



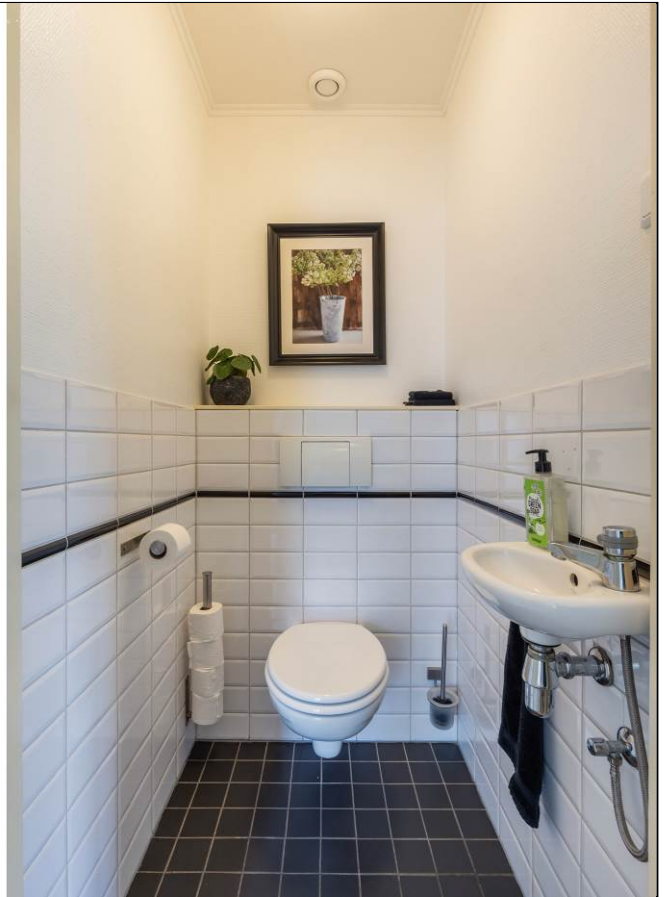
Apeldoorn, Driehuizerweg 116



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



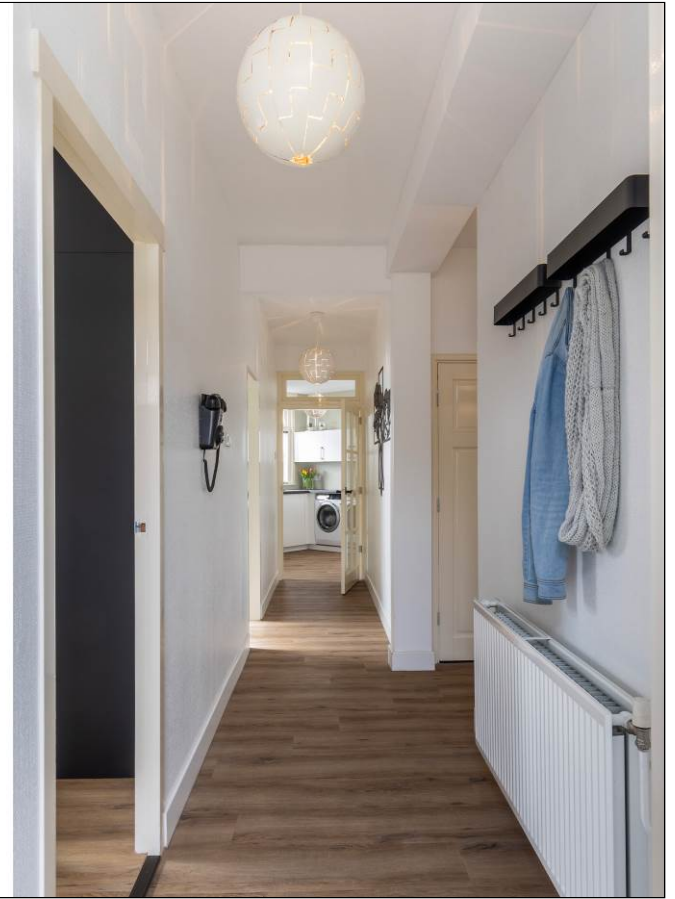








Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





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



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

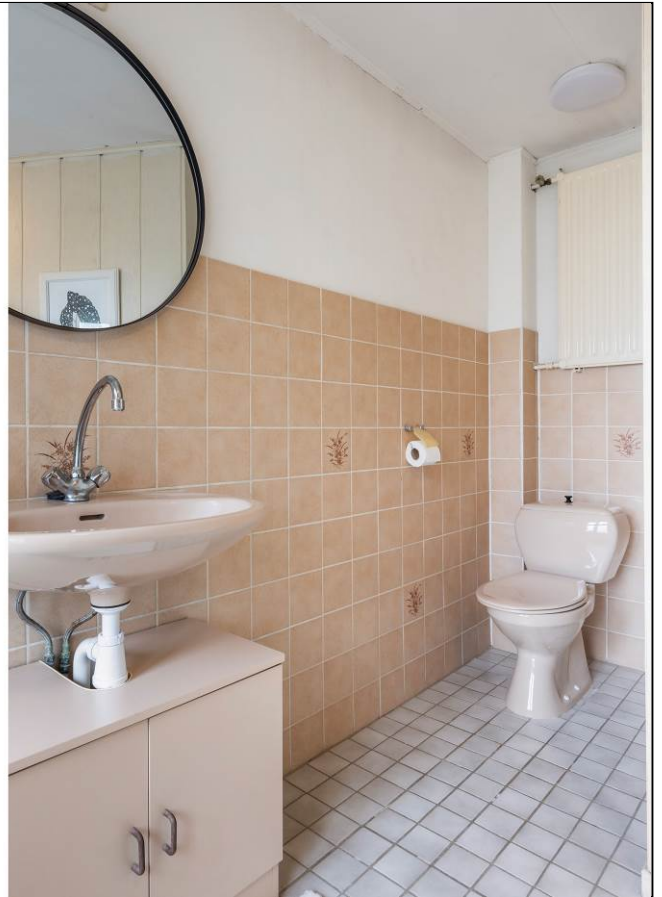


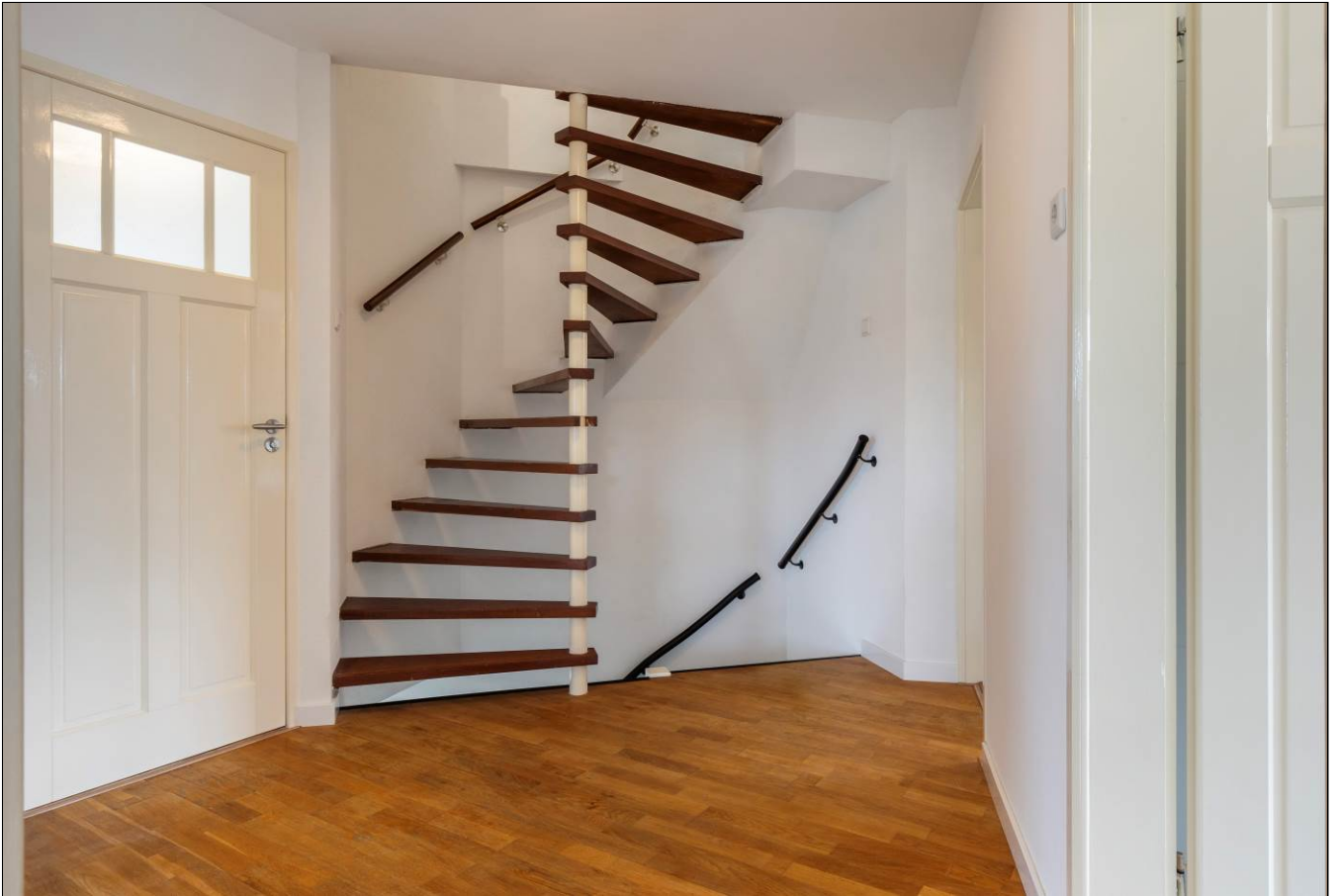
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



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.

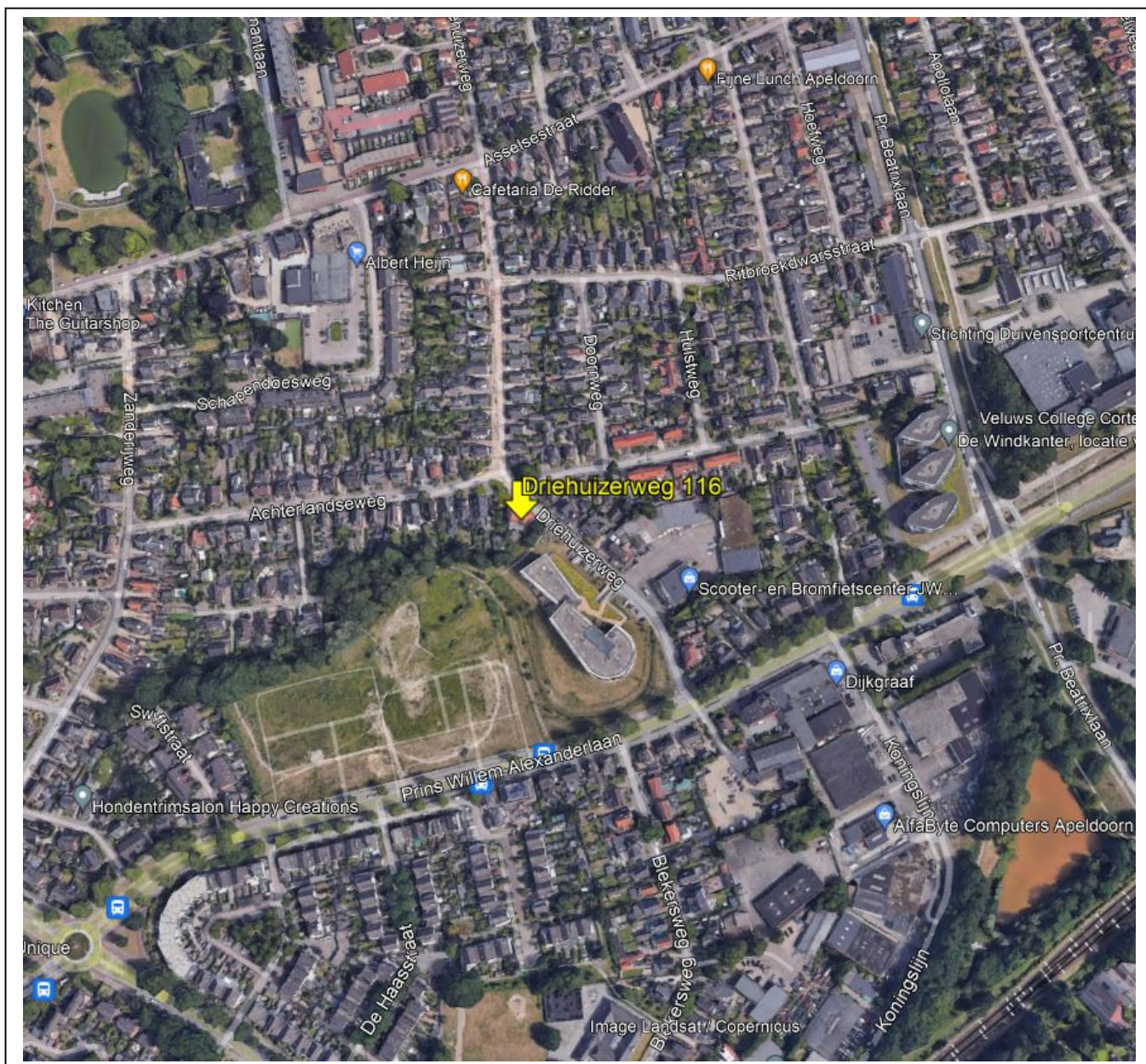






Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Satellietopname



Driehuizerweg 116

Op een mooie locatie grenzend aan een park, unieke jaren '30 woning met een verrassende indeling en een woonoppervlakte van maar liefst 227m², een ruime zonnige tuin met veel privacy, vrijstaande garage en oprit. Perceeloppervlakte: 278m².

Indeling

Begane grond: entree met tochtportaal, hal, ruime en lichte woonkamer met vrij uitzicht, moderne woonkeuken (2022) met diverse inbouwapparatuur o.a. inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven, stoomoven en koelkast.

Werkkamer, toilet met fonteintje, diepe kast onder de trap, bijkeuken met keukenblok, aansluiting voor wasapparatuur, inbouwdiepvries en achteringang.

Moderne badkamer met douche en wastafel. Toegang naar de provisiekelder.

1^e verdieping: overloop, 4 ruime slaapkamers, waarvan 1 slaapkamer met toegang tot het platte dak aan de achterzijde. Ruim toilet met fonteintje (hier is een badkamer mogelijk).

2^e verdieping: overloop met wastafel, 3 slaapkamers met geïsoleerde plafonds en vaste kasten, kunststof dakkapel(2022) en een luik naar de bergzolder (deels bevloerd).

Bouwjaar: 1932. Oorspronkelijk een kruidenierswinkel, maar nu een verassend ruime woning die door de jaren heen is gerenoveerd. Onder andere voorzien van een HR cv combi-ketel uit 2022, in 2021 zijn er 8 zonnepanelen geplaatst (375 Wp per paneel), moderne meterkast en bedrading vervangen, mechanische ventilatie, nieuw sanitair, nieuwe keuken en voorzien van spouwisolatie, dakisolatie en grotendeels HR++ beglazing.

Gelegen op een kindvriendelijke locatie aan een mooi park met diverse beekjes en speelvoorzieningen, op loopafstand van een supermarkt en op fietsafstand van het centrum van Apeldoorn en de Veluwe bossen.

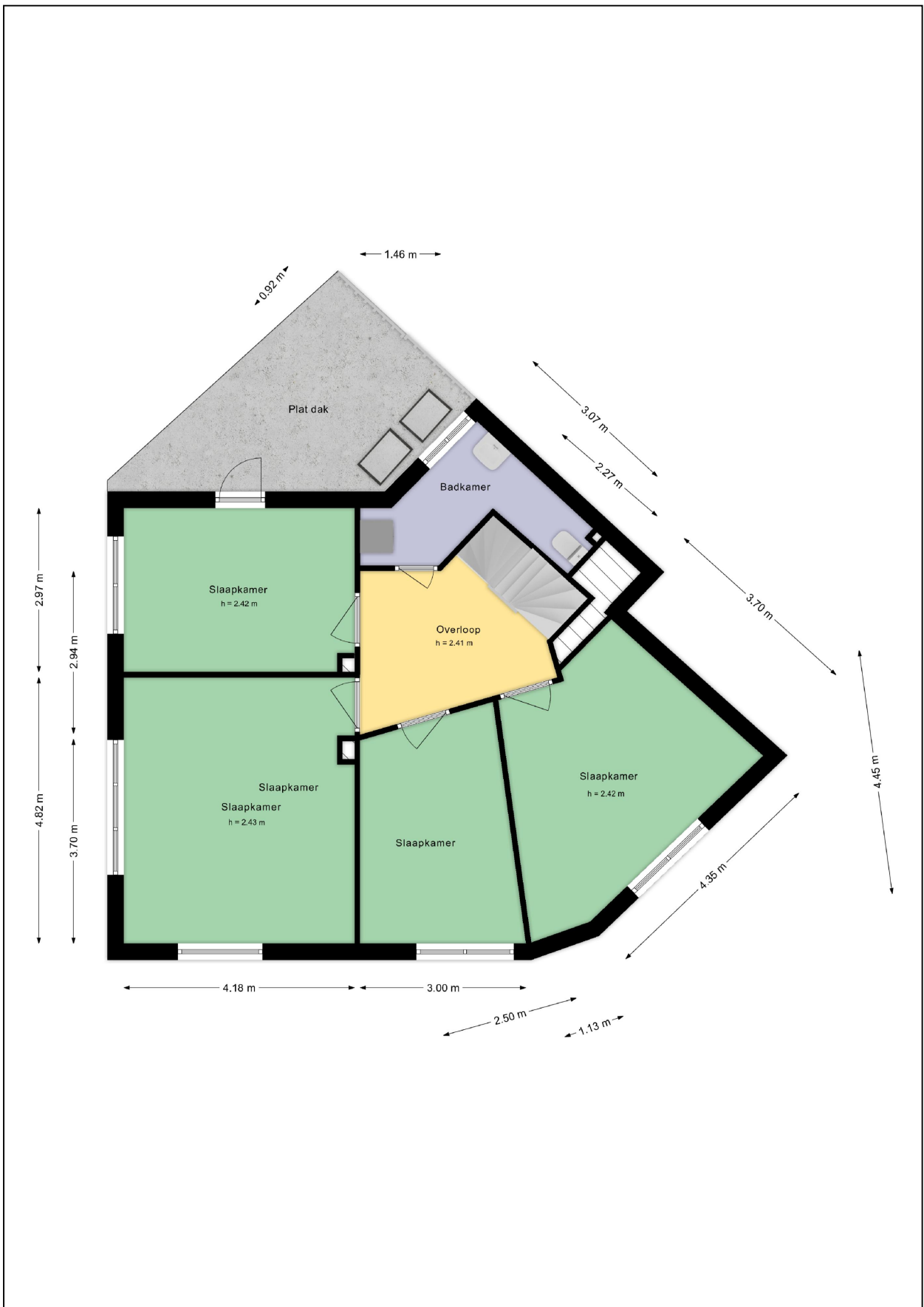
Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: €597.500,- kosten koper.

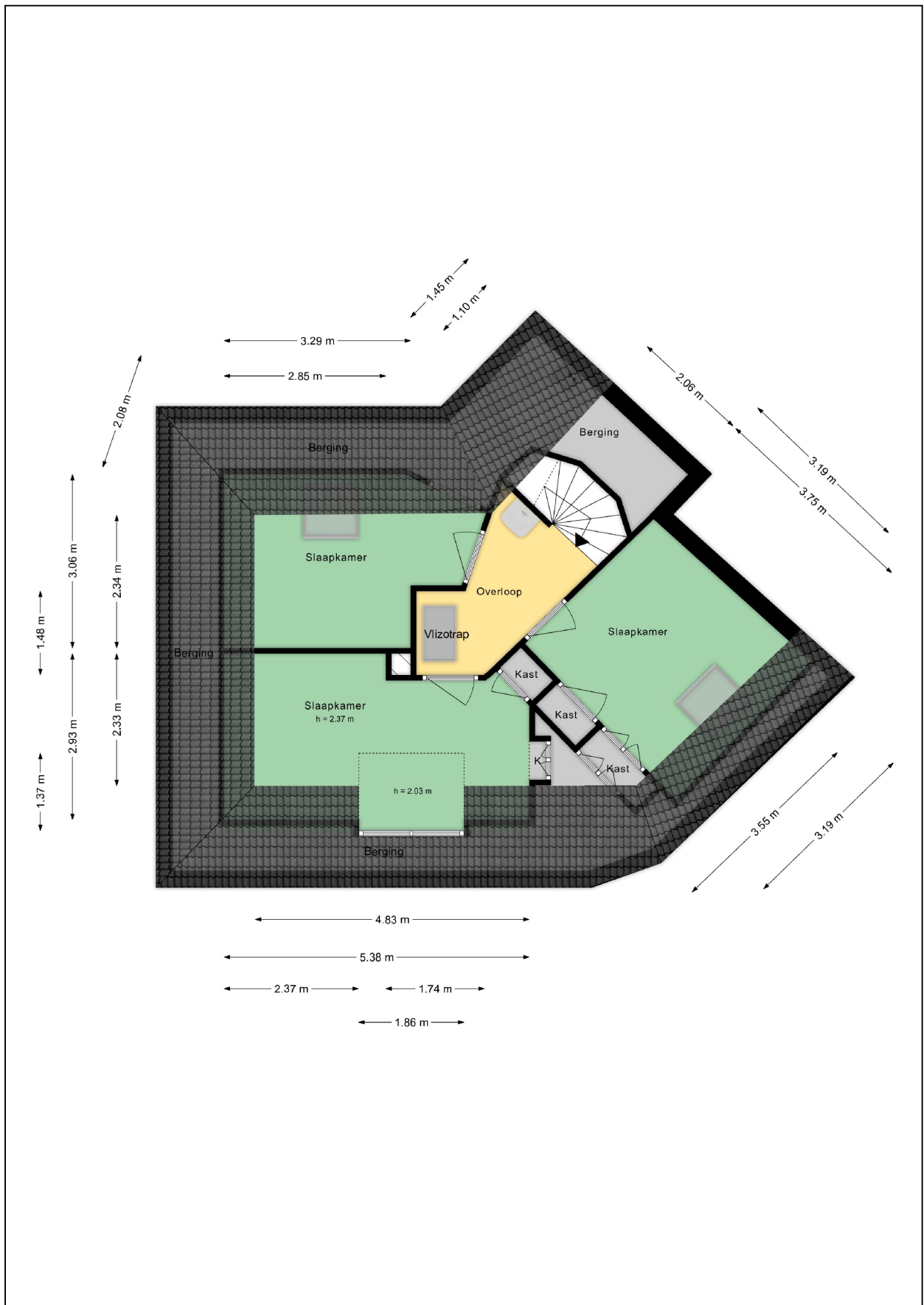
Plattegrond begane grond



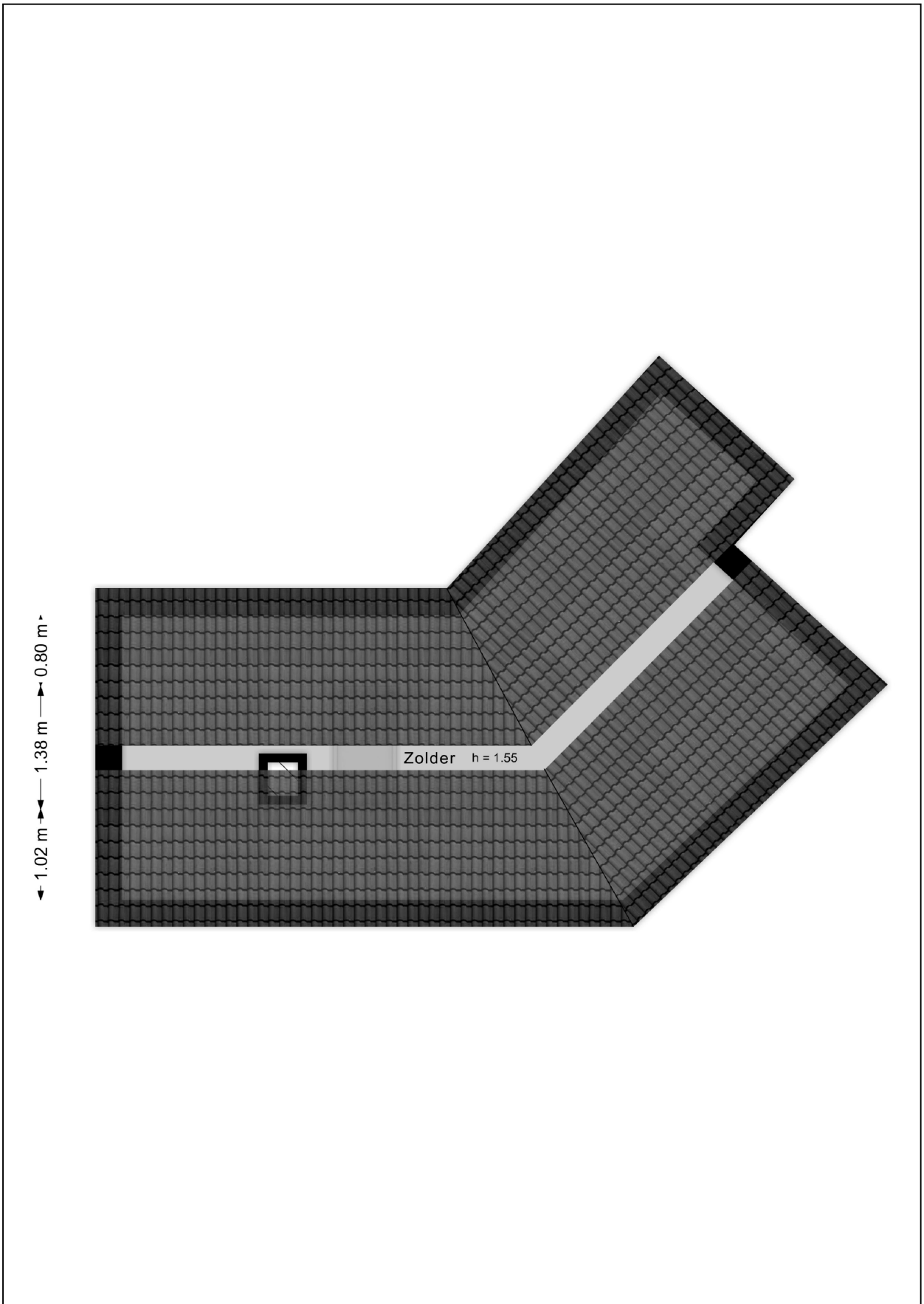
Plattegrond eerste verdieping



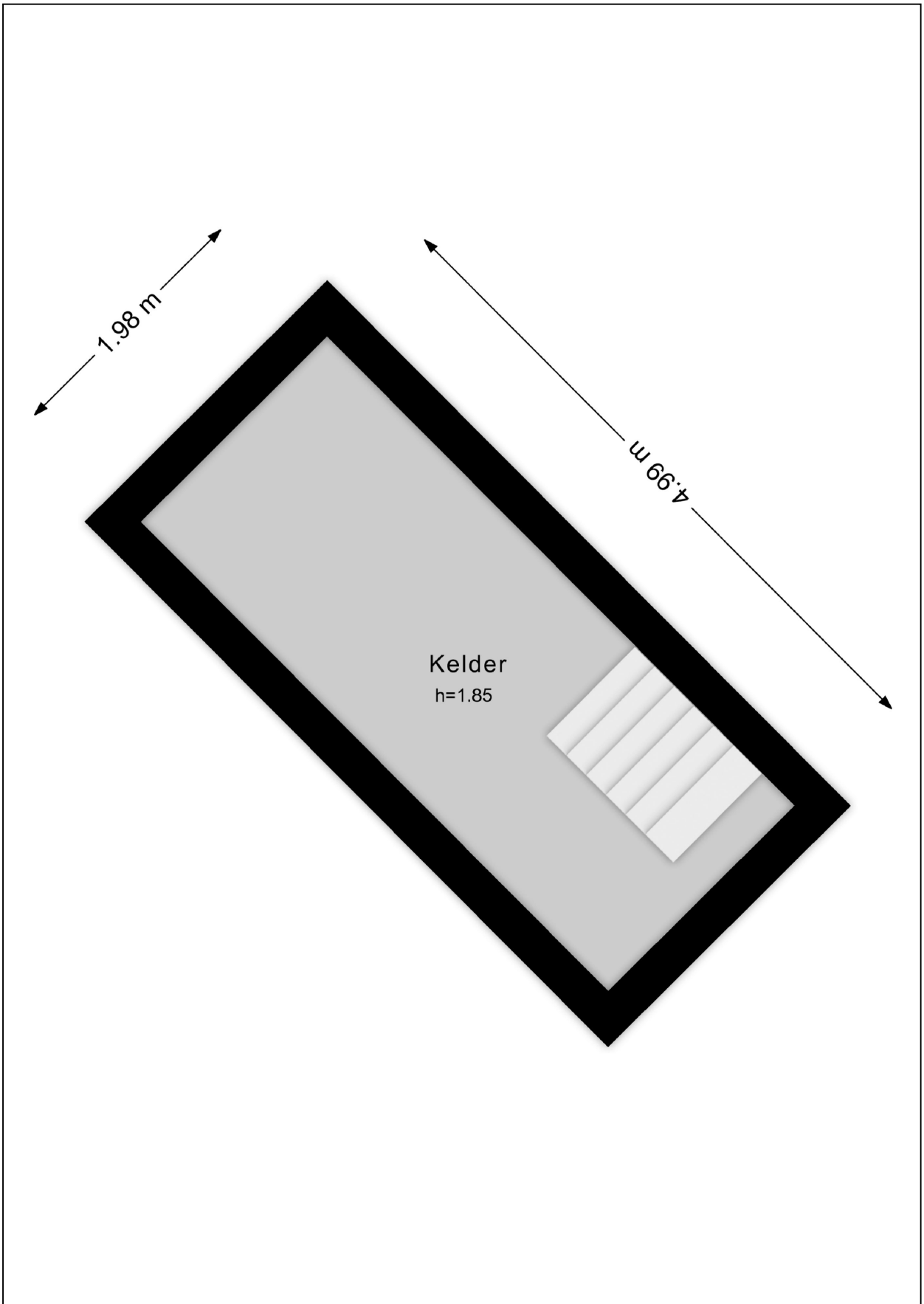
Plattegrond tweede verdieping



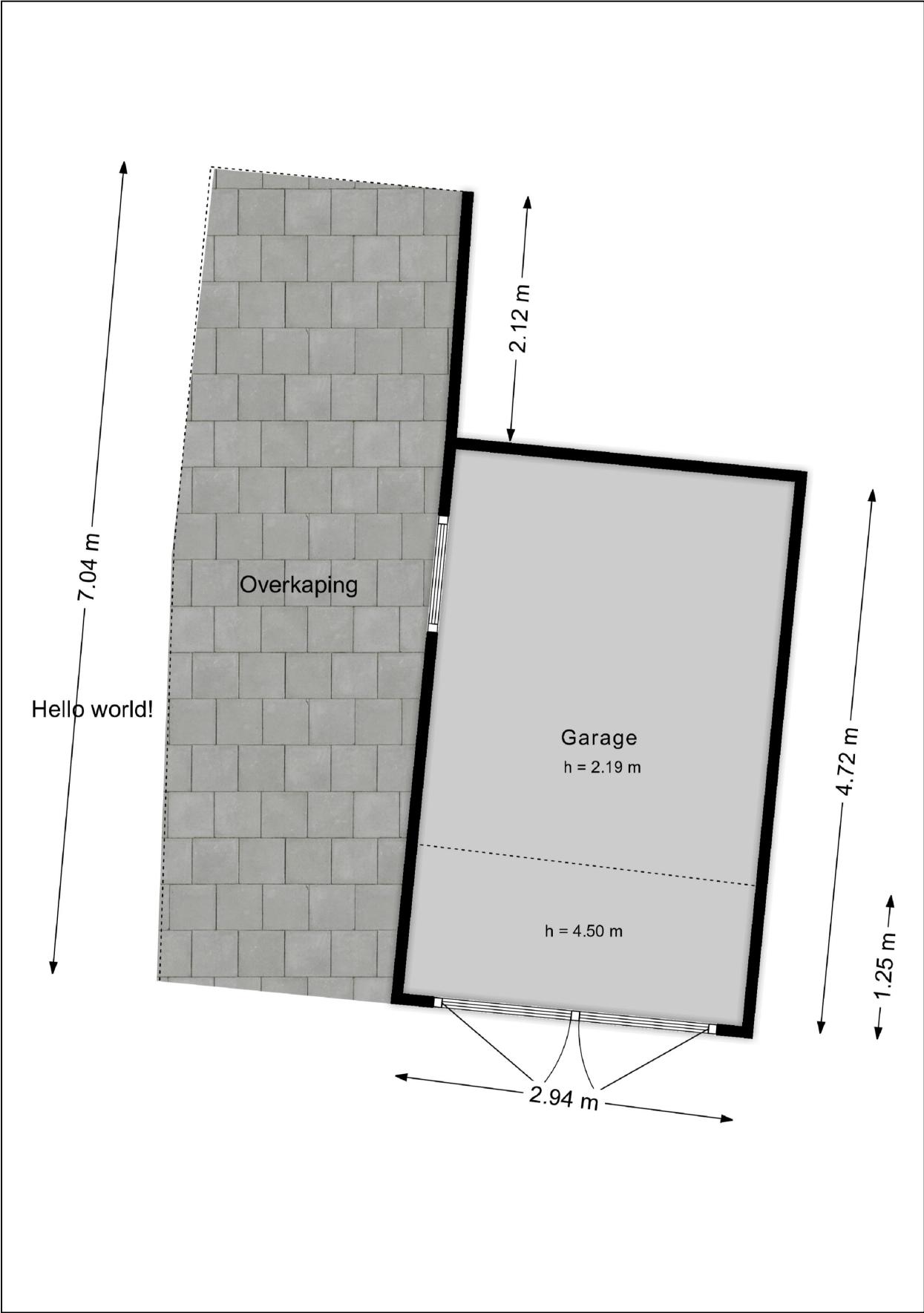
Plattegrond zolder



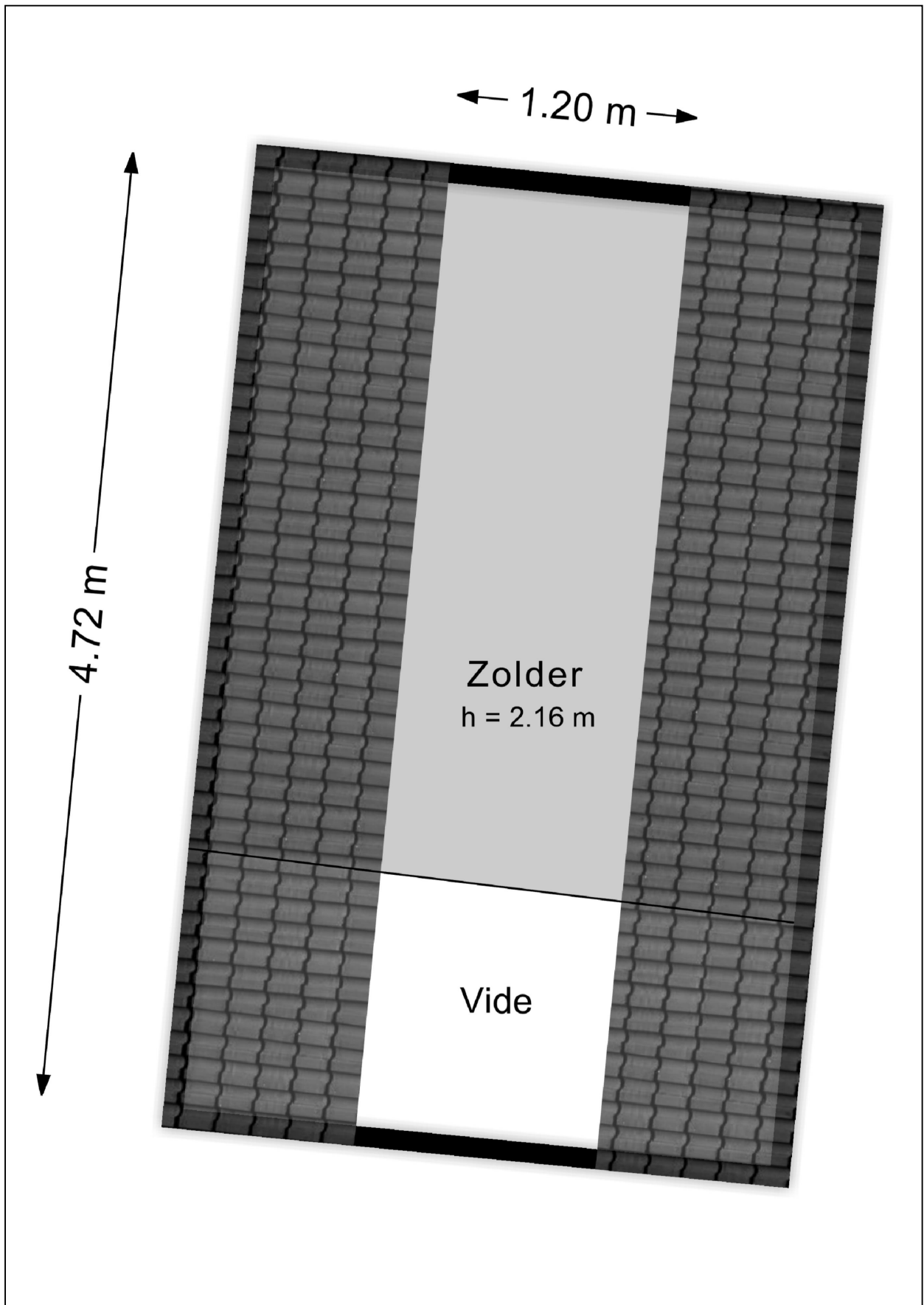
Plattegrond kelder



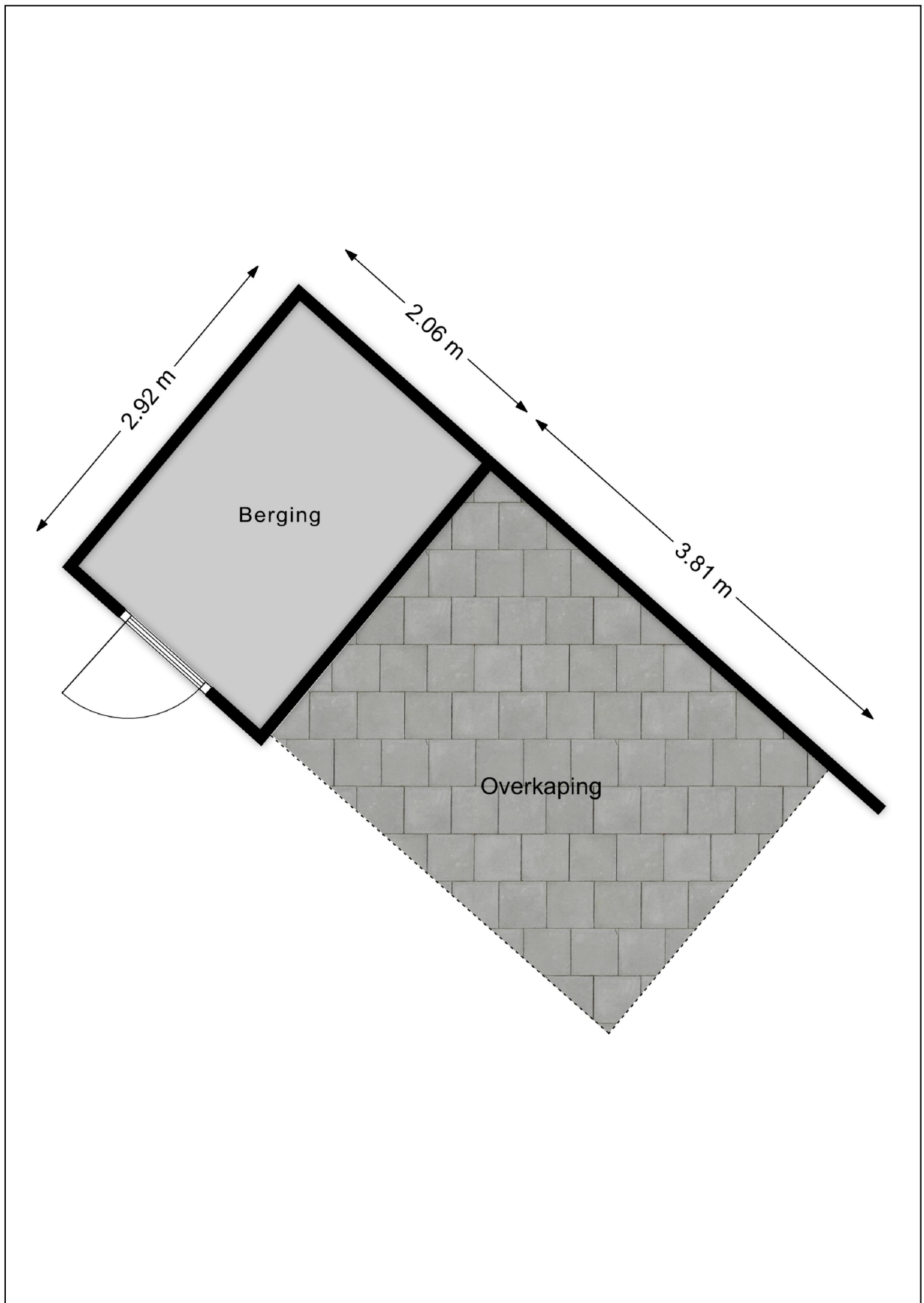
Plattegrond garage



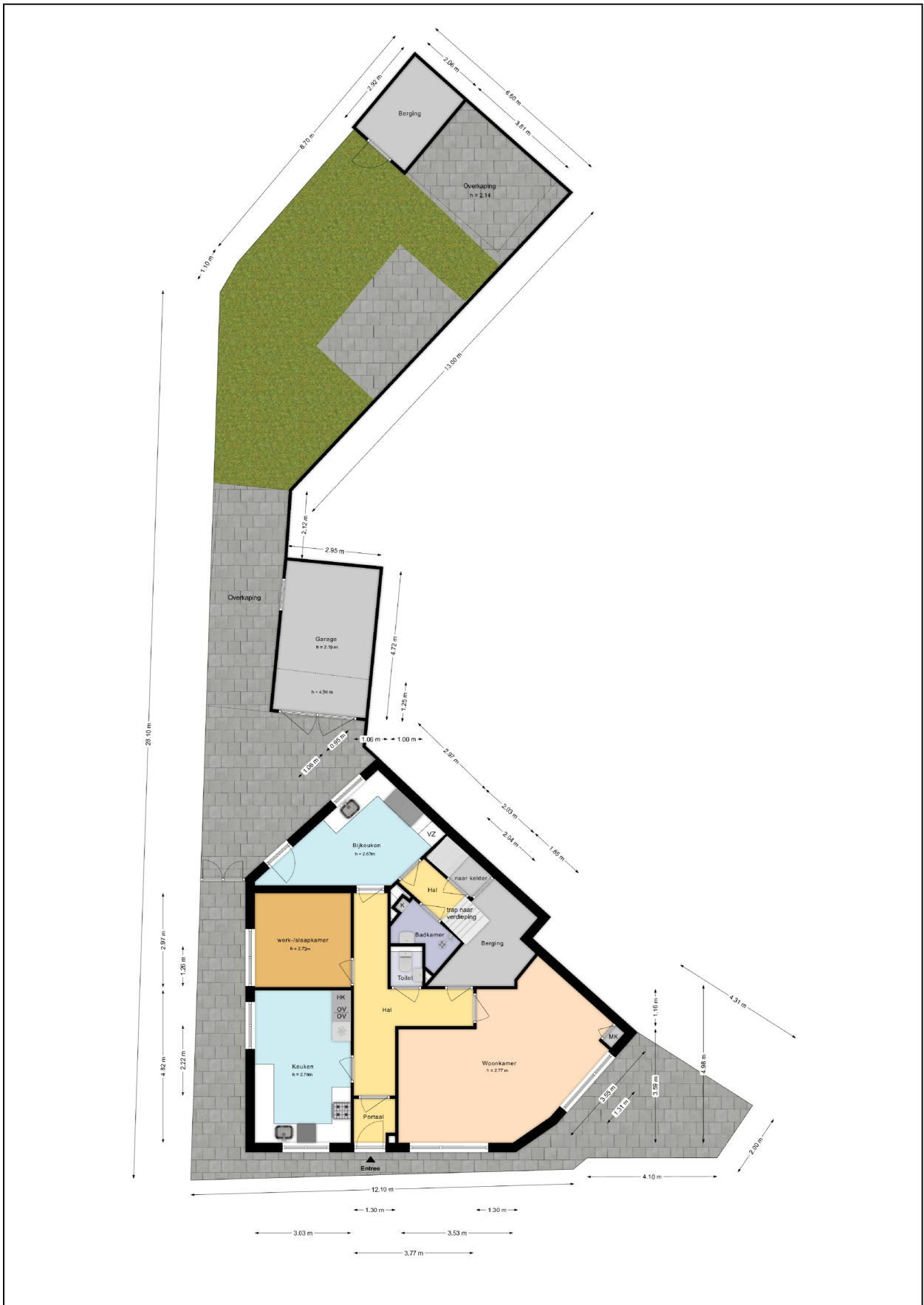
Plattegrond zolder garage



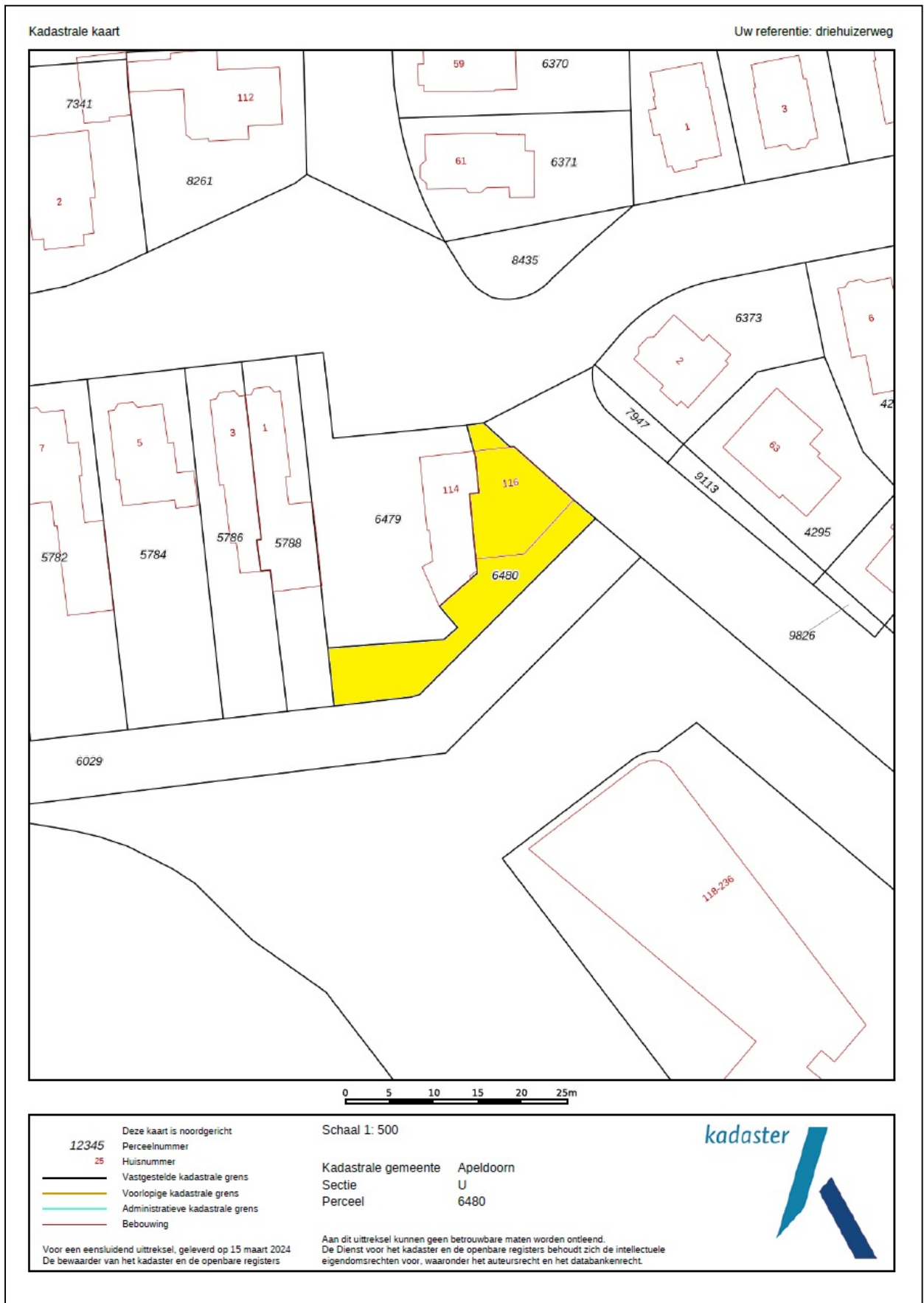
Plattegrond berging



Plattegrond tuin



Kadastrale kaart



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
512751894

Datum registratie
27-03-2024

Geldig tot
22-03-2034

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

B



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	Niet 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



9,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

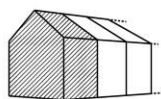
Adres

Driehuizerweg 116
7312DW Apeldoorn
BAG-ID: 0200010000055536

Detailaanduiding

Woningtype
Hoekwoning

Bouwjaar 1932
Compactheid 1,59
Vloeroppervlakte 198 m²



Opnamedetails

Naam

J. van den Bogerd

Certificaathouder

ImmoCert

Inschrijfnummer

EPG2016-45

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname

Examennummer

55152498

KvK-nummer

10145406



Lijst van Zaken

Betreffende:	Driehuizerweg 116, Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>interieur</i>			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- 2 plafondlampen woonkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- Slaapkamer	X		
- Woonkamer boven	X		
- Schuifwand strijkkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Pvc vloer	X		
Houtkachel buiten		X	
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Overig, te weten:			
- schilderij ophangstelsel	X		
<i>Keuken</i>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- vaatwasser	X		
- Quooker kraan	X		
- Oven	X		
- Stoomoven	X		
- Afzuigkap	X		
- Inductie kookplaat	X		
- Koelkast	X		
- Diepvries (bijkeuken)	X		
<i>Sanitair</i>			
Toiletaccessoires:			
- Toilet	X		
- Toiletrolhouder	X		
- toiletborstelhouder	X		
- fontein	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Sanitair			
Badkameraccessoires:			
Begane grond			
- douche kraan/stang	X		
- plankjes rvs	X		
- wastafel	X		
- ingebouwde kast	X		
Verdieping			
- wc	X		
- wastafel	X		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat (Nest)	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
- Boiler (Quooker)	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten Velux dakraam achter	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten in tuinhuis/berging		X	
Werkbank garage	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? **ja**
Zo ja, welke? **alleen akte van verdeling n.a.v. scheiding.**
- 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**
- 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? **ja**
Zo ja, welke? **Vitens, saneren waterleiding**
- 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?
Zo ja, waar? **ja**
aan zijde van de oprit
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **nee**
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **ja**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
oktober 2016 d.m.v. H.R. Isowool
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **ja**
Is er sprake van volledige isolatie? **nee**
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? **bijkeuken**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **nee**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken: **mei 2009**
Overige daken: **begin 2013**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **ja**
Zo ja, waar en is dit verholpen? **Bij schoorsteen, door verzekeraar opgepakt en verholpen.**
- 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? **ja**
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? **Totale pannendak in 2013, omdat oude er al 80 jaar op lag. Platte dak in 2009 omdat de levensduur bereikt was.**
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
Platte daken: **nee**
Overige daken: **nee**
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?
Platte daken: **nee**
Overige daken: **ja**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
2023: schuine kanten zolder met Easycell isolatie. Knieschotten met Knauff isolatieplaten (10cm dik).
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **nee**
Is er sprake van volledige isolatie?
Platte daken: **nee**
Overige daken: **nee**
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? **vliering**
- 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 en dakkapel kunststof**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **ieder jaar een stukje**
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? **ja**
HR++ en dubbel glas
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **nee**
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? **alleen het bovenlicht in de bijkeuken is nog enkel glas.**
- 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 vloeren, plafonds en/of wanden? **nee**
- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?
Zo ja, waar? **ja**
in kelder binnenkant een klein beetje
- 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 (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)?
Zo ja, waar? **ja**
Slaapkamer achter bij balkon onder het behang een kleine opbolling i.v.m. stucwerk dat los laat. Is nog te renoveren. Badkamer boven mist 1 vloer tegeltje.
Pleisterwerk in de kelder laat op sommige plekken los.
- 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?
Is de kruipruimte droog? **Vermoedelijk ja, geen rede om aan te nemen dat het nat is.**
- 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 en type van de installatie(s):
Installatiedatum van de installatie(s):
- Cv-installatie**
ja
Remeha Tzerra Ace 39C
7-11-2022
- 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?
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? **Aantal: 8**
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?
Jaar:
Installateur:
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
Jaar:
Aantal kWh:
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?
- ja**
ja
375Wp
ja
Sunpower 375 Full black (P3)
ja
Enlighten
2021
Zonnemarkt
ja
2023
2.062kWh
totaal 25 jaar fabrieksgarantie, dus nog 22 jaar
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?
- nooit**
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?
Vanaf 2005 is alles vernieuwd alleen de te renoveren badkamer boven is nog niet gedaan en kan mogelijk nog een stukje ijzeren buis bevatten. De bedrading is wel vervangen.
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?
- ja**
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**
 Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? **onderhoud in eigen beheer 2023**
 Hoe oud is dit systeem ongeveer? **ca. 2016**
- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (*Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch*)? **ja, Nest voor de CV**
 Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **ja**
 Hoe oud is dit systeem ongeveer? **ca. 2016**
- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? **nee**

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **ja**
 Zo ja, welke? **badkamer boven is jaren '70 en is aan vernieuwing toe**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **boven jaren '70, beneden 2005**
- 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? **2022**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **2022**
 Functioneert alle inbouwapparatuur? **ja**
- i. Heeft u een kokend water kraan (*bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan*)? **ja**
 Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? **ja, 2022**

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? **1932**
- 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**
 Zo ja, waar? **Misschien buiten de woning, vandaar dat Vitens een sanering heeft aangekondigd.**
- 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? **niet bekend**

- 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? **niet bekend**
- l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? **nee**
- m. Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **ja**
 Zo ja, welke ver-/aانبouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
verbeteringen van de woning
- 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? **ja**
 Zo ja, welke label? **label B**

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 580,-**
 Belastingjaar: **2024**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 572.000**
 Peildatum: **1-1-2023**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 358,45**
 Belastingjaar: **2024**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 530,11**
 Belastingjaar: **2024**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
 Gas en elektra: **€ 123,-**
 Water: **€ 15,-**
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
- | | | |
|----------------------|-----|--|
| Gas | m3 | : 895 |
| Elektriciteit hoog | kWh | : 897-1409= - 512 |
| Elektriciteit laag | kWh | : <u>964-653= 311</u> |
| Elektriciteit totaal | kWh | : 1861-2062 = -201
(opwekking zonnepanelen) |
| Water | m3 | : 76 |
- 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? **nee**
 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 (zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)?

Zo ja, welke?

ja

zonnepanelen