



Apeldoorn, Fabriekstraat 50



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.

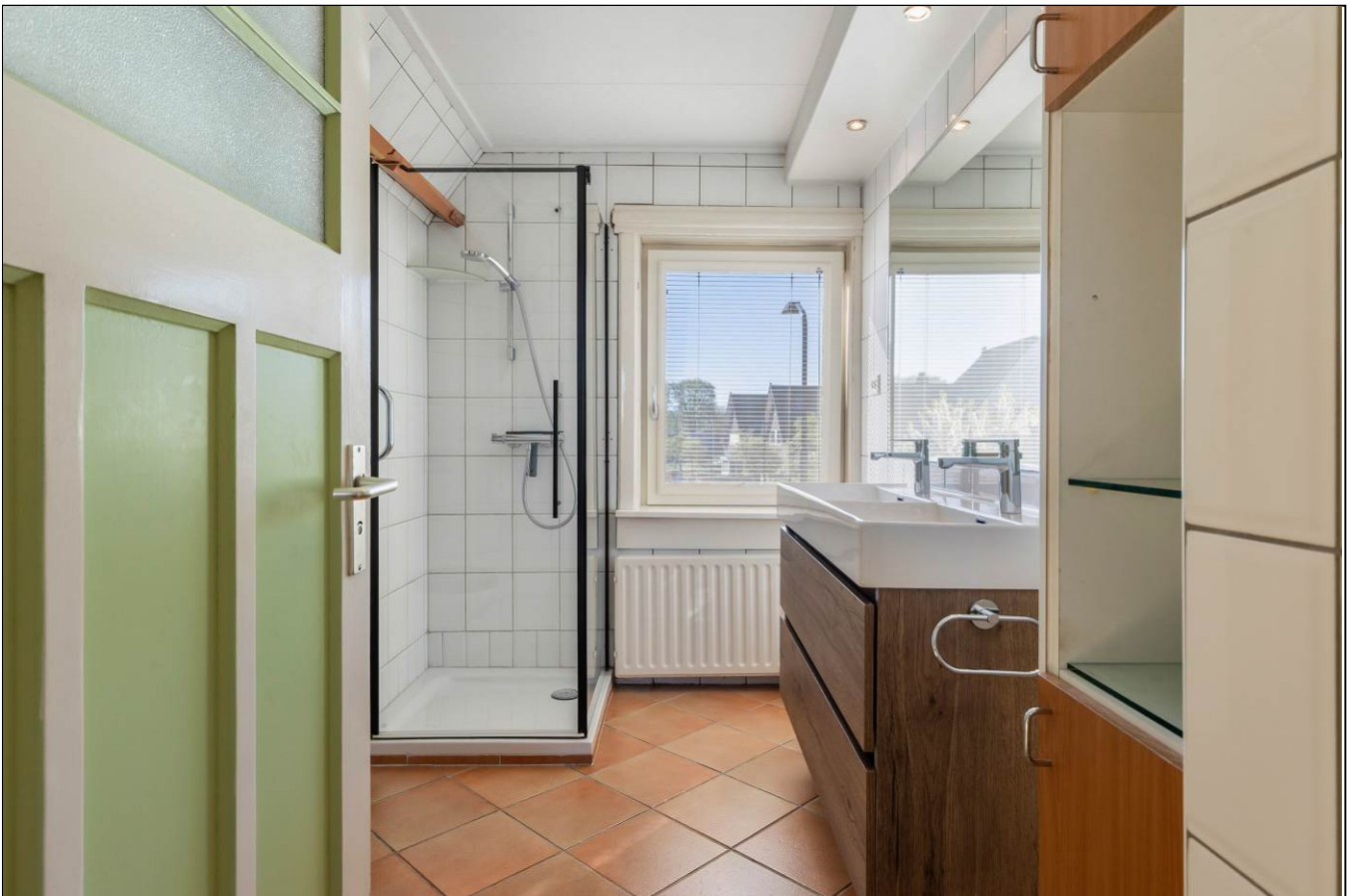












Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



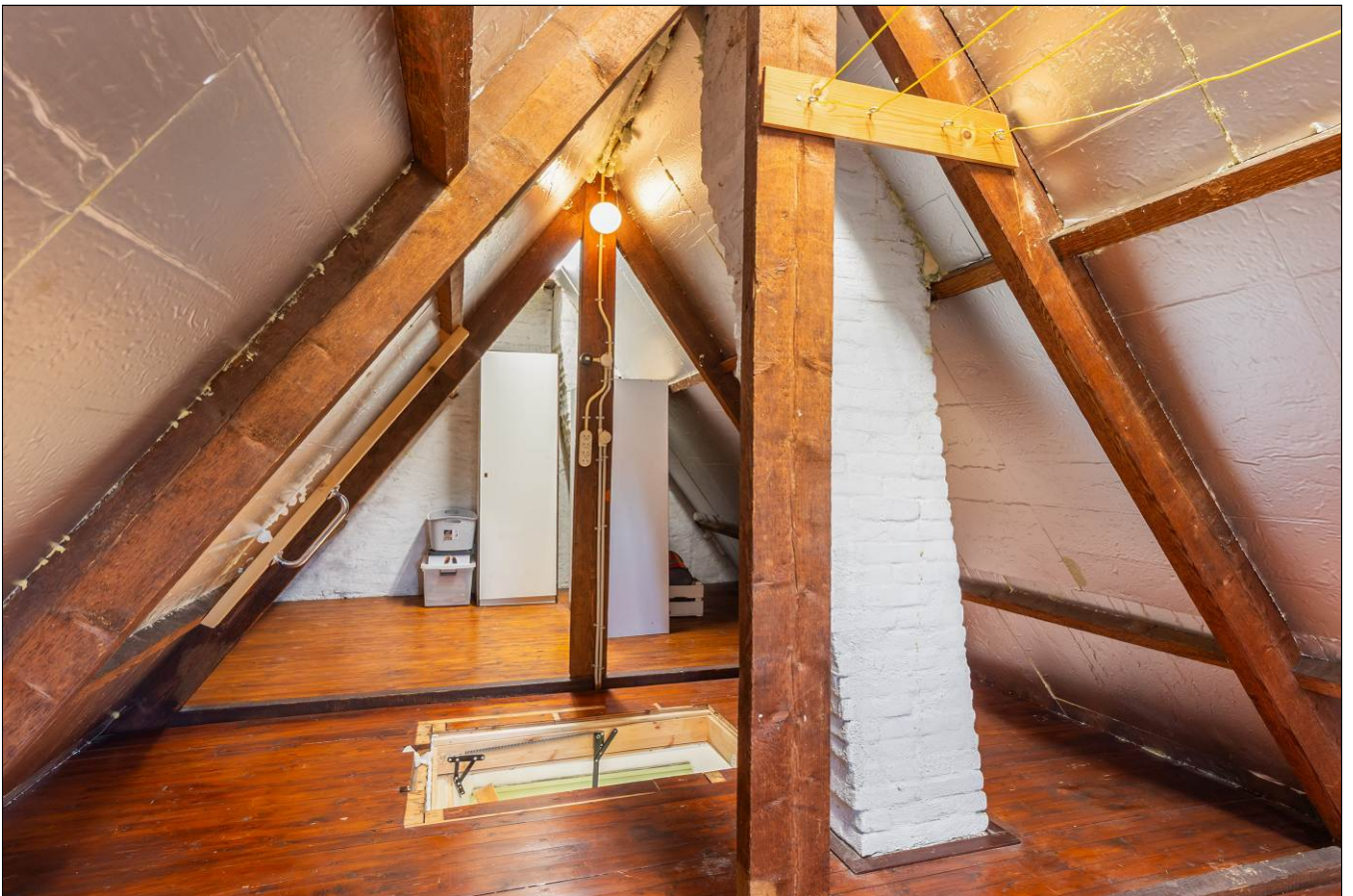
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



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



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



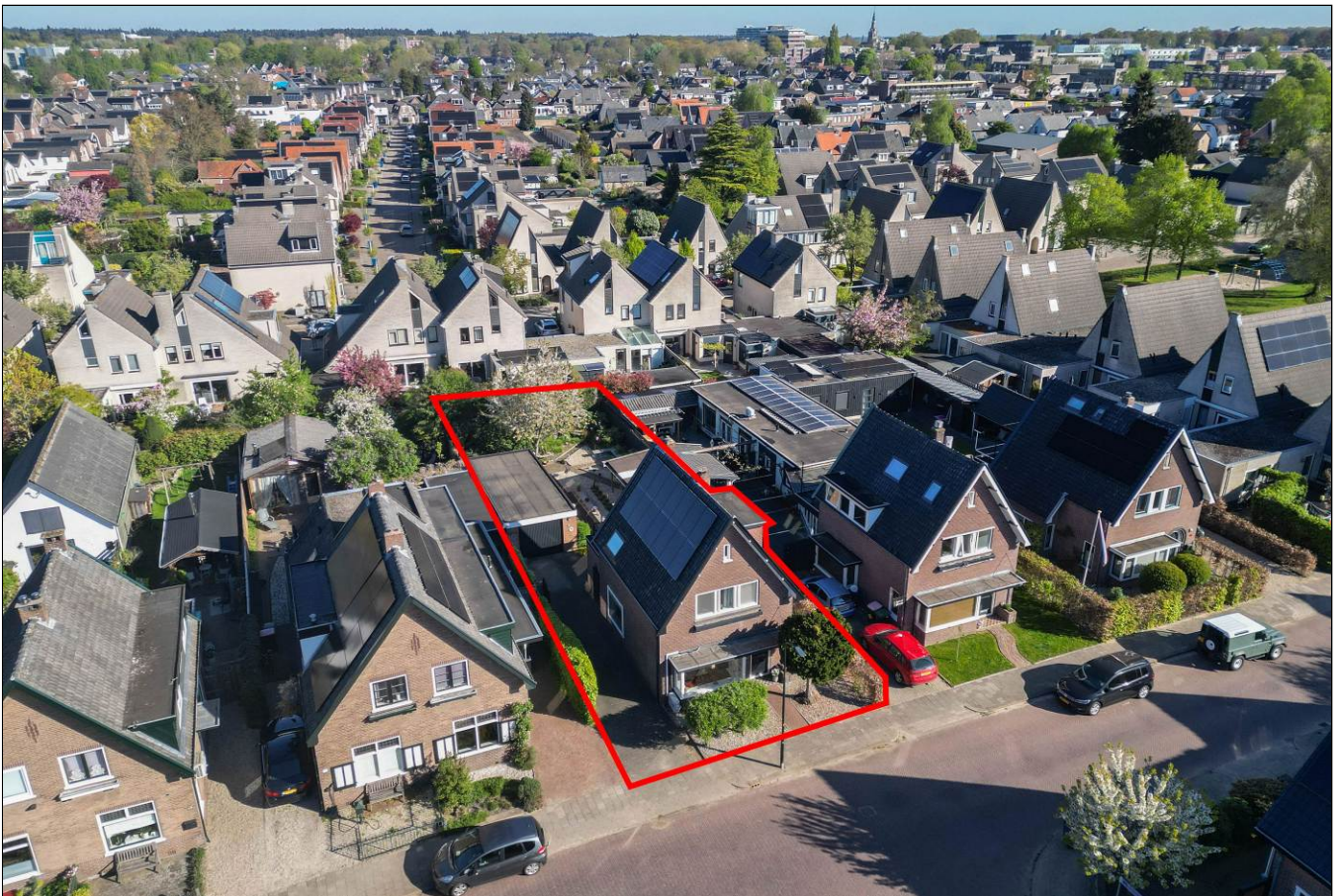
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



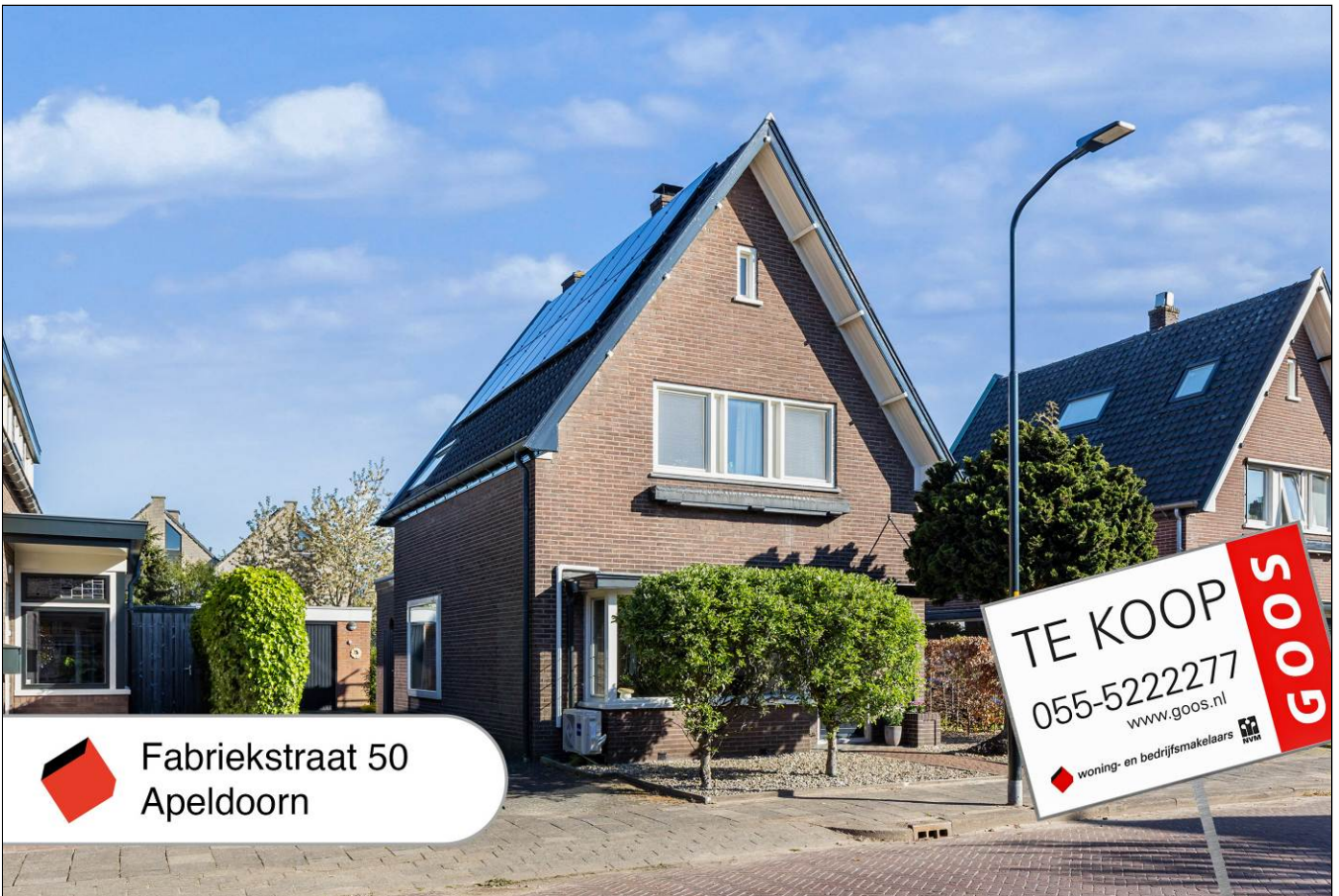
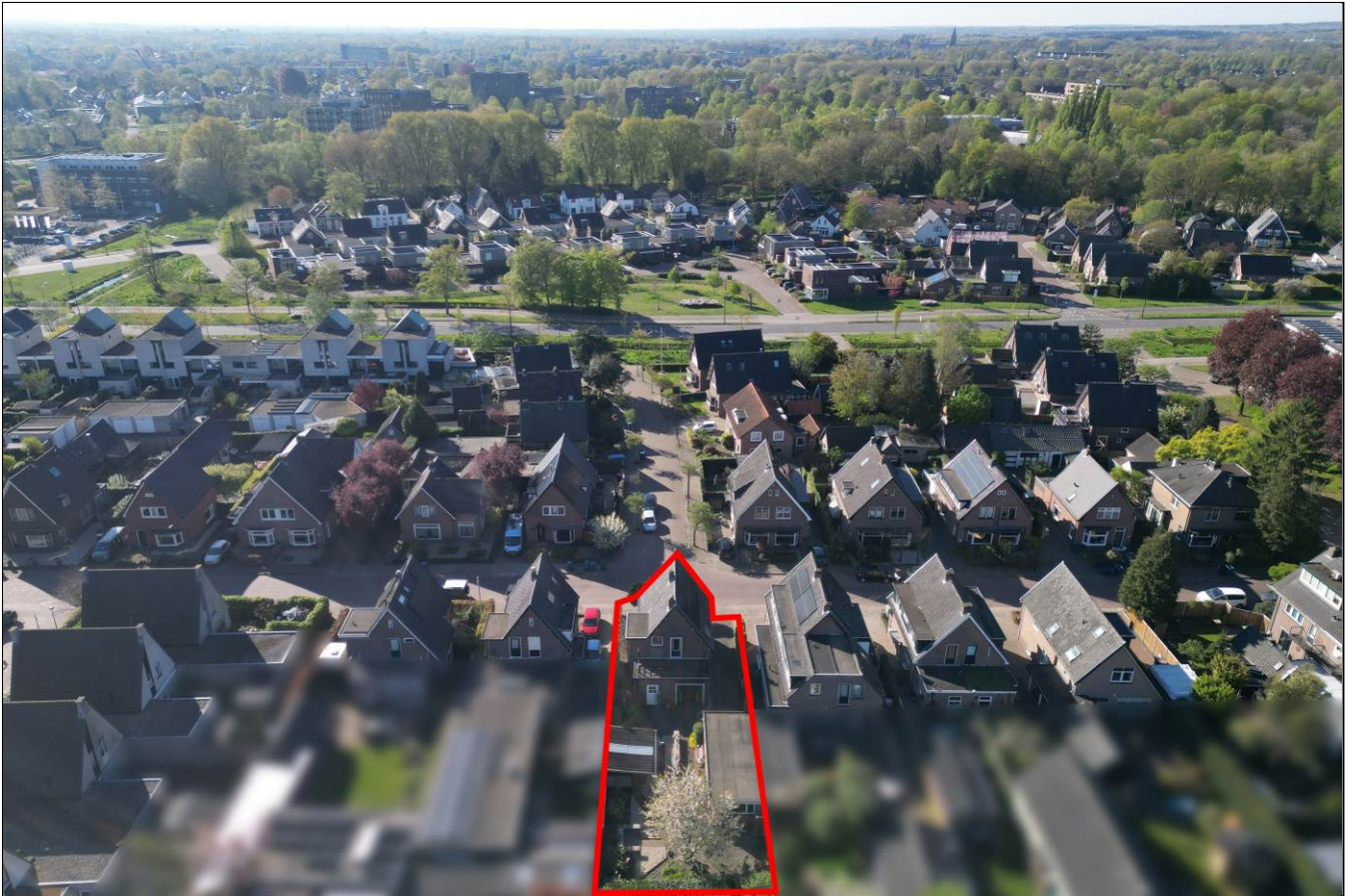
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



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

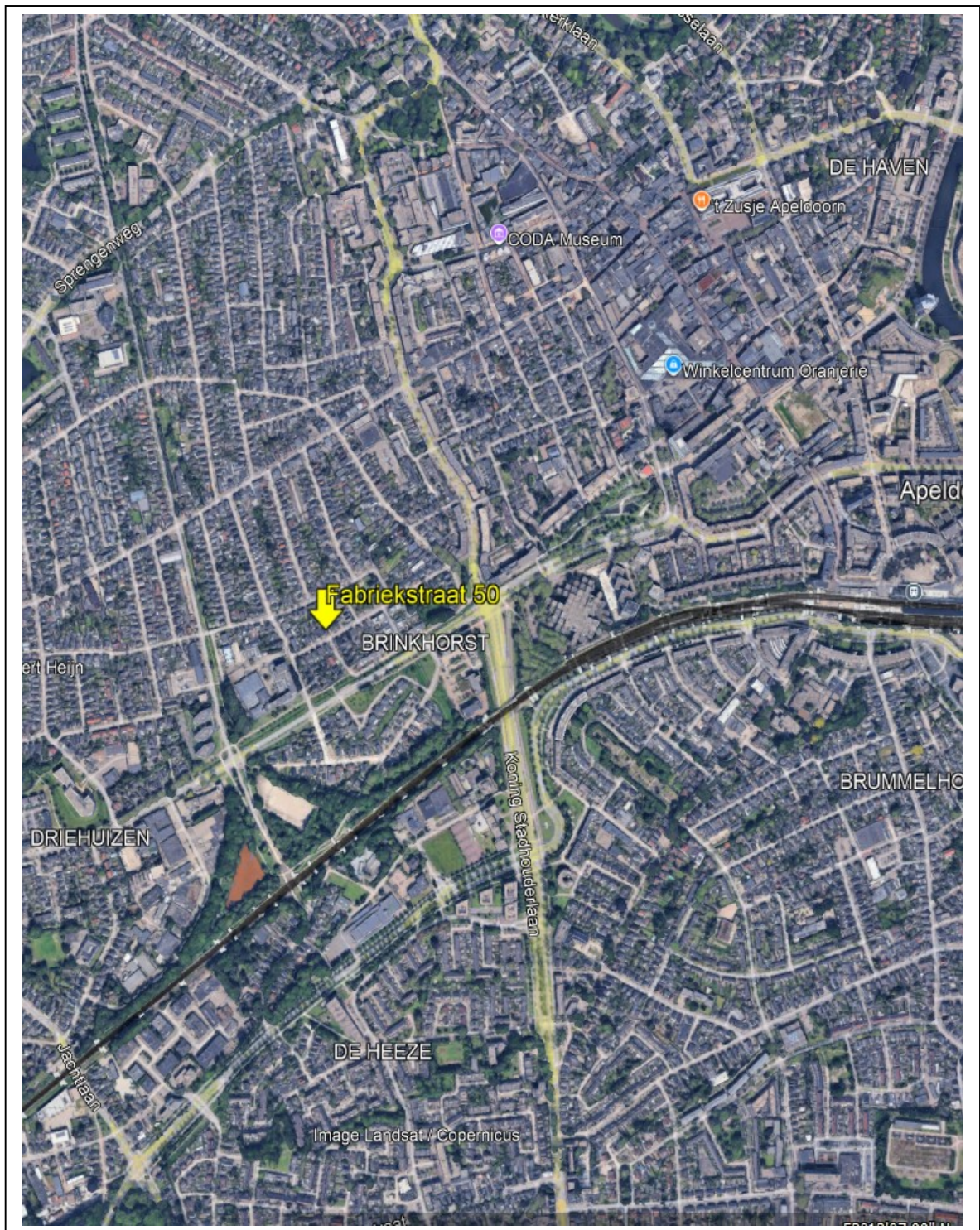


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Fabriekstraat 50  
Apeldoorn

# Satellietopname



## Fabriekstraat 50

In een rustige en karakteristieke straat in oud-Apeldoorn, op loopafstand van het bruisende stadscentrum, ligt deze vrijstaande jaren '30-woning op een zeer royaal perceel met vrij uitzicht. De woning beschikt over een grote oprit en een garage met werkplaats/hobbyruimte, een diepe en sfeervolle achtertuin met veel privacy, diverse terrasmogelijkheden en een veranda.

De woning is met zorg en aandacht onderhouden en is onder andere voorzien van een uitgebouwde begane grond, gedeeltelijk kunststof kozijnen, 14 zonnepanelen, airconditioning in de woonkamer en een moderne keuken.

Daarnaast bevinden prachtige natuurgebieden, zoals de Kroondomeinen van Het Loo, het Orderbos en Berg & Bos, zich op korte fietsafstand.

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

Perceeloppervlakte: 446 m<sup>2</sup>.

### Indeling

**Begane grond:** entree/hal, toilet met fonteintje en toegang tot de kelder (ca. 6 m<sup>2</sup>). Ruime en sfeervolle woon- en eetkamer met veel lichtinval en een open haard. De woning is uitgebouwd en beschikt over een extra multifunctionele kamer die kan dienen als werkruimte of extra eetkamer. Via de moderne keuken (2016), voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur, is de bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur toegankelijk.

**1<sup>e</sup> verdieping:** overloop met toegang tot drie slaapkamers. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een vaste kast en biedt toegang tot het dakterras/plat dak van de aanbouw. De badkamer is circa 5 jaar geleden vernieuwd en beschikt over een inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en een tweede toilet.

**2<sup>e</sup> verdieping:** middels een vlizotrap te bereiken royale bergruimte. Met het plaatsen van een vaste trap en een dakraam of dakkapel is hier eventueel extra woonruimte te realiseren.

Bouwjaar: 1932. De woning is voorzien van dakisolatie, dubbele beglazing en wordt verwarmd middels een HR cv-ketel, die tevens het warme water verzorgt. Energielabel C.

**Aanvaarding:** in overleg.

**Vraagprijs:** € 575.000,- 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)

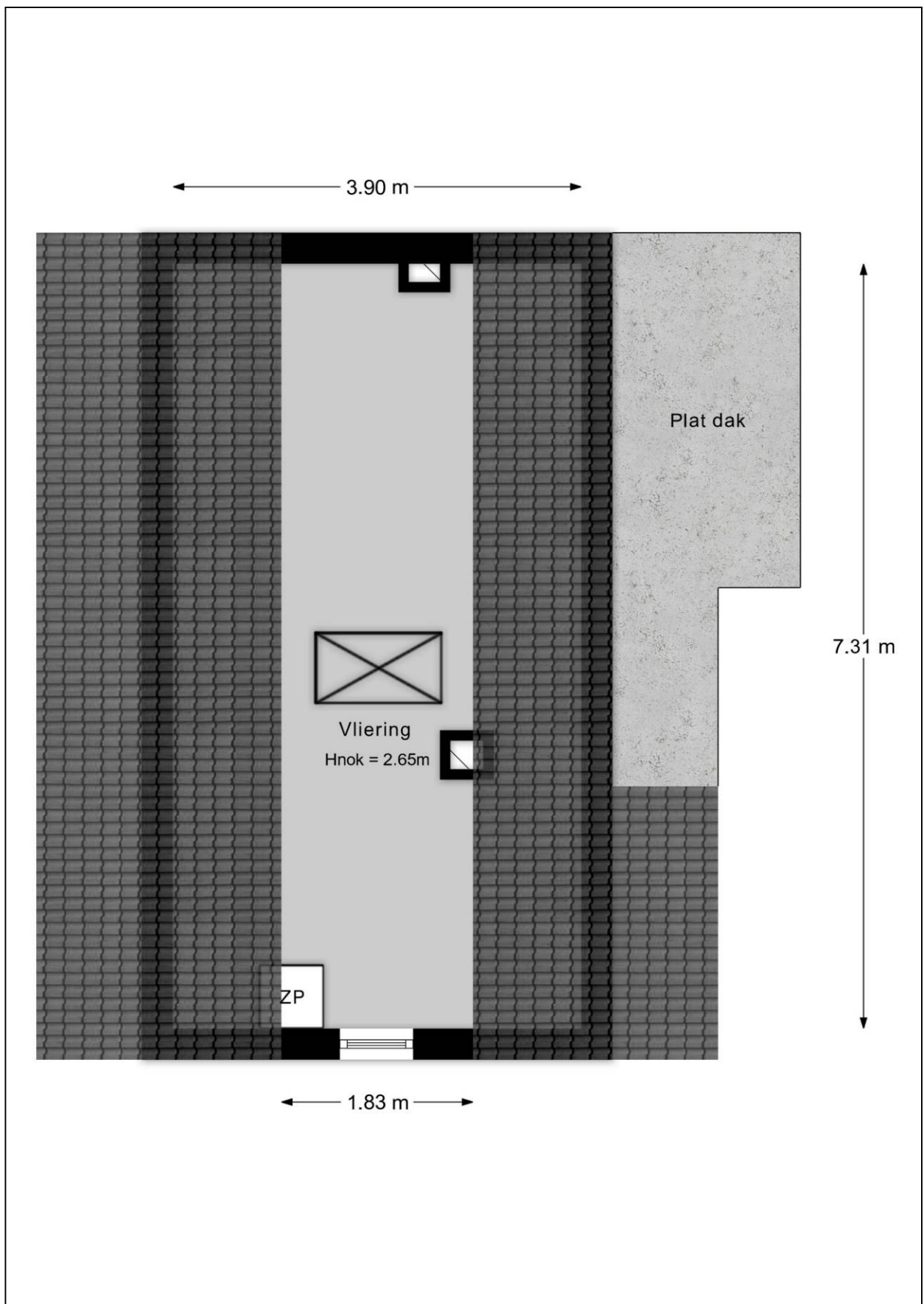
# Plattegrond begane grond



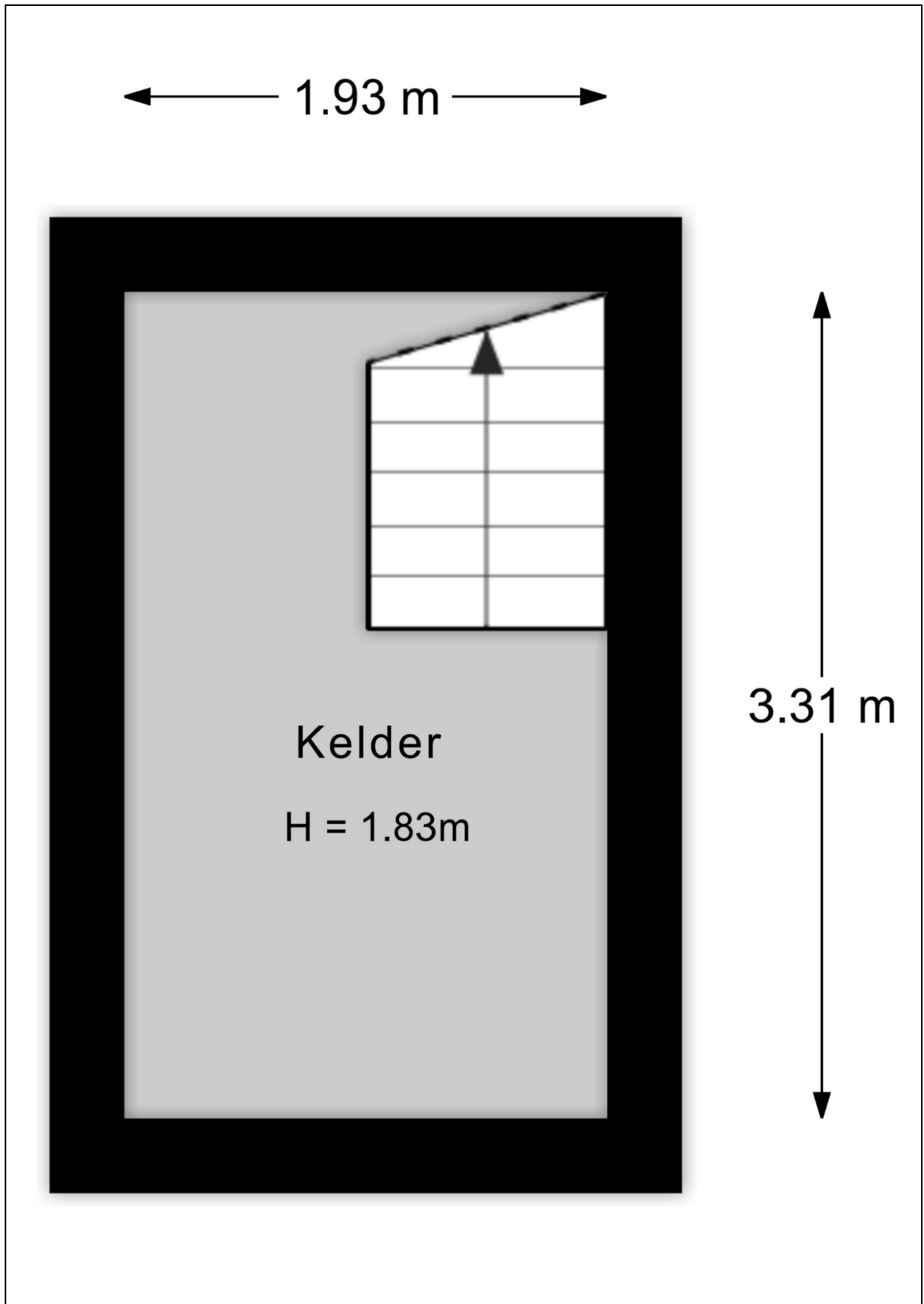
# Plattegrond eerste verdieping



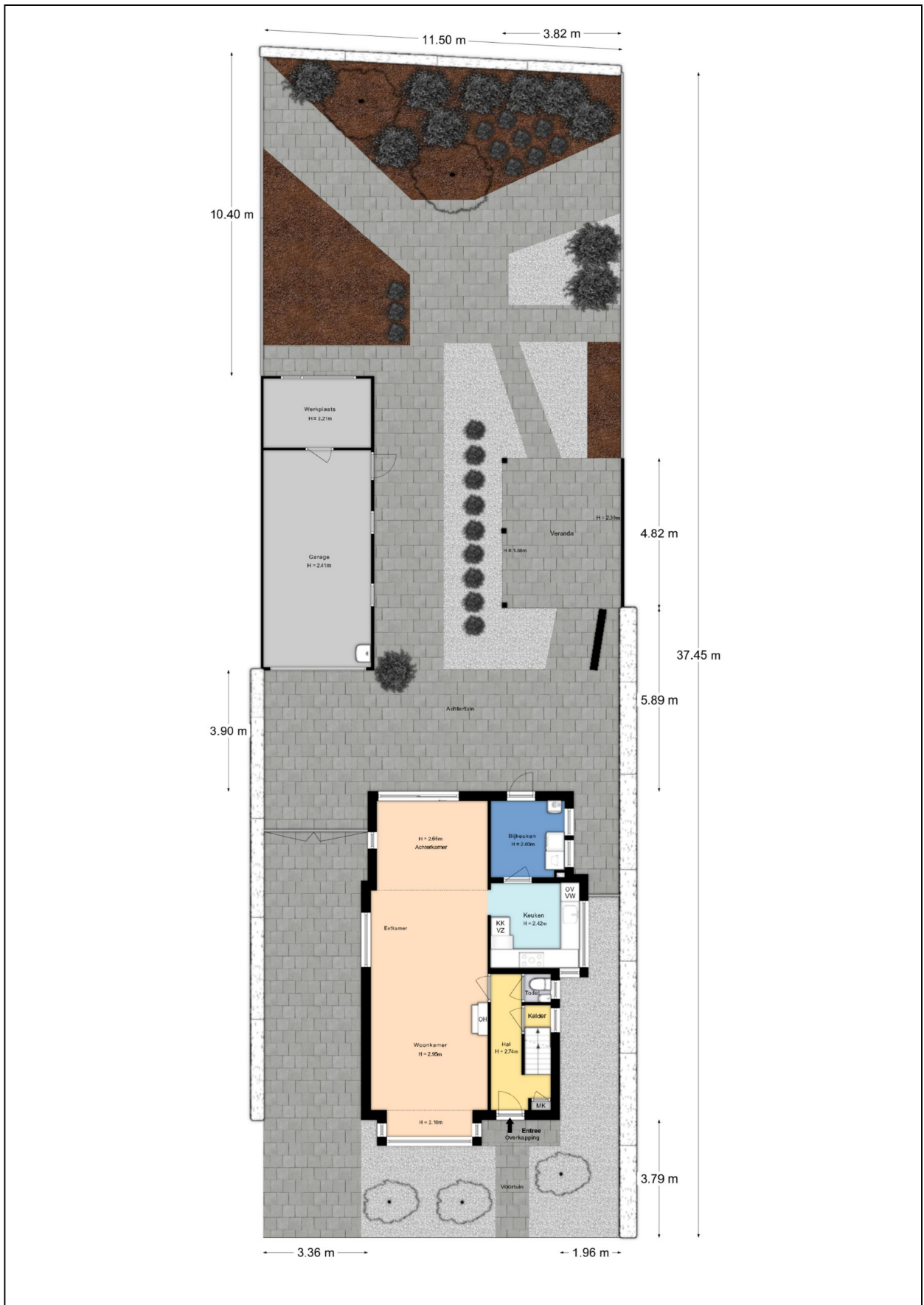
# Plattegrond vliering



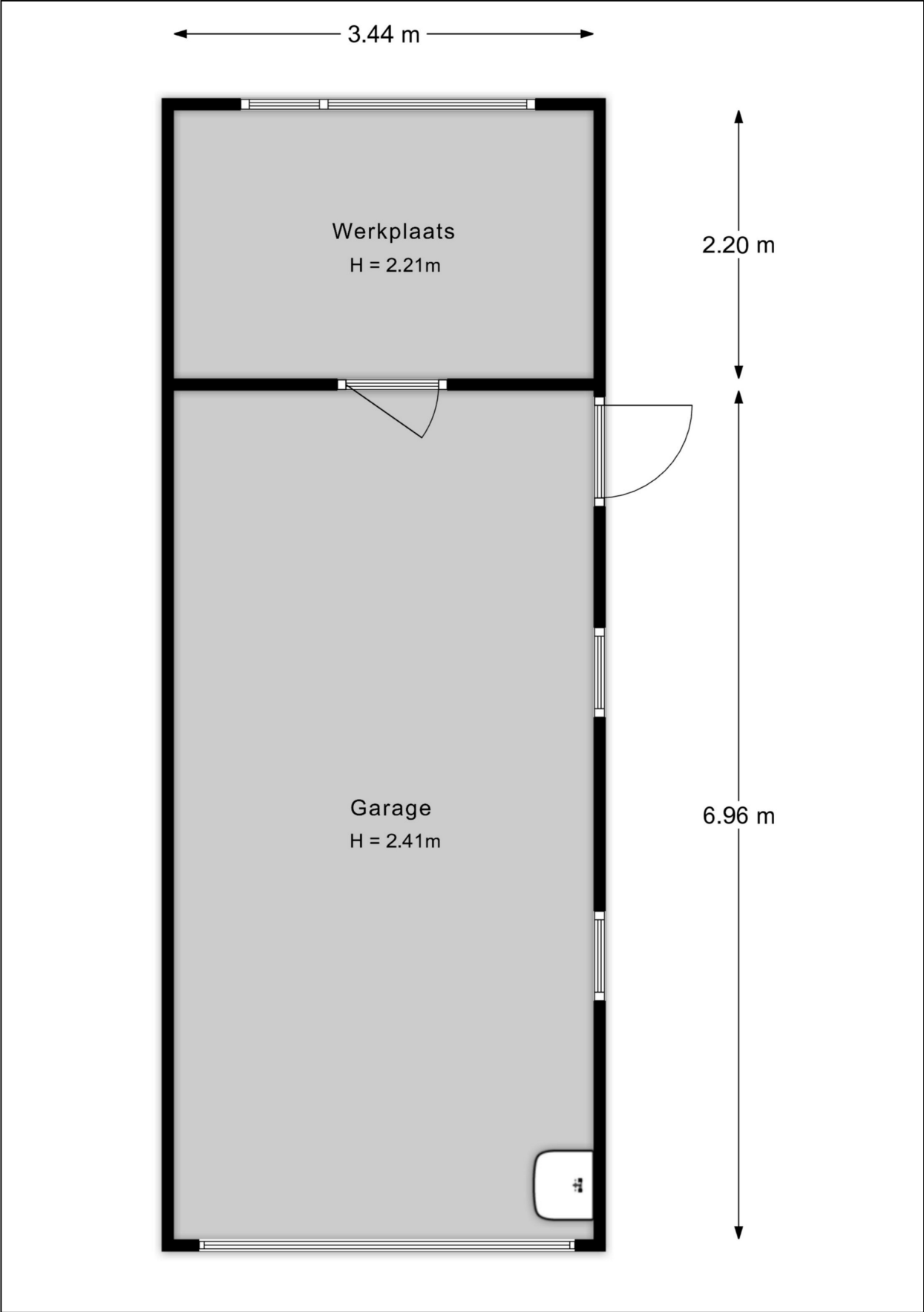
# Plattegrond kelder



# Plattegrond begane grond met tuin



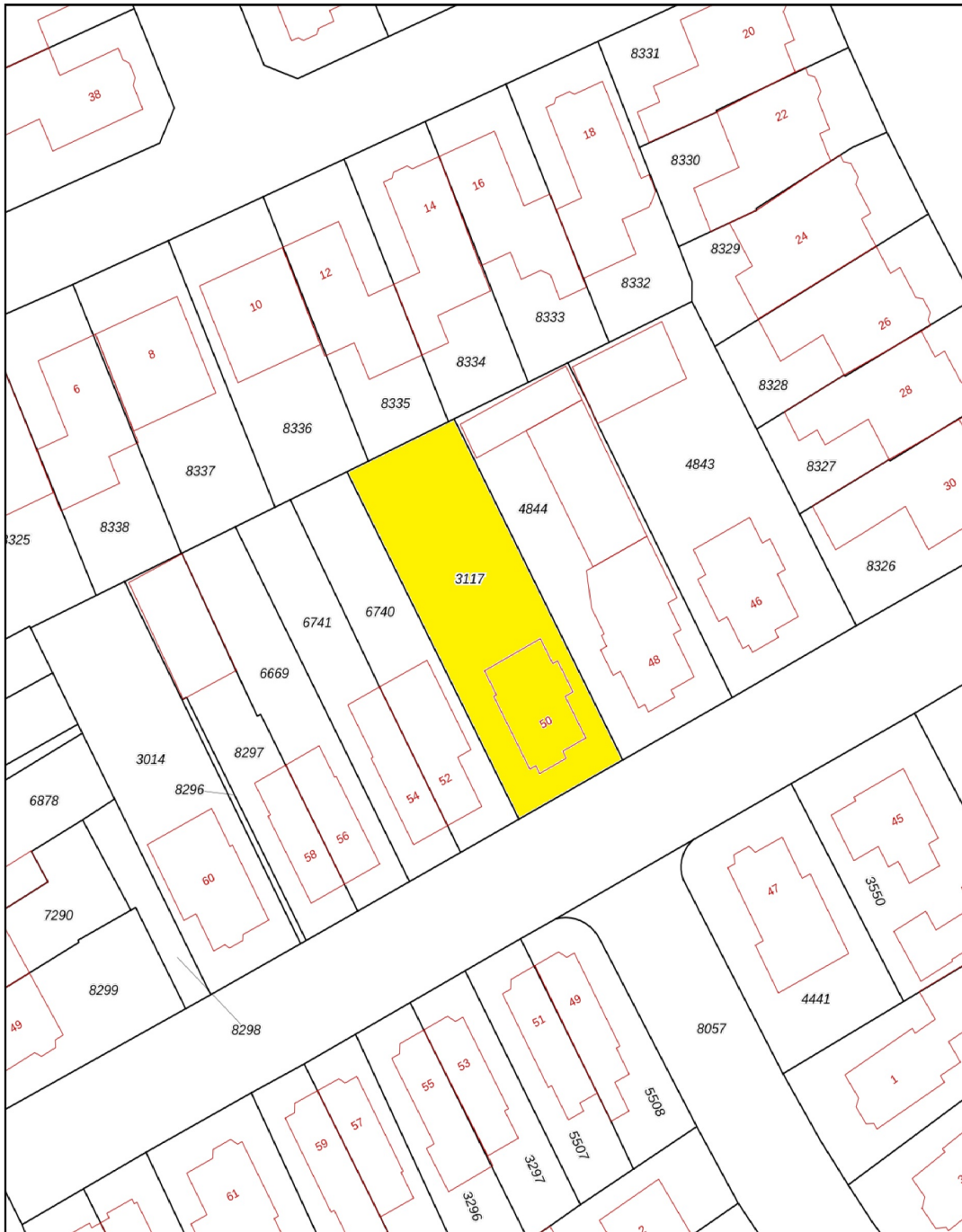
# Plattegrond garage




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Fabriekstraat 50



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Apeldoorn	
	Huisnummer	Sectie U	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3117	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 mei 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
502249523

Datum registratie  
29-01-2026

Geldig tot  
27-01-2036

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

C



## Isolatie

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

## Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	3765 Wp	

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



14,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

**Adres**  
Fabriekstraat 50  
7311GP Apeldoorn  
BAG-ID: 0200010000063419

### Detailaanduiding

**Bouwjaar** 1932  
**Compactheid** 2,49  
**Vloeroppervlakte** 118m<sup>2</sup>

**Woningtype**  
Vrijstaande woning



## Oponamedetails

**Naam** T. Pijnaker  
**Vakbekwaamheidsnummer** 5036.8157.8691

**Certificaathouder**  
BuildingLabel B.V.

**Inschrijfnummer** SKGIKOB 013038  
**KvK-nummer** 39090359

**Certificerende instelling**  
SKGIKOB

**Soort opname**  
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

## Lijst van Zaken

Betreffende:	Fabriekstraat 50, Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>interieur</i>			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- 2x op zolder	X		
- 2x in garage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<i>Keuken</i>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- afzuigkap	X		
- vaatwasser	X		
- combi-oven/magnetron	X		
- inductiekookplaat	X		
- koel-/vriescombinatie	X		
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
<i>Tuin</i>			
<i>Inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<i>Verlichting/installaties</i>			
Buitenverlichting	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 (*denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burenen*)?  
**ja**  
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? **Een strookje grond van 2m<sup>2</sup> buurnummer 48 in gebruik. Dit is met hen besproken.**
- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burenen 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*)?  
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? **nee**  
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **ja**  
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?  
**in 2013 spouwmuur met HR++ parels**
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **ja**  
Is er sprake van volledige isolatie? **niet bekend**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **nee**

## 3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?  
Platte daken: **ca. 25 jaar**  
Overige daken: **ca. 90 jaar**
- 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: **niet bekend**  
Overige daken: **ja**  
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **nee**
- 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, kozijnen voorzien op verdieping kunststof**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?  
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?  
Zo ja, door wie? **ca. 10 jaar geleden  
gedeeltelijk  
Schildersbedrijf Gerrits**
- 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 glasspanning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)?  
 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? **nee**

## 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? **Cv-installatie / airco (split level)**  
 Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja / ja**  
 Merk van de installatie(s): **Nefit Topline Compact / Haier**  
 Installatiedatum van de installatie(s): **2012 / maart 2026**  
 Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **jaarlijks / nog n.v.t.**  
 Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **ja, Linthorst**
- 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: 14**  
 Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **ja**  
 Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? **290Wp**  
 Functioneren alle zonnepanelen? **ja**  
 Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? **AEG**  
 Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? **nee**  
 In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?  
 Jaar: **2017**  
 Installateur: **BonGo Solar**  
 Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **ja**  
 Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? **1 jaar**
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? **ca. 2015**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? **ca. 2015**  
 Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **ja**
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? **ja**  
 Zo ja, wanneer en welke onderdelen? **meterkast ca. 10 jaar geleden**  
 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, 3 jaar oud, gaan 10 jaar mee**

## 8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **nee**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **5 jaar geleden opgeknapt**
- 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? **2016**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **2016**  
 Functioneert alle inbouwapparatuur? **ja**
- i. Heeft u een kokend water kraan (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)? **nee**

## 9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? **1932**
- 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.)? **ja**  
Zo ja, welke en waar? **asbestdakje op kippenhok in de tuin (ca. 1.5<sup>2</sup>)**
- 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? **ja**  
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?  
**1997 opbouw van de keuken door schildersbedrijf Gerrits**
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning? **nee**
- o. Is er sprake van glasvezel internet? **ja, tot aan de voordeur**
- p. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **ja**  
Zo ja, welke label? **label C**

## 10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 543,46**  
Belastingjaar: **2025**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 580.000,-**  
Peildatum: **01-01-2026**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ n.b.**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht en afvalstoffen? **€ 231,42 en € 308,-**  
Belastingjaar: **2025**

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

Gas:	€ 188,-
Elektra:	€ 24,-
Water:	€ 19,-

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?

Gas	m3	: 1.576
Elektriciteit hoog	kWh	: 807
Elektriciteit laag	kWh	: 675
Elektriciteit totaal	kWh	: 1.482

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? ja

## 11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? nee

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

- De schuifpui in woonkamer kiert enigszins;
- Één radiator in woonkamer moet opnieuw worden bevestigd;
- Dak garage heeft gelekt na sneeuw dit voorjaar (rechter bovenhoek), in eigen beheer gerepareerd, niet professioneel.