



Epe, Rozenhof 86



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.





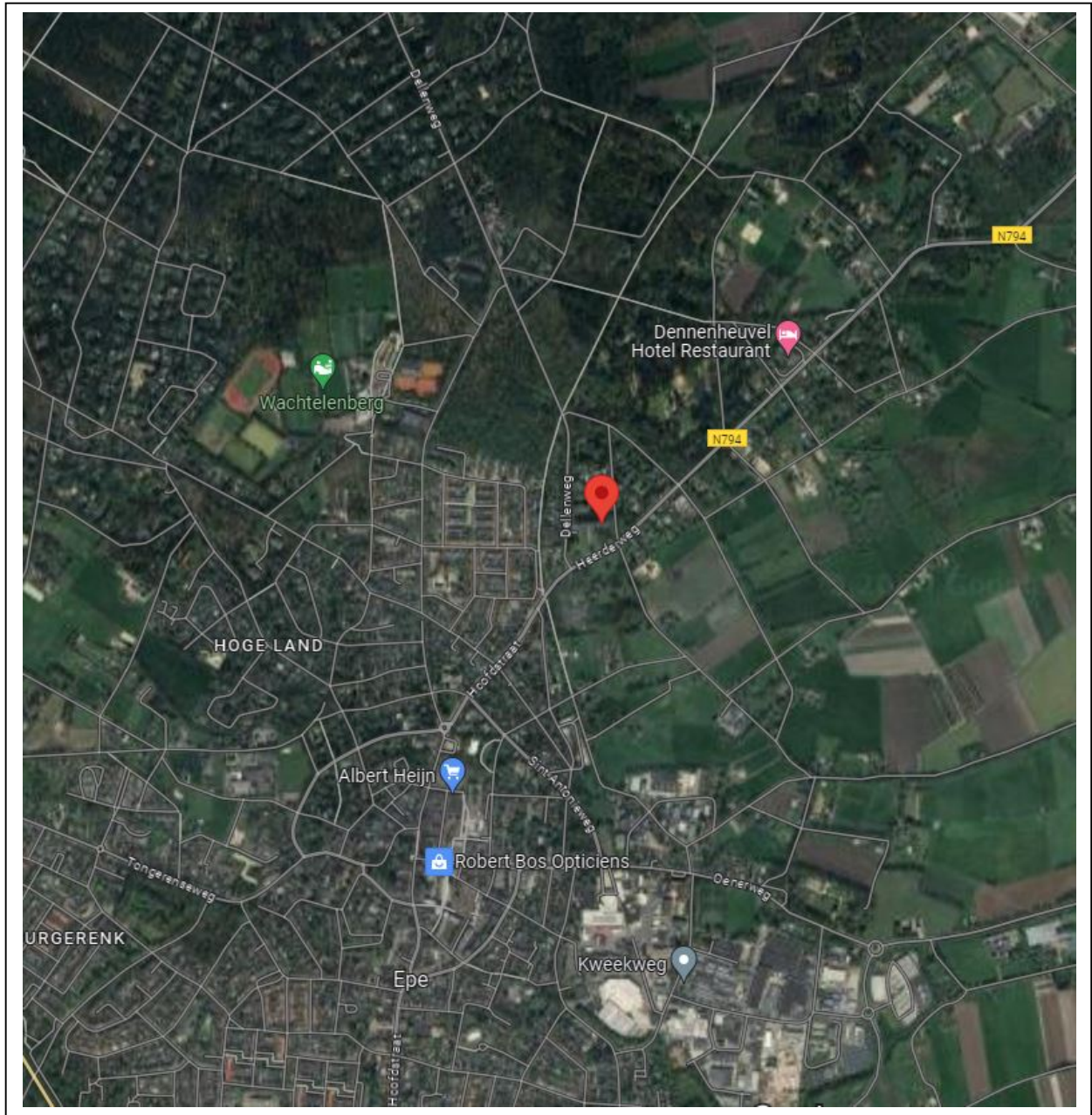




Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Satellietopname



Rozenhof 86

Op een prachtige locatie nabij bossen en het centrum van Epe gelegen, modern 2-kamer appartement gelegen op de 6^e etage met zonnig balkon en vrij uitzicht over de parkachtige tuin en weilanden aan de overzijde en een eigen berging in het souterrain.

Het appartement maakt deel uit van het appartementencomplex "de Rozenhof" en ligt zeer aantrekkelijk op loopafstand van het gezellige centrum van Epe, openbaar vervoer en uitgestrekte natuurgebieden.

Het appartement is geheel gerenoveerd, hierbij zijn o.a. vernieuwd de keuken, badkamer, toilet, elektra en de afwerking van wanden, vloeren en plafonds en voorzien van nieuwe raamkozijnen met HR++ beglazing.

Indeling: Entree/hal met garderobe en meterkast. Ruime zonnige woonkamer met elektrische zonwering en toegang tot het ruime balkon met vrij uitzicht en alle privacy.

Moderne open keuken(2022) voorzien van inbouwapparatuur t.w. inductie kookplaat met afzuigkap, afwasmachine en koel/vriescombinatie.

Zeer ruime slaapkamer met vaste kasten en toegang tot het ruime balkon met elektrische zonwering.

Moderne badkamer(2022) voorzien van een ruime inloop regendouche met thermostaat kraan, toilet en wastafelmeubel met ingebouwde kraan.

Er is een gezamenlijke fietsenstalling en voldoende parkeergelegenheid bij het complex.

Gebruiksoppervlakte wonen: 59m². Verwarming middels blokverwarming. Warm water middels een boiler(eigendom), geplaatst in 2022.

Servicekosten: € 273,57 per maand (**inclusief** waterverbruik, opstal-, brand- en aansprakelijkheidsverzekering, schoonmaak en onderhoud gebouwen en technische installaties.

Voorschot stookkosten: € 75,15 (ieder jaar achteraf verrekend naar eigen verbruik).

Kortom een modern en strak afgewerkt appartement waar u zo in kunt!

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 219.500,- 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

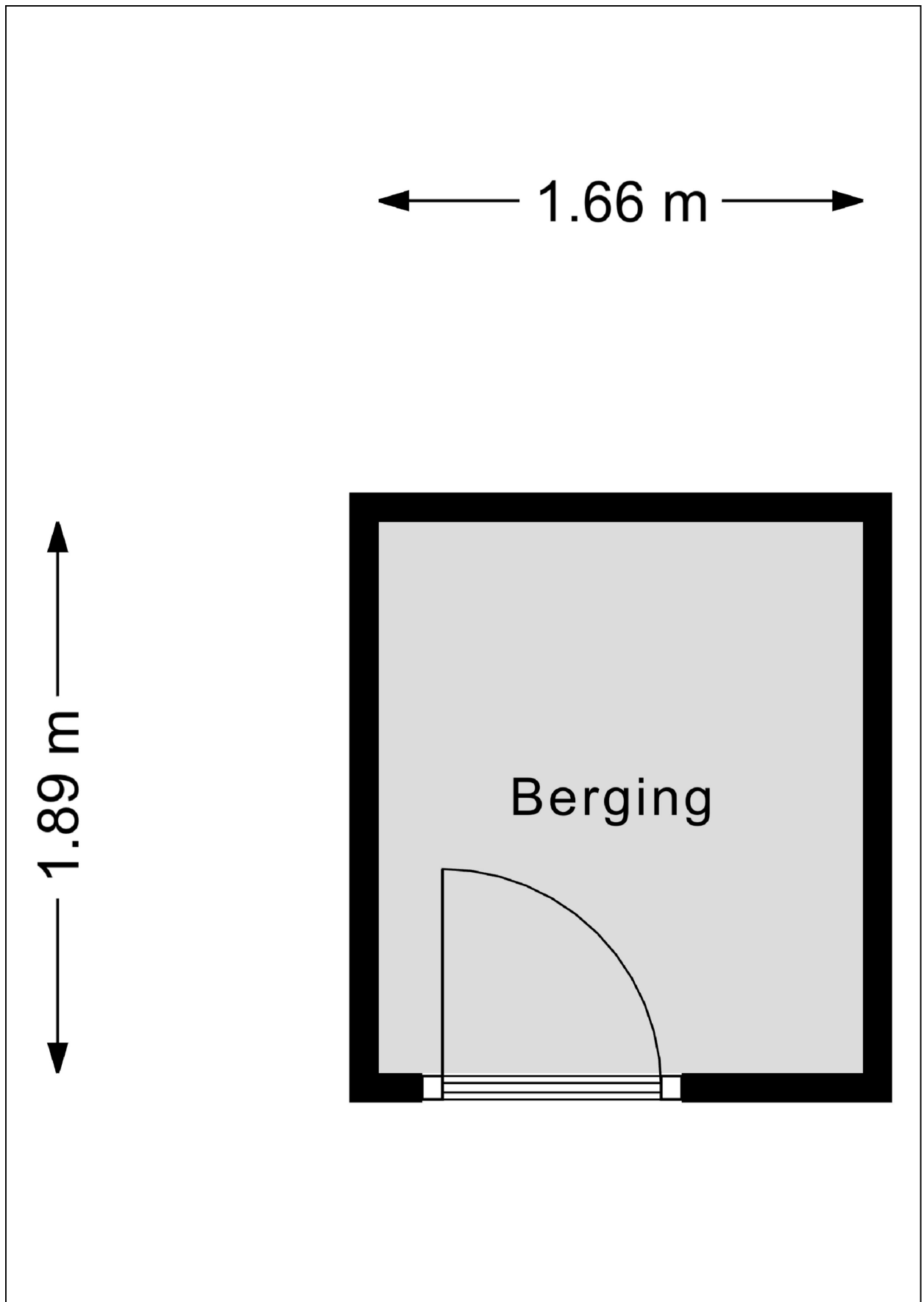
I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

Plattegrond appartement



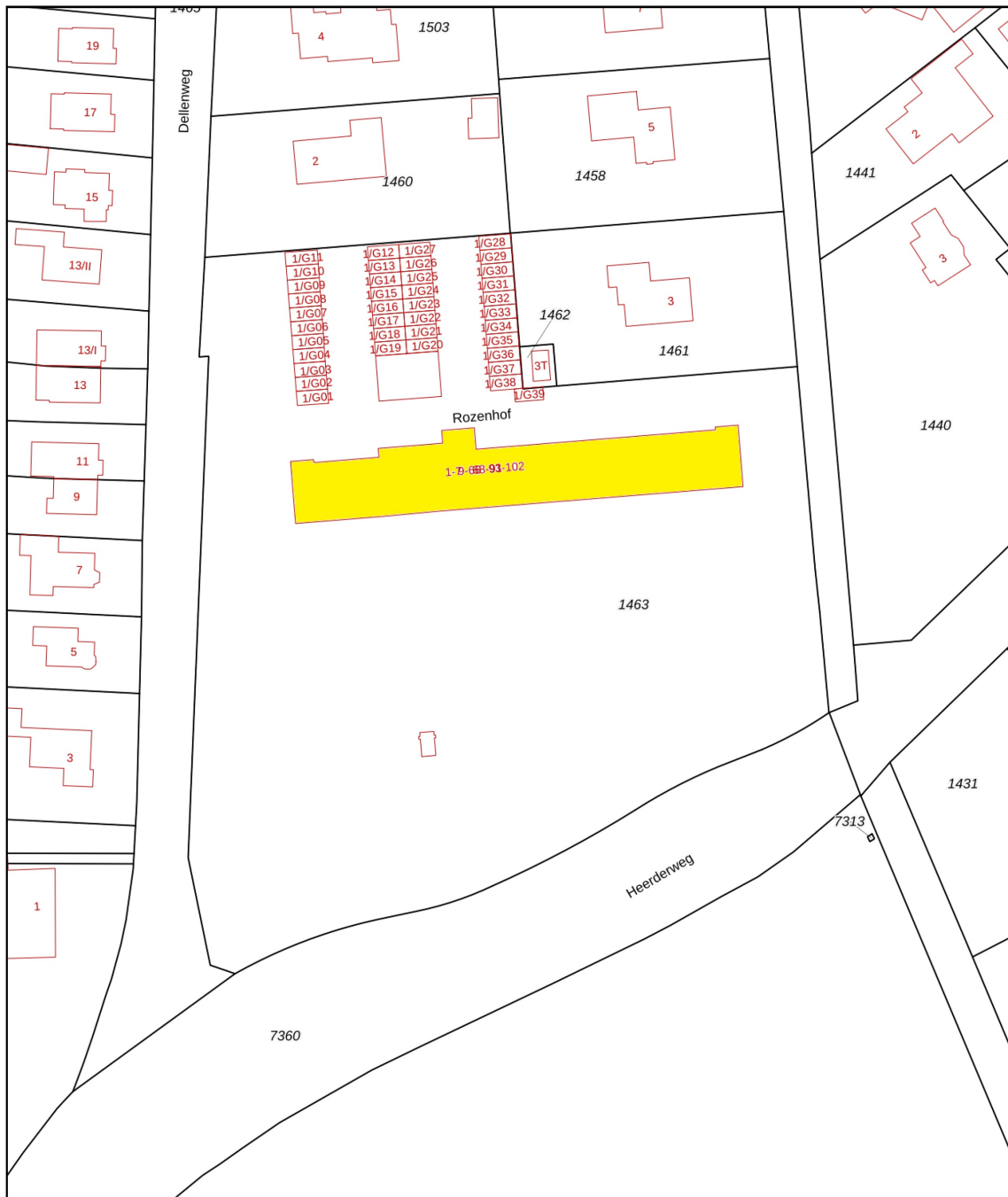
Plattegrond berging




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rozenhof 86



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Epe en Oene Sectie C Perceel 1463</p> <p>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.</p>	
--	--	---

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
407936518

Datum registratie
02-02-2024

Geldig tot
02-02-2034

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

C



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	Overig verwarmingstoestel		nee ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Elektrische boiler		nee ja
3 Daken	n.v.t.	9 Zonneboiler	Niet aanwezig		nee ja
4 Vloeren	n.v.t.	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 aardgas aansluiting

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

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Rozenhof 86
8161BE Epe
BAG-ID: 0232010000004192

Detailaanduiding

Bouwjaar 1962
Compactheid 0,84
Vloeroppervlakte 59 m²

Woningtype

Tussenwoning op
tussenverdieping



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 het perceel:	Rozenhof 86, Epe		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Interieur			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- slaapkamer	X		
- badkamer		X	
Vloerdecoratie, te weten:			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Radiatorafwerking	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- inductiekookplaat	X		
- oven	X		
- vaatwasser	X		
- koel/vriescombinatie	X		
Sanitair			
Badkameraccessoires:			
- spiegel	X		
- badkamermeubel	X		
- wasmachine		X	
- droger		X	
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- boiler	X		
Zonwering buiten slaapkamer	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		

Vragenlijst

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? **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 uw appartement, 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 voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? **nee**
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement? **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 het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **nee**
- m. Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement? **ja**
- n. Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? **nee**
- o. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **nee**
- p. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **nee**
- q. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **nee**
- r. Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **nee**
- s. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **nee**

- | | |
|--|---------------|
| t. Hoe gebruikt u het appartement nu? | woning |
| Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? | ja |
| Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? | ja |

2. Gevels

- | | |
|--|--|
| a. Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? | nee |
| b. Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? | nee |
| c. Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd?
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? | niet bekend
niet bekend |
| d. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? | niet bekend |

3. Dak(en)

- | | |
|---|--|
| a. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer?
Platte daken: | 2011 |
| b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? | nee |
| c. Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | nee |
| d. Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd? | nee |
| e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd?
Platte daken:
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? | niet bekend
niet bekend |
| f. Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement 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 van het appartement voor het laatst geschilderd?
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?
Zo ja, door wie? | 2022
ja
Van Herk |
| c. Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement? | ja |
| d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? | ja |
| e. Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement?
Zo ja, welk type glas?
Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement? | ja
HR++
ja |
| f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? | nee |

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **nee**
- b. Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **nee**
- c. Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **nee**
- d. Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen? **nee**
- e. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **nee**
- f. Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? **niet bekend**

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **nee**
- b. Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk? **nee**
- 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(s) is/zijn er aanwezig in het appartement?
Is/zijn de installatie(s) eigendom? **Blokverwarming en elektrische boiler**
Merk van de installatie(s): **blokverwarming van VvE, boiler eigendom**
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **Elektrische boiler: Remeha 310 Eco Pro-430 uit 2017**
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **2023**
Zo ja, door wie? **ja**
Breman Zwolle
- 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 het appartement? **nee**
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **nee**
- h. Heeft het appartementencomplex zonnepanelen? **nee**

- | | |
|---|--------------------------|
| i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? | 2023 |
| j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? | n.v.t. |
| k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? | nee |
| l. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? | nee |
| m. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? | nee |
| n. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? | ja
ja |
| o. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? | nee |
| p. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? | ja
2022 |

8. Sanitair, riolering en keuken

- | | |
|--|--------------------------|
| a. Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? | nee |
| b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? | 2022 |
| c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door? | ja |
| d. Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? | ja |
| e. Zijn er in het appartement 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?
Functioneert alle inbouwapparatuur? | 2022
ja |
| i. Heeft u een kokend water kraan? | nee |

9. Diversen

- | | |
|--|--------------------|
| a. Wat is het bouwjaar van het appartement? | 1964 |
| b. Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement 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, asbestgolflaten e.d.</i>)? | niet bekend |
| c. Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? | nee |

- d. Is er sprake van loden leidingen in het appartement? **nee**
- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin? **nee**
- f. Heeft u elders lekkages gehad (*dus los van het dak/ sanitair/ riolering*)? **nee**
- g. Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd? **nee**
- h. Is er een olietank aanwezig? **nee**
- i. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement (*denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)? **ja**
Zo ja, waar? **in het souterrain**
- j. Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **nee**
- k. Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)? **nee**
- l. Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? **nee**
- m. Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **nee**
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE? **nee**
- o. Is er sprake van glasvezel internet? **nee**
- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? **ja**
Zo ja, welke label? **label C**

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? €
Belastingjaar:
- b. Wat is de WOZ-waarde? € **176.000**
Peildatum: **1-1-2022**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? €
Belastingjaar:
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (*zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.*)? €
Belastingjaar:
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Blokverwarming: € **75,12**
Elektra: €
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? **nee**
- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht: **n.v.t.**
- 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
12. De VvE en onderlinge verhoudingen	
a. Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:	ja 08220298
b. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? Aantal:	97
c. Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen?	nee
d. Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: - woning:	6800ste
e. Aantal stemmen voor dit appartement:	100
13. De bestuurder(s) ('het bestuur')	
a. Is er een professionele bestuurder?	ja
14. De vergadering van eigenaars	
a. Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd?	ja
b. Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar?	ja
c. Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten?	nee
15. Verzekeringen	
a. Is er een collectieve opstalverzekering?	ja
b. Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen?	nee
c. Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering?	ja
16. Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE	
a. Is er een reservefonds? Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag: € Datum:	ja € 148.364 1-1-2024
b. Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? Het MJOP is in 2023 aangepast en loopt tot 2027.	ja
c. Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: Waarvan: - exploitatiekosten (servicekosten) - stookkosten (voorschot)	€ 348,72 € 273,57 € 75,15
d. Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd?	nee

e. Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald?

ja