



Apeldoorn, Veenhuizerweg 45







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

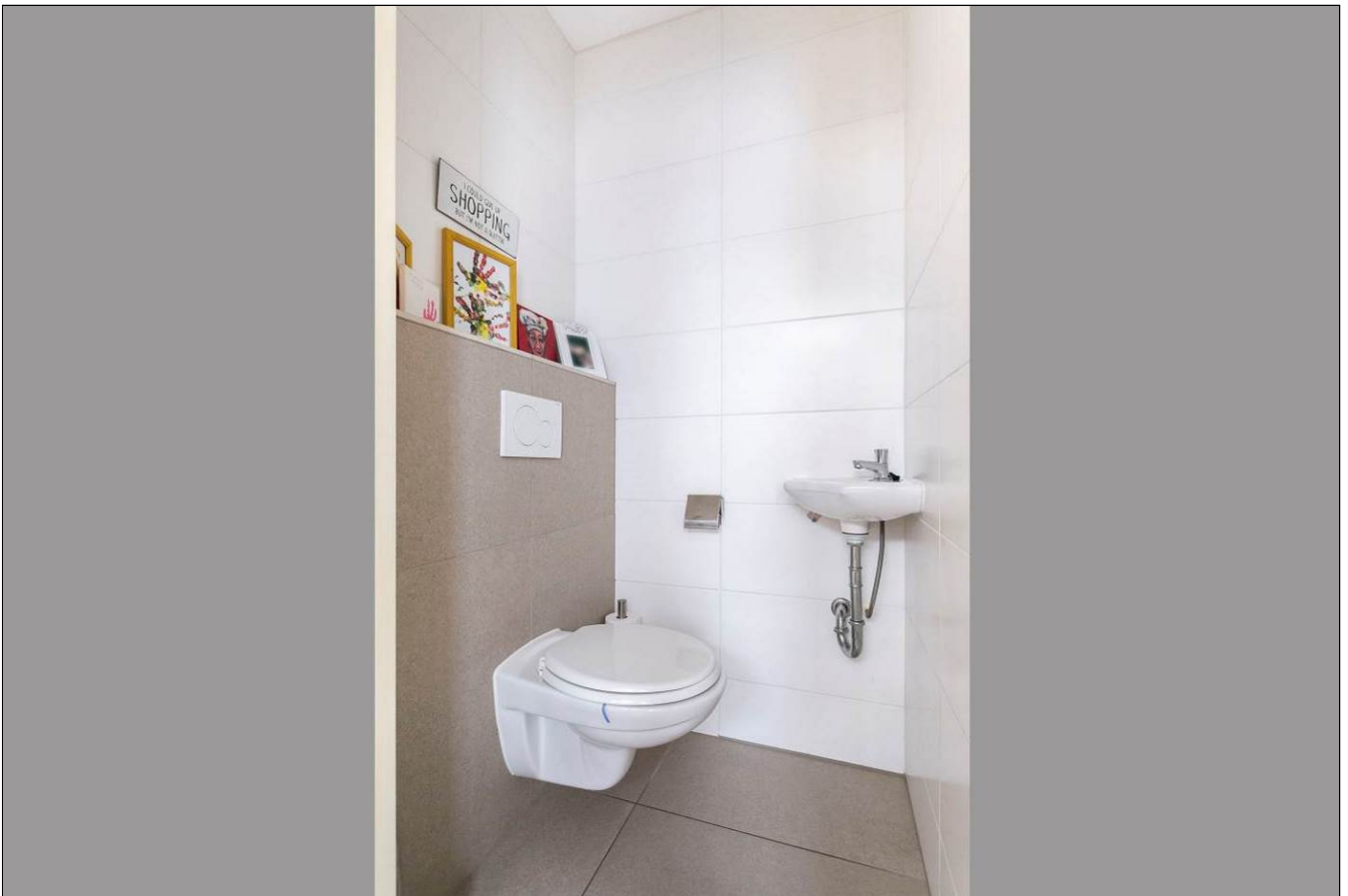


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



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





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









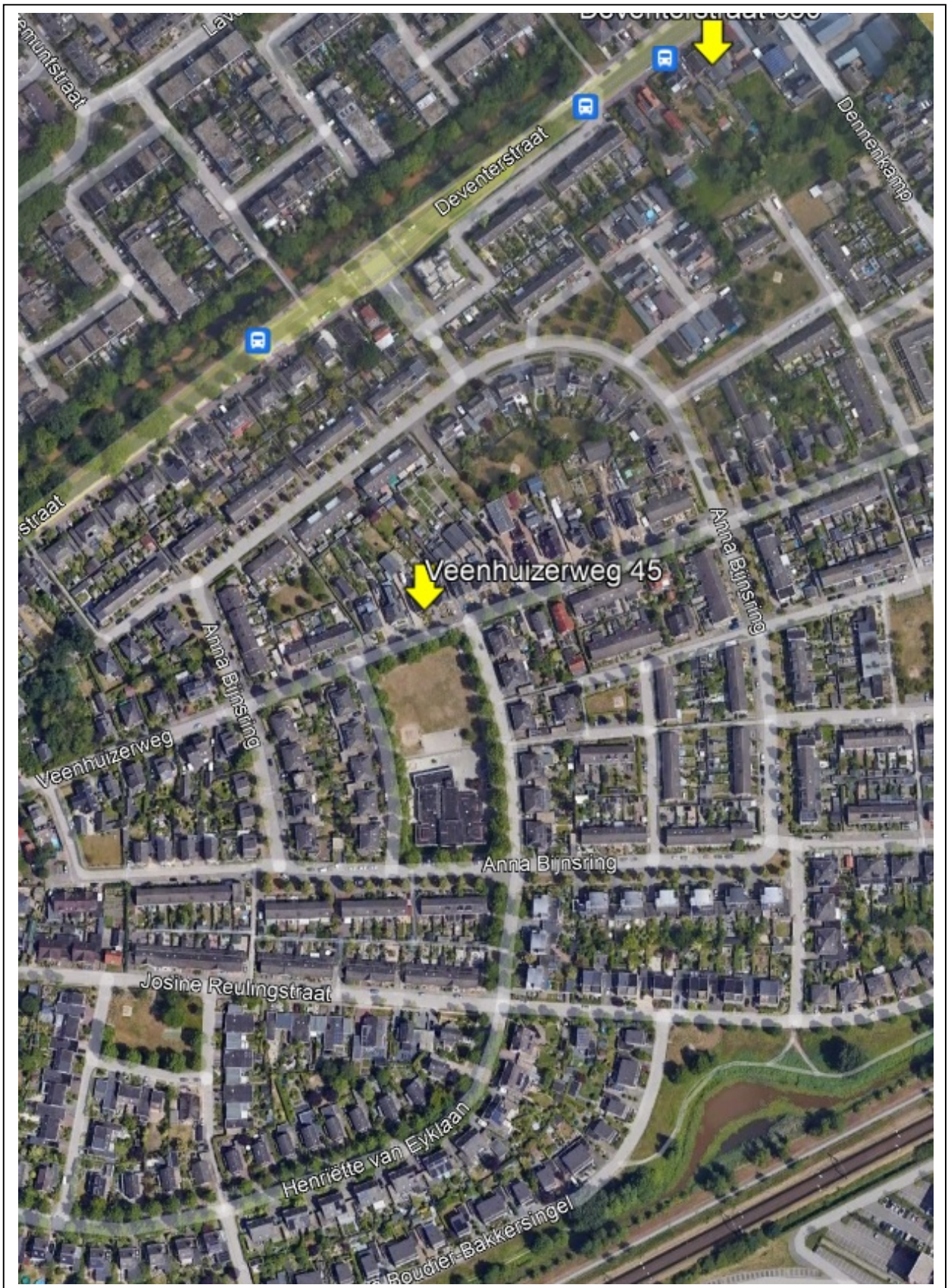
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.







## Satellietopname



## Veenhuizerweg 45

Op een zeer rustige autoluwe locatie gelegen, moderne en fors uitgebouwde jaren '30 2 onder 1 kap woning met eigen parkeerplaats, berging en besloten tuin en vrij uitzicht over een veldje.

Gebruiksoppervlakte wonen: 108m<sup>2</sup>.

Perceeloppervlakte: 165m<sup>2</sup>.

### Indeling

Begane grond: entree met hal en fraaie moderne pui, modern toilet, wandkast met aansluiting voor wasapparatuur, zeer ruime en lichte woonkamer aan de voorzijde met vrij uitzicht, moderne tuingerichte woonkeuken met diverse inbouwapparatuur en toegang naar de tuin/terras.

**De begane grond is voorzien van een geïsoleerde betonnen vloer met vloerverwarming.**

1<sup>e</sup> verdieping: overloop met vlizotrap naar de zolder, 3 slaapkamers (waarvan de hoofdslaapkamer aan de achterzijde met dakkapel, 2<sup>e</sup> slaapkamer in het midden met de dakopbouw en de 3<sup>e</sup> slaapkamer aan de voorzijde v.v. kunststof kozijn).

Moderne badkamer met ligbad, douche, 2<sup>e</sup> toilet, wastafel en v.v. vloerverwarming.

Bouwjaar: 1935. Verwarming middels een HR cv-ketel uit 2014, volledig dubbele beglazing (HR++ en HR+), vloerisolatie en gedeeltelijk dakisolatie.

De woning ligt in de wijk Osseveld-Oost op een mooie locatie met diverse voorzieningen in de omgeving o.a. NS tussenstation, scholen, speelveldjes, winkelcentrum 't Fort etc.

**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

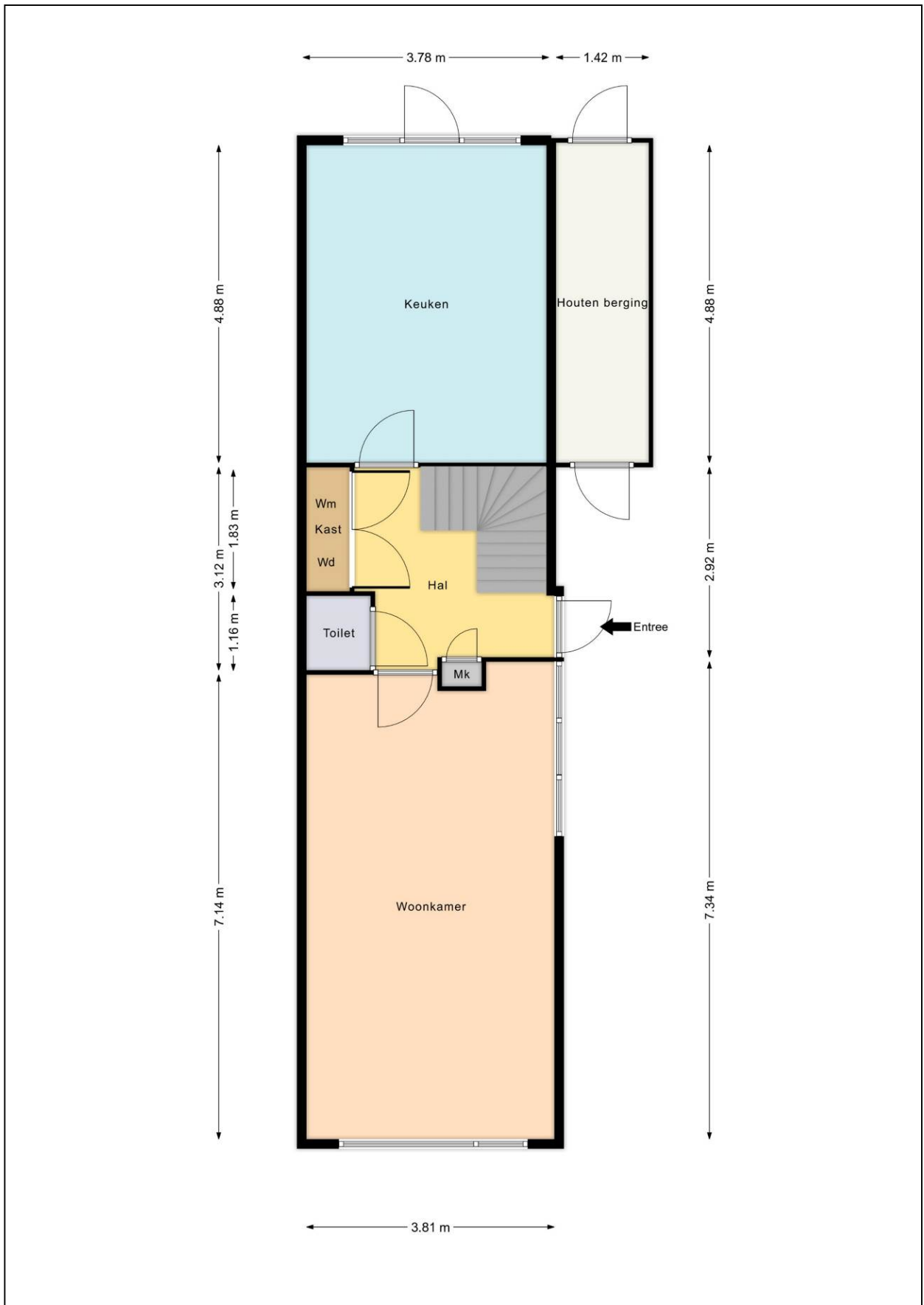
E. [goos@goos.nl](mailto:goos@goos.nl)

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

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



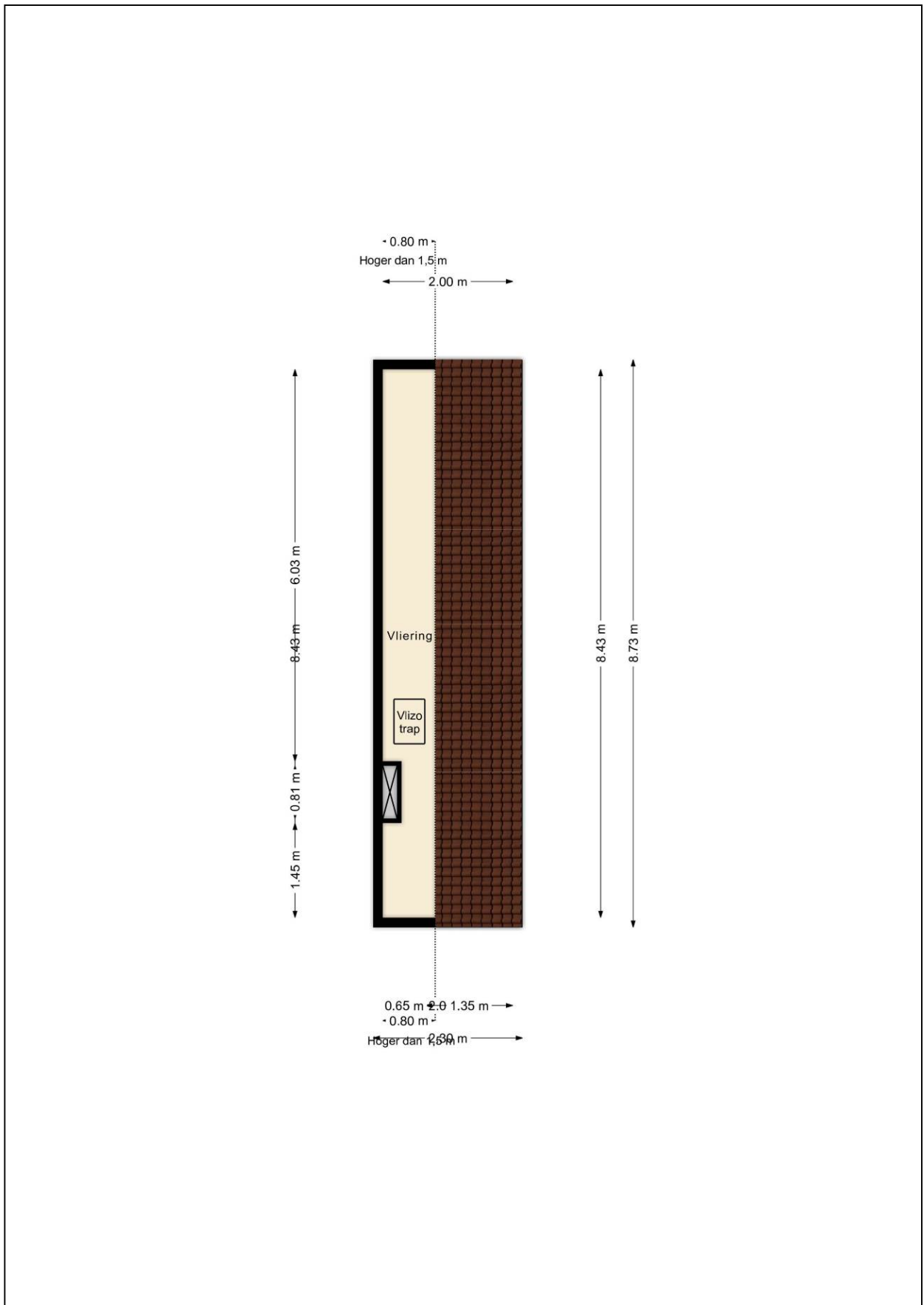
# Plattegrond begane grond



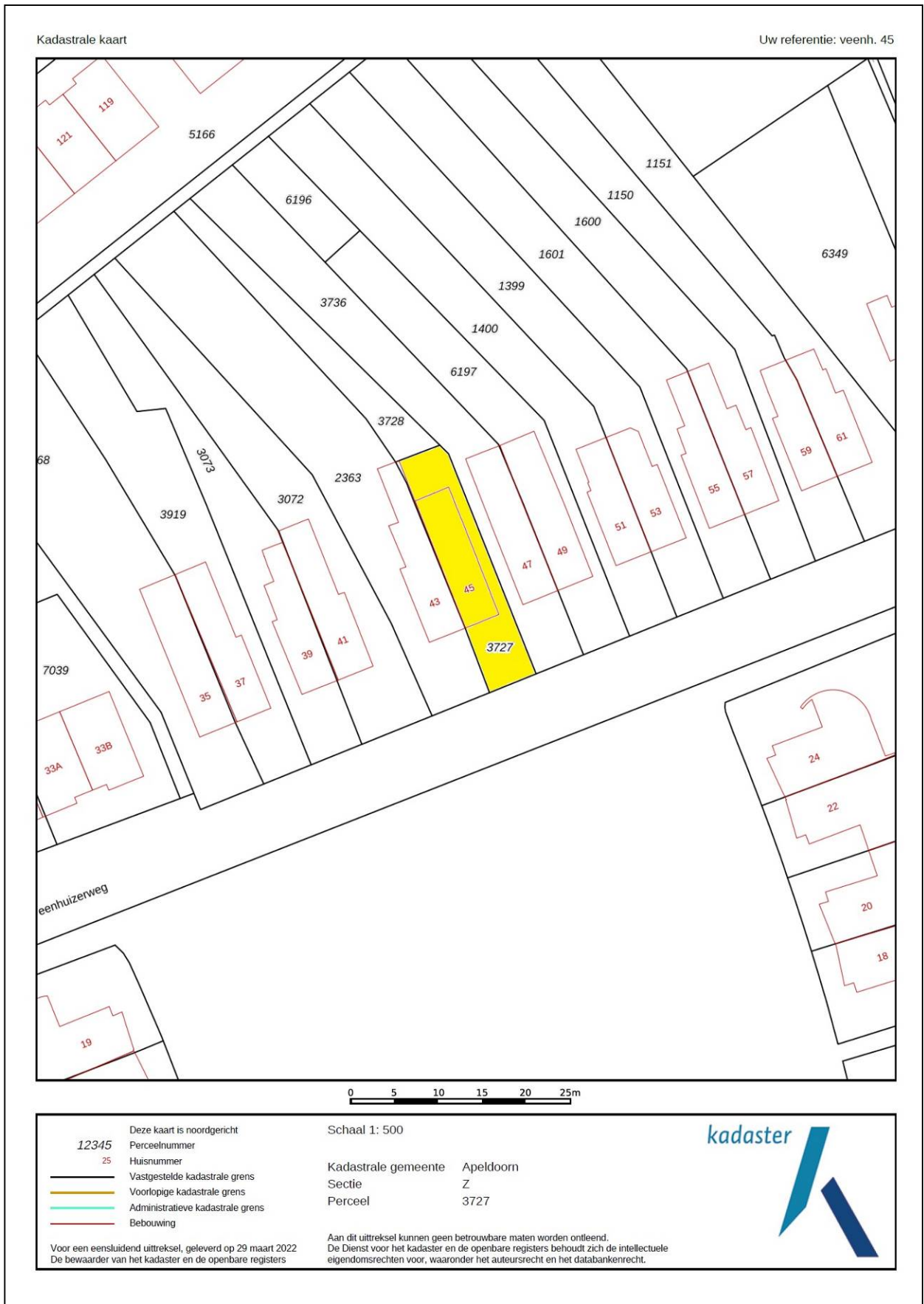
# Plattegrond eerste verdieping



# Plattegrond tweede verdieping



# Kadastrale kaart



# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
628237534

Datum registratie  
01-04-2022

Geldig tot  
29-03-2032

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	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>	0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

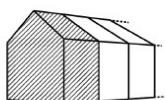
### Adres

Veenhuizerweg 45  
7321CV Apeldoorn  
BAG-ID: 0200010000210959

### Detailaanduiding

**Bouwjaar** 1930  
**Compactheid** 1,66  
**Vloeroppervlakte** 117 m<sup>2</sup>

**Woningtype**  
Hoekwoning



## Opnamedetails

### Naam

Marnix Scholten

### Certificaathouder

ImmoCert

### Inschrijffnummer

EPG2016-45

### Certificerende instelling

EPG-Certificering

### Soort opname

Basisopname

### Examennummer

48740

### KvK-nummer

10145406



## Lijst van Zaken

Betreffende het perceel:	Veenhuizerweg 45 te 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	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- badkamer	X		
- tv kast slaapkamer hangkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Designradiator(en)	X		
<i>Keuken</i>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- Miele oven	X		
- magnetron	X		
- wijnkast	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
<i>Sanitair</i>			
Badkameraccessoires:			
- badkamermeubel	X		
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Stopcontact voorkant	X		
<b>Tuin</b>			
<i>Inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting (moestuin)	X		
Losse potten		X	
<i>Verlichting/installaties</i>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<i>Bebouwing</i>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<i>Overig</i>			
Overige tuin, te weten:			
- (sier)hek	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*)? **nee**
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (*denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens*)? **nee**
- d. Is een gedeelte van uw pand, 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? (*Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing*) **nee**
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding 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 het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie (*bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.*)? **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 het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **nee**



- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt)?  
nee
- s. Hoe gebruikt u de woning nu (bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag)?  
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? Woning  
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?  
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? niet bekend  
niet bekend
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? nee

## 3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?  
Platte daken: Niet bekend  
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? nee  
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? ja  
Is er sprake van volledige isolatie? nee  
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? Zolder
- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? nee
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? nee

## 4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?  
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? 2021  
Nee, zelf gedaan
- b. Functioneren alle scharnieren en sloten? ja
- c. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ja
- d. Is er sprake van isolerende beglazing?  
Is er sprake van volledige isolatie? ja  
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? ja  
**Overall HR ++ glas behalve ramen voorzijde + openslaande ramen badkamer en 2<sup>de</sup> slaapkamer zijn HR +.**

- e. 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? **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?  
Zo ja, waar? **Op de grens van de aanbouw, dit is nagemeten bij aankoop en nooit groter geworden.** **ja**
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)? **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? **niet bekend**  
Is er sprake van volledige isolatie? **niet bekend**

## 6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **nee**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **n.v.t.**
- 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 is er aanwezig (*bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem*)?  
**Cv-installatie**  
Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze?  
Merk: **Remeha Tzerra Ace**  
Leeftijd: **2014**  
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?  
Datum: **19-02-2022**  
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?  
Zo ja, door wie? **ja**  
**Kramer**
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie (*bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden*)? **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?<br>Zo ja, waar?  | <b>ja</b><br><b>Begane grond &amp; badkamer</b> |
| g. | Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?  | <b>nee</b>                                      |
| h. | Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?   | <b>nee</b>                                      |
| i. | In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? | <b>n.v.t.</b>                                   |
| j. | Is de elektrische installatie vernieuwd?   | <b>nee</b>                                      |
| k. | Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?   | <b>nee</b>                                      |

## 8. Sanitair en riolering

- |    |   |            |
|----|---|------------|
| a. | Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?<br>Zo ja, welke? <b>Hoekje van wastafel afgebroken.</b> | <b>ja</b>  |
| b. | Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?  | <b>ja</b>  |
| c. | Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?  | <b>ja</b>  |
| d. | Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?  | <b>nee</b> |
| e. | Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?  | <b>nee</b> |

## 9. Diversen

- |    |   |                             |
|----|---|-----------------------------|
| a. | Wat is het bouwjaar van de woning?  | <b>1935</b>                 |
| b. | Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?  | <b>nee</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>nee</b>                  |
| e. | Is de grond verontreinigd?  | <b>nee</b>                  |
| f. | Is er een olietank aanwezig?  | <b>nee</b>                  |
| g. | Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?   | <b>nee</b>                  |
| h. | Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?   | <b>nee</b>                  |
| i. | Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?   | <b>nee</b>                  |
| j. | Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?<br>Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?<br><b>Onbekend.</b> | <b>ja</b>                   |
| k. | Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning?  | <b>niet bekend</b>          |
| l. | Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?<br>Zo ja, welke label?  | <b>ja</b><br><b>Label D</b> |

## 10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 362,36**  
Belastingjaar: **2023**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 362.000,-**  
Peiljaar: **01-01-2022**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 456,10**  
Belastingjaar: **2021**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 150,52**  
Belastingjaar: **2022**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?  
Gas en elektra: **€ 260,-**
- 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 (*zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.*)? **nee**