



Apeldoorn, Schopenhauerstraat 28







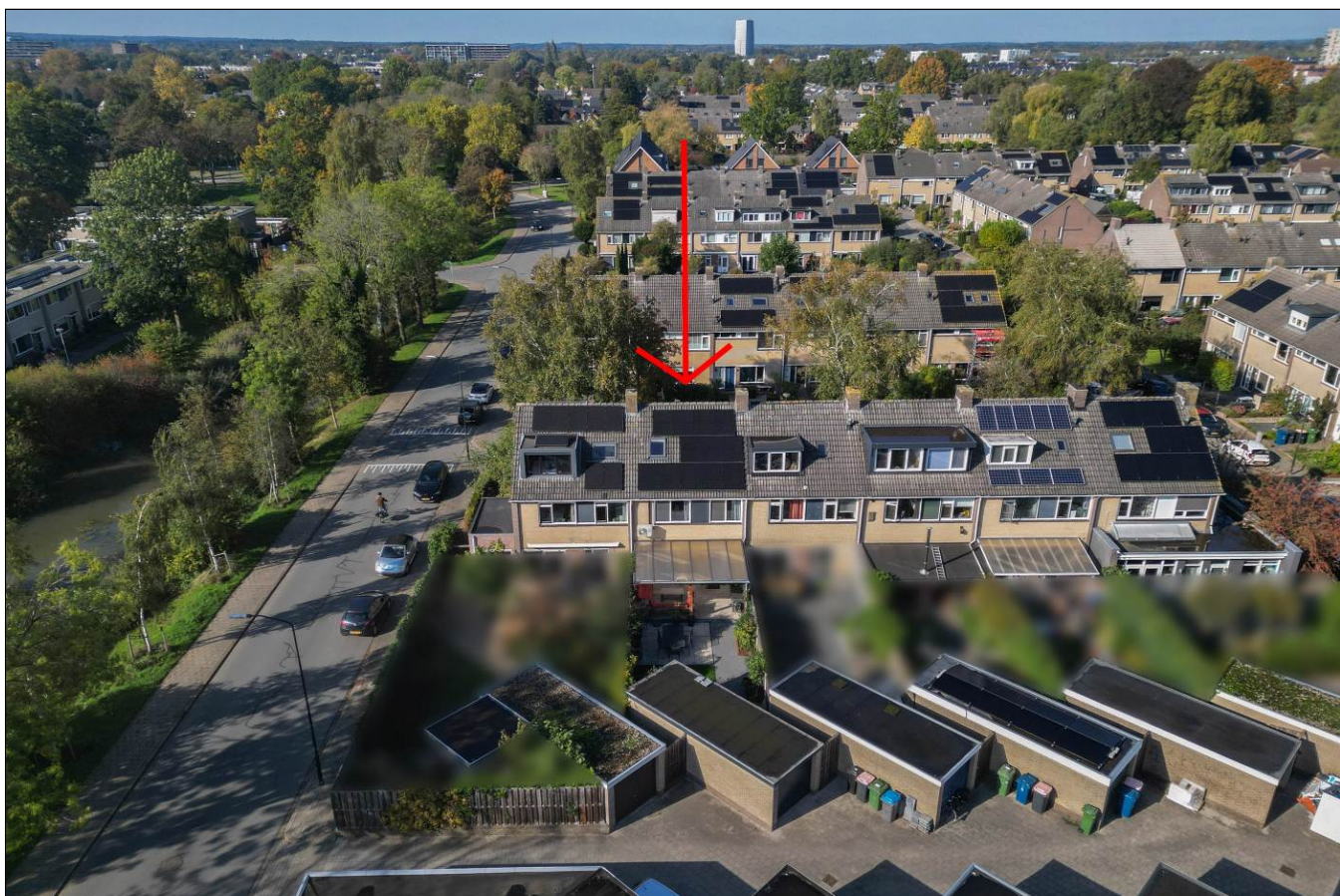






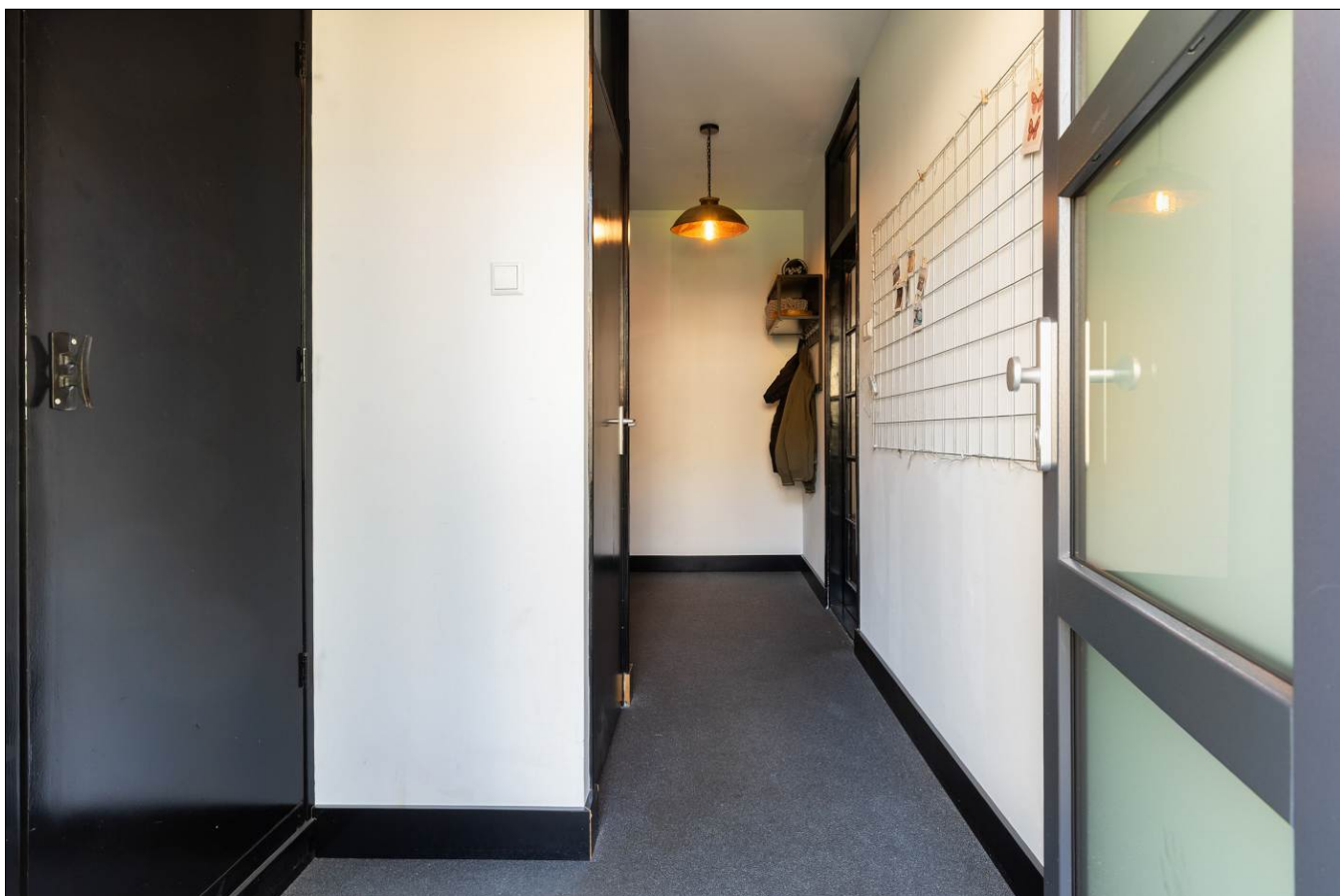


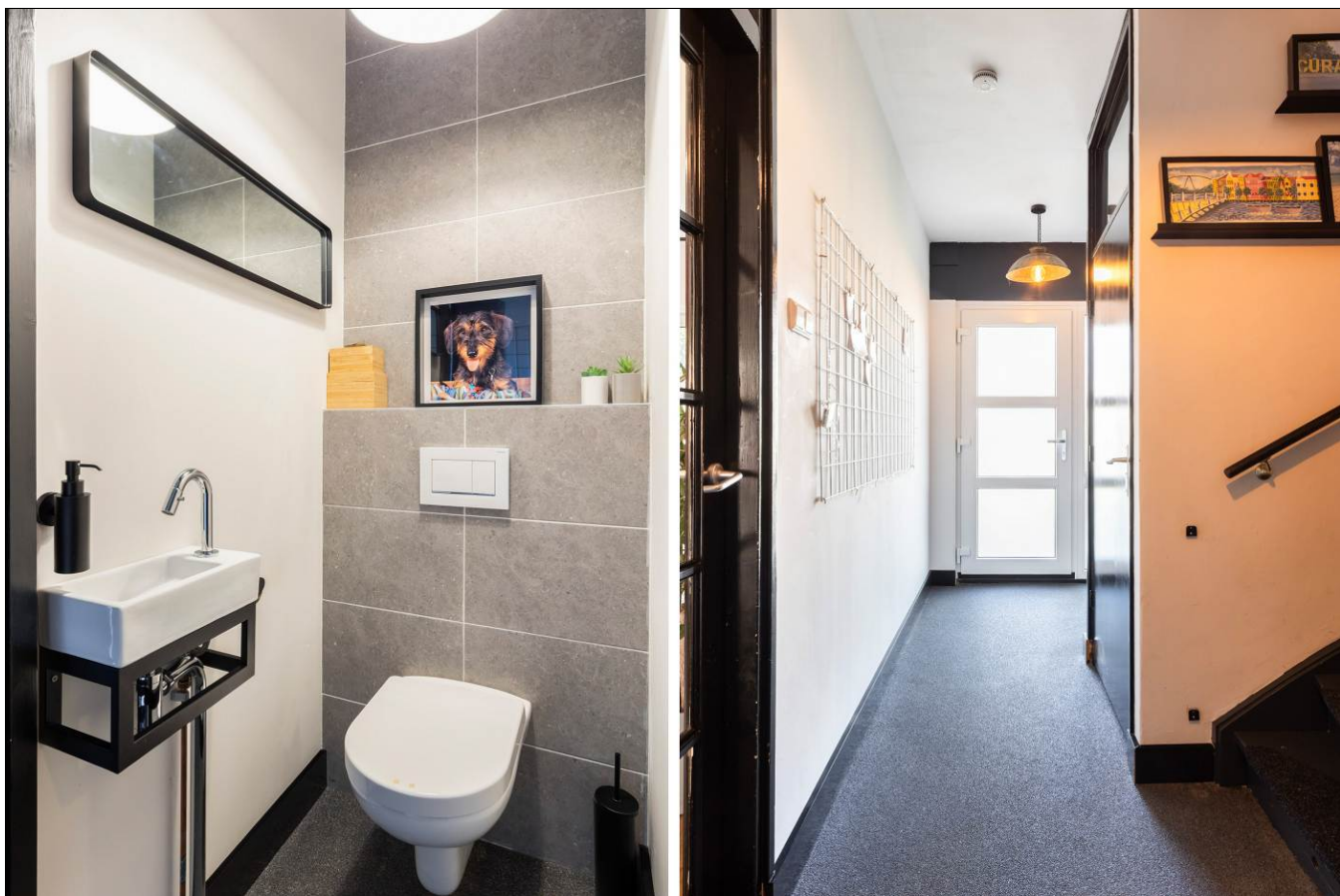


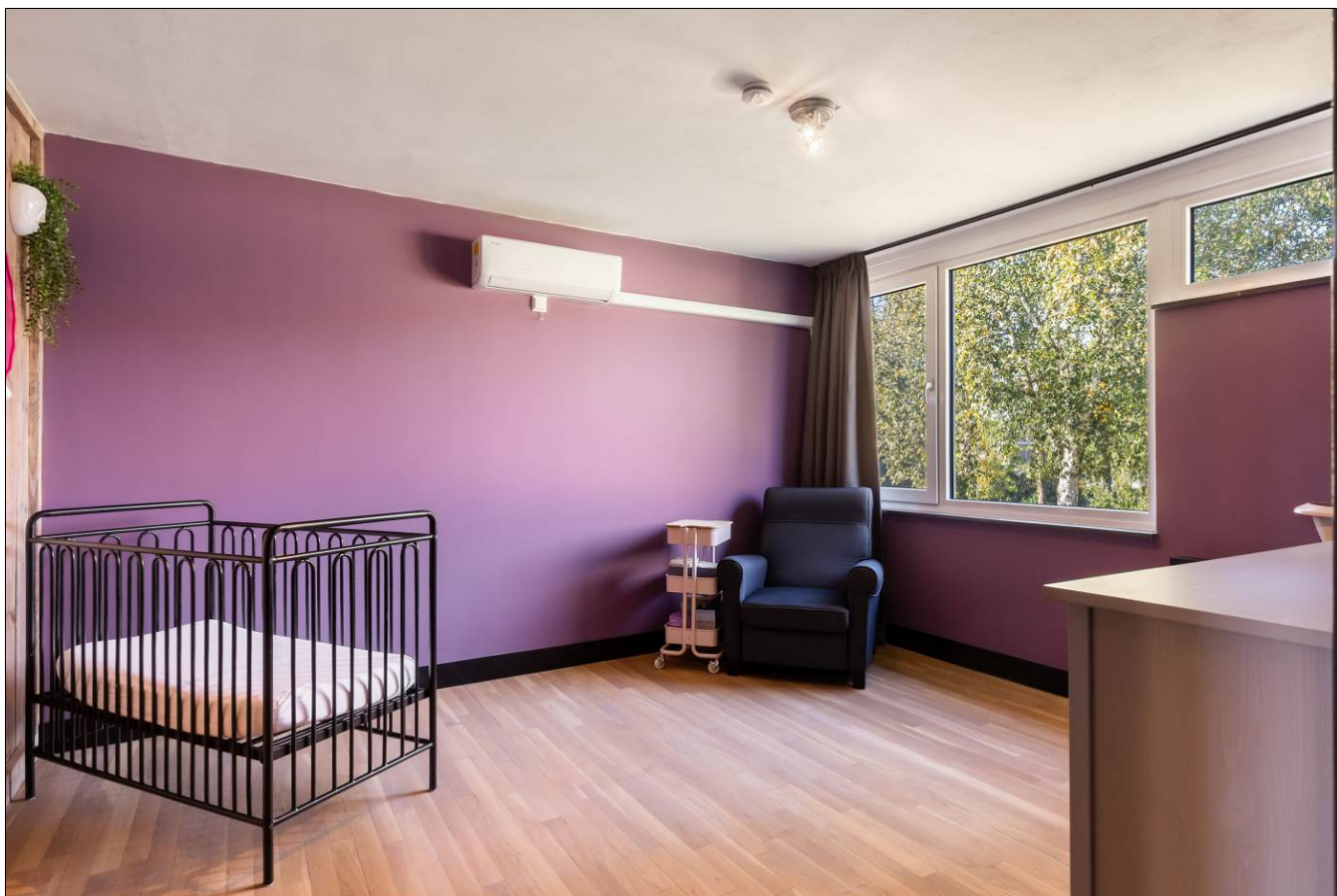


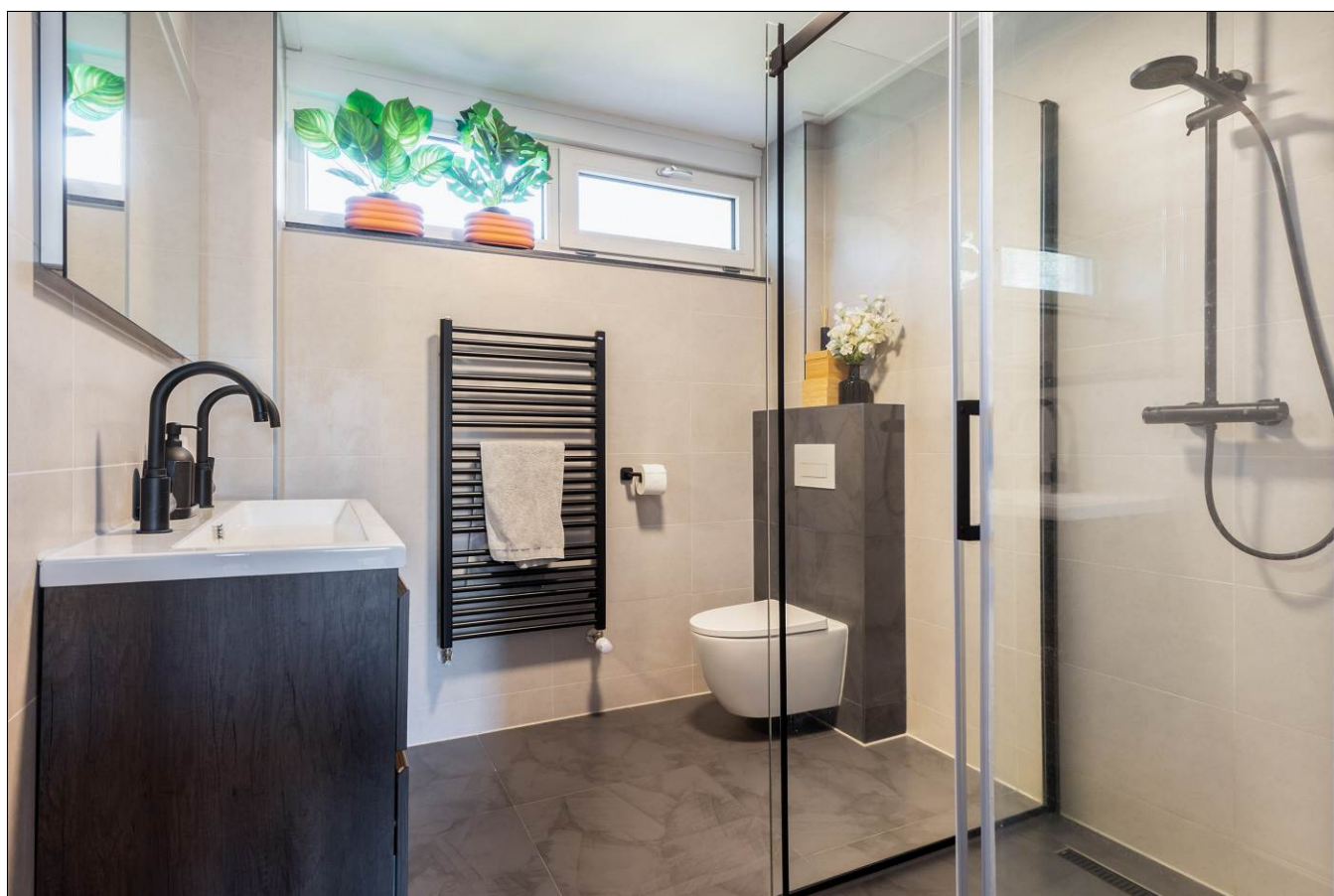


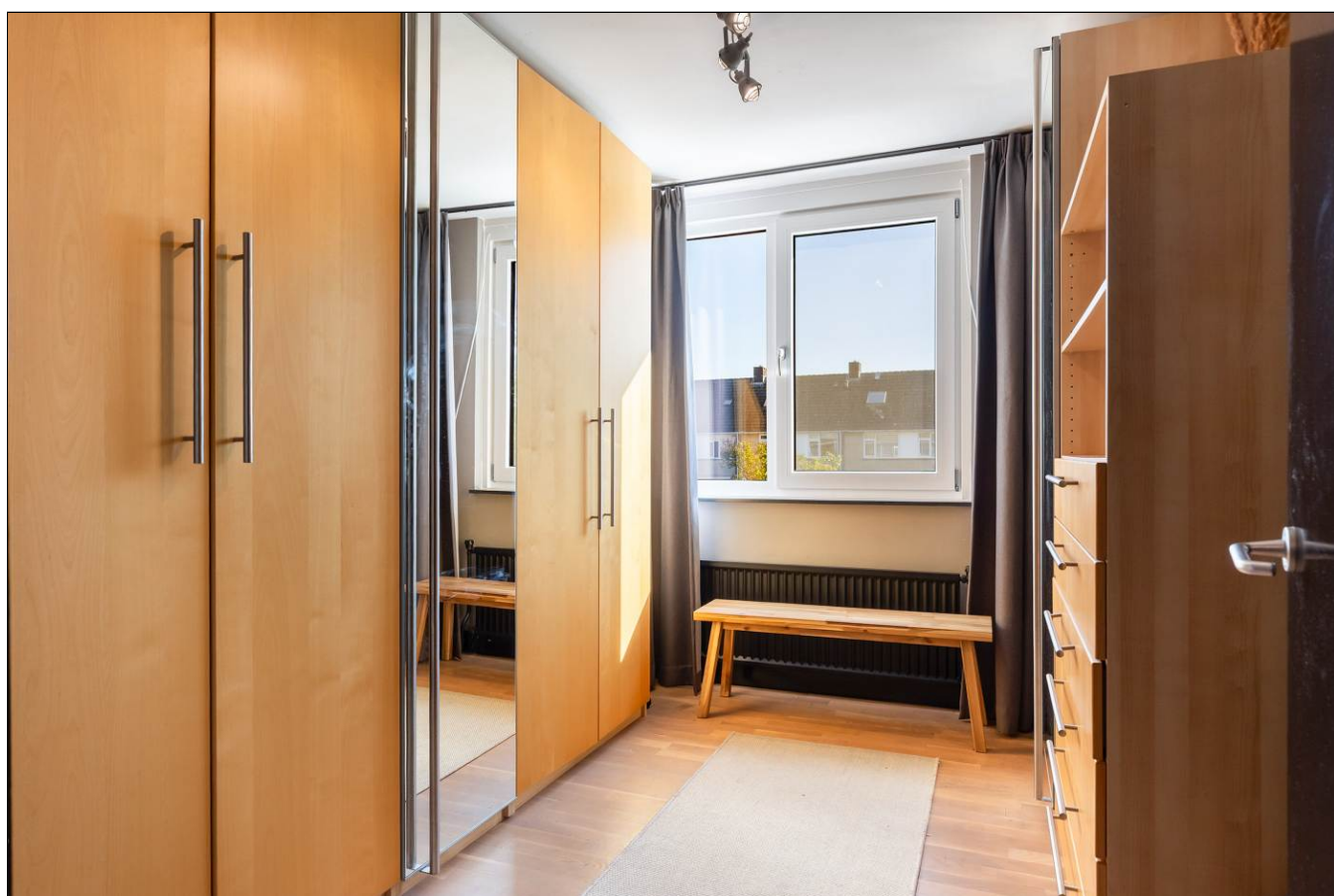
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



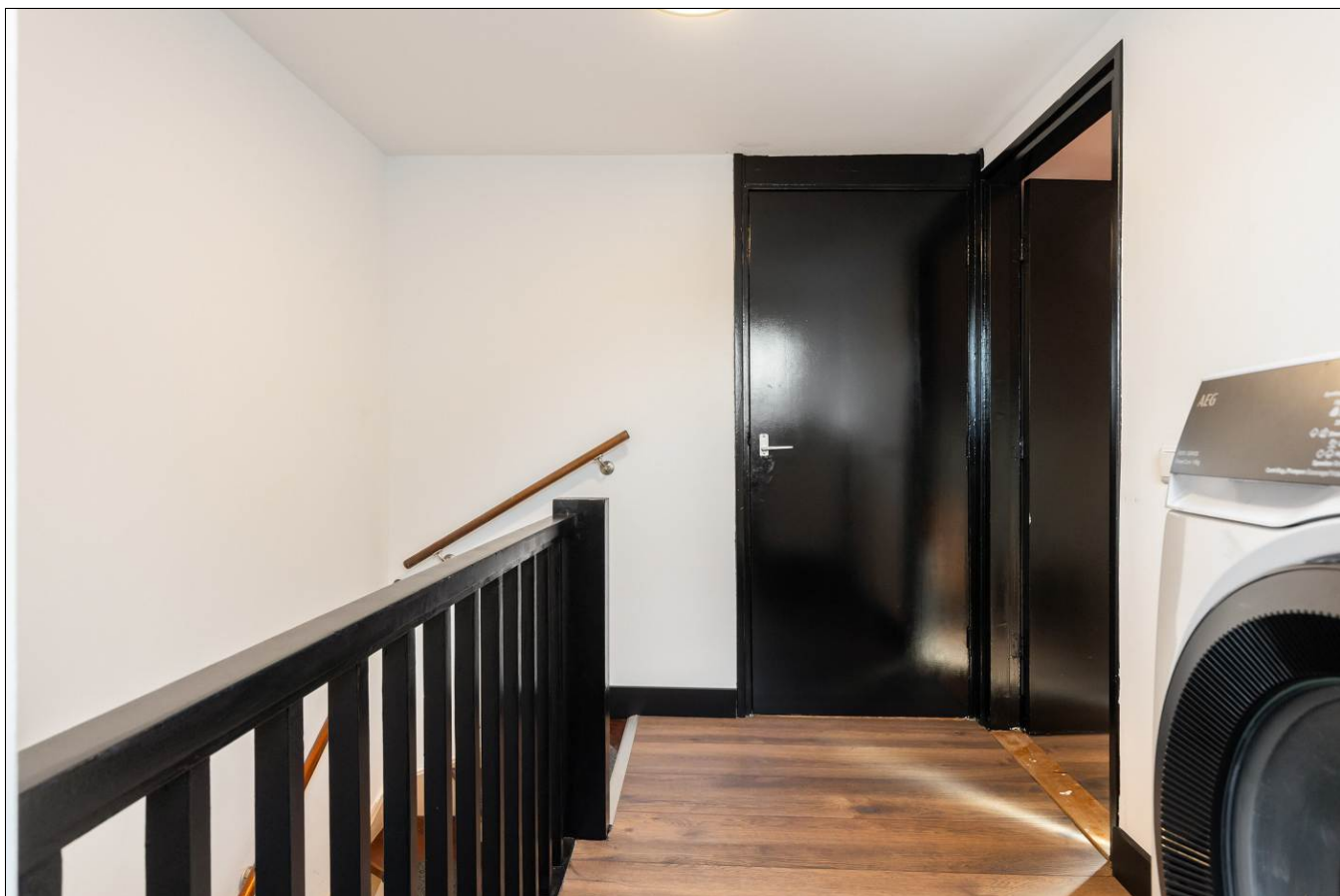










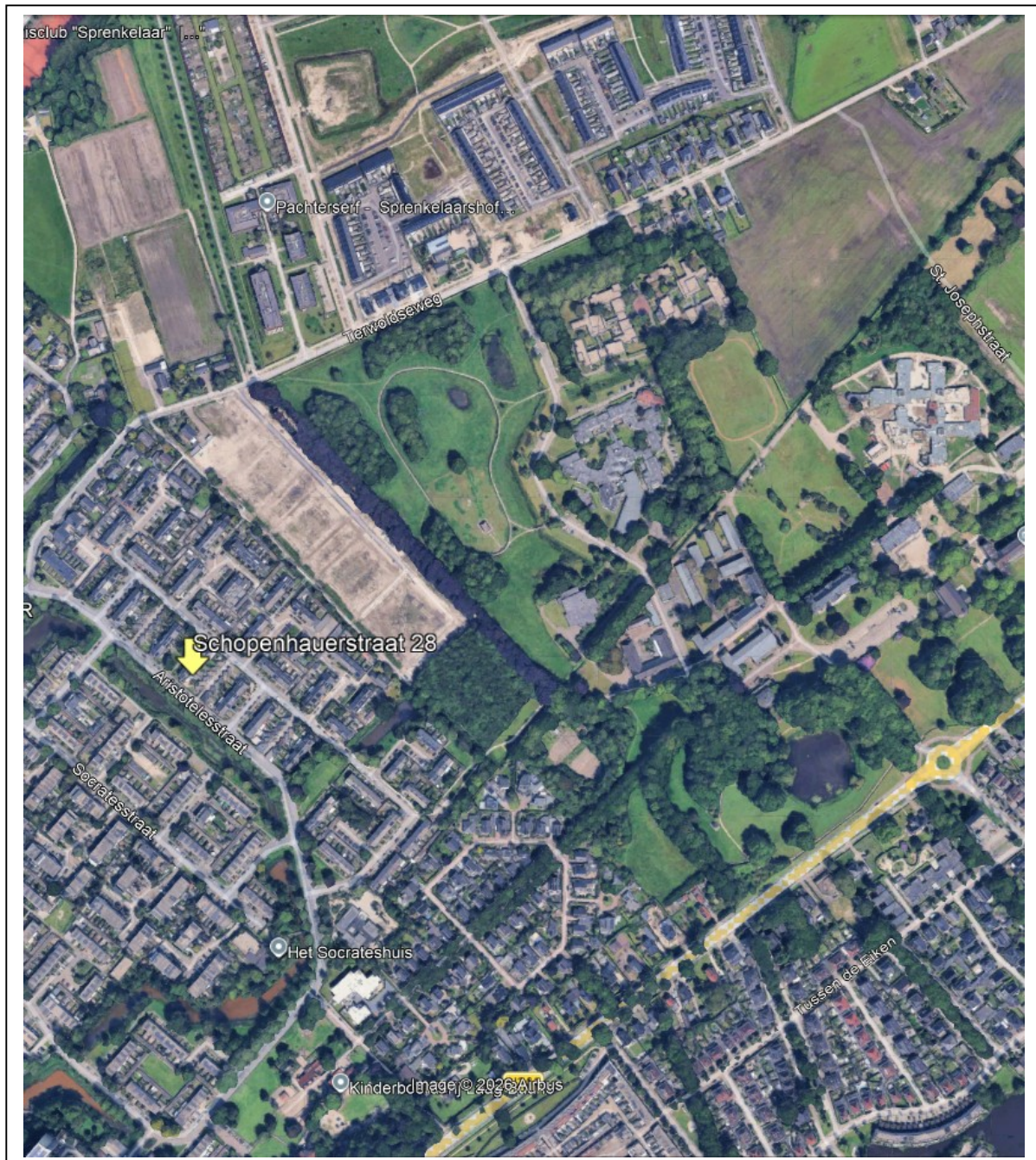


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





Satellietopname



Schopenhauerstraat 28

Energiezuinige en nagenoeg volledig gemoderniseerde gezinswoning met een vrijstaande stenen garage, aangebouwde veranda, 12 zonnepanelen en een zonnige, fraai aangelegde tuin. Aan de voorzijde geniet u van een vrij uitzicht over een groenstrook en aan de achterzijde ligt de woning rustig aan een hofje met garageboxen.

Vanaf 2020 is de woning nagenoeg volledig gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo zijn bijvoorbeeld alle kozijnen vervangen door kunststof kozijnen met HR++-beglazing en in 2023 is het dak geïsoleerd. De keuken is in 2021 vernieuwd en de badkamer in 2024. Ook is een wand verwijderd, waardoor een open verbinding tussen de keuken en woonkamer is ontstaan. Dankzij deze verbeteringen is de woning niet alleen modern afgewerkt, maar ook energiezuinig, met energielabel A+ als resultaat!

Gebruiksoppervlakte wonen: 130 m². Perceeloppervlakte: 174 m².

Indeling

Begane grond: entree, hal met garderobeboek, meterkast en twee bergkasten, modern toilet met fonteintje. De ruime en lichte woonkamer biedt een fraai uitzicht over de groenstrook en beschikt over een eet- en zitgedeelte en een grote kunststof schuifpui naar de achtertuin/veranda. De moderne open keuken (2021) is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Ook vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin/veranda. De begane grond beschikt over comfortabele vloerverwarming!

1^e verdieping: overloop, drie ruime slaapkamers, waarvan de 2 grote slaapkamer zijn voorzien van airconditioning voor koelen en verwarmen. De moderne badkamer (2024) beschikt over een inloofdouche, tweede toilet, dubbele wastafelmeubel en een designradiator.

2^e verdieping: overloop met dakraam en veel bergruimte, opstelling van de HR-cv-ketel en aansluiting voor wasapparatuur, separate bergruimte, royale 4^e slaapkamer met airco, een vernieuwd dakraam en veel bergruimte achter de knieschotten.

De ruime, fraai aangelegde tuin is gelegen op het zuidoosten en beschikt over meerdere terrassen, een grote aangebouwde veranda, een gazon, diverse plantenborders en een grote stenen garage. De garage is voorzien van dakisolatie en beschikt over een elektrisch bedienbare deur.

De woning is zeer goed onderhouden en is volledig geïsoleerd. De 12 zonnepanelen zijn geplaatst in 2022 en hebben een capaciteit van 400Wp per paneel. De verwarming en warmwatervoorziening worden verzorgd door een HR-cv-ketel uit 2010.

Ook de ligging is ideaal! Op korte afstand vindt u een kinderboerderij met grote speeltuin, de winkelcentra De Mheen en Anklaar, diverse scholen en het groene Mheenpark. Een heerlijke woonomgeving voor gezinnen die rustig en groen willen wonen, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 449.500,- kosten koper.

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

Deventerstraat 67

7322 JK Apeldoorn

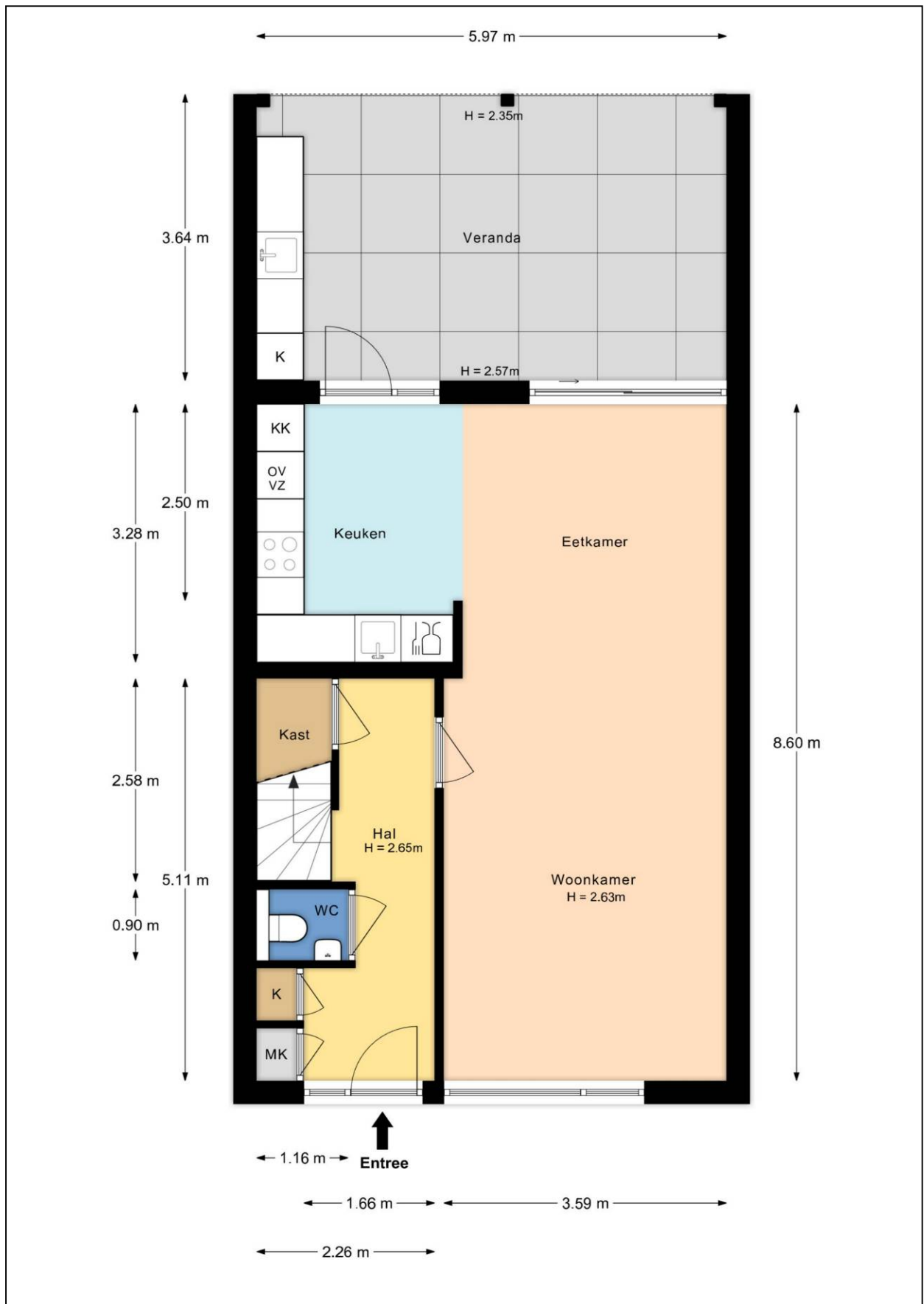
T. 055 522 22 77

E. goos@goos.nl

I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

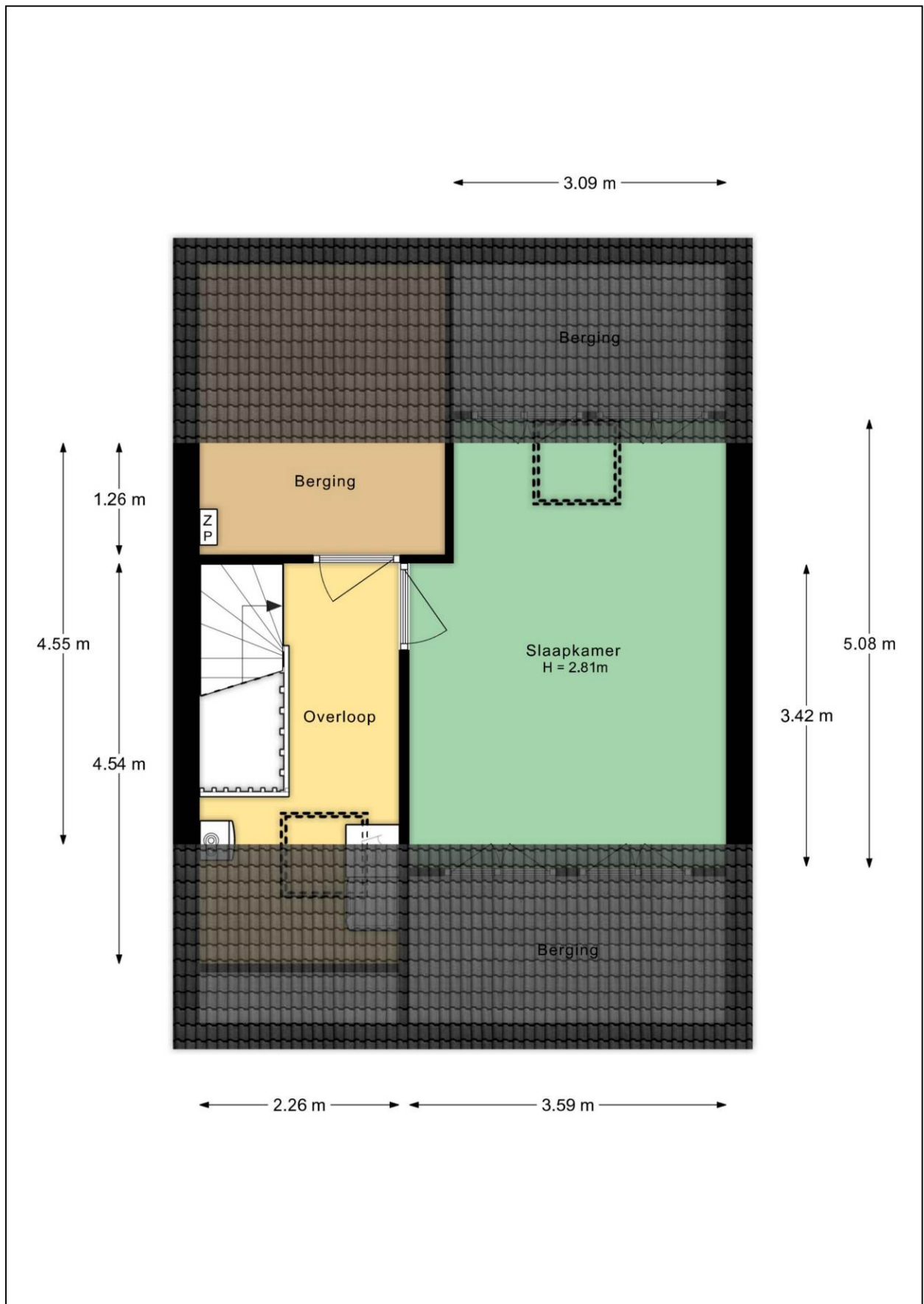
Plattegrond begane grond



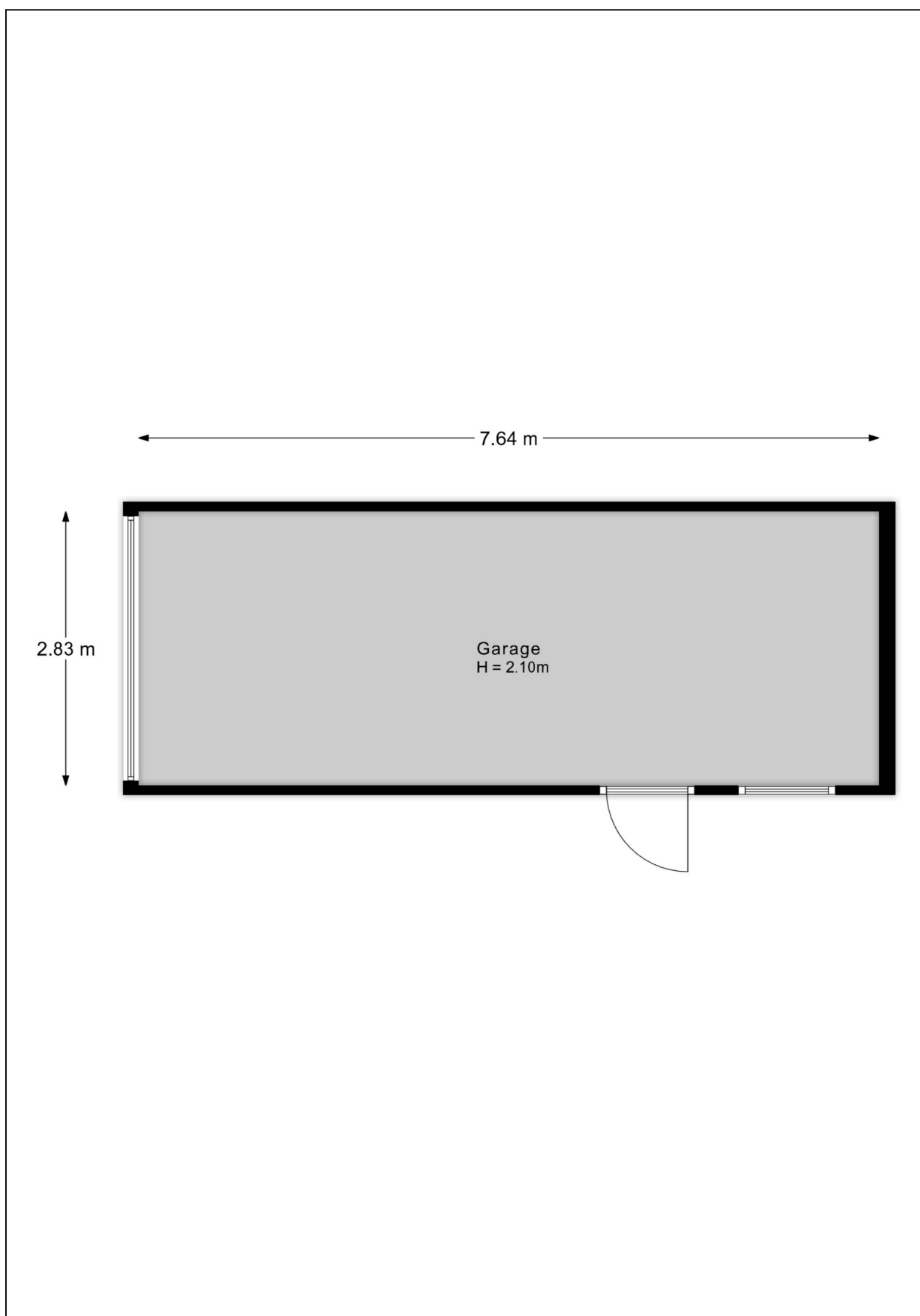
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond garage



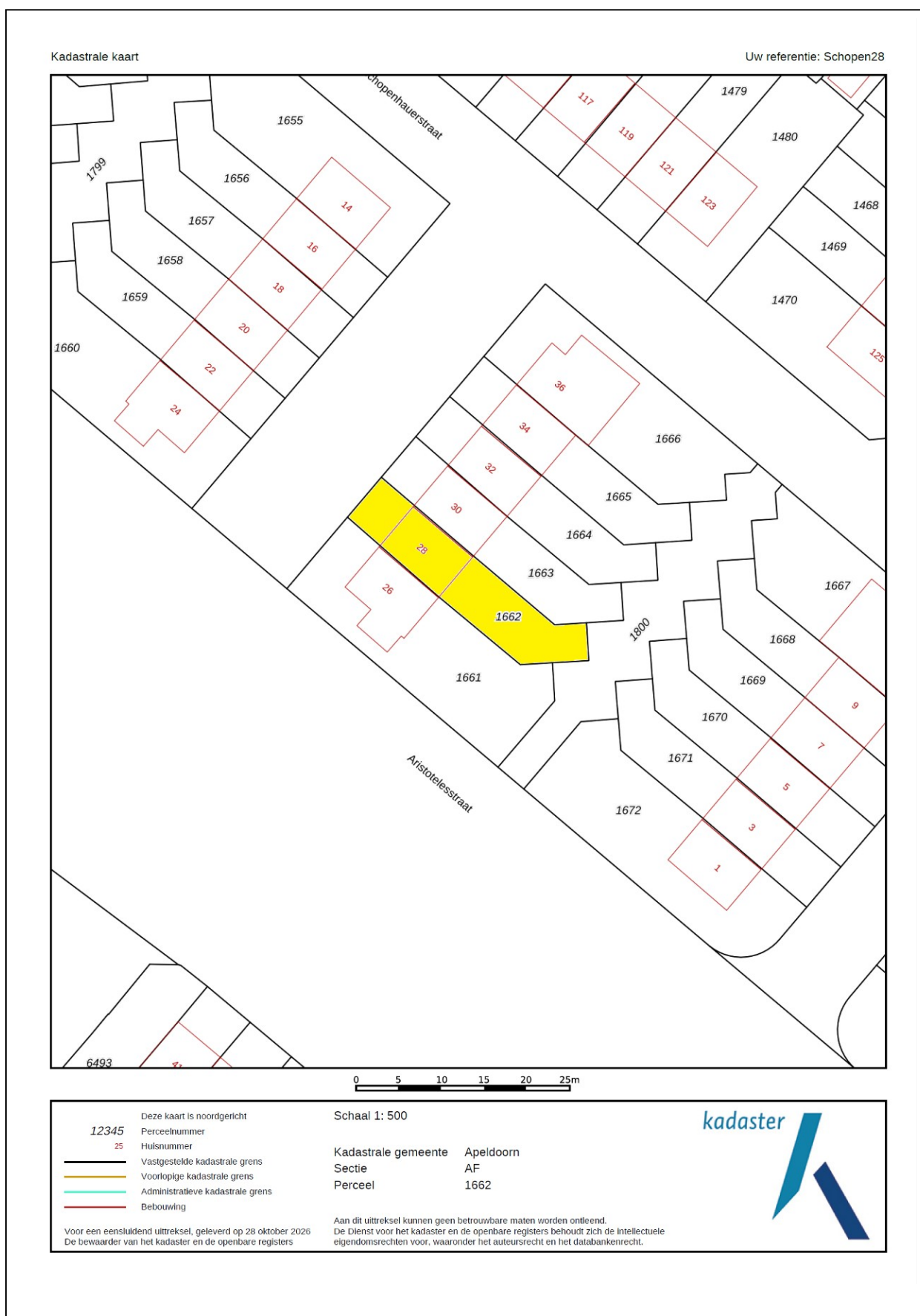
Plattegrond tuin



Plattegrond tuin 3D



Kadastrale kaart



Energie label

Energie label woningen

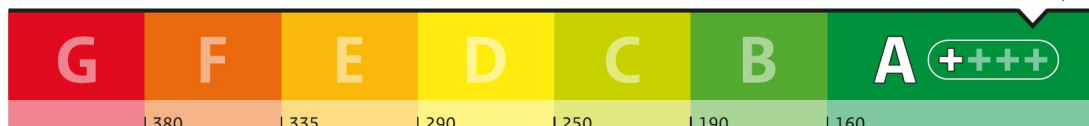
Registratienummer
168906077

Datum registratie
14-10-2026

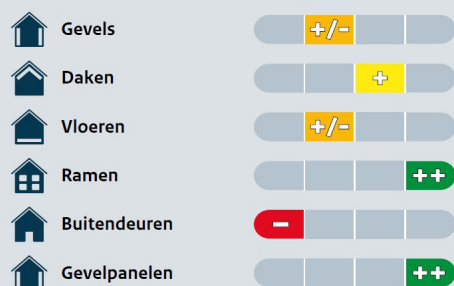
Geldig tot
12-10-2036

Deze woning
heeft energielabel **A⁺**

(energie uit fossiele brandstoffen) **81,06 kWh/m²**



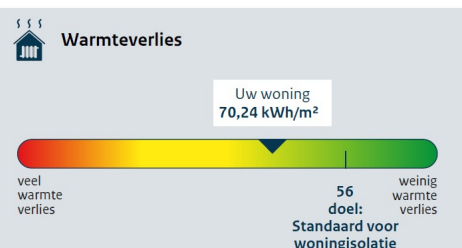
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

	Verwarming	HR-107 ketel
	Warm water	Combitoestel
	Zonneboiler	Geen zonneboiler
	Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
	Koeling	Koeling aanwezig
	Zonnepanelen	4.860 Wp
	Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



	CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m²]	19,07
	Aandeel hernieuwbare energie [%]	35,9
	Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Schopenhauerstraat 28
7323MC Apeldoorn

Bouwjaar
1969

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
129 m²



Energieadviseur
D.J. Disveld

Lijst van Zaken

Betreffende:	Schopenhauerstraat 28 te 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:			
- kasten inloopkast	X		
- stelling trap + opberghok		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Designradiator(en)	X		
- spiegelwanden	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- (stoom) oven	X		
- Bora kookplaat	X		
- koelkast	X		
- inbouwvriezer	X		
- vaatwasmachine	X		
- vriezer (schuur)		X	
- magnetron		X	
Keukenaccessoires, te weten:			
- koffiezet apparaat		X	
- led strip	X		
Sanitair			
Toiletaccessoires:			
- spiegel wc bg		X	
Badkameraccessoires:			
- spiegel	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>			
Schotel/antenne			
Brievenbus	X		
Kluis + sleutelkluis voordeur		X	
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie (camera)		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
<i>Tuin</i>			
<i>Inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse planten		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		
- camera's		X	
- buitenkeuken		X	
- meubulair		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 |
| | Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? | 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? | Nee |
| b. | Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? | Nee |
| c. | Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? | Niet bekend |
| | Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? | Ja |
| | Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | Door vorige eigenaren, geen informatie over |
| | 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? | Niet bekend |

3. Dak(en)

- | | | |
|----|---|--|
| a. | Hoe oud zijn de daken ongeveer? | |
| | Platte daken: | Schuur 2026 |
| | Overige daken: | 1969 |
| b. | Heeft u last van daklekkages (gehad)? | Ja |
| | Zo ja, waar en is dit verholpen? | Dakraam vervangen 2021, zolderkamer |
| 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? | Nee |

e.	Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
	Platte daken:	
	Overige daken:	Nee
	Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?	Ja
	Platte daken:	
	Overige daken:	Ja
	Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Schuur 2026, huis 2023: gehele dak huis, open HFO 170 Iso-Spray (H)CFK-vrij, Rd-waarde 4,50 m²K/W, Baymer Spray AL 1100
	Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
	Is er sprake van volledige isolatie?	
	Platte daken:	Ja
	Overige daken:	Ja
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?	Kunststof
b.	Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	N.v.t.
	Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	N.v.t.
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?	Ja
	Zo ja, welk type glas?	HR+++
	Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
	Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	N.v.t.
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?	Ja
	Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Uitvoering door vorige eigenaren dus voor 2020
	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
	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
	Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	Nee

7. Installaties

a.	Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?	CV-installatie
	Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
	Zo nee, toelichting:	N.v.t.
	Merk van de installatie(s):	Remeha Avanta 28C
	Type(nummer) van de installatie(s):	Avanta 28C
	Installatiedatum van de installatie(s):	2010
	Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	2026
	Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	
	Zo ja, door wie?	Moet nog uitgevoerd worden
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?	Ja
	Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?	Warm water
	Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	N.v.t.
	Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Begane grond volledig
	Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	N.v.t.
g.	Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee

h.	Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
	Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
	Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig?	12
	Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
	Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?	400 Wp
	Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
	Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	DMEGC 400 Wp full black
	Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Nee
	Zo ja, welke?	Via energieleverancier
	In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?	2022, Atlas Power
	Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Nee
	Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?	
	Jaar:	2026
	Aantal kWh	3549 kWh
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?	
	Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
l.	Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
	Zo ja, blijft deze achter?	N.v.t.
m.	Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
	Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
	Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	2021
	Hoe oud is dit systeem ongeveer?	2021
n.	Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
	Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
	Toelichting:	Thermostaat + mechanische ventilatie via vocht of afstandbediening
o.	Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?	Ja
	Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	2021

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?	2024

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
	Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	N.v.t.
g.	Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2021
h.	Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2021
	Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
i.	Heeft u een kokend water kraan?	Nee

9. Diversen

a.	Wat is het bouwjaar van de woning?	1969
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?	Nee
g.	Heeft u elders lekkages gehad (los van het dak/sanitair/riolering)?	Nee
h.	Is de grond verontreinigd?	Nee
	Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	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)?	Niet bekend
	Toelichting:	Nee
m.	Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
	Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Overkapping (van 't Einde)

- | | | |
|----|--|------------------------------|
| 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? | Ja
Label A+ |

10. Vaste lasten

- | | | |
|----|--|-----------------------------------|
| a. | Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? | € 384,17 |
| | Belastingjaar: | 2026 |
| b. | Wat is de WOZ-waarde? | € 410.000 |
| | Peiljaar: | 1-1-2025 |
| c. | Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? | Rioolheffing € 163,59 |
| | | Afalstoffenheffing € 308,- |
| | Belastingjaar: | 2026 |
| d. | Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? | |
| | Gas en elektra: | € 150,- |
| | Water: | € 21,- |
| | Jaarverbruik gas: | 885 m3 |
| | Jaarverbruik elektriciteit totaal: | 1732 kWh |
| | Jaarverbruik water: | 80 m3 |
| | Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? | 3 bewoners |
| e. | Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? | Nee |
| f. | Is er sprake van erfpacht of opstalrecht? | Nee |
| | Heeft u alle canons betaald? | N.v.t. |
| | Is de canon afgekocht? | N.v.t. |
| g. | Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? | Ja |
| h. | 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

Kookplaat bevat kleine barst, functioneert prima