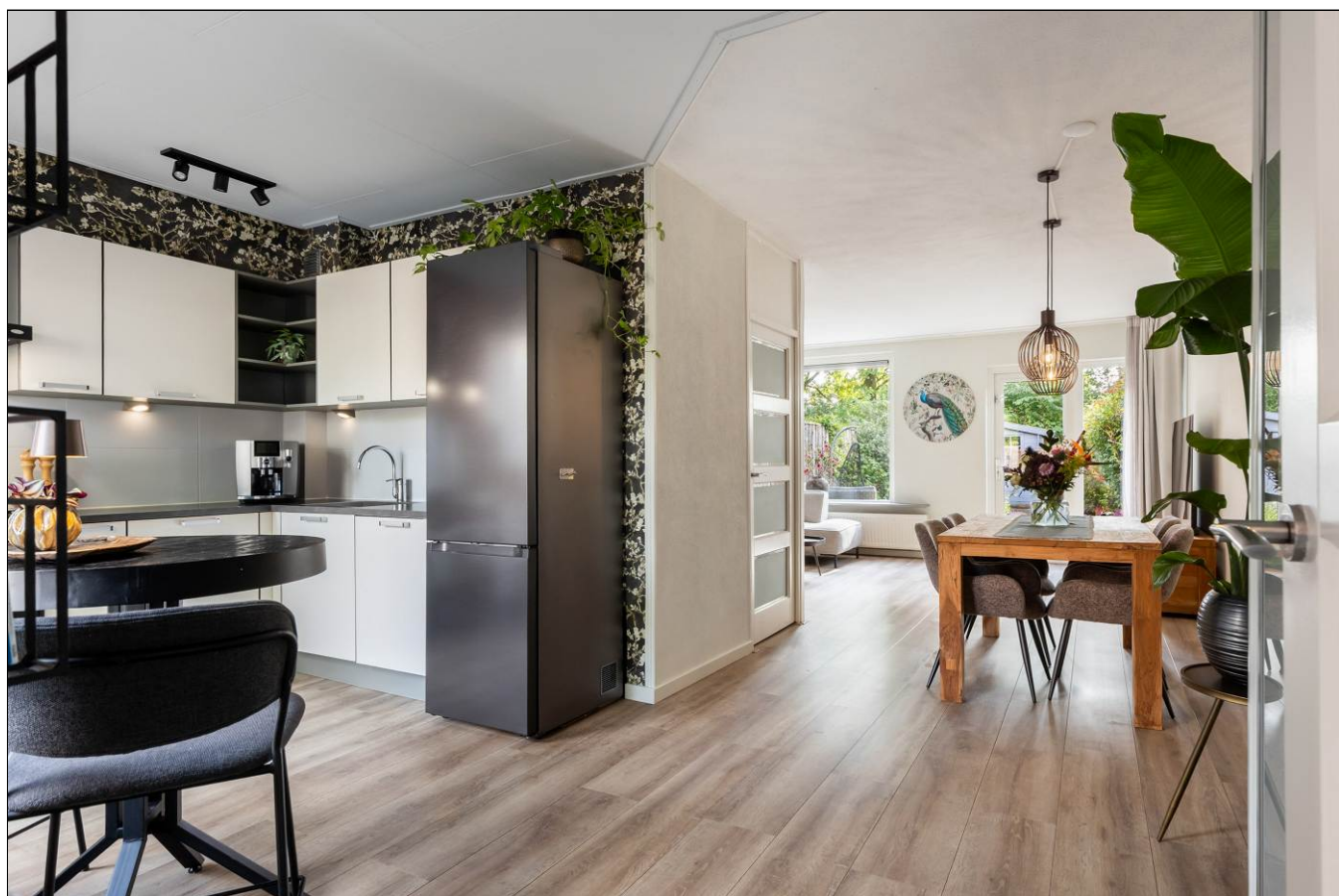
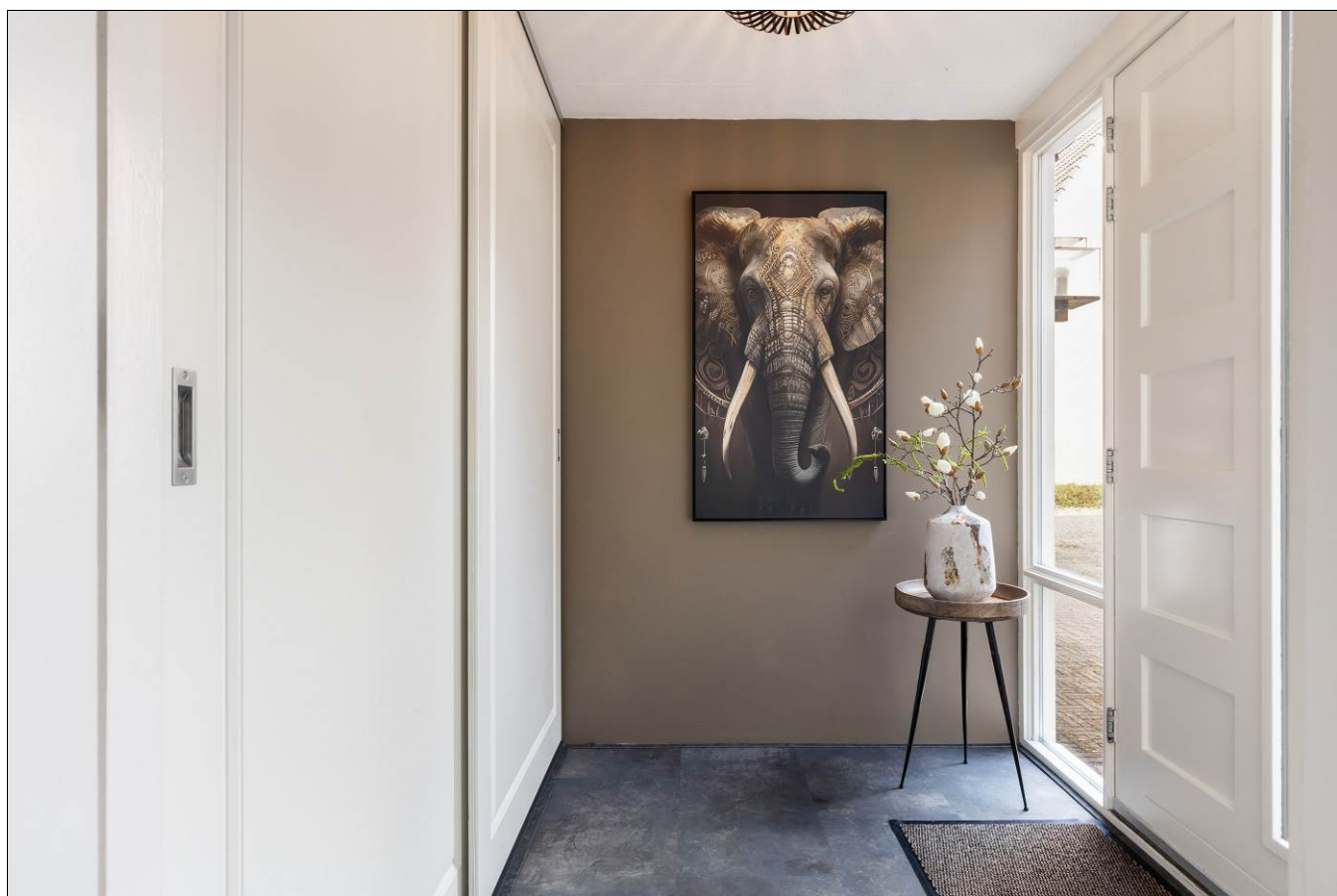


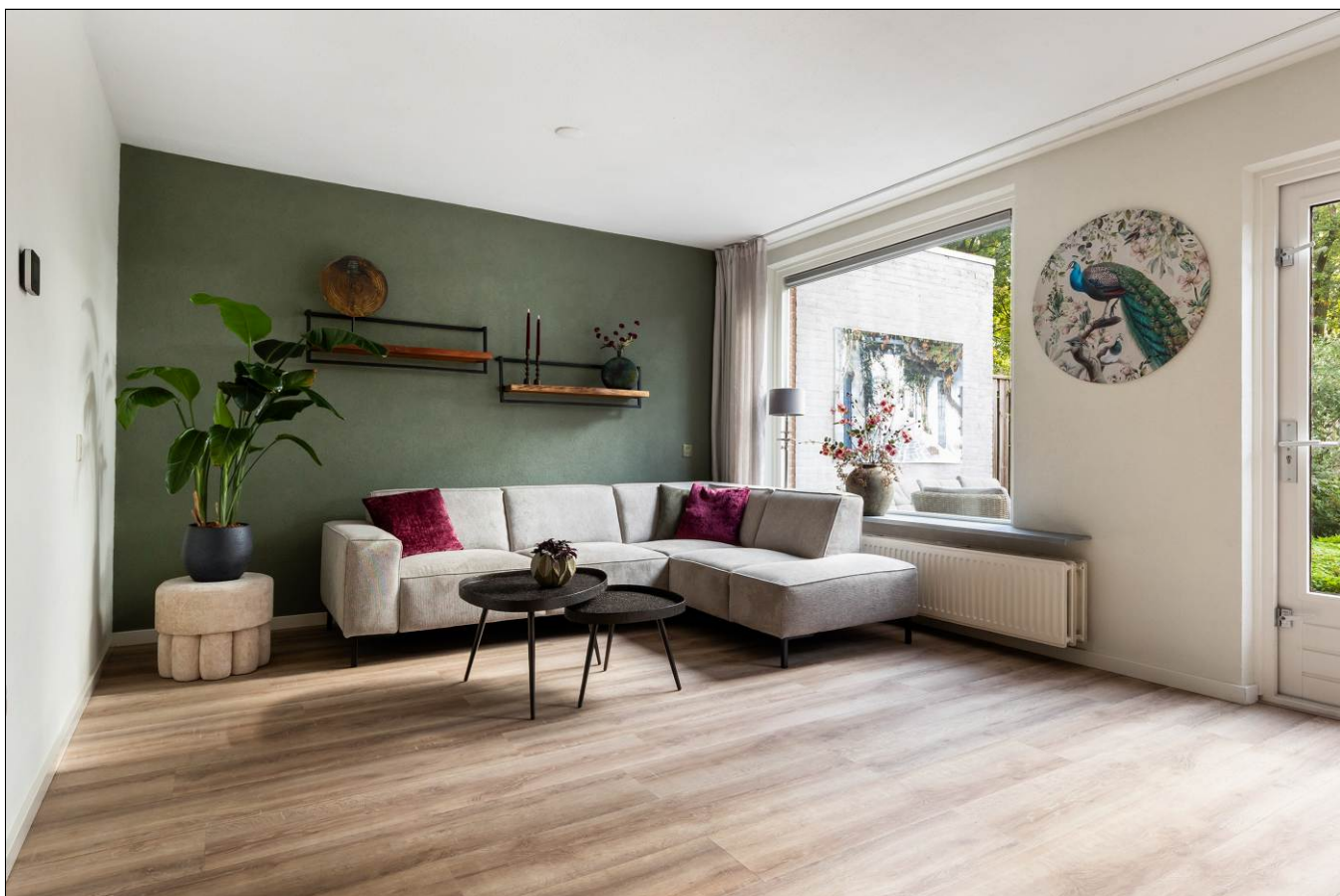


Apeldoorn, De Haardstede 9





Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



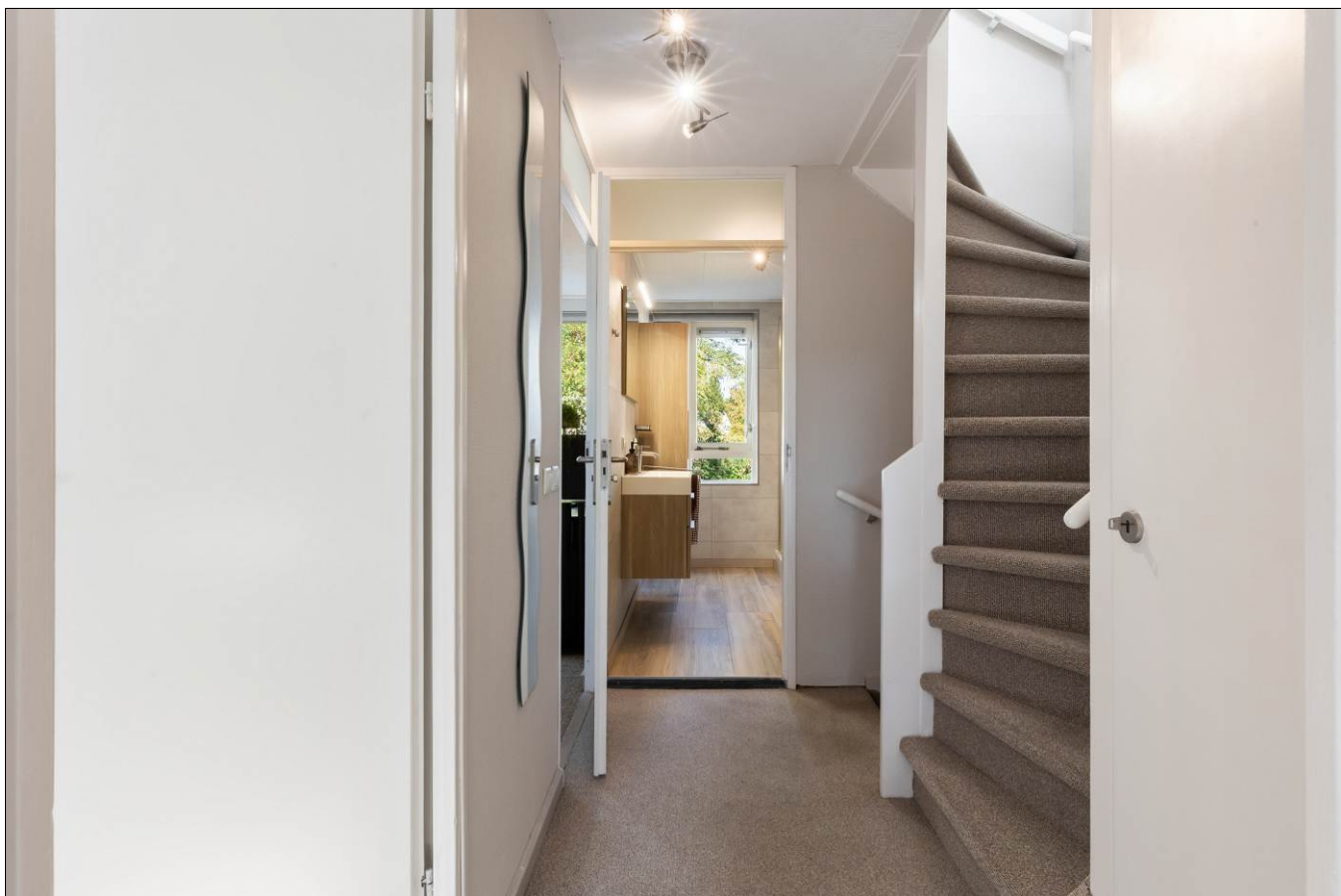




Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.









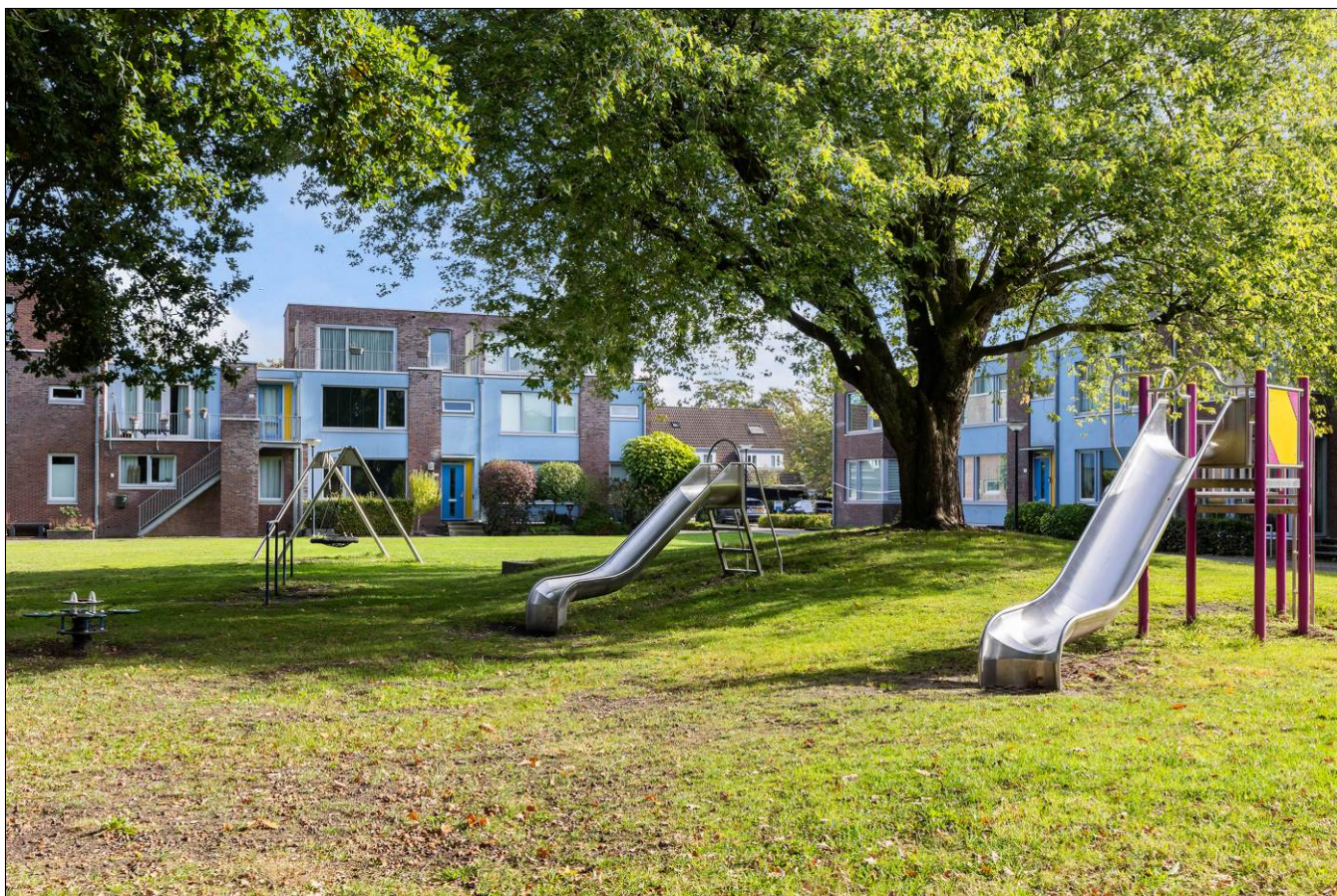










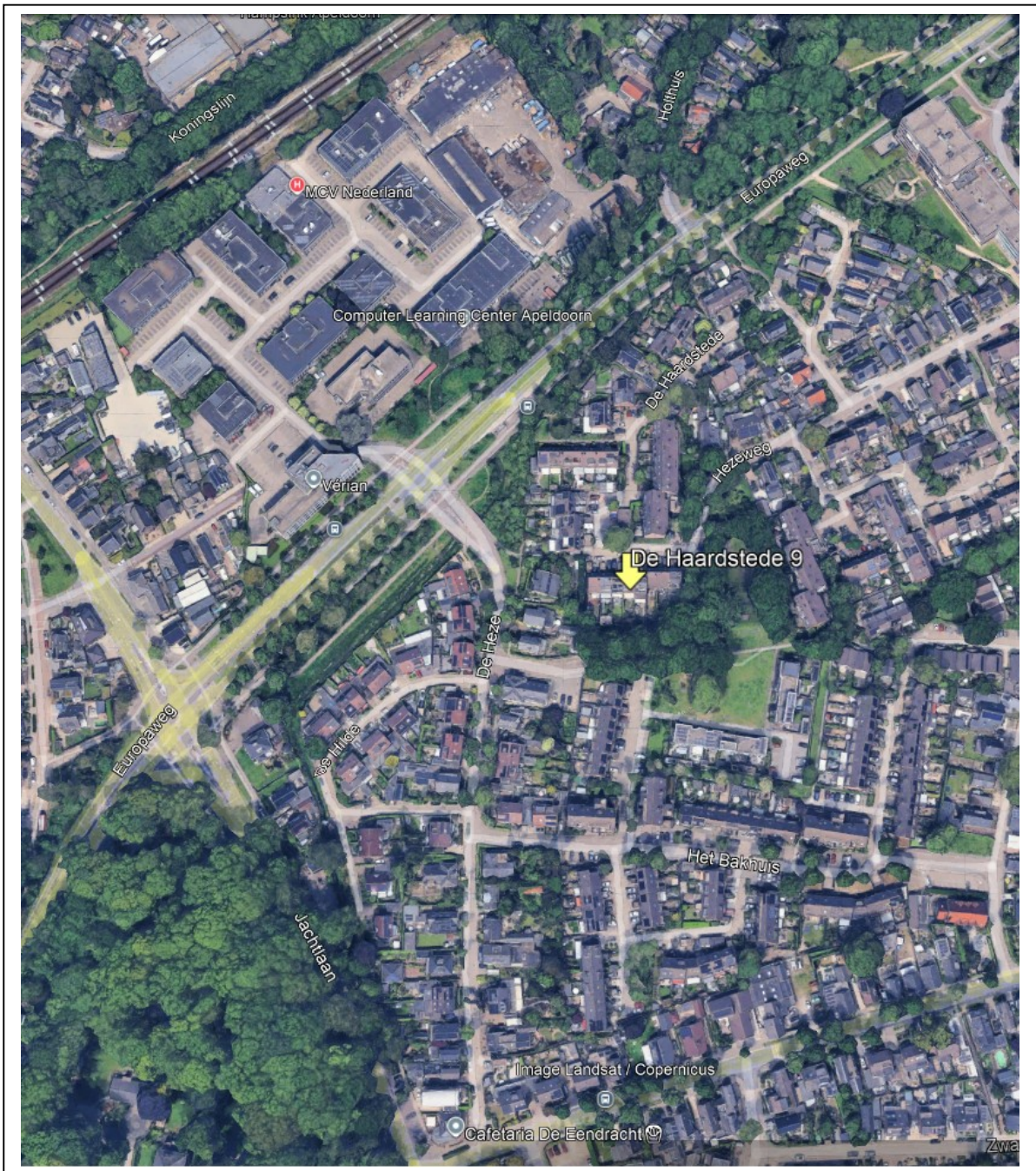






De Haardstede 9
Apeldoorn

Satellietopname



De Haardstede 9

Op een kindvriendelijke locatie in de wijk De Heeze gelegen, ruime instapklare en uitstekend onderhouden tussenwoning met maar liefst 5 slaapkamers, dakkapel, eigen parkeerplaats en stenen berging aan de voorzijde, zonnige en diepe achtertuin grenzend aan een groenstrook dat veel privacy geeft.

Gebruiksoppervlakte wonen: 130m².

Perceeloppervlakte: 168m².

Energie label: A! De woning is voorzien van recent geschilderde houten kozijnen met HR++ beglazing. Daarnaast is de woning voorzien van dak- en gevelisolatie.

Indeling

Begane grond: entree/hal met vaste garderobekast, moderne keuken in hoekopstelling aan de voorzijde voorzien van een praktische buitendeur en diverse inbouwapparatuur zoals o.a. een vaatwasser, een Boretti fornuis en afzuigkap. De ruime tuingerichte woonkamer biedt veel privacy, licht en toegang tot de achtertuin.

Via de afgesloten tussenhal is het modern toilet en de 1^e verdieping te bereiken.

1^e verdieping: overloop met vaste kast, 3 goed formaat slaapkamers met in de masterbedroom een fraaie kastenwand. De luxe badkamer(2022) beschikt over een inloop(regen)douche, een wastafelmeubel met verlichte spiegel, handdoekradiator, een 2^e toilet en mechanische én natuurlijke ventilatie.

2^e verdieping: overloop met dakramen, vaste kast, opstelling cv-ketel (2025 en voorbereid op warmtepomp) en wasruimte met keukenblok. Zeer ruime 4^e en 5^e slaapkamer, waarvan de kamer aan de achterzijde is voorzien van een dakkapel met kunststof kozijnen.

Vanaf de 2^e verdieping is een **vaste trap** naar de ruime bergzolder! **Uniek!**

Buiten: Aan de voorzijde kan geparkeerd worden op eigen terrein, en is een stenen berging. De achtertuin is maar liefst ca. 15 meter diep. Het is gelegen op het zuiden en biedt verschillende terrasmogelijkheden, diverse plantenborders, nieuwe schuttingen en een houten berging voor tuingereedschap.

De woning ligt in de wijk De Heeze dichtbij het centrum van Apeldoorn. Tevens op korte afstand van de woning treft u een supermarkt, scholen, diverse speelveldjes, Orderbos, het station en binnen 5 autominuten bent u op de snelwegen A1/A50.

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: €439.500,- kosten koper.

Voor meer informatie en/of bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Deventerstraat 67

7322 JK Apeldoorn

T. 055 522 22 77

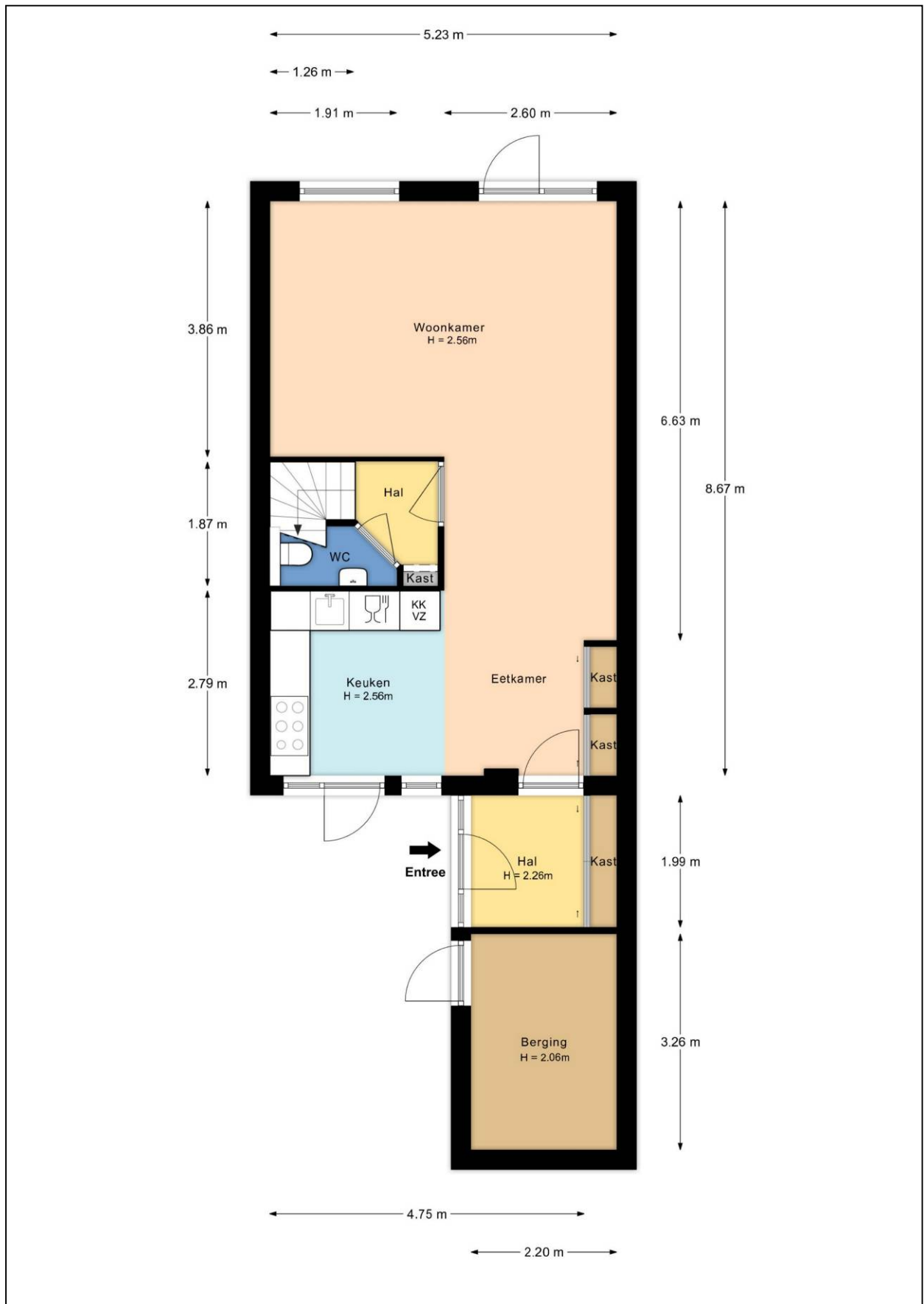
E. goos@goos.nl

I. www.goos.nl

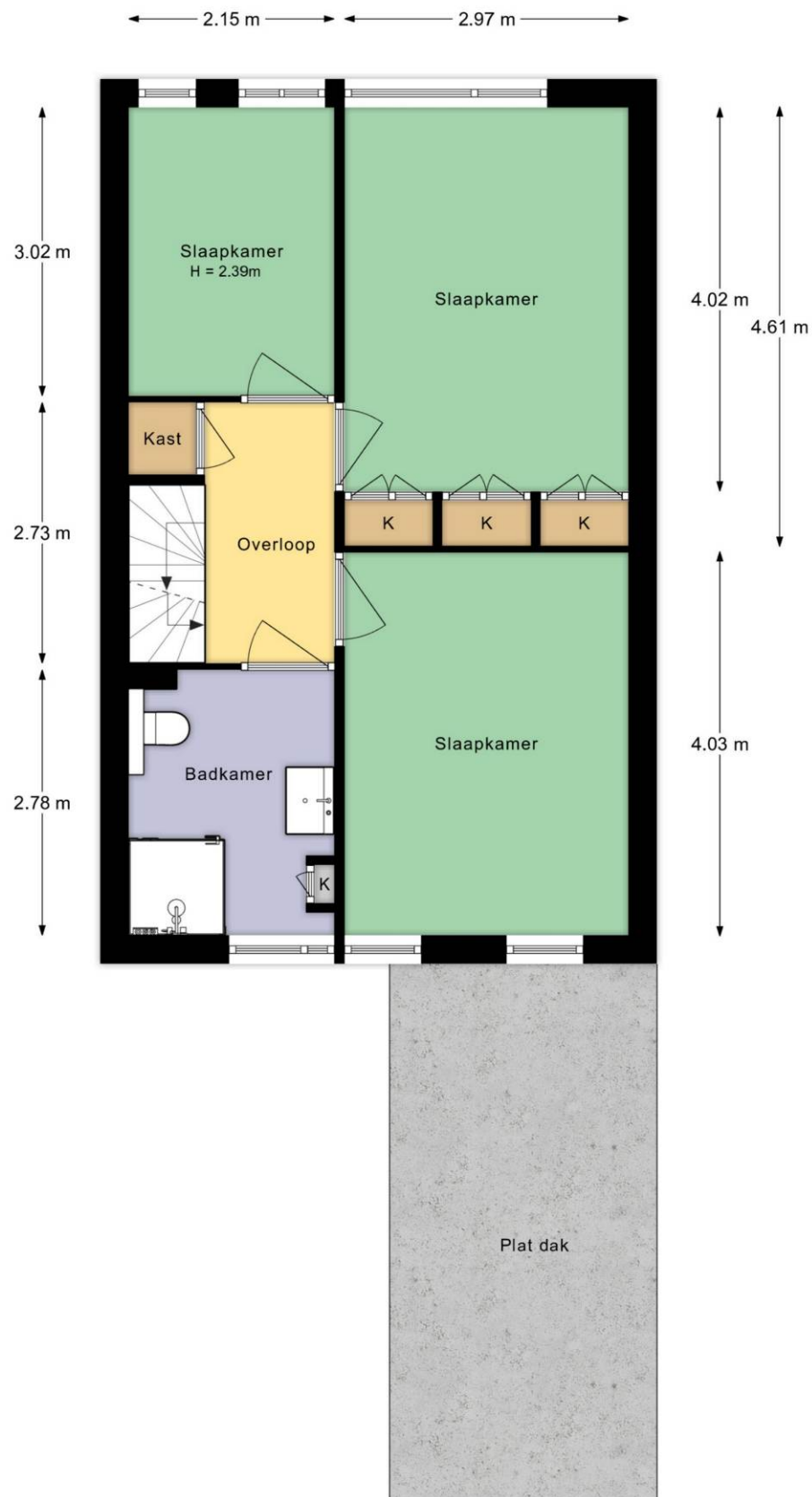
 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

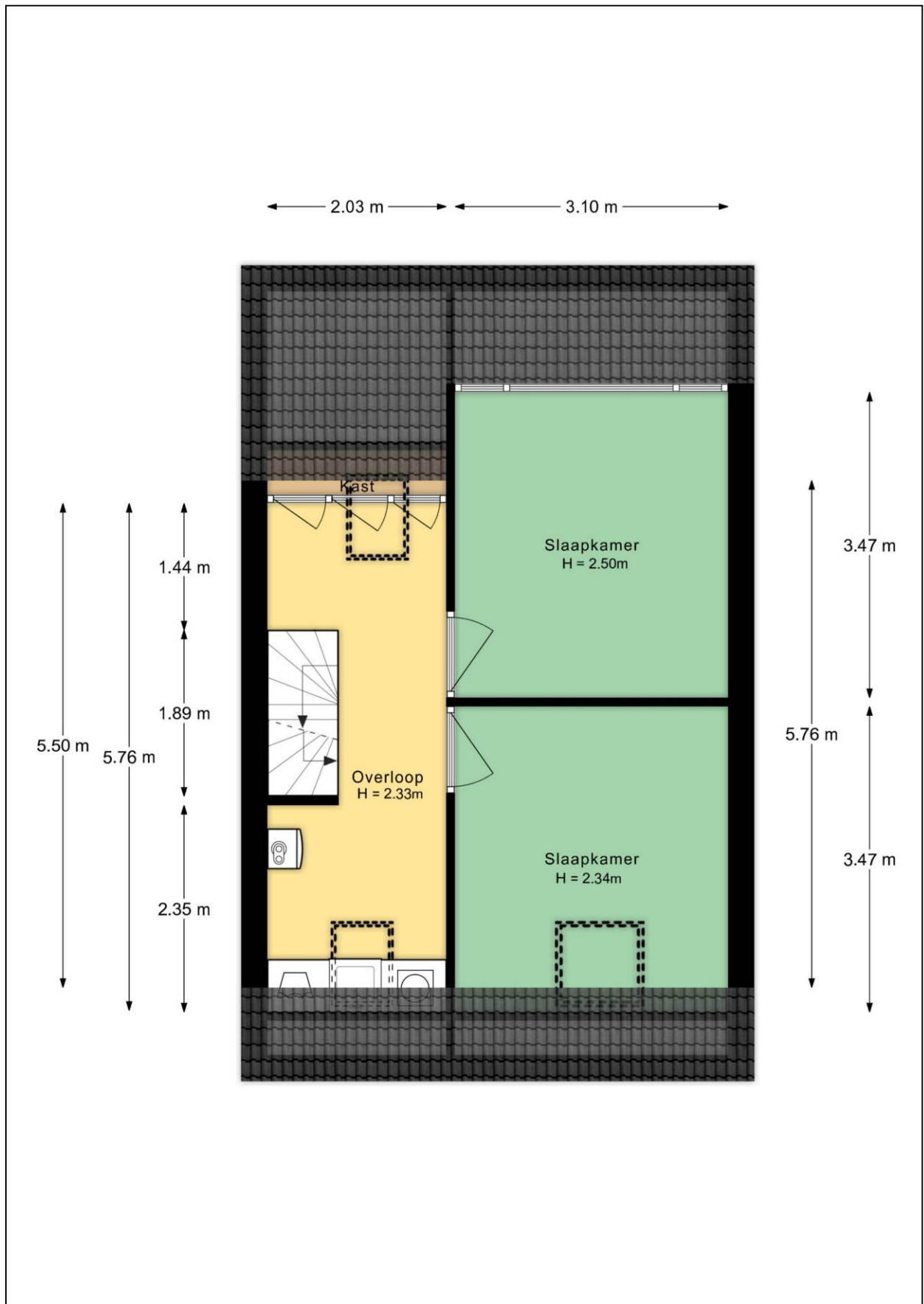
Plattegrond begane grond



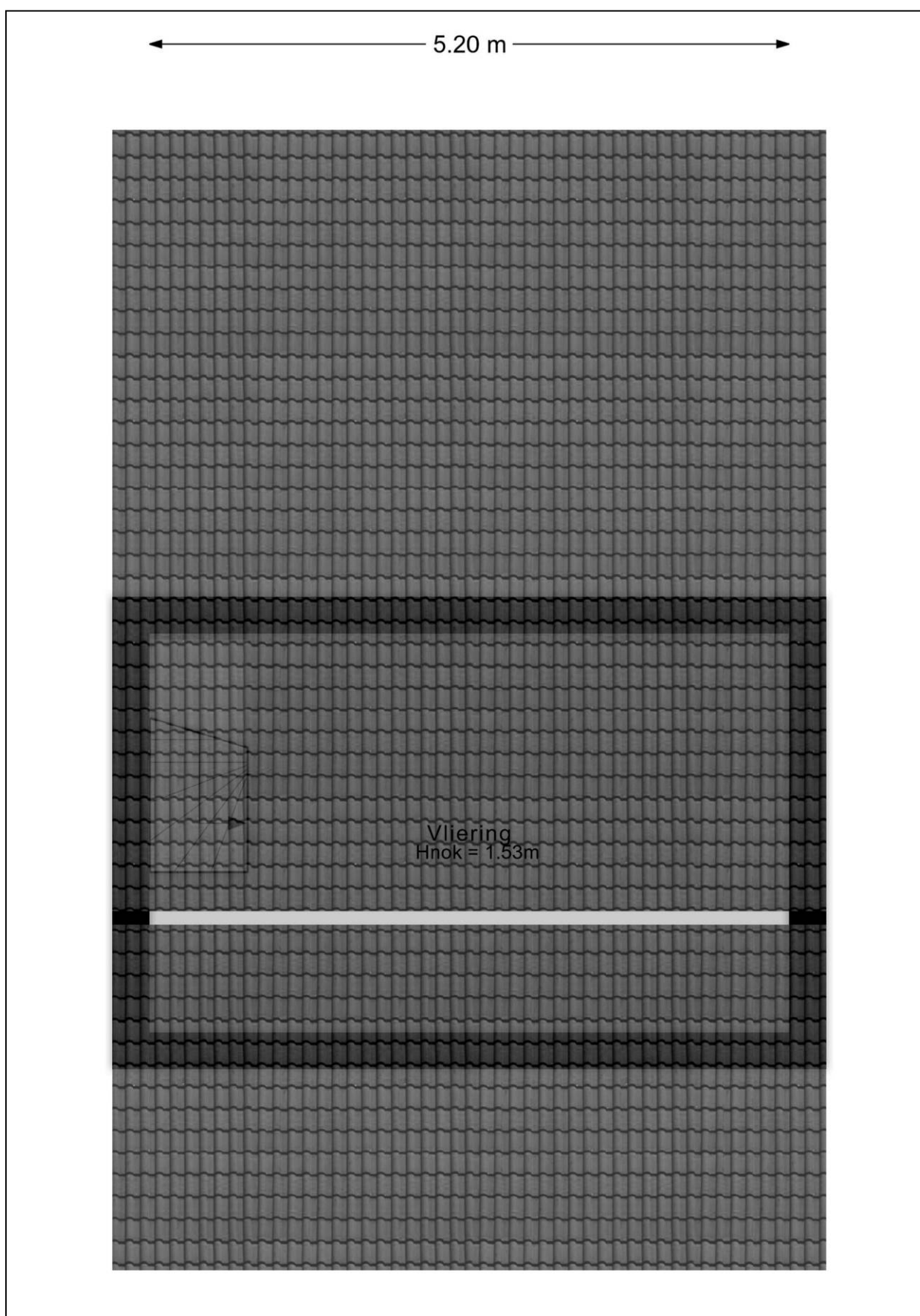
Plattegrond eerste verdieping



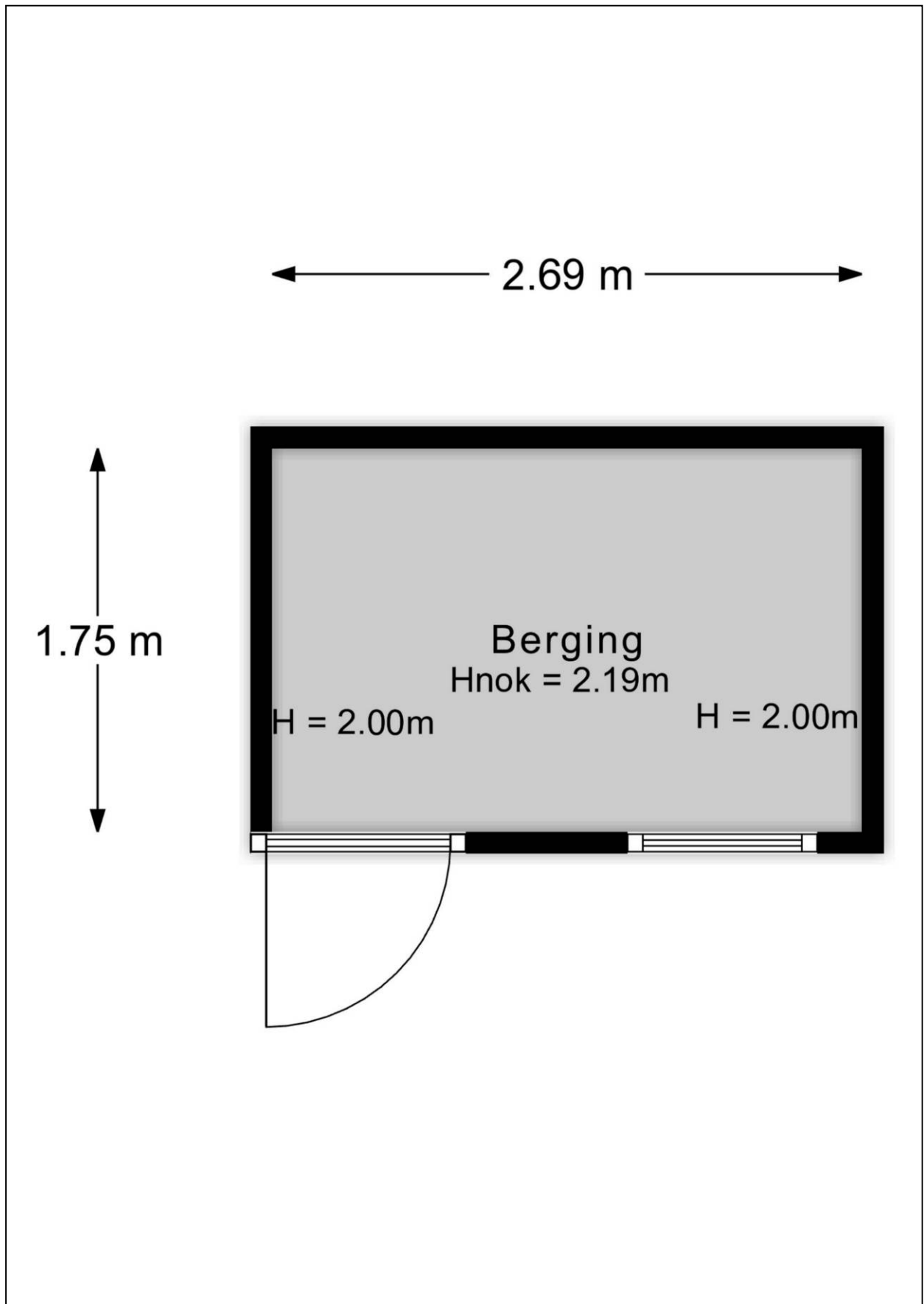
Plattegrond tweede verdieping



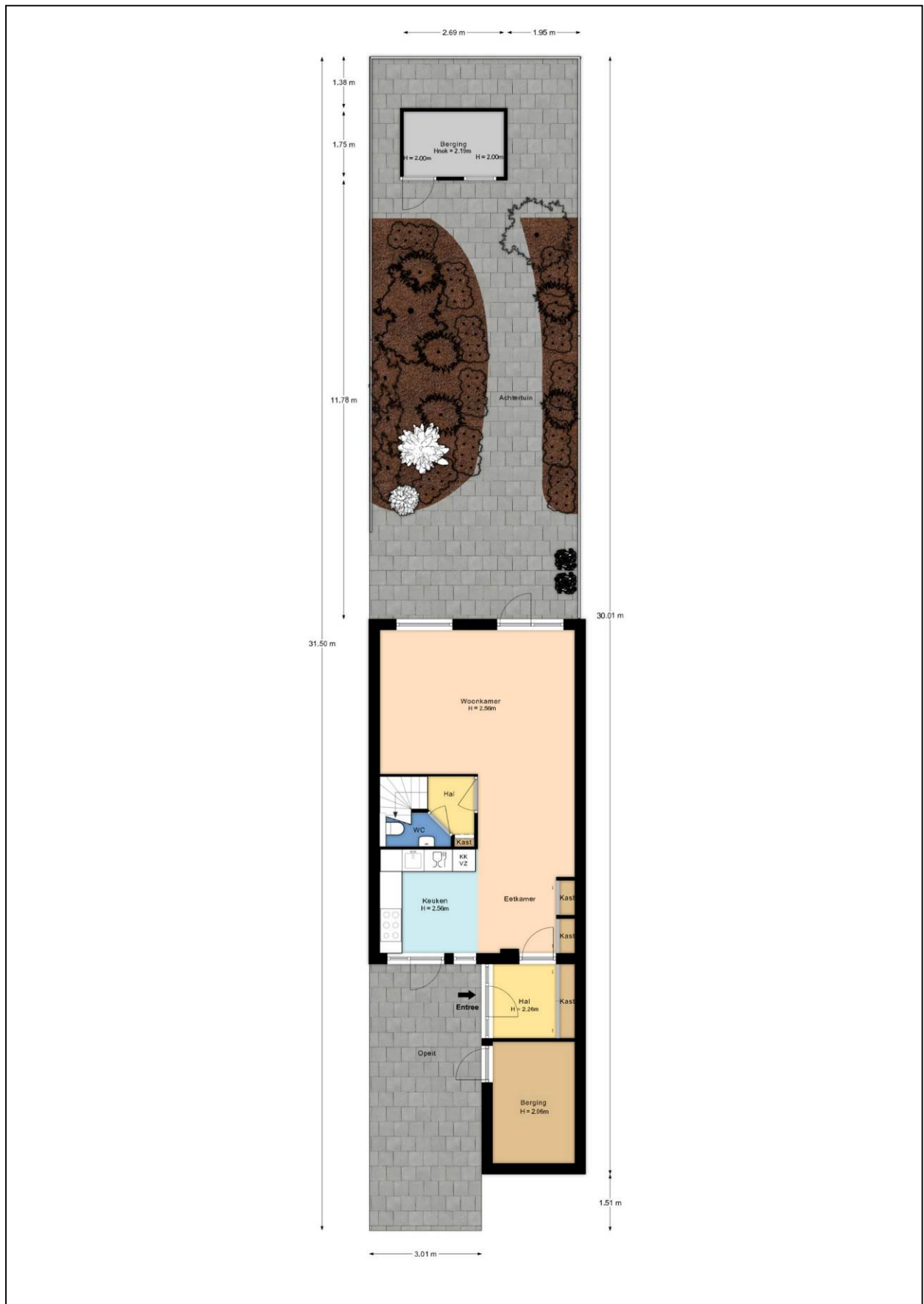
Plattegrond vliering



Plattegrond houten berging



Plattegrond tuin



Kadastrale kaart



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
741583392

Datum registratie
17-12-2025

Geldig tot
16-12-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel **A**



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+
5 Ramen	+	++	
6 Buitendeuren	-	+/-	+

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

De Haardstede 9
7335LP Apeldoorn

BAG-ID: 0200010000042026

Detailaanduiding

Bouwjaar 1981
Compactheid 1,25
Vloeroppervlakte 120m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

J.G.N.M. Klouwer

Vakbekwaamheidsnummer

1551.8265.3175

Certificaathouder

Label-UP Advies B.V.

Inschrijfnnummer

EPG2024-28W

KvK-nummer

92917410

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Lijst van Zaken

Betreffende:	De Haardstede 9, Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Woning interieur			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- Kastenwand slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- Vaatwasser AEG	X		
- Boretti fornuis	X		
- Boretti afzuigkap	X		
- Koel-vriescombinatie Samsung	X		
Keukenaccessoires, te weten:			
- Verlichting onder bovenkastjes	X		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse potten/planten		X	
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>Bebouwing</i>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<i>Overig</i>			
Overige tuin, te weten:			
- Tuinmeubilair		X	

Vragenlijst

1. Bijzonderheden

- | | | | |
|----|--|-------------------|--|
| a. | Zijn er nadat u het perceel in eigendom heeft gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?
Zo ja, welke? | Ja | |
| | | | Uitbreiding perceel door aankoop grond aangrenzend aan achtertuin |
| b. | Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? | Nee | |
| c. | Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? | Ja | |
| | | | Grond tussen schuur en openbare weg in gebruik genomen voor plaatsen containers |
| d. | Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?
Zo ja, graag nader toelichten: | Ja | |
| | | | Uitbouw van de burens staat 10 cm op ons erf. |
| e. | Heeft u grond van derden in gebruik? | Nee | |
| f. | Rusten er bijzondere lasten en beperkingen op de woning en/of het perceel? | Nee | |
| g. | Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? | Nee | |
| h. | Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? | Nee | |
| i. | Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? | Nee
Nee
Nee | |
| j. | Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? | | |
| k. | Is er sprake van onteigening? | Nee | |
| l. | Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? | Nee | |
| m. | Is er over de woning een geschil/procedures gaande? | Nee | |
| n. | Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? | Nee | |
| o. | Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? | Nee | |

- | | | |
|----|--|---------------|
| p. | Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? | Nee |
| q. | Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? | Nee |
| r. | Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? | Nee |
| s. | Hoe gebruikt u de woning nu? | Woning |
| | Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? | Ja |

2. Gevels

- | | | |
|----|---|--------------------|
| a. | Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? | Nee |
| b. | Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? | Nee |
| c. | Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? | Niet bekend |
| d. | Zijn de gevels ooit gereinigd? | Niet bekend |

3. Dak(en)

- | | | |
|----|---|--|
| a. | Hoe oud zijn de daken ongeveer? | Schuur 15 jaar, dakkapel 3 weken |
| | Platte daken: | |
| | Overige daken: | 45 jaar |
| b. | Heeft u last van daklekkages (gehad)? | Ja |
| | Zo ja, waar en is dit verholpen? | Dakkapel, september 2026 verholpen |
| c. | Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie? | Nee |
| d. | Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? | Ja |
| | Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? | Schuurdak, vanwege aanpassing bij uitbouw, dakkapel vanwege lekkage, beiden betreft dakbedekking. |
| e. | Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? | Ja |
| | Platte daken: | |
| | Toelichting: | Schuur niet, dakkapel wel |
| | Overige daken: | Ja |
| | Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? | Nee |
| | Platte daken: | |
| | Overige daken: | Nee |
| f. | Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? | Nee |
| g. | Zijn de dakgoten lek of verstopt? | Nee |

4. Kozijnen, ramen en deuren, dfakka

a.	Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?	Hout, dakkapel kunststof
b.	Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	September 2026 Nee
c.	Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
d.	Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
e.	Is er sprake van isolerende beglazing? Zo ja, welk type glas? Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja HR++ Ja
f.	Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	

5. Vloeren, plafonds en wanden

a.	Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
b.	Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? Zo ja, waar?	Ja Schimmelvorming plafond douchehoek
c.	Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
d.	Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?	Nee
e.	Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie?	Nee
f.	Is er sprake van vloerisolatie? Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Is er sprake van volledige isolatie?	Ja Bij de bouw zijn holle bogen in de beneden vloer in de kruipruimte deels gevuld met piepschuim Nee Niet bekend

6. Fundering, kruipruimte en kelder

a.	Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
b.	Is de kruipruimte toegankelijk? Zo ja, waar? Is de kruipruimte droog?	Ja Bij de oorspronkelijke voordeur Ja
c.	Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee

- | | | |
|----|---|------------|
| d. | Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? | Nee |
|----|---|------------|

7. Installaties

- | | | |
|----|---|--|
| a. | Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?
Is/zijn de installatie(s) eigendom?
Merk van de installatie(s):
Type(nummer) van de installatie(s):
Installatiedatum van de installatie(s):
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?
Zo ja, door wie? | CV-installatie
Ja
ATAG
P27C
25-9-2025
25-9-2025
Ja
Feenstra |
| b. | Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? | Nee |
| c. | Zijn er radiatoren die niet warm worden? | Nee |
| d. | Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? | Nee |
| e. | Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? | Nee |
| f. | Heeft u vloerverwarming in de woning? | Nee |
| g. | Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? | Nee |
| h. | Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? | Nee |
| i. | In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? | 2025 |
| j. | Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? | Niet bekend |
| k. | Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? | Ja
2009 complete stoppenkast vervangen en uitgebreid
Nee |
| l. | Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? | Nee |
| m. | Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?
Hoe oud is dit systeem ongeveer? | Ja
Ja
2025
10 jaar |
| n. | Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? | Nee |
| o. | Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? | Ja |

8. Sanitair, riolering en keuken

- | | | |
|----|--|--------------------------|
| a. | Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? | Nee |
| b. | Hoe oud is de badkamer ongeveer? | 2022 |
| c. | Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? | Ja |
| d. | Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? | Ja |
| e. | Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? | Nee |
| f. | Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? | Nee |
| g. | Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? | 2010 |
| h. | Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?
Functioneert alle inbouwapparatuur? | 2021
Ja |
| i. | Heeft u een kokend water kraan? | Nee |

9. Diversen

- | | | |
|----|---|---|
| a. | Wat is het bouwjaar van de woning? | 1981 |
| b. | Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/bijgebouw(en) aanwezig? | Niet bekend |
| c. | Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? | Nee |
| d. | Is er sprake van loden leidingen in de woning? | Nee |
| e. | Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? | Nee |
| f. | Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? | Niet bekend |
| g. | Heeft u elders lekkages gehad (los van het dak/sanitair/riolering)?
Zo ja, waar en is dit verholpen? | Ja
Badkamer, kitranden, 5 jaar geleden verholpen |
| h. | Is de grond verontreinigd? | Niet bekend |
| i. | Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? | Nee |
| j. | Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? | Nee |
| k. | Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? | Nee |

l.	Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?	Niet bekend
m.	Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Ja Portaal(hal) tussen schuur en keuken, 2010, Claus Timmerwerken
n.	Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning? Zo ja, welke?	Ja Dakkapel
o.	Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
p.	Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? Zo ja, welke label?	Ja Label A

10. Vaste lasten

a.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? Belastingjaar:	€ 396,35 2026
b.	Wat is de WOZ-waarde? Peiljaar:	€ 423.000 1-1-2025
c.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? Belastingjaar:	€ 418,35 2026
d.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? Belastingjaar:	€ 476,77 2026
e.	Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: Elektra: Water: Jaarverbruik gas: Jaarverbruik elektriciteit hoog: Jaarverbruik elektriciteit laag: Jaarverbruik elektriciteit totaal: Jaarverbruik water: Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?	€ 238 € 131 € 46 1571 m3 2943 kWh 2613 kWh 5556 kWh 267 m3 4 bewoners
f.	Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	Nee
g.	Is er sprake van erfpacht of opstalrecht?	Nee
h.	Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee Nee

- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Nee**

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? **Nee**

12. Nadere informatie

De keuken heeft alleen een vaatwasser als inbouwapparaat, fornuis (2021) en koel-vriescombinatie (2024) zijn vrijstaand blijven achter in de woning

Bij vervanging schuurdakbedekking is lekkage ontstaan, dit is direct verholpen, daarna geen problemen meer

Bij oude steun van rookkanaal is lekkage ontstaan door inregenen, dit is 25 jaar geleden verholpen

Onderhoudscontract CV ketel wordt opgezegd. Nieuwe bewoners kunnen bij Feenstra binnen 3 maanden een nieuw contract afsluiten, zonder inspectiekosten