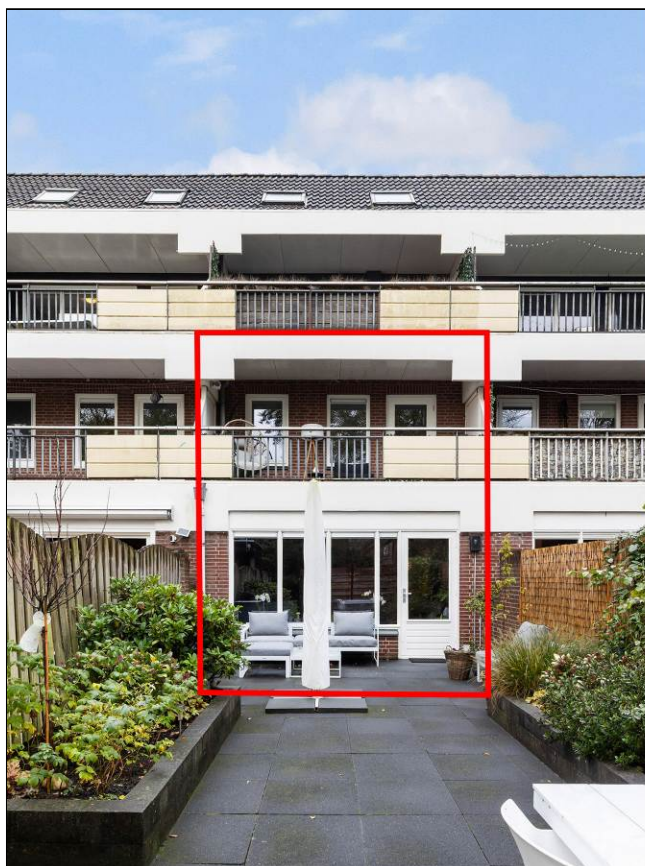
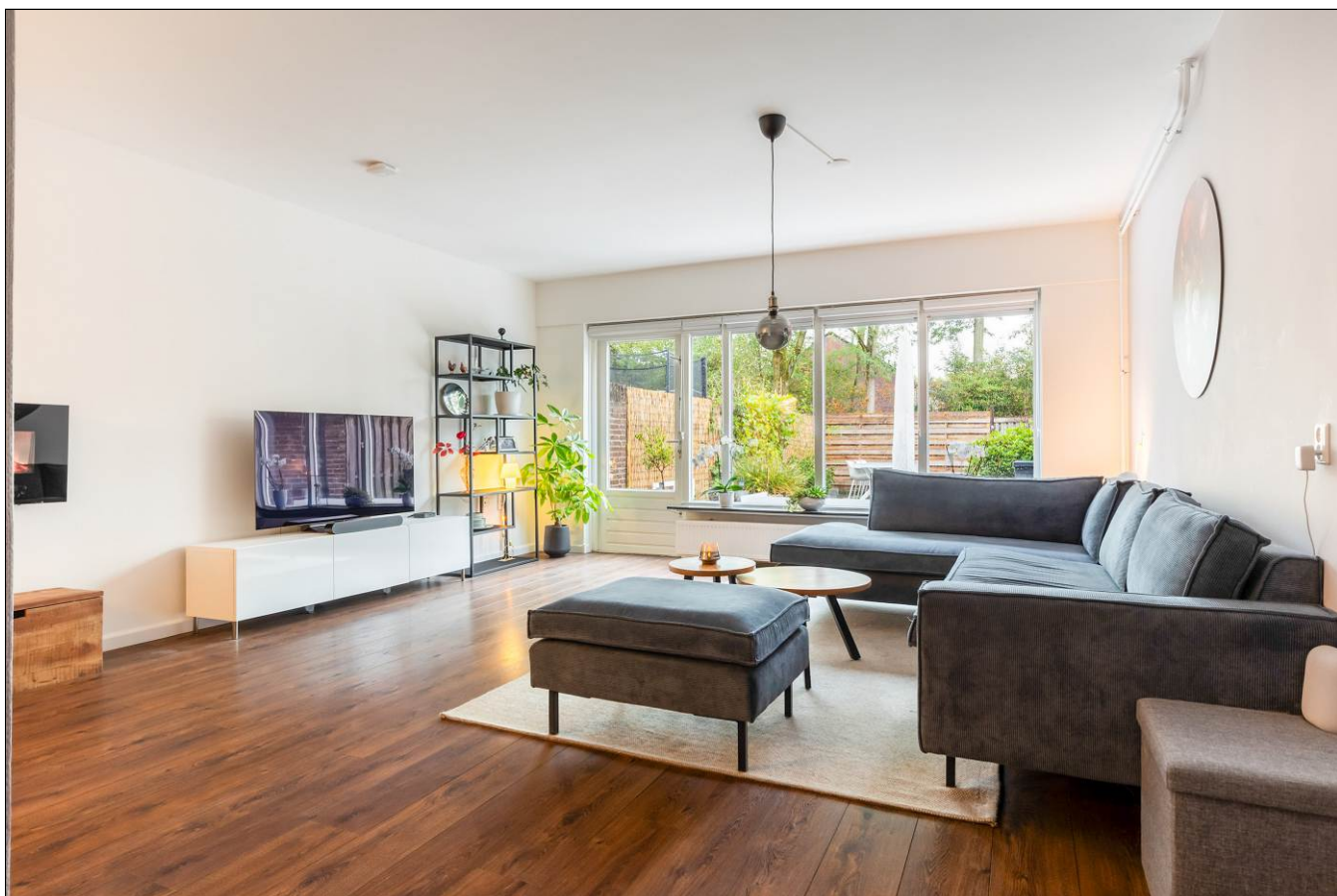
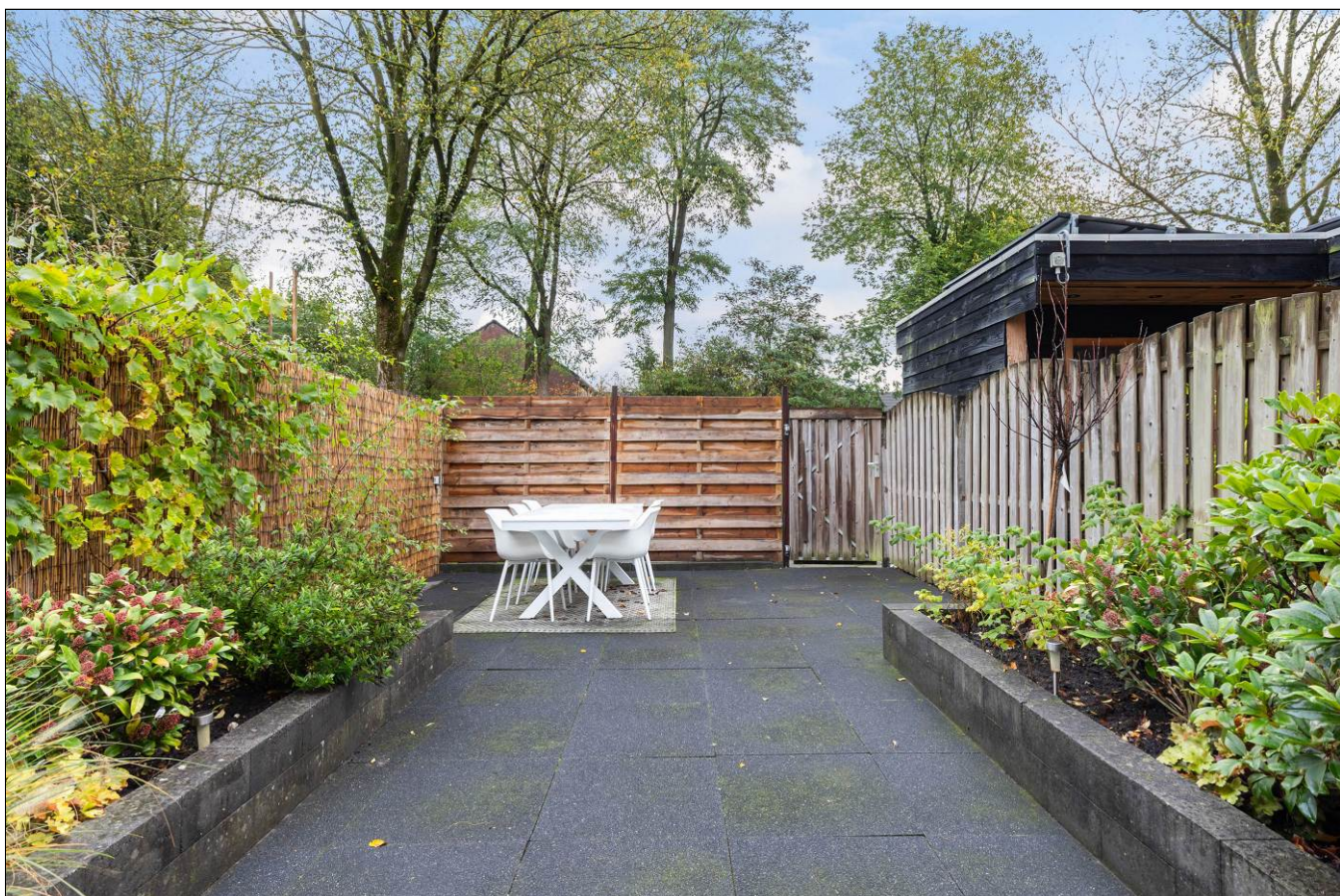


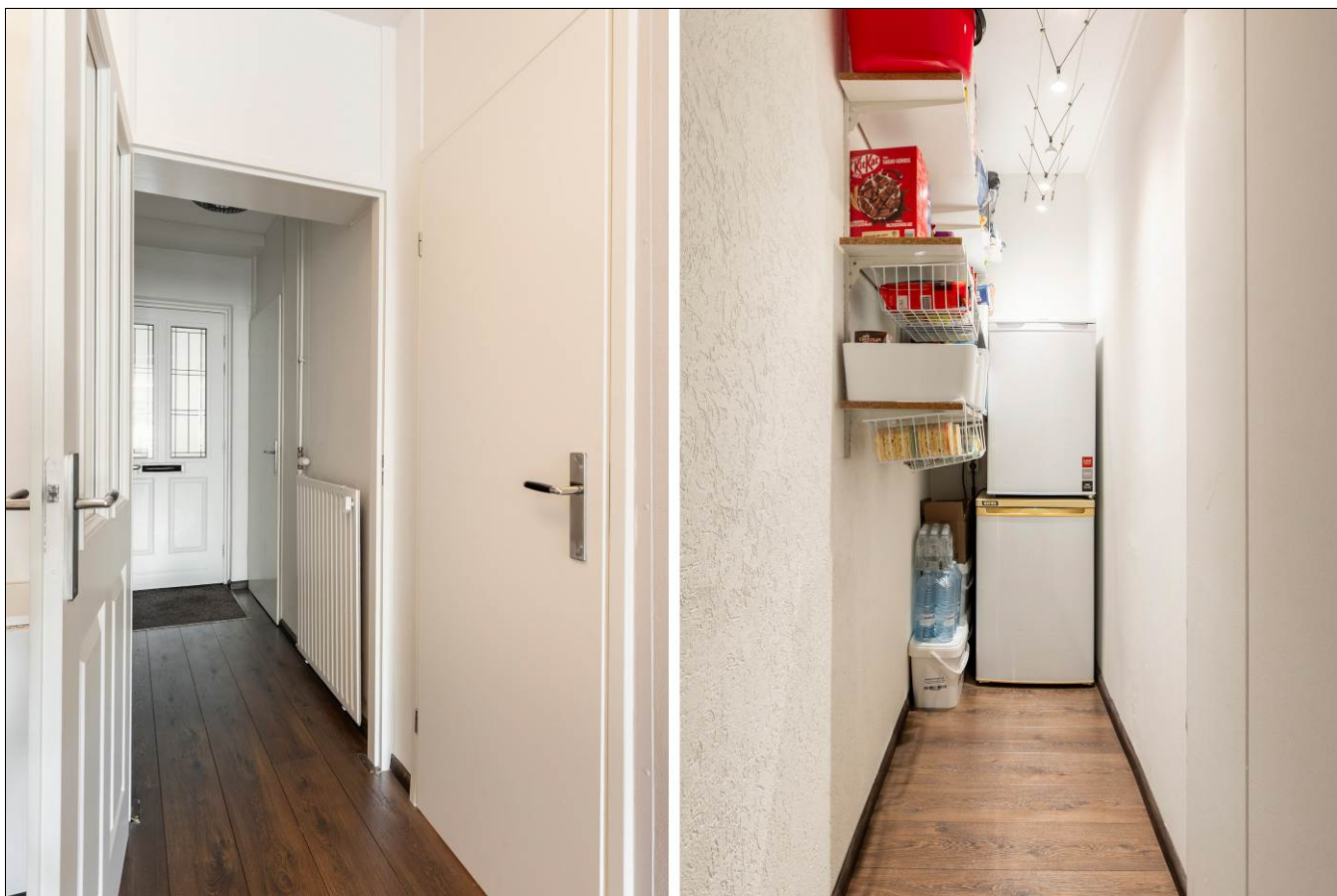


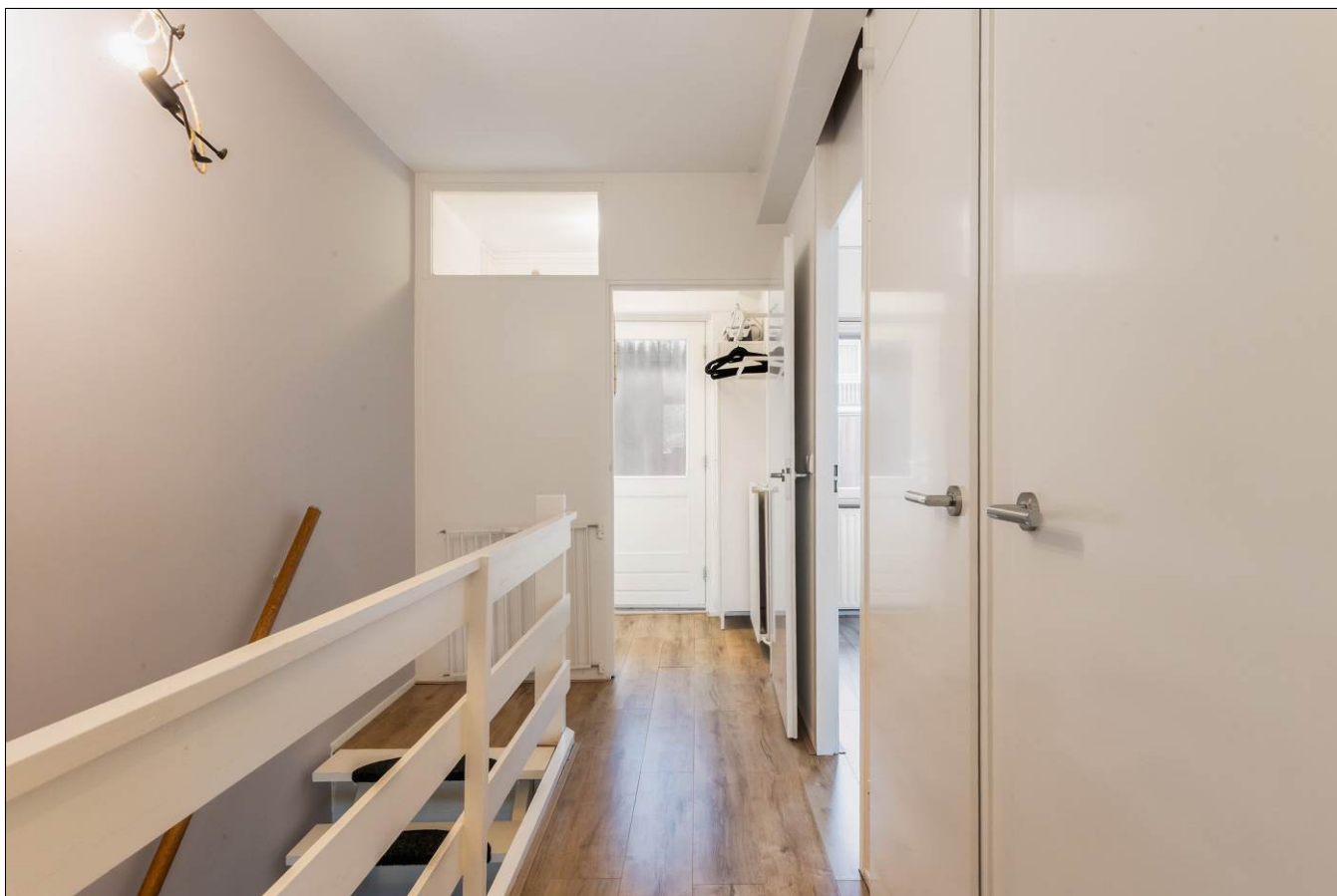
Apeldoorn, Postmeestersdreef 420



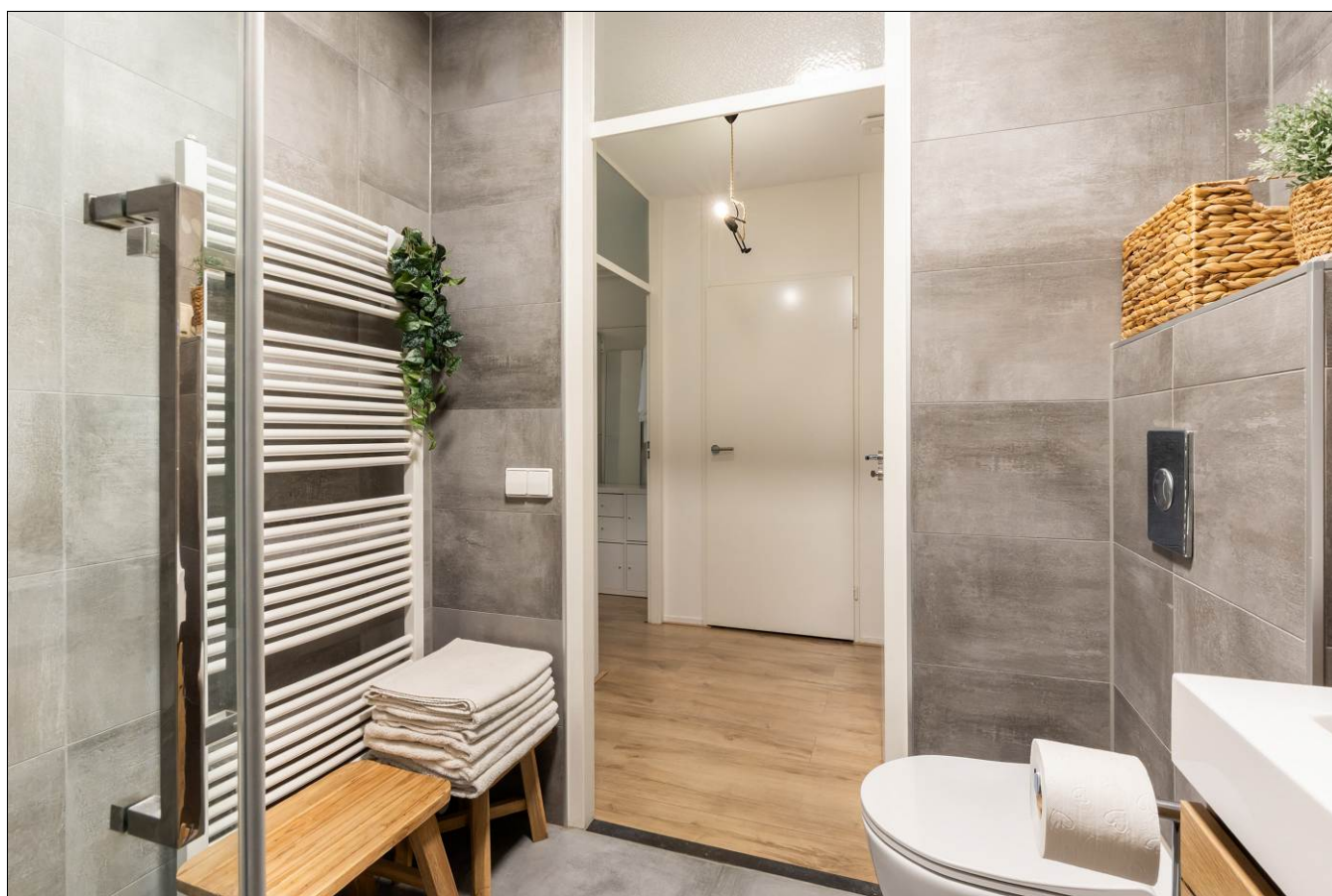




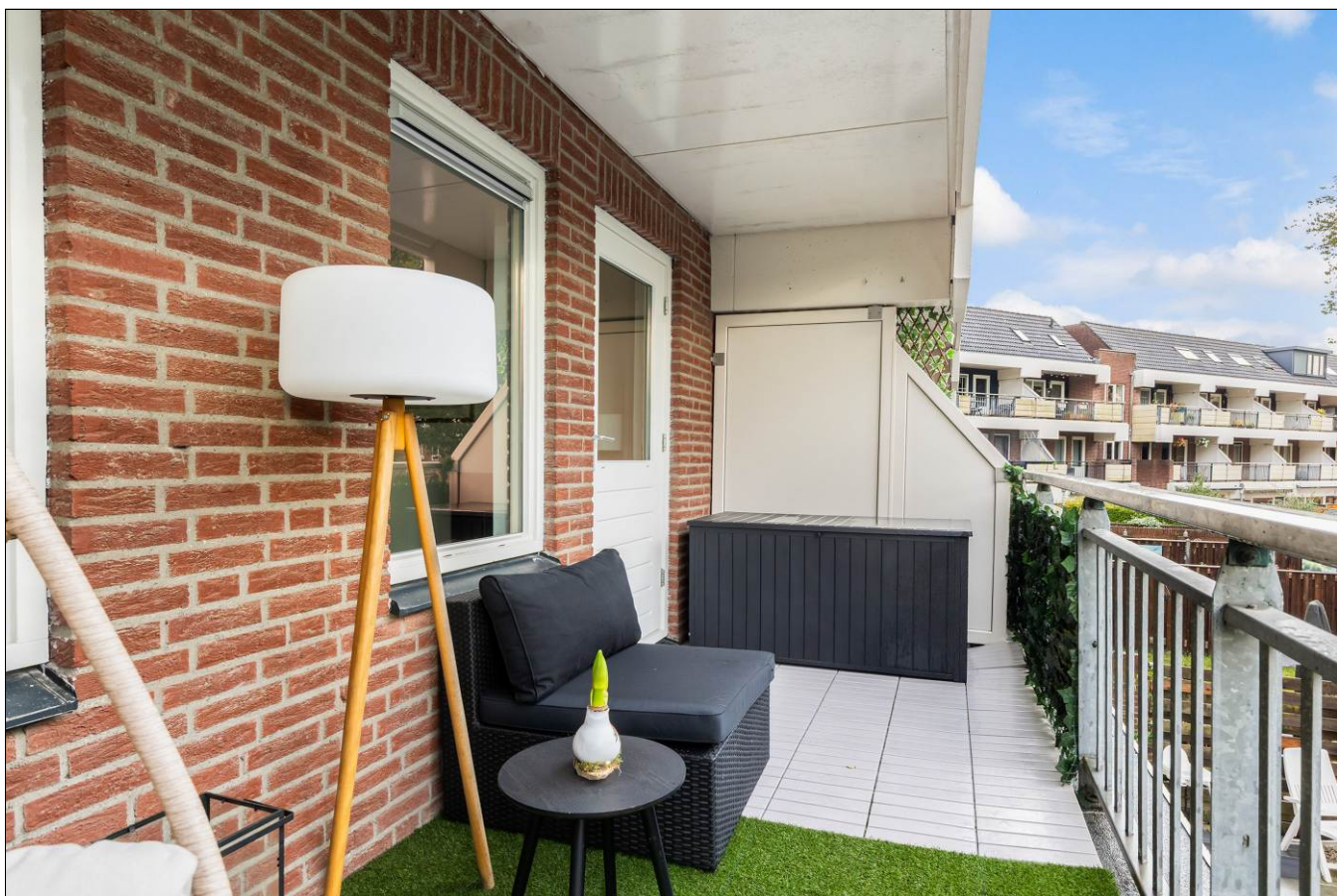


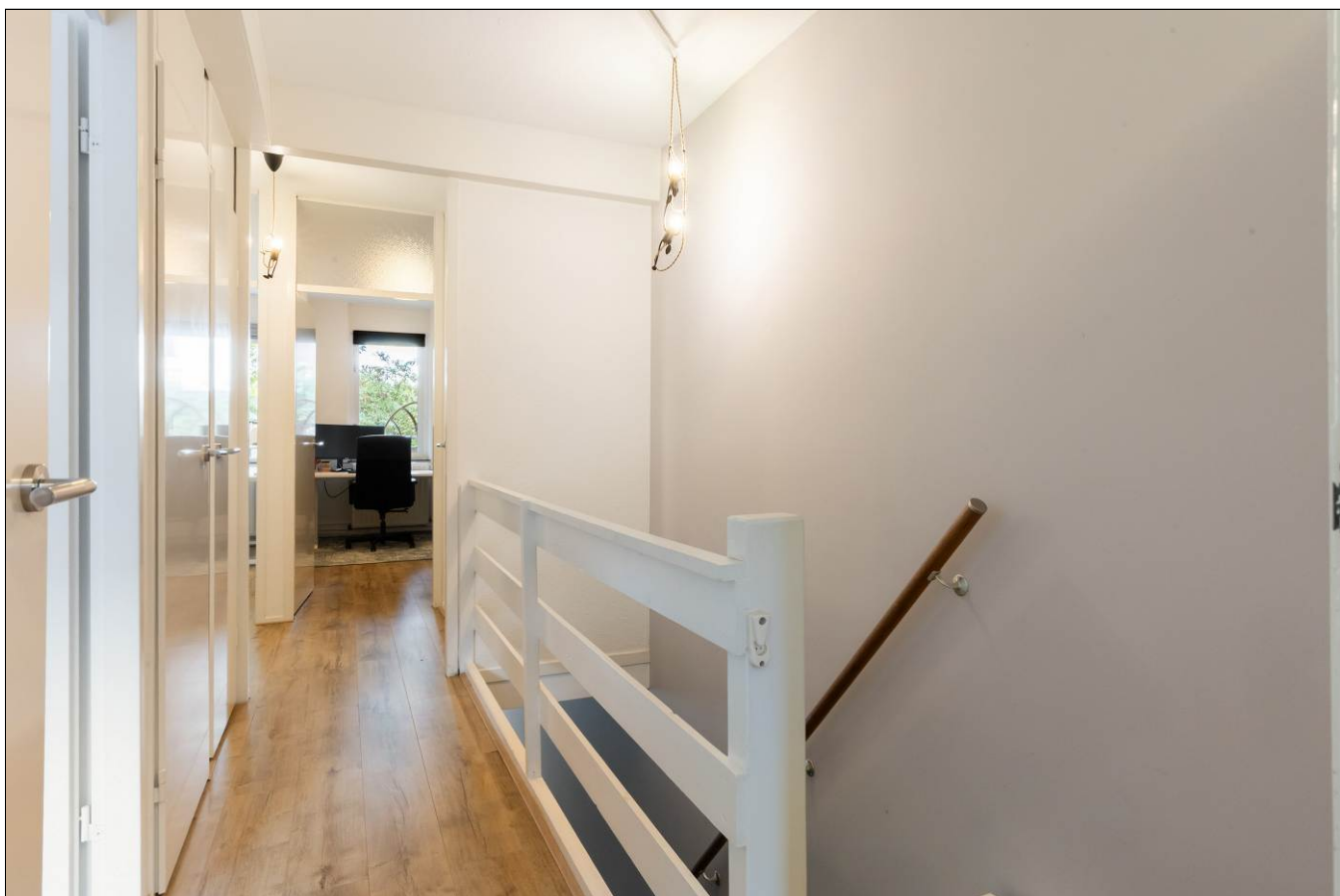




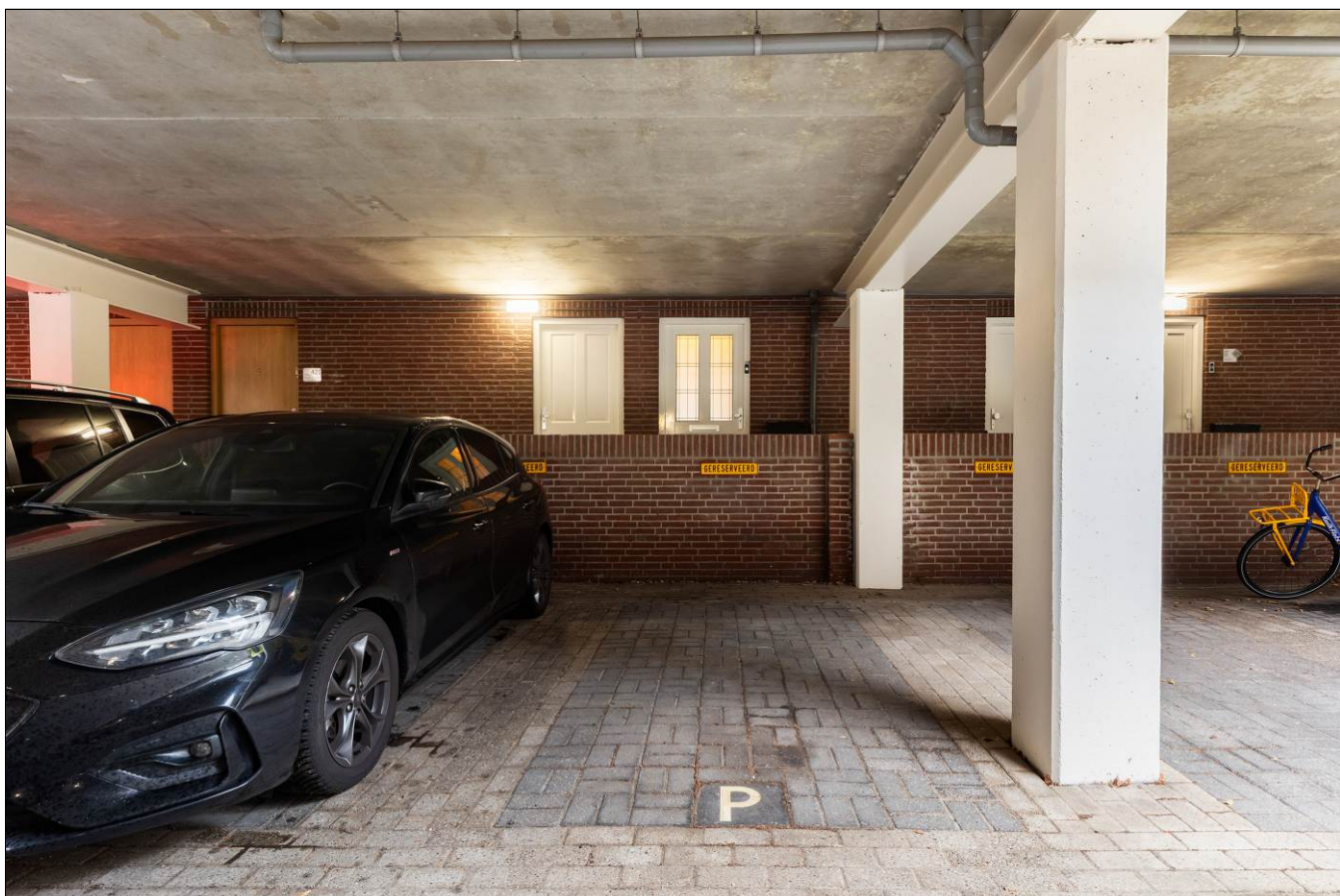












Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



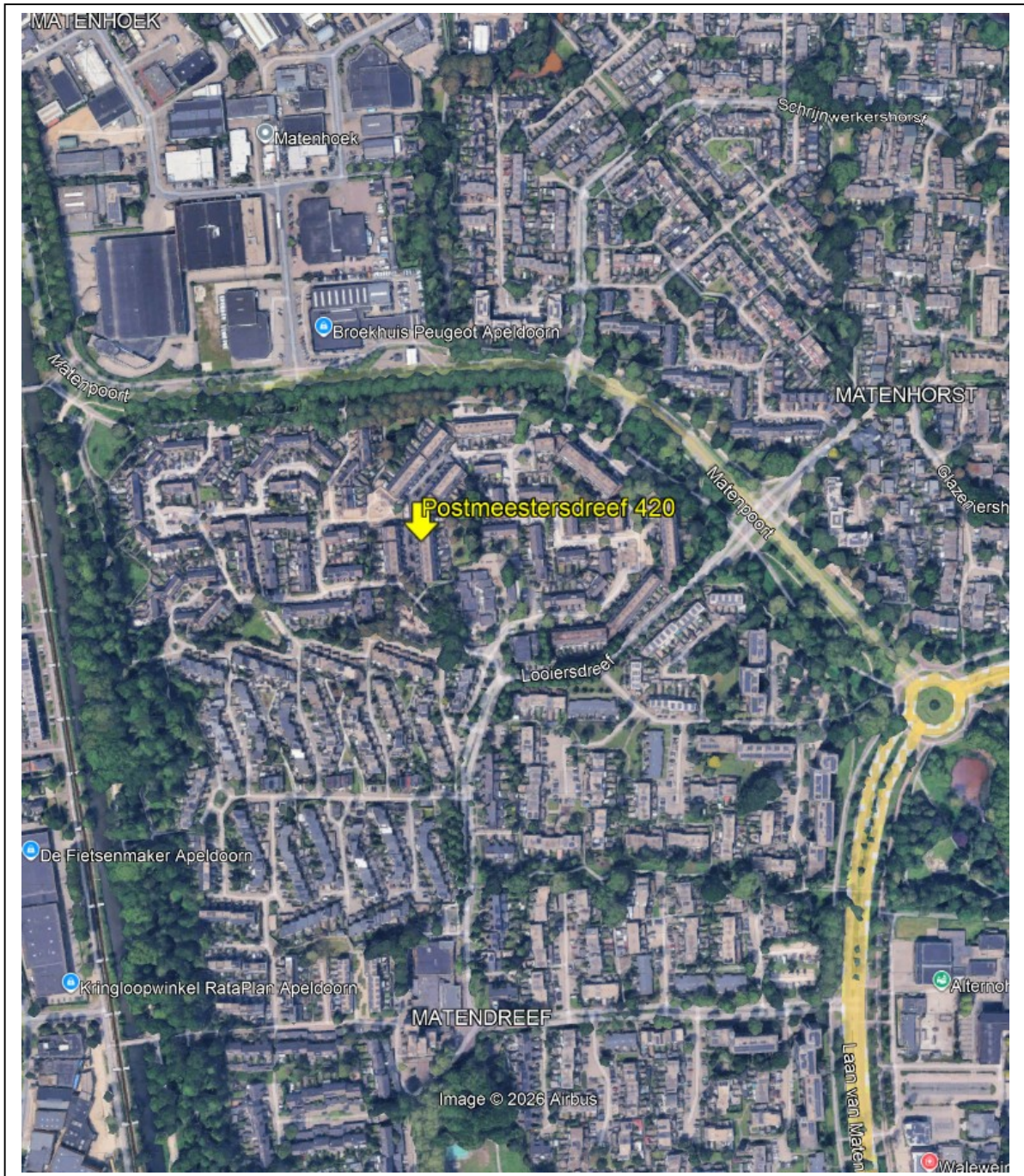






Postmeestersdreef 420
Apeldoorn

Satellietopname



Postmeestersdreef 420

Op een rustige, groene en kindvriendelijke locatie in de wijk De Maten gelegen, ruime maisonnette voorzien van energielabel A, drie slaapkamers, een eigen overdekte parkeerplaats direct voor de deur, diepe achtertuin én sfeervol balkon!

De woning is door de jaren heen uitstekend onderhouden en gemoderniseerd, zo beschikt het onder andere over een modern toilet, een zeer luxe badkamer, nette keuken en een moderne algehele staat van afwerking. Deze maisonnette is écht instapklaar!

Gebruiksoppervlakte wonen: 106m².

Achtertuin: ca. 55m².

Indeling:

Begane grond: Entree/hal, modern toilet met fonteintje, toegang tot de inpandige berging met eigen buitendeur en daarnaast een ruime voorraadkast. De lichte woonkamer is ruim opgezet en biedt toegang tot de achtertuin en de open keuken. De keuken biedt ruimte voor een eethoek en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals onder andere een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, oven en vaatwasser.

1^e Verdieping: Overloop met toegang tot de separate wasruimte welke ook beschikt over een eigen entree/buitendeur naar het binnenplein. Op de overloop bevinden zich de meterkast, kast met Cv-opstelling, een praktische vaste bergkast, toegang tot de slaapkamers en badkamer.

Er zijn 3 slaapkamers, waarvan 2 zeer ruim. De slaapkamer aan de achterzijde biedt toegang tot het sfeervolle balkon gesitueerd op het oosten, heerlijk voor de ochtendzon. De grote slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een ruime vaste inbouwkast. De luxe badkamer is voorzien van een ruime inloop(regen)douche, wastafel(meubel), 2^e toilet, verlichte spiegel, handdoekradiator en mechanische ventilatie.

Buiten: De achtertuin is gesitueerd op het oosten. Het biedt veel privacy en een zeer groen en vrij uitzicht. De tuin is betegeld en voorzien van diverse plantenborders en een achterom.

Bouwjaar: 1978. Het appartement is volledig voorzien recent geschilderde houten kozijnen met HR+++ beglazing en het wordt verwarmd middels een nieuwe HR cv-ketel (Intergas, 2026). Energielabel A!

Er is een actieve en gezonde Vereniging van Eigenaren waarvoor de servicekosten €161,13 per maand bedragen.

De woning is gunstig gelegen ten opzichte van diverse winkels, centrum van Apeldoorn, NS station en uitvalswegen. De wijk is recent opnieuw bestraat en ingericht met ruimere parkeervakken.

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: €375.000,- kosten koper.

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

Deventerstraat 67

7322 JK Apeldoorn

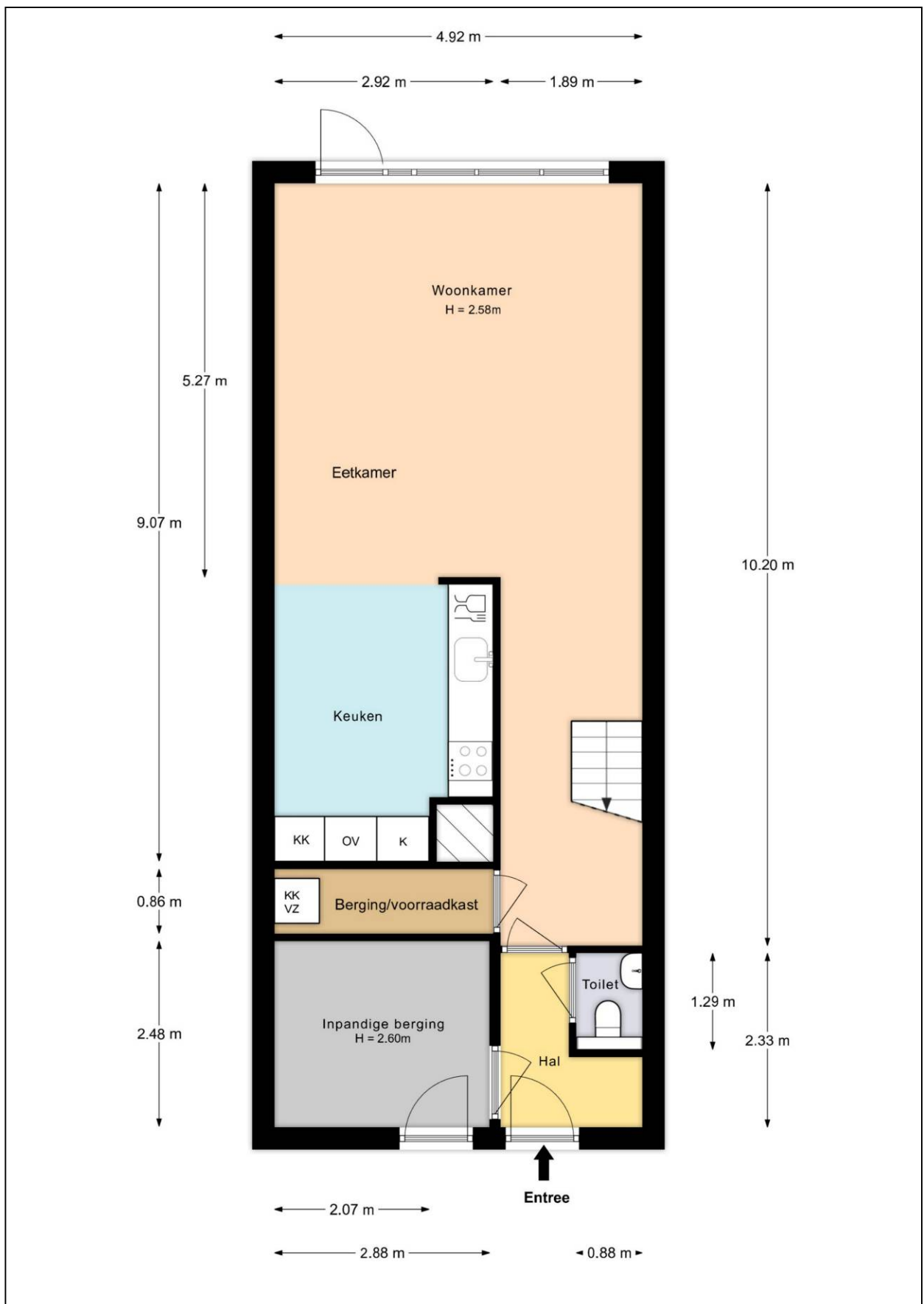
T. 055 522 22 77

E. goos@goos.nl

I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

Plattegrond begane grond



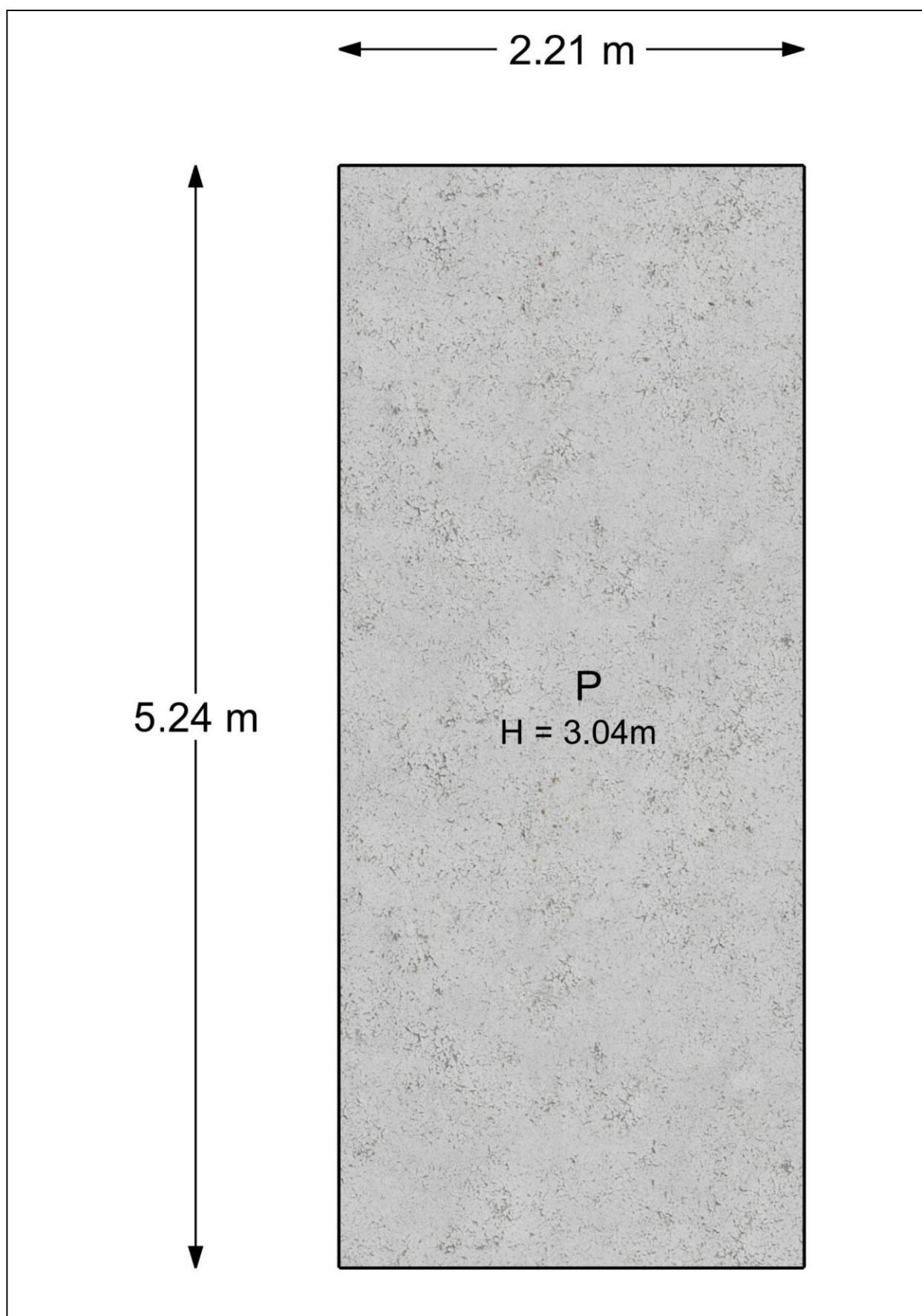
Plattegrond eerste verdieping



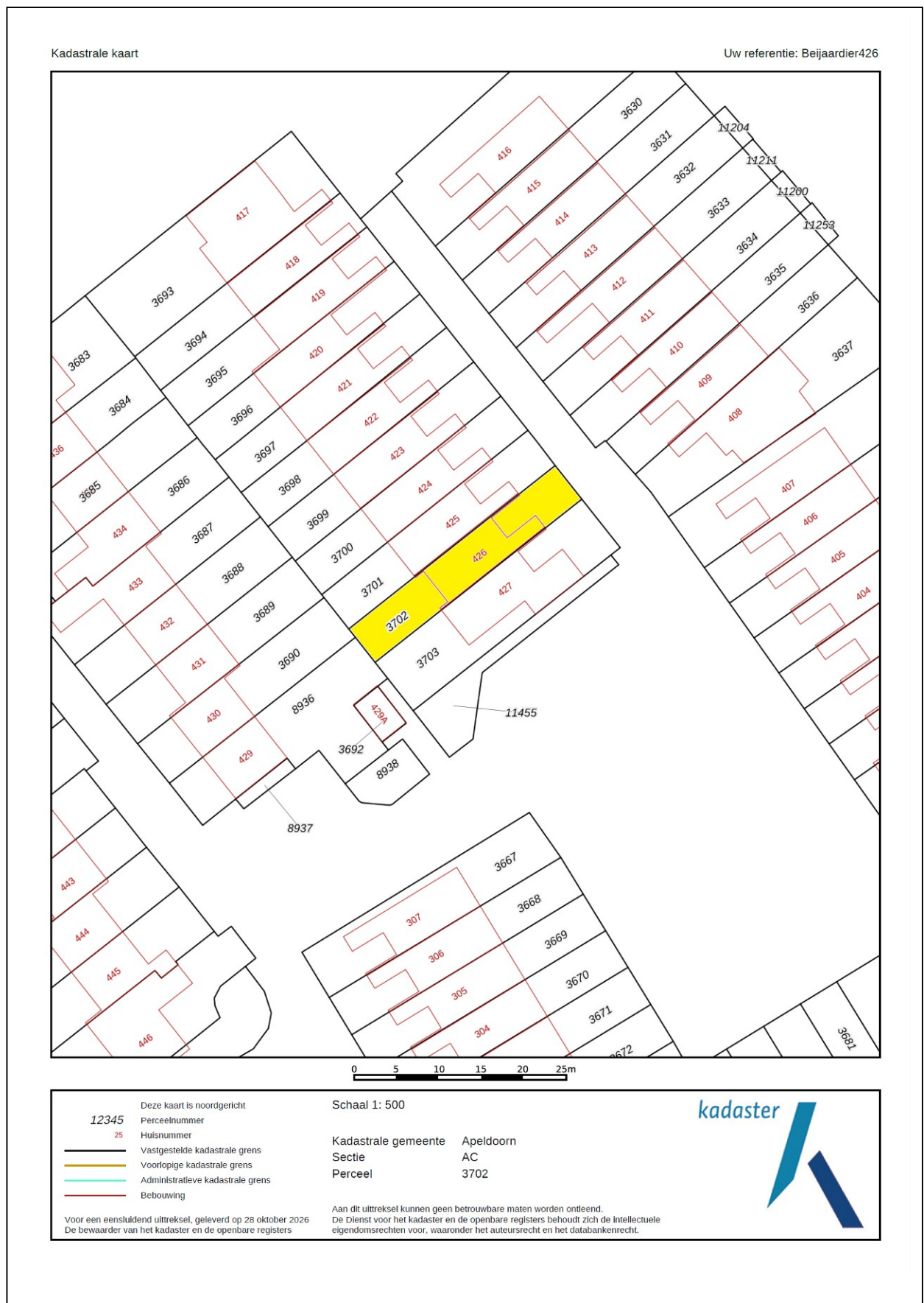
Plattegrond tuin



Plattegrond parkeerplaats



Kadastrale kaart



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
775087671

Datum registratie
26-10-2026

Geldig tot
21-10-2036

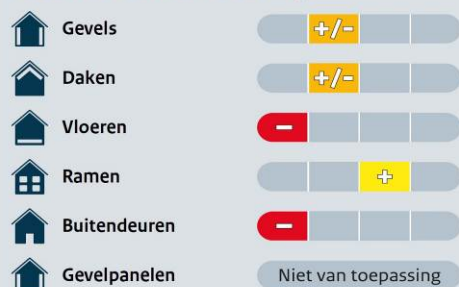
Deze woning
heeft energielabel

A

(energie uit fossiele brandstoffen) 138,55 kWh/m²



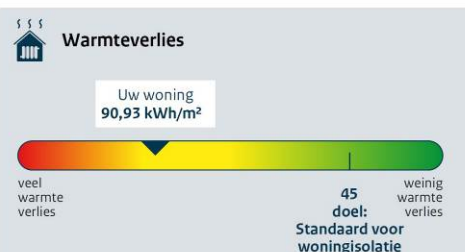
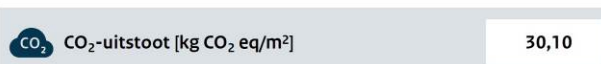
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

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

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Postmeestersdreef 420
7328KS Apeldoorn

Bouwjaar
1977

Woningtype
Tussenwoning onder dak en op onderste bouwlaag

Gebruiksoppervlakte
116 m²



Energieadviseur
S.B. Derksen

Lijst van Zaken

Betreffende het perceel:	Postmeesterdreef 420 te Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Woning Interieur			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen		X	
- lamp toilet en washok	X		
- lamp slaapkamer, badkamer en hal		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- losse kasten en kast + kledingrek wasruimte		X	
- inbouwkasten + planken	X		
- schoenenkast + kledingkast en kledinghaken hal	X		
- kast met wasmanden wasruimte	X		
- bedkast in kleine kamer. Let op: hieronder ligt nog het oude laminaat. Er is wel voldoende reserve nieuw laminaat dat achterblijft			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren		X	
Radiator(en)	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- vaatwasser	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- gaskookplaat (4-pits)	X		
- magnetron/oven (los)		X	
- koelkast/vriezer (los in voorraadkast)		X	
Sanitair/sauna			
Toiletaccessoires:			
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstelhouder	X		
- gastendoekjeshouder	X		
- reservemand toiletrollen		X	

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Sanitair/sauna			
Badkameraccessoires:			
- zeepdispenser	X		
- spiegel (met verlichting)	X		
- toiletrolhouder	X		
- kunstplant in pot	X		
- kunsthangplant radiator		X	
- 2 losse krukjes		X	
- Reservemand toiletrol		X	
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus pakketjes		X	
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie (2026)	X		
Parasol		X	
Traphek	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Kunstgras + tegels balkon + kunst klimop	X		
Tuinslanghaspel		X	
1 fruitboom + 2 planten in rieten manden		X	
Grijze pot met boompje	X		
Tuinmeubelen		X	

Vragenlijst

1. Bijzonderheden

- | | | |
|----|--|--|
| a. | Zijn er nadat u het appartement in eigendom heeft gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? | Nee |
| 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? | De schutting met 419 staat niet precies op de erfgrens. Deze loopt tot aan het schuurtje. Bij vernieuwen schutting hoort dat stukje dus nog bij deze woning. Gedurende bouw schuurtje burens zo besproken |
| d. | Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?
Zo ja, graag nader toelichten: | Ja
Zie hierboven punt 1c |
| e. | Heeft u grond van derden in gebruik? | Nee |
| f. | Rusten er voor zover u weet bijzondere lasten en beperkingen op het appartement? | Nee |
| g. | Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? | Nee |
| h. | Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement? | 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? | Nee |
| k. | Is er sprake van onteigening? | Nee |
| l. | Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? | Nee |
| m. | Behoort de gebruikte berging (of andere ruimte zoals garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement? | Ja |
| n. | Is er over het appartement een geschil/procedure gaande? | Nee |
| o. | Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? | Nee |

- | | | |
|----|--|----------|
| p. | Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? | Nee |
| q. | Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? | Nee |
| r. | Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? | Nee |
| s. | Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? | Nee |
| t. | Hoe gebruikt u het appartement nu? | Bewoning |
| | Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? | Ja |
| | Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? | Ja |

2. Gevels

- | | | |
|----|---|---|
| a. | Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? | Nee |
| b. | Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?
Zo ja, waar? | Ja

In 2025 heeft Arbeton Onderhoud in opdracht van de VvE een scheur in het beton boven het woonkamerraam gerepareerd naar tevredenheid |
| c. | Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd?
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | Nee
Ja

Dit hebben de vorige bewoners aangegeven. Ik heb hier geen verdere 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 bij het appartement ooit gereinigd? | Niet bekend |

3. Dak(en)

- | | | |
|----|--|--|
| a. | Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer?
Platte daken: | Niet bekend. Appartement zit niet direct onder het dak. Er is een contract vanuit de VvE met Elro dakbedekking die jaarlijks het dak keuren. Vanuit de VvE wordt onderhoud aangestuurd. |
| b. | Heeft u last van daklekkages (gehad)? | Nee |
| c. | Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie? | Nee |

d.	Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd?	Niet bekend. Zie 3a
e.	Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd?	Niet bekend
	Platte daken:	Niet bekend
	Overige daken:	Niet bekend
	Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?	Niet bekend
	Platte daken:	Niet bekend
	Overige daken:	Niet bekend
f.	Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt?	Nee
g.	Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
	Toelichting:	Elro heeft in opdracht van de VvE in 2026 dakgoten gereinigd

4. Kozijnen, ramen en deuren

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

5. Vloeren, plafonds en wanden

a.	Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
b.	Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
c.	Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
d.	Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen?	Nee

- | | | |
|----|---|------------|
| e. | Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie? | Nee |
| f. | Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? | Nee |

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- | | | |
|----|---|---------------|
| a. | Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? | Nee |
| b. | Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk? | Ja |
| | Is de kruipruimte droog? | Ja |
| c. | Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? | N.v.t. |
| 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 het appartement? | CV-installatie |
| | Is/zijn de installatie(s) eigendom? | Ja |
| | Merk van de installatie(s): | Intergas |
| | Type(nummer) van de installatie(s): | Xtreme 36 TSKLEGK |
| | Installatiedatum van de installatie(s): | 2026 |
| 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 het appartement? | Nee |
| g. | Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? | Nee |
| h. | Heeft het appartementencomplex zonnepanelen? | 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? | Ja |
| | Zo ja, wanneer en welke onderdelen? | In de master bedroom zijn extra stopcontacten geplaatst door een erkend bedrijf |
| l. | Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? | Nee |

m.	Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
n.	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?	Onderhoud geschiedt vanuit de VvE. 2024 zijn in opdracht van de VvE door Kooijman Installaties dakventilatoren vervangen en kanalen gereinigd.
	Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
o.	Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
p.	Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?	Ja
	Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	2026

8. Sanitair, riolering en keuken

a.	Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Zo ja, welke?	Er zijn wat druppels van een schoonmaakmiddel in het onderste gedeelte van 1 paal douchescherm zichtbaar. Dit is minimaal en slechts esthetisch.
b.	Hoe oud is de badkamer ongeveer?	2022
c.	Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door?	Ja
d.	Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
e.	Zijn er in het appartement 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?	2008
h.	Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? Functioneert alle inbouwapparatuur?	2008 Ja
i.	Heeft u een kokend water kraan?	Nee

9. Diversen

a.	Wat is het bouwjaar van het appartement?	1977
b.	Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig?	Nee
c.	Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee

d.	Is er sprake van loden leidingen in het appartement?	Nee
e.	Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin?	Nee
f.	Heeft u elders lekkages gehad (dus los van het dak/sanitair/riolering)?	Nee
g.	Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd?	Nee
h.	Is er een olietank aanwezig?	Nee
i.	Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement?	Nee
j.	Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
k.	Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)?	Niet bekend
l.	Hebben er in het appartement verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden?	Nee
m.	Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning?	Nee
n.	Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE?	Nee
o.	Is er sprake van glasvezel internet?	Nee
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:	€ 317,64 2026
b.	Wat is de WOZ-waarde? Peiljaar:	€ 339.000 01-01-2025
c.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? Belastingjaar:	€ 398,49 2026
d.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? Rioolheffing: Afvalstoffenheffing: Belastingjaar:	 € 135,26 € 308,00 2026

- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
- | | |
|--|------------|
| Gas en elektra: | € 140,00 |
| Water: | € 15,00 |
| Jaarverbruik gas: | 634 m3 |
| Jaarverbruik elektriciteit hoog: | 812 kWh |
| Jaarverbruik elektriciteit laag: | 567 kWh |
| Jaarverbruik elektriciteit totaal: | 1379 kWh |
| Jaarverbruik water: | 77 m3 |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? | 2 bewoners |
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? **Nee**
- g. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht? **N.v.t.**
- 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. De VvE en onderlinge verhoudingen

- a. Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? **Ja**
- b. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? **76**
- c. Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? **Nee**
- d. Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex:
- woning: **Breukdeel: 116/8.670e**
Toelichting: **Elk appartement 1 stem**
- e. Aantal stemmen voor dit appartement: **1**

13. De bestuurder(s) ('het bestuur')

- a. Is er een professionele bestuurder? **Ja**
Toelichting: **Aevego**

14. De vergadering van eigenaars

- | | | |
|----|--|-----|
| a. | Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? | Ja |
| b. | Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar? | Ja |
| c. | Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? | Nee |

15. Verzekeringen

- | | | |
|----|---|---|
| a. | Is er een collectieve opstalverzekering? | Ja |
| b. | Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? | Ja |
| c. | Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? | Ja |
| | Toelichting: | VvE is verzekerd bij Centraal Beheer voor gebouwen, glas, aansprakelijkheid, bestuursaansprakelijkheid, rechtsbijstand en ongevallen |

16. Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE

- | | | |
|----|--|---|
| a. | Is er een reservefonds? | Ja |
| | Bedrag (totaal): | € 322.320,76 |
| | Bedrag (m.b.t. 420): | € 4.241,06 |
| | Datum: | 1 januari 2025 |
| b. | Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? | Ja |
| | Toelichting: | Huidige plan bevat 2026-2065, maar kijkt in de praktijk 2 jaar vooruit |
| c. | Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud? | N.v.t. |
| d. | Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: | € 161,13 |
| | Toelichting: | Niet bekend. Over 2025 was er voor de VvE een positief saldo van € 1.870,15 in totaal. Dit is toegevoegd aan het reservefonds. |
| e. | Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? | Nee |
| f. | Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? | Ja |

17. Nadere informatie

Alle VvE-documenten zijn in te zien in uw Move-account of per mail op te vragen via goos@goos.nl.