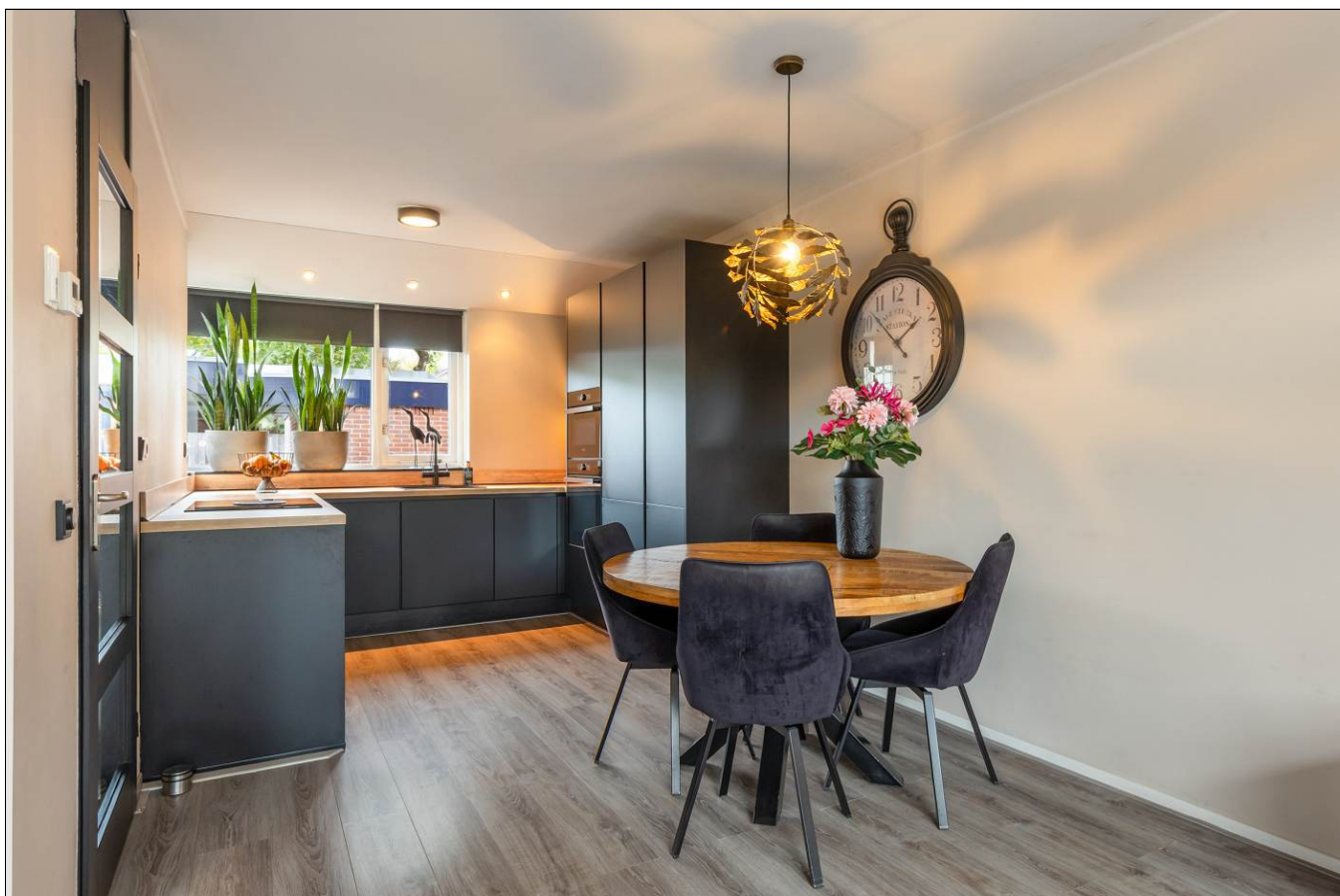




Apeldoorn, Pelikaanlaan 32

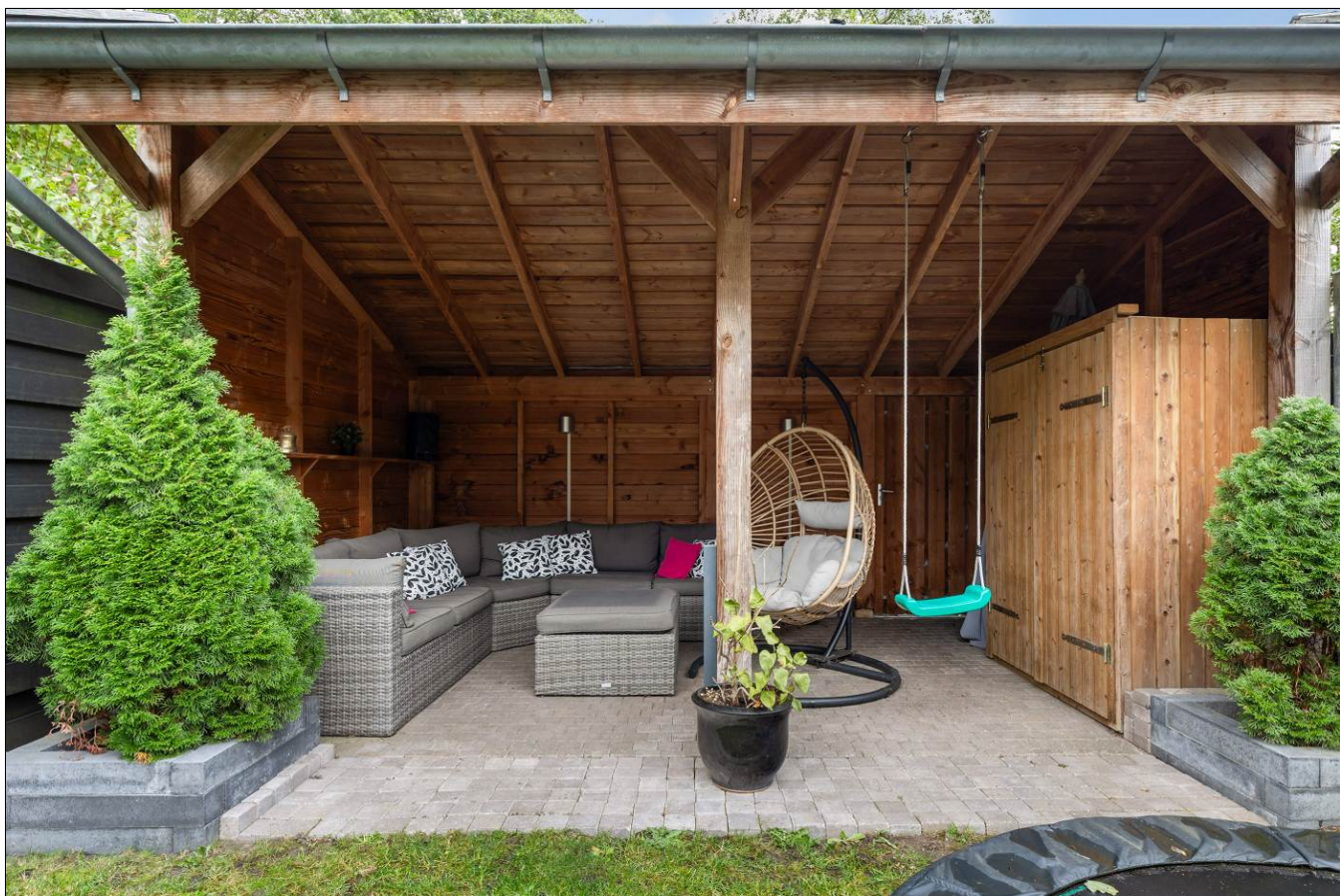










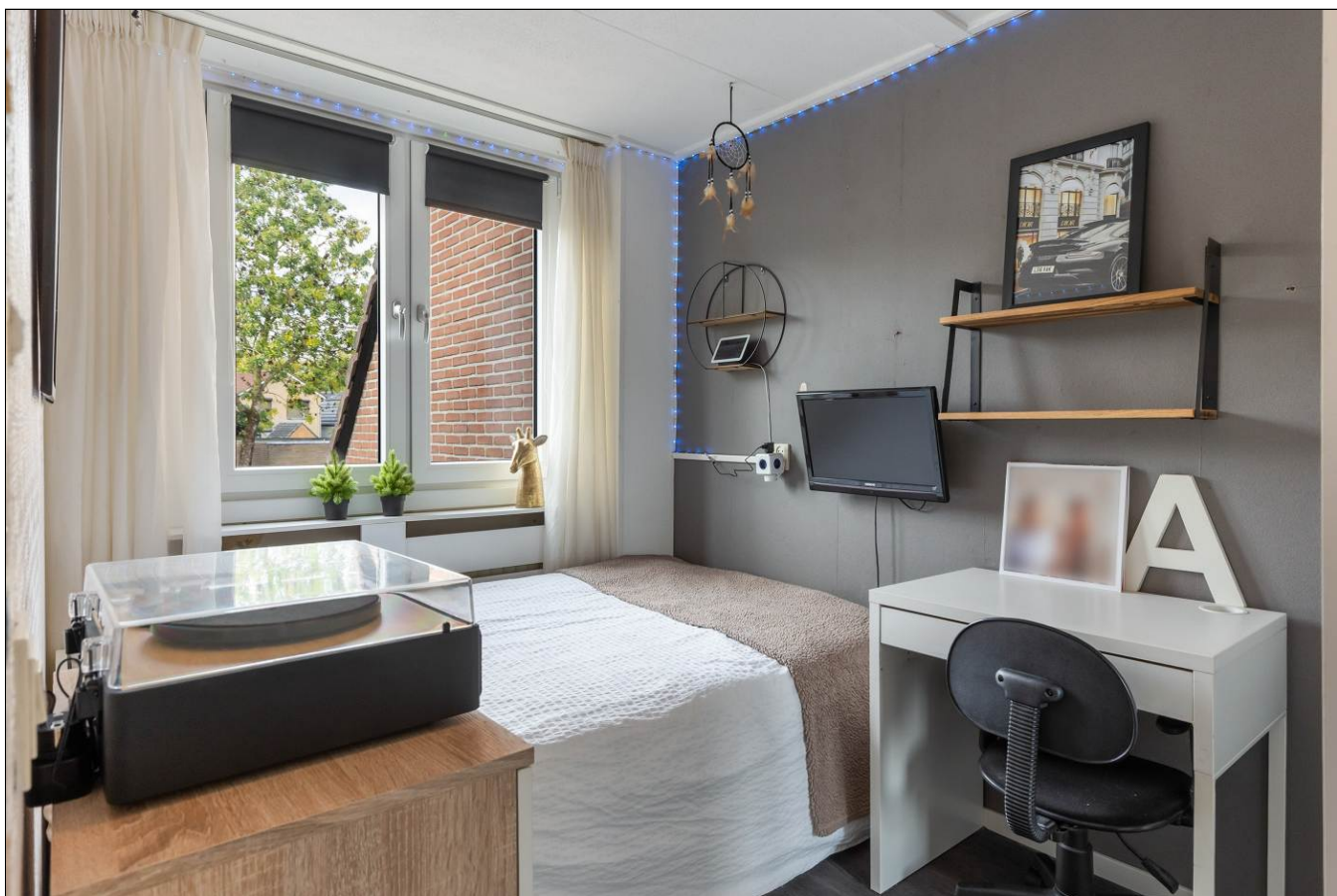






















Pelikaanlaan 32
Apeldoorn

Satellietopname



Pelikaanlaan 32

Uitstekend onderhouden en instapklare tussenwoning nabij het centrum, met eigen carport en stenen berging aan de voorzijde, 3 slaapkamers, een royale bergverlating, 2 kunststof dakkapellen, 7 zonnepanelen, airconditioning en een diepe achtertuin met sfeervolle overkapping. Energielabel A!

Gebruiksoppervlakte wonen: 78 m²

Perceelgrootte: 190 m²

Indeling

Begane grond: Entree/hal met meterkast en trapkast, modern toilet met fonteintje en een lichte, royale woonkamer met luxe open keuken. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, combimagnetron, heteluchtoven, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser en kokendwaterkraan.

1^e verdieping: Overloop met airconditioning en vlizotrap naar de bergverlating. De verdieping beschikt over 3 slaapkamers van goed formaat, mede dankzij de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde. De slaapkamers zijn voorzien van elektrische rolluiken. De ouderslaapkamer is voorzien van een vaste kastenwand. De moderne, volledig betegelde badkamer beschikt over een inloofdouche, 2e toilet, wastafelmeubel, aansluiting voor de wasapparatuur en mechanische ventilatie.

Vliering: royale bergzolder met opstelling Remeha HR cv-ketel (2014).

Buiten

Voorzijde: Aan de voorzijde bevinden zich de stenen berging en de eigen carport, met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De betegelde voortuin biedt bovendien ruimte voor een terras waar je heerlijk van de avondzon kunt genieten.

Achtertuin: De vrij gelegen achtertuin is ruim 13 meter diep en voorzien van nieuwe schuttingen, een terras met elektrisch zonnescherm en een strak gazon. Achter in de tuin bevindt zich een sfeervolle overkapping met achterom.

Bouwjaar: 1982. De woning is volledig voorzien dubbele-/HR beglazing in houten en kunststof kozijnen. Daarnaast beschikt de woning over muur- en dakisolatie uit de bouwperiode en 7 zonnepanelen. Verwarming en warm water worden verzorgd door een Remeha HR-combiketel uit 2014. Energielabel A!

De woning is gelegen aan een autoluwe straat, op korte afstand van diverse voorzieningen, waaronder scholen, het stadscentrum en het trein- en busstation van Apeldoorn.

Kortom: een uitstekend onderhouden, gemoderniseerde en instapklare gezinswoning met eigen parkeergelegenheid, volop bergverlating en een heerlijke tuin, op een fijne locatie nabij het centrum van Apeldoorn!

Aanvaarding: in overleg.

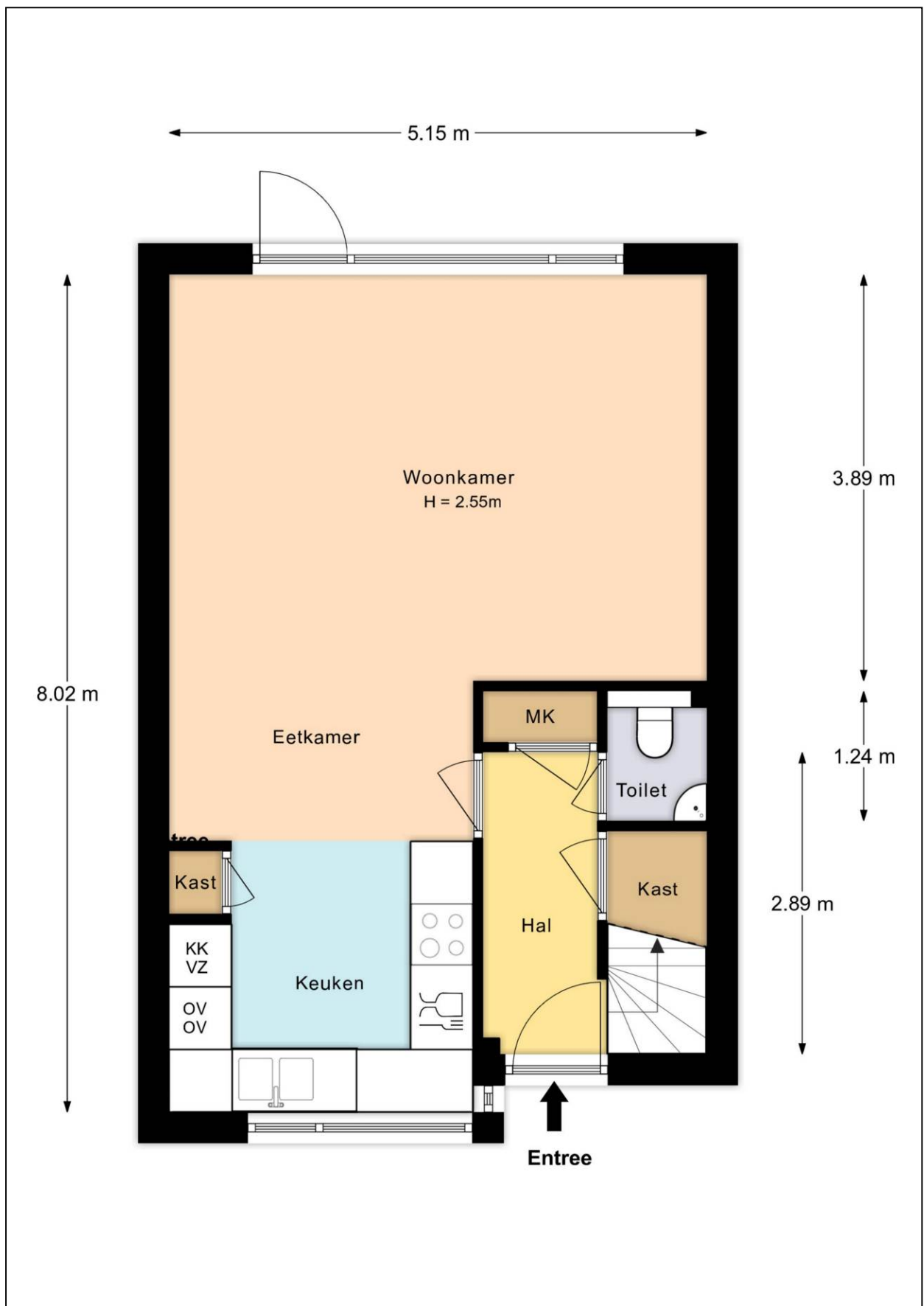
Vraagprijs: € 399.500,- kosten koper

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

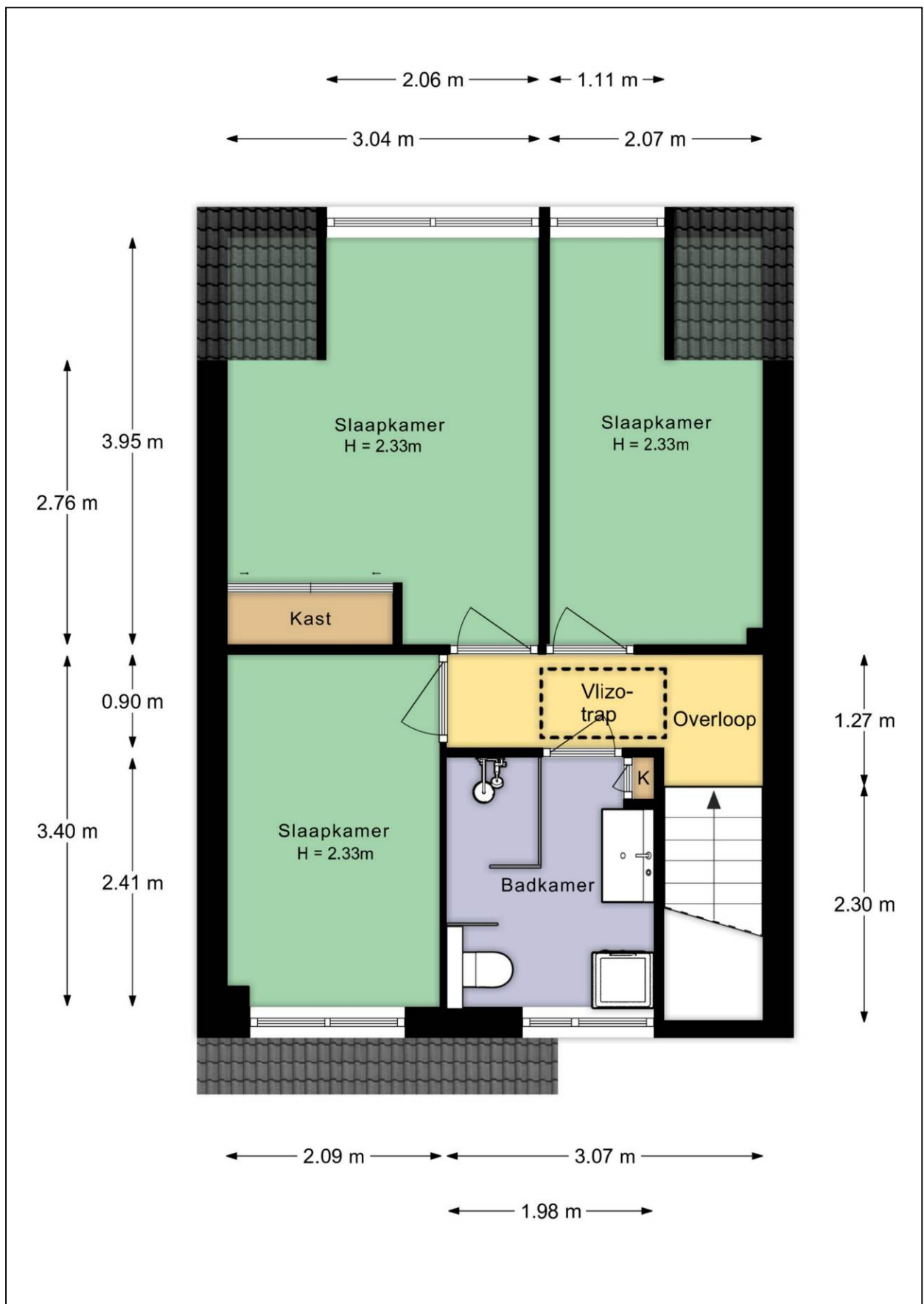
Deventerstraat 67
7322 JK Apeldoorn
T. 055 522 22 77

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

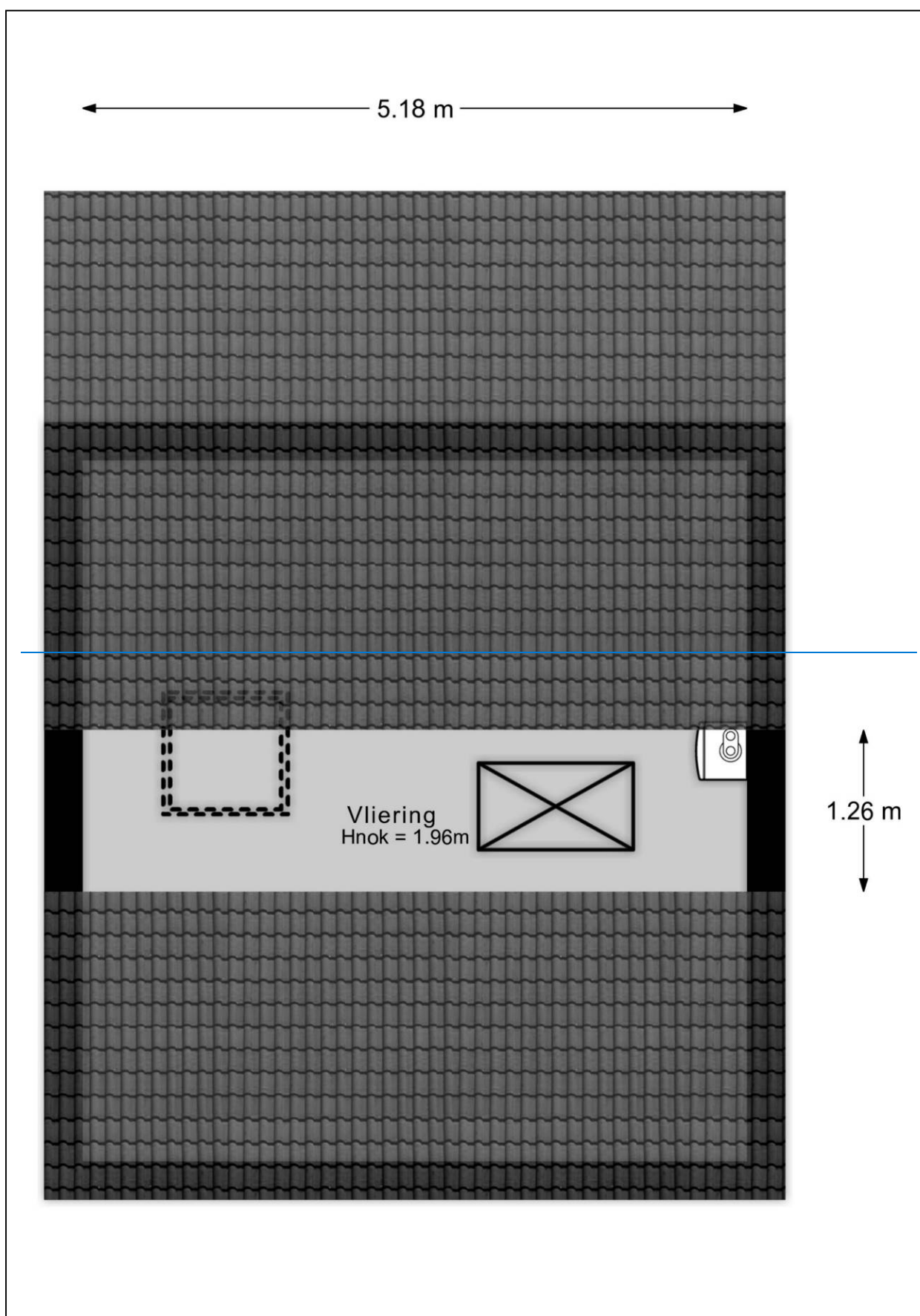
Plattegrond begane grond



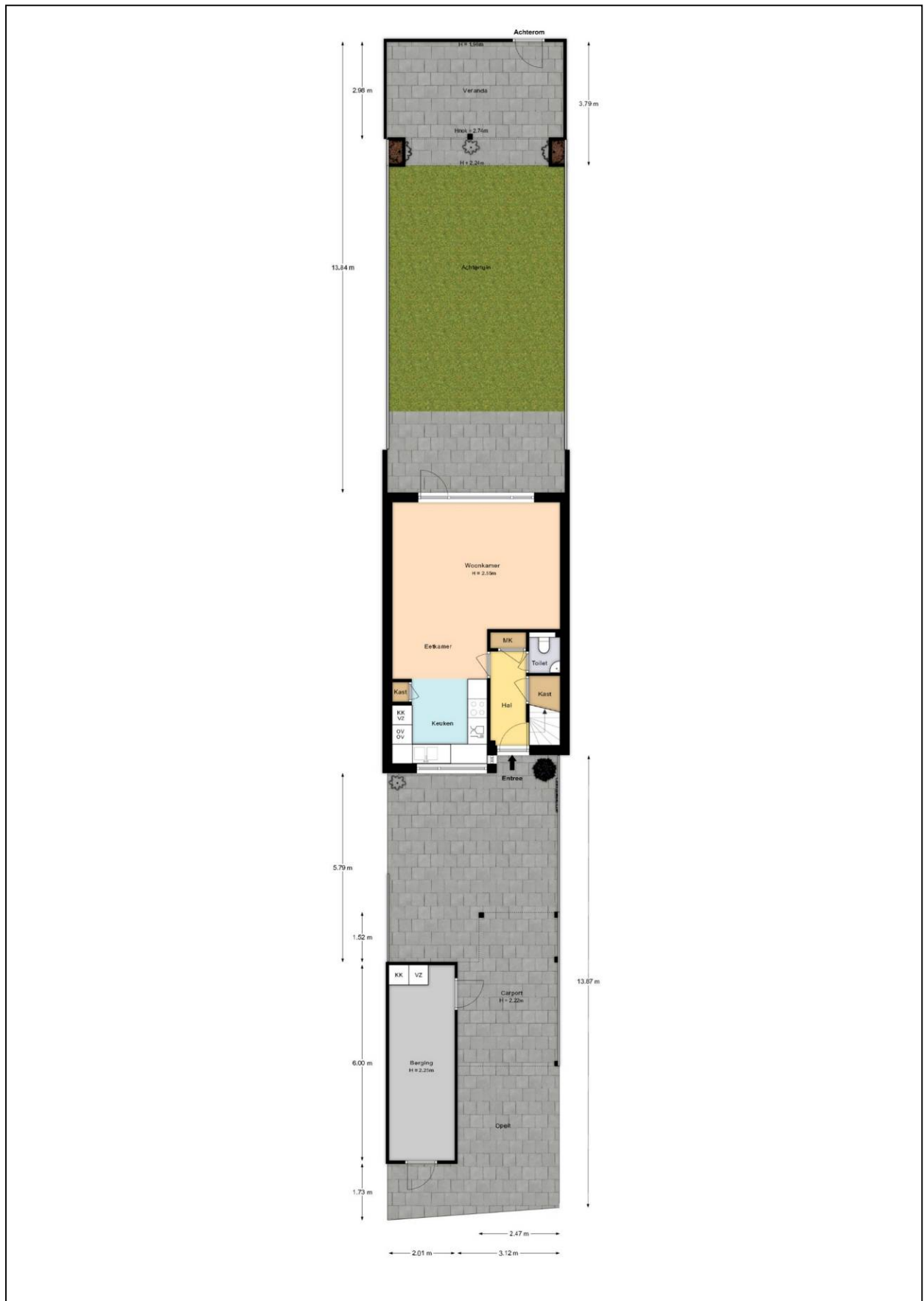
Plattegrond eerste verdieping



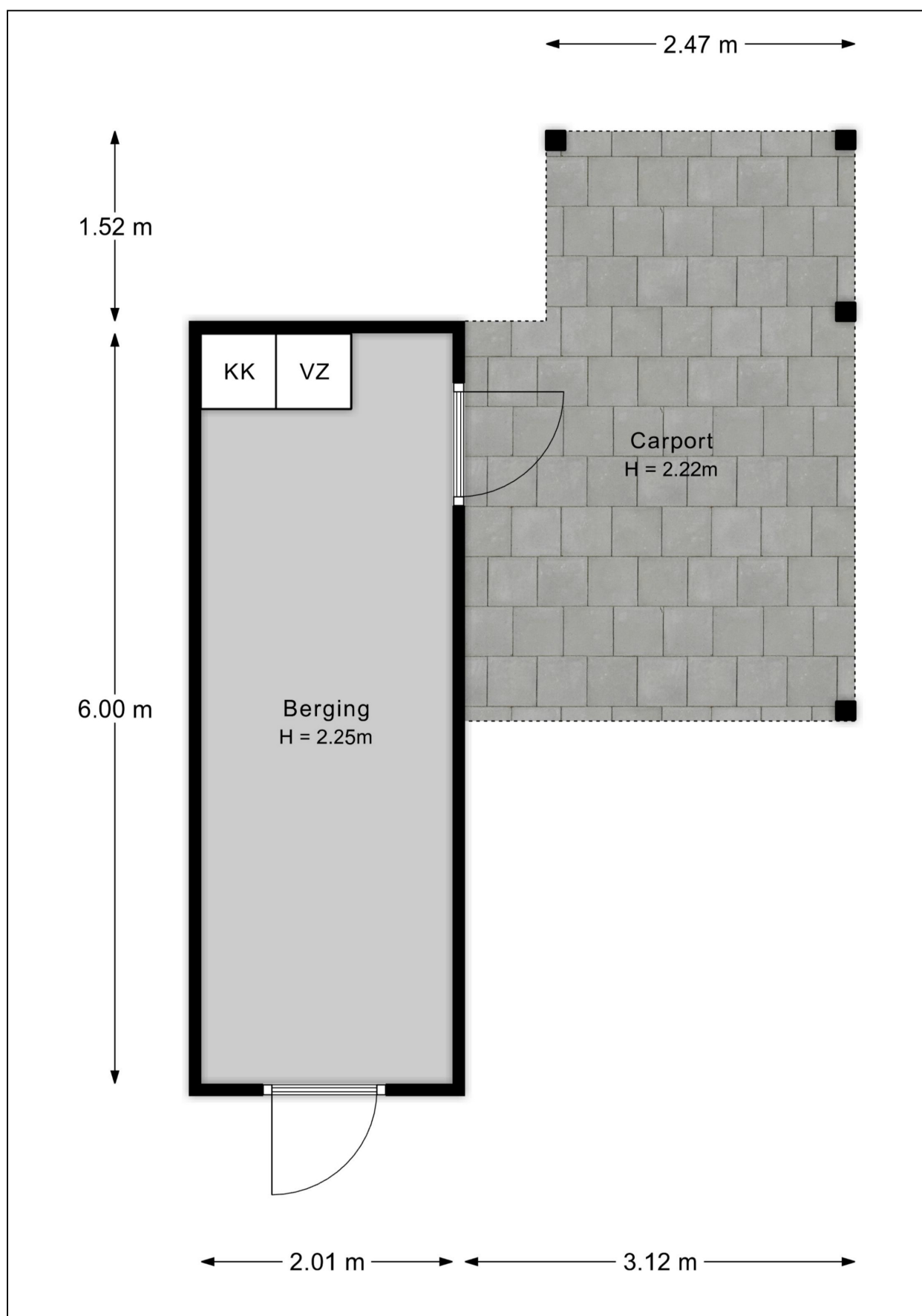
Plattegrond vliering



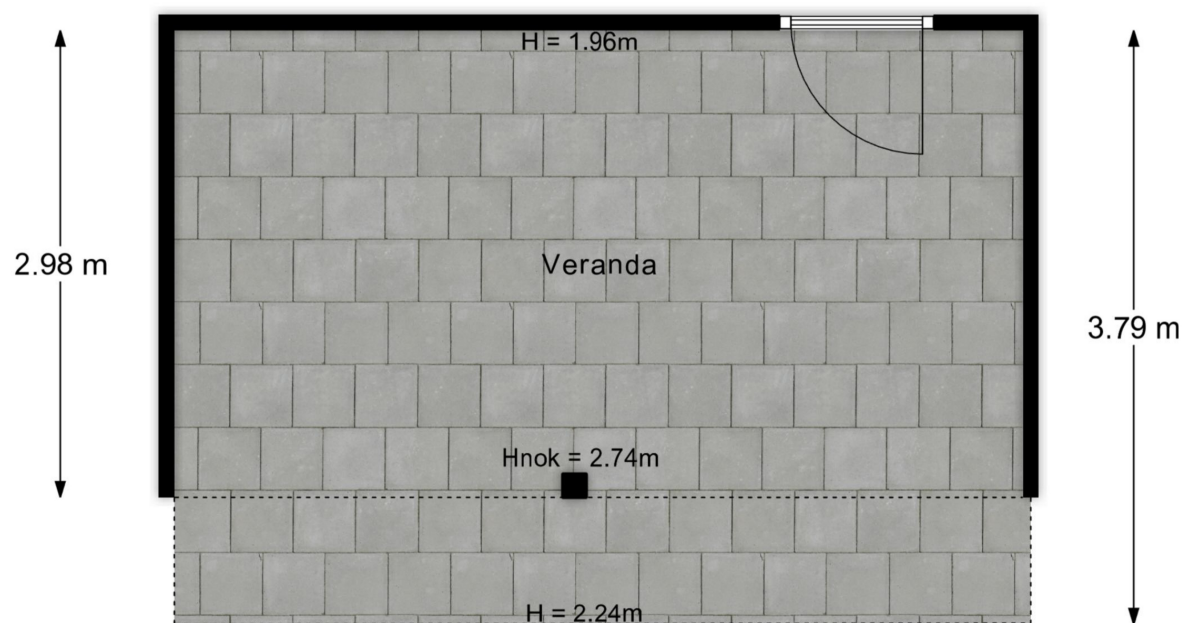
Plattegrond van perceeloverzicht



Plattegrond berging met carport



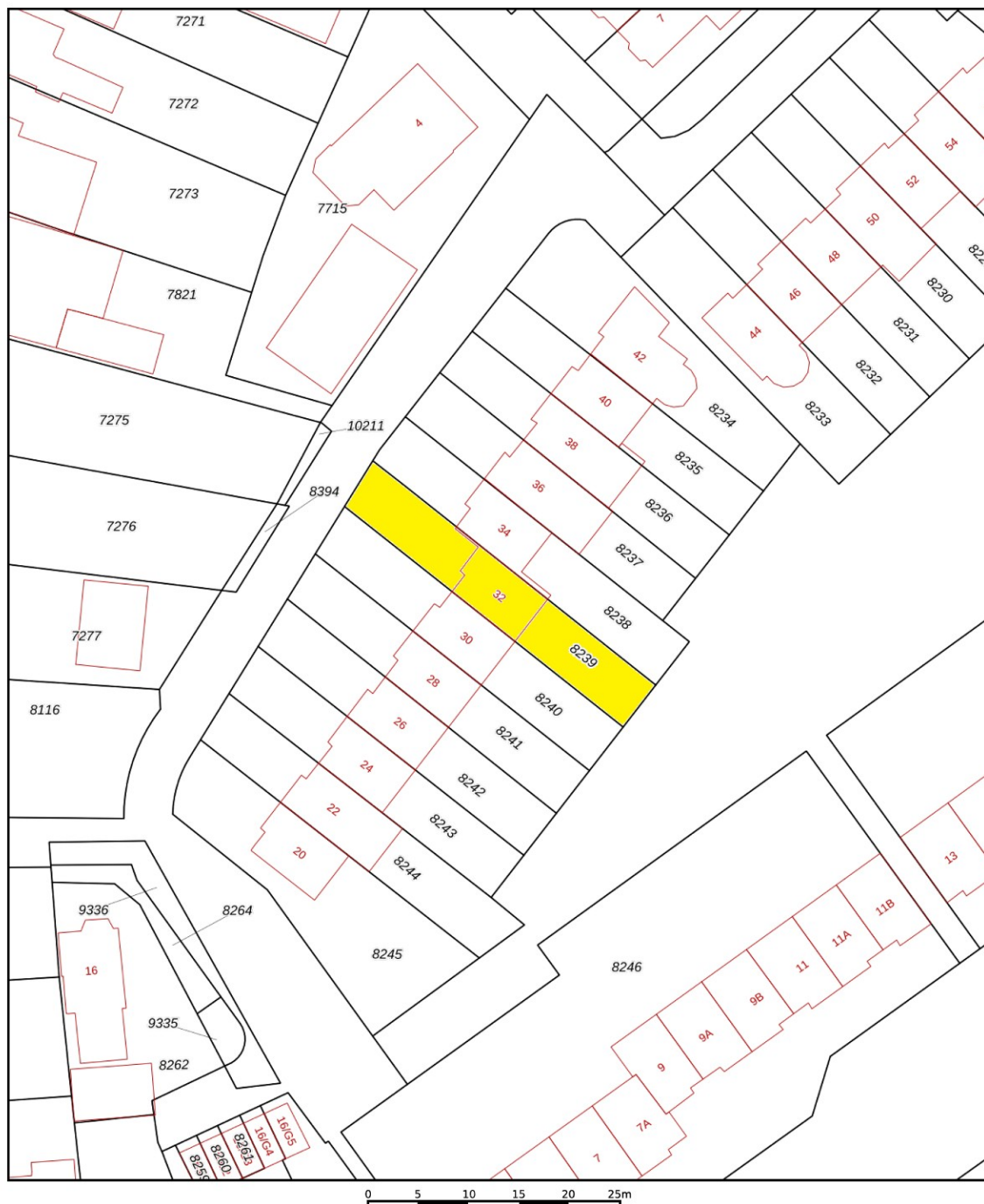
Plattegrond overkapping/veranda



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pelikaanlaan 32



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Apeldoorn

Sectie N

Perceel 8239

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
968049631

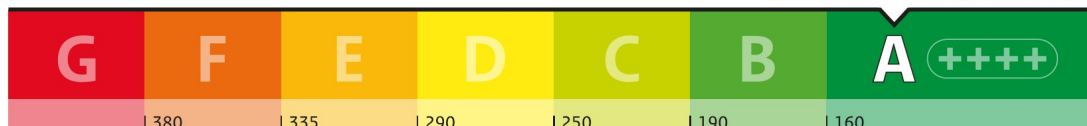
Datum registratie
20-10-2026

Geldig tot
20-10-2036

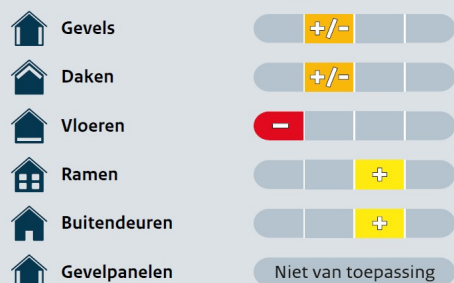
Deze woning
heeft energielabel

A

(energie uit fossiele brandstoffen) 152,29 kWh/m²



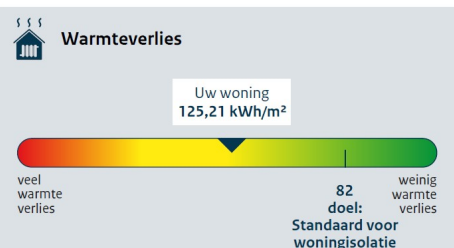
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	2.800 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO ₂ CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m²]	34,11
--	-------

Aandeel hernieuwbare energie [%]	20,9
----------------------------------	------

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot
---	-------

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Pelikaanlaan 32
7331BP Apeldoorn

Bouwjaar
1982

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
82 m²



Energieadviseur
S.B. Derksen

Lijst van Zaken

Betreffende:	Pelikaanlaan 32, Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Woning <i>interieur</i>			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Plafonnaires	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Overig, te weten:			
- spiegelwanden aan muur + badkamer	X		
- losse spiegels		X	
- elektrische haard		X	
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- combimagnetron	X		
- elektrische heteluchtoven	X		
- koelkast/vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- kokend waterkraan/boiler	X		
- inductiekookplaat met afzuiging	X		
Sanitair/sauna			
Toiletaccessoires:			
- Rolhouder	X		
Badkameraccessoires:			
- Toiletborstelhouder	X		
- Wasmachine			X
- Droger			X
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel (Ring)			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>			
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie (Remeha, 2014)	X		
- Boiler keuken	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen (7 stuks)	X		
<i>Tuin</i>			
<i>Inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse potten		X	
<i>Verlichting/installaties</i>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<i>Bebouwing</i>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
<i>Overig</i>			
Overige tuin, te weten:			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig binnen:			
- diverse meubels in overleg met verkopers			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? | 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 buren 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 |
| | Is er een huurcontract/gebruiksovereenkomst? | Nee |
| | Heeft de huurder een waarborgsom gestort? | Nee |
| | Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? | 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? | Ja |
| | Zo ja, waar? | Ouderslaapkamer |
| b. | Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? | Ja |
| | Zo ja, waar? | De hele woning incl. schuur voorzien van nieuwe voegen en volledig geïmpregneerd. |
| c. | Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? | Ja |
| | Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | Nee |
| | Is er sprake van volledige isolatie? | Ja |
| d. | Zijn de gevels ooit gereinigd? | Ja |
| | Zo ja, volgens welke methode en wanneer? | Gereinigd, zie vraag 2B |

3. Dak(en)

- | | | |
|----|---|--|
| a. | Hoe oud zijn de daken ongeveer? | |
| | Platte daken: | Dakkapel 2006, carport 2024 |
| | Overige daken: | Niet bekend |
| b. | Heeft u last van daklekkages (gehad)? | Ja |
| | Zo ja, waar en is dit verholpen? | Dakkapel voorzijde, verholpen.
Hoekje (bij afvoer) schuur, 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? | Alle dakleren zijn vervangen |
| e. | Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? | Niet bekend |
| | Platte daken: | |
| | 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? | Beneden hout. Voordeur kunststof, boven grotendeels kunststof, badkamer hout, zolder hout. |
| b. | Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? | 2026 begane grond. Badkamer 2022, schuur/carport 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
Dubbel, HR en HR++
Ja |
| f. | Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? | Nee |

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? | Nee |
| f. | Is er sprake van vloerisolatie? | 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 voordeur, onder de mat
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):
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, airconditioning, elektrische boiler
Ja
Cv: Remeha Avanta 28
Oktober 2014
2025
Ja
Ten Hove installateurs Warenbeek |
| 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?
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig?
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?
Functioneren alle zonnepanelen?
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de
zonnepanelen te bekijken?
Zo ja, welke?
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de
belastingdienst?
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? | Ja
Nee
7
Ja
400/410 Wp
Ja
Trina Solar Vertex S
Ja
SolarEdge
2023, 12 mnd duurzaam
Nee
Dec 24 t/m dec 25: 3272 kWh
20 jaar productgarantie (2023)
Nee |
| i. | In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige
schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? | N.v.t. |
| j. | Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het
laatst gebruikt? | N.v.t. |
| k. | Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? | Ja
Meterkast 2023
Nee |
| l. | Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? | Nee |

m.	Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja (badkamer)
	Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
	Hoe oud is dit systeem ongeveer?	2024
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?	Nee
b.	Hoe oud is de badkamer ongeveer?	2015
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?	2023
h.	Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2023
	Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
i.	Heeft u een kokend water kraan?	Ja
	Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	2022

9. Diversen

a.	Wat is het bouwjaar van de woning?	1982
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?	Niet bekend
g.	Heeft u elders lekkages gehad (los van het dak/sanitair/riolering)?	Nee
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)?	Nee
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 Uitgebouwde schuur
n.	Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning?	Nee
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:	€ 315,76 2025
b.	Wat is de WOZ-waarde? Peiljaar:	€ 337.000,- 01-01-2025
c.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? Belastingjaar:	€ 354,08 2025
d.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? Belastingjaar:	€ 852,09 2025
e.	Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas en elektra: Water: Jaarverbruik gas: Jaarverbruik elektriciteit hoog: Jaarverbruik water: Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?	€ 195,- € 35,41 927 m3 3272 kWh (1339 teruglevering) 158 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? | 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

Dit fijne huis is van alle gemakken voorzien, gelegen in een rustig woonerf in een doodlopende straat, alle voorzieningen in de buurt. Wij hebben hier met veel plezier 22 jaar gewoond.

- Bewoners -