



Apeldoorn, Rozebottellaan 13



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

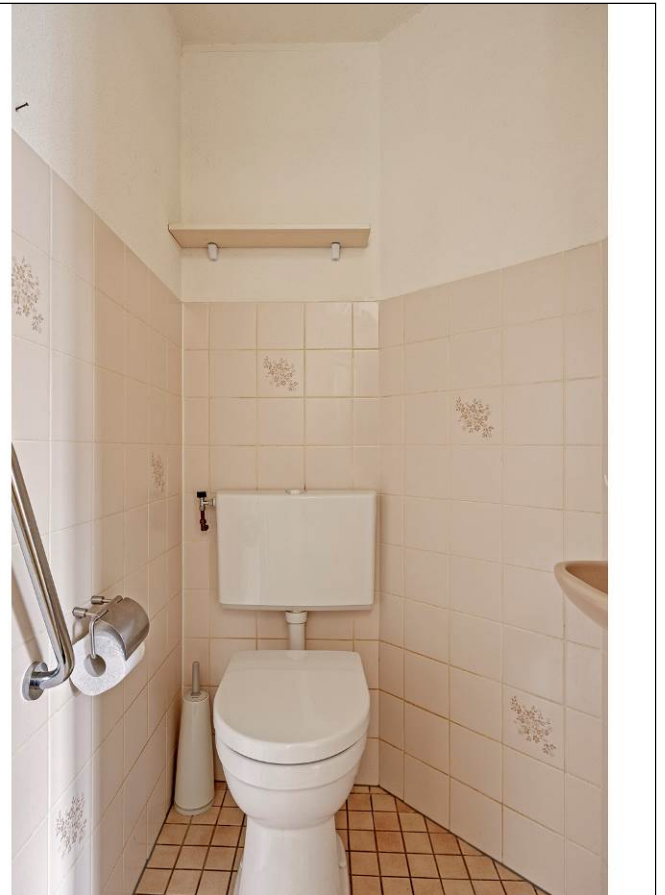
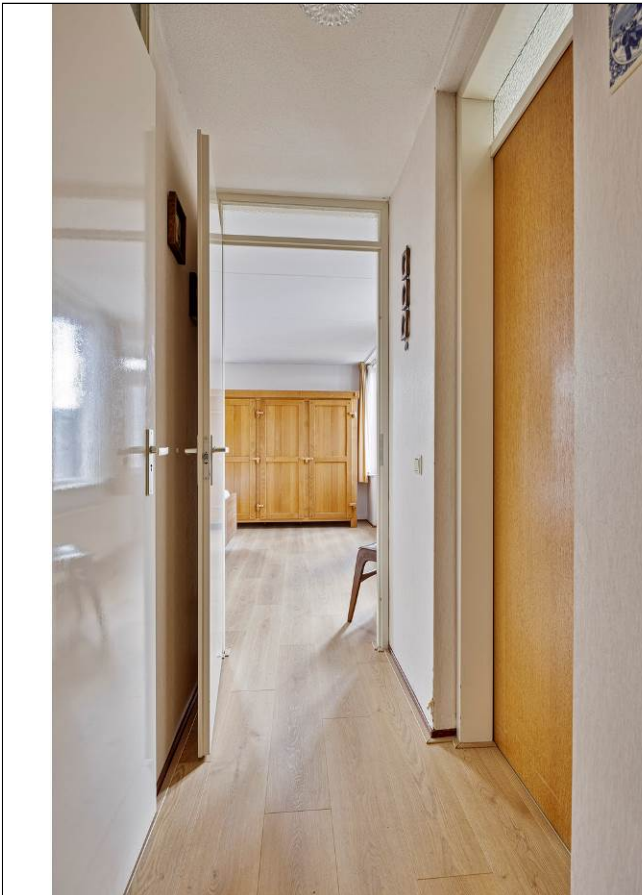


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





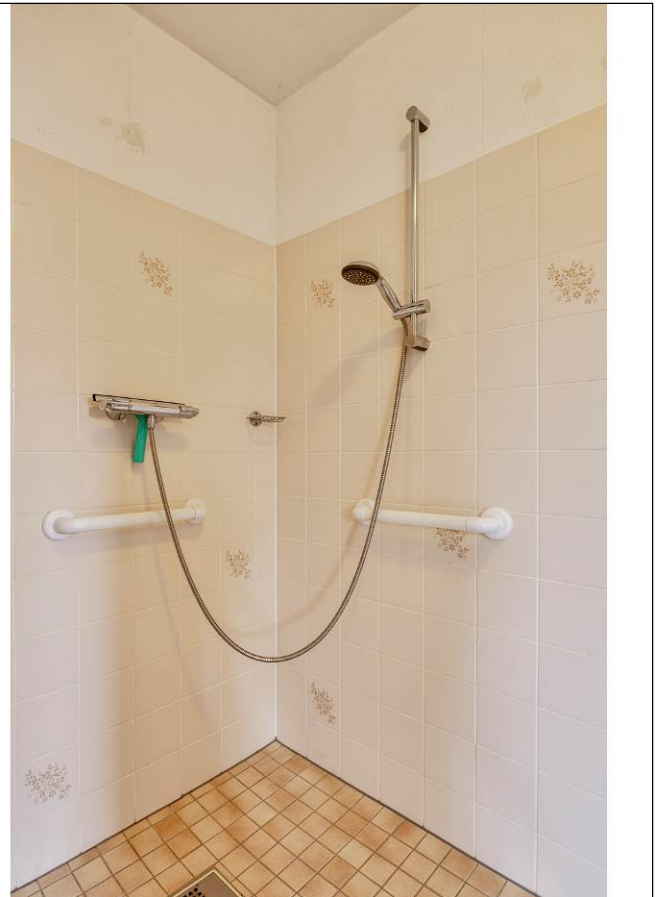
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

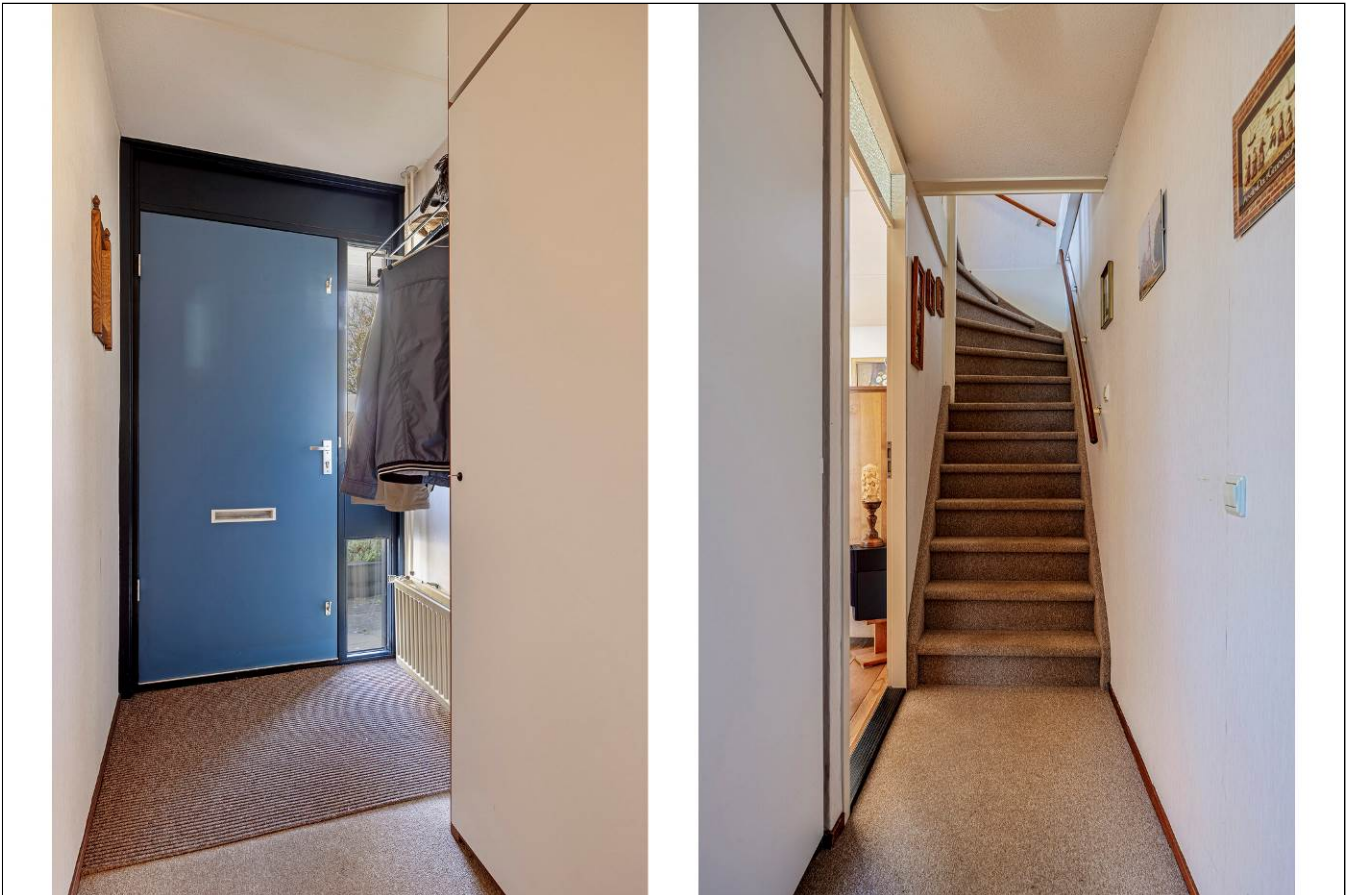


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



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





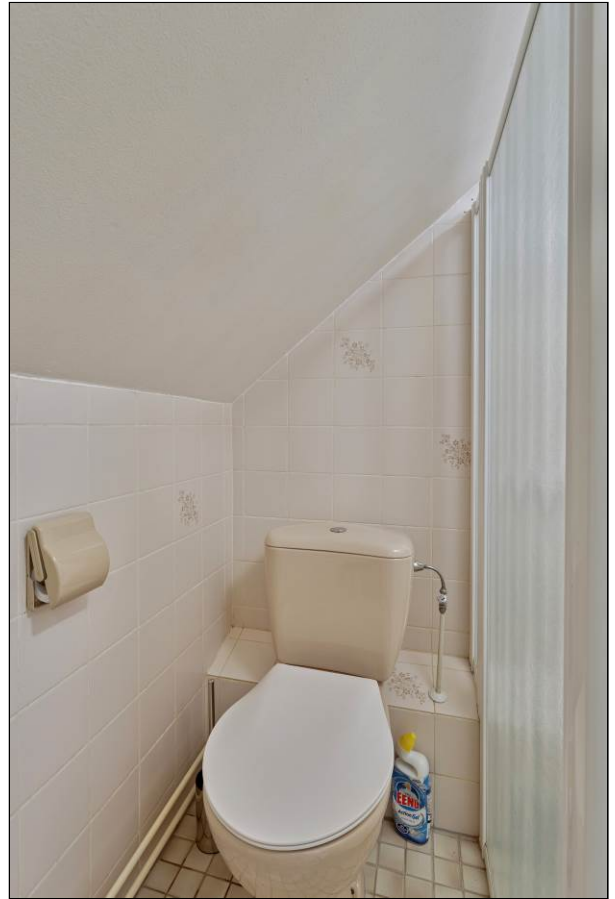
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



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



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







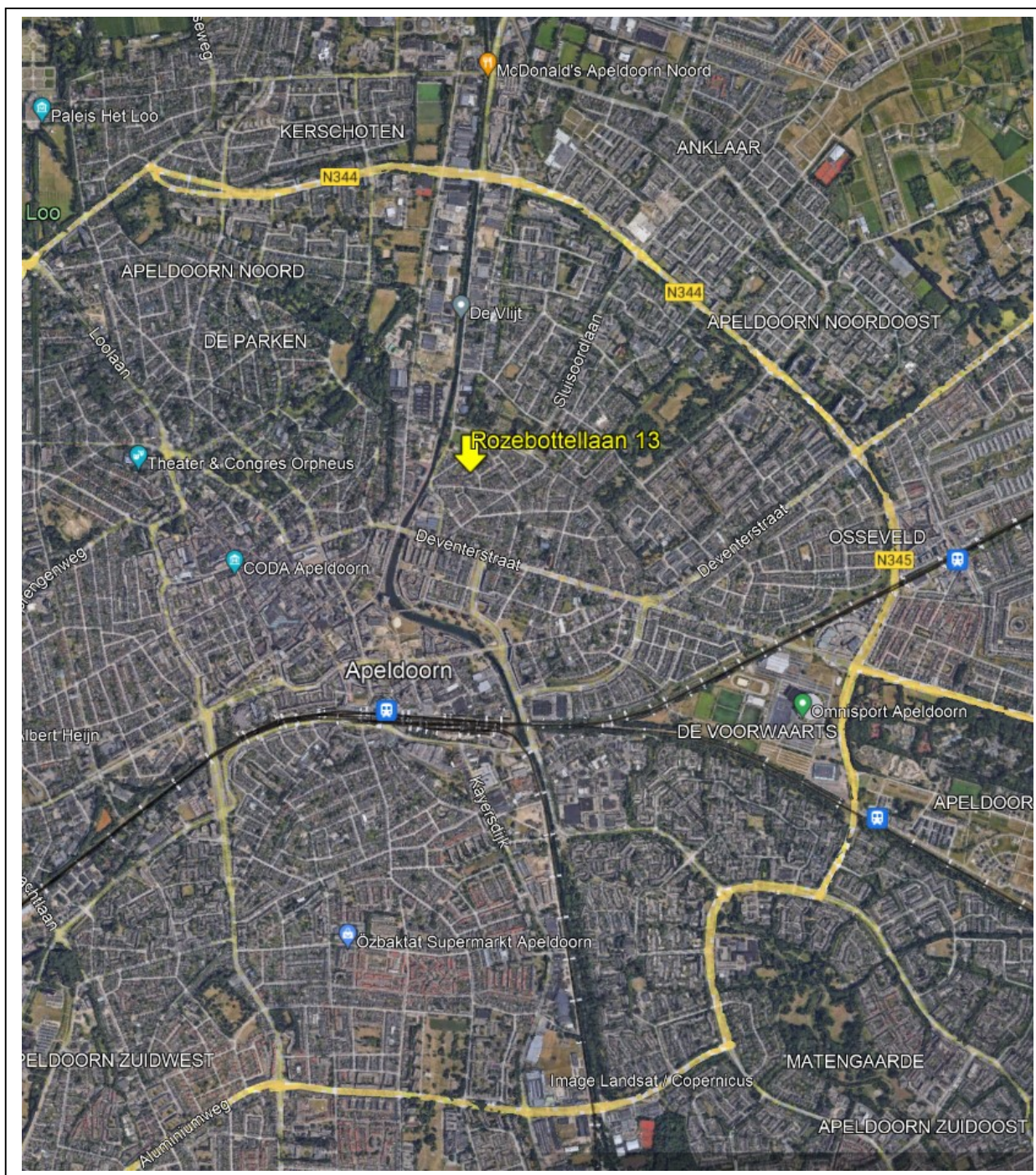






Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Satellietopname



Rozebottellaan 13

Op een rustige locatie nabij het centrum van Apeldoorn gelegen, semi-bungalow met aangebouwde garage met ruime oprit en een ruime fraai aangelegde tuin met tuinhuis, veel privacy en gesitueerd op het zuiden.

Gebruiksoppervlakte wonen: 99m². Perceeloppervlakte: 297m². Garage: 19m².

Indeling

Begane grond: hal, meterkast, ruime woonkamer met zit- en eetgedeelte, voorzien van eiken vloer en veel lichtinval, keuken met eenvoudig keukenblok en toegang naar de tuin.

Gang naar de ruime slaapkamer met badkamer voorzien van douche en wastafel. separaat toilet met fonteintje. Vanuit de gang is de garage bereikbaar.

1^e verdieping: overloop met opstelling cv-ketel, 1 ruime slaapkamer (hier zijn 2 slaapkamers van te maken). 2^e badkamer met douche, toilet en wastafel.

De tuin ligt heerlijk vrij, met ruim terras en een verzorgde tuin en is gesitueerd op het zuiden.

De woning heeft energielabel A, is voorzien van 12 zonnepanelen en is volledig geïsoleerd. Verwarming middels een HR cv-combi ketel uit 2018.

Gelegen in een mooie woonbuurt op loopafstand van het centrum van Apeldoorn, het Apeldoorns Kanaal en het Mheenpark.

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: €495.000,- 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

I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

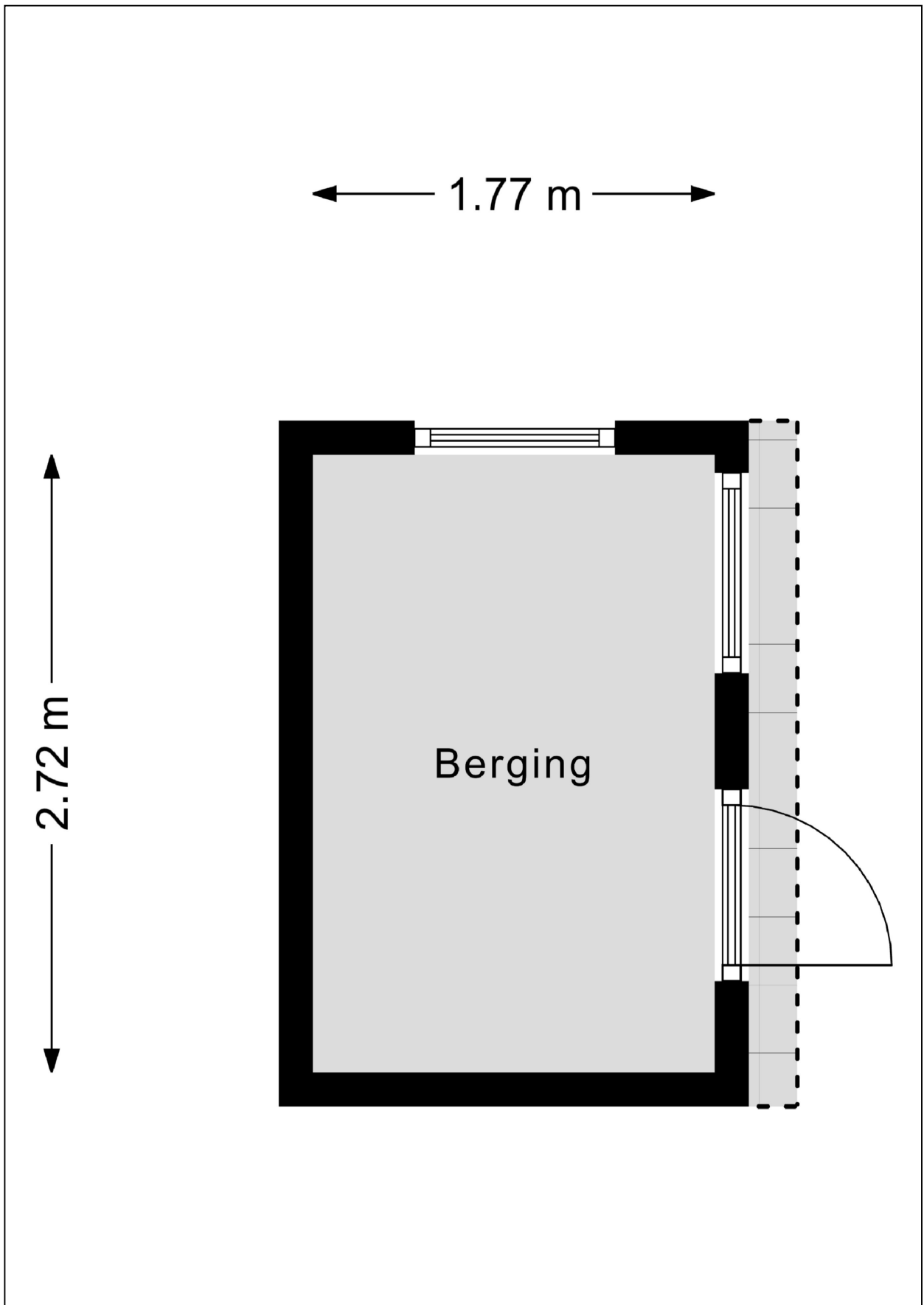
Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond berging



Plattegrond tuin



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
487128424

Datum registratie
07-03-2024

Geldig tot
06-03-2034

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren		+	++
5 Ramen		+	++
6 Buitendeuren	+/-	+	++

Installaties

	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?	
7 Verwarming	HR-107 ketel	nee	ja
8 Warm water	Combiketel	nee	ja
9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee	ja
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee	ja
11 Koeling	Niet aanwezig	nee	n.t.b.
12 Zonnepanelen	Aanwezig	nee	ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



18,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

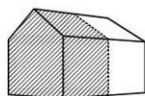
Adres

Rozebottellaan 13
7322HH Apeldoorn
BAG-ID: 0200010000178235

Detailaanduiding

Woningtype
Twee-onder-één kap

Bouwjaar 1988
Compactheid 2,37
Vloeroppervlakte 98 m²



Opnamedetails

Naam

J. van den Bogerd

Certificaathouder

ImmoCert

Inschrijfnummer

EPG2016-45

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname

Examenummer

55152498

KvK-nummer

10145406



Lijst van Zaken

Betreffende:	Rozebottellaan 13, Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>interieur</i>			
Verlichting, te weten:			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken;		X	
- planken op bovenverdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<i>Keuken</i>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- afzuigkap	X		
Keukenaccessoires, te weten:			
- keukenrolhouder	X		
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
- boiler	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
<i>Tuin inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<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		
- vlaggenmast(houder)	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? **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? **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? **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? **ja**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **nee**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken: **+/- 15 jaar**
Overige daken: **38 jaar (pannen)**
- 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?
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? **ja**
platte daken, nieuw bitumen
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
Platte daken: **niet bekend**
Overige daken: **ja**
Is er sprake van volledige isolatie?
Platte daken: **niet bekend**
Overige daken: **niet bekend**
- 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? **2020**
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++ gedeeltelijk en dubbel glas
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **nee**
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? **klein bovenraam keukendeur**
- 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? **ja**
Zo ja, waar? **Optrekkend vocht hoeken voorkant woonkamer en muur grenzend aan de garage.**
- 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? **ja**
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? **ja, via luik in de hal**
- 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? **Cv-installatie**
Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**
Merk en type van de installatie(s): **AWB Thermo Elegance 4**
Installatiedatum van de installatie(s): **2018**
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **1-7-2022**
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)? **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 |
| | Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? | nee |
| | Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 12 | |
| | Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? | ja |
| | Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? <i>(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp)</i> | niet bekend |
| | Functioneren alle zonnepanelen? | ja |
| | Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? | niet bekend |
| | In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? | niet bekend |
| | Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? | ja |
| | Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? | niet bekend |
| | Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? | niet bekend |
| | 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? | n.v.t. |
| k. | Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? | nee |
| | 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? | nee |
| 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? | niet bekend |

8. Sanitair en riolering

- | | | |
|----|--|-----------------|
| a. | Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? | nee |
| b. | Hoe oud is de badkamer ongeveer? | 36 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? | ca. 1998 |
| h. | Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? | ca. 2015 |
| | Functioneert alle inbouwapparatuur? | ja |
| i. | Heeft u een kokend water kraan <i>(bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)</i> ? | nee |

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? **1988**
- 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.*)? **niet bekend**
- 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?
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
uitbreiding slaapkamer. **ja**
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning? **niet bekend**
- o. Is er sprake van glasvezel internet? **ja**
- p. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?
Zo ja, welke label? **ja
label A**

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?
Belastingjaar: **€ 481,35
2024**
- b. Wat is de WOZ-waarde?
Peildatum: **€ 429.000
1-1-2023**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?
Belastingjaar: **€**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?
Belastingjaar: **€ 15,94
2024**

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

Gas en elektra:

€ 126

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?

Gas

m3 : 823

Elektriciteit hoog

kWh :

Elektriciteit laag

kWh :

Elektriciteit totaal

kWh : -1.434

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?

aantal: 2 bewoners

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?

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.)?

nee