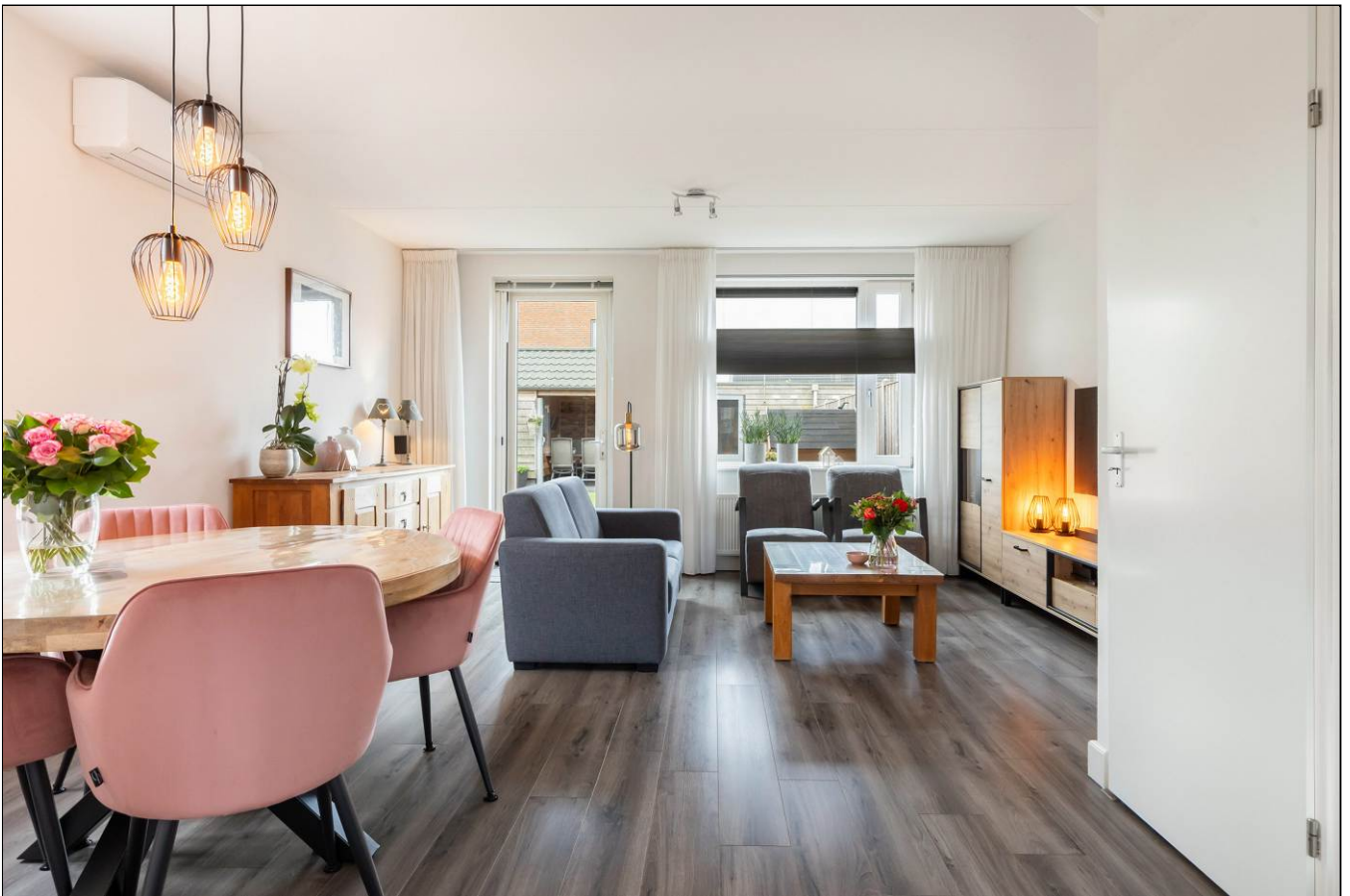




Oene, Ida Pluckroosweg 30



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



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

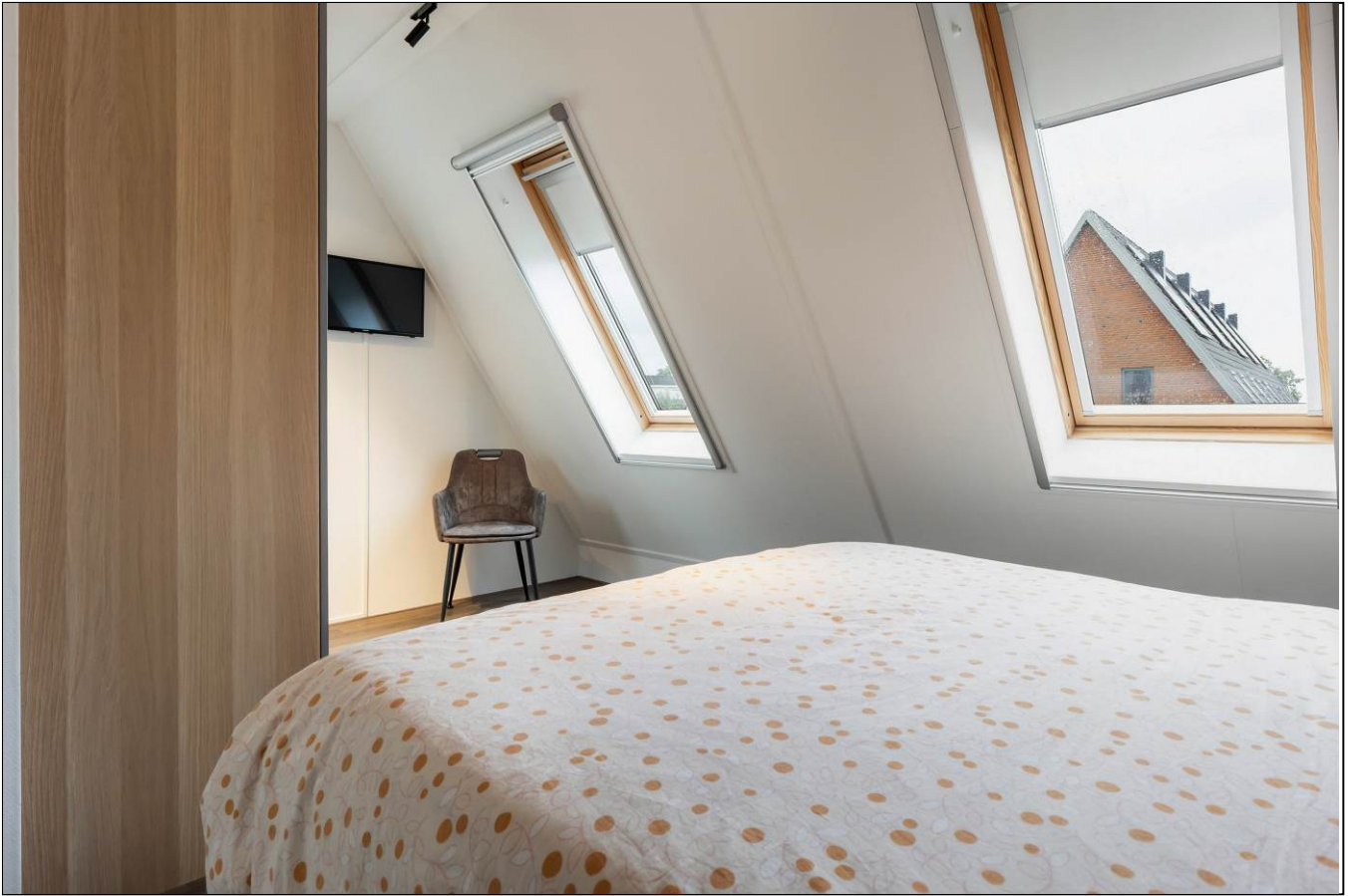


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





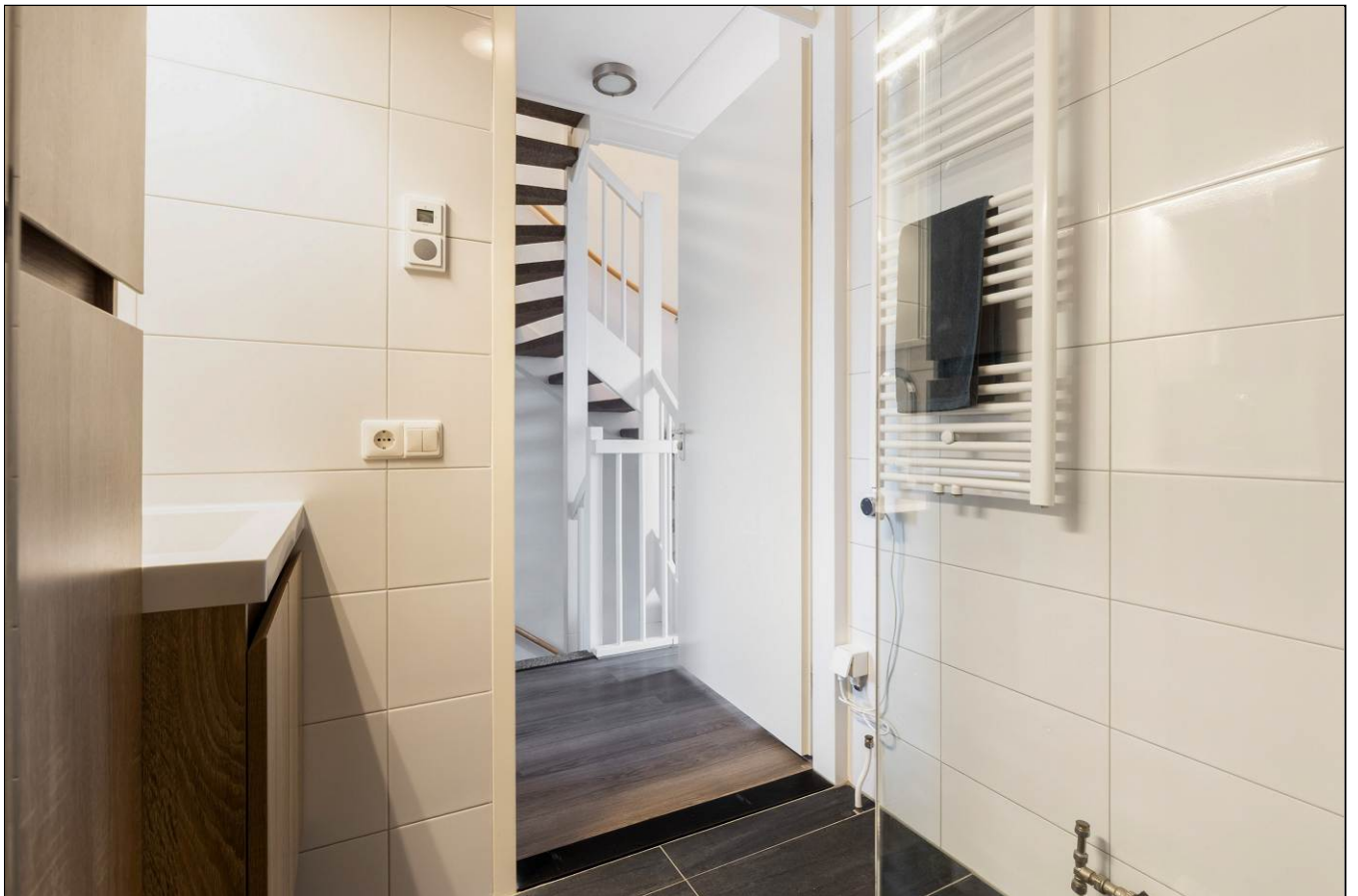
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



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.



Ida Pluckroosweg 30
Oene

TE KOOP
055-5222277
www.goos.nl

woning- en bedrijfsmakelaars

GOOS

Satellietopname



Ida Pluckroosweg 30, Oene

Op een rustige en kindvriendelijke locatie in het karakteristieke dorp Oene aan een veldje gelegen, energiezuinige en instapklare hoekwoning met ruime oprit, ruime zonnige vrij gelegen tuin met terras voorzien van zonnenscherm, veranda en twee schuren.

Gebruiksoppervlakte wonen: 90m². Perceeloppervlakte: 273m².

Indeling

Begane grond: entree/hal, modern toilet met fonteintje, ruime tuingerichte woonkamer met deur naar de tuin, trapkast en airconditioning, moderne hoekkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur.

1^e verdieping: overloop, ruime hoofslaapkamer v.v. twee grote dakramen en airconditioning, ruime 2^e slaapkamer voorzien van dakkapel. Alle slaapkamers zijn voorzien van laminaatvloeren. Moderne badkamer voorzien van regendouche, zwevend toilet en wastafelmeubel.

2^e verdieping: overloop met werkhoek, wasruimte en airconditioning. Ruime 3^e slaapkamer voorzien van 3 dakramen, kastenwand en luik naar de bergzolder.

Bouwjaar: 2012. De woning is perfect onderhouden, heeft energielabel A, is voorzien van 14 zonnepanelen en is volledig geïsoleerd. Verwarming en warm water middels een HR cv-ketel en alle airco's kunnen koelen én verwarmen. De woning heeft glasvezelaansluiting en mechanische ventilatie.

De woning ligt op een rustige locatie met alleen bestemmingsverkeer, in de wijk is een speelveldje en de woning ligt op loopafstand van supermarkt SPAR, slagerij Ter Weele, twee basisscholen, meubelwinkel B&G, sportverenigingen en binnen 10 minuten bent u in Epe met diverse winkels en oprit A50.

Oene is een charmant dorp in de gemeente Epe, verscholen tussen uitgestrekte weilanden, de IJsselvallei en bossen op de Veluwe. Met zijn rustieke sfeer en rijke geschiedenis is Oene een plek waar het plattelandsleven nog echt voelbaar is.

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 450.000,- kosten koper.

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


Deventerstraat 67

7322 JK Apeldoorn

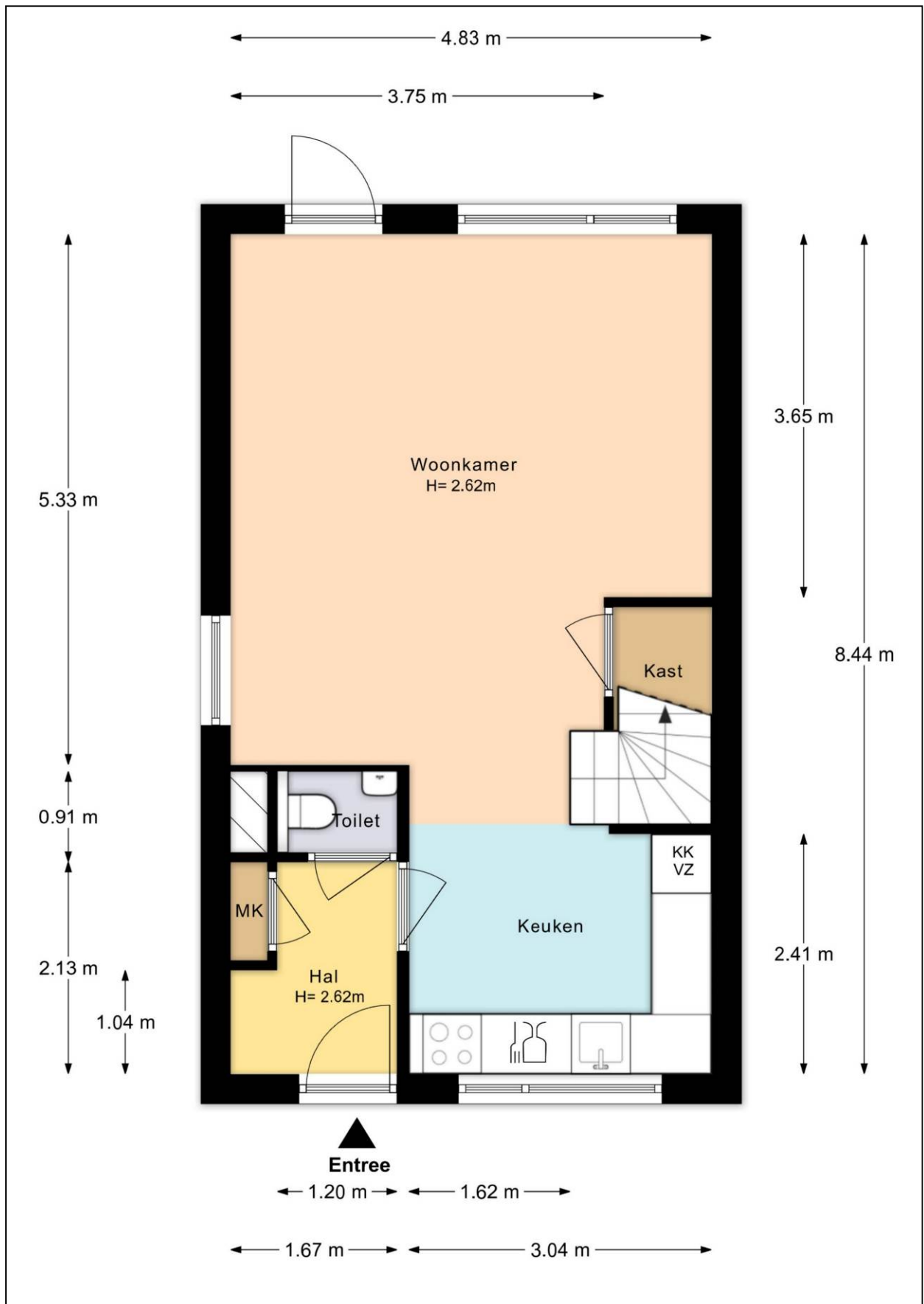
T. 055 522 22 77

E. goos@goos.nl

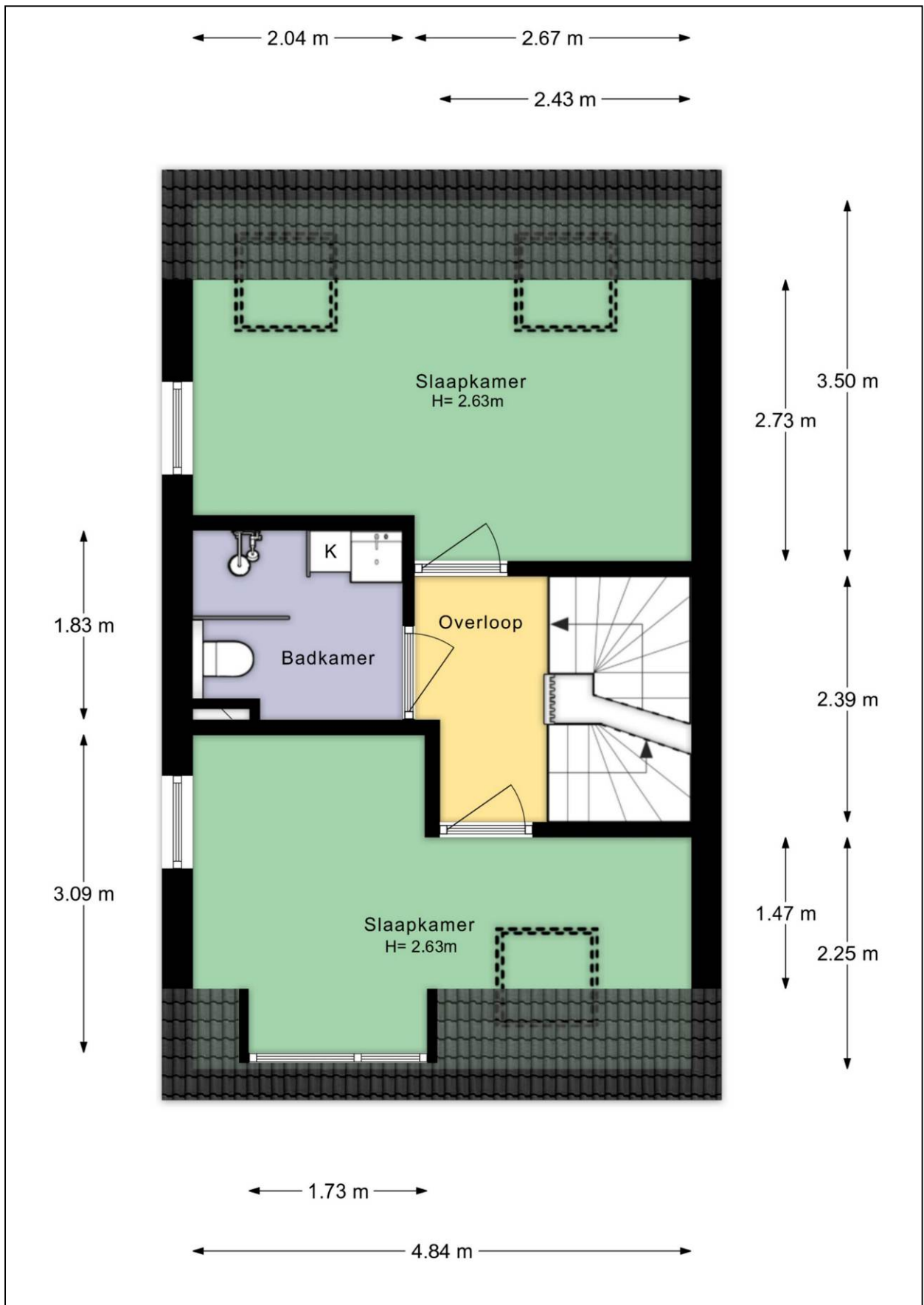
I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

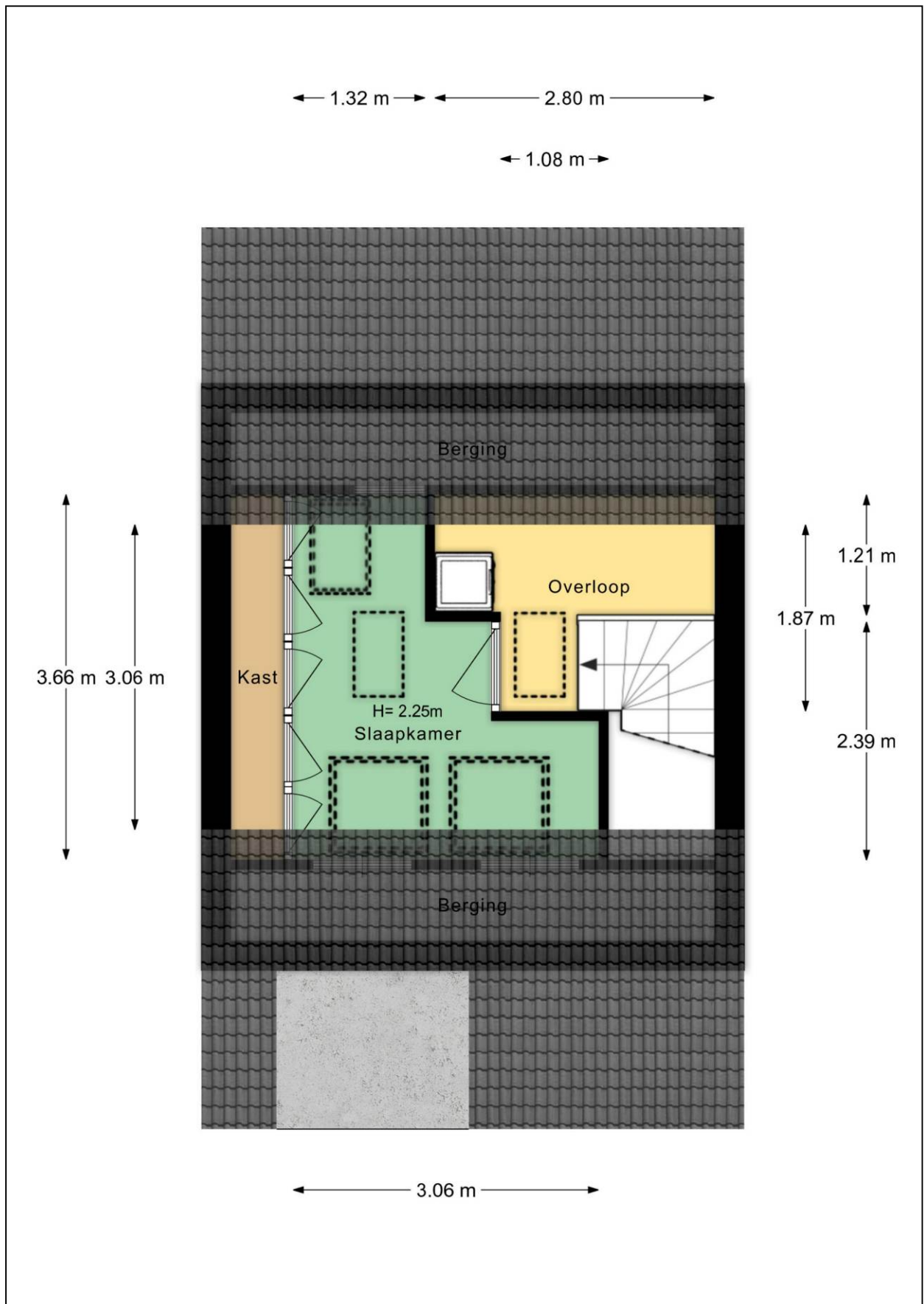
Plattegrond begane grond



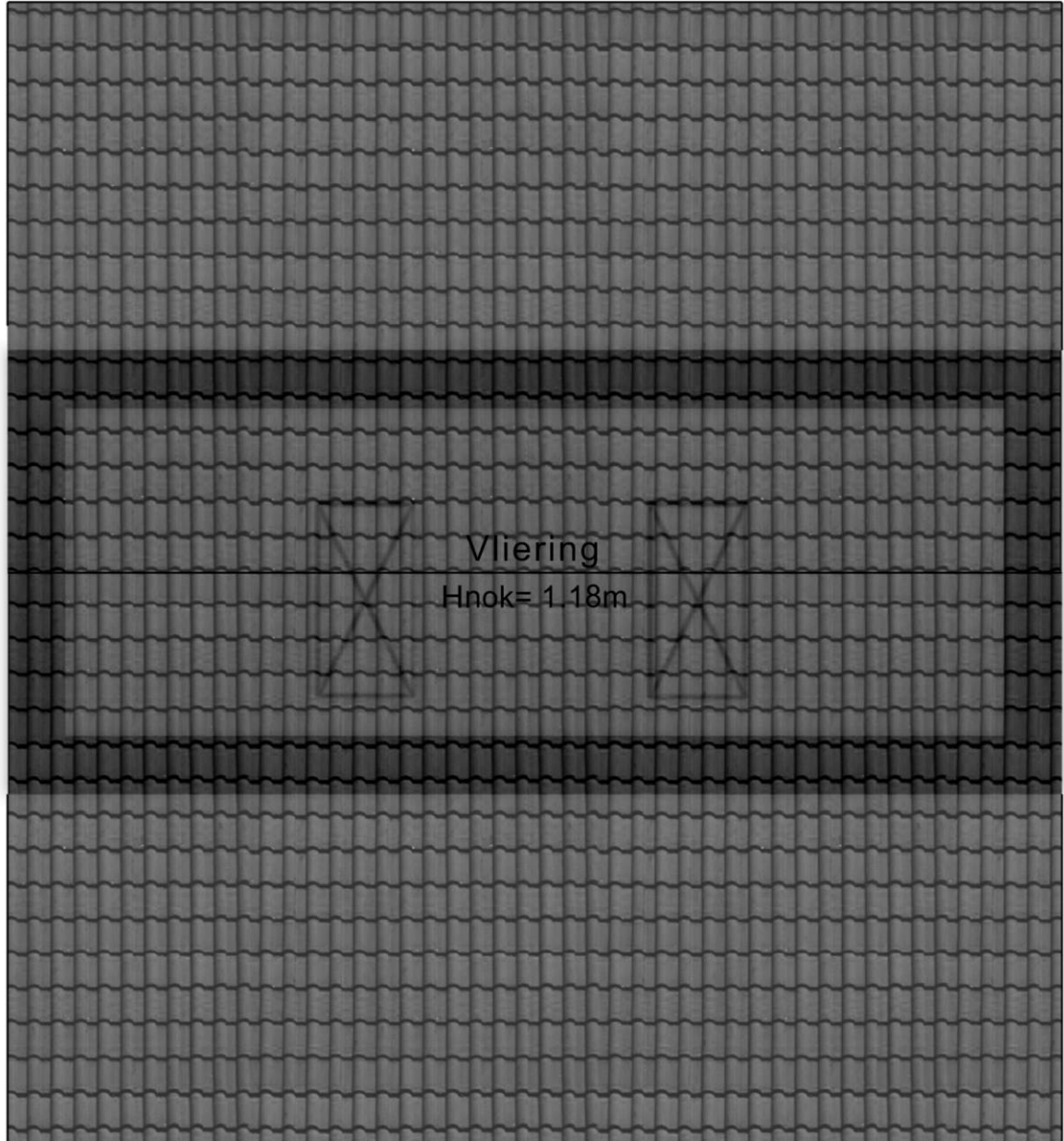
Plattegrond eerste verdieping



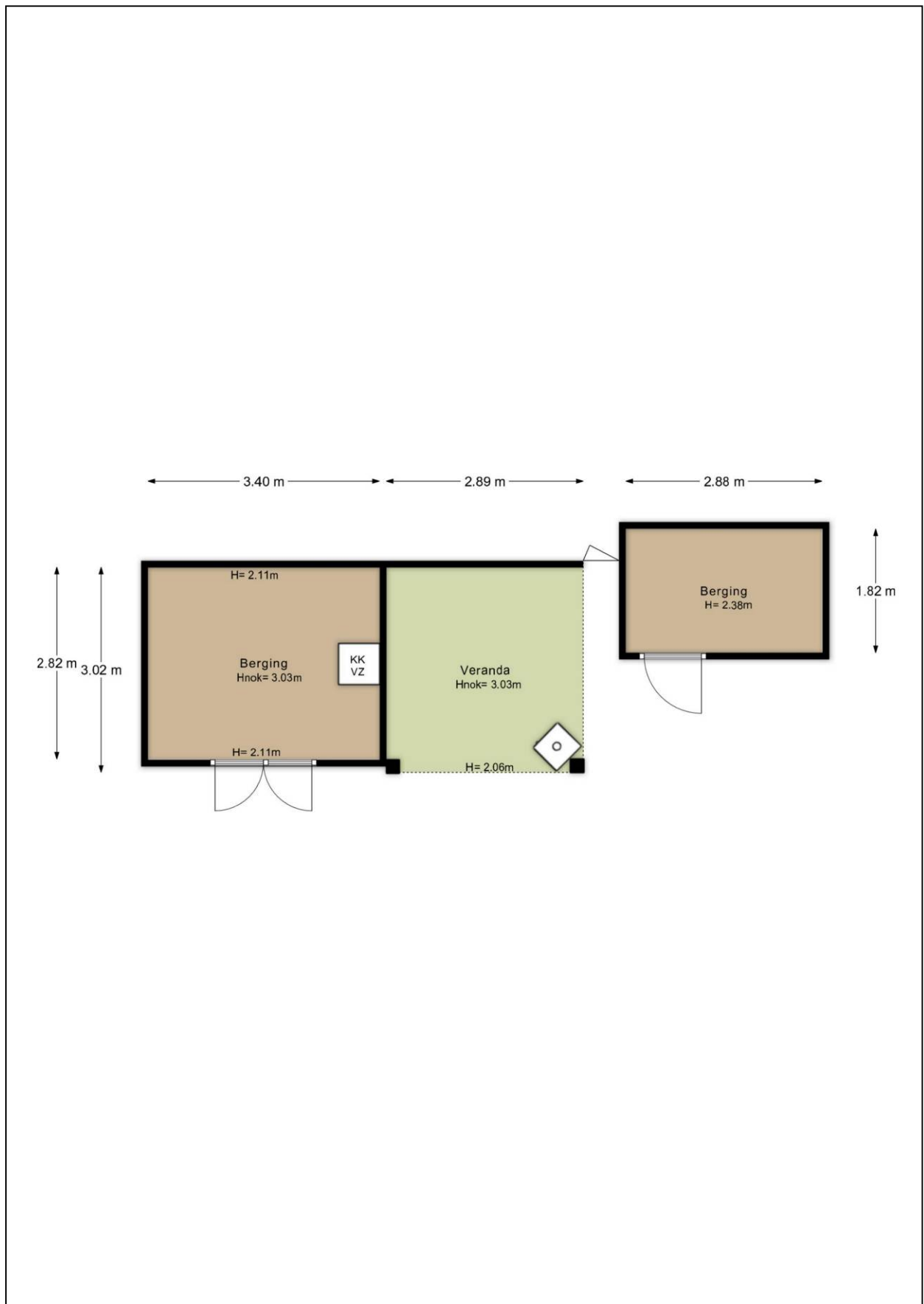
Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond vliering



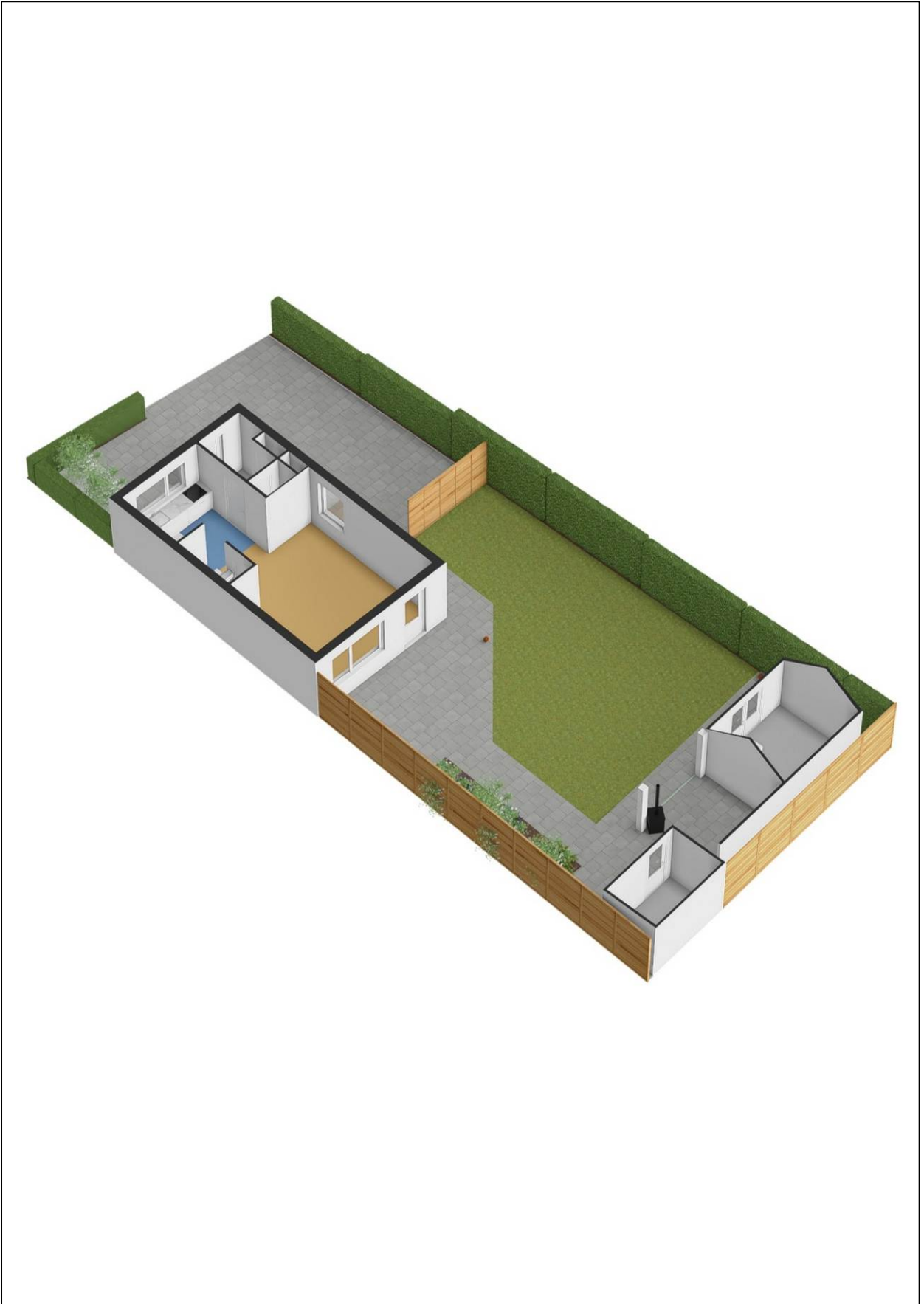
Plattegrond bijgebouwen



Plattegrond tuin



Plattegrond 3D tuin



Kadastrale kaart



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
487724033

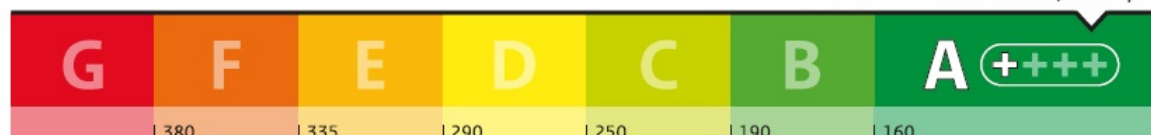
Datum registratie
24-06-2026

Geldig tot
17-06-2036

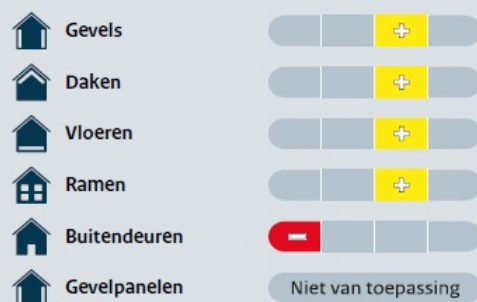
Deze woning
heeft energielabel

A⁺

(energie uit fossiele brandstoffen) 102,12 kWh/m²



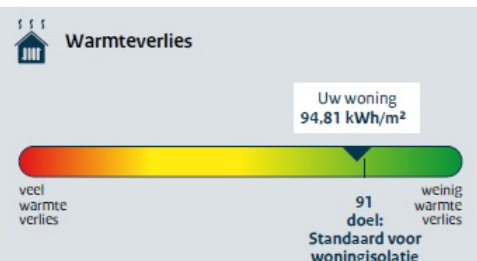
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	4.067 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂ CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 23,71

Aandeel hernieuwbare energie [%] 36,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Ida Pluckroosweg 30
8167MB Oene

Bouwjaar
2012

Woningtype
Hoekwoning

Gebruiksoppervlakte
88 m²



Energieadviseur
R. van Oers

Lijst van Zaken

Betreffende:	Ida Pluckroosweg 30		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>interieur</i>			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Lampen in de schuren		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- Alle kasten		X	
- Schappen trapkast, schuren en zolder		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Hor en buitenzonwering kleine Velux zolder		X	
- Plissé	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Designradiator(en)	X		
Overig, te weten:			
- waslijn zolder in trapgat		X	
<i>Keuken</i>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- kokend waterkraan		X	
<i>Sanitair</i>			
Badkameraccessoires:			
- inbouw radio			X
- elektrische radiator op wifi	X		
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>			
(Voordeur)bel camera		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat			X
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Zonnepanelen	X		
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Vijverpompen, filters en toebehoren (vissen)			X
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder van tuin verlichting		X	
Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Kleine blikken schuurtje		X	
Overig			
Overige tuin, te weten:			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- kinderspeeltoestellen (schommel, trampoline, glijbaan en huisje)		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? **nee**
- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom? **nee**
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **nee**
- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? **nee**
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? **nee**
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **nee**
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **nee**
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **nee**
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **nee**
- k. Is er sprake van onteigening? **nee**
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **nee**
- m. Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? **nee**
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **nee**
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **nee**
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **nee**
- q. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **nee**
- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **nee**
- s. Hoe gebruikt u de woning nu (*bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag*)? **woning**
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **ja**

2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **nee**
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **nee**
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **ja**
Is er sprake van volledige isolatie? **ja**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **nee**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken: **2012: dak schuur. 2022: dakkapel**
Overige daken: **2012**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **ja**
Zo ja, waar en is dit verholpen? **Is verholpen. Dakkapel nieuwe EPDM en daktrim geplaatst 2022.**
- 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?
Platte daken: **ja**
Overige daken: **ja**
Is er sprake van volledige isolatie?
Platte daken: **ja**
Overige daken: **ja**
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?
- 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? **Hardhout**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? **oktober 2023**
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **ja**
Zo ja, door wie? **Stegeman schilderwerken Oene**
- 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? **HR++**
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **ja**

f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **nee**

5. Vloeren, plafonds en wanden

a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **nee**

b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **nee**

c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **nee**

d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? **nee**

e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **nee**

f. Is er sprake van vloerisolatie? **ja**
Is er sprake van volledige isolatie? **ja**

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? **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? **Airco en cv-ketel**

Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**

Merk van de installatie(s): **Cv-ketel: Intergas Kombi Kompact HRE28/24, 2012 / Airco: Mitsubishi Heavy Industries, 2020.**

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

Cv-ketel: sept. 2024 / Airco: Okt. 2025

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **nee**

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?
Zo ja, welke? **Toilet beneden heeft geen verwarming.** ja
- 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/nee
- Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? **300 Wp**
Functioneren alle zonnepanelen? ja
- Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? **Bisol BMO-300**
- Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? ja
Zo ja, welke? **Enlighten**
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
Jaar: **2018**
Installateur: **Aalberts Duurzaam**
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ja
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
Jaar: **2025**
Aantal kWh: **4300 kWh**
- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? **Micro omvormers tot 13-10-2038**
- Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? nee
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd? n.v.t.
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? n.v.t.
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? **Meterkast uitgebreid met extra groepen voor zonnepanelen en airco.**
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
Hoe oud is dit systeem ongeveer? **2 jaar**
- n. Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? nee
- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? **2012 en 2020**

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **ja**
Zo ja, welke? **Badkamermeubel is een klein beetje opgezwollen aan de douche kant.**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **2012**
- 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? **2012**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **2012, vaatwasser 2022, afzuigkap 2026**
Functioneert alle inbouwapparatuur? **ja**
- i. Heeft u een kokend water kraan (*bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan*)? **ja**
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? **ja, 2025**

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? **2012**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? **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? **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?

Schuur/veranda 2016

- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning?
Zo ja, welke? **ja**
Schuur/veranda 2016
- o. Is er sprake van glasvezel internet? **ja**
- p. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?
Zo ja, welke label? **ja**

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?
Belastingjaar: **€ 297,46**
2026
- b. Wat is de WOZ-waarde?
Peildatum: **€ 412.000,-**
1-1-2025
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?
Belastingjaar: **€ 133,-**
2026
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht en afvalstofheffing?
Belastingjaar: **€ 374,52**
2026
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas en elektra **€ 160**
Water: **€ 31**
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
- | | | |
|----------------------|-----|---------|
| Gas | m3 | : 326 |
| Elektriciteit totaal | kWh | : 4.867 |
| Water | m3 | : 152 |
- 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?
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **nee**
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**