



Apeldoorn, Beiaardiershoeve 426



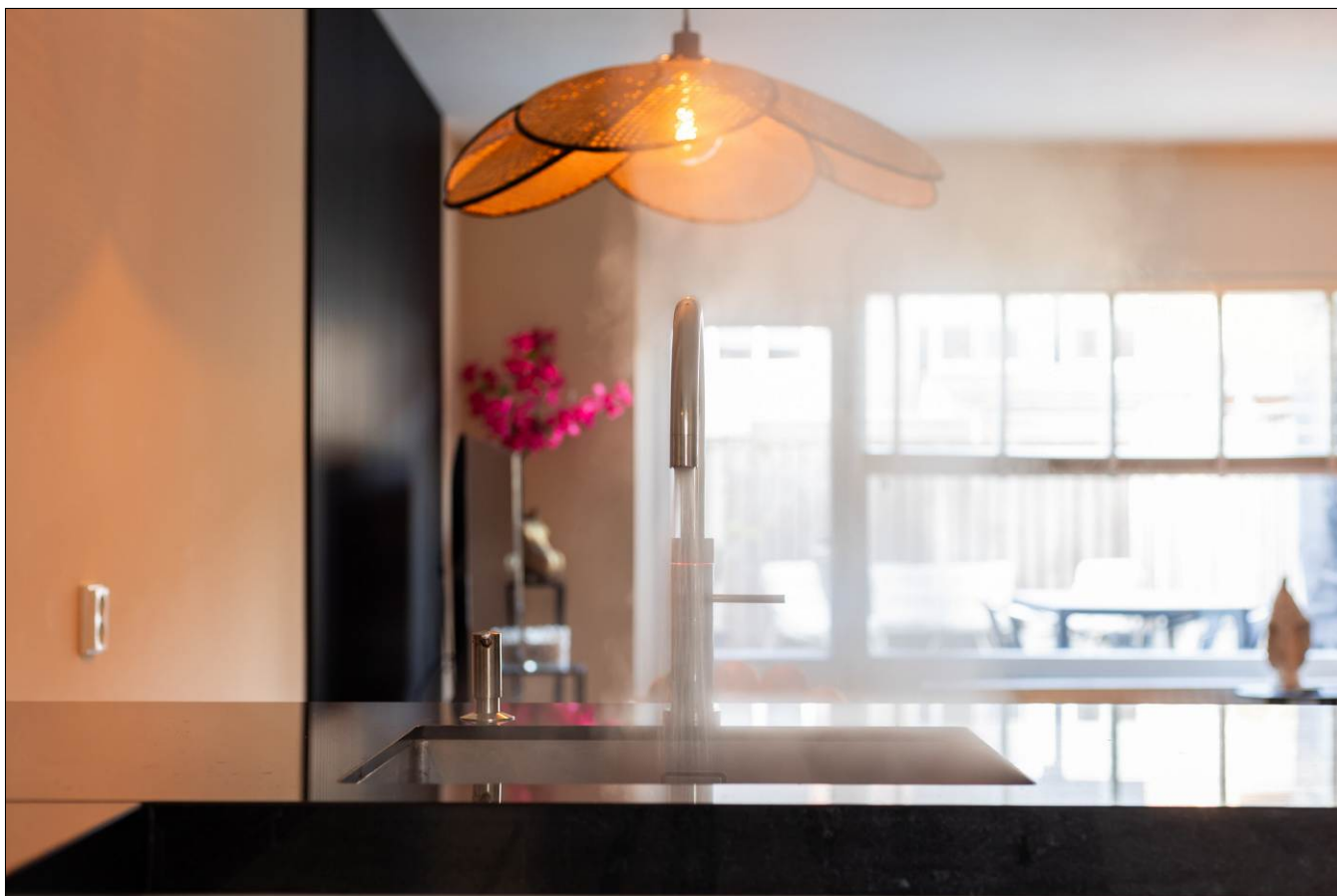
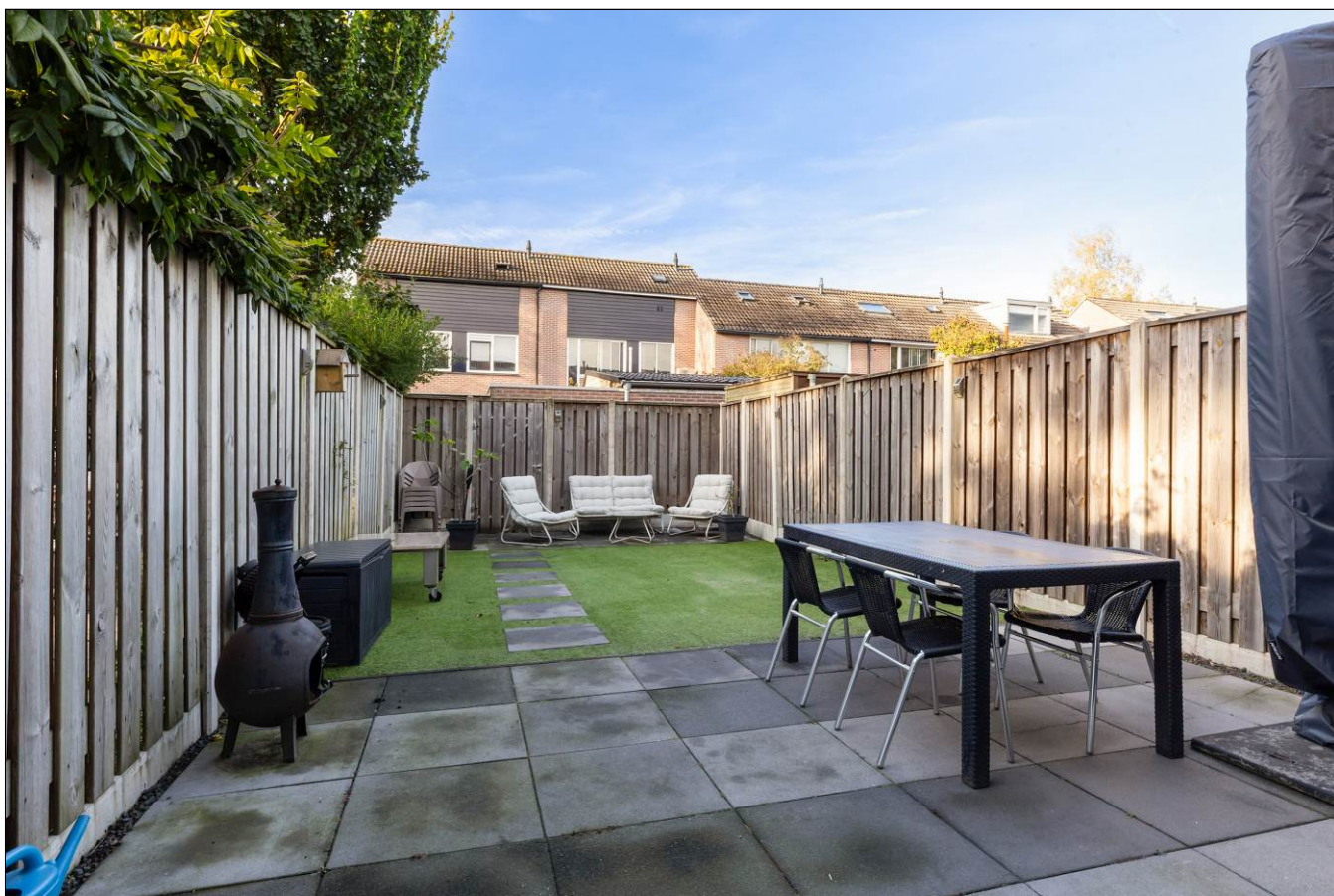


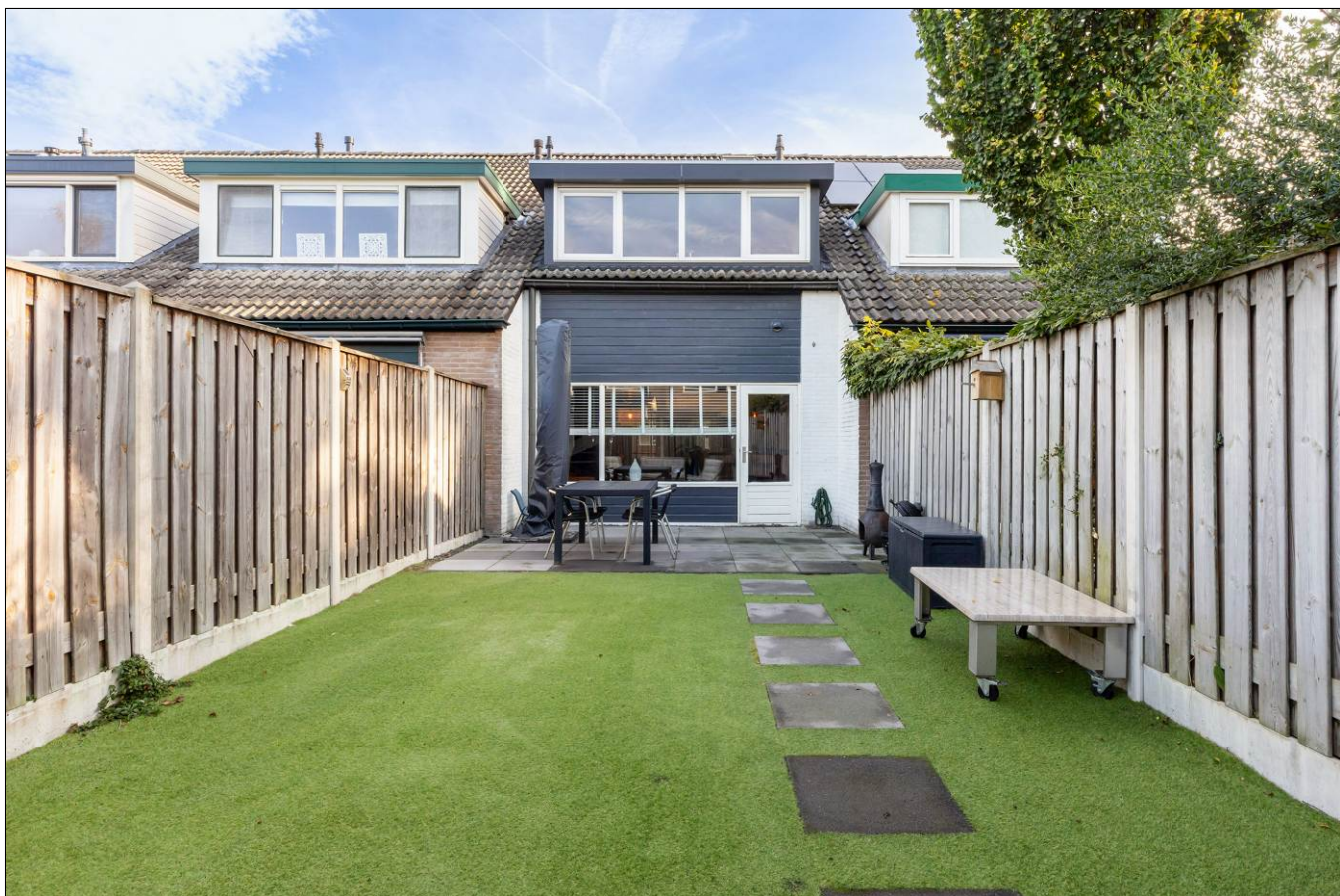




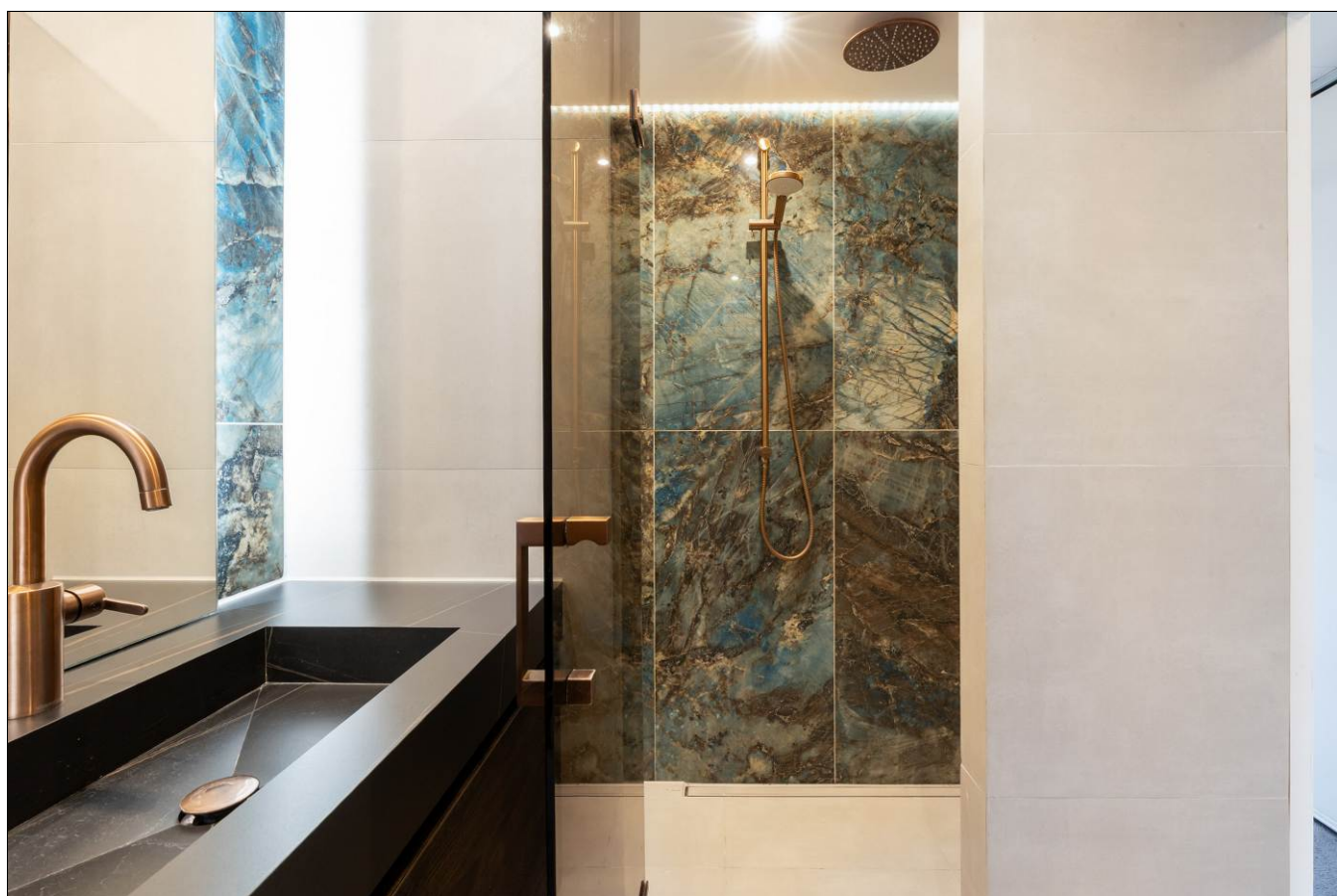
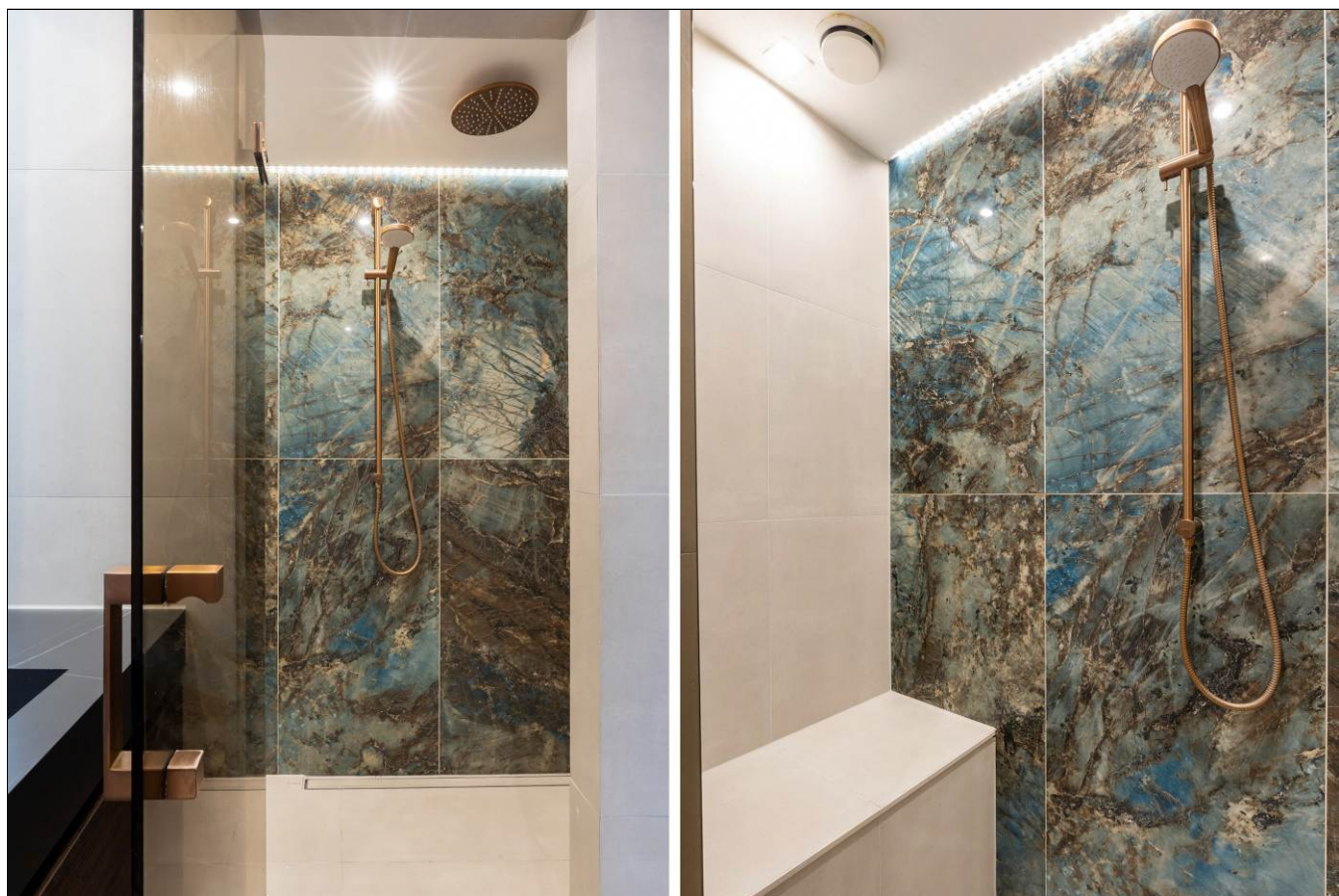




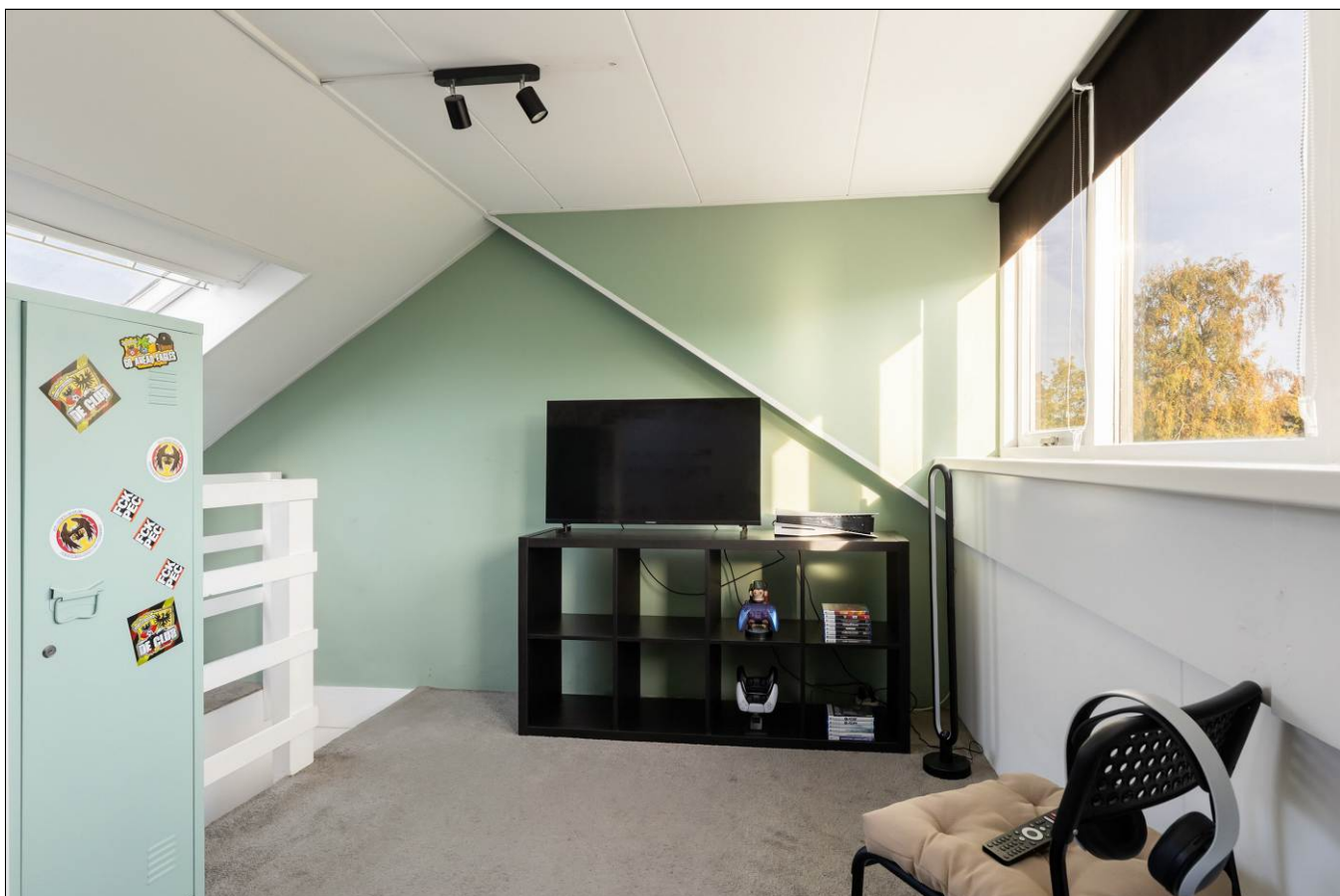


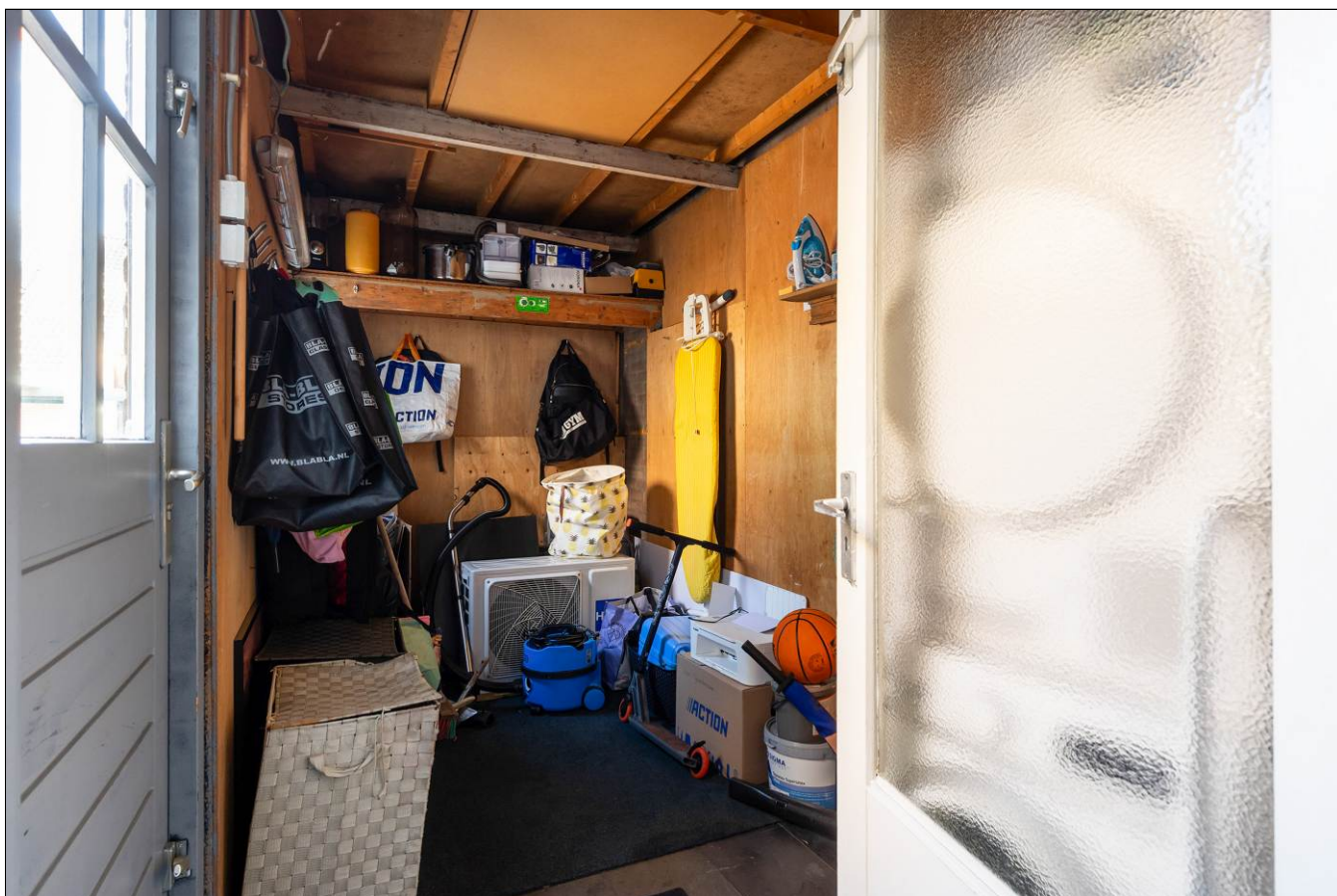


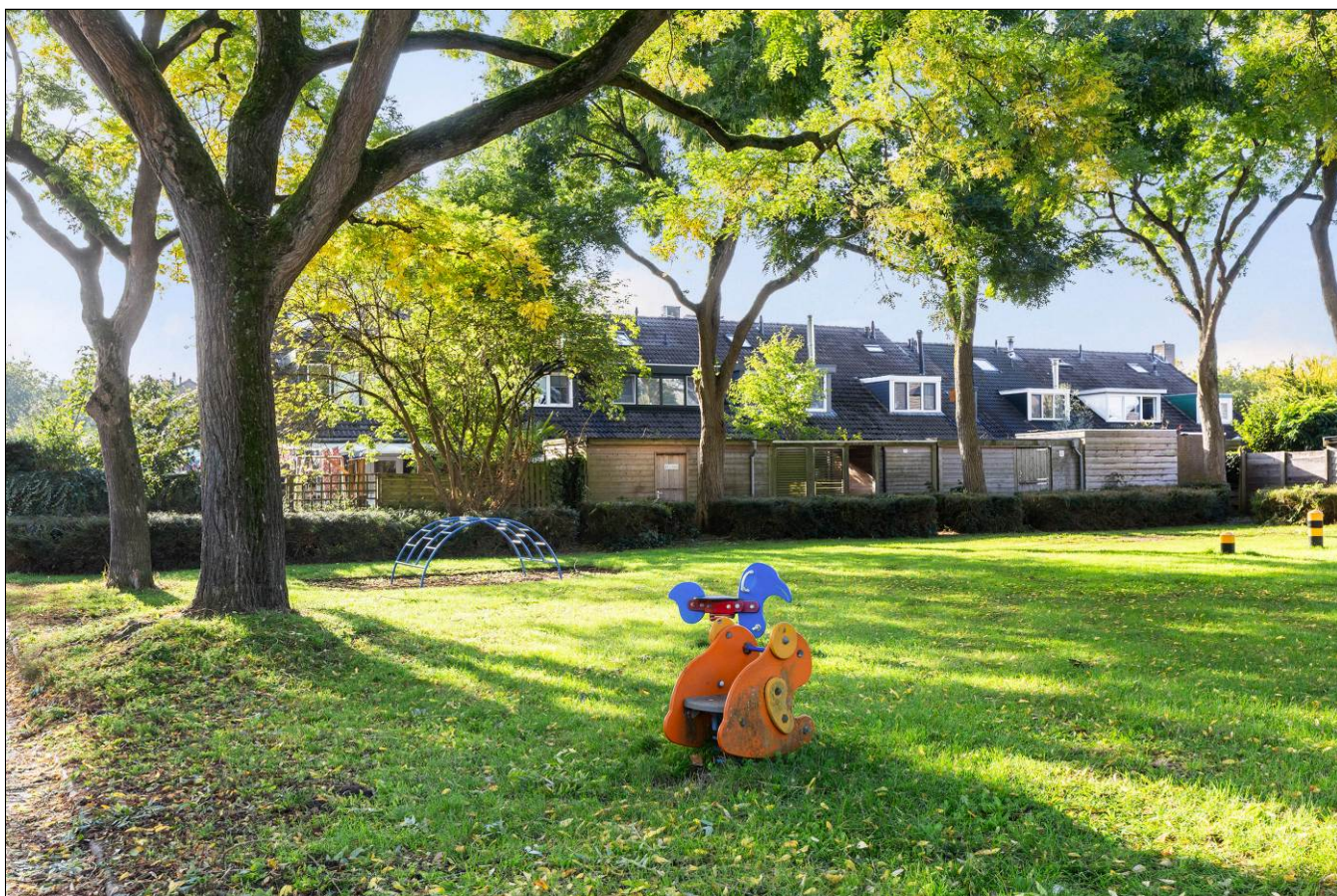










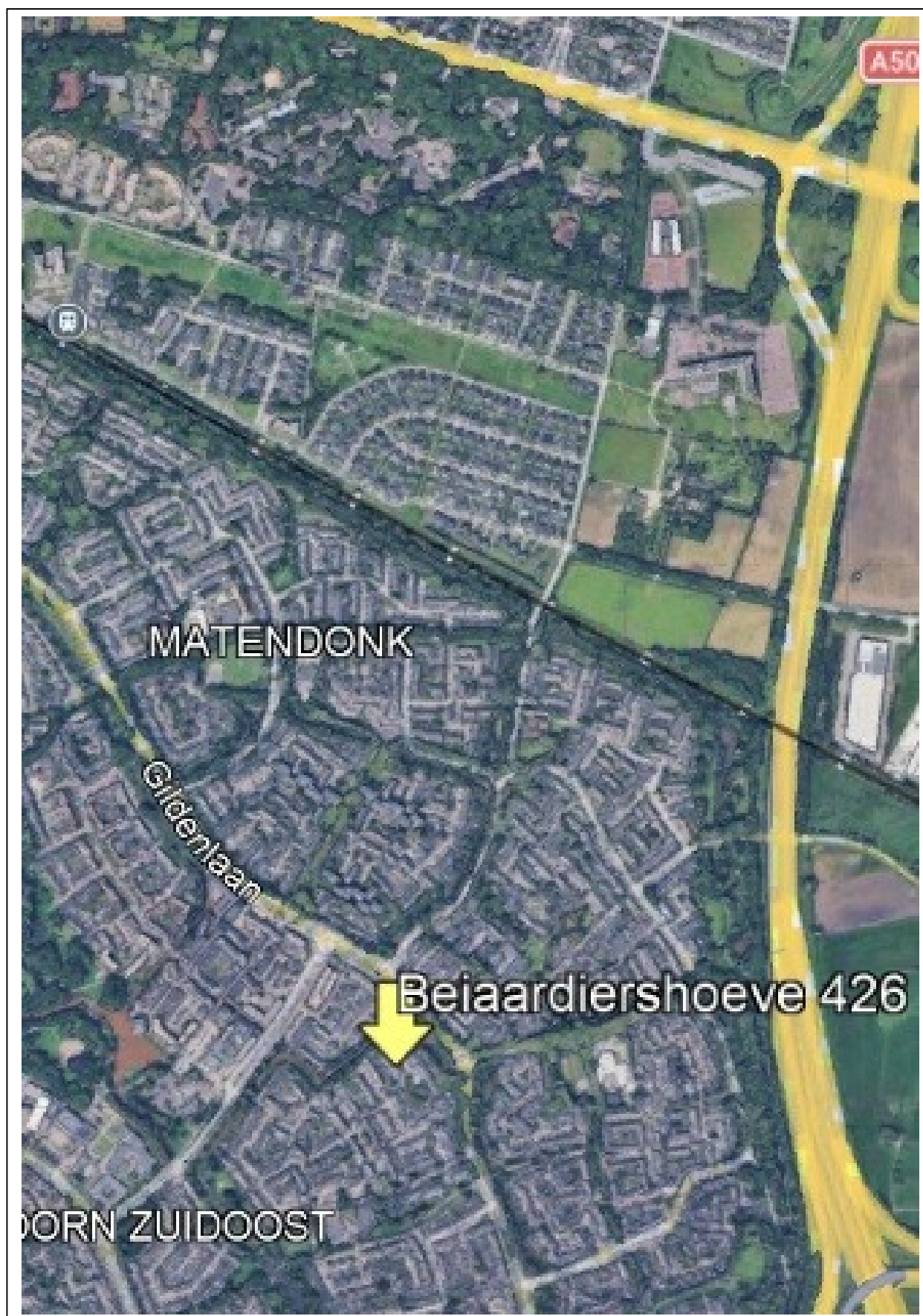






Beiaardiershoeve 426
Apeldoorn

Satellietopname



Beiaardiershoeve 426

Moderne gezinswoning met twee dakkapellen, parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein, een aangebouwde stenen berging met vliering en een zonnige, onderhoudsvriendelijke tuin met achterom. De woning is gunstig gelegen aan een autoluw woonerf, met aan de zijkant een groenvoorziening met speelgelegenheid. Op korte loopafstand bevinden zich winkelcentrum De Eglantier, diverse scholen, meerdere speelveldjes en verschillende sportvoorzieningen.

De woning is bovendien goed onderhouden en op belangrijke punten gemoderniseerd. Zo is in 2024 een luxe, nieuwe badkamer gerealiseerd en is de keuken in 2018 vernieuwd. Je kunt hier dus comfortabel wonen zonder direct grote investeringen te hoeven doen.

Gebruiksoppervlakte wonen: 110 m². Perceeloppervlakte: 159 m².

Indeling

Begane grond: entree, hal met garderobe en meterkast, modern toilet met fonteintje, fraaie open keuken in hoekopstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur en met toegang tot de berging met aansluiting voor wasapparatuur. De woonkamer beschikt over een eet- en zitgedeelte en biedt toegang tot de achtertuin. De begane grond is voorzien van een fraaie pvc-visgraatvloer.

1^e verdieping: overloop, drie ruime slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer is voorzien van een grote dakkapel over de volle breedte van de woning. De zeer luxe badkamer (2024) is voorzien van een inloopregendouche met handdouche, een wastafelmeubel, een tweede toilet en een kastenwand.

2^e verdieping: ruime zolderkamer met een dakkapel aan de voorzijde en een dakraam aan de achterzijde. Daarnaast bevindt zich hier een berging met de opstelling van de cv-ketel.

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het zuidwesten en beschikt over twee grote zonneterrassen en een ruim kunstgrasveld. Ook rondom de woning is ruim voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig.

Kortom: een instapklare woning waar u zonder grote investeringen direct kunt wonen! Bel nu voor een bezichtiging!

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 395.000,- kosten koper.

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

Deventerstraat 67

7322 JK Apeldoorn

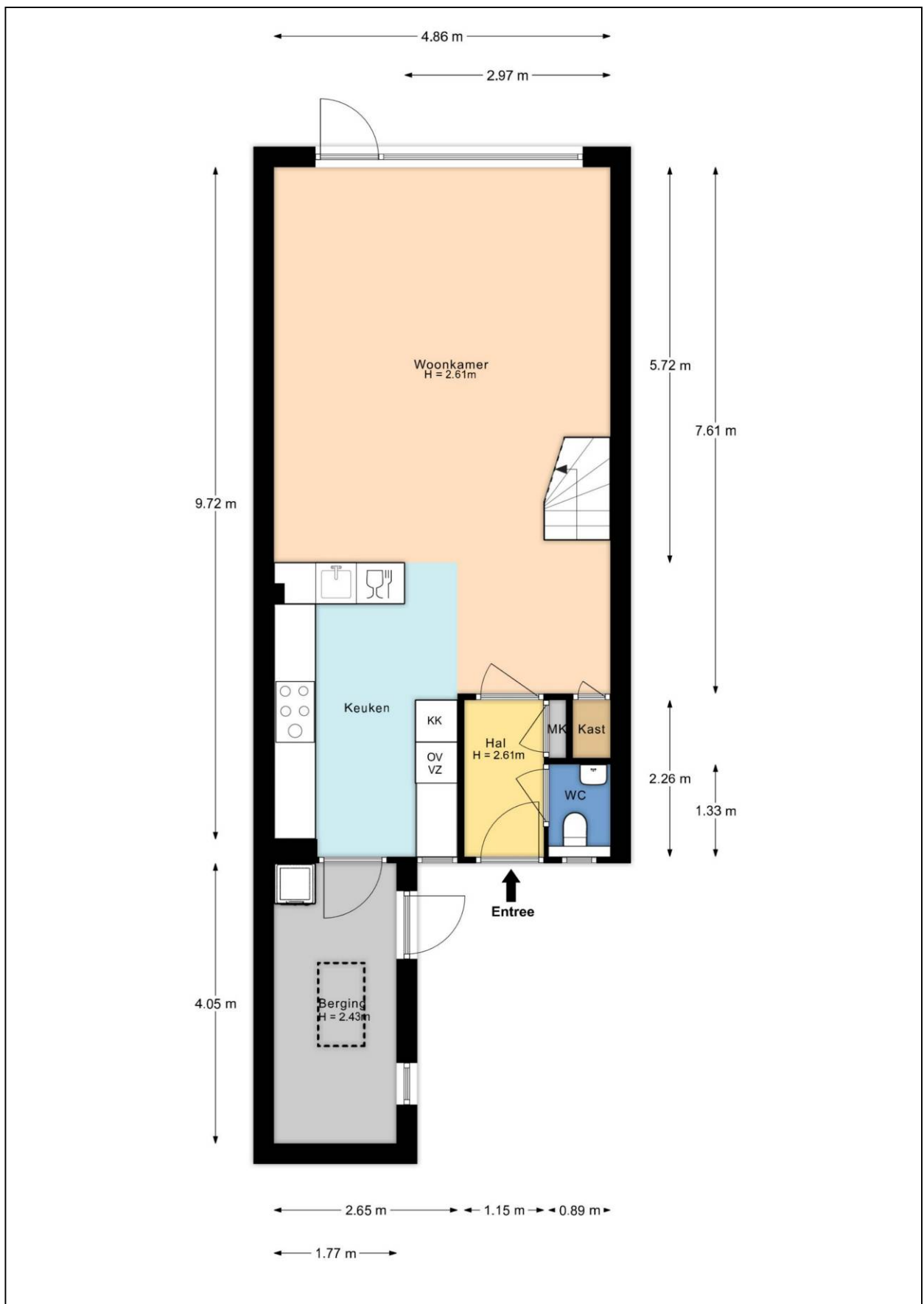
T. 055 522 22 77

E. goos@goos.nl

I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

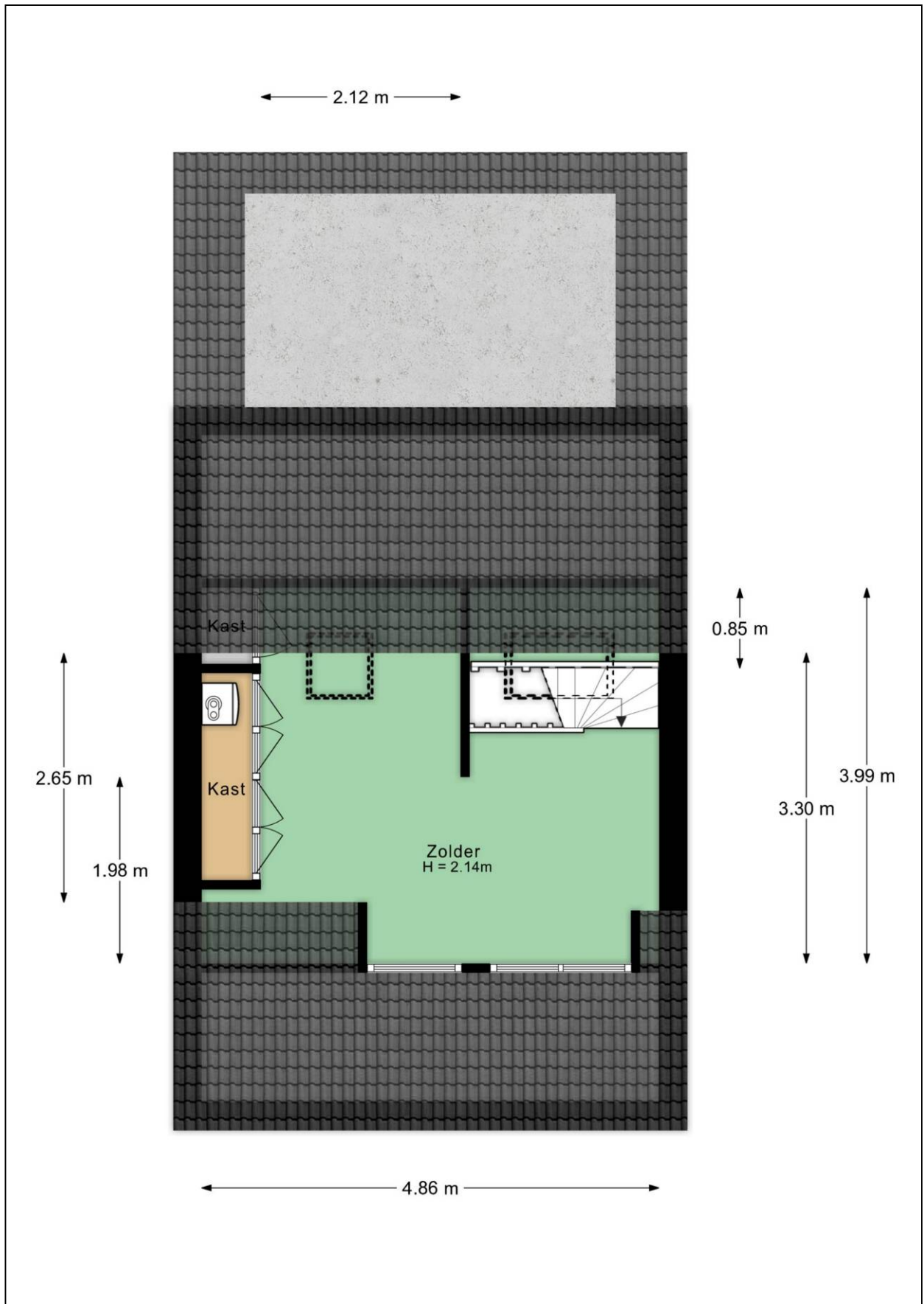
Plattegrond begane grond



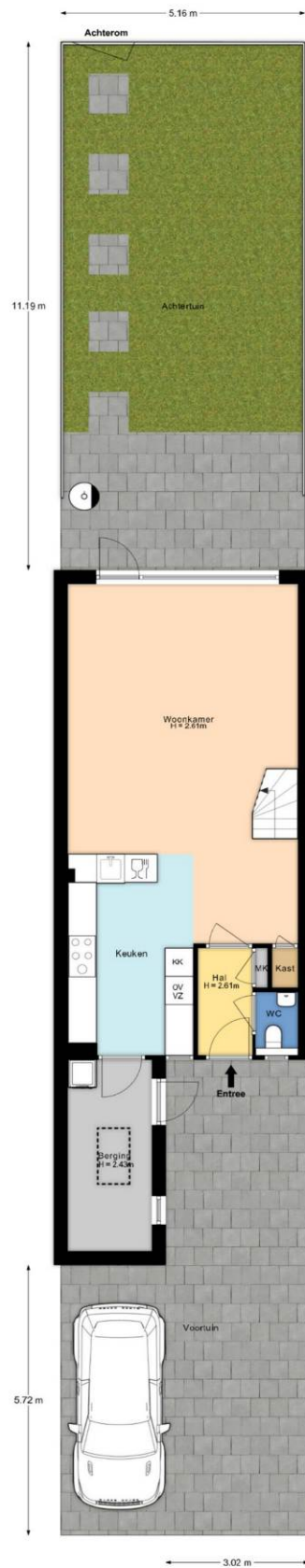
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond tuin



Kadastrale kaart



Energie label



Rijksoverheid

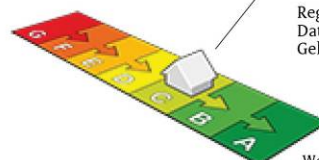
Energie label woning

Beiaardiershoeve 426

7326TD Apeldoorn

BAG-ID: 0200010000022845

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label C

Registratienummer 120131638
Datum van registratie 20-01-2017
Geldig tot 20-01-2027

Weinig besparingsmogelijkheden

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	1975 t/m 1982
	Woonoppervlakte	81 t/m 100 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaapruimte(s)
(Extra) isolatie van uw dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Rob van den Barselaar
Examennummer 00004779
KvK nummer 24273605

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Lijst van Zaken

Betreffende:	Beiaardiershoeve 426 te Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>Woning interieur</i>			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Radiatorafwerking	X		
Overig, te weten:			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
<i>Keuken</i>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- combi	X		
- wijnkoel	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- Quooker	X		
- afzuigkap	X		
- gaskookplaat	X		
<i>Sanitair</i>			
Toiletaccessoires	X		
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
- boiler	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten (parasol)	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Tuin			
<i>Inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
<i>Verlichting/installaties</i>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<i>Overig</i>			
Overige tuin, te weten:			
- (sier)hek	X		

Vragenlijst

1. Bijzonderheden

- | | | |
|----|--|------------|
| a. | Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? | Nee |
| b. | Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? | Nee |
| c. | Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? | Nee |
| d. | Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? | Nee |
| 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? | Nee |
| | Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? | Nee |
| | Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? | Nee |
| j. | Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? | Nee |
| 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, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? | 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 |
| | Zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? | Niet bekend |
| | Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | Nee |
| | Is er sprake van volledige isolatie? | Niet bekend |
| d. | Zijn de gevels ooit gereinigd? | Ja |

3. Dak(en)

- | | | |
|----|---|--------------------|
| a. | Hoe oud zijn de daken ongeveer? | |
| | Platte daken: | Niet bekend |
| | Overige daken: | Niet bekend |
| b. | Heeft u last van daklekkages (gehad)? | Nee |
| c. | Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | Nee |
| d. | Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? | Nee |
| e. | Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? | |
| | Platte daken: | Niet bekend |
| | Overige daken: | Niet bekend |
| | Is het dak daarna geïsoleerd? | |
| | Platte daken: | Niet bekend |
| | Overige daken: | Niet bekend |
| | Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | Nee |
| | Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: | Niet bekend |
| | Overige daken: | Niet bekend |
| f. | Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? | Nee |
| g. | Zijn de dakgoten lek of verstopt? | Nee |

4. Kozijnen, ramen en deuren

- | | | |
|----|--|-------------------------|
| a. | Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? | Hout / kunststof |
|----|--|-------------------------|

b.	Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2024
	Toelichting:	In de puien zitten wat slechte hout plekken beneden
	Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
	Zo ja, door wie?	B&B
c.	Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
	Toelichting:	Achterdeurslot gaat wat stroef / tuindeur slot hapert, moet nagekeken worden.
d.	Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
e.	Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
	Zo ja, welk type glas?	HR++ voor de dakapel, de rest dubbel glas
	Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
f.	Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	Ja
	Toelichting:	Zolder dakraam.

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?	Nee
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, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
f.	Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
	Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
	Is er sprake van volledige isolatie?	Niet bekend

6. Fundering, kruipruimte en kelder

a.	Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
b.	Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
	Zo ja, waar?	Voordeur
	Is de kruipruimte droog?	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?
Toelichting: | Feenstra CV-ketel
Nee
Betreft een huurkoopcontract voor de CV-ketel, zie hoofdstuk 10f (Feenstra, afkoopsom € 175,-). |
| | Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? | Ja |
| 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 |
| f. | Heeft u vloerverwarming in de woning? | Nee |
| h. | Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? | Nee |
| | Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleasd? | Nee |
| j. | Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? | Niet van toepassing |
| k. | Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? | Ja
Meterkast en leidingen |
| 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
2024, nieuwe Itho-unit geplaatst
2,5 jaar |
| n. | Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? | Nee |
| o. | Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? | Nee |

8. Sanitair, riolering en keuken

- | | | |
|----|---|---|
| a. | Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?
Toelichting: | Ja
Spiegel, onderzijde, 10x10 cm beschadigd. |
| b. | Hoe oud is de badkamer ongeveer? | 2,5 jaar |
| 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?	2018
h.	Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? Functioneert alle inbouwapparatuur?	2018 Ja
i.	Heeft u een kokend water kraan? Zo ja, welk type? Functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	Ja Quooker Combi Ja, 2019

9. Diversen

a.	Wat is het bouwjaar van de woning?	1977
b.	Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/bijgebouw(en) aanwezig?	Nee
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?	Nee
g.	Heeft u elders lekkages gehad (dus los van het dak/sanitair/riolering)?	Nee
h.	Is de grond verontreinigd?	Nee
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)?	Nee
m.	Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Nee
n.	Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
o.	Is er sprake van glasvezel internet?	Ja

- | | | |
|----|--|----------------|
| p. | Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? | Ja |
| | Zo ja, welke label? | Label C |

10. Vaste lasten

- | | | |
|----|--|--|
| a. | Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? | € 319,- |
| b. | Wat is de WOZ-waarde?
Peiljaar: | € 341.000,-
1-1-2025 |
| e. | Voorschotbedrag gas en elektra: | € 180,- |
| | Voorschotbedrag water: | € 20,- |
| | Jaarverbruik gas: | 216 m3 |
| | Jaarverbruik elektriciteit totaal: | 1.920 kWh |
| f. | Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?
Toelichting: | Ja
Feenstra CV-ketel. Overdraagbaar op de koper: ja. Afkoopsom € 175,-. |
| g. | Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht: heeft u alle canons betaald? | Nee |
| h. | Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? | Ja |
| | Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? | 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

- | | |
|--------------|--|
| Toelichting: | Kozijn buiten pui wat houtrot.
Schutting deur slot hapert. Spiegel onder het wasmeubel stukje af. |
|--------------|--|