



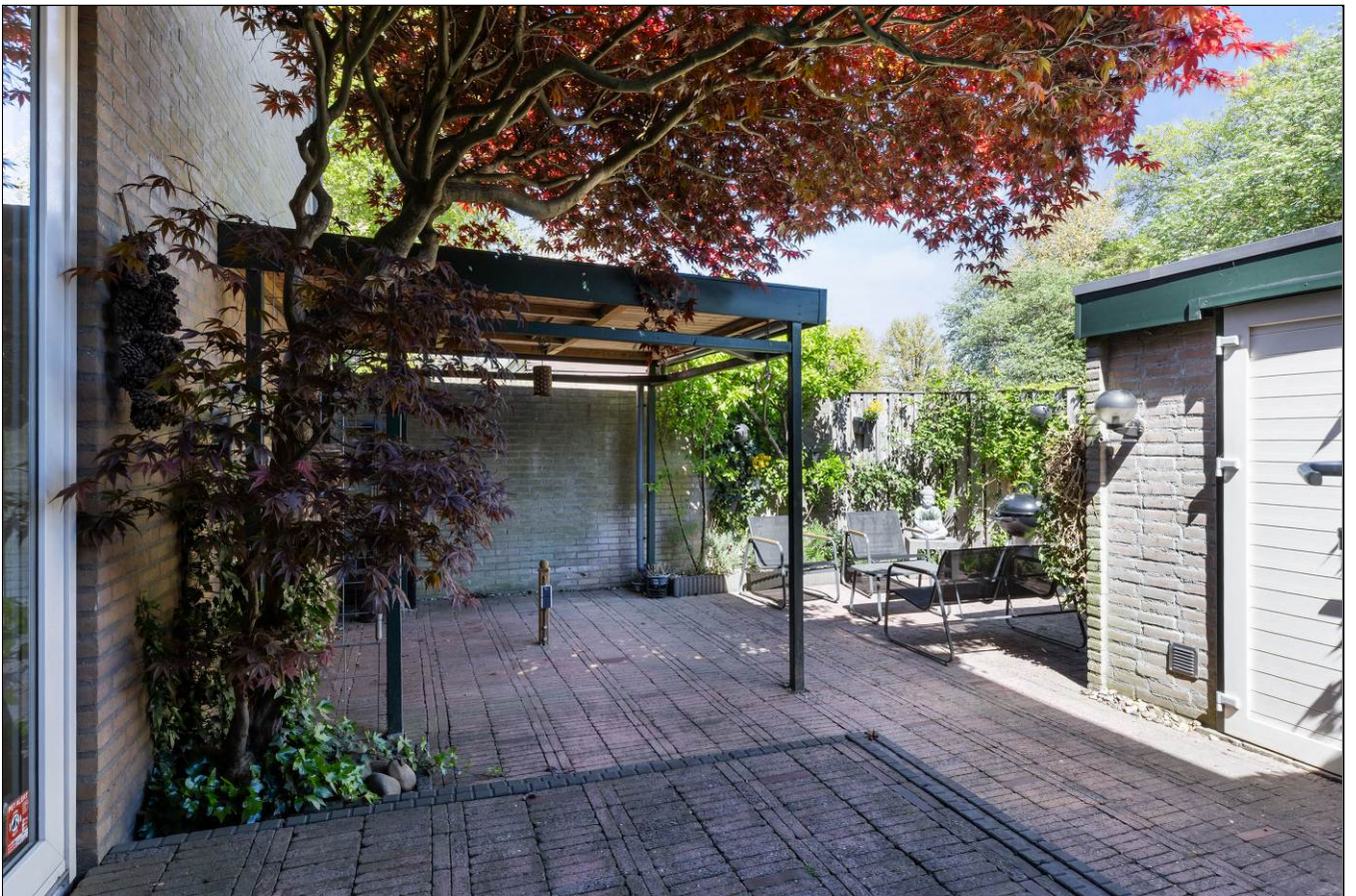
Apeldoorn, Rietdekkersdreef 412







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













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



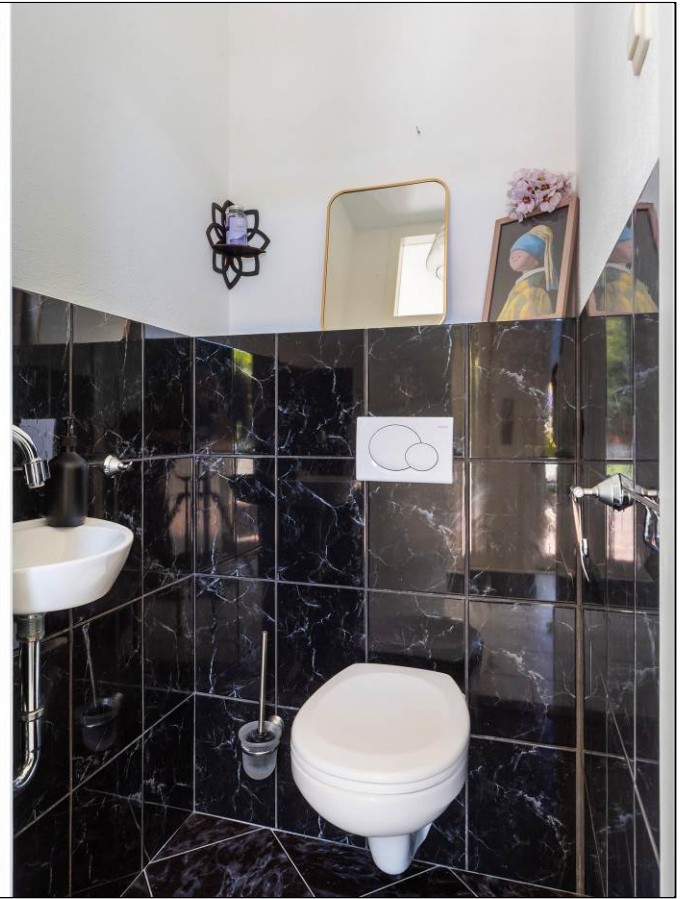
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



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

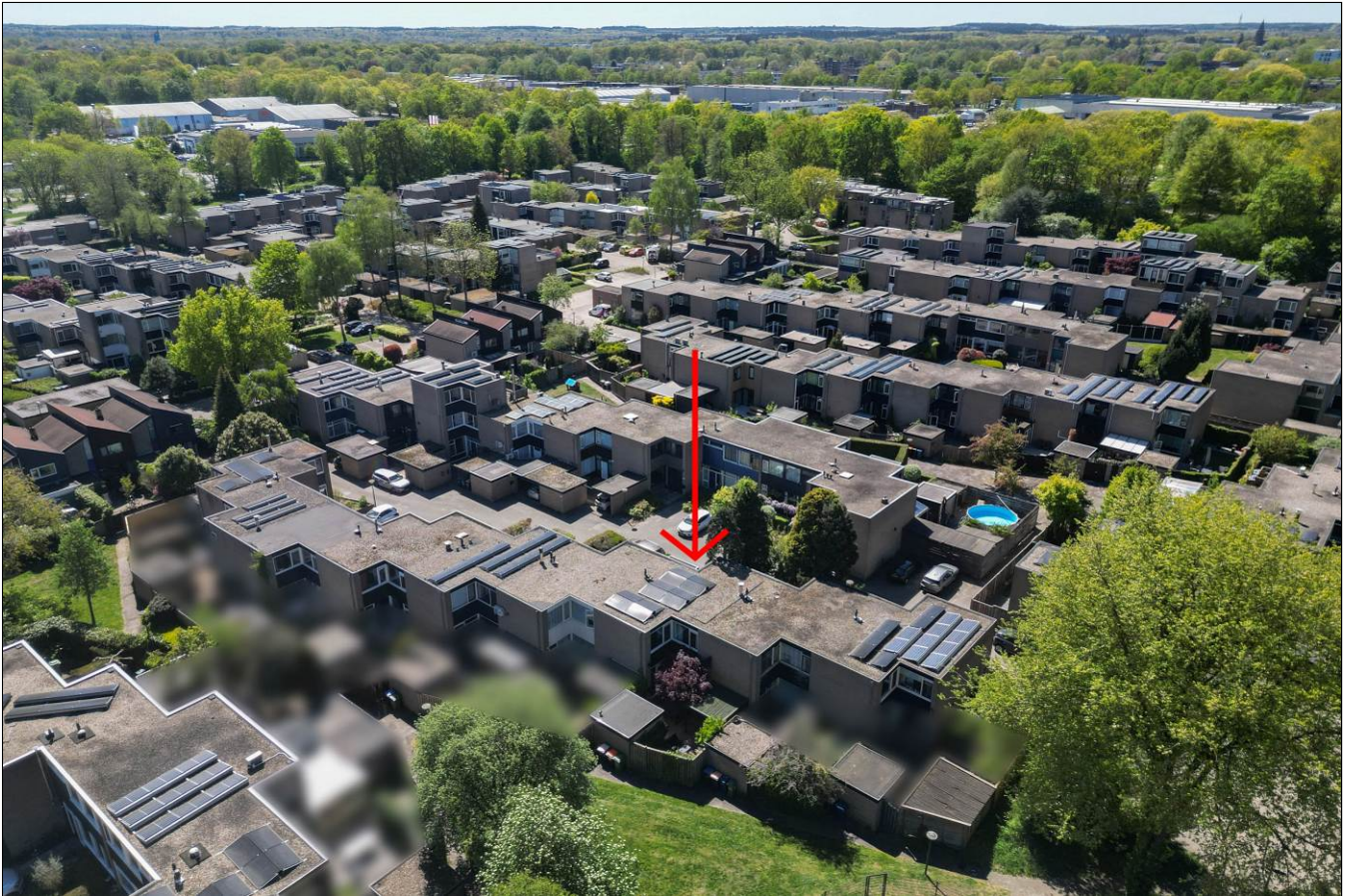


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



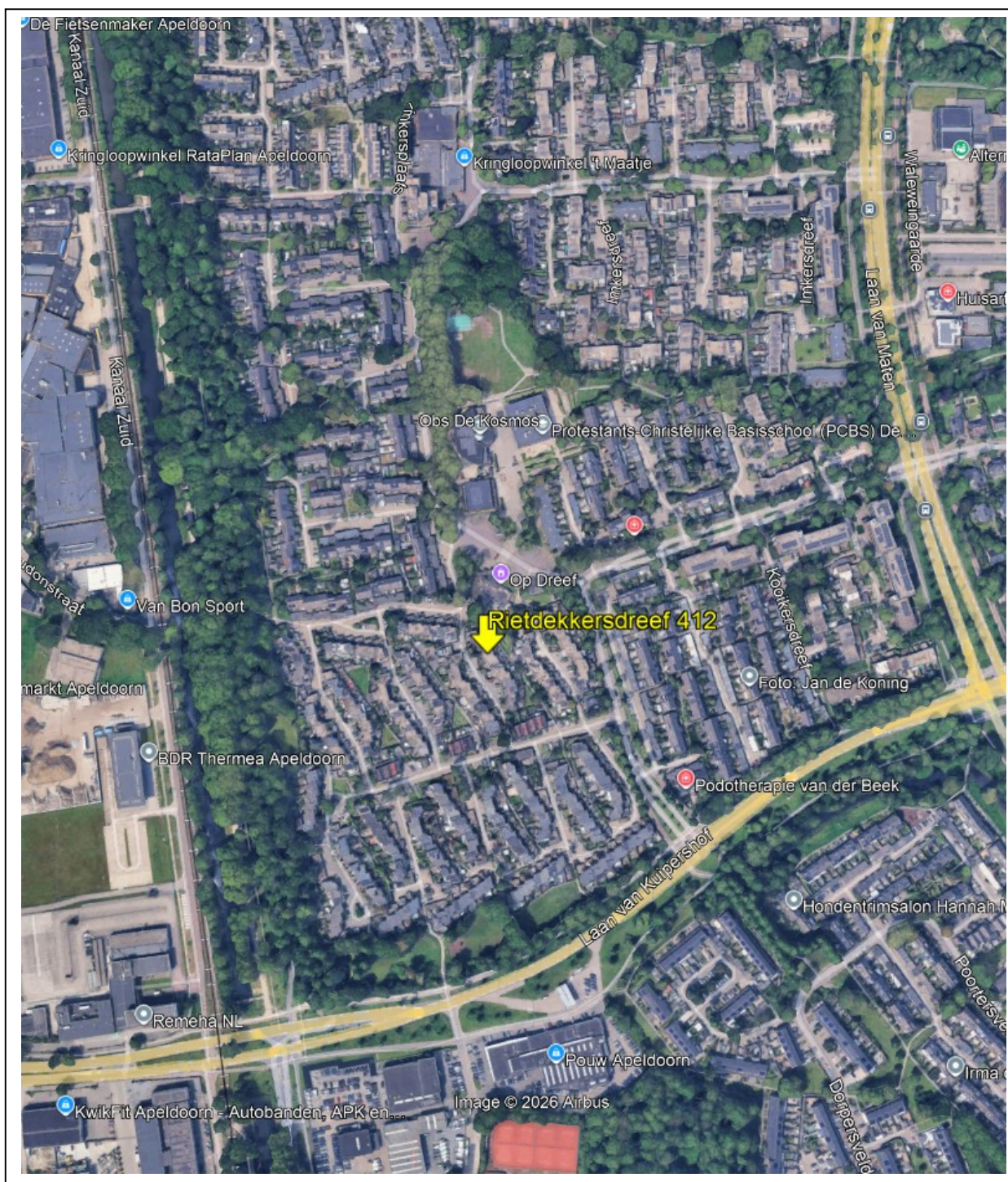


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



 Rietdekkersdreef 412
Apeldoorn

Satellietopname



Rietdekkersdreef 412

Gelegen aan een autoluw hofje, in de kindvriendelijke woonwijk 'De Maten', uitstekend onderhouden en verduurzaamde eengezinswoning, met carport en een onderhoudsvriendelijke, privacyvolle tuin met overkapping, berging en achterom.

De woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing en kunststof gevelpanelen, en beschikt daarnaast over vloer- en dakisolatie en 12 zonnepanelen (440Wp per stuk).
Energie label A!

Gebruiksoppervlakte wonen: 125 m²
Perceeloppervlakte: 160 m²

Indeling

Begane grond: entree, ruime hal met garderobehoek, meterkast en Cv-kast (2023), modern toilet met fonteintje, royale en lichte woonkamer voorzien van een haard, vaste kast en een schuifpui naar de achtertuin, moderne woonkeuken voorzien van kookeiland, diverse inbouwapparatuur en tevens tot de achtertuin. De begane grond is voorzien van een vloerverwarming met een tegelvloer.

1^e verdieping: overloop met grote vaste inloopkast, 4 slaapkamers waarvan drie zeer ruim. De nette badkamer is vergroot en beschikt over een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en 2^e toilet.

Buiten: De achtertuin is gelegen op het oosten en biedt veel privacy. De onderhoudsarme tuin is betegeld, en daarnaast voorzien van plantenborders, diverse terrasmogelijkheden, een fraaie overkapping en een stenen berging (10m²).

De woning is zeer kindvriendelijk gelegen nabij diverse voorzieningen zoals meerdere scholen, winkelcentrum De Maat & De Eglantier, speelveldjes en het Matenpark op korte afstand.

Wij laten u de woning graag zien!

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 429.500,- kosten koper.

Voor meer informatie en/of bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.

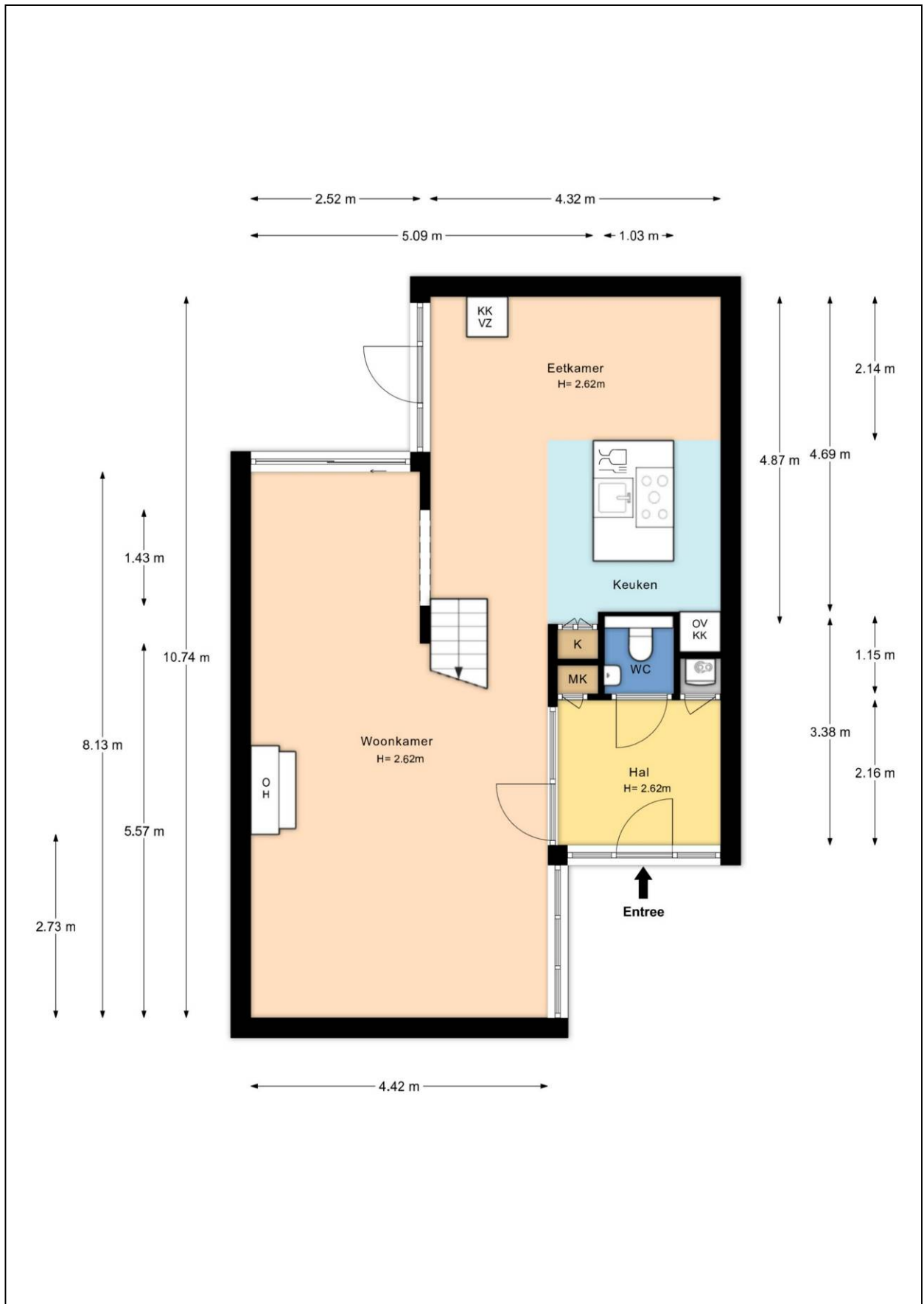
Deventerstraat 67
7322 JK Apeldoorn
T. 055 522 22 77

E. goos@goos.nl

I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

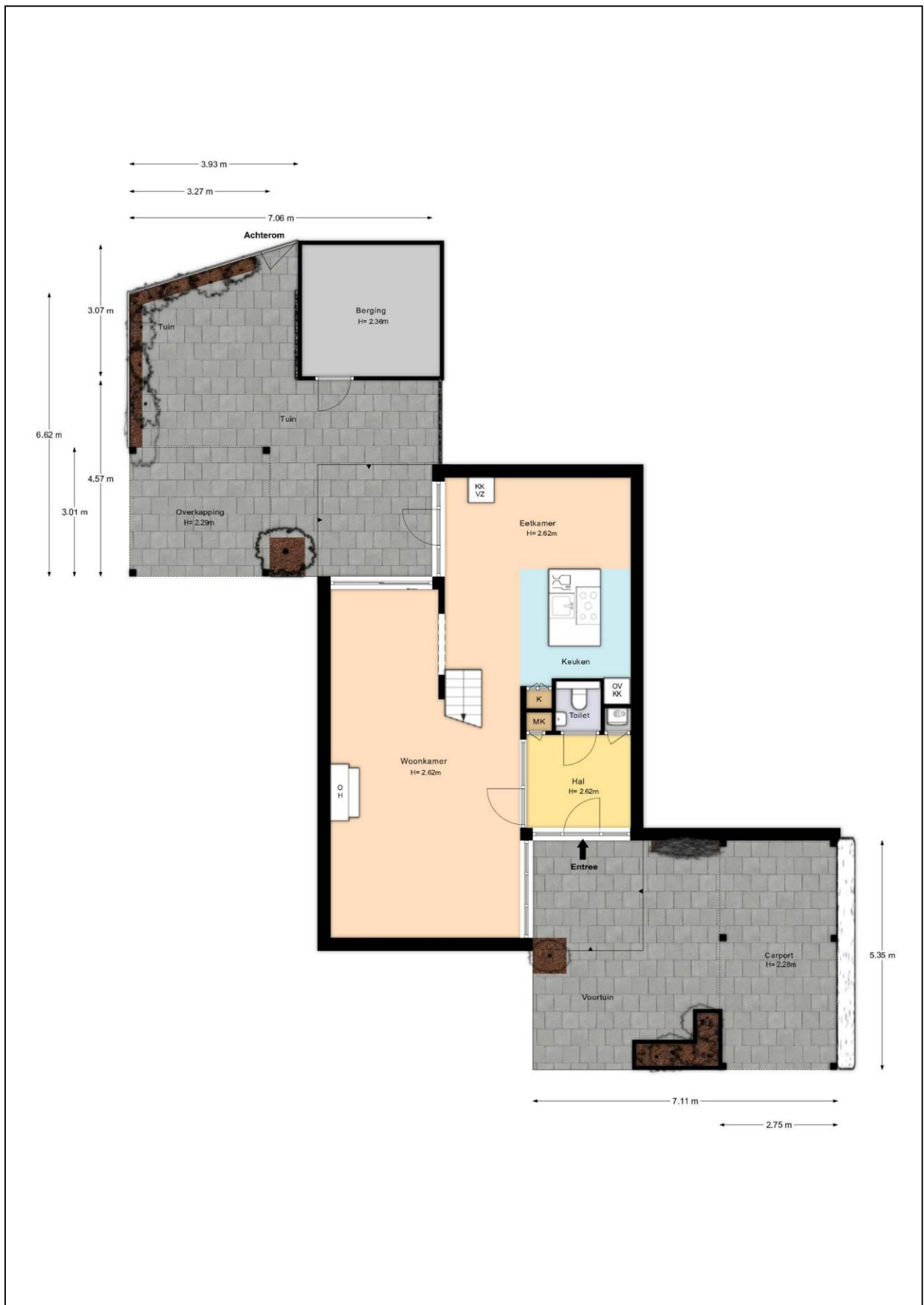
Plattegrond begane grond



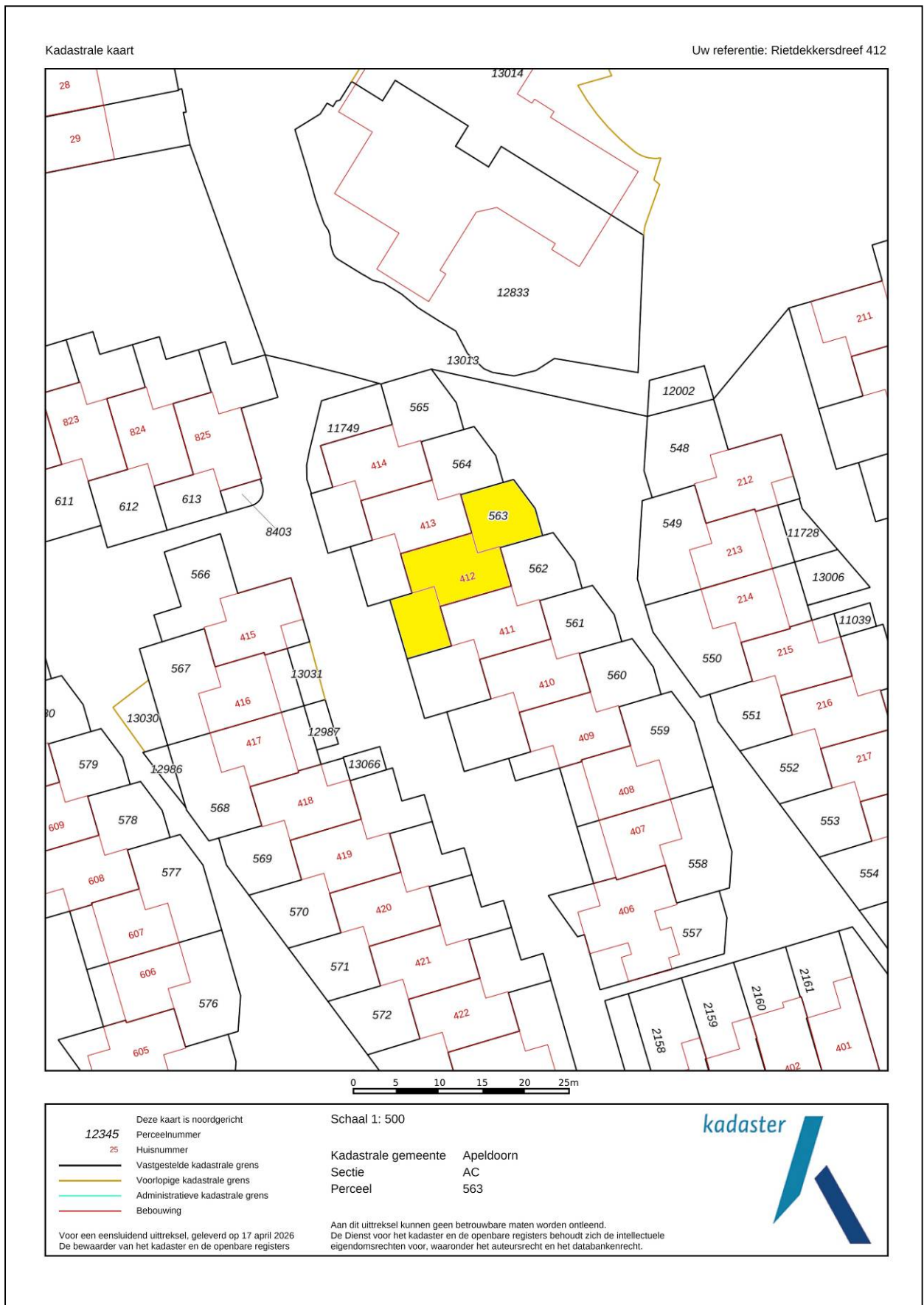
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond begane grond met tuin



Kadastrale kaart



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
242117910

Datum registratie
06-05-2026

Geldig tot
06-05-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	5280 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



30,9 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Rietdekkersdreef 412
7328AE Apeldoorn
BAG-ID: 0200010000175513

Detailaanduiding

Bouwjaar 1973
Compactheid 1,73
Vloeroppervlakte 124m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam
J. van den Bogerd

Vakbekwaamheidsnummer
55152498

Certificaathouder
ImmoCert

Inschrijffnummer 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:	Rietdekkersdreef 412, Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
interieur			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers (slaapkamers, hal, woonkamer, keuken)		X	
- losse (hang)lampen (toilet, badkamer en kast)	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- Inloopkast planken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- Gordijnrails (kinderkamers)		X	
- Gordijnen (kinderkamers)		X	
- Gordijnrails (overige kamers)	X		
- Gordijnen (overige kamers)	X		
- (losse) horren/rolhorren (1x)	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- Pvc laminaat (boven)	X		
- plavuizen	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Overig, te weten:			
- hangmat hangers		X	
- ingebouwd boekenkastje	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- vaatwasser	X		
- afzuigkap	X		
- combimagnetron/oven	X		
- vriezer	X		
- ingebouwde koelkast	X		
Keukenaccessoires, te weten:			
- witte keukenkast	X		
- planken voorraadkast	X		
Sanitair/sauna			
Badkameraccessoires:			
- spiegel	X		
- kast	X		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Sleutelkluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>			
Zonnepanelen	X		
Tuin			
<i>Inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Achtertuintcamera	X		
Tuinmeubels		X	
Barbecue		X	
Hout		X	
<i>Verlichting/installaties</i>			
Buitenverlichting	X		
<i>Bebouwing</i>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tafel in buitenberging	X		
<i>Overig</i>			
Overige tuin, te weten:			
- (sier)hek	X		
- Nederlandse vlag	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 terreinafscheidings af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **nee**
- 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? **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**
- 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? **ja/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? **niet bekend**
 Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **niet bekend**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **nee**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken? **woning en berging geheel vernieuwd in 2025**
carport 2017
- 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? **ja**
 Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? **Wegens ouderdom dak en plaatsen van zonnepanelen**
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
 Platte daken: **nee**
 Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?
 Platte daken: **ja**
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
In 2025 bij het vernieuwen van het dak is er ook een laag isolatie aangebracht
 Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **ja, e-mails, facturen, foto's**
 Is er sprake van volledige isolatie?
 Platte dak woning: **ja**
 Platte dak carport en berging: **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? **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**
 Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **HR++ met Komokeur**
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? **ja**
 Zo ja, waar? **In een van de slaapkamerwanden waar aangrenzend de inloopkast bevindt, zit een gat in de muur in verband met oude ingebouwde meubels van vorige eigenaar. Hangt nu een spiegel voor.**
- 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?
EPS chips april 2026
 Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **ja, te zien in kruipruimte**

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **nee**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **ja**
 Is de kruipruimte droog? **ja**
- 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 de woning? **Cv-installatie**
 Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**
 Merk van de installatie(s): **Remeha Avanta**
 Installatiedatum van de installatie(s): **2023**
- 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? **ja**
 Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?
 elektrisch
 warm water
 overig, namelijk:
- Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? **begane grond**
- 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? **440Wp**
 Functioneren alle zonnepanelen? **ja**
 Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? **Jinko Solar en Enphase micro omvormer IQ8MC**
 Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? **ja**
 Zo ja, welke? **Enphase Enlighten**
 In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
 Jaar: **2025**
 Installateur: **DLE B.V.**
 Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **ja**
 Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
 Jaar: **sinds installatie oktober 2025 tot 12 mei 2026:**
 Aantal kWh: **1.8mWh**
 Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? **25 jaar**
 Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **ja**
 Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? **nee**
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? **2025**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? **2025**
 Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **ja**
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (*onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.*)? **ja**
 Zo ja, wanneer en welke onderdelen? **Nieuwe meterkast in 2025**
 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? **ja**
 Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **ja**
 Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? **2025**
 Hoe oud is dit systeem ongeveer? **nieuwe ventilator 2025**
- 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? **Volgens vorige eigenaar uit 2023, één betreft een slimme rookdetector.**

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **nee**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer?
Volgens vorige eigenaren is de badkamer in ca. 2021 gerenoveerd, door onder andere een nieuw bad, inloofdouche, douche
- 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.? **ja**
In 2025/2026 zijn onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan de afwatering uitgevoerd, waaronder het afdichten van een doorvoer in de funderingsmuur en het corrigeren van de helling in een deel van de rioolleiding.
Voor zover de eigenaar weet, functioneert het hoofdrioleringssysteem momenteel normaal. Op de langere termijn kan een aanpassing van de helling van de regenwaterafvoer naar de hoofdriolering noodzakelijk worden.
- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **nee**
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?
Vorige eigenaren hebben het kookeiland vernieuwd, maar is niet bekend wanneer
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?
- vaatwasser ca. 4 jaar
- fornuis, afzuigkap, oven, koelkast vermoedelijk 10 jaar
- combi magnetron 1,5 jaar
 Functioneert alle inbouwapparatuur? **nee**
 Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?
De elektrische ontsteker van het fornuis werkt soms niet. Verder werkt alles naar behoren.
- 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? **1973**
- 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? **zo ver bekend, is er een asbestplaat achter de cv installatie**
- 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*)? **ja**
Er was eerder een klein lek in de afvoerbuïs van de wastafel in de badkamer. Dit is gerepareerd en, voor zover de eigenaar weet, functioneert alles momenteel weer naar behoren.
- 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 aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning? **ja**
 Zo ja, welke ver-/aانبouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
 - **2017: carport, in de tijd van vorige eigenaren, door Installatiebedrijf Zoetbrood;**
 - **2025: Dakrenovatie en isolatie door FlorisDaken B.V.**
 - **2025: Zonnepanelen door DLE B.V.**
 - **2026: Vloerisolatie in kruipruimte door Lavos Totaal Service B.V.**
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning? **nee**
- o. Is er sprake van glasvezel internet? **ja**
- p. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **ja**
 Zo ja, welke label? **label A**

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 360,74**
 Belastingjaar: **2026**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 385.000,-**
 Peildatum: **01-01-2025**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 365,59**
 Belastingjaar: **2026**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht en afvalstoffen? **€ 416,61**
 Belastingjaar: **2026**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas: Gemiddeld 2026 tot medio mei (vloerisolatie vanaf April 26) **€ 336**
Elektra: Gemiddeld 2026 consumption **€ 61**
Water: Over 2025 **€ 46**
Anders: Teruglevering zonnepanelen **€ -51**

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?

Gas Jan–mid May 2026 (voor effect vloerisolatie)	m3	: 1,244
Elektriciteit hoog January tot medio mei 2026	kWh	: 547
Elektriciteit laag January tot medio mei 2026	kWh	: 595
Elektriciteit totaal January tot medio mei 2026	kWh	: 1,142
Water Total 12 months	m3	: 299
Anders: Teruglevering Jan tot medio mei 2026	kWh	: 964
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?	aantal: 4	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?

ja

Zo ja, welke?

- **Dak 10 jaar garantie**
- **Zonnepanelen 25 jaar garantie**
- **Vloerisolatie 10 jaar garantie**

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