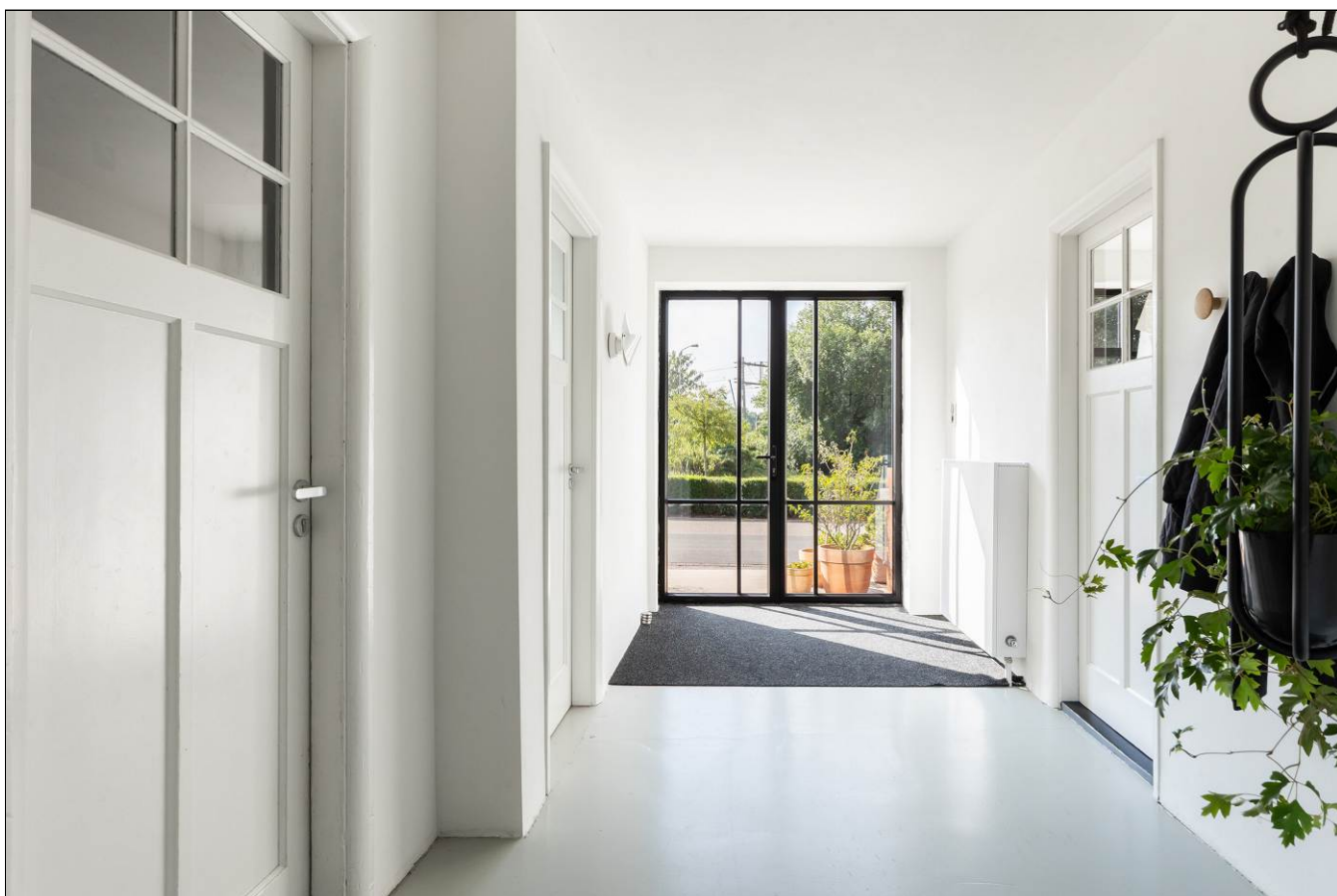
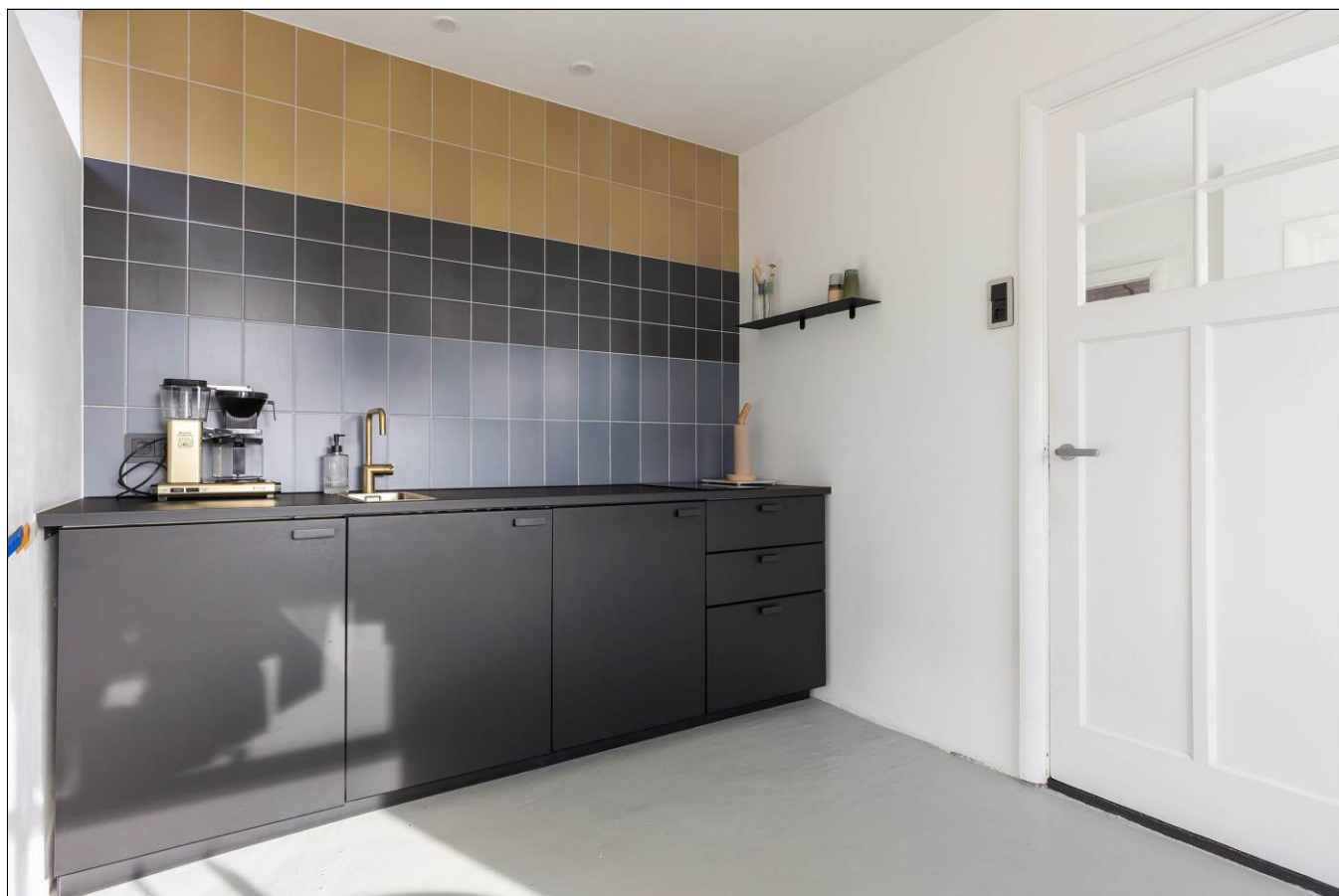
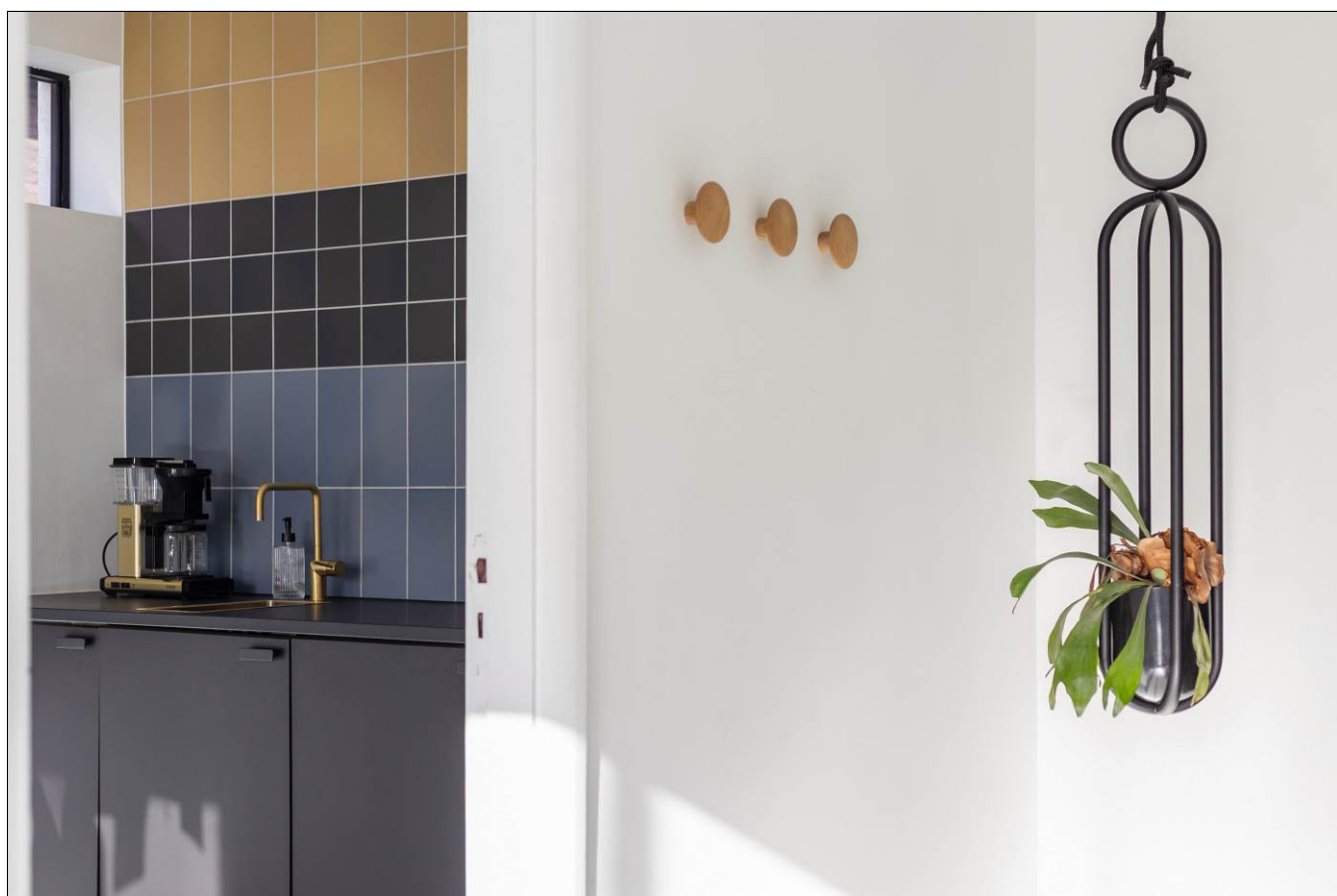


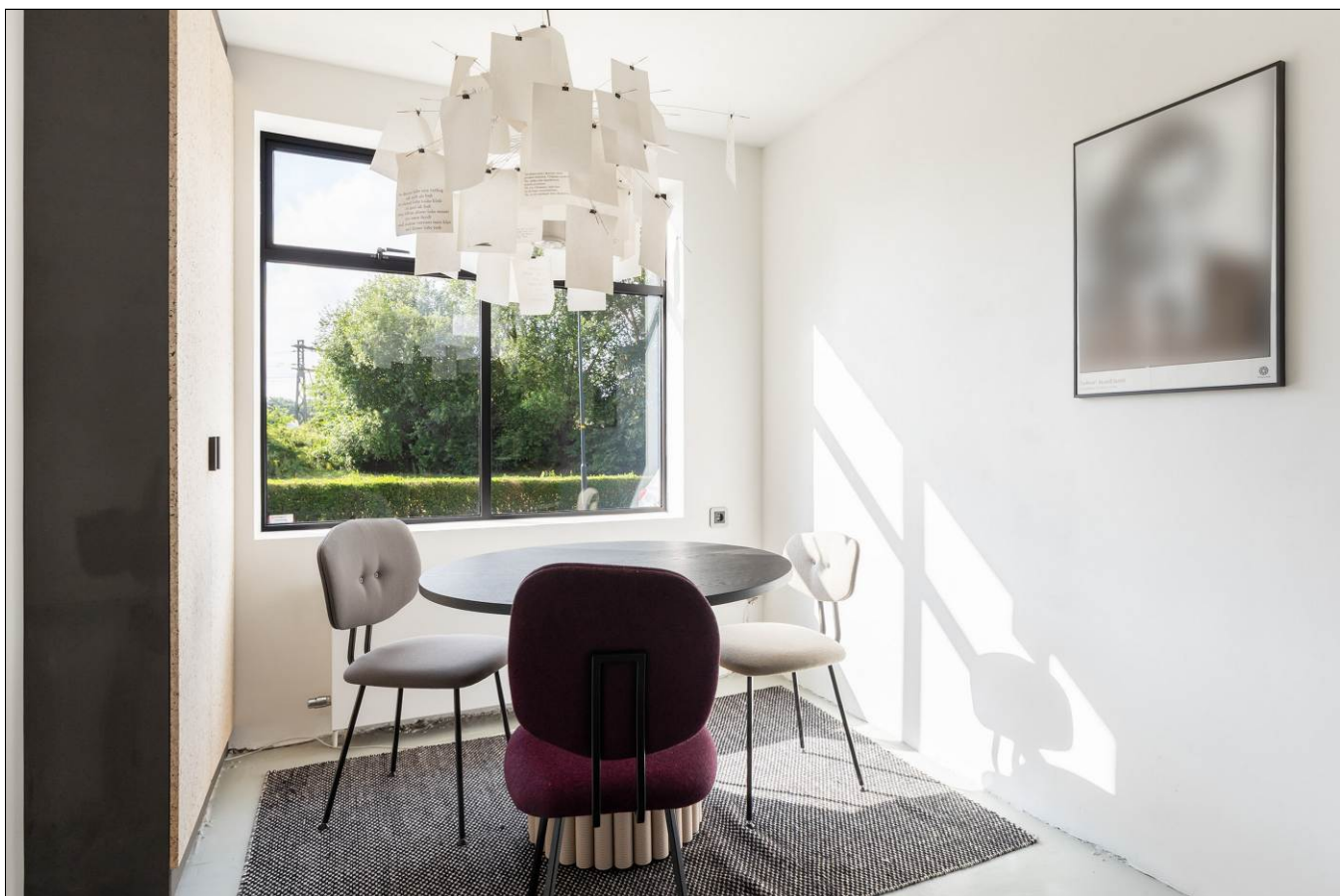
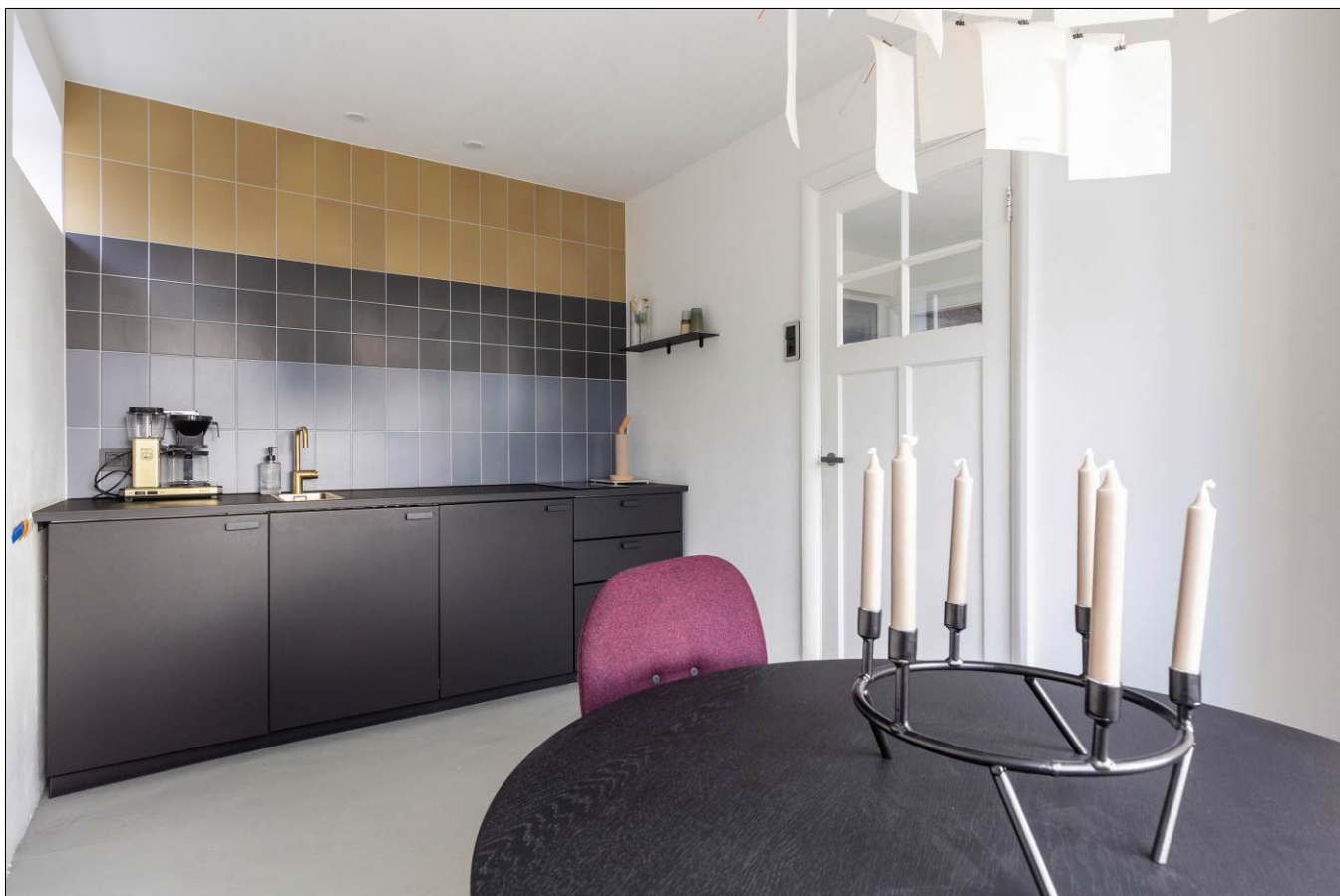


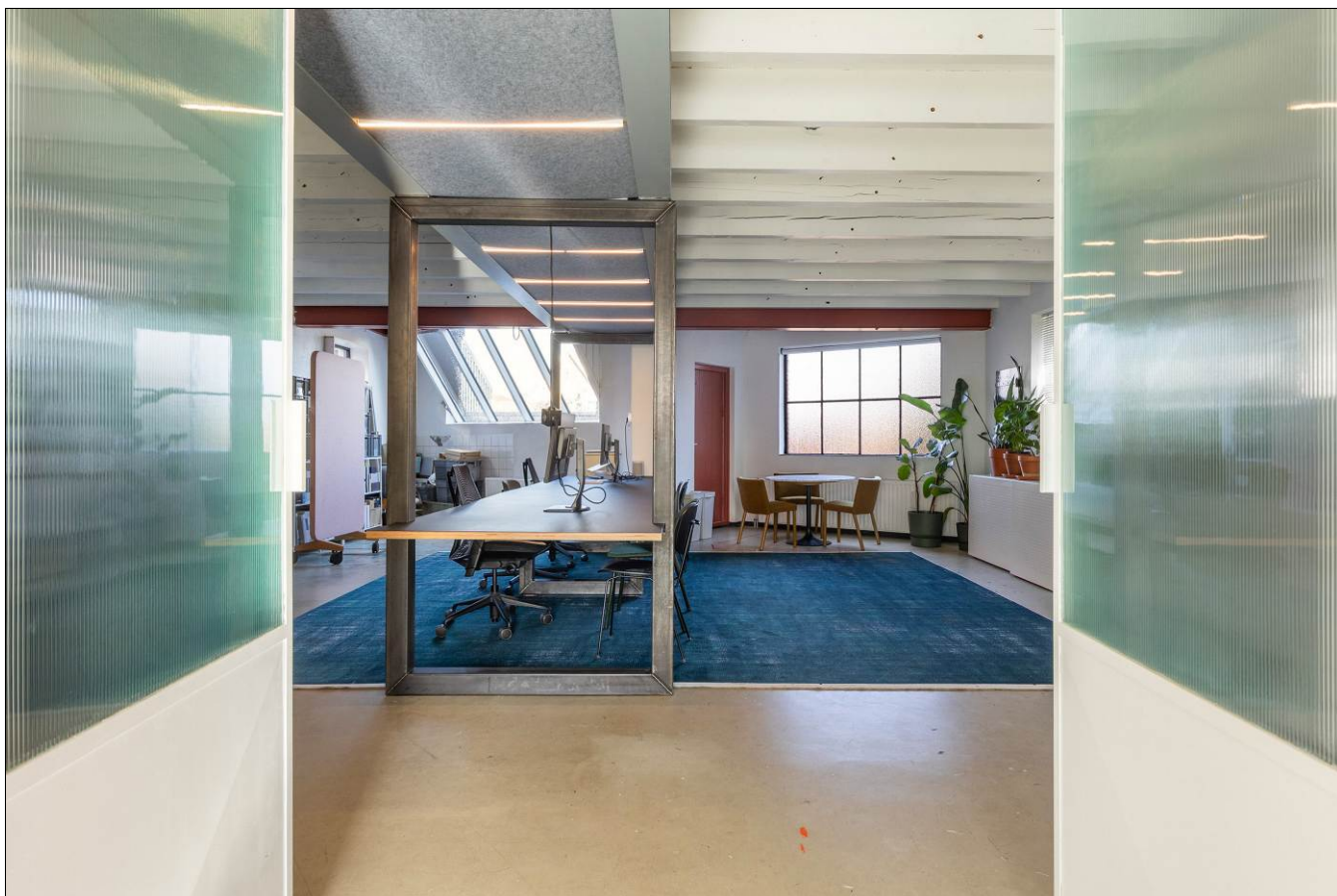
Apeldoorn, Spoorstraat 49

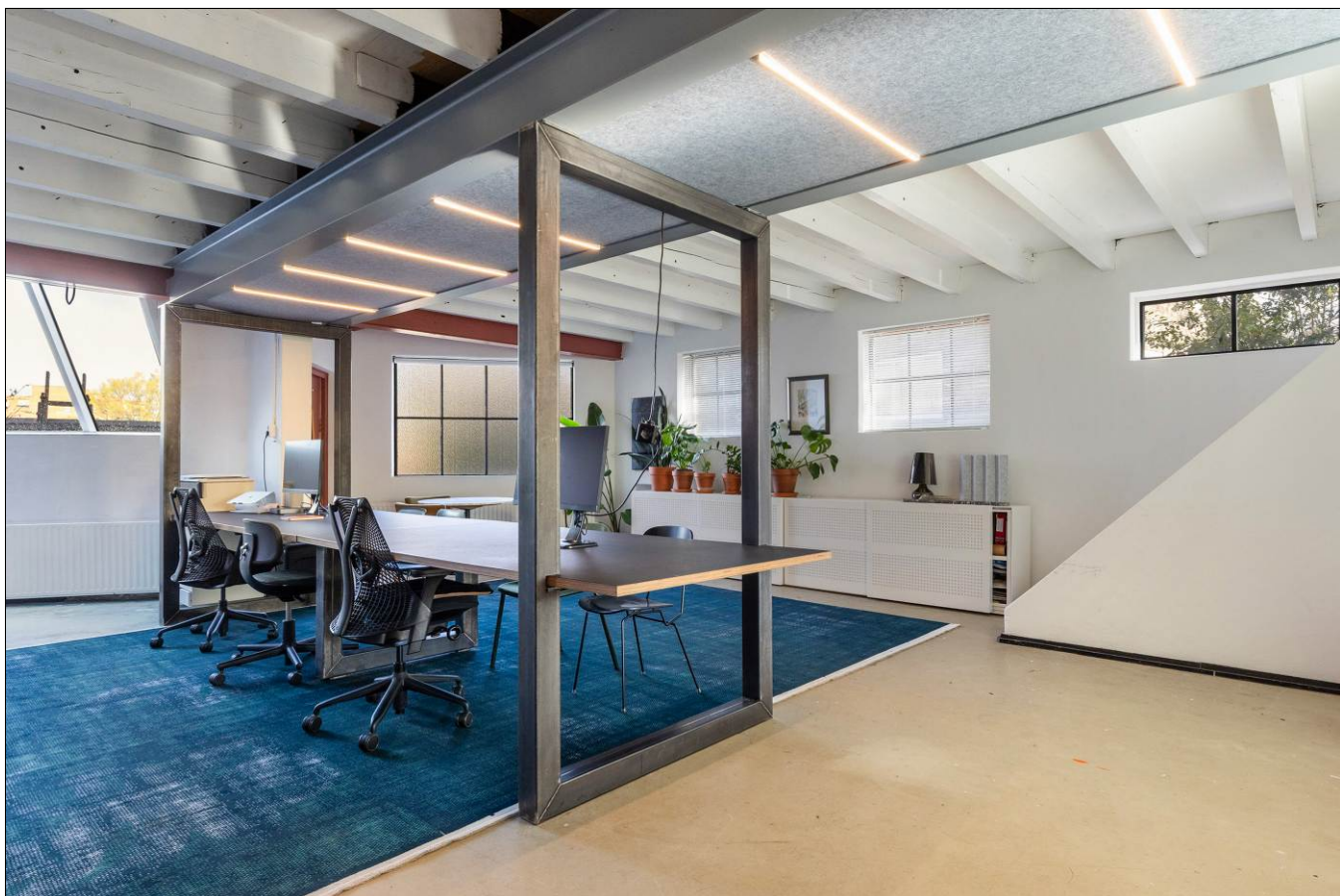


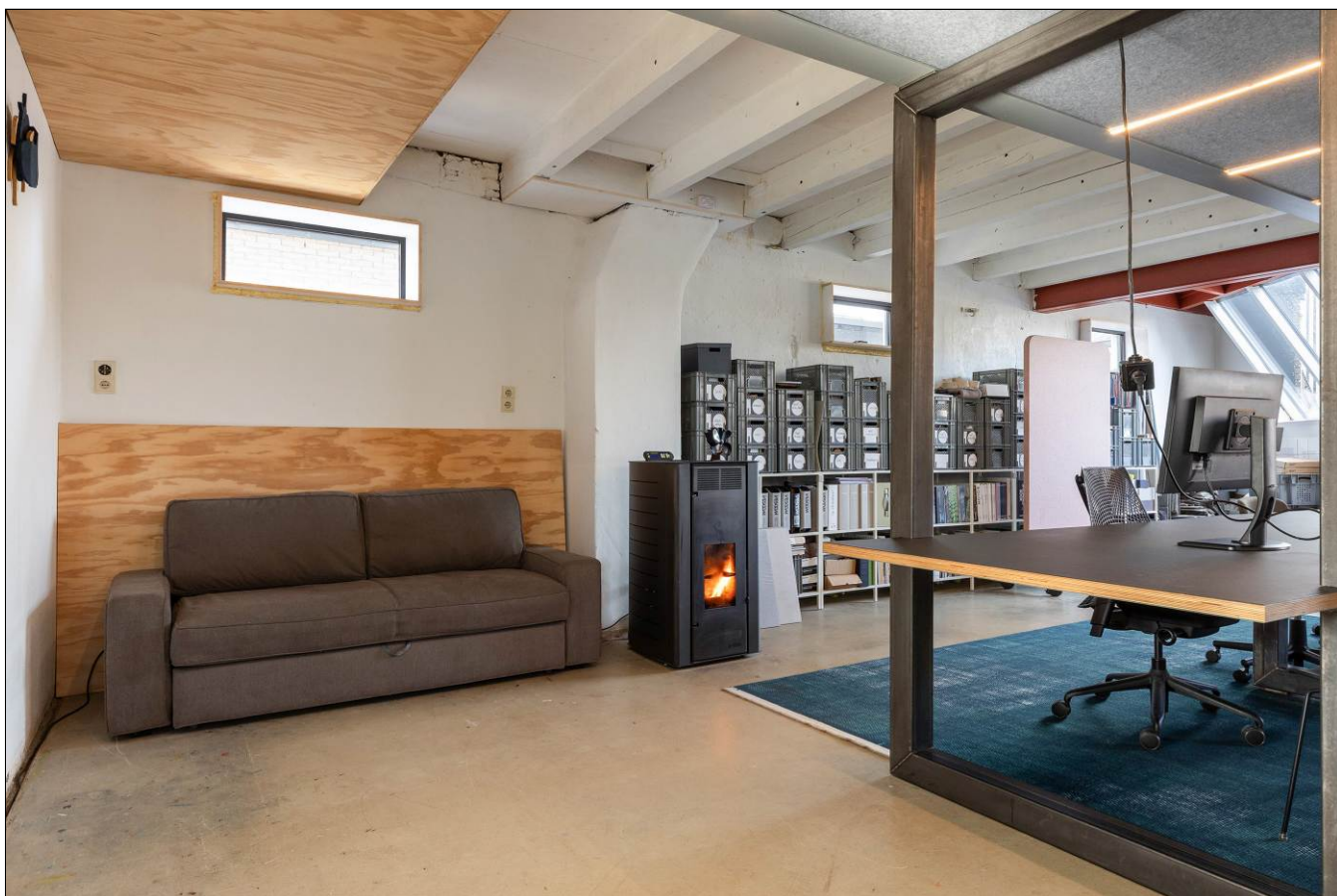


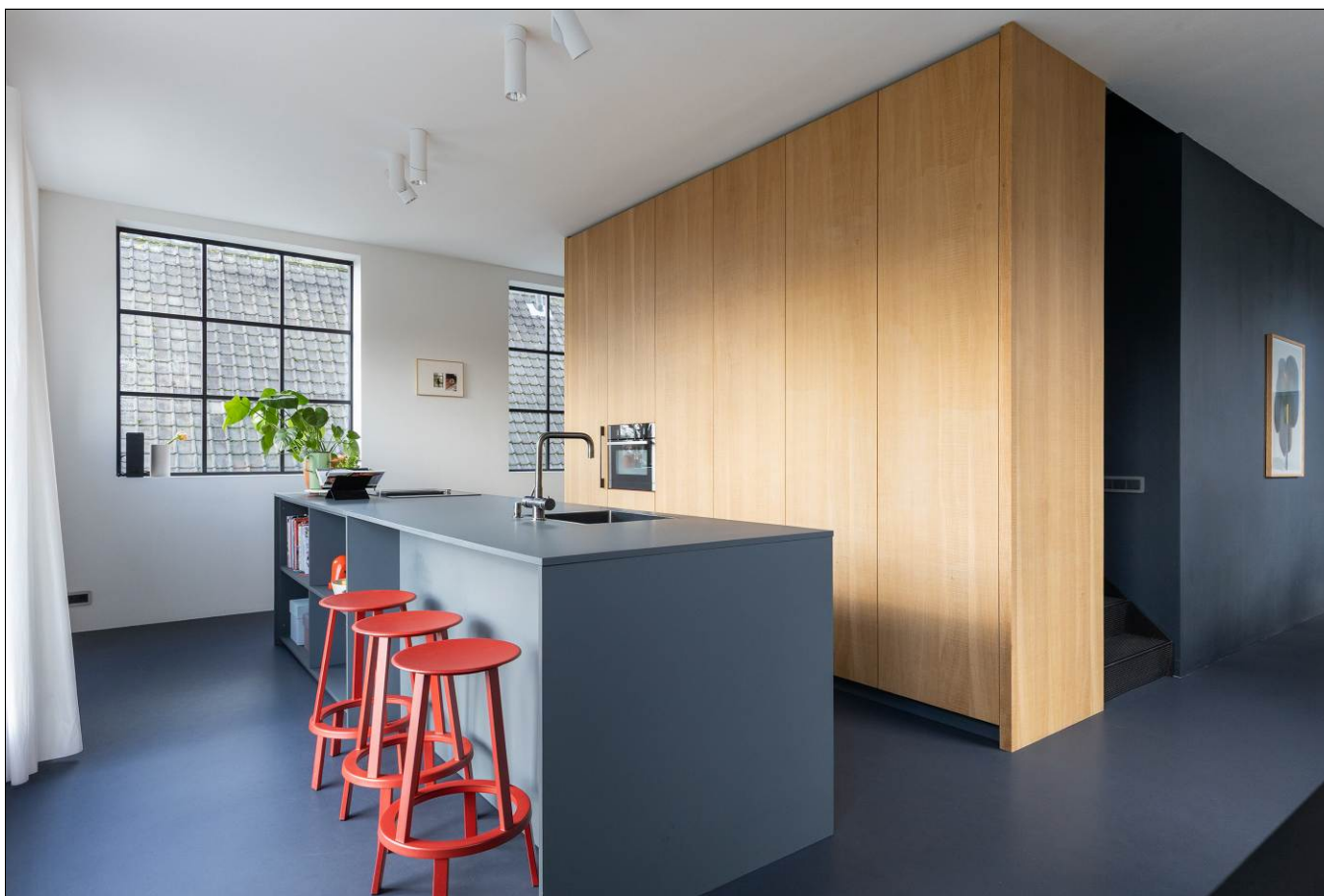


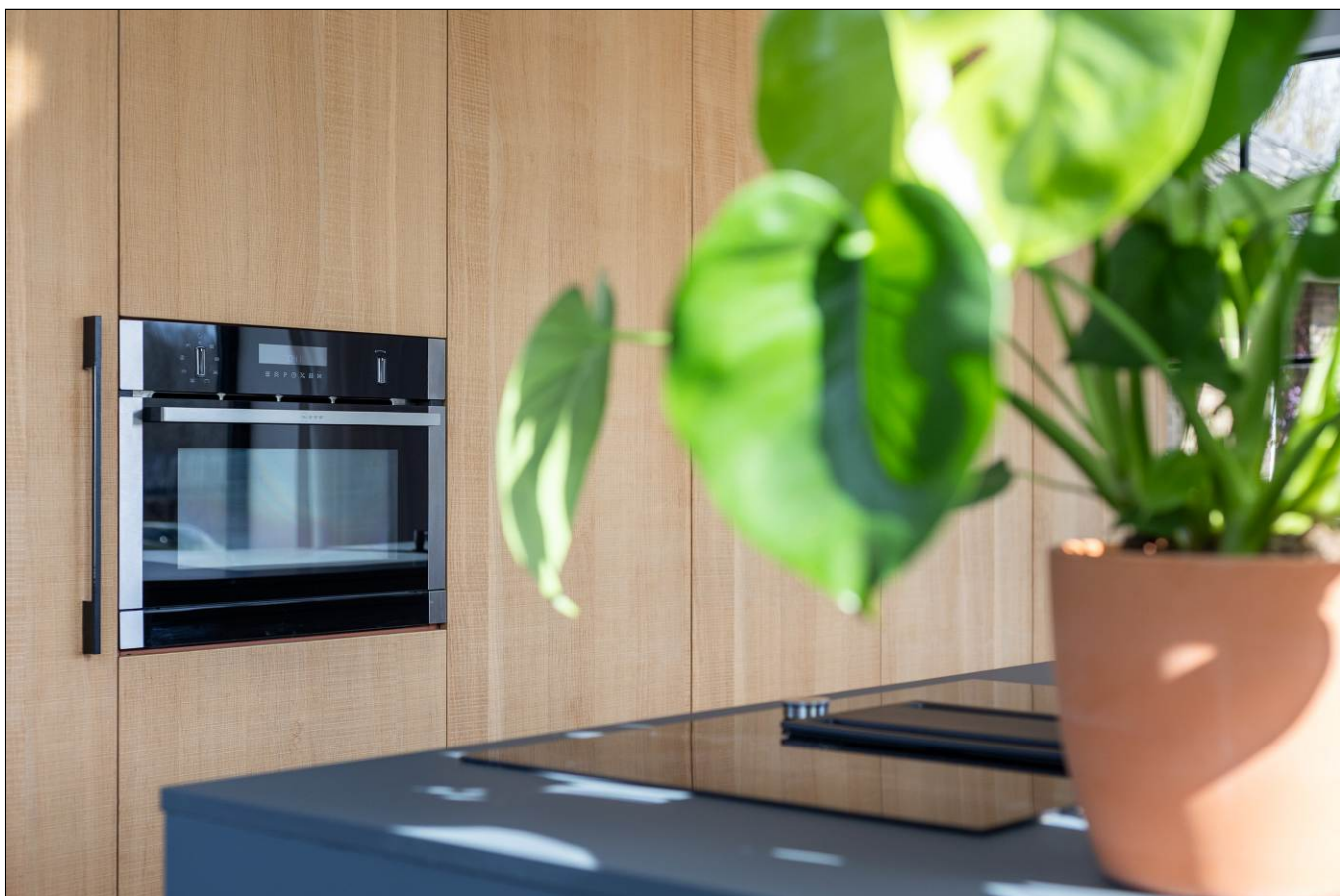




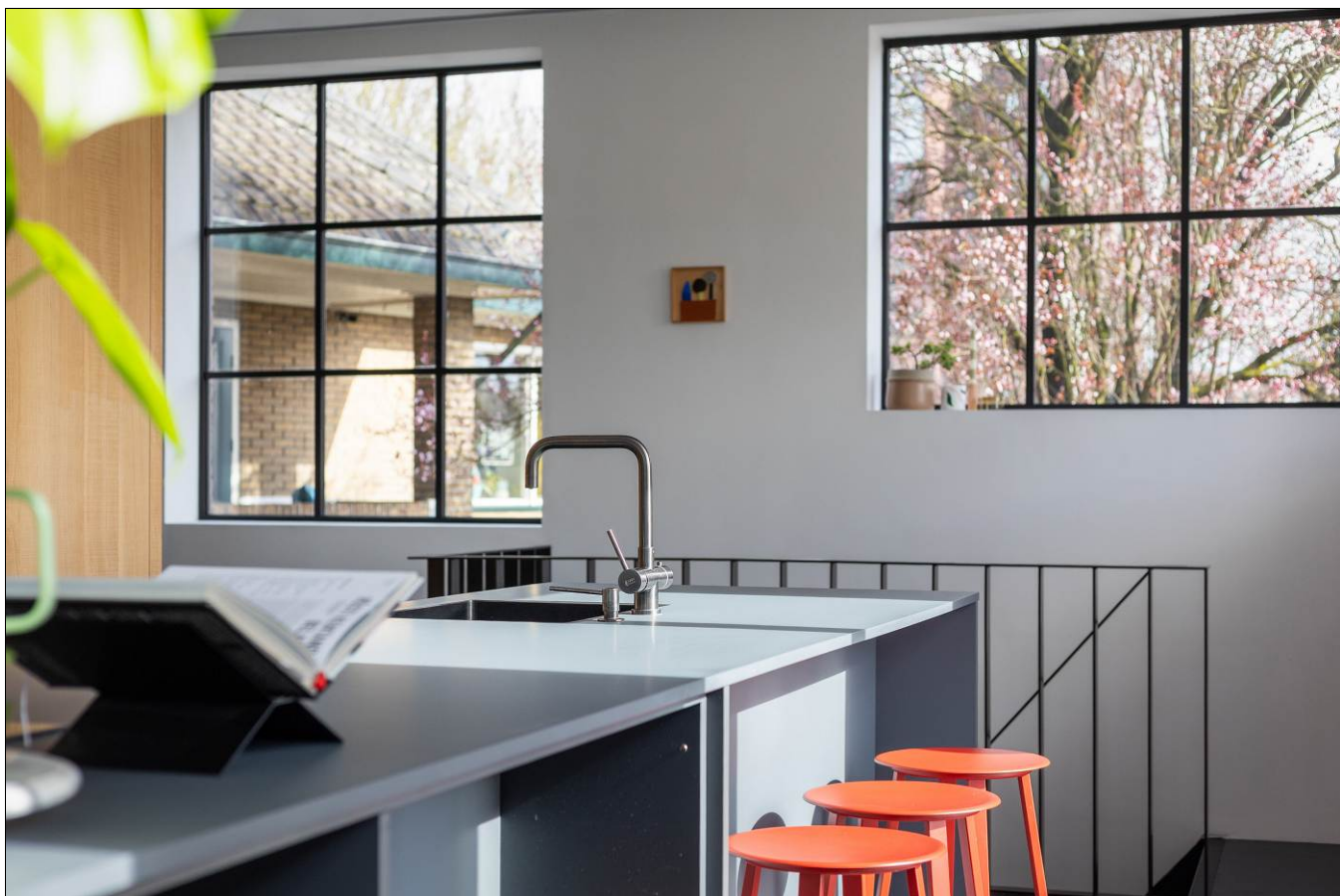






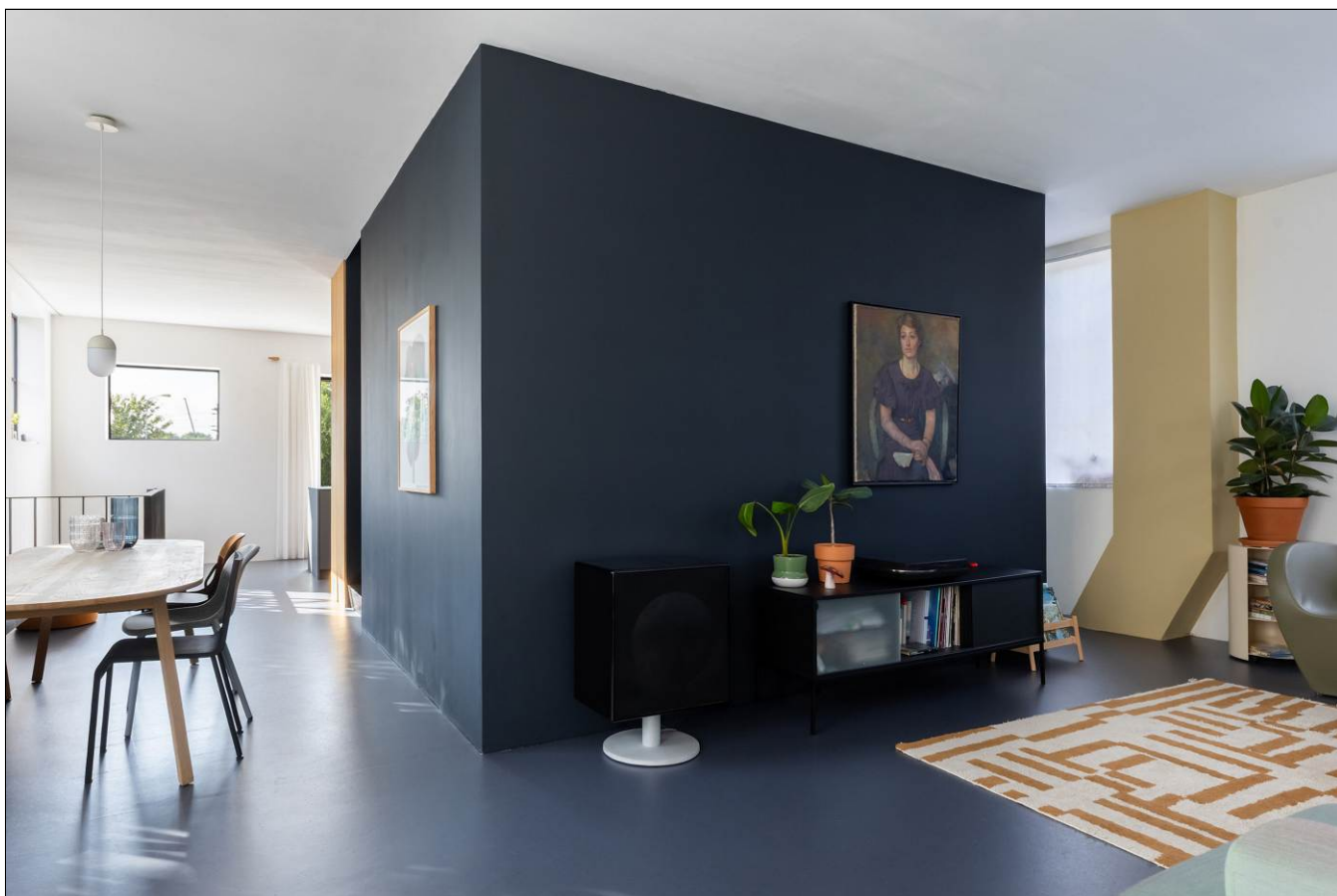




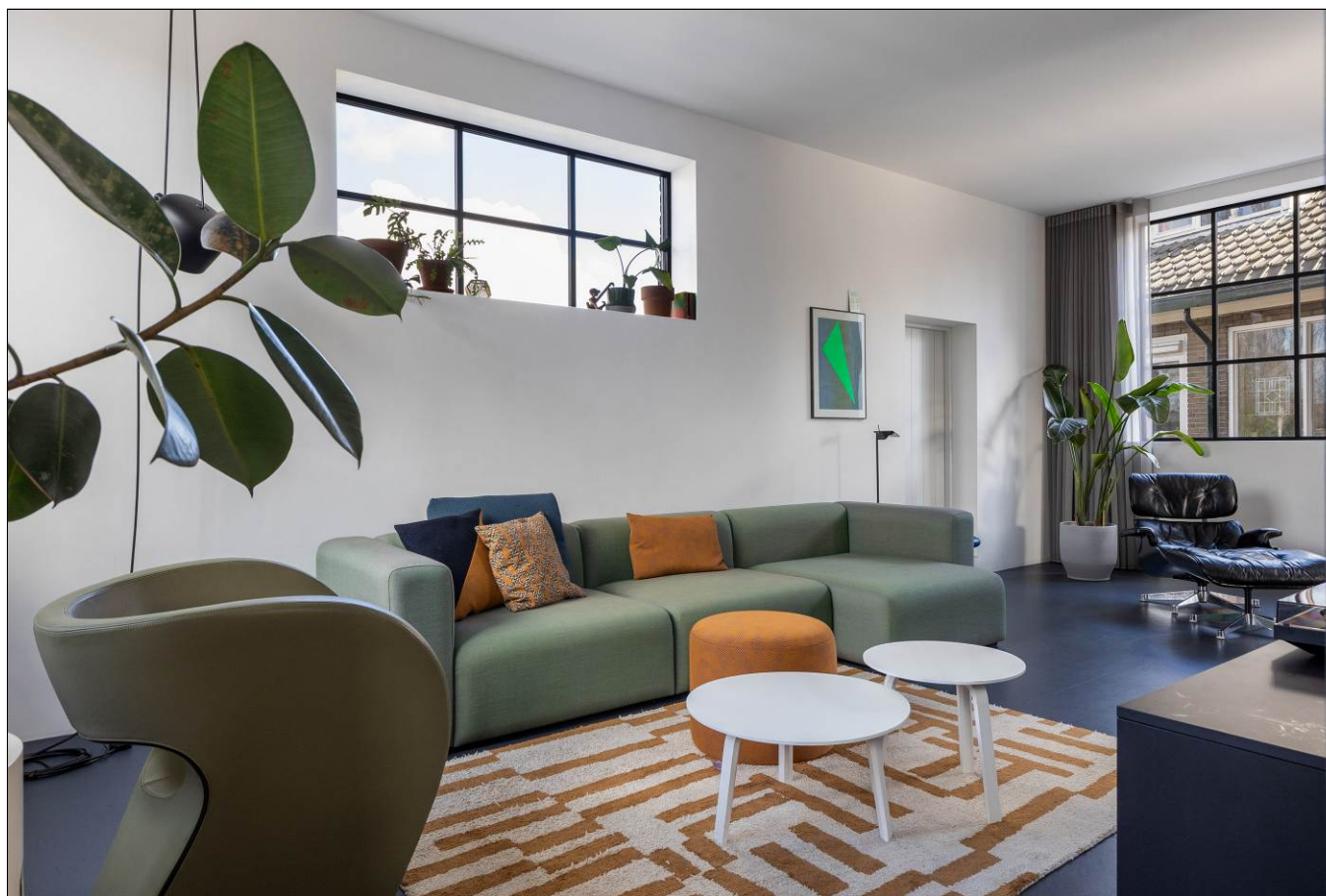
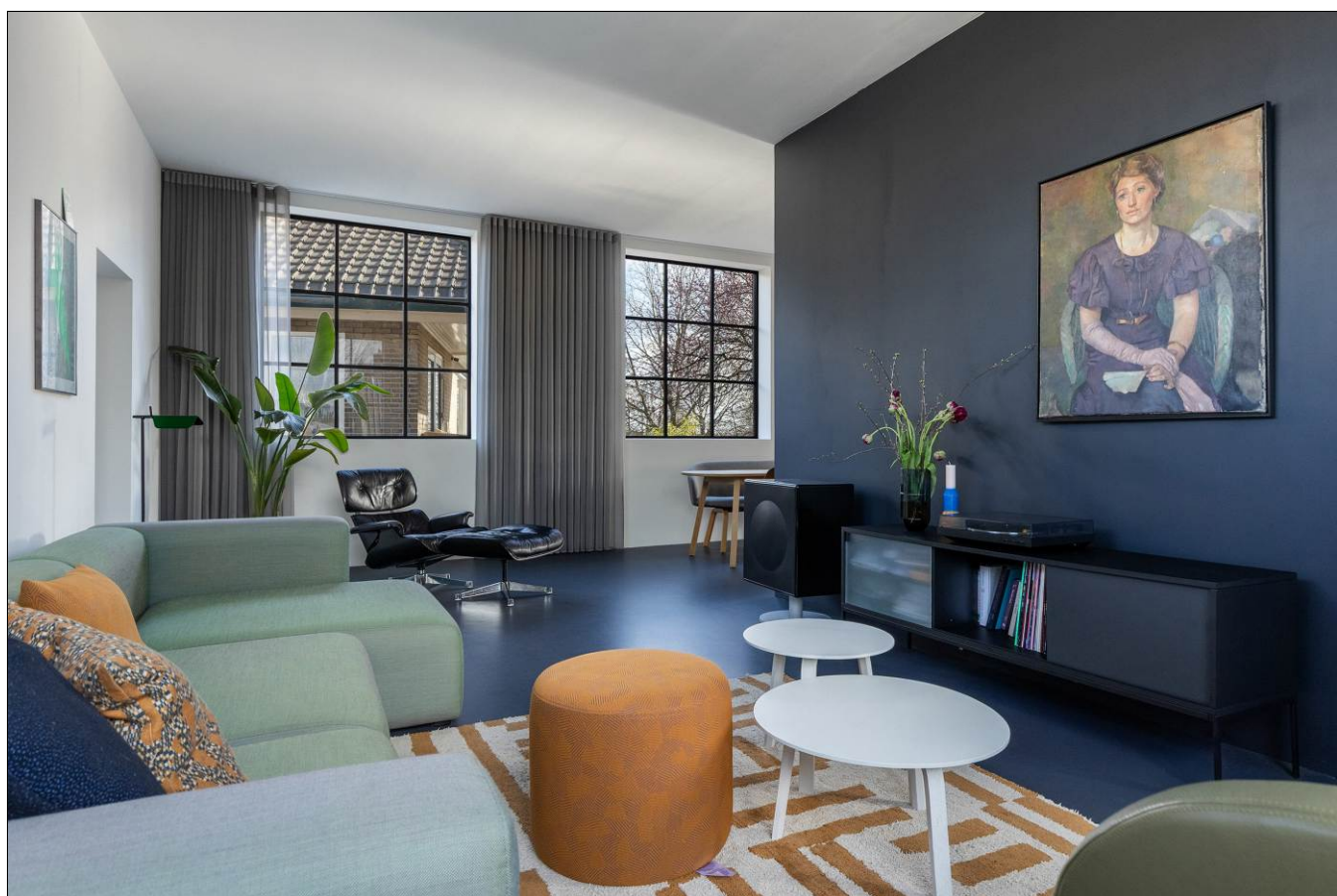




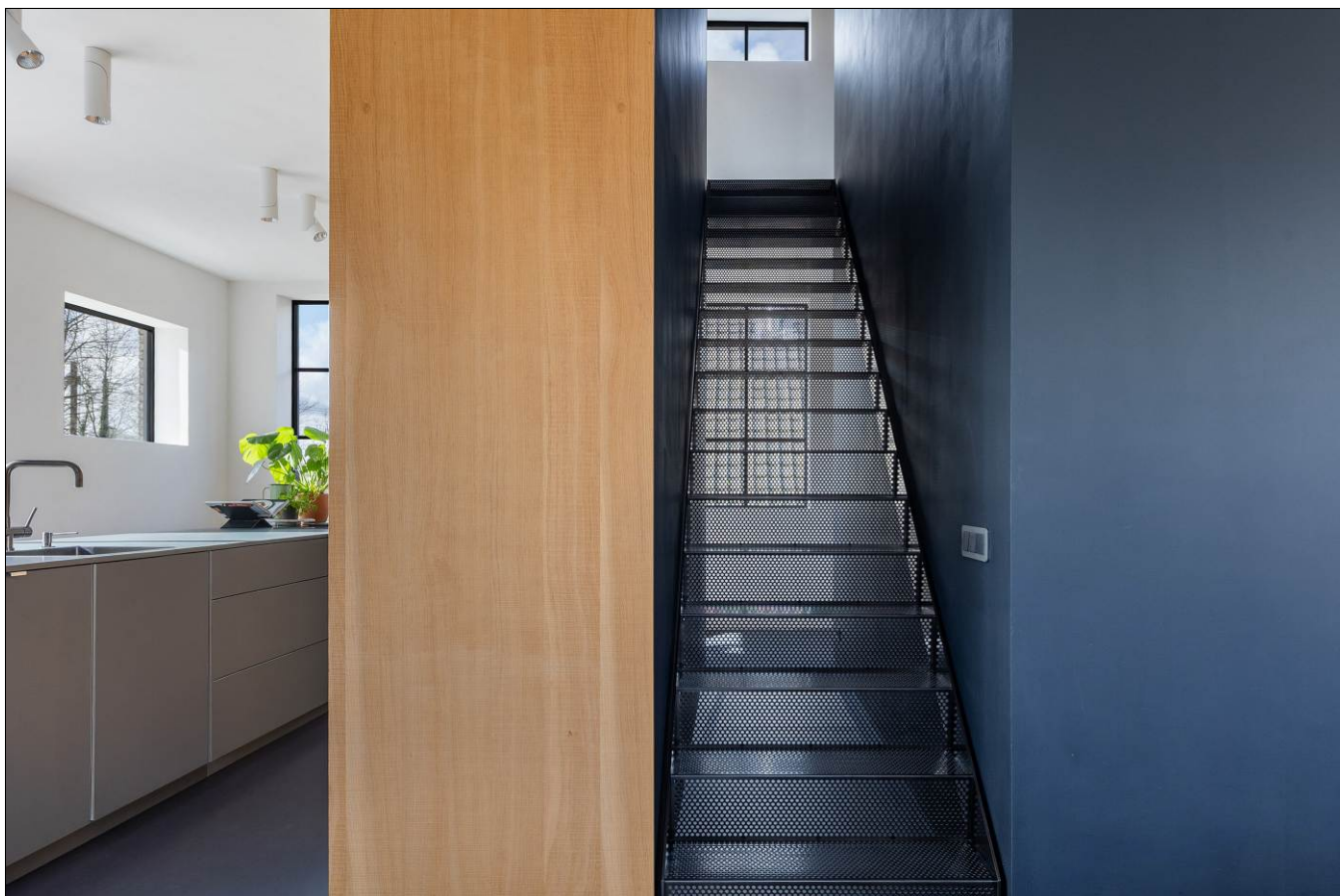


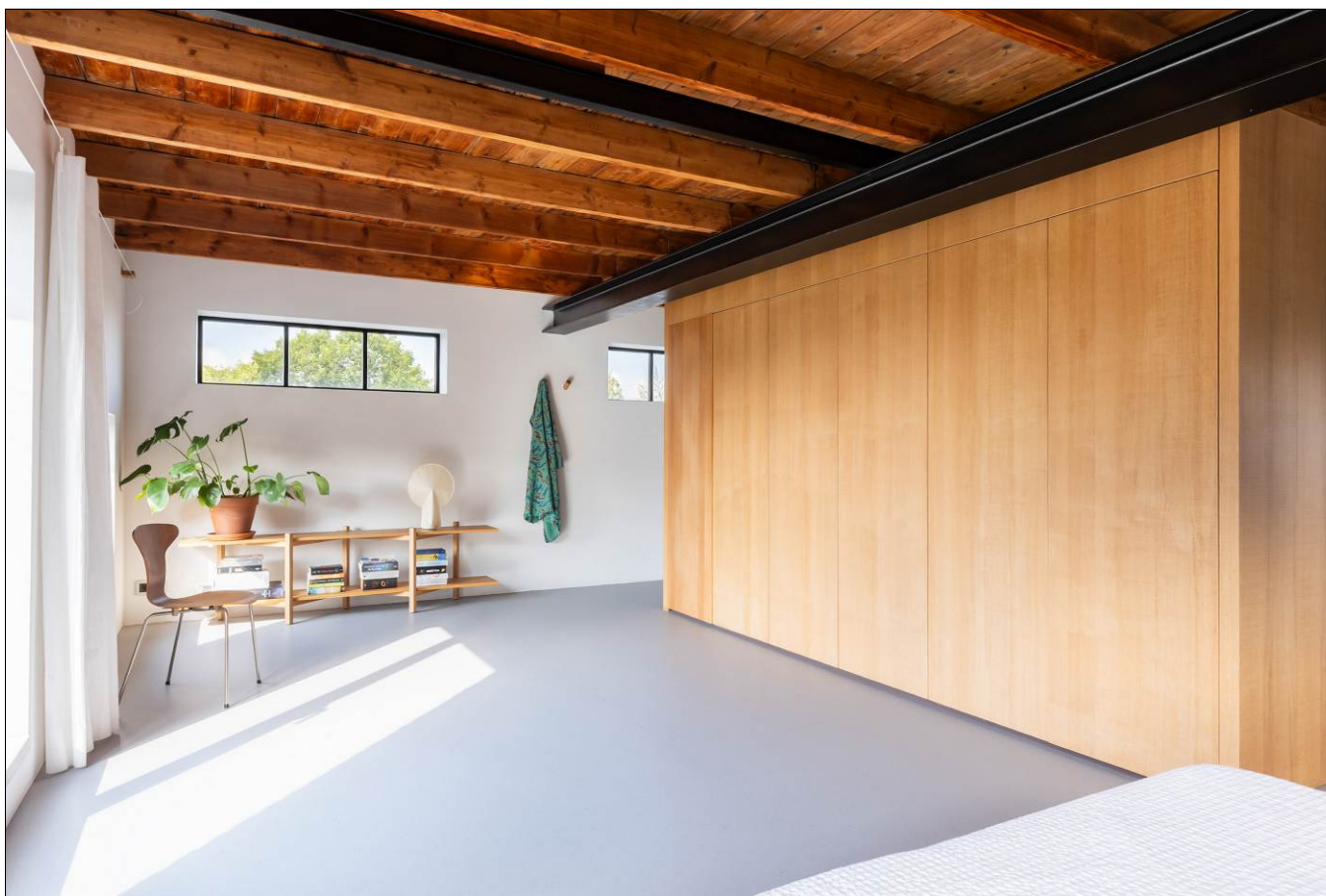






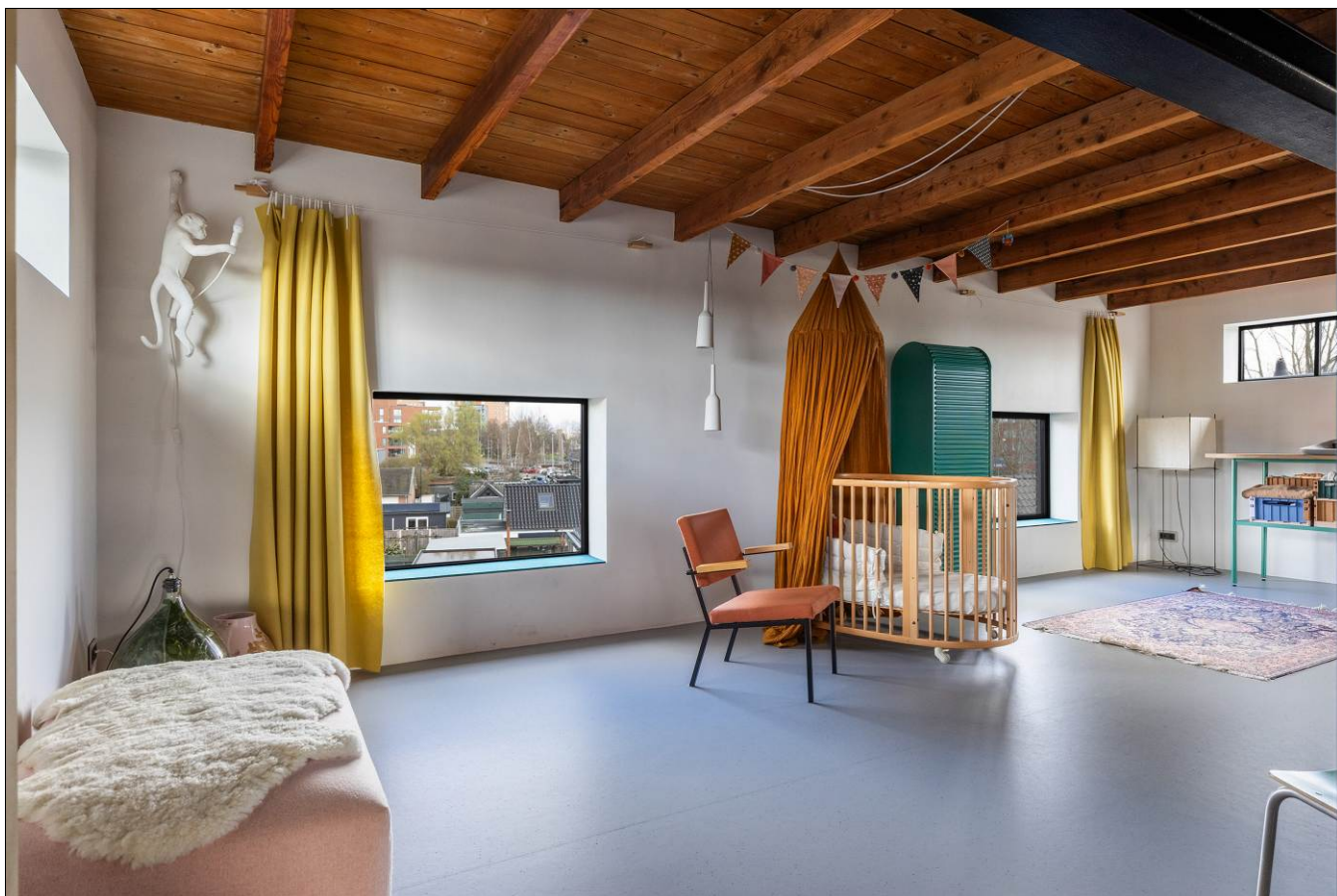


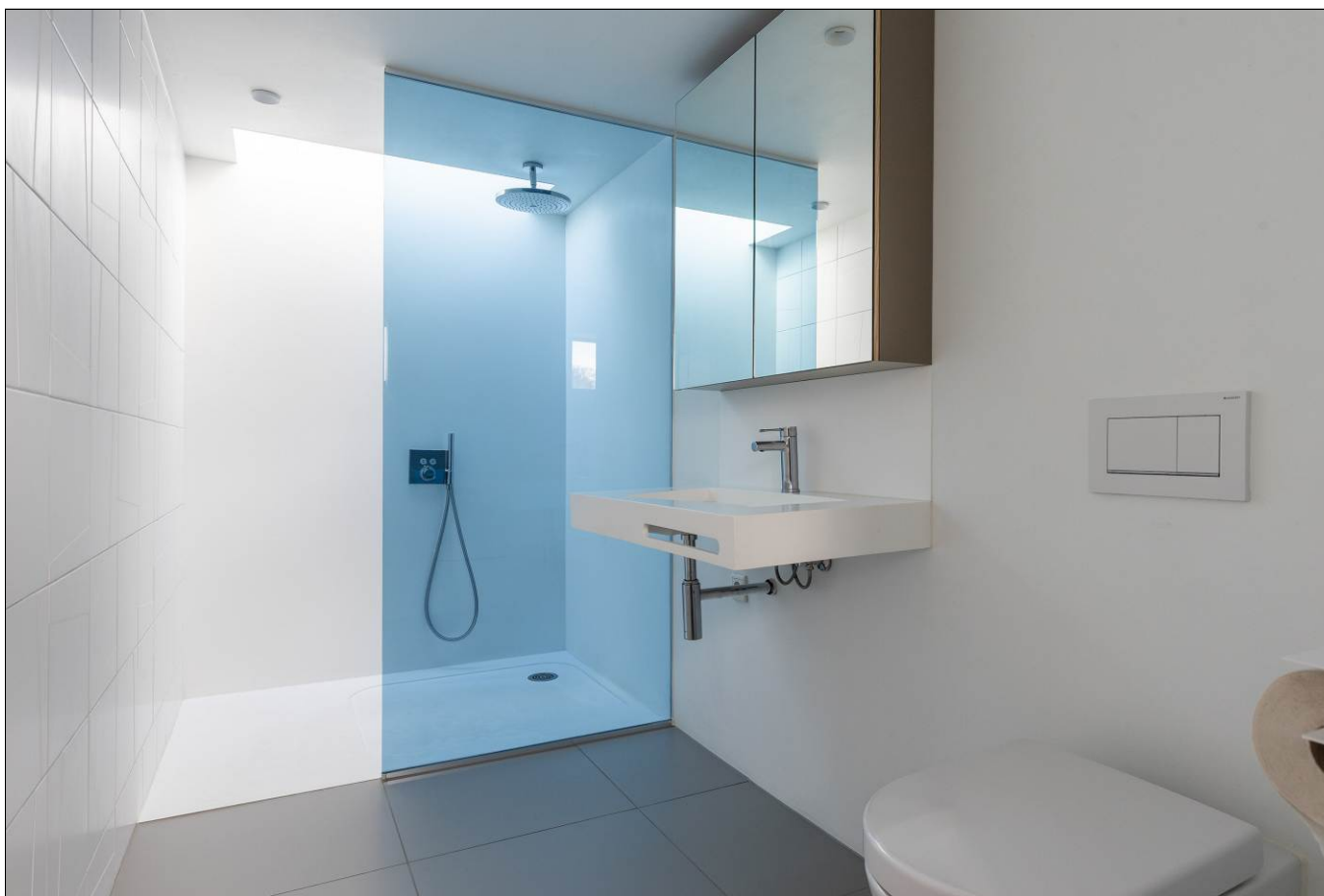
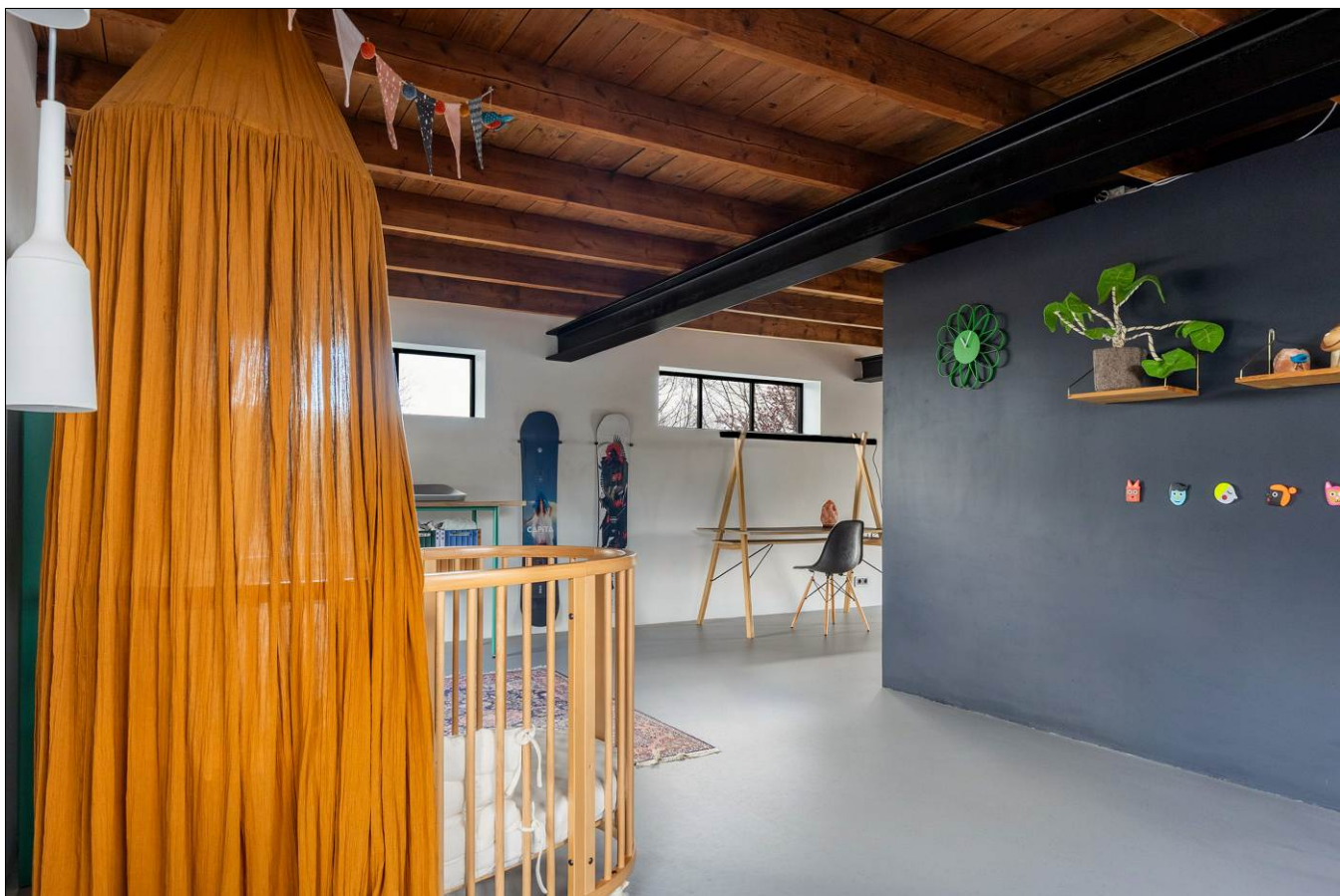




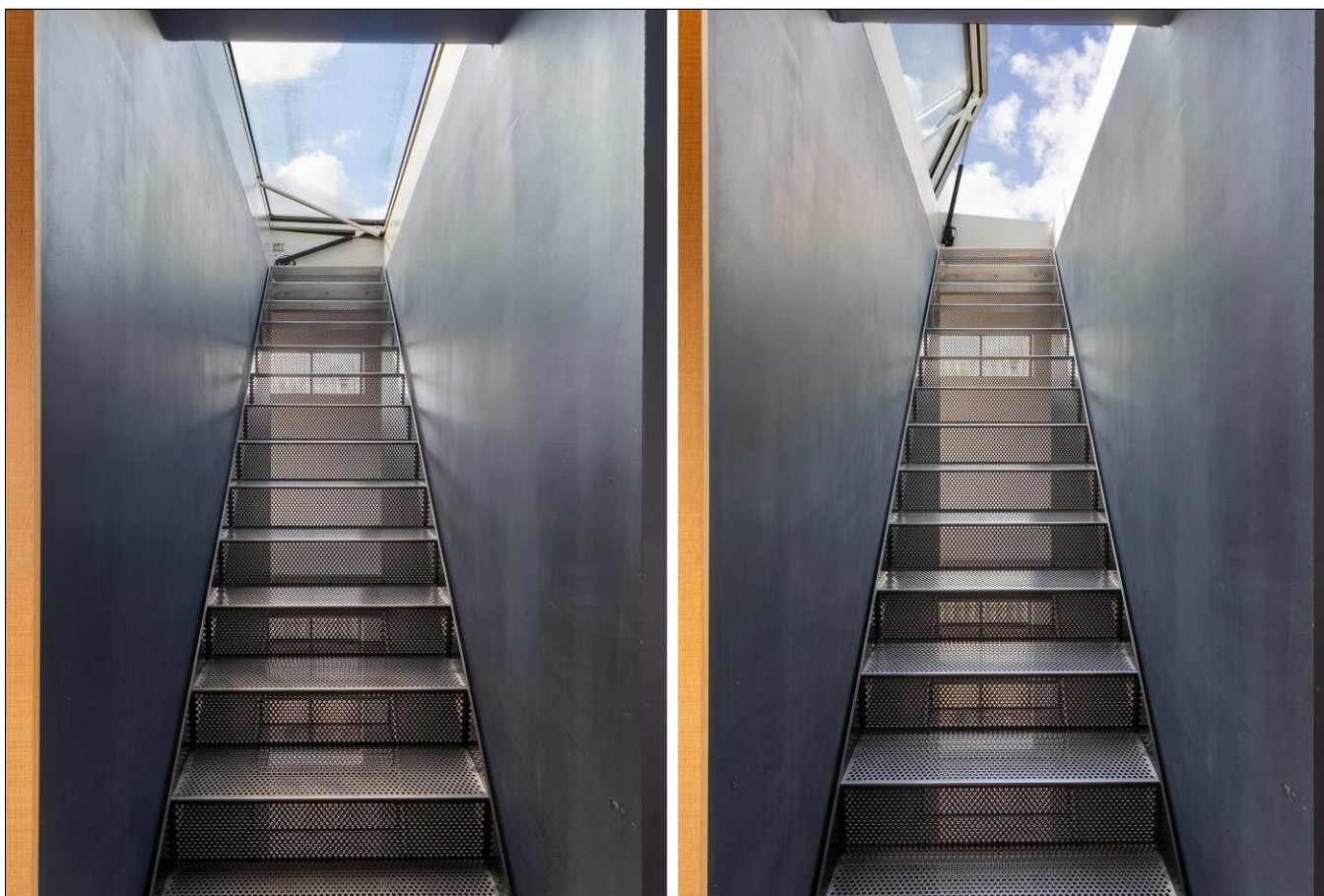








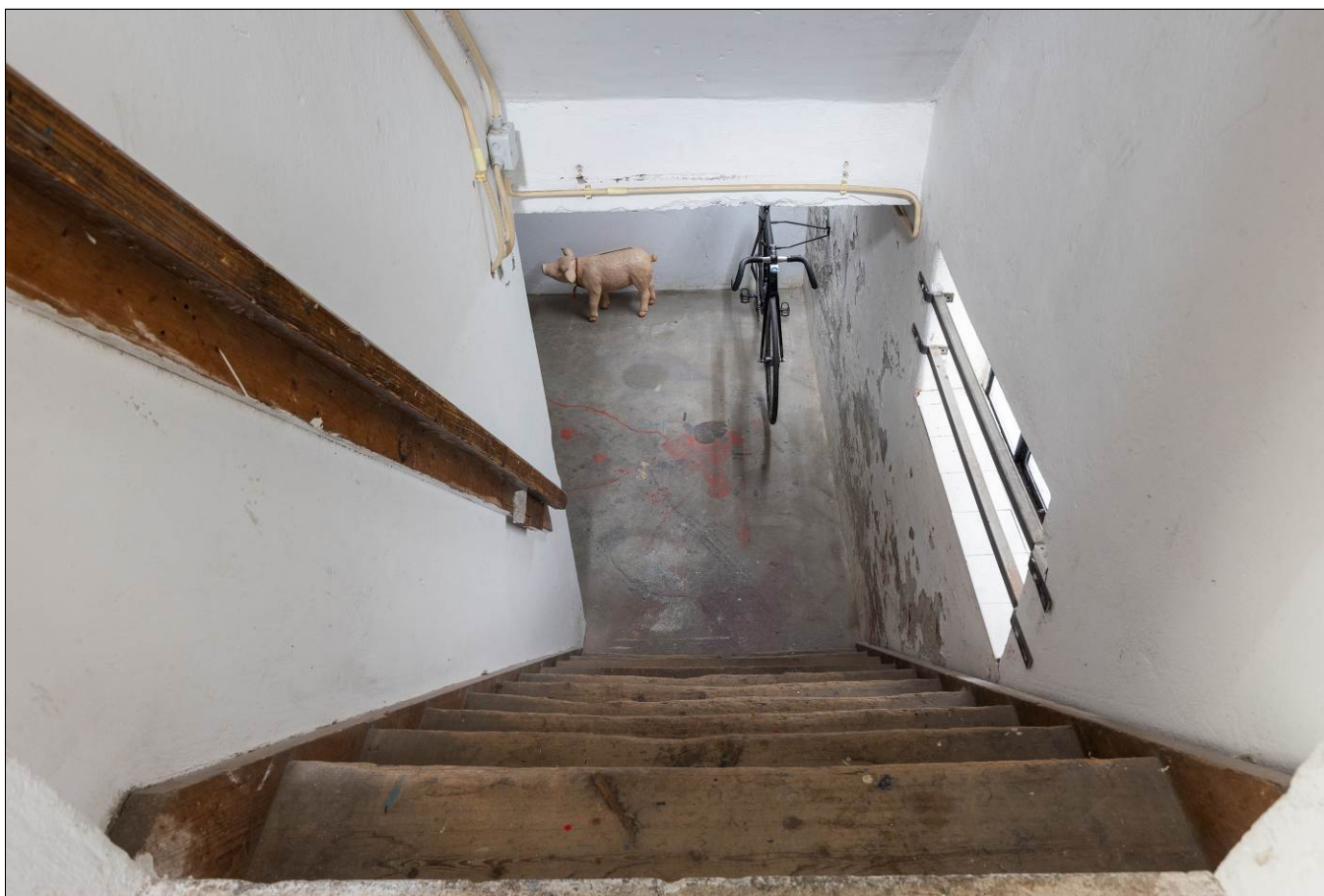
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

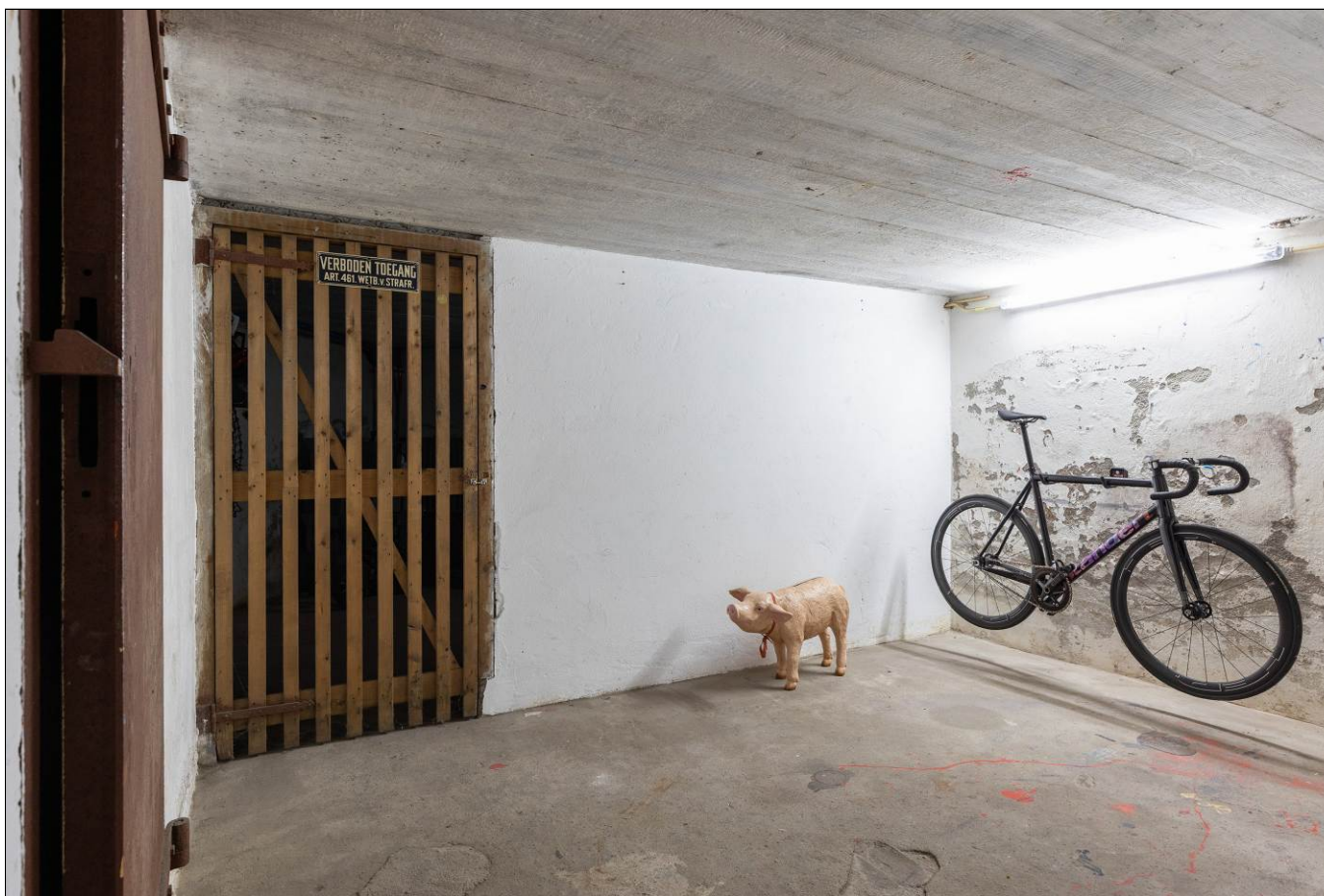


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



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



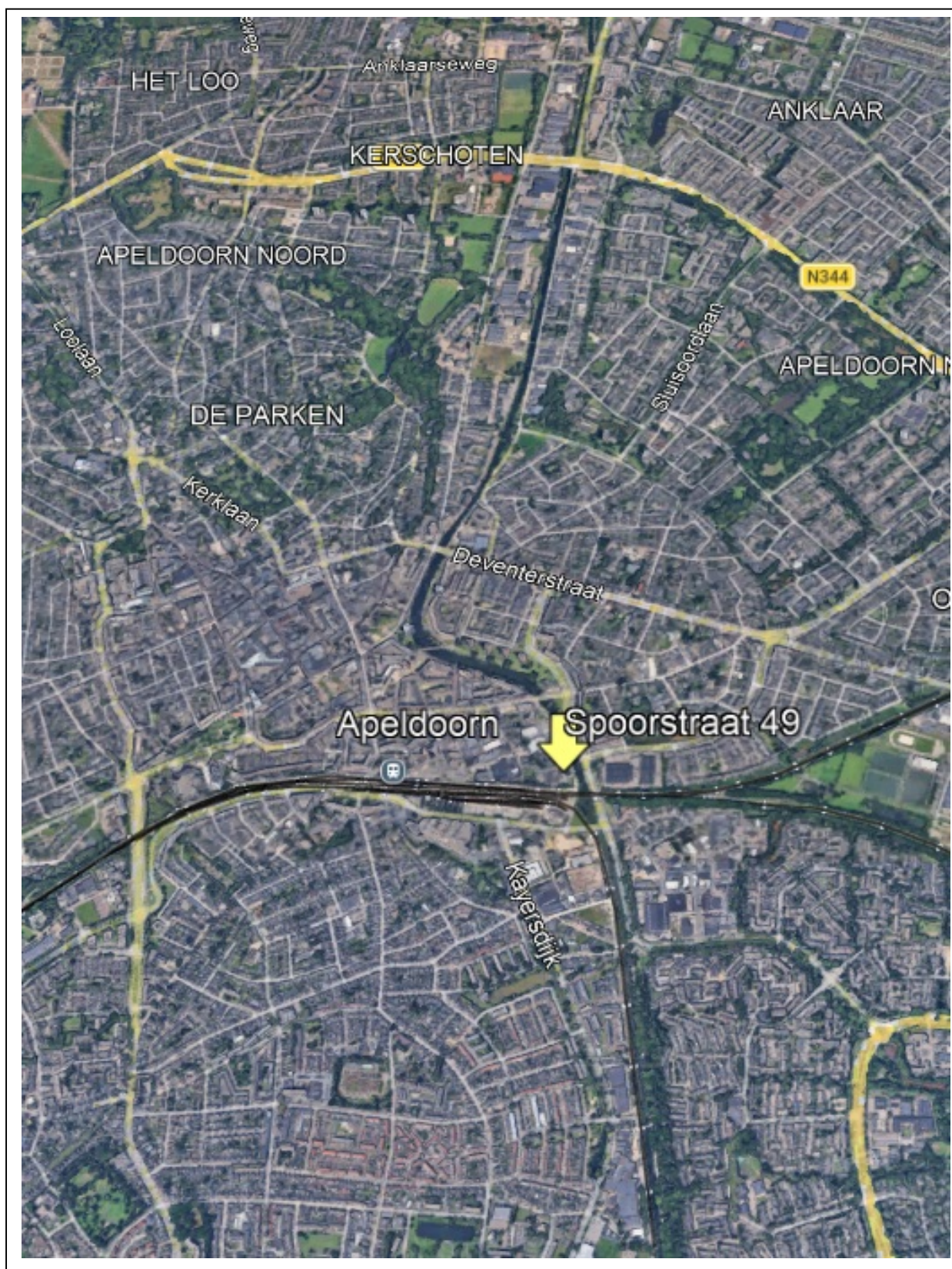






Spoorstraat 49
Apeldoorn

Satellietopname



HAVANNAH BLOSSOM | 372 M² RUIMTE OM TE WONEN, LEVEN EN CREËREN

Met circa 372 m² gebruiksoppervlakte biedt Havannah Blossom uitzonderlijk veel ruimte om royaal te wonen, met de vrijheid om werken of ondernemen daar desgewenst mee te combineren.

Havannah Blossom laat zich niet in één hokje plaatsen.

Op loopafstand van het centrum en station van Apeldoorn ligt deze karakteristieke voormalige sigarenfabriek uit 1933. Onder architectuur getransformeerd tot een bijzonder woon-werkpand met maar liefst circa 372 m² gebruiksoppervlakte, waarvan 270 m² woonruimte en 102 m² multifunctioneel souterrain.

Een pand met geschiedenis, ruimte én ongewoon veel mogelijkheden voor de toekomst.

WONEN, WERKEN OF ONDERNEMEN

Een bijzonder pluspunt is de bestemming Gemengd-1.

Naast wonen zijn hier onder meer kantoren en zakelijke dienstverlening, diverse maatschappelijke en culturele functies en congres- en vergaderruimten toegestaan.

Dat biedt bijzondere mogelijkheden voor wie wonen, werken en creëren wil combineren: van een praktijk of adviesbureau tot een keramiekatelier, kunstenaarsatelier of yogastudio.

De royale, lichte ruimte op de begane grond leent zich hier uitstekend voor, terwijl het privéleven zich op de verdiepingen erboven kan afspelen.

Wonen en werken op één adres, zonder dat het één het ander in de weg hoeft te zitten.

Dankzij de royale indeling, twee keukens en twee badkamers is Havannah Blossom niet alleen interessant als woon-werkpand, maar ook als groot familiehuus. De ruimte en voorzieningen bieden bovendien interessante mogelijkheden voor meergeneratiewonen met volop ruimte voor privacy voor verschillende generaties onder één dak.

RUIMTE DIE MET U MEE KAN VERANDEREN

De indeling maakt wonen en werken eenvoudig van elkaar te scheiden én biedt volop mogelijkheden voor andere woonvormen.

Begane grond – Achter de statige entree ligt een royale, lichte studio-/werkruimte met pelletkachel, een aparte ruimte met keuken en badkamer. Een representatieve plek voor werken of creëren, maar ook geschikt om bij de woonruimte te betrekken. Vanuit deze verdieping is het souterrain bereikbaar.

Eerste verdieping – Hier bevindt zich het hart van de woning: de lichte woonkeuken met maatwerkkasten, kookeiland en vrij uitzicht, aansluitend aan de royale woonkamer. Verder zijn er een toilet en praktische wasruimte. De verdieping beschikt over comfortabele vloerverwarming.

Tweede verdieping – Via de maatwerk stalen trap bereikt u de open, loftachtige slaapverdieping met luxe badkamer en inpassende berging. Desgewenst kunnen hier meerdere slaapkamers worden gerealiseerd; zie ook de alternatieve plattegronden. Via een vaste trap is het platte dak bereikbaar, met mogelijkheden voor een dakterras.

Souterrain – En dan is er nog circa 102 m² extra ruimte, verdeeld over meerdere vertrekken. Ideaal voor opslag, hobby, archief, wijncollectie, wellness, voorraad of andere praktische toepassingen.

Samen met de woonlagen komt het totale gebruiksoppervlak op maar liefst circa 372 m²: 270 m² woonruimte plus 102 m² multifunctioneel souterrain.

DUURZAAM GERENOVEERD EN VERDER TE VERDUURZAMEN

Vanaf 2016 hebben de huidige eigenaren het pand vrijwel volledig gerenoveerd, met veel aandacht voor kwaliteit, comfort en behoud van het industriële karakter.

Het pand beschikt onder andere over dak-, vloer- en grotendeels gevelisolatie, vrijwel volledig HR++ beglazing, zonnepanelen, zonnecollectoren en een hybride verwarmingssysteem. Daarmee is al een belangrijke verduurzamingsslag gemaakt. Voor wie verder wil verduurzamen zijn er bovendien interessante mogelijkheden, bijvoorbeeld door toepassing van een warmtepomp, waarvoor het huidige Solvis-systeem al geschikt is.

STEDELIJK WONEN, MET BUITEN DICHTBIJ

Havannah Blossom heeft geen traditionele achtertuin.

Wel beschikt het pand aan de voorzijde over een buitenruimte van circa 54 m² met ook de mogelijkheid om de auto op eigen terrein te parkeren. Een laadpaal is al aanwezig.

En voor het buitenleven hoeft u niet ver.

Vanuit huis wandelt u zo richting het kanaal en verschillende wandelroutes naar diverse parken. Wandelen met de hond, hardlopen of met de SUP het water op kan dichtbij huis. De Veluwe bossen liggen op slechts circa vier kilometer afstand.

Tegelijkertijd loopt u binnen enkele minuten naar het station, de binnenstad, restaurants, winkels, sportscholen en andere voorzieningen. De A1 en A50 zijn binnen circa tien minuten bereikbaar.

Stad, water én Veluwe binnen handbereik.

EEN PAND DAT U MOET ERVAREN

Dat Havannah Blossom geen alledaagse woning is, bleef ook buiten Apeldoorn niet onopgemerkt: het pand werd uitgelicht in de rubriek 'Woning te koop' van Het Financieele Dagblad.

372 m² gebruiksoppervlakte | 270 m² wonen | 102 m² souterrain | Gemengd-1 | twee keukens | twee badkamers | meerdere slaapkamers mogelijk | eigen parkeermogelijkheid met laadpaal | centrum en station op loopafstand
Foto's laten de ruimtes en afwerking zien. Plattegronden laten de vierkante meters zien.

Maar het licht, de hoogte, het industriële karakter en vooral de mogelijkheden van Havannah Blossom ervaart u pas wanneer u binnenstapt.

Bent u benieuwd hoe u hier zou kunnen leven? Maak dan een afspraak en kom Havannah Blossom zelf ervaren.

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 900.000,- 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

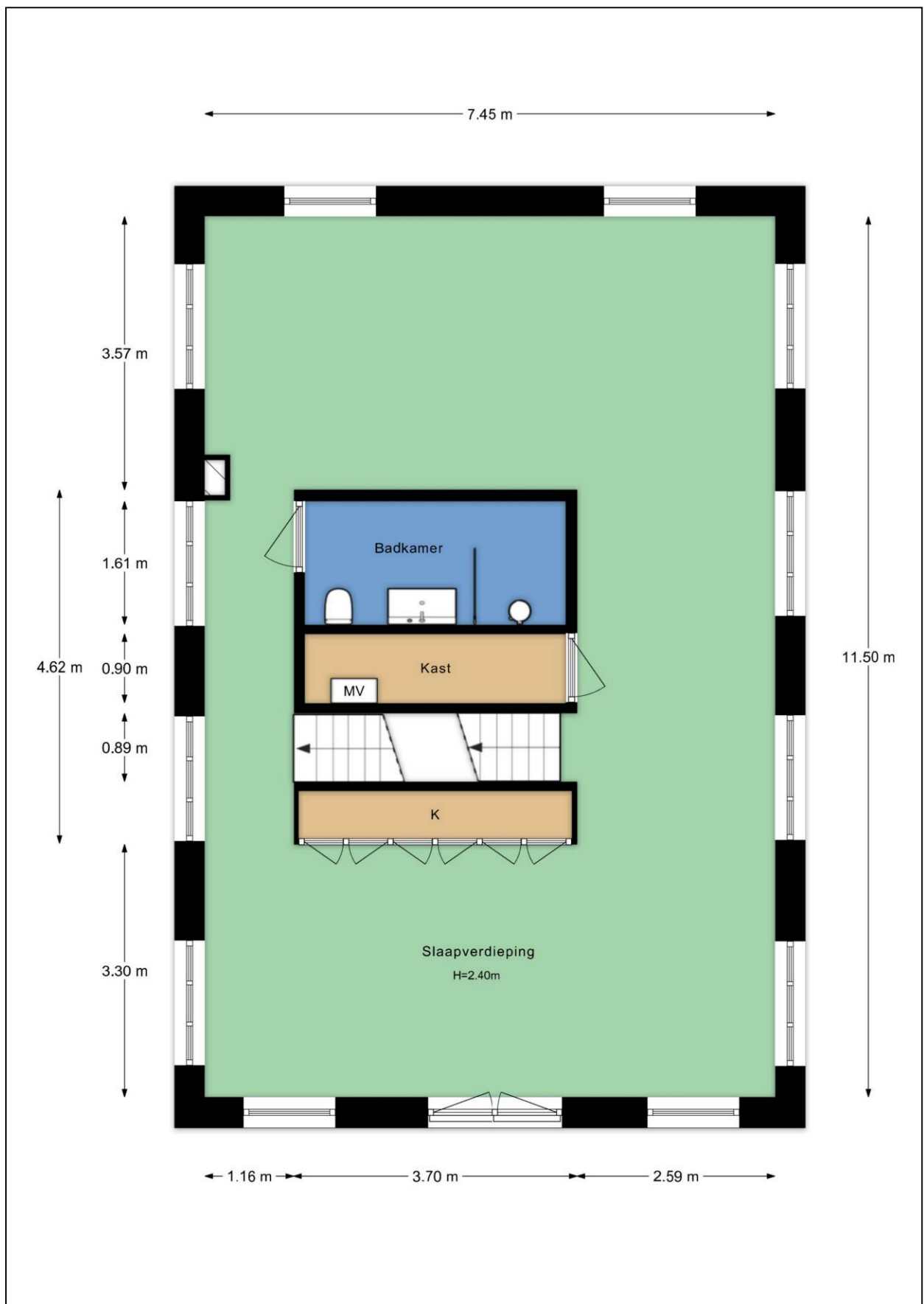
Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond souterrain



Plattegrond tuin



Kadastrale kaart



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
167322758

Datum registratie
25-02-2026

Geldig tot
24-02-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	Biomassaketel	
8 Warm water	Indirect gestookte boiler	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Zonneboiler aanwezig	
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	3846 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



10,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Spoorstraat 49
7311PE Apeldoorn
BAG-ID: 0200010000192816

Detailaanduiding

Bouwjaar 1933
Compactheid 1,82
Vloeroppervlakte 266m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

J. van den Bogerd

Vakbekwaamheidsnummer

55152498

Certificaathouder

ImmoCert

Inschrijfnnummer

EPG2016-45

KvK-nummer

93464592

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Lijst van Zaken

Betreffende:	Spoorstraat 49 te Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>Woning interieur</i>			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen (incl. wandlamp aap)		X	
- hanglamp roze Woud Annular toilet verdieping			X
- wandlamp Flos entree		X	
- LED lijnen in studio begane grond (BG)			X
- opbouw lampjes gang + hal plafond BG		X	
- lampen in kelder	X		
- LED lijnen 2 verdieping op stalen balk	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- stalen wandplank zwart keuken begane grond		X	
- open kasten witte plank + glas studio BG			X
- archief kasten studio begane grond			X
- hangkastjes Muuto schoenen BG (2x)			X
- maatwerk garderobekasten eiken verdieping 2	X		
- kastensysteem wand Ikea wit in berging/bijkeuken verdieping 1	X		
- bovenkastjes + aanrecht blad met spoelbak berging/bijkeuken verdieping 1	X		
- zwarte audio/TV kast woonkamer		X	
- legbordstelling hout in souterrain		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen maatwerk Kvadrat Drops			X
- rolgordijnen in studio BG 1x	X		
- jaloezieën in studio BG (2x)	X		
- Wandgemonteerde gordijnen verdiepingen (Kvadrat Ready made curtain) zowel wit als gele gordijnen			X
- velours gordijn trapgat naar dakluik			X
Vloerdecoratie, te weten:			
- Forbo Marmoleum	X		
- Forbo droog & schoonloopmat entree	X		
- Sisal schoonloopmat hal donkergrijs	X		
- laminaat			
- plavuizen			
Pellet kachel studio (onderdeel verwarmingssysteem)	X		
Designradiator(en)	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Overig, te weten:			
- kapstok Eames zwart halletje BG		X	
- Muuto Dots knoppen rond (eiken) entree BG en verdieping slaapkamer achter (5x)		X	
- 2 eiken design haakjes Hem verdieping slaapkamer voor		X	
Keuken 1 (1^e verdieping)			
Kookeiland + maatwerk kastenwand eiken	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- koel-vries combinatie	X		
- combi (stoom) oven & magnetron	X		
- kookendwater kraan + boiler	X		
- vaatwasser	X		
- apparatuur in nis (los): waterfilter, bonenmaler, espressomachine, bruiswatermaker		X	
Keukenaccessoires, te weten:			
- eiken houten bak voor kruiden		X	
- handdoekenrekje onder wasbak	X		
- vuilnisbakken in lade (losse bakken)	X		
- bestekindelingen eikenhout			X
Keuken 2 (begane grond)			
- kasten + werkblad	X		
- spoelbak & kraan	X		
- kookplaat 2 pits	X		
- onderbouw koel&vries combinatie	X		
- vaatwasser	X		
- handdoek haakjes Hay	X		
Sanitair			
Toiletaccessoires begane grond:			
- WC-rolhouder Audo Copenhagen	X		
- knopjes Audo Copenhagen	X		
- knopjes Hay zwart		X	
- spiegel rond Petit Friture		X	
Toiletaccessoires 1 ^e verdieping:			
- WC-rolhouder Audo Copenhagen	X		
- spiegel rond		X	
- achterwand glas (magnetisch/whiteboard)			X
Badkameraccessoires:			
- WC-rolhouder Fink	X		
- badkamer kast Mint Furniture			X
- handdoekstandaard wit losstaand			X
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Solvis max 757 met gasbrander	X		
- Solvis Fera collector	X		
- pelletkachel K-stove	X		
Screens (losse, binnen te plaatsen) 4x	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:			
- radiatorfolie in studio (los)	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		4 extra (los)
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Wasmachine			X
Droger			X
Groot kleed onder bureaus studio			X
HR beglazing voor westgevel ramen souterrain	X		
Haakjes vogeltjes in berging verdieping 1		X	
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	vast & op dak	in potten	
tuinslang (met haspel)	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*)? **ja, Wij hebben de sleutel van de poort van de burens i.v.m. onderhoud en glazenbewassing. Onderling afgesproken dat we ten behoeve van onderhoud rondom het pand kunnen zijn.**
- 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*)? **niet bekend**
- 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 (*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 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? **ja**
- 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 (*bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.*)? **nee**
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **ja**
Zo ja, toelichting: **In 2024 zat er een fout in de berekening waardoor de WOZ waarde veel te hoog was ingeschat.**
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **nee**
Zo ja, welke?

- 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 (*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*)? **woning + ontwerpstudio**
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **ja**

2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **ja**
Zo ja, waar? **De westgevel incl. Schoorsteen zijn nog niet gerenoveerd.**
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **ja**
Zo ja, waar? **Aan westgevel**
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **nee**
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **ja**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
Zomer 2017 (voorzetwand jackodur+metalstud met steenwol, damplaag + OSB + Gips)
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **ja**
Is er sprake van volledige isolatie? **nee**
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? **Wanden begane grond en kelder zijn niet na geïsoleerd. (de spouwmuren zijn dikker op deze plek)**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **ja**
Zo ja, volgens welke methode en wanneer? **Hogedruk water 2017 door firma Takkenkamp**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken? **niet bekend**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **nee**
Zo ja, waar en is dit verholpen?
- 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**
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? **Het dak was bij aankoop (in 2016) recent gerenoveerd (nieuwe dakbedekking), en na aankoop voorzien van nieuwe dakbedekking.**
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? **nee**
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? **ja, het dak is geïsoleerd in 2017, voorzien van nieuwe dakbedekking en kralen**
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **ja**
Is er sprake van volledige isolatie? **ja, 100mm PIR**
- 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 (*bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal*)? **Aluminium, staal en hout**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? **2018 en 2026**
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **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? **ja**
Zo ja, welk type glas (*bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++*, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)? **HR++ in aluminium kozijnen + houten kozijn.**
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **nee**
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? **3 stalen ramen in studio**
- f. 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**
Zo ja, waar?
- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **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? **ja**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? **Fermacelplaat + viltisolatie laag 1e en 2e verdieping**
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **nee**
Is er sprake van volledige isolatie? **nee**
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? **begane grond**

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **nee**
- 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 (*bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie*)? **Hybride CV en tapwater systeem (uit te breiden met warmtepomp): Solvis Max 757 Buffervast met HR gasbrander en K-stove pelletkachel + Solvis Fera collectoren.**

Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**
 Merk van de installatie(s): **Solvis en K-stove**
 Type(nummer) van de installatie(s): **Fera / Max 757**
 Installatiedatum van de installatie(s): **2017**
 Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **03-02-2026**
 Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **ja**
 Zo ja, door wie? **Carool installatiebedrijf**

- a. 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*)? **nee**
- b. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **nee**
- c. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **nee**
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **nee**
- e. Heeft u vloerverwarming in de woning? **ja**
 Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? **warm water**
 Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? **Verdieping 1 en 2**
- f. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **nee**
- g. 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: 6**
 Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **ja**
 Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (*De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp*) **6 x 410 Wp**
 Functioneren alle zonnepanelen? **ja**
 Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? **nee**
- h. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? **2025**
- i. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? **2026**
 Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **ja**
- j. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (*onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.*)? **ja, alle elektra is vervangen/vernieuwd inclusief de meterkast.**
 Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **nee**
- k. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **ja**
 Zo ja, blijft deze achter? **ja**

- | | | |
|----|--|------|
| l. | Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? | ja |
| | Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? | ja |
| | Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? | 2026 |
| | Hoe oud is dit systeem ongeveer? | 2020 |
| m. | Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (<i>Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch</i>)? | nee |
| n. | Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? | ja |
| | Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? | 2019 |

8. Sanitair en riolering

- | | | |
|----|---|--|
| a. | Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? | nee |
| b. | Hoe oud is de badkamer ongeveer? | Badkamer begane grond 2017, badkamer verdieping 2021 |
| 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, alles tot aan het gemeentelijk riool is vervangen in 2017 |
| f. | Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? | nee |
| g. | Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? | 2018 (begane grond 2019) |
| h. | Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? | 2018 (begane grond 2019) |
| | Functioneert alle inbouwapparatuur? | ja |
| i. | Heeft u een kokend water kraan (<i>bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan</i>)? | ja |
| | Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? | ja, 2018 |

9. Diversen

- | | | |
|----|--|------|
| a. | Wat is het bouwjaar van de woning? | 1933 |
| 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>)? | nee |
| 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? (<i>Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen</i>) | 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*)? **ja**
Voorgevel: ter plaatse van openslaand raam i.v.m. stalen hijsbalk. Gerepareerd en sindsdien niet meer voorgekomen.
Westgevel: grote kozijnen op 1^e verdieping i.v.m. verkeerde afwatering dagkant aan bovenzijde. Opgelost en niet meer voorgekomen.
Noordgevel: Met een zeer krachtige noord/ooster wind (storm) en heel harde regen is er water binnengekomen in de studio. Opgelost door aannemer en niet meer voorgekomen.
- 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 (*denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)? **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? **ja**
 Zo ja, welke ver-/anbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
Totaalrenovatie door diverse partijen en zelfbouw van 2017 t/m 2021
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **ja, alle**
- o. Is er sprake van glasvezel internet? **ja, tot voorgevel**
- p. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **ja**
 Zo ja, welke label? **C. Het na-isoleren van de westgevel aan de binnenzijde van de studio (waarbij al rekening is gehouden met de kozijnen en dagkanten) en de berekening van Jan van den Bogerd wijzen uit dat aanvullende isolatie van de begane grond hoogstwaarschijnlijk zal leiden tot energielabel A.**

10. Vaste lasten

- | | |
|--|-------------------------------|
| a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?
Belastingjaar: | € 801
2026 |
| b. Wat is de WOZ-waarde?
Peildatum: | € 855.000
1-1-2025 |
| c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?
Belastingjaar: | € 463,-
2025 |
| d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht e.d.?
Belastingjaar: | € 649,-
2025 |
| e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? | |

Gas en elektra	€ 444,-
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?	
Gas	m3 : 2.200
Elektriciteit totaal	kWh : 4.000
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?	aantal : 3 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? **ja**
 Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? **Geen idee. In principe kunnen er 2 auto's op eigen terrein gezet worden.**

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper (*zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.*)? **ja**
 Zo ja, welke? **Onderhoud installatiebedrijf Carool voor CV+tapwater installaties
 Smart Clean Glasbewassing**

12. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

> Zichtbare scheuren in betonvloer begane grond. Hebben we laten beoordelen door constructeur (Alidus Bouwhuis) destijds en was geen reden tot zorg.

> Dak belasting, ook berekend door bovengenoemde constructeur: is 250kg/M2. Met uitzondering van de buitenste 2 meter op korte kant (voor en achtergevel) dus zoals het nu opgesteld is met PV en zonnecollector

> Er kunnen nog toevoegen ventilatiepunten worden toegevoegd in de woning (Er kunnen er nog 3 op de MV box).

> Het Solvis systeem is relatief eenvoudig uit te breiden met Warmtepomp. Wij hebben dat destijds niet gedaan uit kostenoverweging.