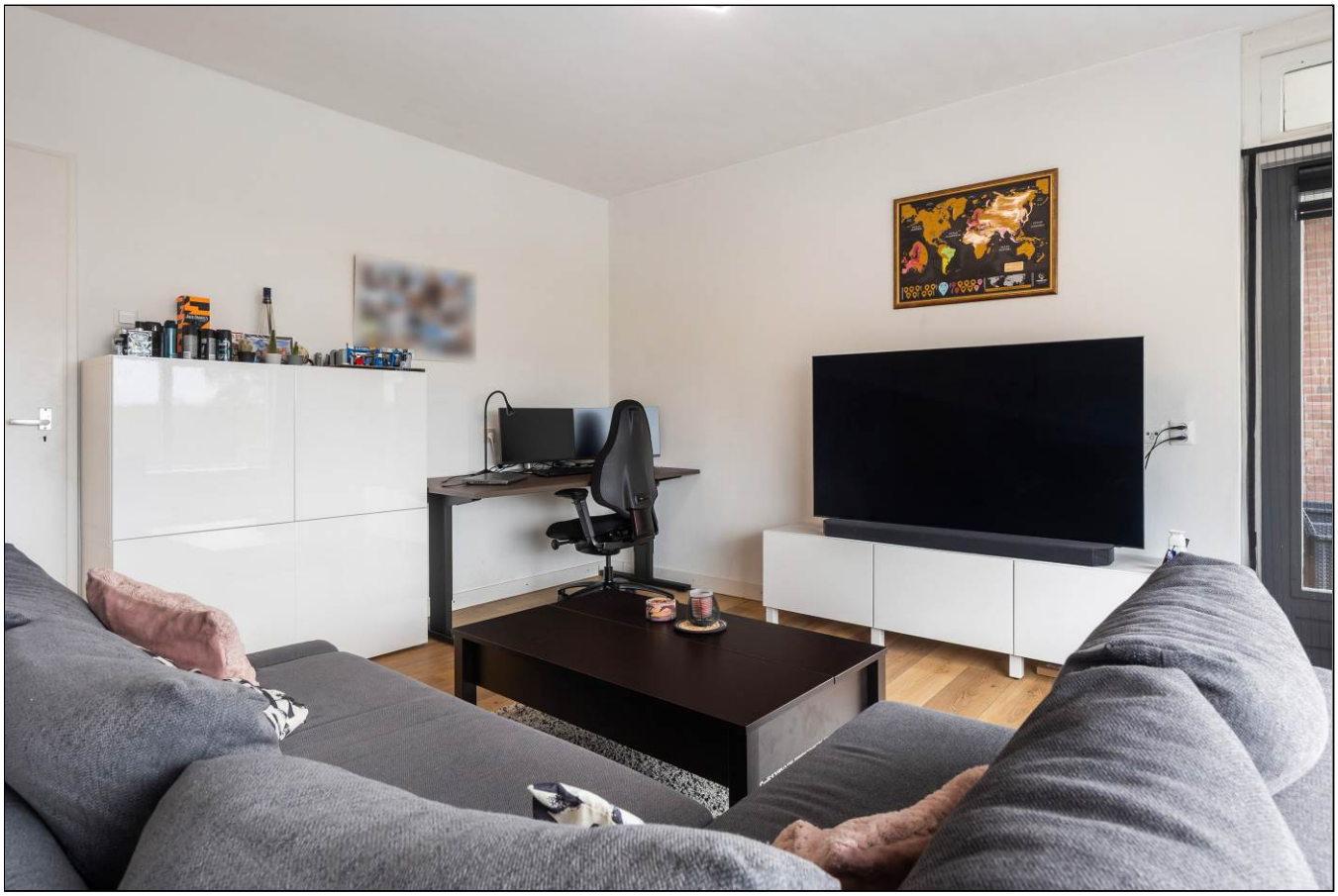
GOOS
makelaardij



Apeldoorn, Eemstraat 21





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





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





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





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



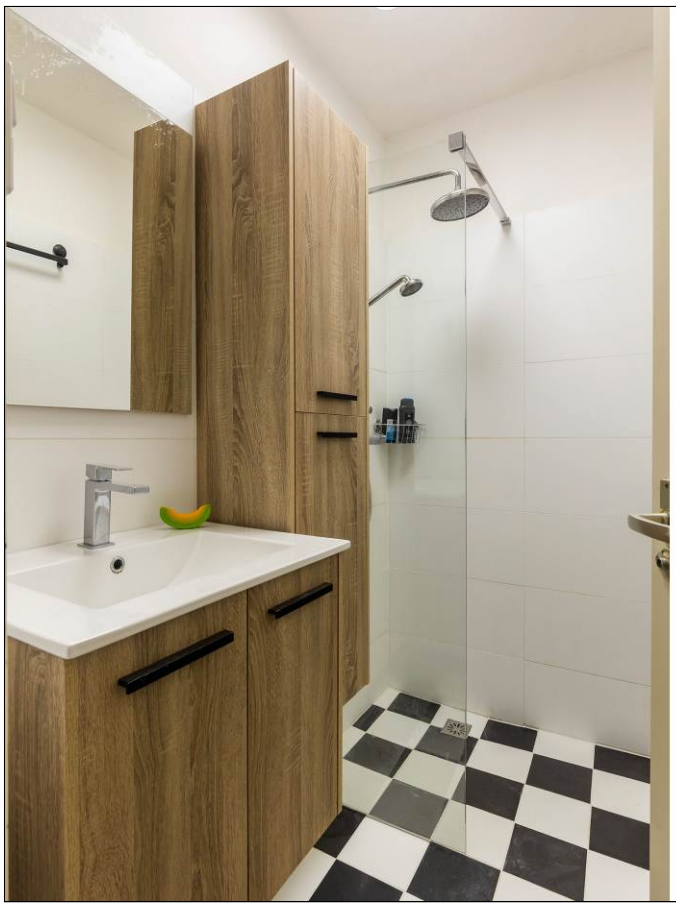


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



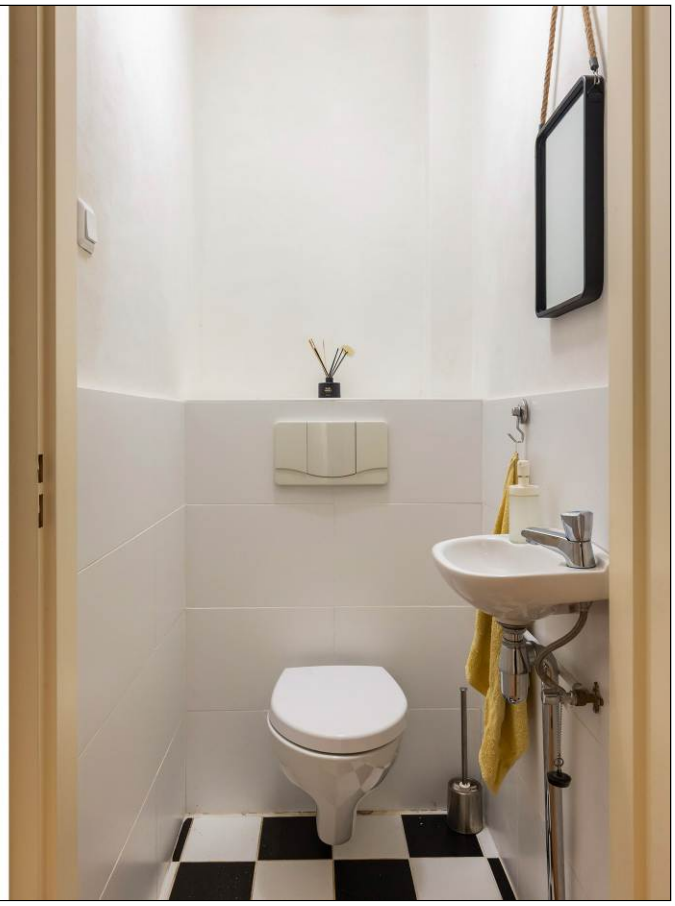


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

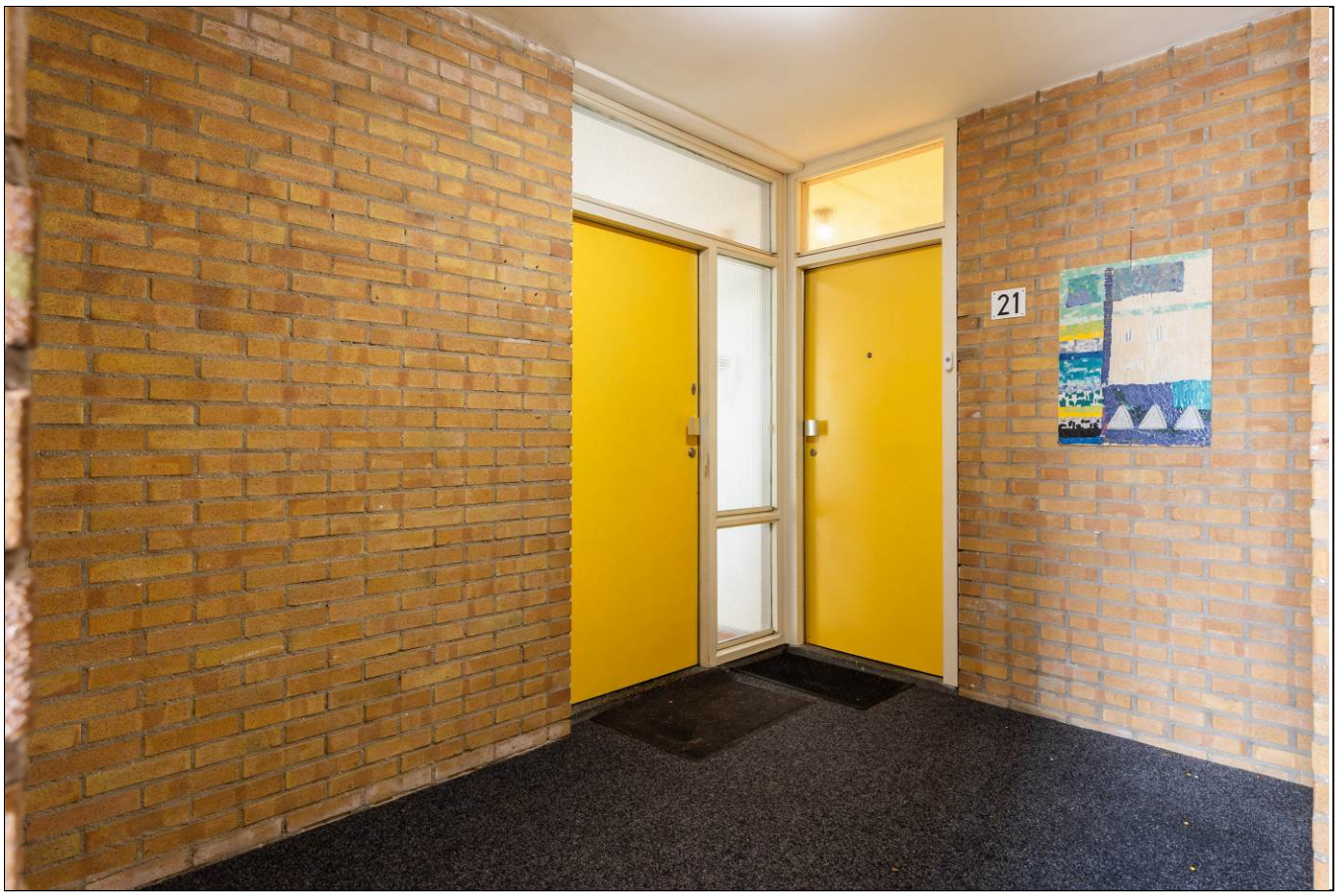








Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





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





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





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





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





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



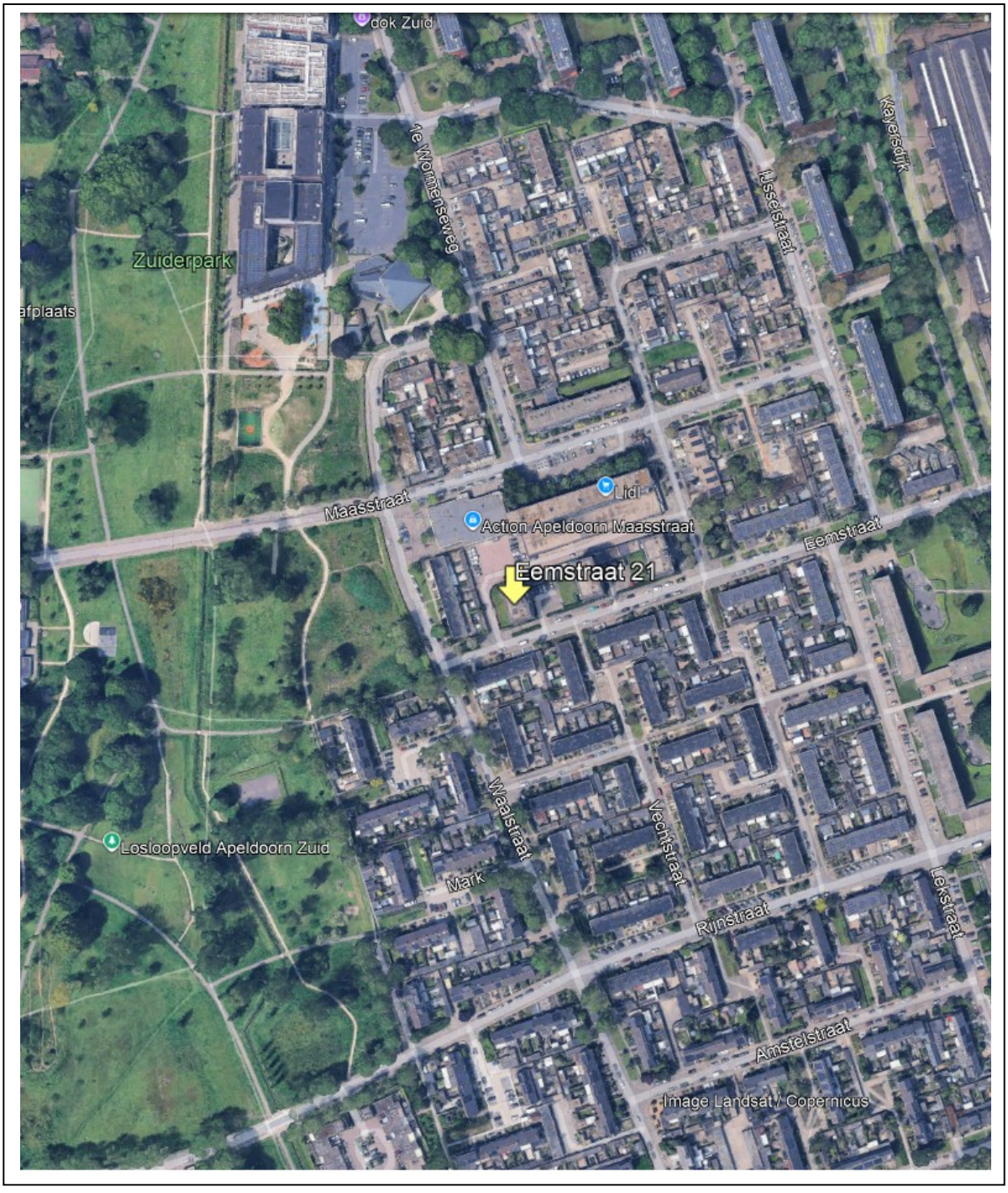


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



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

Satellietopname



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

Eemstraat 21

STARTERS OPGELET! Een keurig onderhouden en licht tweekamerhoekappartement met een fantastisch panoramisch uitzicht, gelegen op de vijfde en tevens bovenste woonlaag van het complex. Het appartementencomplex is voorzien van een afgesloten entree met intercom en een liftinstallatie.

Het appartement heeft een fijne ligging nabij het Zuiderpark en is gunstig gesitueerd ten opzichte van de uitvalswegen. Ook diverse winkelcentra en openbaarvervoersvoorzieningen bevinden zich op loopafstand.

Gebruiksoppervlakte wonen: 42 m²
Berging: 5 m²

Indeling:
Entree/hal met vaste kast waarin de elektrische boiler (eigendom) is opgesteld. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer, het separate toilet met fonteintje en de badkamer, voorzien van een inloopdouche en wastafelmeubel.

De lichte woonkamer biedt toegang tot het balkon, waar je kunt genieten van een prachtig uitzicht op het westen. Vanuit de woonkamer zijn tevens de slaapkamer en de halfopen keuken bereikbaar. De keuken is uitgevoerd in een praktische U-opstelling en beschikt over een dakraam dat zorgt voor extra lichtinval. Daarnaast is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, oven en vaatwasser. Ook bevindt zich hier de aansluiting voor de wasapparatuur.

Het appartement is voorzien van een laminaatvloer.

Het appartement is volledig voorzien van aluminium kozijnen met HR++-beglazing. De warmwatervoorziening vindt plaats middels een elektrische boiler (eigendom) en de verwarming middels blokverwarming via de Vereniging van Eigenaars (VvE). Het voorschot voor de blokverwarming bedraagt momenteel € 132,- per maand.

Het complex beschikt over een actieve Vereniging van Eigenaars. De servicekosten bedragen € 128,45 per maand. Daarnaast beschikt het complex over een privéparkeerplaats, uitsluitend bestemd voor bewoners. Rondom het complex is bovendien voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig.

Kortom: een appartement met een fraai uitzicht, een zonnig balkon en een fijne ligging, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Een ideale kans voor starters die comfortabel willen wonen op een prettige locatie!

Aanvaarding: in overleg.
Vraagprijs: € 224.500,- kosten koper.

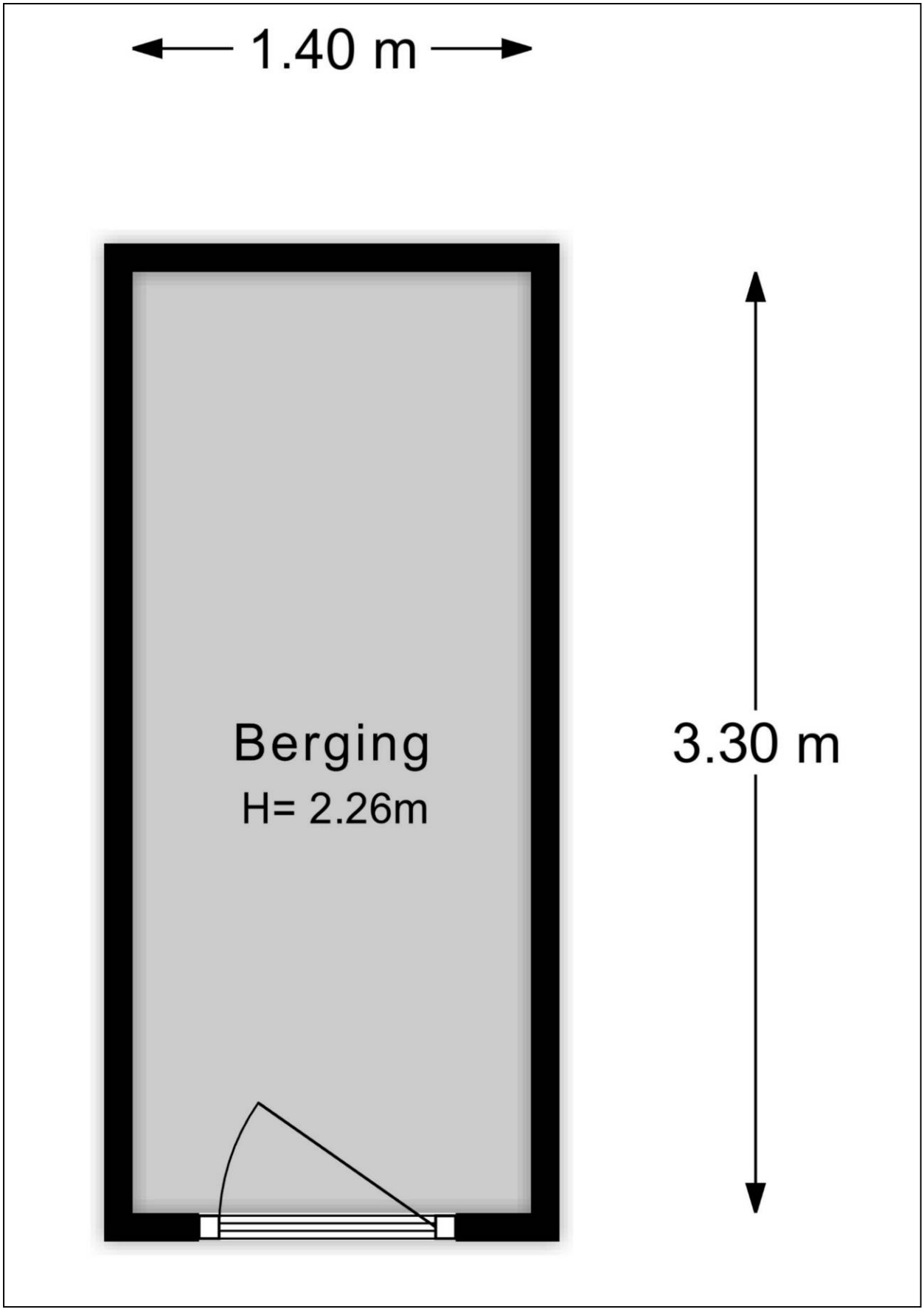
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond appartement



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

Plattegrond berging



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

Energielabel

Rijksoverheid

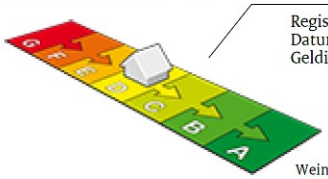
Energielabel woning

Eemstraat 21

7333JL Apeldoorn

BAG-ID: 0200010000057699

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

Energielabel D

Registratienummer	116898550
Datum van registratie	23-11-2017
Geldig tot	30-10-2027

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

Overzicht woningkenmerken



1.	Woningtype	Appartement met 1 woonlaag - Tussen dak
	Bouwperiode	1965 t/m 1974
	Woonoppervlakte	t/m 80 m²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	Enkel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Niet van toepassing
6.	Verwarming	Gemeenschappelijk CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Een geiser
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging

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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

(Extra) isolatie van uw dak

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de slaapruimte(s)

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

Goedgekeurd door:

Naam	Jaap Vermeer
Examennummer	1773
KvK nummer	85018708

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

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel 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.

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

Lijst van Zaken

Betreffende:	**Eemstraat 21 te Apeldoorn**		
Zaken	**Blijft achter**	**Gaat mee**	**Kan worden overgenomen**
Appartement interieur			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
(Losse)kasten, legplanken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren balkondeur		X	
Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking		X	
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten:			
- schilderij ophangsysteem	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- diepvries	X		
- oven	X		
- wasmachine	X (in overleg)		
Sanitair/sauna			
Toiletaccessoires:			
- spiegel	X		
Badkameraccessoires:			
- meubels	X		
- glazen wand	X		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- boiler	X		

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

Vragenlijst

1. Bijzonderheden

a.	Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt 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?	**Niet bekend**
d.	Is een gedeelte van uw appartement, 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 voor zover u weet bijzondere lasten en beperkingen op het appartement?	
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?	**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 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?	
n.	Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?	**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	**Nee**

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

	ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	
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?	**Nee**
c.	Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd?	**Niet bekend**
	Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	**Nee**
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**
	Overige daken:	**Niet bekend**
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**
e.	Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd?	
	Platte daken:	**Niet bekend**
	Overige daken:	**Niet bekend**
	Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?	**Niet bekend**
	Platte daken:	
	Overige daken:	**Niet bekend**
f.	Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement 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?	**Aluminium**
b.	Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het	**N.v.t.**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

	appartement voor het laatst geschilderd?	
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?	**Ja**
	Zo ja, waar?	**Soms druppelt condensvocht uit het dakraam van de keuken**
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?	**Niet bekend**

6. Fundering, kruipruimte en kelder

a.	Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	**Niet bekend**
b.	Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk?	**Nee**
	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**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

7. Installaties

a.	Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement?	**Blokverwarming en elektrische boiler**
	Is/zijn de installatie(s) eigendom?	**Blokverwarming nee** **Elektrische boiler 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**
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 2024 werden een schakelaar en stopcontact toegevoegd aan de badkamer**
l.	Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?	**Ja**
	Zo ja, welke?	**Stopcontacten rechts in keuken functioneren niet**
m.	Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	**Nee**
n.	Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	**Nee**
o.	Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	**Nee**
p.	Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?	**Nee**

8. Sanitair, riolering en keuken

a.	Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	**Nee**
b.	Hoe oud is de badkamer ongeveer?	**Niet bekend**
c.	Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door?	**Ja**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

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?	**Niet bekend**
h.	Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? Functioneert alle inbouwapparatuur?	**Niet bekend** **Ja**
i.	Heeft u een kokend water kraan?	**Nee**

9. Diversen

a.	Wat is het bouwjaar van het appartement?	**1968**
b.	Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig?	**Niet bekend**
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?	**Niet bekend**
e.	Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin?	**Niet bekend**
f.	Heeft u elders lekkages gehad (dus los van het dak/sanitair/riolering)?	**Niet bekend**
g.	Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd?	**Niet bekend**
h.	Is er een olietank aanwezig?	**Niet bekend**
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 bijbouwingen plaatsgevonden? Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	**Ja** **Het slaapkamerraam en balkondeuren vervangen**
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?	**Ja**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

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

10. Vaste lasten

a.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	**€ 163,97**
	Belastingjaar:	**2026**
b.	Wat is de WOZ-waarde?	**€ 175.000**
	Peiljaar:	**1-1-2025**
e.	Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?	
	Elektra:	**€ 35,-**
	Blokverwarming VvE:	**€ 132,-**
	Jaarverbruik elektriciteit hoog:	**136 kWh**
	Jaarverbruik elektriciteit totaal:	**136 kWh**
	Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?	**1 bewoner**
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**
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?	**Ja**
	Zo ja, welke?	**Slaapkamerraam – factuur.**

12. De VvE en onderlinge verhoudingen

a.	Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)?	**Ja**
	Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:	**08219637**
	Toelichting:	**Er zijn 2 VvE's, één voor het complex zelf en een overkoepelende VvE voor de 'drietoren'**
b.	Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?	
c.	Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen?	**Nee**
d.	Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: - Appartement en berging:	**31/2.289e**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

e.	Aantal stemmen voor dit appartement:	**vermoedelijk 1**

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

a.	Is er een professionele bestuurder?	**Ja**

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?	**Nee**
c.	Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering?	**Niet bekend**

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

a.	Is er een reservefonds?	**Ja**
	Bedrag (drietoren):	**€ 33.205,29**
	Datum:	**16-3-2026**
b.	Bedrag (mijn complex):	**€ 35.524,50**
	Datum:	**27-7-2026**
	Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig?	**Ja**
d.	Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal:	**Totaal € 128,45 servicekosten, waarvan € 112,90 voor de toren zelf en € 15,55 voor de “overkoepelende drie toren VVE”.** **(Plus €132,- stookkosten)**
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.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.