



Apeldoorn, Driehuizerweg 59



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





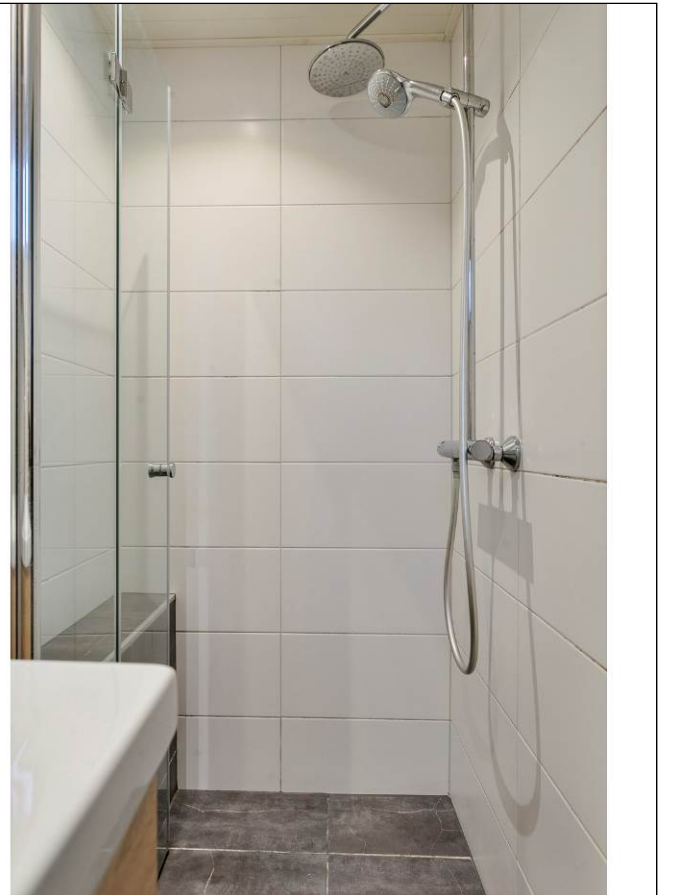
















Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

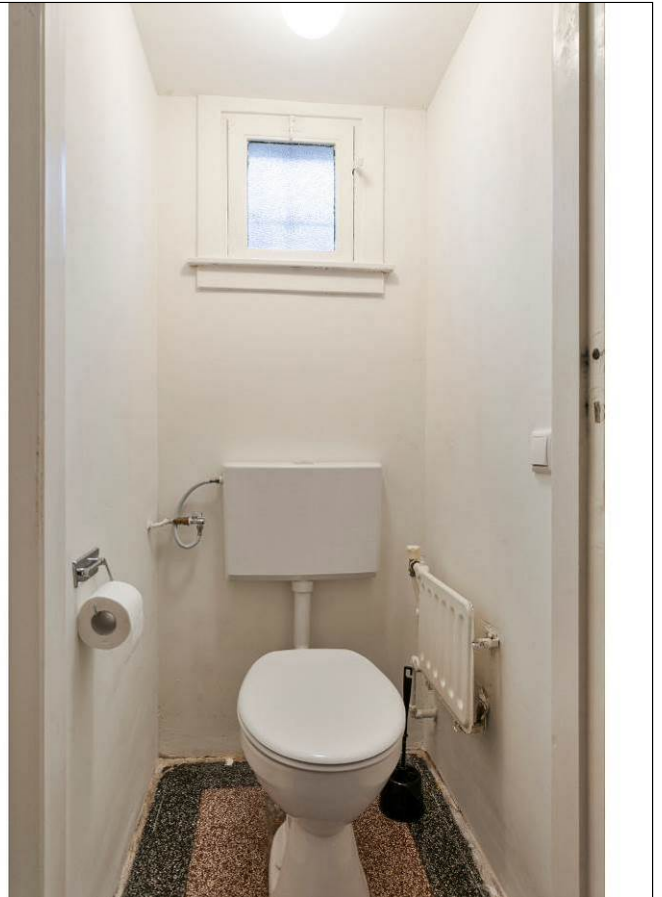
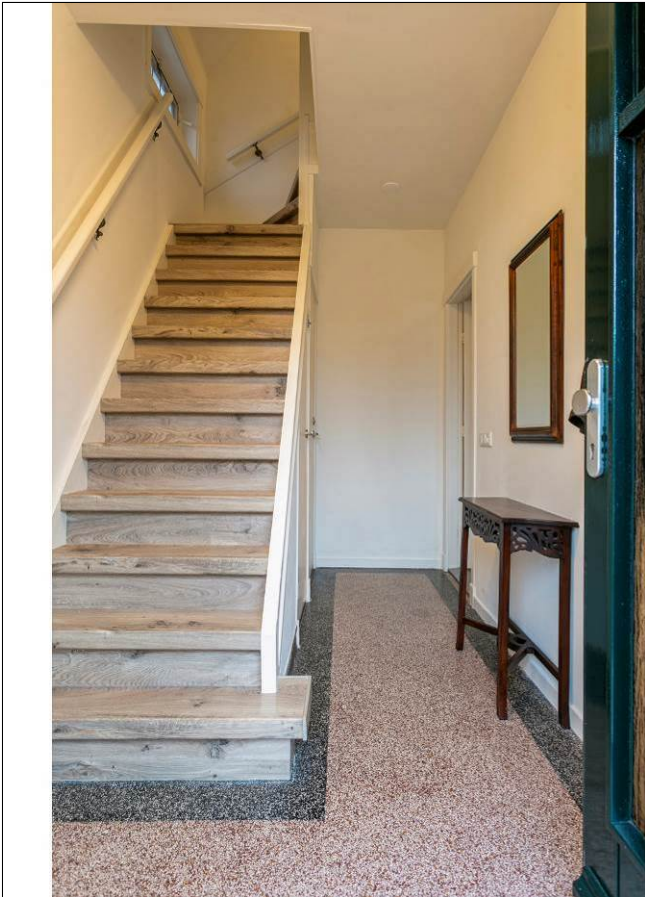


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

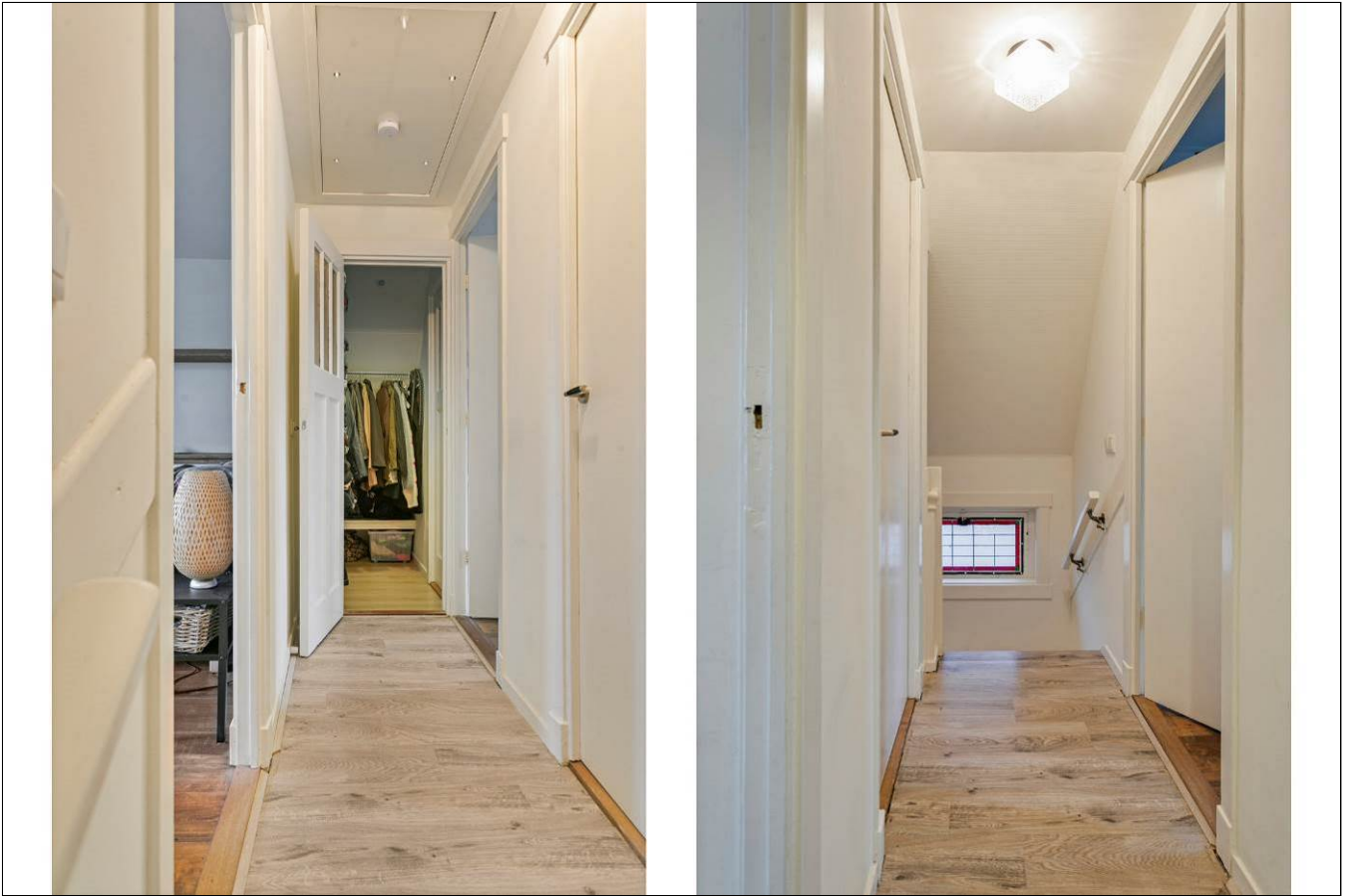












Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



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

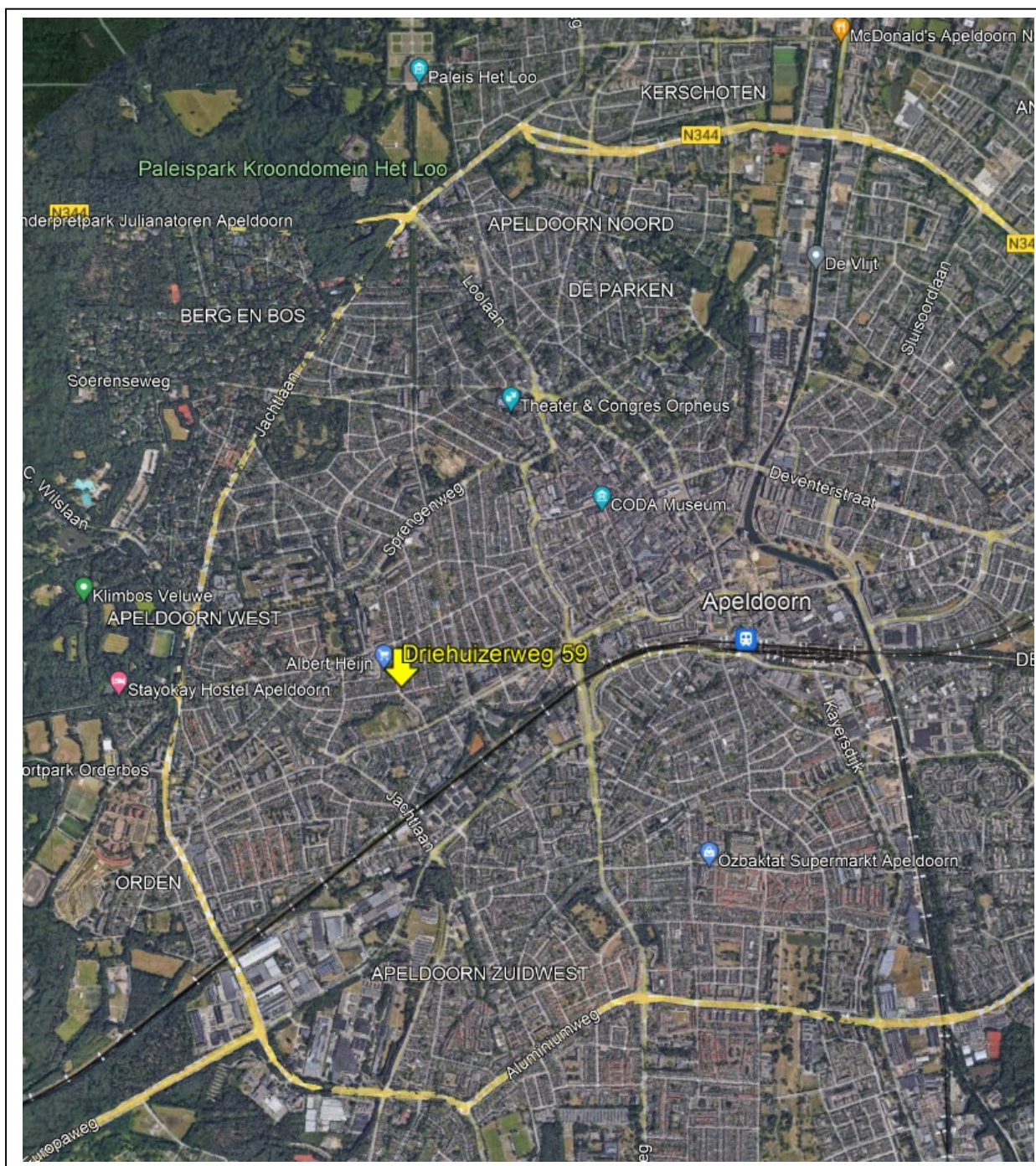


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



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

# Satellietopname



## Driehuizerweg 59

Nagenoeg compleet gerenoveerde vrijstaande jaren'30 woning met grote vrijstaande stenen garage, metalen berging, oprit geschikt voor meerdere auto's, 10 zonnepanelen en een zonnige achtertuin. Gelegen op een gewilde locatie nabij het centrum van Apeldoorn en de Veluwe bossen!

De laatste jaren is de woning bijna volledig gemoderniseerd en energiezuinig gemaakt. Zo zijn er bijvoorbeeld in 2022, 10 zonnepanelen en een split unit airco (koelen en verwarmen) geplaatst, de keuken is in december 2023 vervangen en is de complete 1<sup>e</sup> verdieping opgeknapt met o.a. nieuw stucwerk, elektra, etc. etc.

Gebruiksoppervlakte wonen: 91m<sup>2</sup>, perceeloppervlakte: 298m<sup>2</sup>.

### Indeling

Begane grond: entree, hal met originele granito vloer en vernieuwde meterkast, provisiekelder, ruime woonkamer met veel lichtinval, airco (koelen en verwarmen) en een erker, aangebouwde serre met dubbele openslaande deuren naar de achtertuin, in december 2023 vernieuwde keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, portaal met achter entree en aansluiting voor wasapparatuur, badkamer (2018) met inloopdouche en wastafelmeubel.

1<sup>e</sup> verdieping: overloop, 3 verrassend ruime slaapkamers waarvan de ouderslaapkamer aan de achterzijde beschikt over een grote vaste kastenwand en toegang geeft tot het platte dak, de middelste slaapkamer qua grootte beschikt over een grote inloopkast (ook te bereiken vanaf de overloop). Op de overloop bevindt zich tevens de vlizotrap naar de grote bergzolder.

De achtertuin is gesitueerd op het oosten. De tuin is heerlijk vrij gelegen, biedt veel privacy en is bovendien onderhoudsarm ingericht. De stenen garage (4,09m x 7,90m) beschikt over een kanteldeur, gasaansluiting/kachel, loopdeur en een grote bergzolder welke is te bereiken middels een vlizotrap.

Bouwjaar: 1932. De woning wordt verwarmd middels een HR Cv-ketel uit 2009 en is voorzien van plafondisolatie (tussen begane grond & 1<sup>e</sup> verdieping) en volledig voorzien van dubbelglas. De 10 zonnepanelen zijn in november 2022 geplaatst. Ook is de voorzijde van de woning voorzien van screens/zonnewering,

De woning is zeer gunstig gelegen op loopafstand van o.a. een Supermarkt. Sportpark Orderbos en diverse scholen zijn op fietsafstand gelegen. Tevens dichtbij het centrum van Apeldoorn, uitvalswegen en het treinstation op 10 minuten fietsen.

**Aanvaarding:** in overleg.

**Vraagprijs:** € 450.000,- kosten koper.

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


Deventerstraat 67

7322 JK Apeldoorn

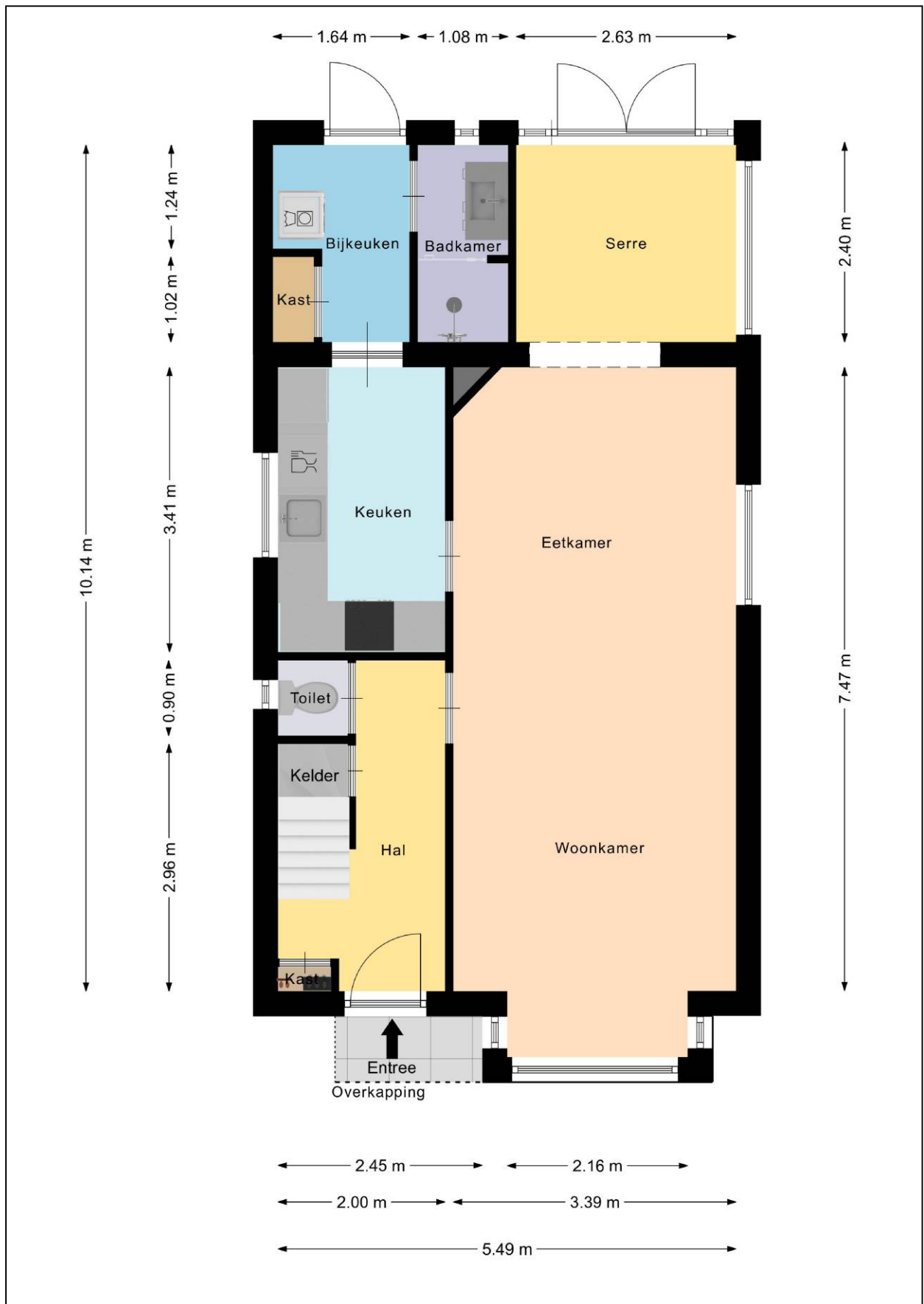
T. 055 522 22 77

E. [goos@goos.nl](mailto:goos@goos.nl)

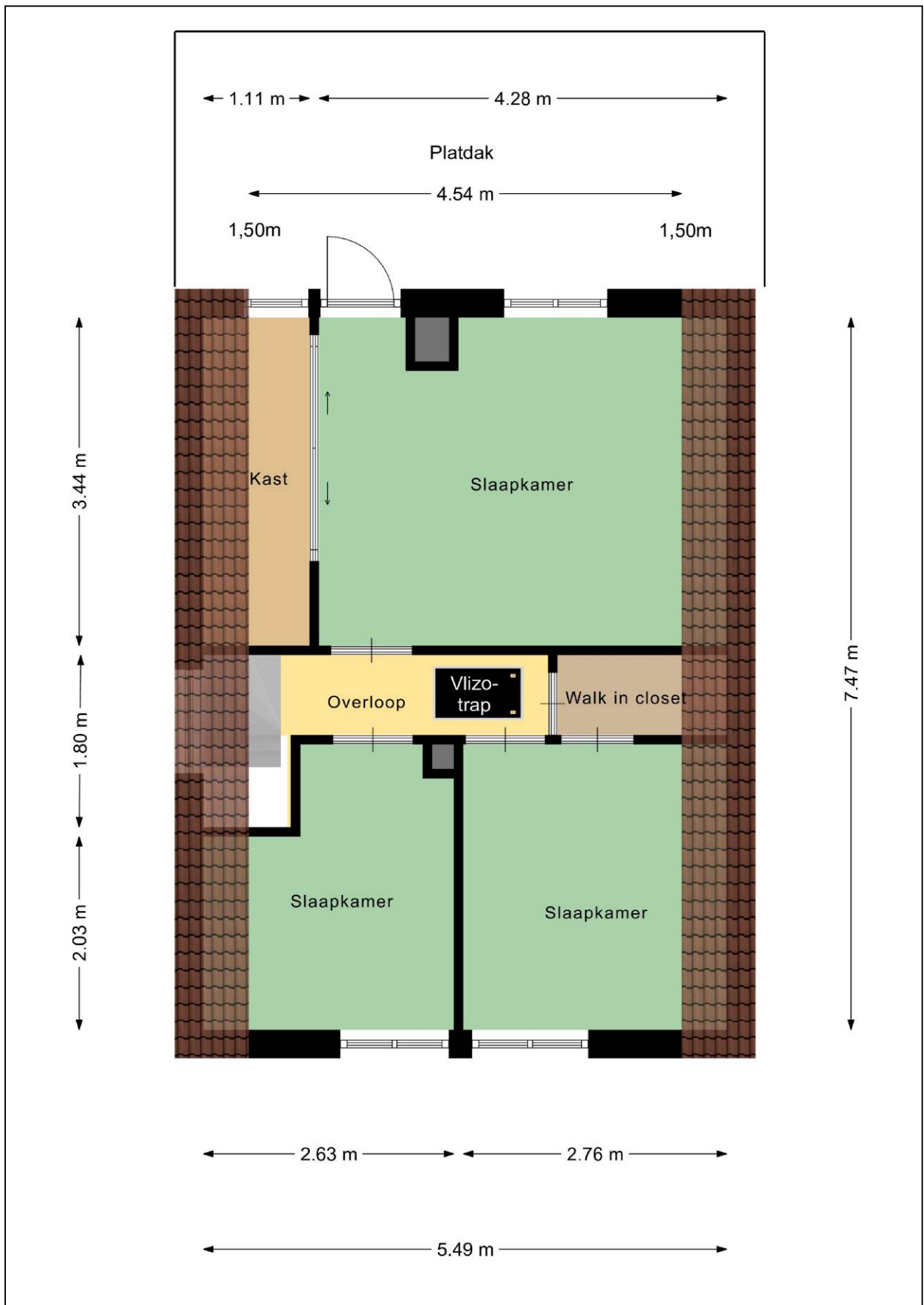
I. [www.goos.nl](http://www.goos.nl)

 [www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij](https://www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij)

# Plattegrond begane grond

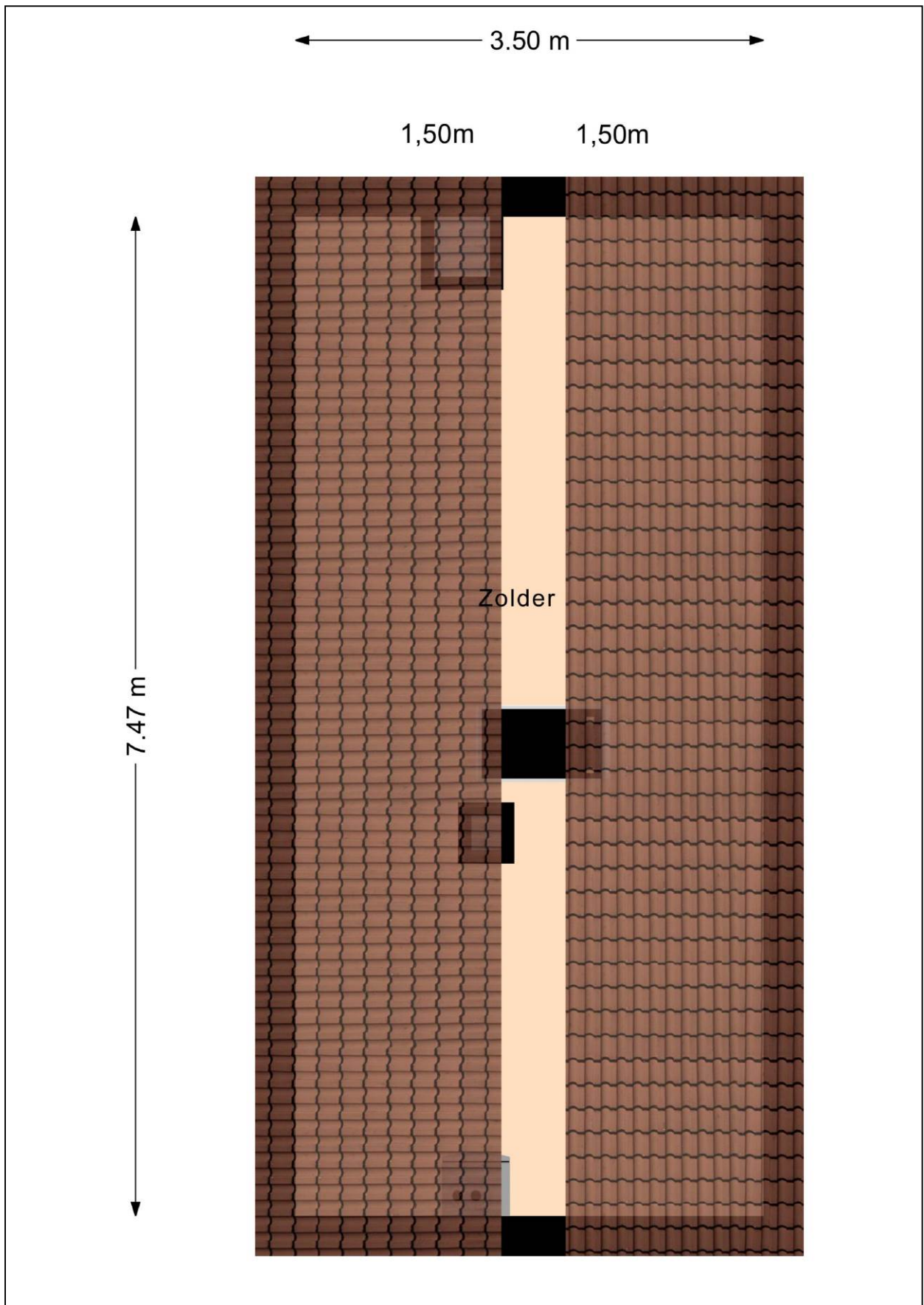


# Plattegrond eerste verdieping

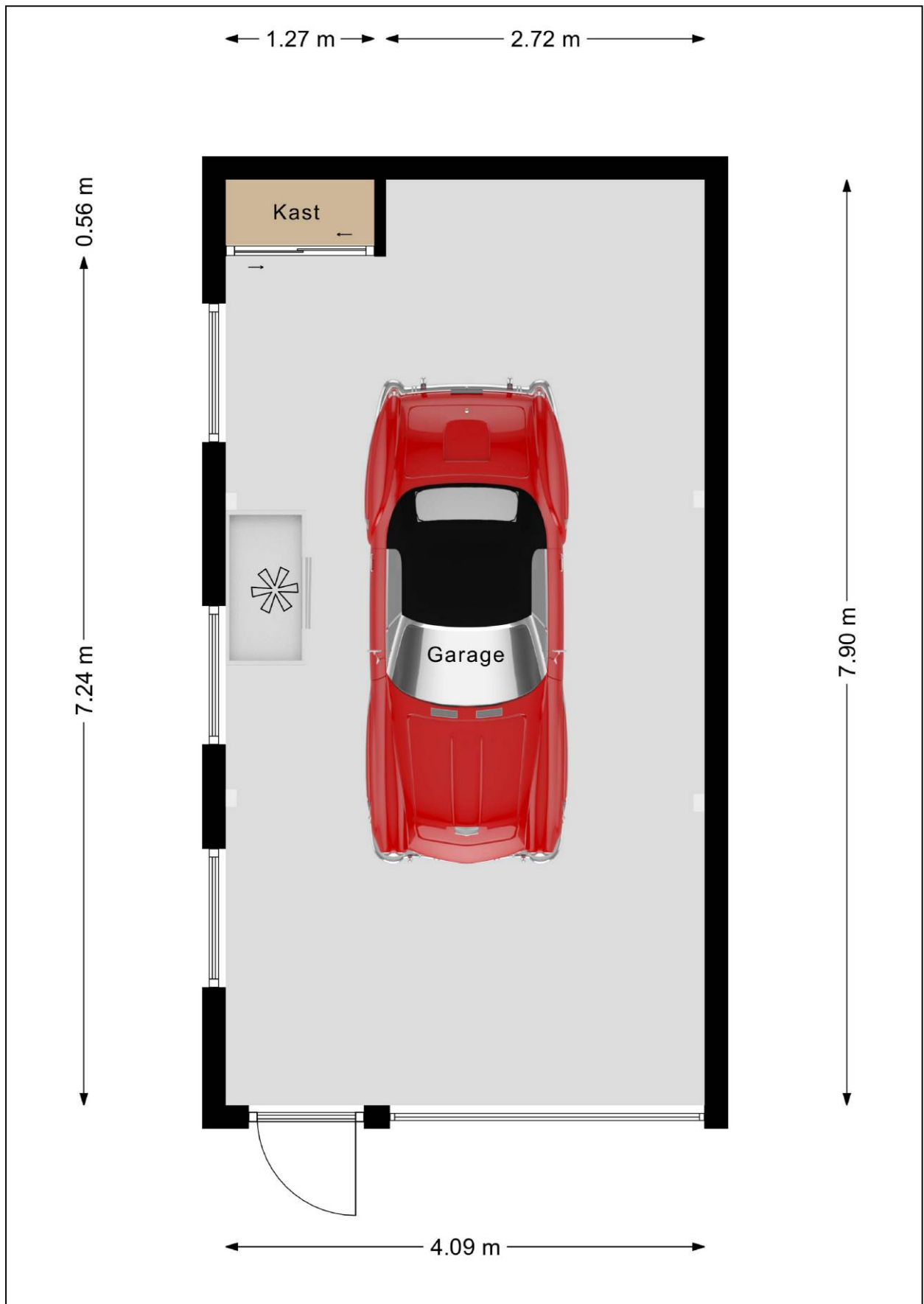




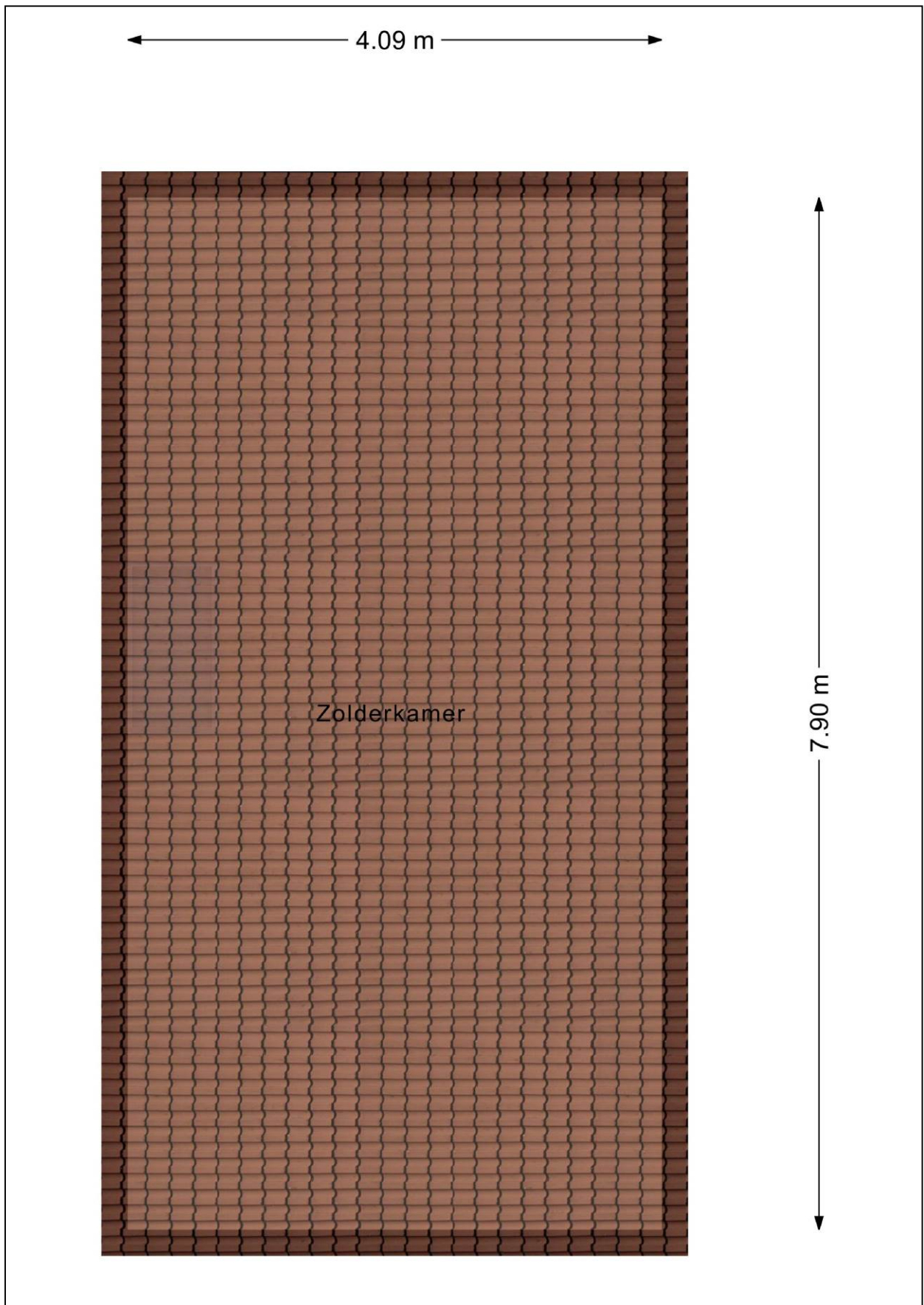
# Plattegrond zolder woning



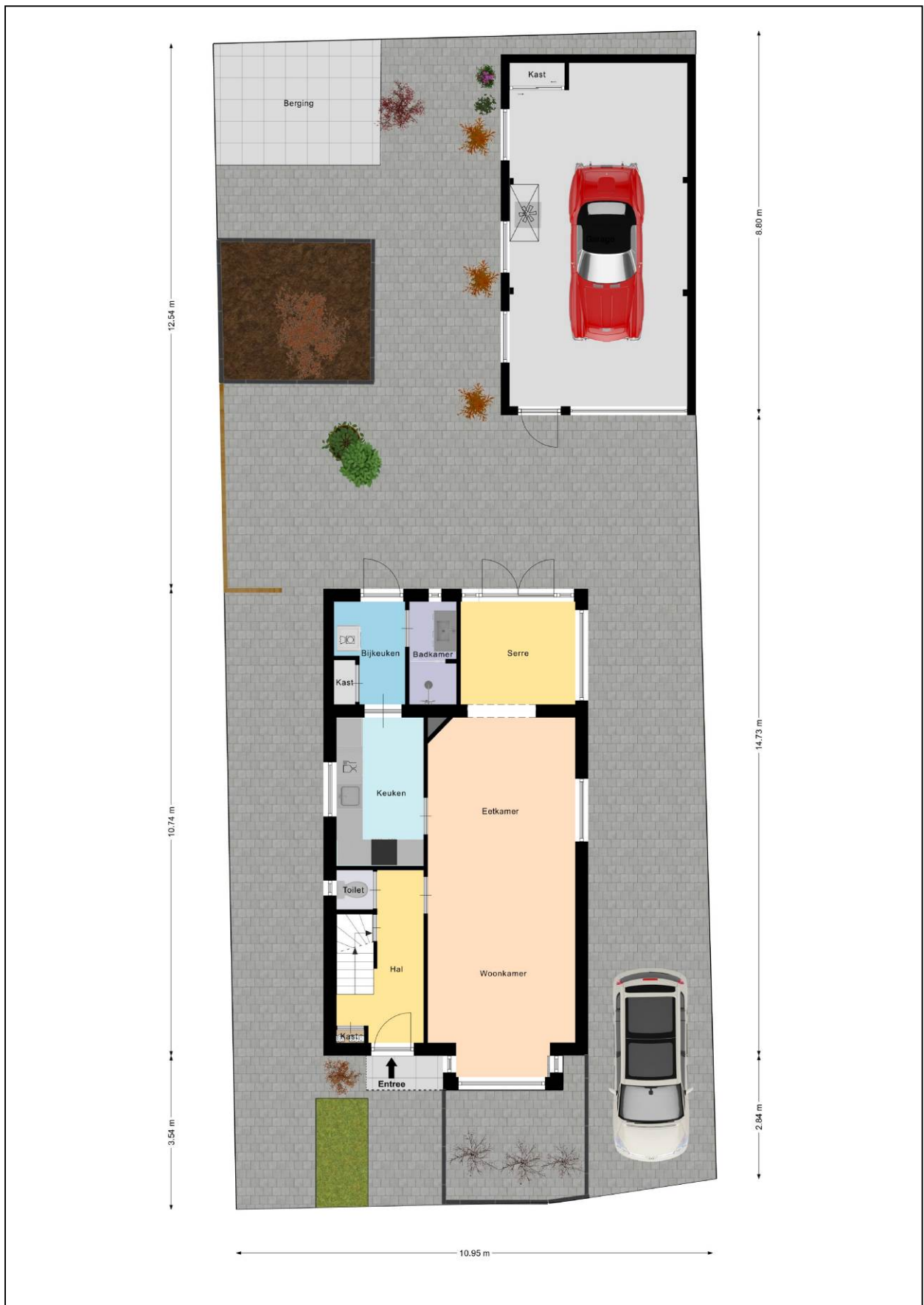
# Plattegrond bijgebouw



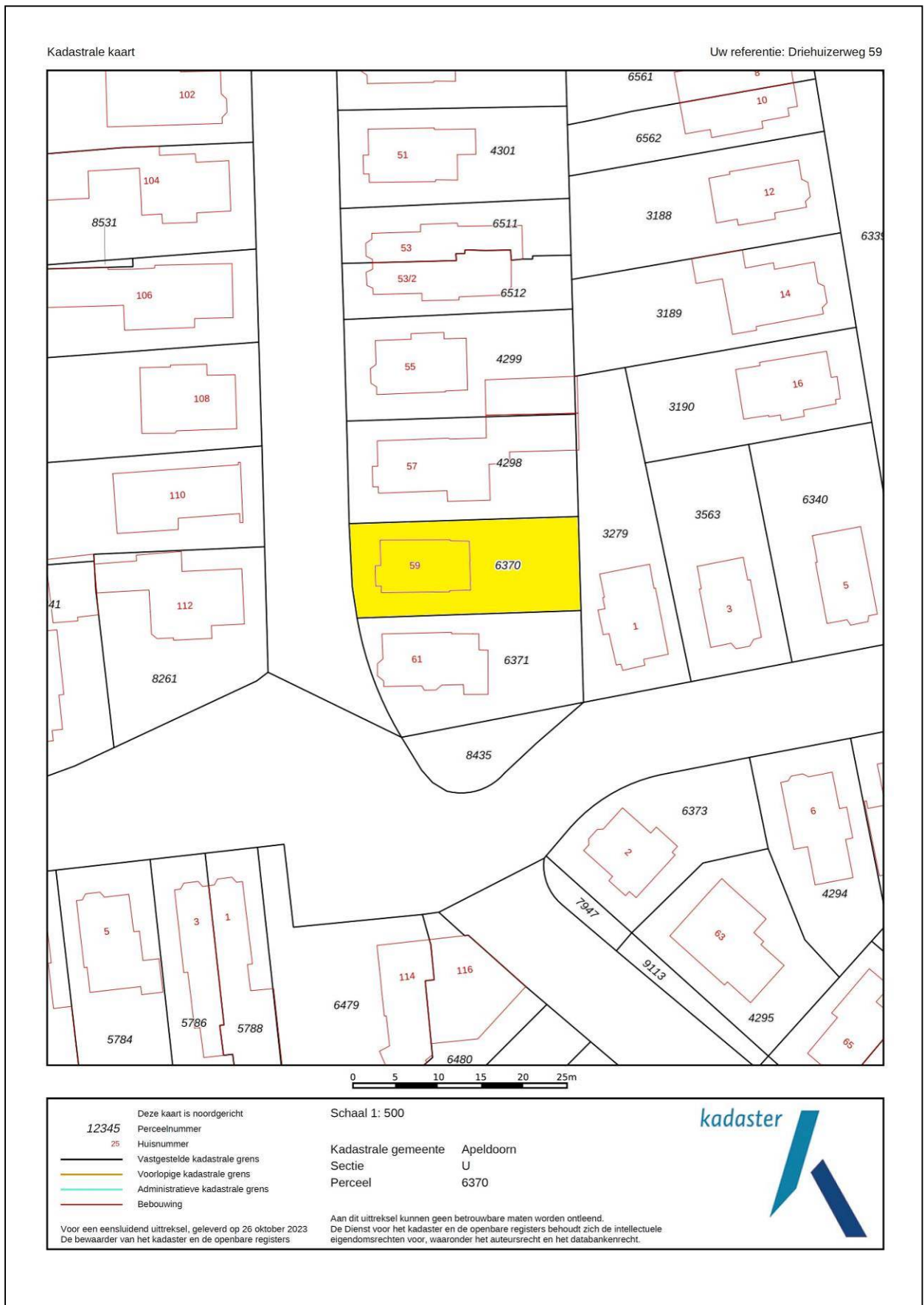
# Plattegrond zolder bijgebouw



# Plattegrond begane grond met tuin



# Kadastrale kaart



# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
955788626

Datum registratie  
16-11-2023

Geldig tot  
14-11-2033

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel **D**



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel			nee	ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel			nee	ja
3 Daken	+/- + ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig			nee	ja
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters			nee	ja
5 Ramen	+/- + ++	11 Koeling	Aanwezig			nee	n.t.b.
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Aanwezig			nee	ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare  
energie



**14,0 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Driehuizerweg 59  
7312DT Apeldoorn  
BAG-ID: 0200010000055399

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1932  
Compactheid 2,33  
Vloeroppervlakte 94 m<sup>2</sup>

### Woningtype

Vrijstaande woning



## Opnamedetails

### Naam

J. Wilbrink-Martens

### Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

### Inschrijffnummer

SKGIKOB 013038

### Certificerende instelling

SKGIKOB

### Soort opname

Basisopname

### Examennummer

55152370

### KvK-nummer

39090359



## Lijst van Zaken

Betreffende:	Driehuizerweg 59, Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>interieur</i>			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Designradiator(en)	X		
<i>Keuken</i>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- oven	X		
- vaatwasser	X		
- koel/vriescombinatie	X		
- elektrische kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
<i>Sanitair/sauna</i>			
Toiletaccessoires:			
- afvallemmer	X		
- toiletborstel	X		
Badkameraccessoires:			
- afvallemmer	X		
- badkamermeubel	X		
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<b>Tuin</b>			
<i>Inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<i>Verlichting/installaties</i>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<i>Bebouwing</i>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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 (*denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen*)? **ja**  
**Er is mondeling afgesproken dat de achterburen een stukje grond van mij mogen gebruiken, zodat ze de auto in de garage kunnen zetten.**
- 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**
- 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 (*bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag*)? **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? **nee**  
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **nee**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **nee**

## 3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?  
Platte daken: **+/- 2005**  
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: **nee**  
Overige daken: **nee**  
  
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?  
Platte daken: **ja**  
Overige daken: **deels, schuine kanten van de slaapkamers zijn geïsoleerd.**  
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? **glaswol in ca. 2005**  
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **nee**  
  
Is er sprake van volledige isolatie?  
Platte daken: **ja**  
Overige daken: **nee**
- 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**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?  
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **2017**  
**nee**
- c. Functioneren alle scharnieren en sloten? **nee**
- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **ja**

- e. Is er sprake van isolerende beglazing? **ja**  
Zo ja, welk type glas (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glasspanning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)? **HR**  
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **ja**

- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (denk aan lekkende ruiten)? **nee**

## 5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **ja**  
Zo ja, waar? **woonkamer + bijkeuken; nu verholpen via het Carebrick vochtbestrijdingssysteem op 3-3-2022. Controlebezoek 20 maart 2024 heeft uitgewezen dat de gemeten vochtwaarden in de wanden op alle meetpunten onder de norm (lager dan 15%) liggen. De maatregelen hebben dus het gewenste effect.**

- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **ja**  
Zo ja, waar? **wanden; woonkamer + bijkeuken; nu verholpen via het Carebrick vochtbestrijdingssysteem op 3-3-2022.**

- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **ja**  
Zo ja, waar? **badkamervloer tegels zijn deels gebroken**

- 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? **nee**

## 6. Kelder, kruipruimte en fundering

- 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**

## 7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)? **Cv-installatie en airconditioning**  
Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**  
Merk van de installatie(s): **Cv: Nefit Topline Compact HRC**  
**Airco: Mitsubishi SRC3525-W**  
Installatiedatum van de installatie(s): **Cv: +/- 2009**  
**Airco: okt. 2022**  
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **niet bekend**

- 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? **ja**  
 Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? **Aantal: 10**  
 Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **ja**  
 Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (*De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp*) **390Wp**  
 Functioneren alle zonnepanelen? **ja**  
 Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? **Trina Solar type Vertex Movo 390Wp All Black PERC**  
 Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? **ja**  
 Zo ja, welke? **Growat**  
 In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?  
 Jaar: **2022**  
 Installateur: **Zonnekoning Amersfoort**  
 Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **ja**  
 Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?  
 Jaar: **2023**  
 Aantal kWh: **3.567kWh**  
 Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? **11 jaar**  
 Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **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? **niet**
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (*onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.*)? **ja**  
 Zo ja, wanneer en welke onderdelen? **Meterkast november 2023**  
**Leidingen + schakelaars 2021/2023**  
 Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **nee**
- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **nee**
- m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **ja**  
 Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **ja**  
 Hoe oud is dit systeem ongeveer? **2019**
- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? **nee**
- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? **ja**  
 Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? **juni 2022**

## 8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **nee**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **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? **dec. 2023**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?  
Functioneert alle inbouwapparatuur? **dec. 2023**  
**ja**
- i. Heeft u een kokend water kraan (*bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan*)? **nee**

## 9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? **1932**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig (*bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.*)? **ja**  
Zo ja, welke en waar? **in schuur**
- 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? **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? **ja**

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

**aanbouw serre door Konijnenberg B.V. in ca. 2002**

- 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 energieprestatiecertificaat/energielabel?  
Zo ja, welke label? **ja**  
**label D**

## 10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?  
Belastingjaar: **€ 404.-**  
**2023**
- b. Wat is de WOZ-waarde?  
Peildatum: **€ 404.000,-**  
**1-1-2022**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?  
Belastingjaar: **€ 324,89**  
**2023**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?  
Belastingjaar: **€ 433,-**  
**2023**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?  
Gas en elektra: **€ 100,-**  
Water: **€ 18,95**

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?

Gas	m3	: 457
Elektriciteit hoog	kWh	: 1.500
Elektriciteit laag	<u>kWh</u>	<u>: 817</u>
Elektriciteit totaal	kWh	: 2.317
Water	m3	: 105

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: **2** bewoners

- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (*bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.*)? **nee**
- g. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht? **nee**
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?  
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **ja**  
**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 (*zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.*)? **ja, op airco**