



Apeldoorn, Zanderijweg 41



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.



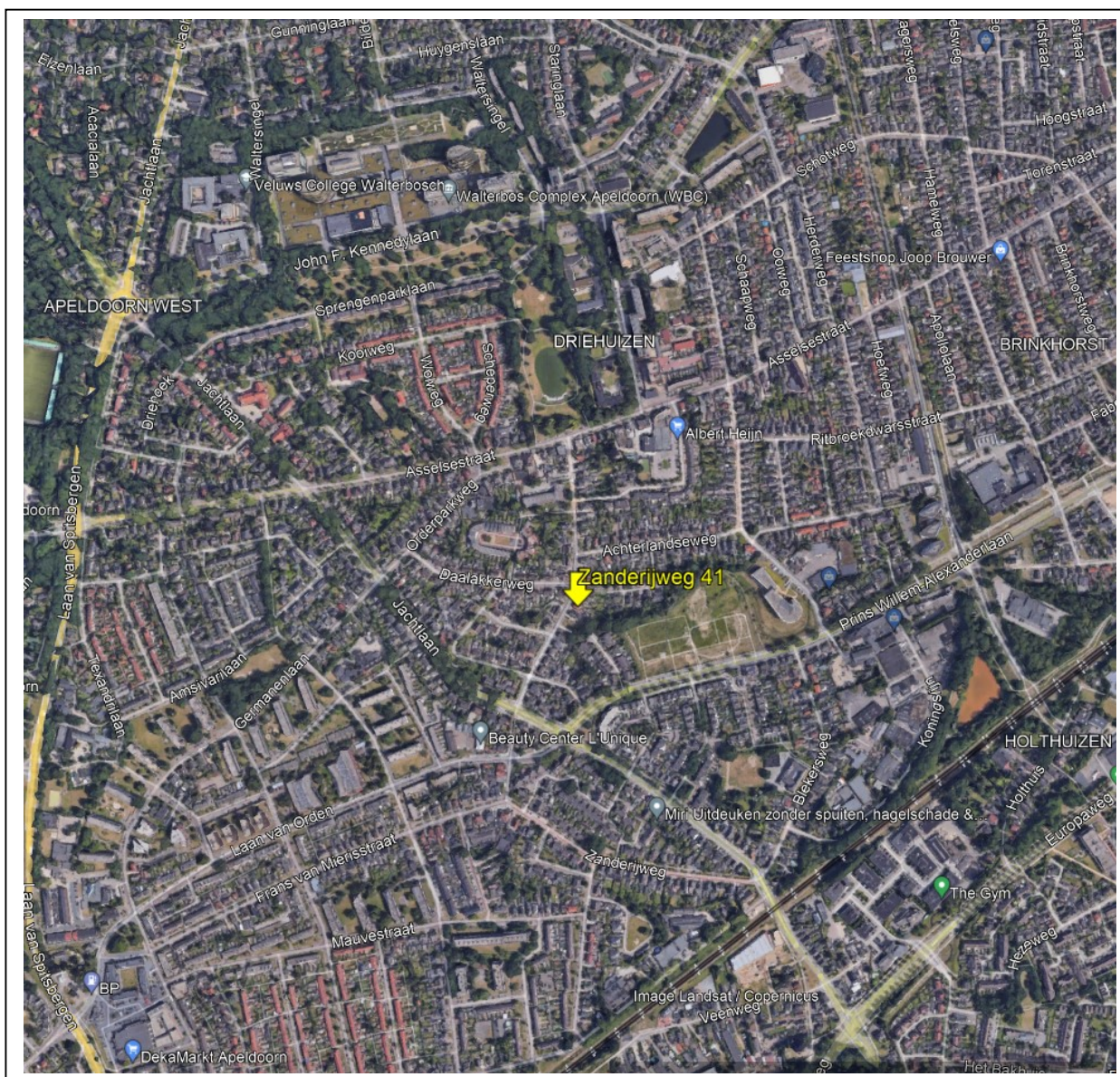
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





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

# Satellietopname



## Zanderijweg 41

Karakteristieke en sfeervolle 2-onder-1 kapwoning met grote vrijstaande houten garage, aangebouwde stenen berging, oprit geschikt voor meerdere auto's en een zeer diepe achtertuin op een mooie locatie aan de gewilde westkant van Apeldoorn!

De woning zal op diverse punten gemoderniseerd en geïsoleerd dienen te worden echter vanwege het zeer ruime perceel en de ligging van de woning biedt het geheel u een uitgelezen kans om op deze prachtige kavel uw droomwoning te creëren!

Gebruiksoppervlakte wonen: 68m<sup>2</sup>. Perceeloppervlakte: 349m<sup>2</sup>.

### Indeling

Begane grond: entree, hal met trapopgang en toegang tot de kelder, toilet met meterkast, multifunctionele voorkamer, sfeervolle woonkamer met erker, eenvoudige keuken, badkamer voorzien van douche en wastafel, overdekte doorloop naar de stenen berging voorzien van opstelling HR Cv-ketel en een vliering.

1<sup>e</sup> verdieping: overloop met vaste kast, 2 slaapkamers waarvan de slaapkamer aan de achterzijde van de woning is voorzien van een vaste kast en toegang tot het platte dak.

De achtertuin, gesitueerd op het oosten en is maar liefst 32 meter diep! Vanwege deze lengte heeft u op elk gewenst moment van de dag de mogelijkheid om een plekje in de zon of schaduw te creëren.

Bouwjaar: 1925 Verwarming en warmwater middels een HR Cv-ketel uit 2009. Het schilderwerk aan de buitenzijde is in 2022 uitgevoerd en in 2018 is de zinken goot vervangen. In 2007 is de woning volledig voorzien van dubbele beglazing.

De woning is zeer gunstig gelegen op korte afstand van winkels, supermarkt, Sportpark Orderbos en diverse scholen. Tevens dichtbij het centrum van Apeldoorn, uitvalswegen en het treinstation op 10 minuten fietsen.

**Aanvaarding:** in overleg.


**Vraagprijs:** € 289.500,- 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](mailto:goos@goos.nl)

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

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

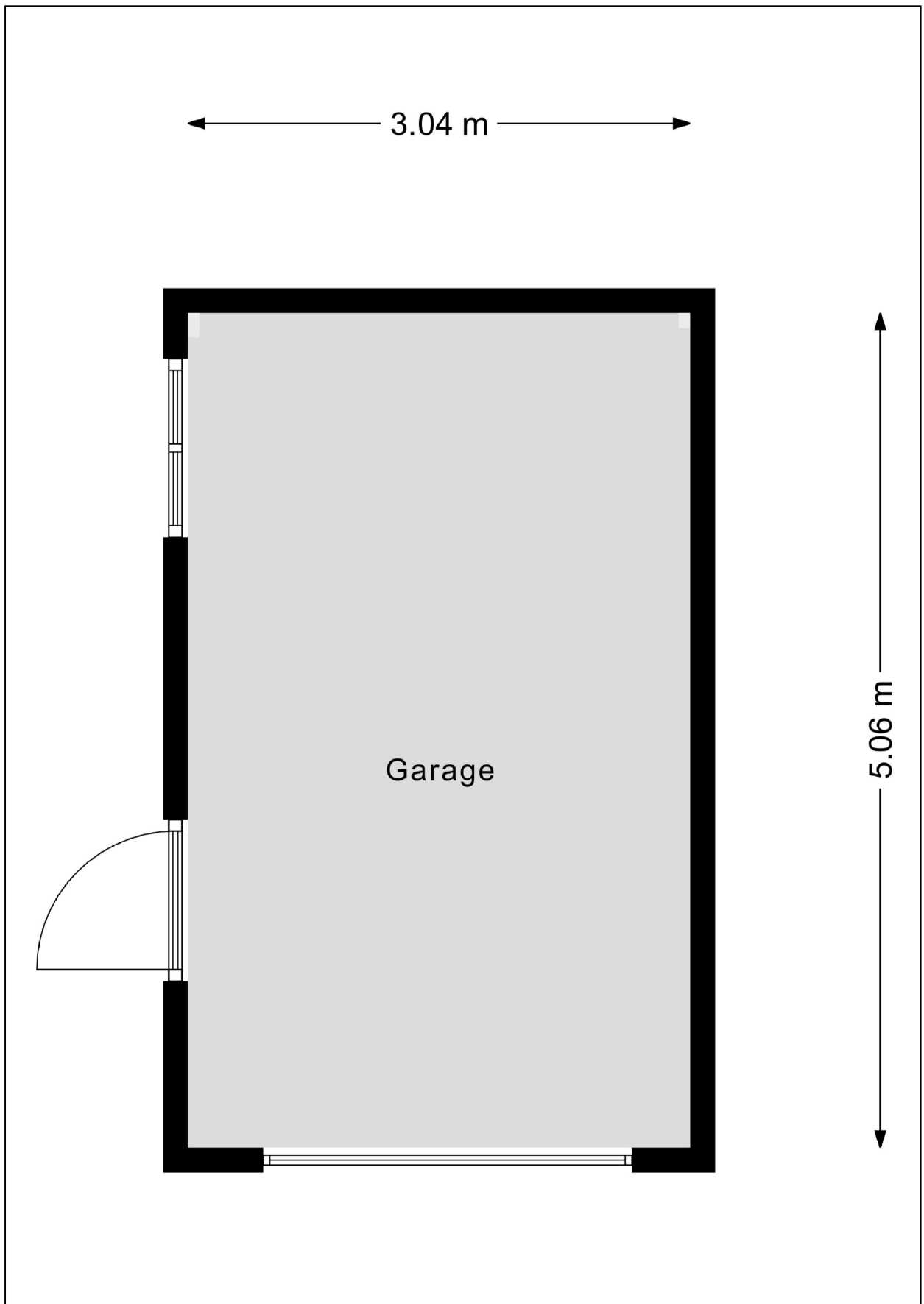
# Plattegrond begane grond



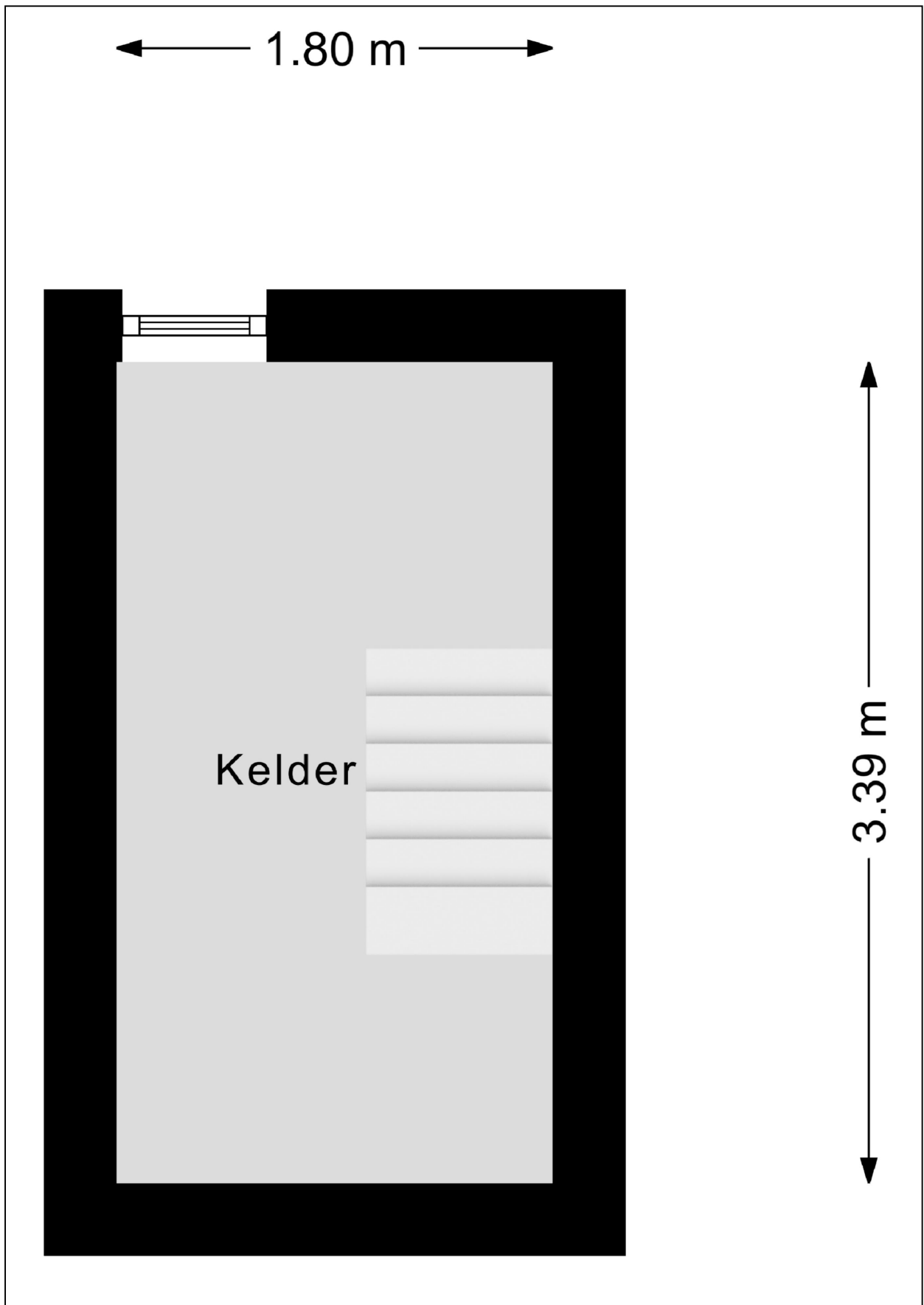
# Plattegrond eerste verdieping



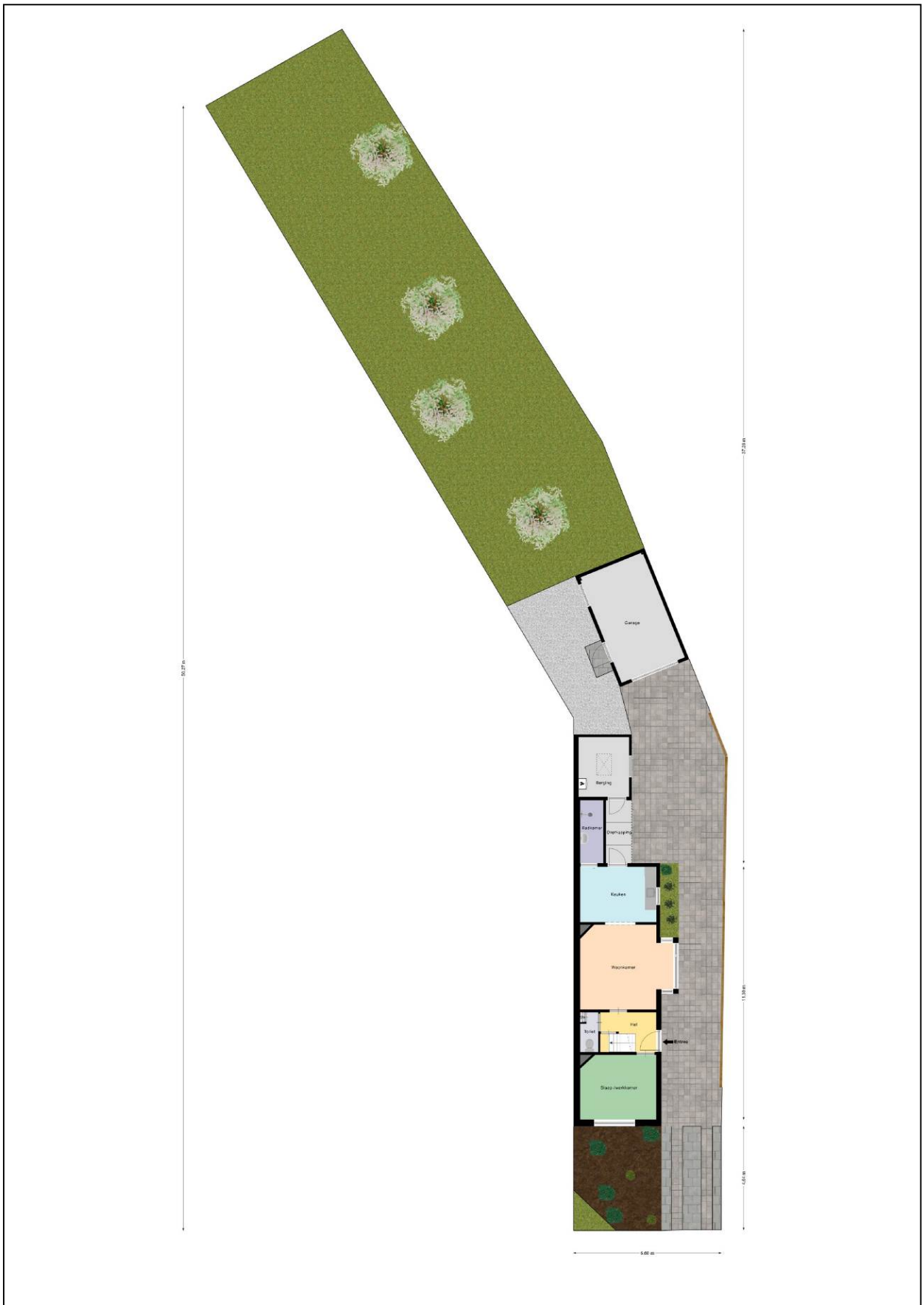
# Plattegrond garage



# Plattegrond kelder



# Plattegrond begane grond met tuin

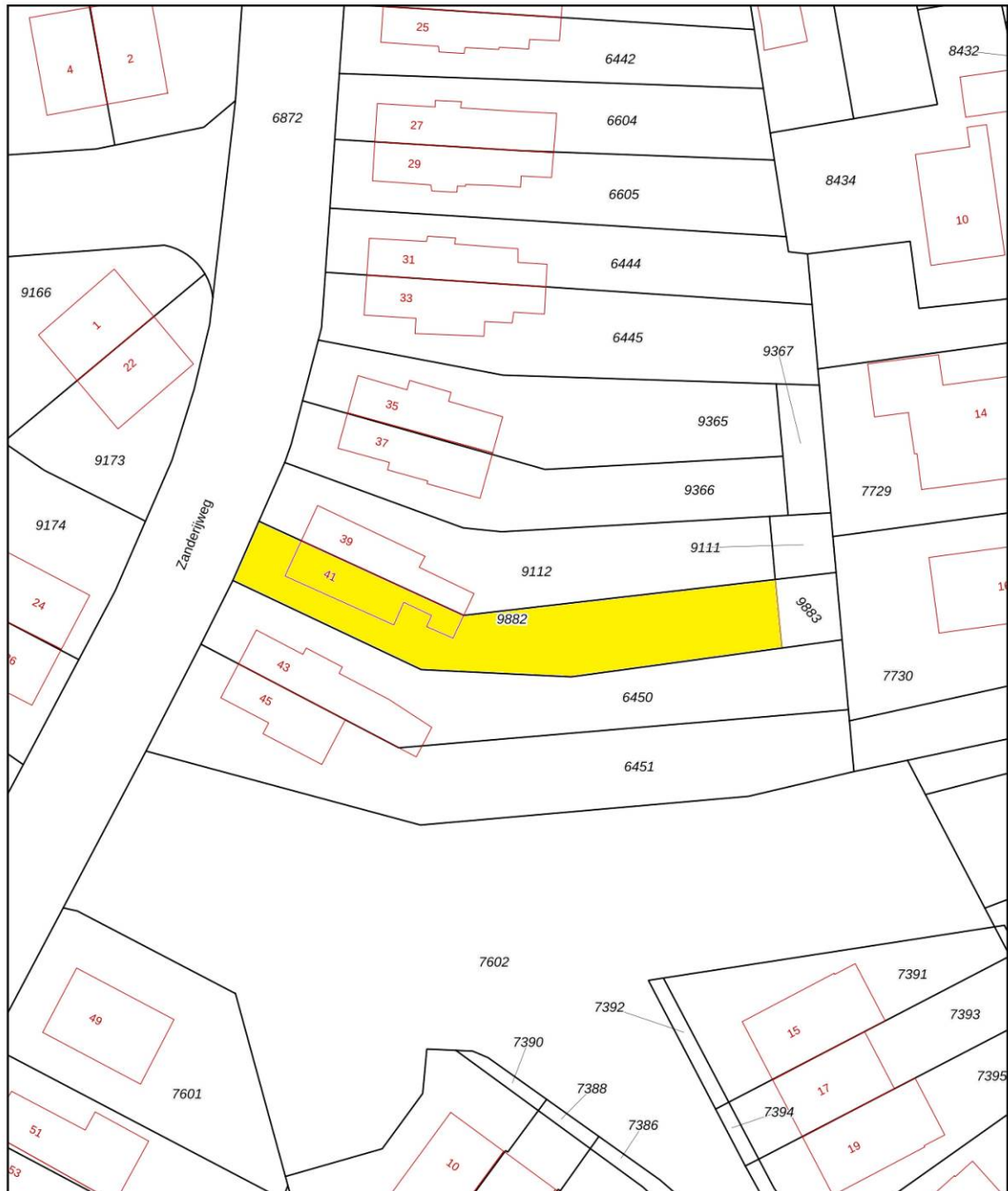




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zanderij



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Apeldoorn	
—	Huisnummer	Sectie U	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 9882	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 maart 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# EnergieLabel

EnergieLabel woningen

Registratienummer  
753935168

Datum registratie  
23-01-2024

Geldig tot  
15-01-2034

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# G



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel		nee ja
2 Gevelpanelen	+/- + ++	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	Niet aanwezig		nee ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

<b>Warmtebehoefte in de wintermaanden</b>	<b>Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden</b>	<b>Aandeel hernieuwbare energie</b>
Laag Gemiddeld <b>Hoog</b>	Laag <b>Hoog</b>	<b>0,0 %</b>

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Zanderijweg 41  
7312EG Apeldoorn

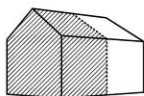
BAG-ID: 0200010000227625

### Detailaanduiding

**Bouwjaar** 1925  
**Compactheid** 2,90  
**Vloeroppervlakte** 65 m<sup>2</sup>

### Woningtype

Twee-onder-één kap



## Opnamedetails

### Naam

P. Mast

### Examnummer

1036.9855.3254

### Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

### Inschrijfnnummer

SKGIKOB 013038

### KvK-nummer

39090359

### Certificerende instelling

SKGIKOB

### Soort opname

Basisopname



## Lijst van Zaken

Betreffende:	Zanderijweg 41, Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<b>interieur</b>			
Verlichting, te weten:			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
<b>Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Sanitair/sauna</b>			
Badkameraccessoires:			
- Steun aan de muur	X		
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Schotel/antenne			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
<b>Overig</b>			
Huishoudtrap	X		
Kruiwagen	X		
Maaimachine gras	X		
Gereedschapskist	X		
Tuintafel + 2 stoelen	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**  
**I.v.m. verkoop (40m<sup>2</sup>) tuin aan achterbuurman**
- 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*)? **niet bekend**
- 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**  
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? **ja**  
Zo ja, toelichting: **Stond op € 357.000,- na bezwaar verlaagd naar € 290.000,-**
- 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? **ja**
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **nee**  
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **ja**  
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **nee, bon wel aanwezig**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **niet bekend**

## 3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de 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: **nee**  
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? **2022**  
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **ja**  
Zo ja, door wie? **Cornelissen**
- c. Functioneren alle scharnieren en sloten? **nee**  
Zo nee, toelichting: **onder andere slot toiletdeur**
- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **ja**
- e. Is er sprake van isolerende beglazing? **ja**  
Zo ja, welk type glas? **Verschillend, zie sponning 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? **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, 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?  
Zo ja, waar zit de toegang tot de kruipruimte? **ja**  
Is de kruipruimte droog? **achterdeur**  
**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**  
Merk van de installatie(s): **Vaillant**  
Type(nummer) van de installatie(s): **hrSOLIDE VHR 24-28/3C**  
Installatiedatum van de installatie(s): **2009**  
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **28-9-2023**  
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **ja**  
Zo ja, door wie? **Feenstra**
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s) (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)? **niet bekend**
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **ja**  
Zo ja, welke? **Boven is de radiatorkraan defect, deze is niet uit te zetten.**
- 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?                                                   | <b>nee</b>    |
|    | Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?                                         | <b>nee</b>    |
| i. | In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? | <b>n.v.t.</b> |
| j. | Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?                                         | <b>nee</b>    |
|    | Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?                                                     | <b>nee</b>    |
| k. | Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?                                               | <b>nee</b>    |
| l. | Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?                                    | <b>nee</b>    |
| m. | Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?                                       | <b>nee</b>    |
| n. | Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?                                                    | <b>nee</b>    |

## 8. Sanitair en riolering

- |    |                                                                                                     |                 |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| a. | Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?                 | <b>nee</b>      |
| b. | Hoe oud is de badkamer ongeveer?                                                                    | <b>ca. 1970</b> |
| c. | Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?            | <b>ja</b>       |
| d. | Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?                                                | <b>ja</b>       |
| e. | Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?          | <b>nee</b>      |
| f. | Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?                  | <b>nee</b>      |
| g. | Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?                                                 | <b>ca. 1970</b> |
| h. | Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?                                                 | <b>n.v.t.</b>   |
| i. | Heeft u een kokend water kraan ( <i>bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan</i> )? | <b>nee</b>      |

## 9. Diversen

- |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                    |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| a. | Wat is het bouwjaar van de woning?                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>1925</b>        |
| b. | Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig ( <i>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.</i> )? | <b>niet bekend</b> |
| c. | Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?                                                                                                                                                                                                             | <b>nee</b>         |
| d. | Is er sprake van loden leidingen in de woning?                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>niet bekend</b> |
| e. | Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>nee</b>         |
| f. | Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>nee</b>         |
| g. | Heeft u elders lekkages gehad ( <i>dus los van het dak/ sanitair/ riolering</i> )?                                                                                                                                                                                                                               | <b>nee</b>         |

- 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) (*betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn*)? **nee**
- m. Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **nee**
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **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 G, de spouwmuurisolatie is hierbij niet meegenomen.**

## 10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 362,-**  
 Belastingjaar: **2024**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 290.000**  
 Peildatum: **1-1-2023**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 63,49**  
 Belastingjaar: **2023-2024**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 160,-**  
 afvalstoffenheffing: **€ 272,-**  
 Belastingjaar: **2024**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? **niet bekend**  
 Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: **1 bewoner**
- 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? **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**