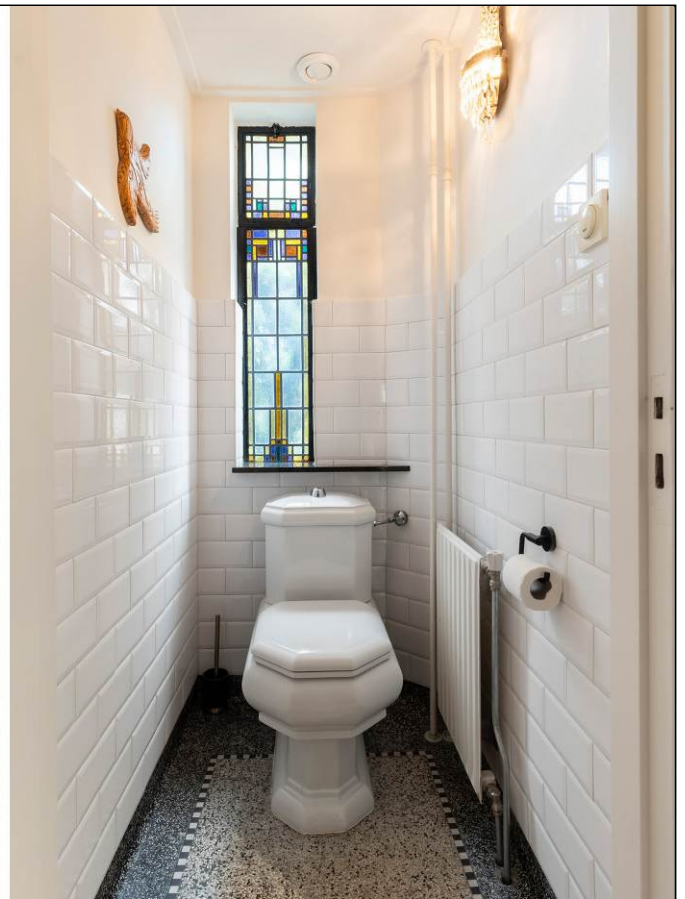




Apeldoorn, Deventerstraat 51











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.



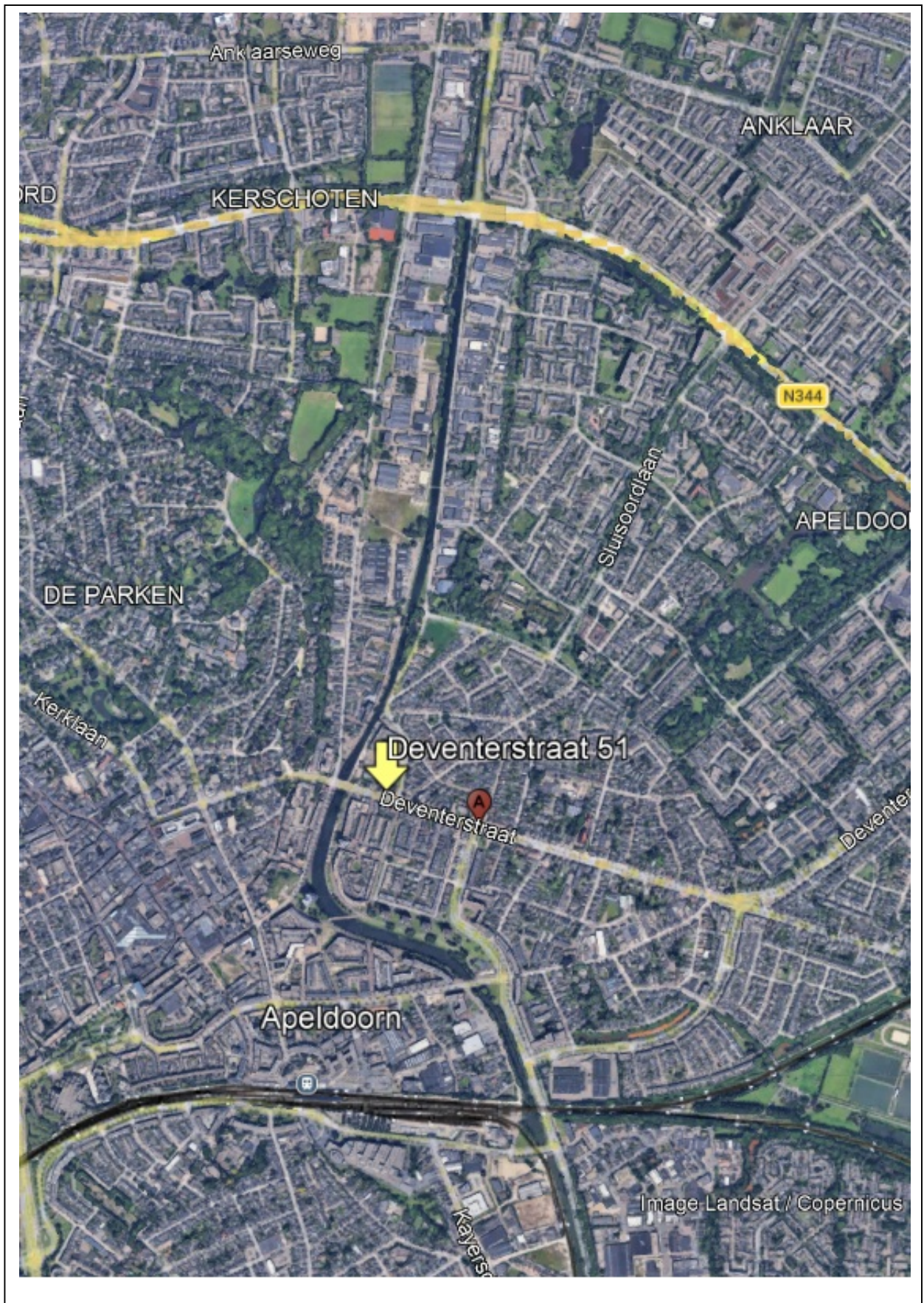
Deventerstraat 51  
Apeldoorn

TE KOOP  
055-5222277  
www.goos.nl

woning- en bedrijfsmakelaars

GOOS

## Satellietopname



## Deventerstraat 51

Op loop- en fietsafstand van het centrum van Apeldoorn en het station gelegen royale en karakteristieke twee-onder-een-kapwoning met 2 dakkapellen, dakterras, praktische proviandkelder, een oprit met laadpaal geschikt voor meerdere auto's, een grote houten berging en een diepe zonnige tuin.

Deze sfeervolle woning beschikt nog over tal van authentieke details uit de jaren '30, waaronder een erker, fraaie paneeldeuren, granitovloeren, een glas-in-loodraam, een schouw en karakteristieke grote overstekken. Een ideale woning voor liefhebbers van ruimte, sfeer en karakter!

Gebruiksoppervlakte wonen: 177m<sup>2</sup>. Perceelgrootte: 241m<sup>2</sup>.

### Indeling

Begane grond: entree, ruime hal met fraaie granitovloer, meterkast en toegang tot de proviand kelder, toilet met nog een origineel glas-in-loodraam. Zeer royale woonkamer en-suite met erker, prachtige parketvloer in visgraatmotief met band en bies en dubbele openslaande deuren naar de achtertuin. De dichte keuken is geplaatst in 2016 en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met wasmachineaansluiting en toegang tot de tuin.

1<sup>e</sup> verdieping: overloop, twee zeer ruime slaapkamers, beide voorzien van vaste kasten. Derde, iets kleinere slaapkamer met toegang tot het dakterras. De badkamer is uitgerust met een ligbad, wastafel, inloopdouche en een 2e toilet.

2<sup>e</sup> verdieping: grote zolderverdieping met 2 dakkapellen, meerdere bergingen en opstelling HR cv-ketel. Na een relatief eenvoudige verbouwing zijn hier 1 of meerdere kamers mogelijk.

Bouwjaar: 1933. De woning is voorzien van muurisolatie, grotendeels dubbele beglazing en beschikt over een definitief energielabel D. Verwarming en warm water via een HR-cv-ketel uit 2017.

De diepe achtertuin is heerlijk vrij gelegen en biedt dankzij de royale lengte altijd een fijne plek in zowel de zon als de schaduw. De tuin beschikt over een groot terras, diverse plantenborders en een ruime houten berging, verdeeld in twee compartimenten.

De woning is zeer gunstig gelegen op korte afstand van het centrum van Apeldoorn, diverse speelveldjes, het NS station, meerdere (basis)scholen, een huisartsenpraktijk, diverse sportvoorzieningen en supermarkten. De Veluwe ligt op circa 4 kilometer afstand. De op- en afrit van de A50 bereikt u binnen 5 minuten.

**Kortom: een royaal en karakteristiek woonhuis op een levendige locatie, met volop sfeer, leefruimte en mogelijkheden. Een ideale gezinswoning voor liefhebbers van authentiek wonen dichtbij alle voorzieningen!**

**Aanvaarding:** in overleg.

**Vraagprijs:** € 549.500,- 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](mailto:goos@goos.nl)

I. [www.goos.nl](http://www.goos.nl)

 [www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij](https://www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij)

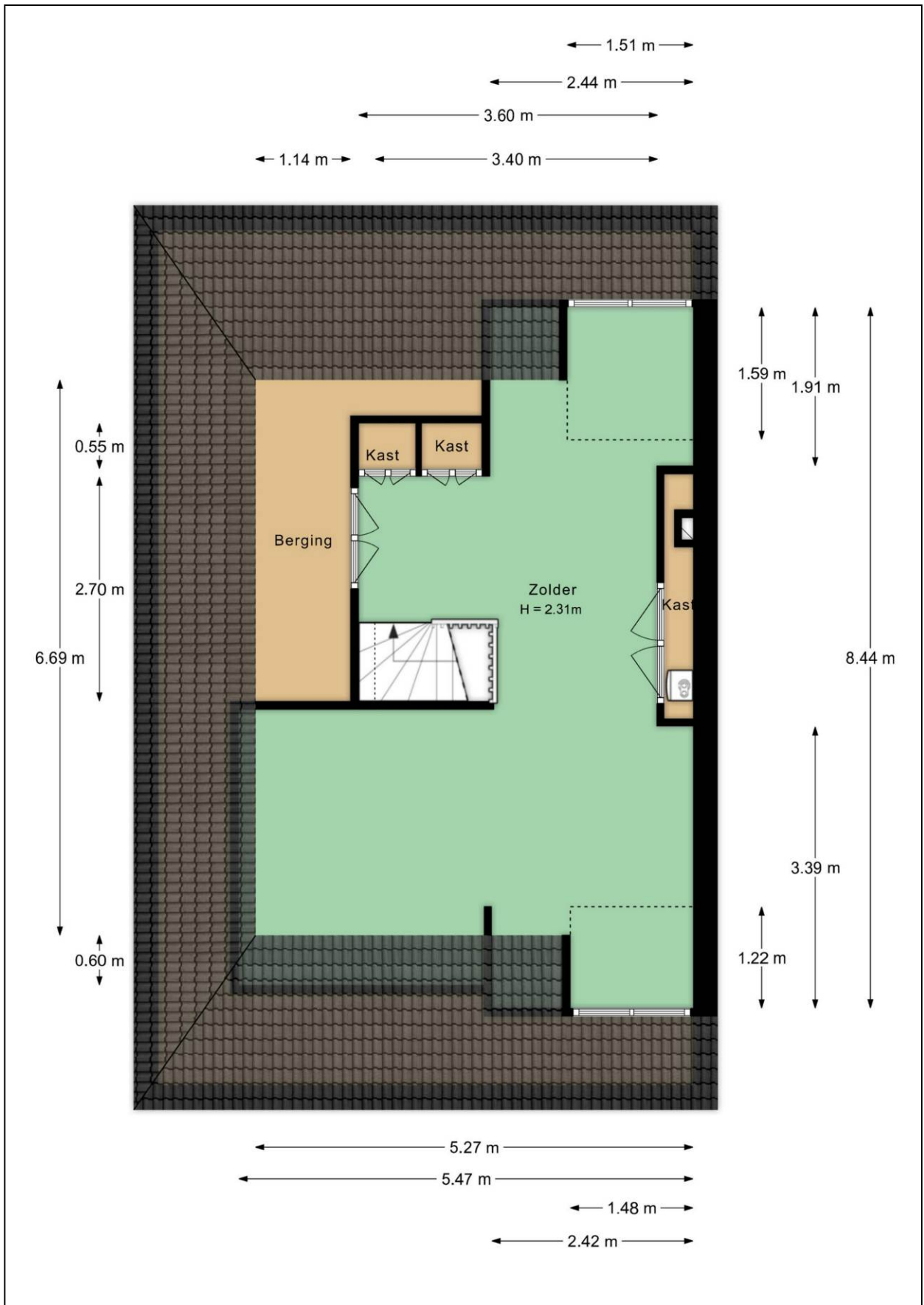
# Plattegrond begane grond



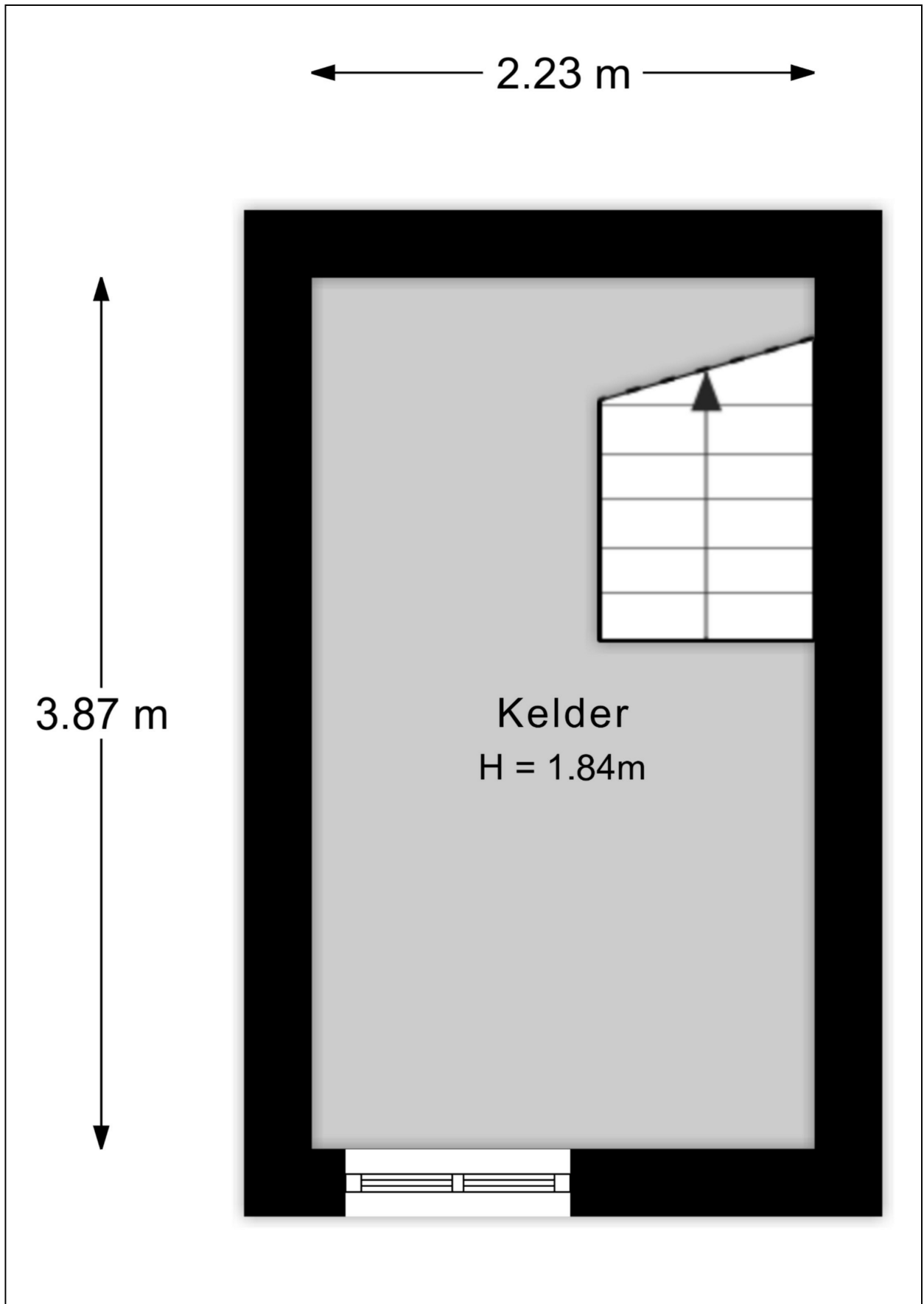
# Plattegrond eerste verdieping



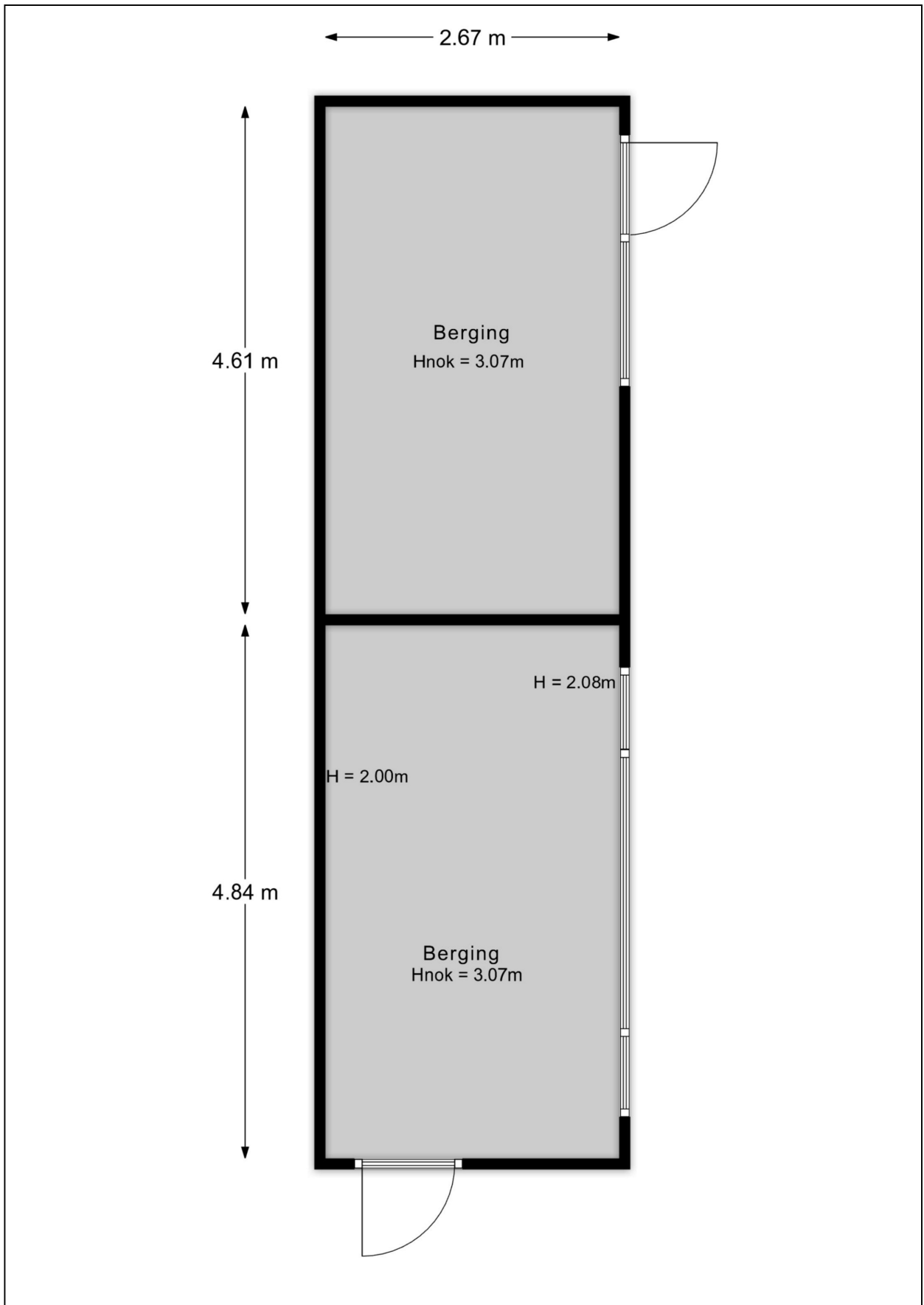
# Plattegrond tweede verdieping



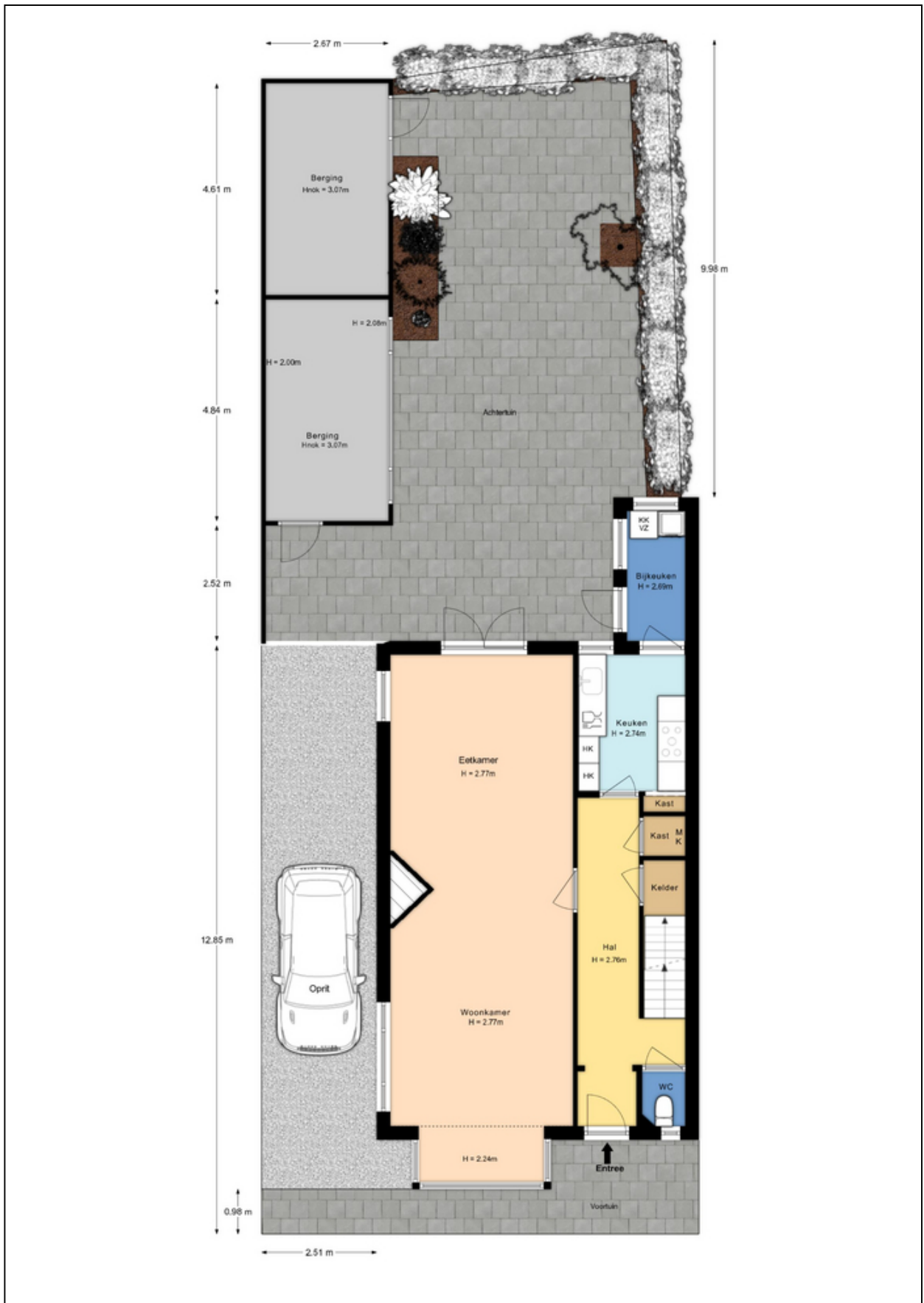
# Plattegrond kelder



# Plattegrond berging



# Plattegrond tuin



# Kadastrale kaart



# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
832603831

Datum registratie  
24-06-2026

Geldig tot  
24-06-2036

Deze woning  
heeft energielabel

# D

256,66 kWh/m<sup>2</sup> (energie uit fossiele brandstoffen)



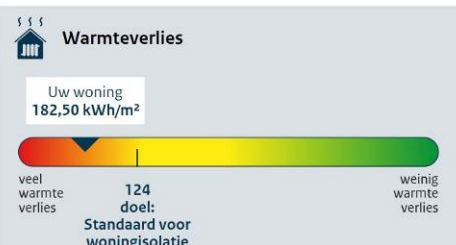
## Isolatie van uw woning



## Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

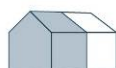
## Over deze woning

Adres  
Deventerstraat 51  
7322JJ Apeldoorn

Bouwjaar  
1933

Woningtype  
Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte  
179 m<sup>2</sup>



Energieadviseur  
S.B. Derksen

## Lijst van Zaken

Betreffende:	Deventerstraat 51 te Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<b>Woning interieur</b>			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Allesbrander	X		
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Overig, te weten:			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur	X		
Keukenaccessoires		X	
<b>Sanitair</b>			
Toiletaccessoires	X		
Badkameraccessoires	X		
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
Rolluiken	X		
<b>Tuin</b>			
<i>Inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<i>Verlichting/installaties</i>			
Buitenverlichting	X		
<b>Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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*)? **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 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**
- 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? **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 (*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*)?  
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?  
**spouwmuur met parels**  
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **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: **niet bekend**  
Overige daken: **2021**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **ja**  
Zo ja, waar en is dit verholpen? **Op zolder. Nieuw dak.**
- 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?  
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? **ja**  
**Om lekkage te verhelpen**
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? **niet bekend**  
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? **niet bekend**
- 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*)? **hout**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? **2024**  
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **ja**  
Zo ja, door wie? **Nima Schildersbedrijf**
- c. Functioneren alle scharnieren en sloten? **ja, m.u.v. raam op zolder (sluit niet)**
- 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)? **wisselend**  
 Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **nee**  
 Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? **Kelder, zolder, hal bij wasmachine**
- 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? **ja**  
 Zo ja, waar? **Op zolder is verholpen**
- 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? **Bij schoorsteen**
- 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? **nee**

## 6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **nee**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **nee**  
 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 (*bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie*)? **Cv-installatie**  
 Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**  
 Merk van de installatie(s): **Vaillant**  
 Type(nummer) van de installatie(s): **eco Tec Classic**  
 Installatiedatum van de installatie(s): **2017**  
 Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **8-6-2026**  
 Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **ja**  
 Zo ja, door wie? **TTP Apeldoorn**
- b. 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**

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| c. Zijn er radiatoren die niet warm worden?  | <b>nee</b>                    |
| d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?  | <b>nee</b>                    |
| e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?  | <b>nee</b>                    |
| f. Heeft u vloerverwarming in de woning?   | <b>nee</b>                    |
| g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?   | <b>nee</b>                    |
| h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?  | <b>nee</b>                    |
| Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?   | <b>nee</b>                    |
| i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?  | <b>nvt</b>                    |
| j. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd ( <i>onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.</i> )? | <b>ja</b>                     |
| Zo ja, wanneer en welke onderdelen?  | <b>meterkast is vernieuwd</b> |
| Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?   | <b>nee</b>                    |
| k. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?  | <b>nee</b>                    |
| l. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?   | <b>nee</b>                    |
| m. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig ( <i>Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch</i> )?          | <b>nee</b>                    |
| n. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?   | <b>nee</b>                    |

## 8. Sanitair en riolering

- |  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?                 | <b>ja</b>                             |
| Zo ja, welke?  | <b>Scheurtje in de wastafel boven</b> |
| b. Hoe oud is de badkamer ongeveer?  | <b>niet bekend</b>                    |
| c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?            | <b>ja</b>                             |
| d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?  | <b>ja</b>                             |
| e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?          | <b>nee</b>                            |
| f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?                  | <b>nee</b>                            |
| g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?   | <b>2016</b>                           |
| h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?   | <b>2016</b>                           |
| Functioneert alle inbouwapparatuur?  | <b>ja</b>                             |
| i. Heeft u een kokend water kraan ( <i>bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan</i> )? | <b>nee</b>                            |

## 9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? **1933**
- 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.*)? **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? **niet bekend**
- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (*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*) **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 (*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 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 ca. 30 jaar geleden**
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **nee**
- o. Is er sprake van glasvezel internet? **niet bekend**
- p. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **ja**

## 10. Vaste lasten

- a. Wat is de WOZ-waarde? **€ 536.000**  
Peildatum: **1-1-2025**
- b. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 404,66**  
Belastingjaar: **2025**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht e.d.? **€ 529,36**  
Belastingjaar: **2026**

- d. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?  
 Gas en elektra **€ 424,-**  
 Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?  
 Gas m3 : **1.285**  
 Elektriciteit totaal kWh : **2.307**  
 Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal : **1** bewoner
- e. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (*bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.*)? **nee**
- f. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht? **nee**
- g. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **ja**  
 Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **nee**
- h. 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 (*zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.*)? **nee**