



Apeldoorn, Lepelaarweg 5



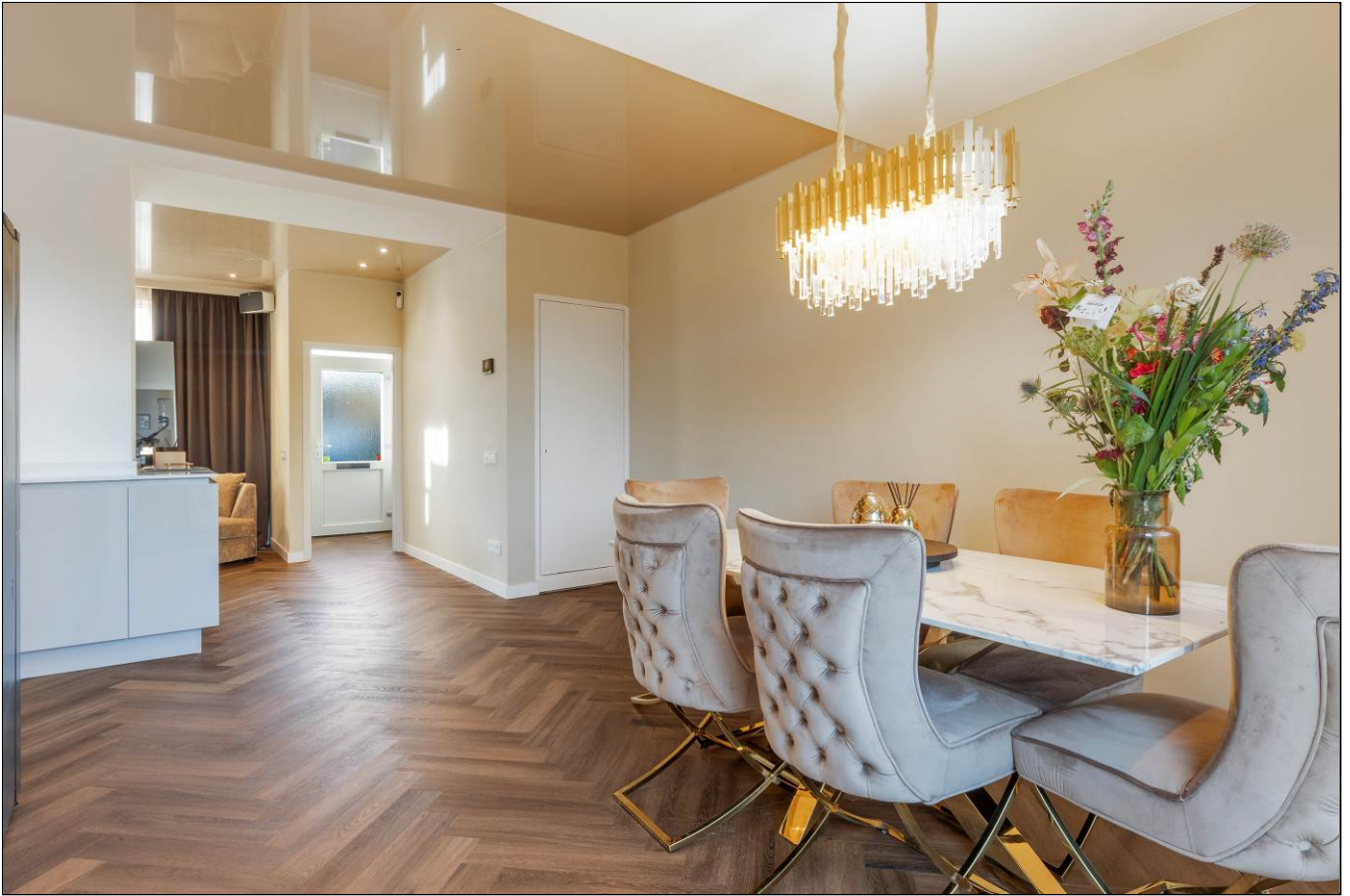
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



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



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

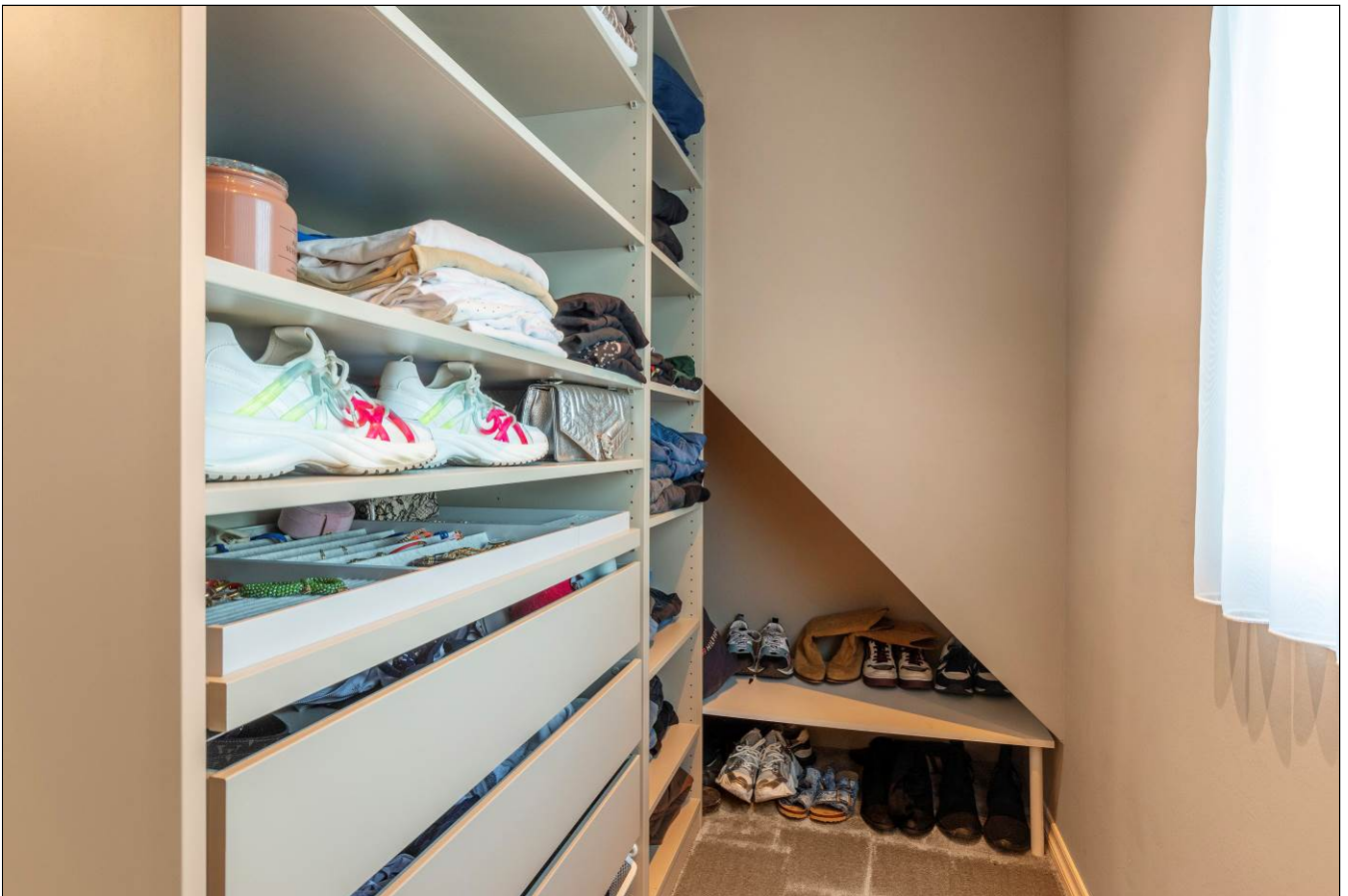




Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



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.





Lepelaarweg 5  
Apeldoorn

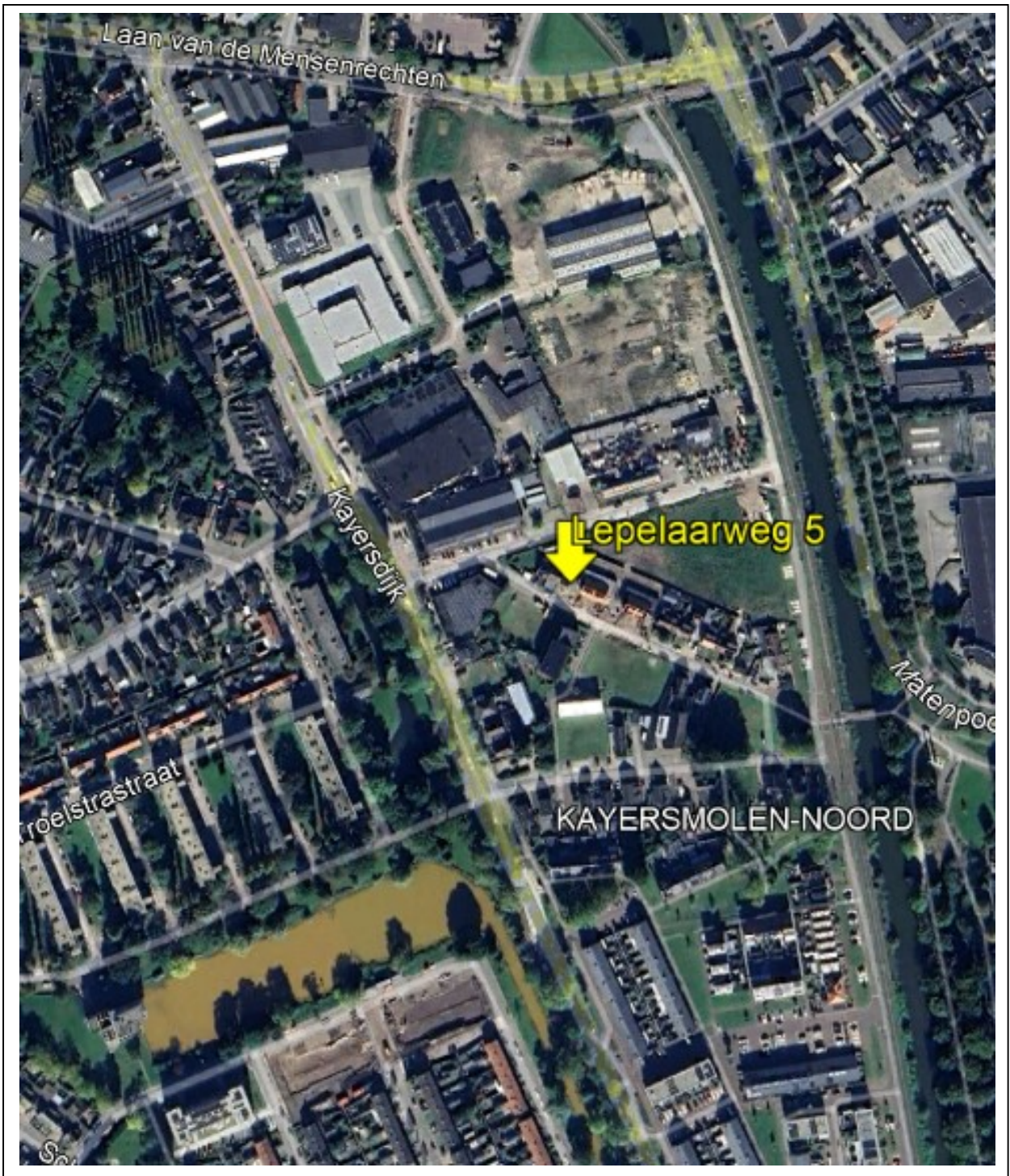
TE KOOP

055-522277  
www.goos.nl

woning- en bedrijfsmakelaars

GOOS

## Satellietopname





## Lepelaarweg 5

Compleet luxe gerenoveerde, energiezuinige en uitgebouwde hoekwoning met A++ energielabel, gasloos, parkeerplaats voor twee auto's en een zonnige ruime achtertuin, gelegen op een rustige locatie op loopafstand van het Apeldoorns kanaal en het NS station.

Gebruiksoppervlakte wonen: 86m<sup>2</sup>. Perceeloppervlakte: 207m<sup>2</sup>.

### Indeling

**Begane grond:** entree/hal, lichte woonkamer, diepe trapkast, tuingerichte eetkamer voorzien van kunststof schuifpui naar de tuin, luxe open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, bijkeuken achterentree en kastenwand, luxe toilet met zwevend toilet en fonteintje. **De begane grond is voorzien van een fraaie pvc vloer met vloerverwarming.**

**1<sup>e</sup> verdieping:** overloop, ruime slaapkamer met inloopkast en groot dakkapel en doorloop naar een 2<sup>e</sup> werk-/slaapkamer. Luxe badkamer voorzien van regendouche, 2<sup>e</sup> zwevend toilet, wastafelmeubel en aansluiting voor wasapparatuur.

De woning is afgelopen 2 jaar gerenoveerd en o.a. volledig voorzien van hoogwaardige kunststof kozijnen met HR ++ beglazing, alle leidingen en elektra zijn vervangen, alle wanden en plafonds zijn gestuct, de begane grond heeft een fraaie pvc vloer met vloerverwarming, verwarming en warmwater middels een warmtepomp, mechanische ventilatie en er liggen 10 zonnepanelen op de woning.

**Een luxe hoekwoning waar je zo in kan en dichtbij alle voorzieningen gelegen!**

**Aanvaarding:** in overleg.

**Vraagprijs:** €475.000,- 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)

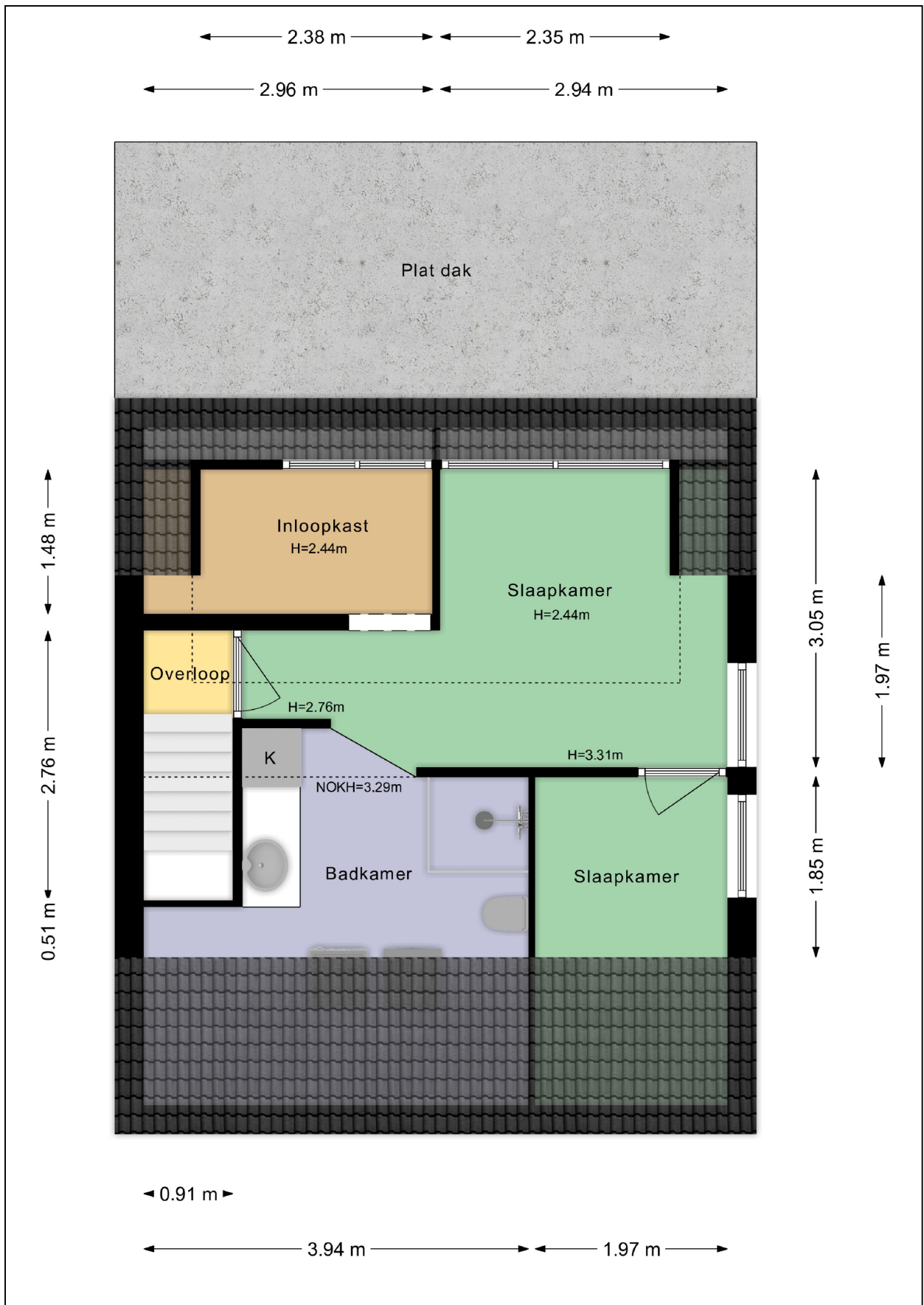
I. [www.goos.nl](http://www.goos.nl)

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

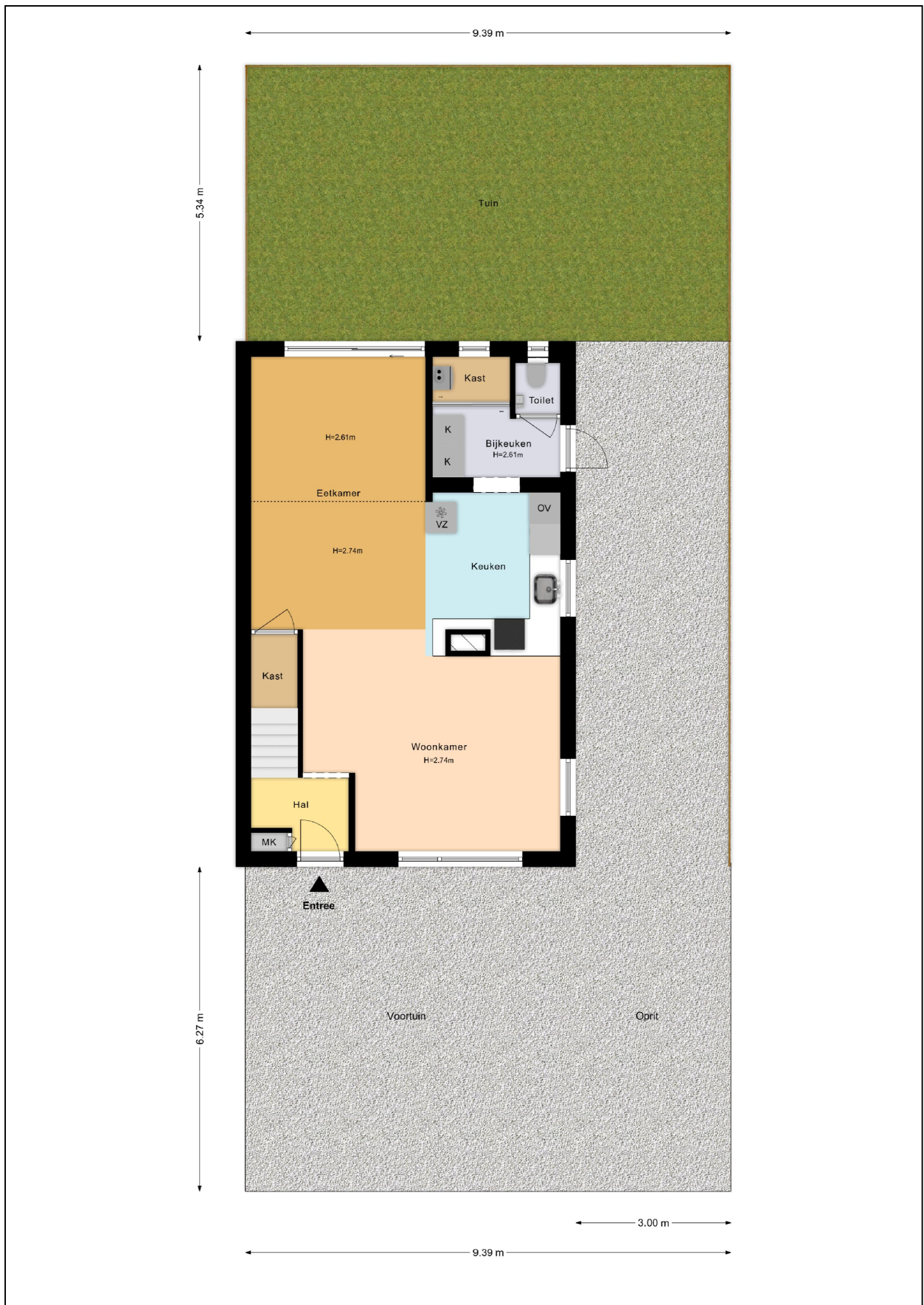
# Plattegrond begane grond



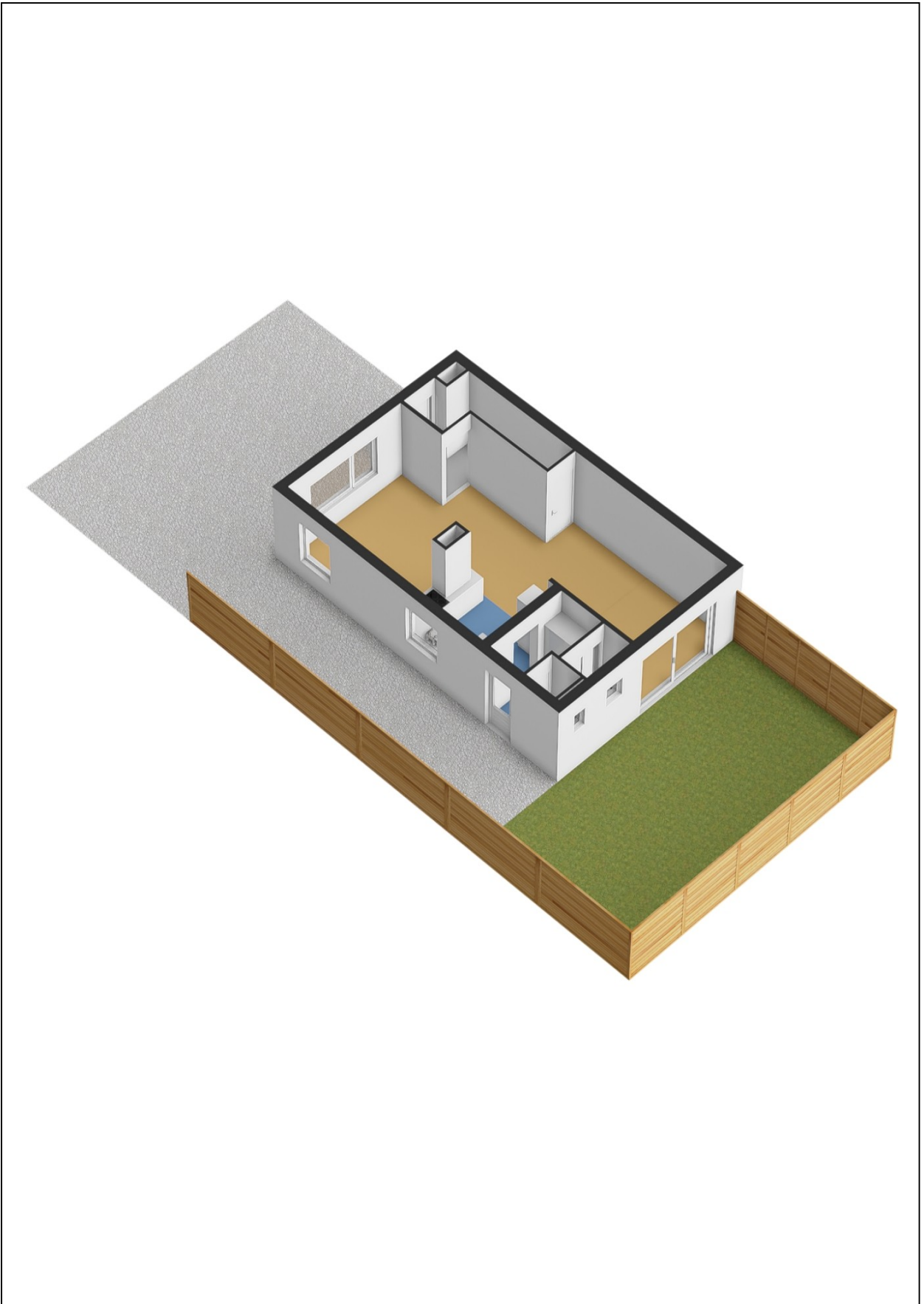
# Plattegrond eerste verdieping



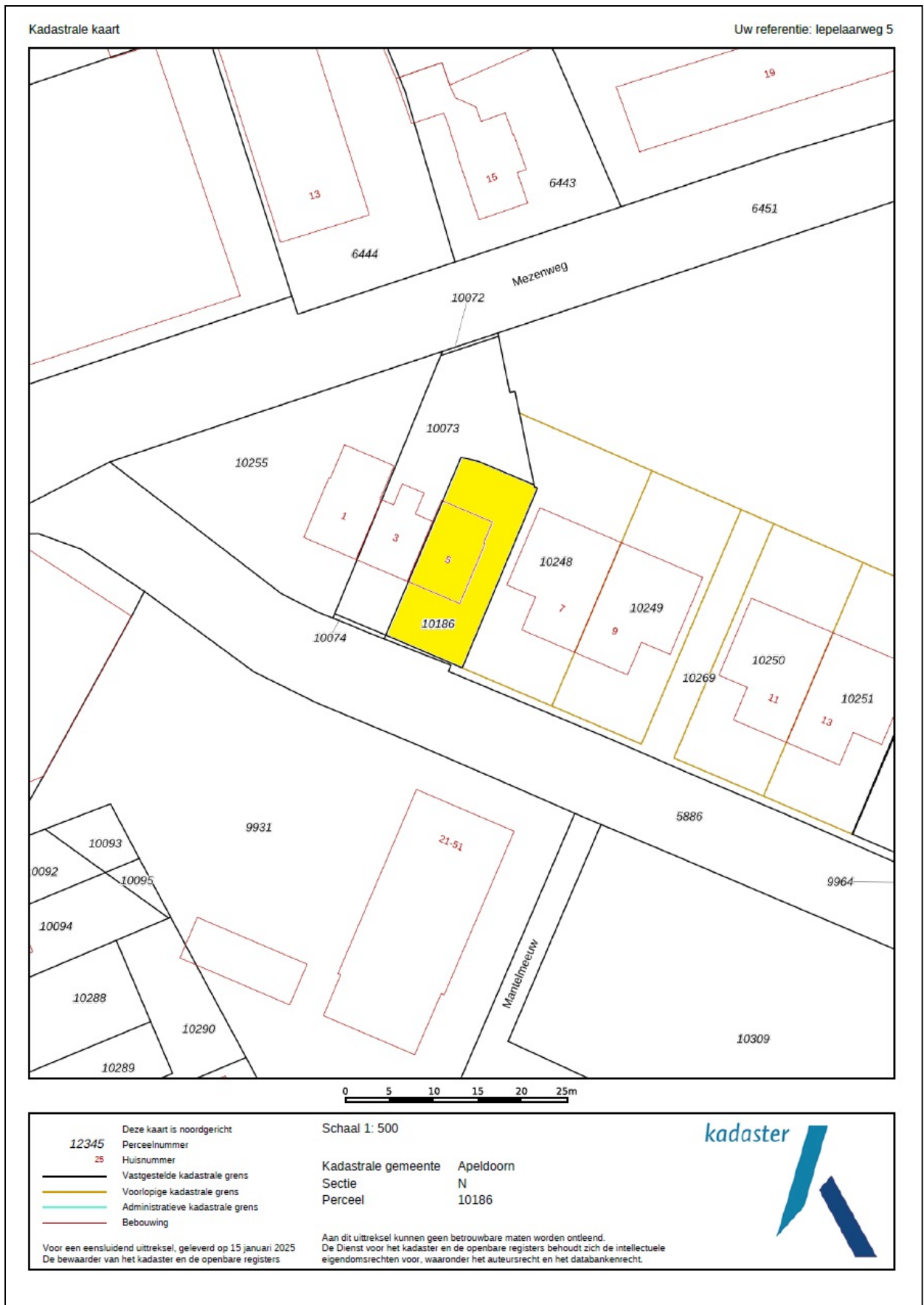
# Plattegrond tuin



## Plattegrond tuin 3D



# Kadastrale kaart



# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
651107970

Datum registratie  
21-12-2024

Geldig tot  
06-12-2034

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel **A<sup>+++</sup>**



## Isolatie

1 Gevels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.				
3 Daken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	++
4 Vloeren	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	++
5 Ramen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	++
6 Buitendeuren	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	++

## Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Elektrische boiler	<b>Verbeteradvies</b>
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	<b>Verbeteradvies</b>
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	<b>Verbeteradvies</b>
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	3413 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



**Laag** Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



**62,2 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Lepelaarweg 5  
7332AE Apeldoorn

BAG-ID: 0200010000133958

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1922  
Compactheid 2,06  
Vloeroppervlakte 92m<sup>2</sup>

Woningtype  
Hoekwoning



## Opnamedetails

### Naam

PA Volder

### Examennummer

9509.1005.8475

### Certificaathouder

Energie label Deskundige

### Inschrijfnummer

EPG2022-69W

### KvK-nummer

85722022

### Certificerende instelling

EPG-Certificering

### Soort opname

Basisopname



## Lijst van Zaken

Betreffende:	Lepelaarweg 5		
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		
- Bureau		X	
- Bed + bank		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- Kasten inloopkast		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		
Overig, te weten:			
- Tv + boxen		X	
- Tafel in eetkamer			X
<i>Keuken</i>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	X		
Keukenaccessoires:	X		
<i>Sanitair</i>			
Toiletaccessoires:	X		
Badkameraccessoires:			
- Wasmachine en droger		X	
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X	
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
- boiler	X		
Zonnepanelen	X		



Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<b>Tuin</b>			
<i>Inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	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, 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 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 (*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? **ja**  
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? **Schuim**
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **ja**  
Is er sprake van volledige isolatie? **ja**
- 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? **niet bekend**
- Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?
- Platte daken: **ja**  
Overige daken: **ja**  
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? **Schuim isolatie**
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **ja**  
Is er sprake van volledige isolatie?
- Platte daken: **ja**  
Overige daken: **ja**
- 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? **Alles van kunststof**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? **n.v.t.**
- 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**  
**volledig 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? **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? **ja**  
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?  
**2024, piepschuim**
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **ja**  
Is er sprake van volledige isolatie? **ja**

## 6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **niet bekend**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **nee**
- 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? **warmtepomp**  
**ja**
- 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?  
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? **ja**  
**Warm water**

	<b>Gehele begane grond</b>
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	
g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	<b>nee</b>
h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	<b>ja</b>
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	<b>nee</b>
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig?	<b>Aantal: 10</b>
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	<b>ja</b>
Functioneren alle zonnepanelen?	<b>ja</b>
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	<b>nee</b>
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?	
Jaar: <b>18-09-2023</b>	
Installateur: <b>Geldbesparen.nu</b>	
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	<b>nee</b>
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	<b>ja</b>
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	<b>nee</b>
i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	<b>n.v.t.</b>
j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	<b>n.v.t.</b>
k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	<b>ja</b>
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	<b>Alles in het huis is v.v. nieuwe kabels en meterkast</b>
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	<b>nee</b>
l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	<b>nee</b>
m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	<b>nee</b>
n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	<b>ja</b>
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	<b>ja</b>
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	<b>2024</b>
o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?	<b>nee</b>
<b>8. Sanitair en riolering</b>	
a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	<b>nee</b>
b. Hoe oud is de badkamer ongeveer?	<b>2024</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>oktober 2024</b>                  |
| h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?<br>Functioneert alle inbouwapparatuur?  | <b>oktober 2024</b><br><b>ja</b>     |
| i. Heeft u een kokend water kraan ( <i>bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan</i> )?<br>Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? | <b>ja</b><br><b>ja, oktober 2024</b> |

## 9. Diversen

- |   |   |
|---|---|
| a. Wat is het bouwjaar van de woning?   | <b>1920</b>   |
| b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) 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 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?   | <b>nee, niet bekend</b>   |
| i. Is er een olietank aanwezig?   | <b>nee</b>  |
| j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?  | <b>nee</b>  |
| k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?  | <b>nee</b>  |
| l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?  | <b>nee</b>  |
| m. 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>Heel het huis van binnen leeg en gerenoveerd en een aanbouw achterzijde.</b> | <b>ja</b>   |
| n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning?   | <b>niet bekend</b>  |
| o. Is er sprake van glasvezel internet?   | <b>ja, ligt bij de woning, maar niet aangesloten/in gebruik</b> |
| p. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?<br>Zo ja, welke label?   | <b>ja</b><br><b>A++</b>   |

## 10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 106,22**  
Belastingjaar: **2024**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 226.000,-**  
Peildatum: **1-1-2023**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€**  
Belastingjaar:
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€**  
Belastingjaar:
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
- Elektra: **€ 189,-**
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?  
Elektriciteit totaal kWh : **47**
- 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? **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**