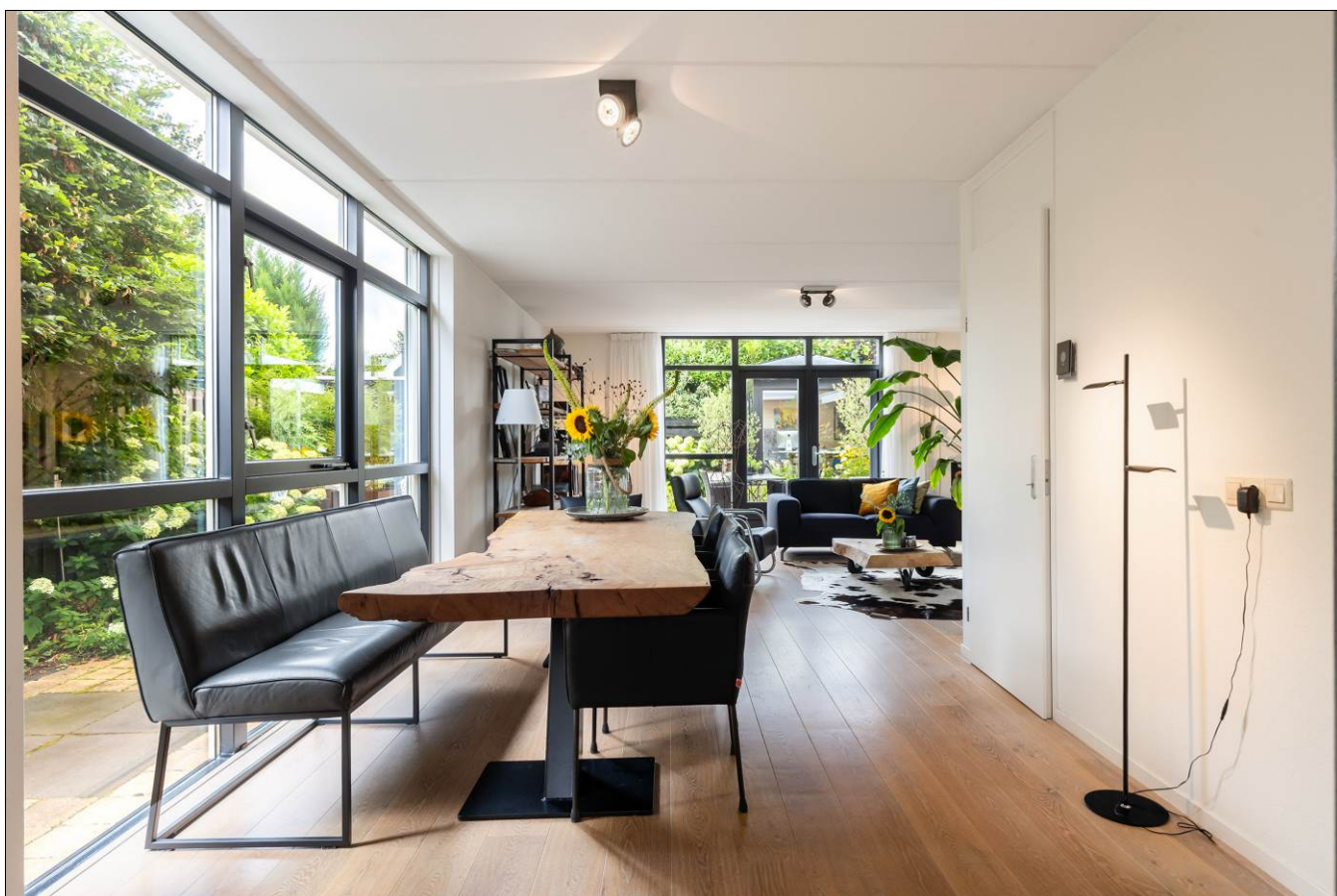
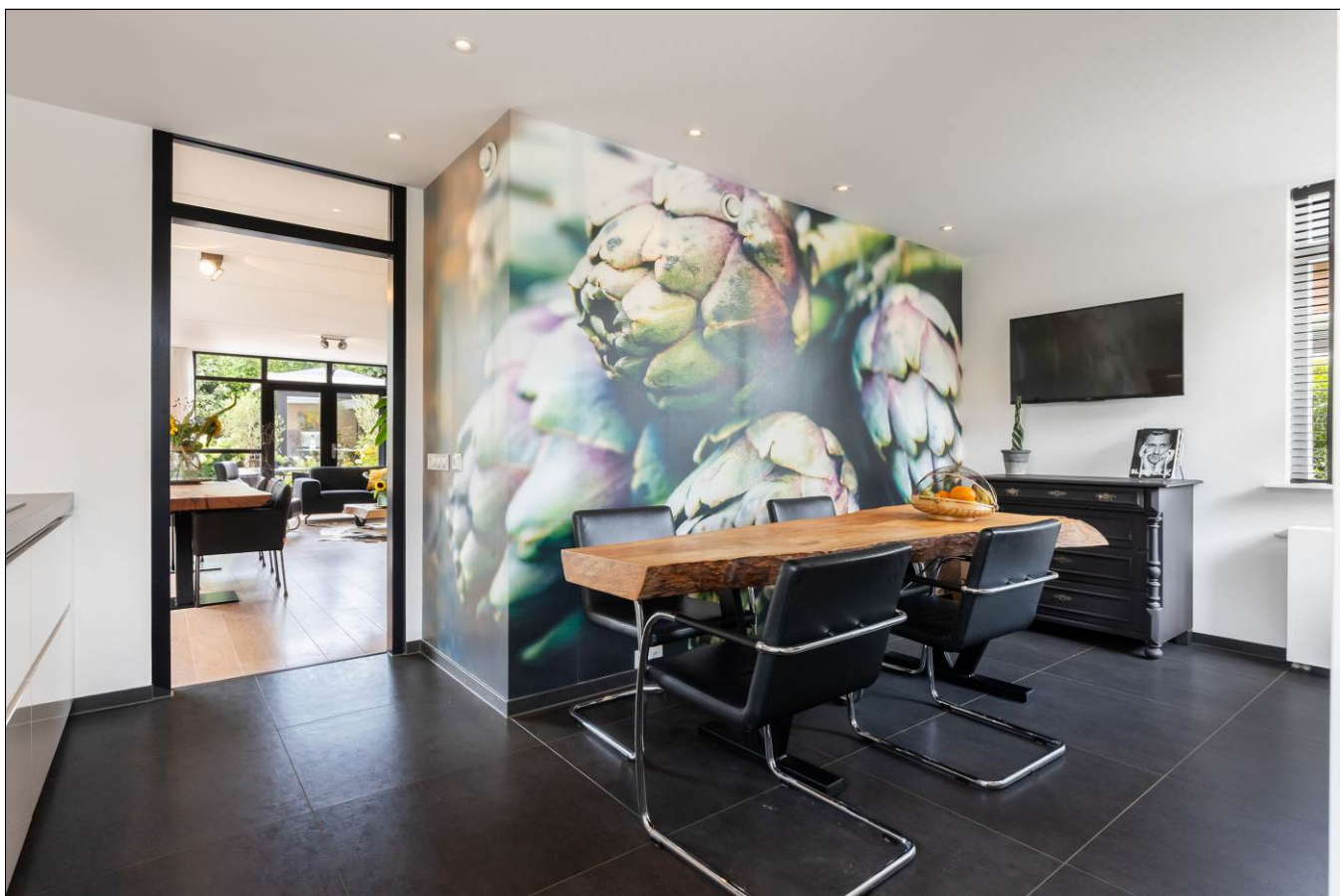




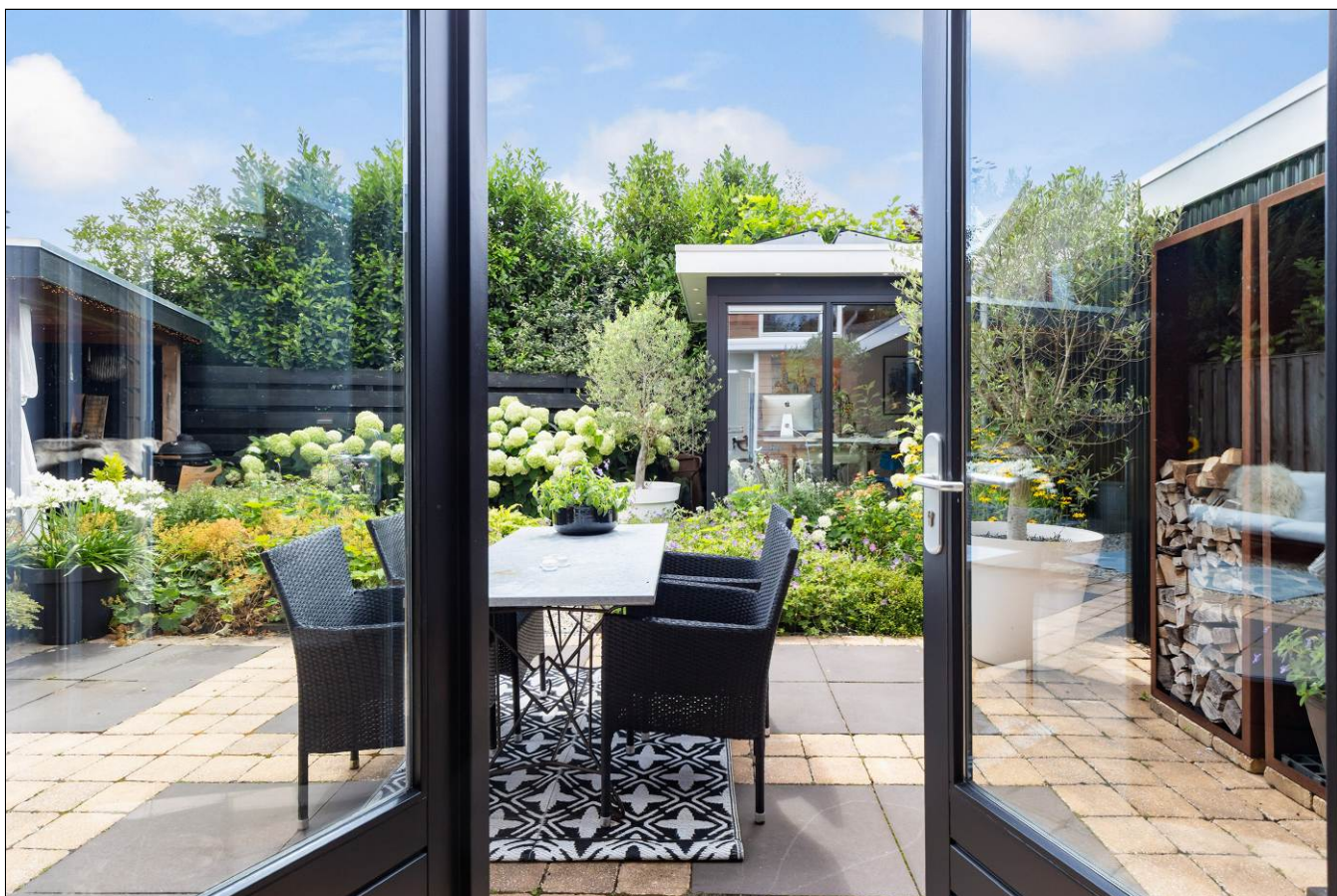
Apeldoorn, Aalbessenlaan 14

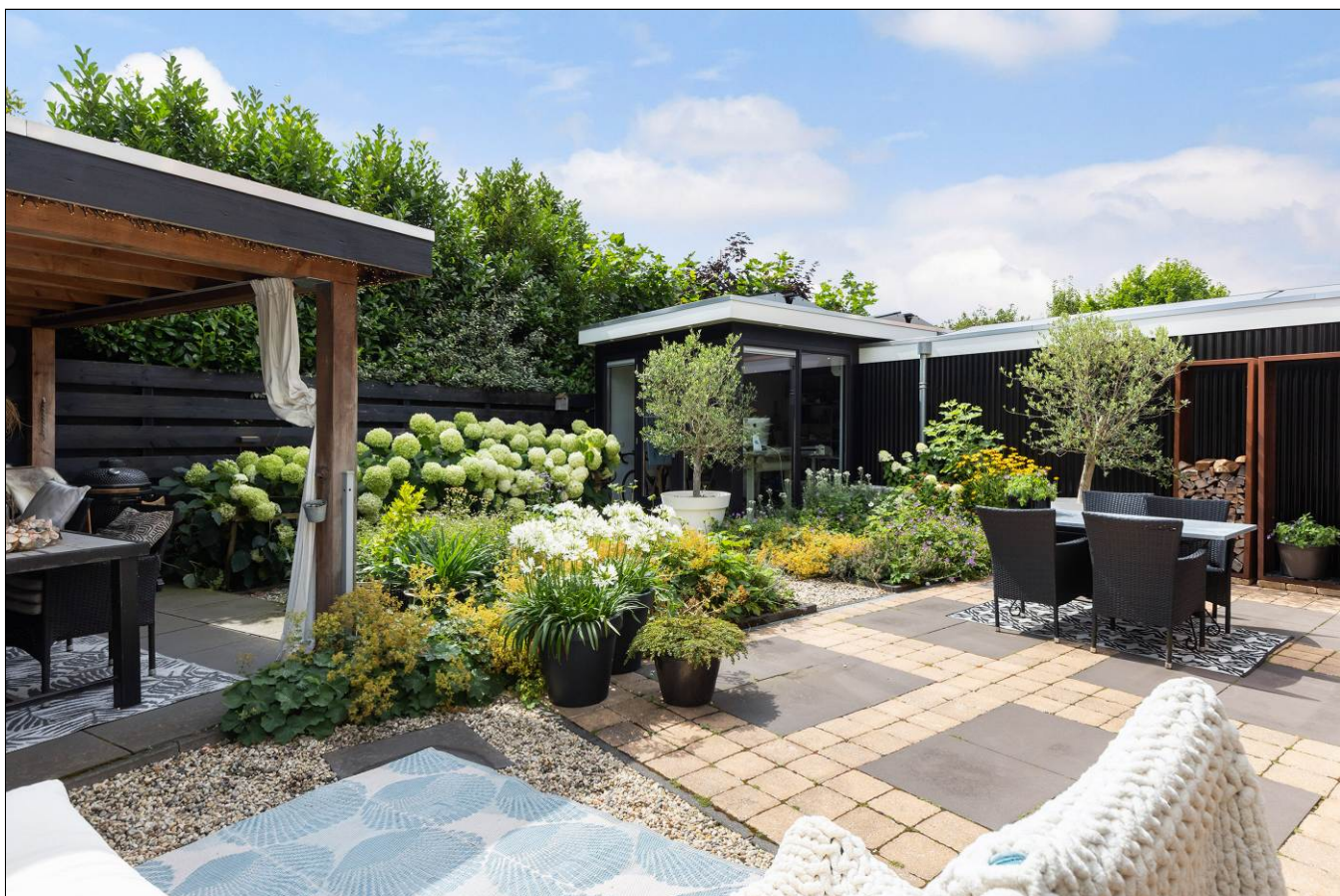












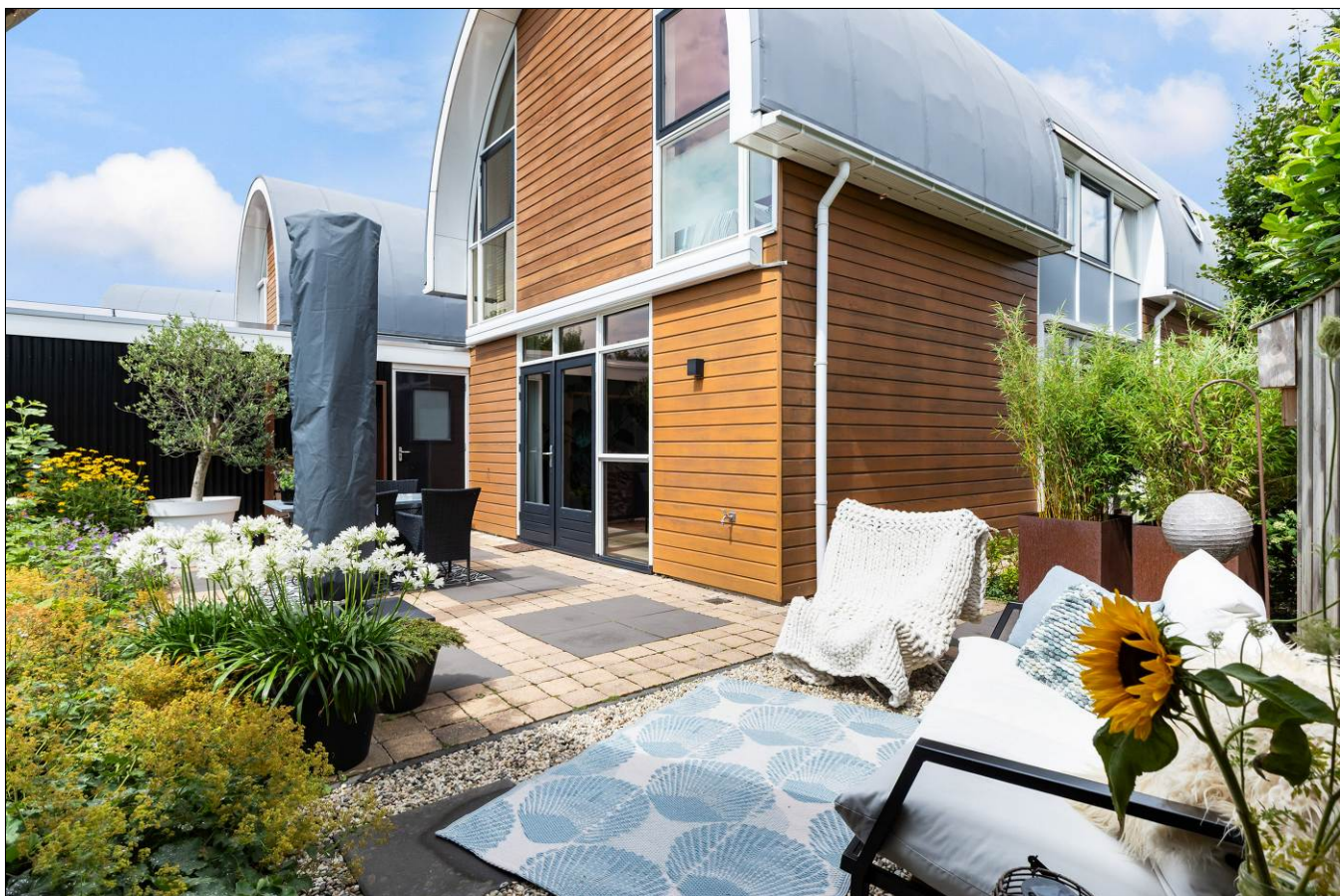


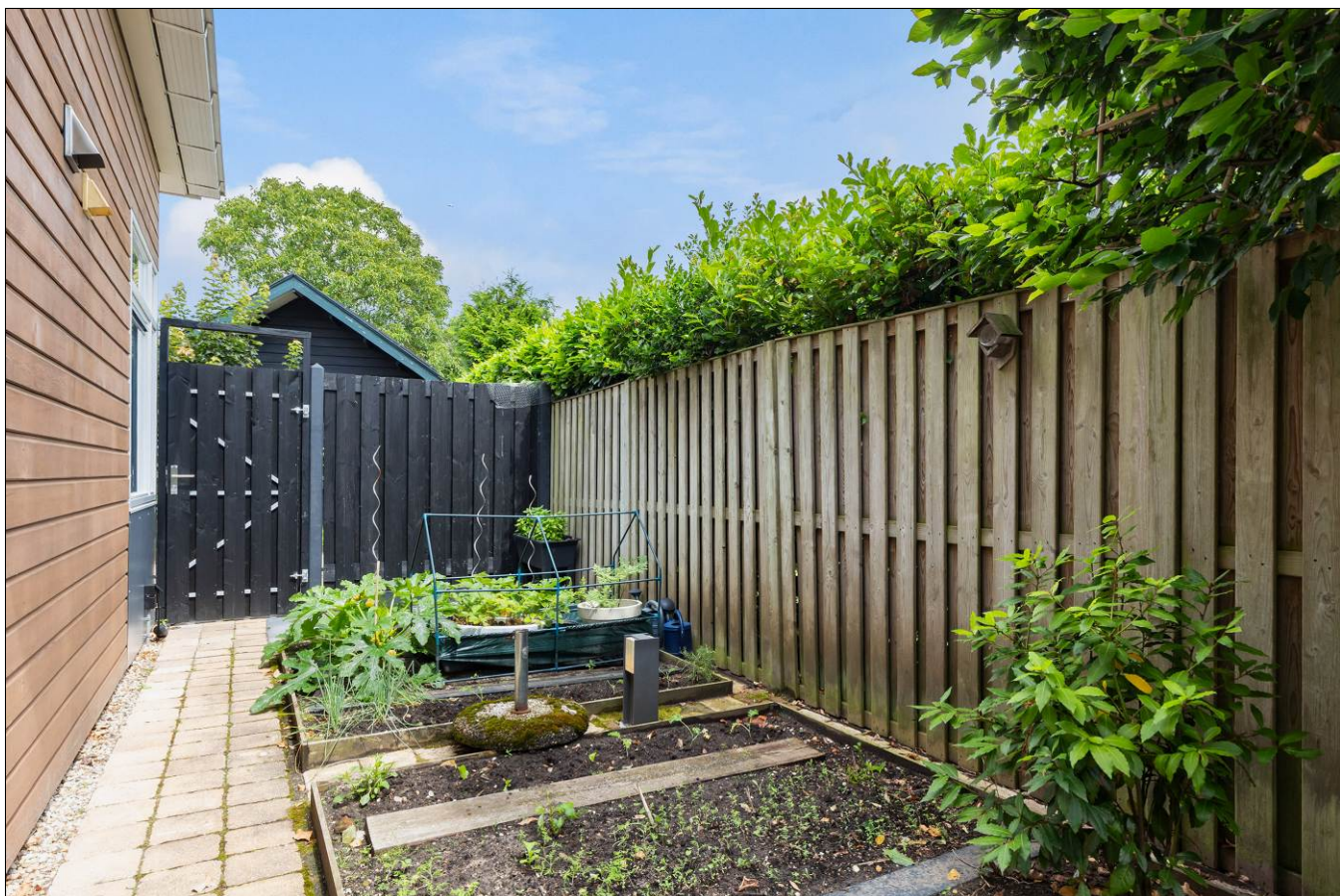


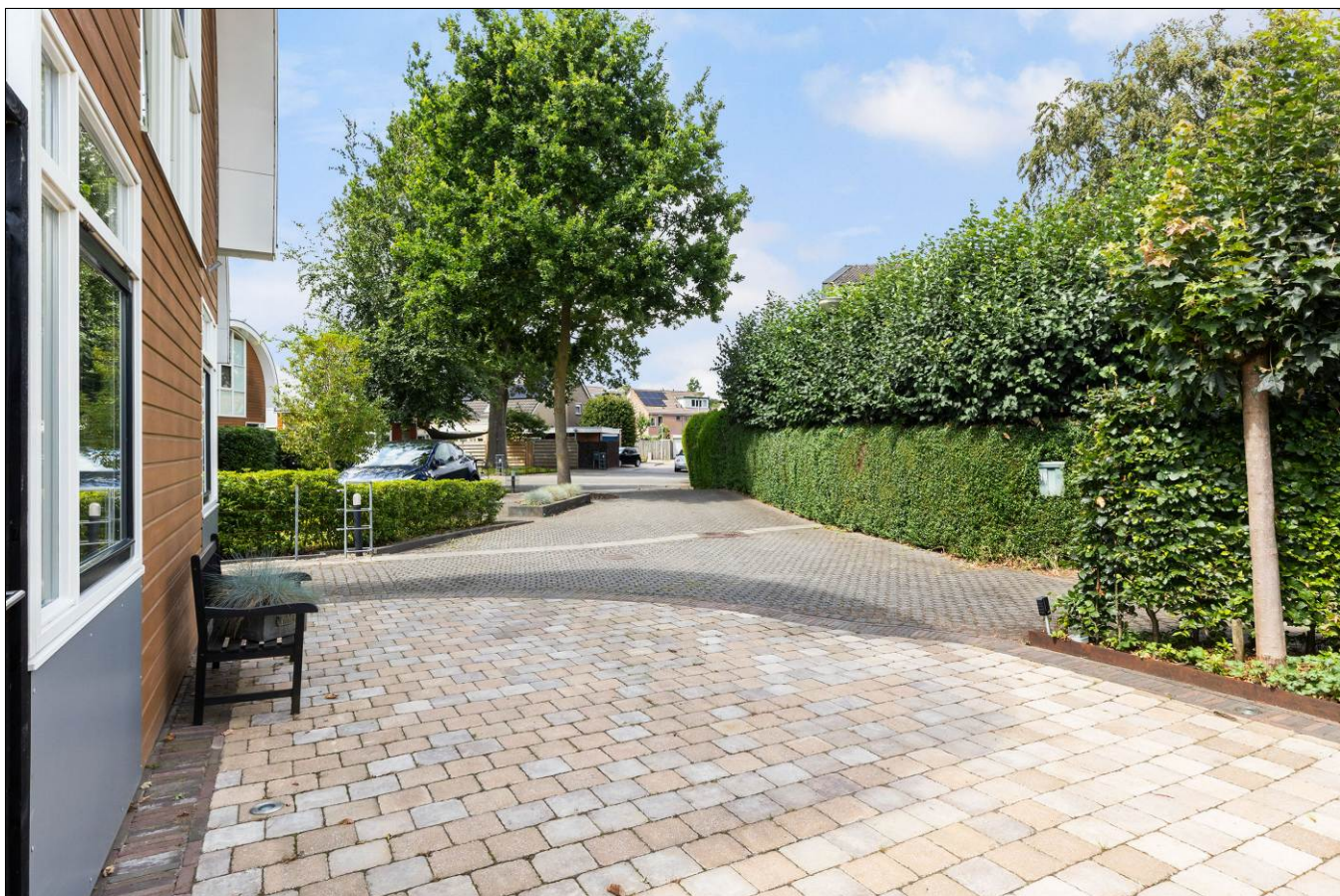




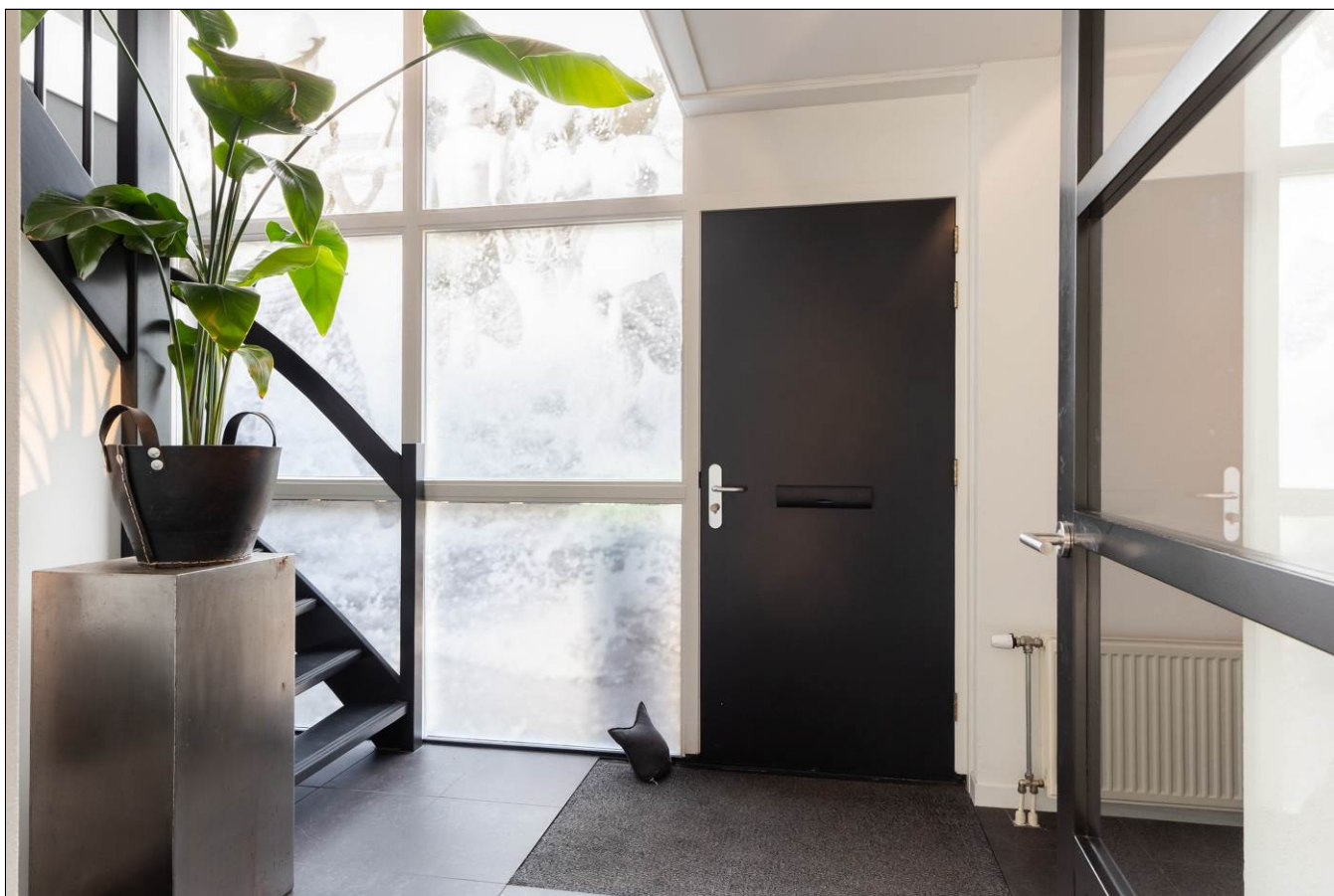
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

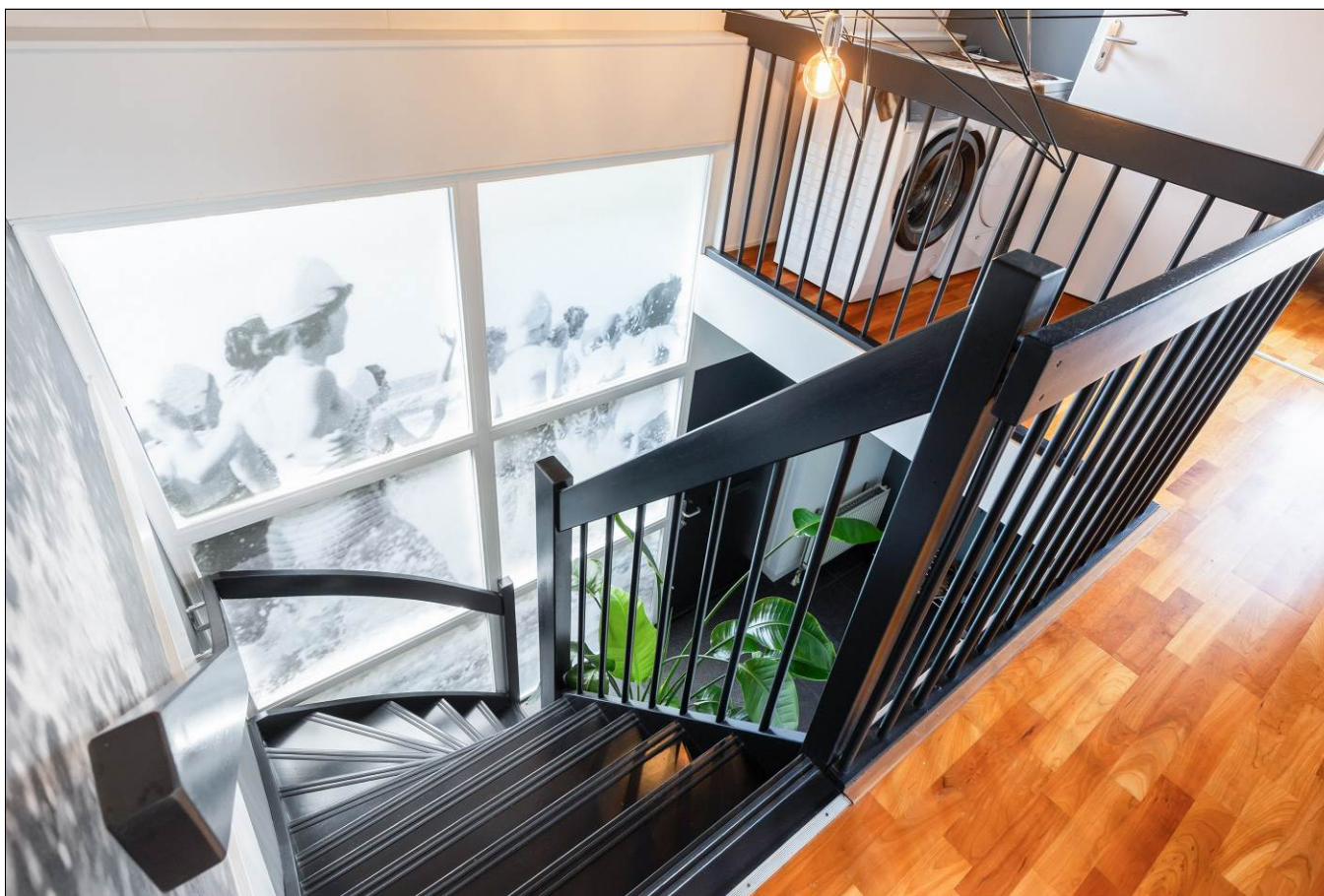




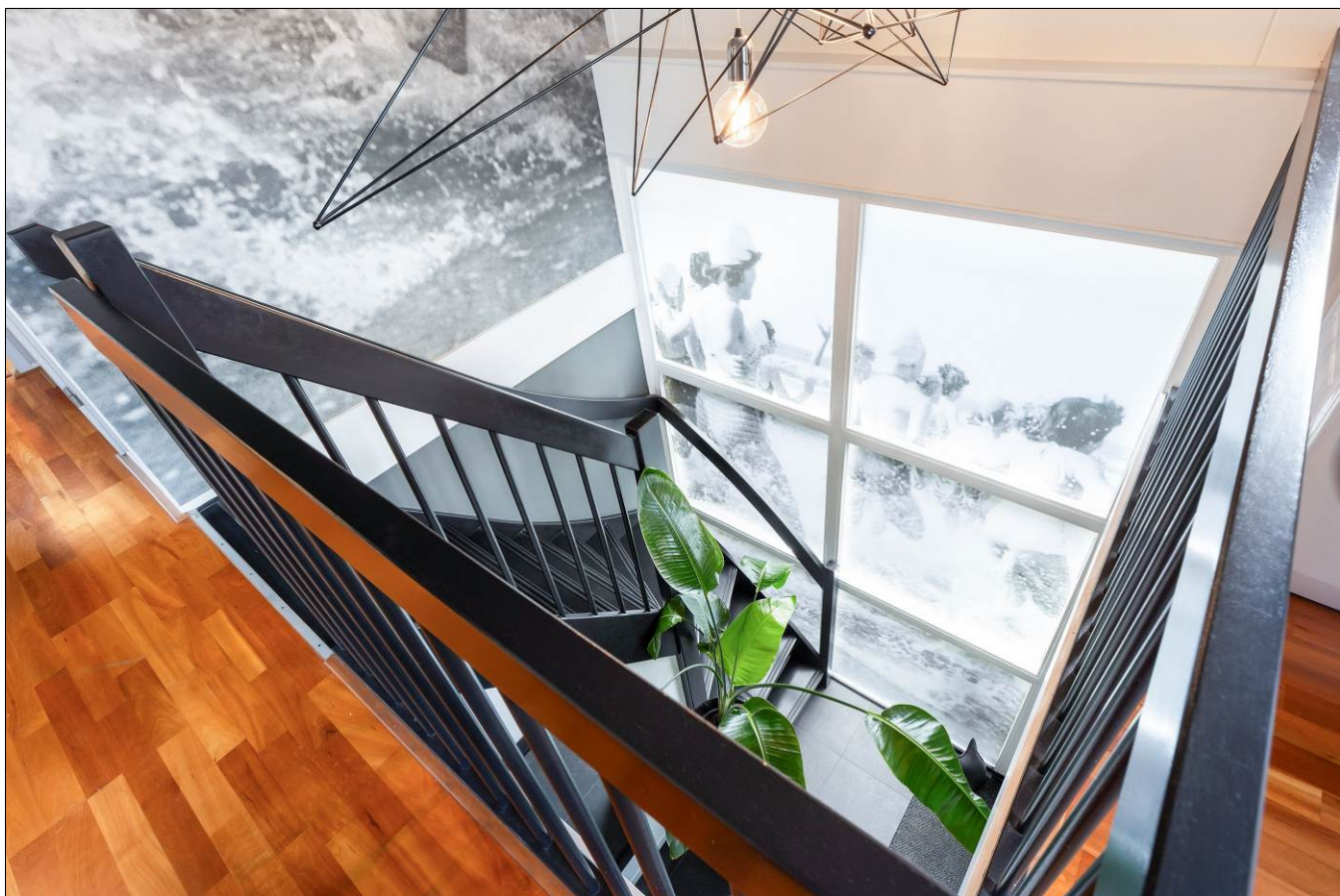








Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

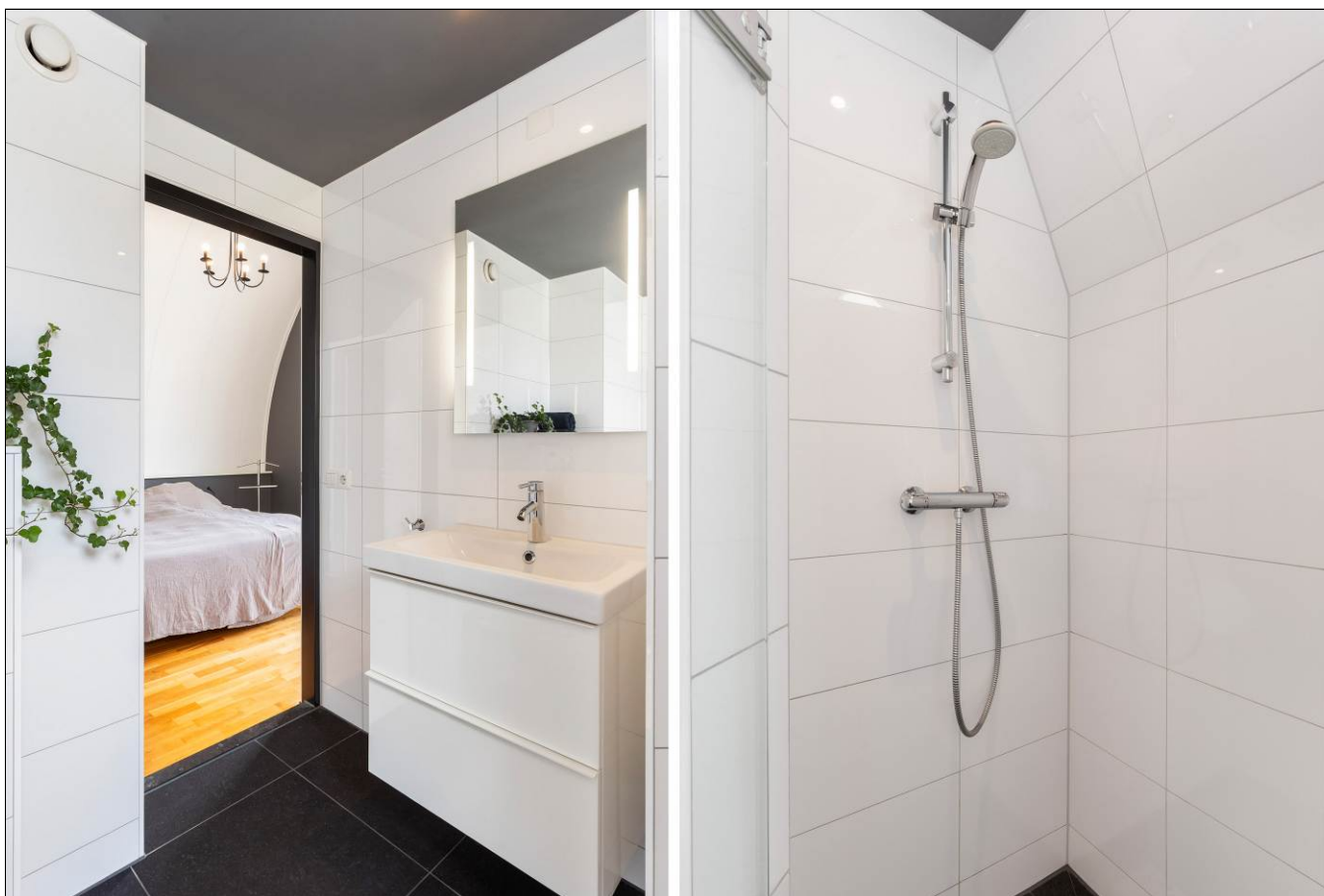


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





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

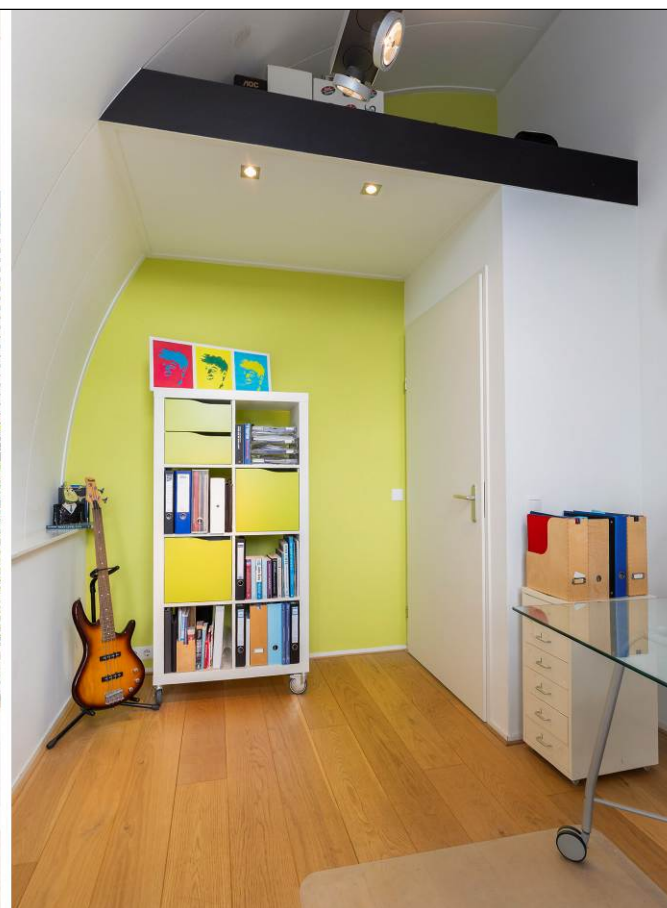
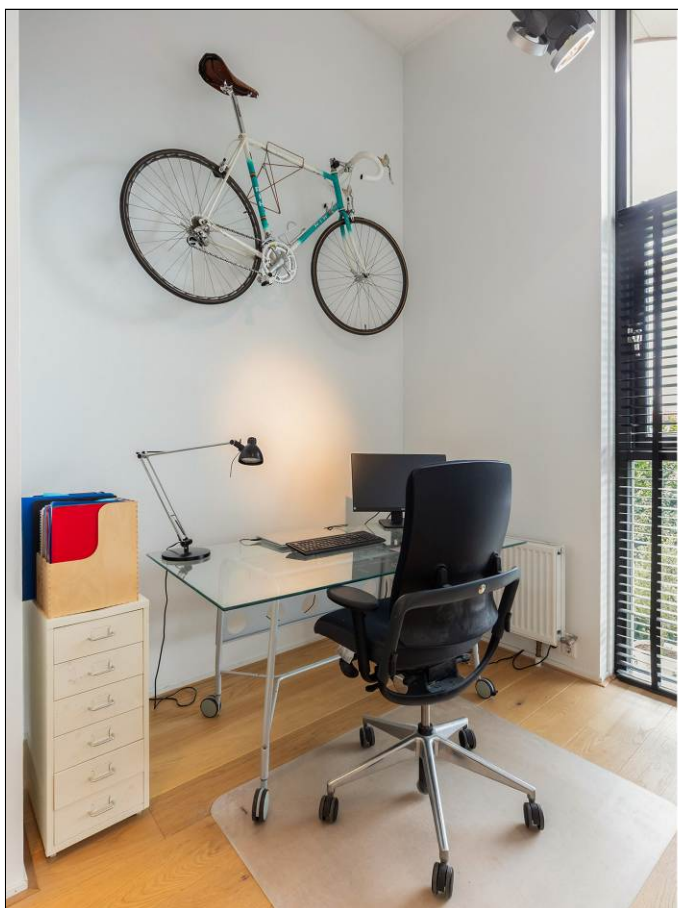




Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

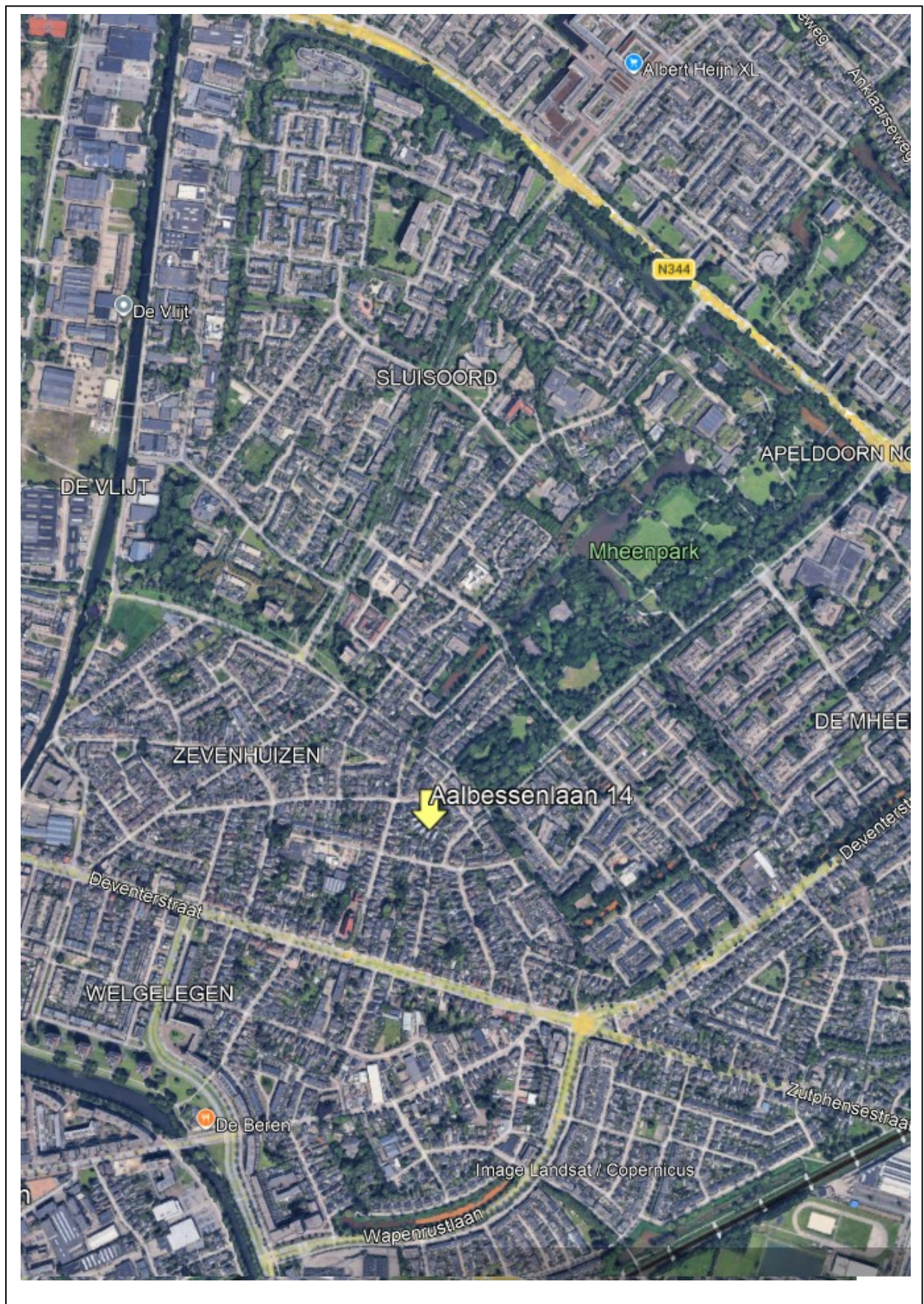








Satellietopname



Aalbessenlaan 14

Royale en instapklare vrijstaande woning met vrijstaand multifunctioneel bijgebouw/atelier, grote berging, carport, oprit geschikt voor meerdere auto's en/of het stallen van een camper/caravan, veranda, 2 badkamers, 4 volwaardige slaapkamers en een heerlijk zonnige tuin met optimale privacy. Het geheel is prachtig gelegen aan het einde van een rustig en autoluw hofje, op korte loop- en fietsafstand van het centrum van Apeldoorn.

Deze in 2001 gebouwde woning combineert verrassend veel ruimte met een moderne en karakteristieke uitstraling. De energiezuinige woning is volledig geïsoleerd en beschikt over een WTW-installatie, 12 zonnepanelen (geplaatst in 2022) en energielabel A. De onderhoudsarme Red Cedar gevelbekleding geeft de woning een warme, eigentijdse uitstraling. Met een royale diepte van ruim 13 meter is er bovendien volop leefruimte. De 4 grote slaapkamers vallen op door de indrukwekkende plafondhoogtes van circa 4 meter, wat zorgt voor een bijzonder ruimtelijk en open gevoel.

Gebruiksoppervlakte wonen: 141 m². Bijgebouw: ca. 16 m². Perceelgrootte: 343 m².

Indeling

Begane grond: entree, fraaie hal met vide, garderobeboek en meterkast, modern toilet met fonteintje, royale en lichte L-vormige living met trapkast, sfeervolle pelletkachel en dubbele openslaande deuren naar de achtertuin. Moderne woonkeuken, voorzien van elektrische vloerverwarming en diverse luxe inbouwapparatuur, waaronder een kokendwaterkraan, inductiekookplaat met gasbrander en een combi-stoomoven.

1e verdieping: overloop met aansluiting voor wasapparatuur en een cv-kast. Op deze verdieping bevinden zich vier verrassend ruime slaapkamers met hoge plafonds, waarvan de 2 slaapkamers aan de achterzijde tevens beschikken over een (slaap)vlieger. De ouderslaapkamer beschikt over een grote vaste kast en een badkamer en suite met wastafelmeubel, ligbad, inloepdouche en een 2e toilet. De tweede badkamer is voorzien van een inloepdouche, 3e toilet en wastafel.

De fraai aangelegde tuin is gesitueerd op het zuidwesten en biedt volop privacy. De tuin beschikt over een groot terras met elektrisch bedienbaar zonnescherm, fraaie plantenborders, een moestuin en een vrijstaande houten veranda. Het multifunctionele bijgebouw is volledig geïsoleerd en beschikt over een airco-unit (voor koelen en verwarmen), dubbele openslaande deuren naar de tuin en een wateraansluiting. Deze ruimte is ook ideaal geschikt als kantoor of praktijk aan huis! Voor de woning is royale parkeer gelegenheid voor meerdere auto's en caravan en/of camper.

De woning is volledig geïsoleerd en wordt verwarmd door een HR-combiketel uit 2001, die tevens zorgt voor de warmwatervoorziening. De 12 zonnepanelen zijn geplaatst in 2022 en hebben een capaciteit van 410 Wp per paneel.

In de directe omgeving van de woning bevinden zich diverse speelveldjes en meerdere (basis)scholen. Op korte fietsafstand liggen het treinstation, het gezellige centrum van Apeldoorn met diverse uitgaansgelegenheden, een huisartsenpraktijk, sportfaciliteiten en meerdere supermarkten. De Veluwe bossen bevinden zich op circa 4 kilometer afstand en de op- en afrit van de A50 is binnen 5 minuten bereikbaar.

Kortom: een energiezuinige en speels ingedeelde vrijstaande woning met volop mogelijkheden, gelegen aan een autoluw hofje en op korte afstand van alle denkbare voorzieningen. Een bijzondere woning die u zelf moet ervaren! Wij laten u de woning graag zien!

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 749.500,- 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

Floor plan of a house with the following rooms and dimensions:

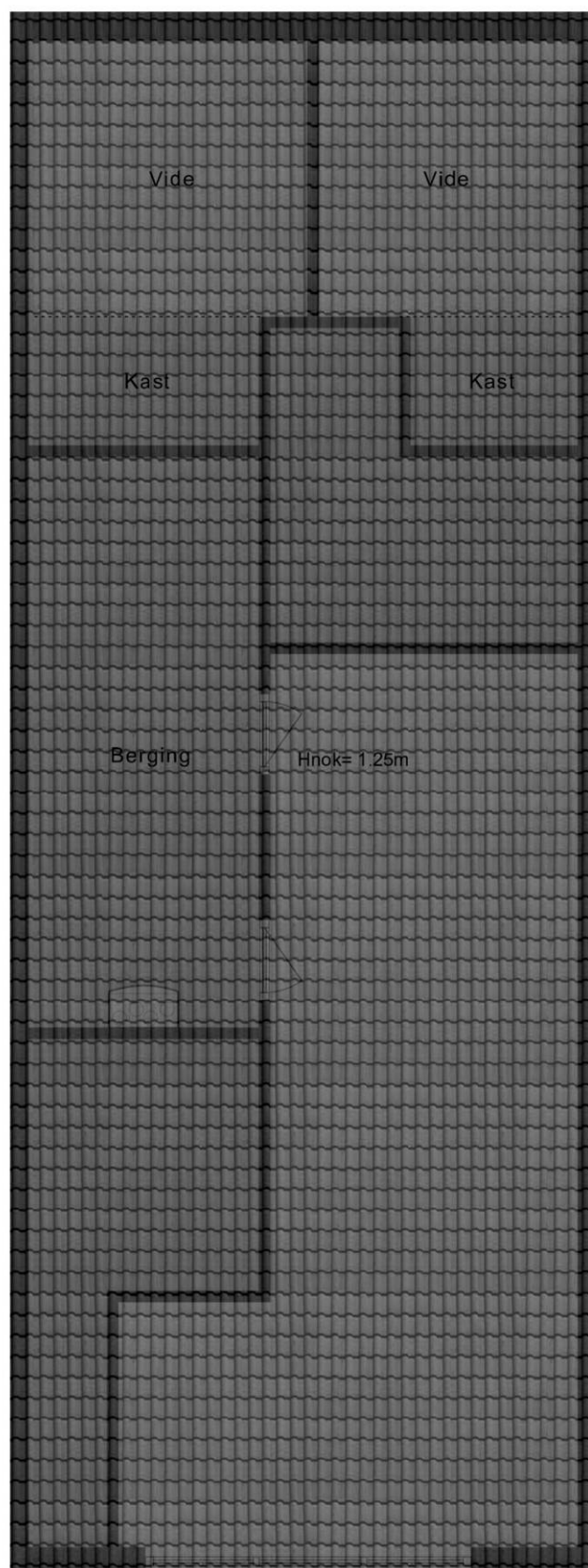
- Woonkamer** (Living Room): 5.49 m x 8.67 m, H= 2.50m
- Carport**: 2.79 m x 6.61 m, H= 2.45m
- Kast** (Closet): 2.50 m x 4.45 m
- MK** (Middenkamer): 2.50 m x 4.45 m
- Hal** (Hallway): 2.50 m x 4.45 m, H= 6.67m
- Entree** (Entrance): 2.50 m x 4.45 m
- WC** (Toilet): 2.50 m x 4.45 m
- Keuken** (Kitchen): 3.04 m x 4.21 m, H= 2.50m

Overall dimensions: 13.01 m (width) x 13.01 m (depth).

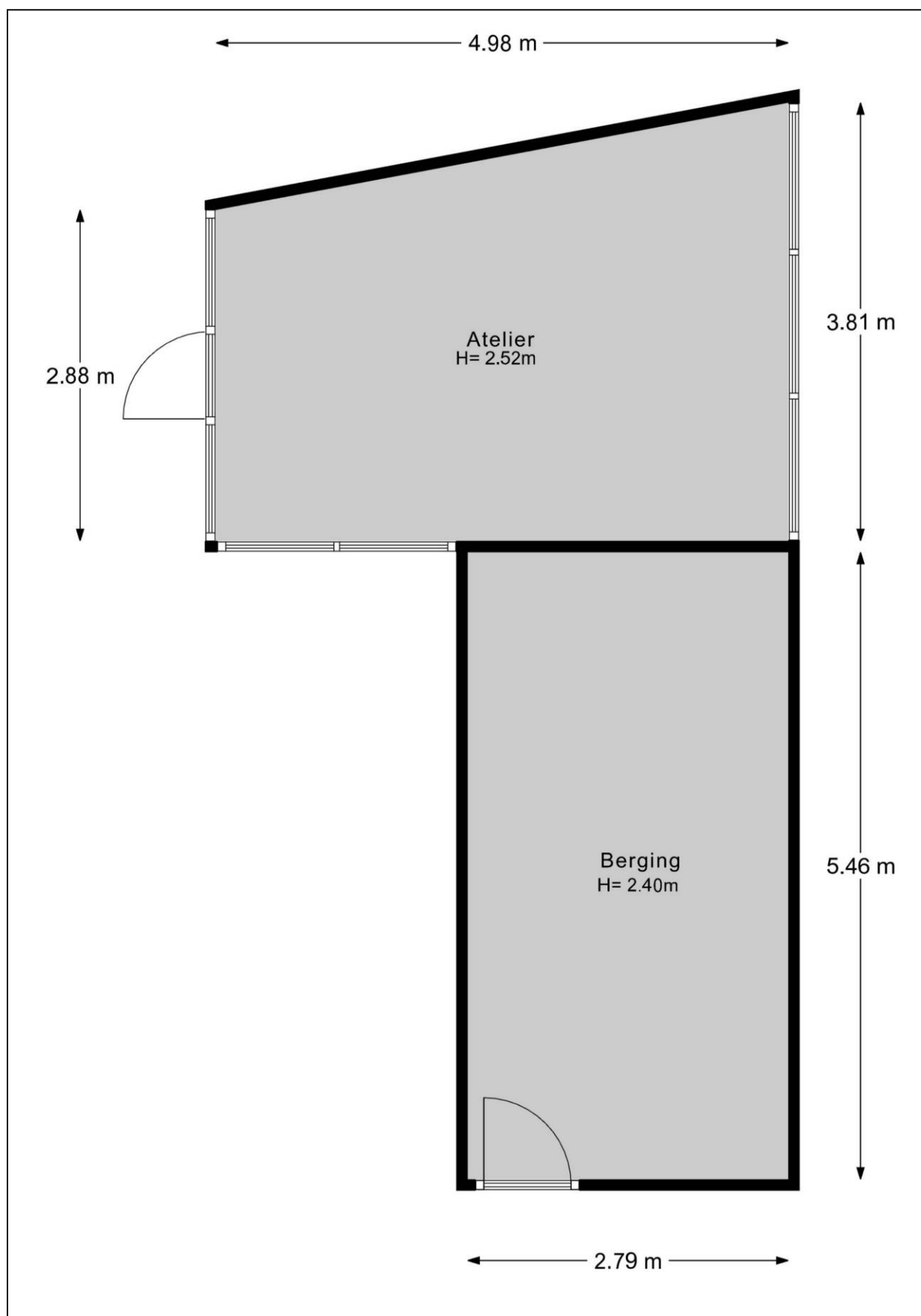
Plattegrond eerste verdieping



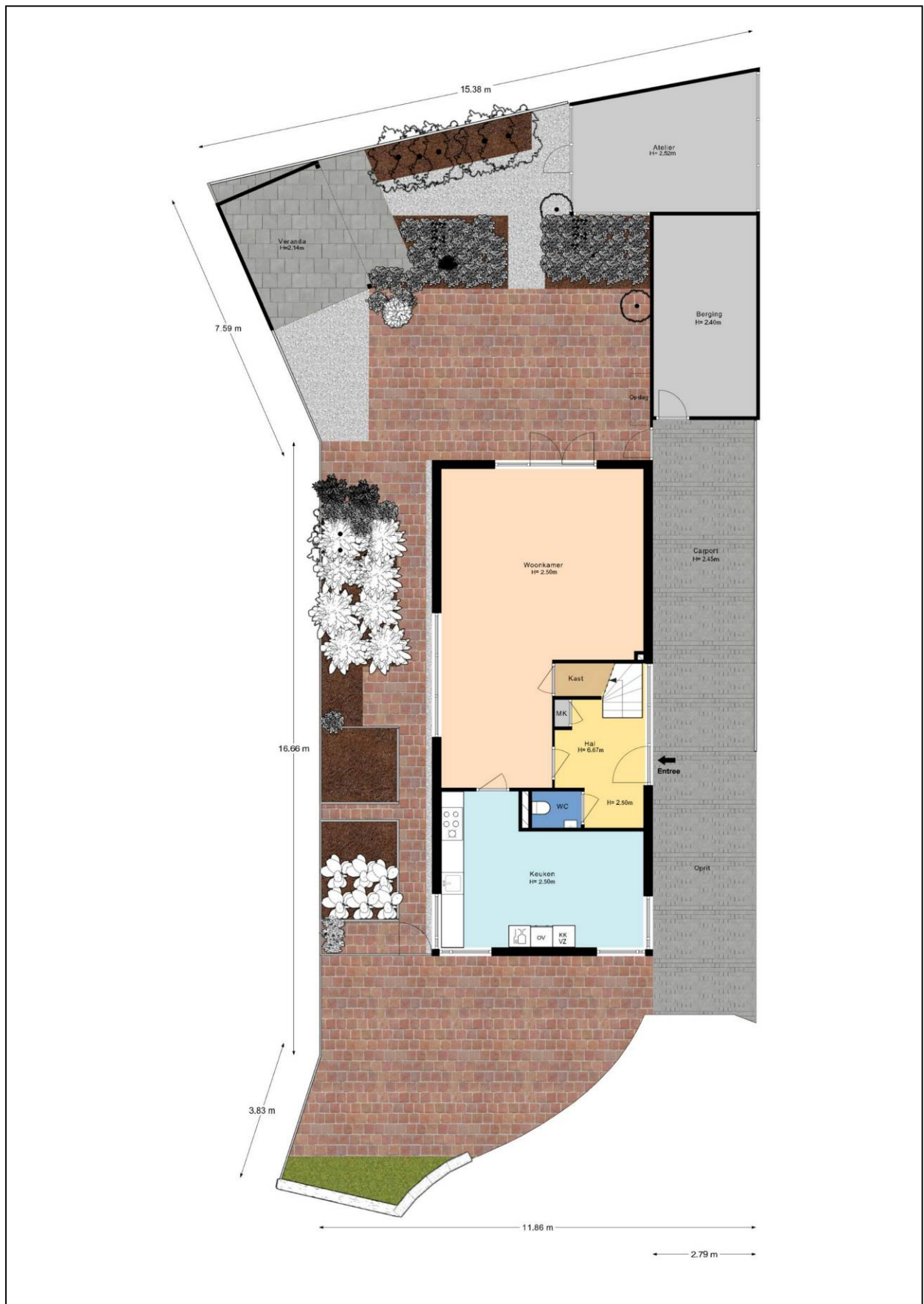
Plattegrond vliering



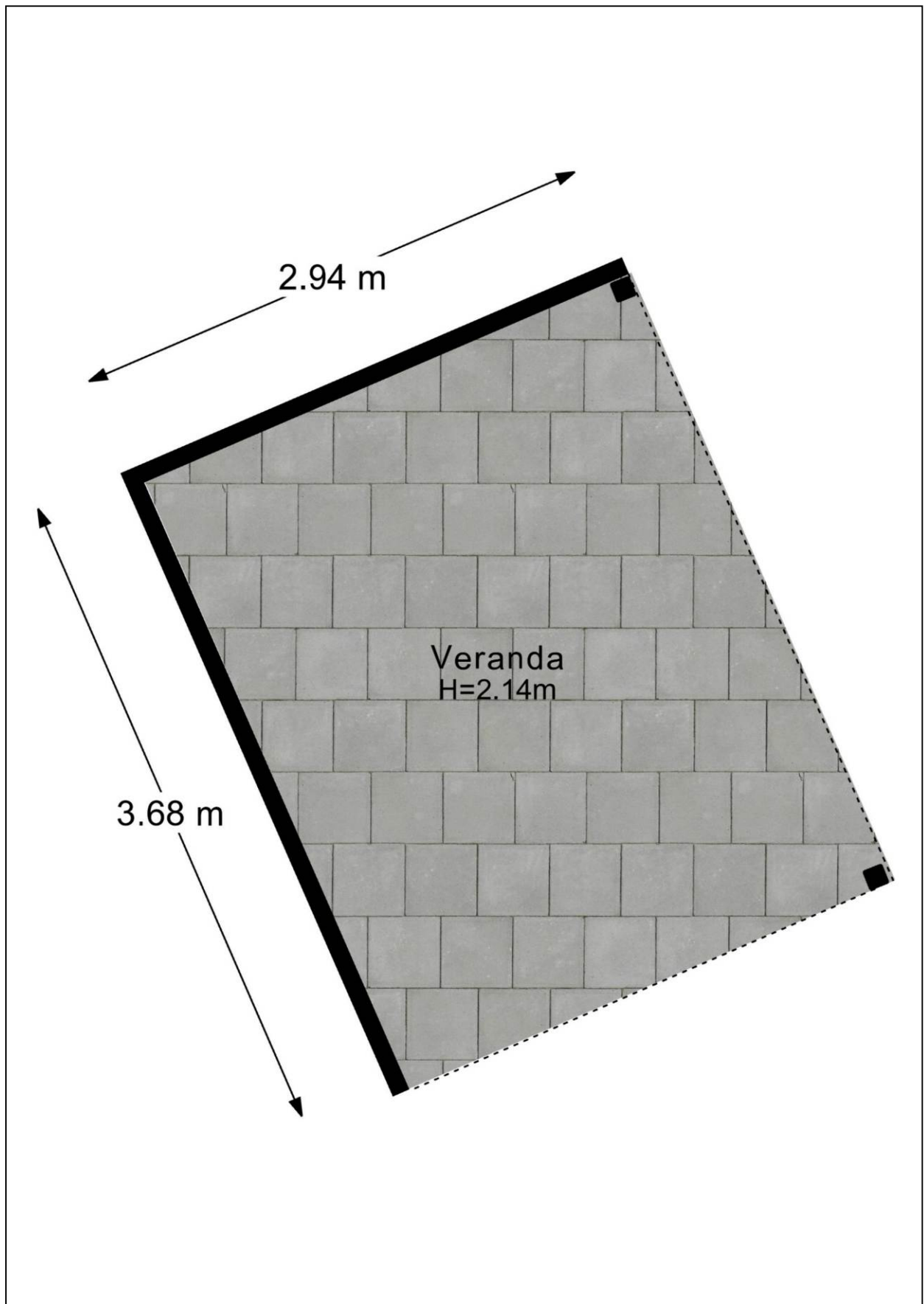
Plattegrond atelier/berging



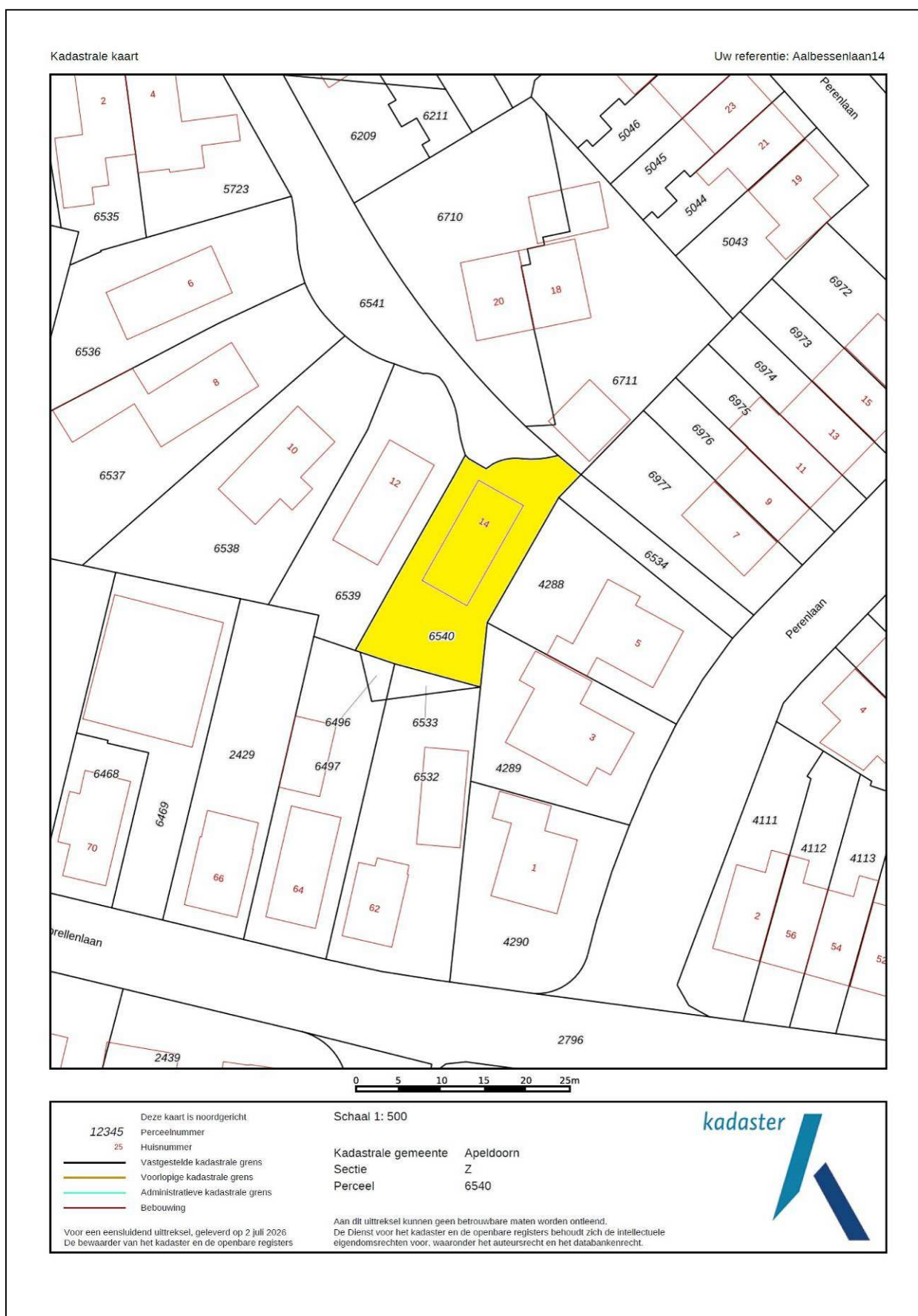
Plattegrond tuin



Plattegrond veranda



Kadastrale kaart



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
577711830

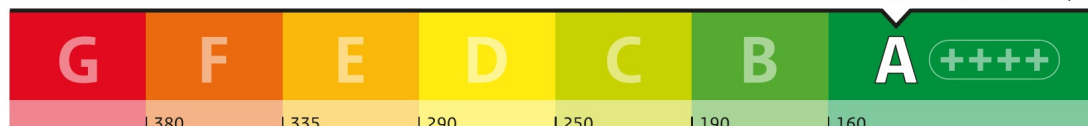
Datum registratie
14-07-2026

Geldig tot
07-07-2036

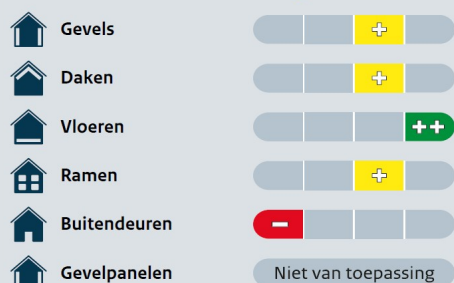
Deze woning
heeft energielabel

A

(energie uit fossiele brandstoffen) 113,01 kWh/m²



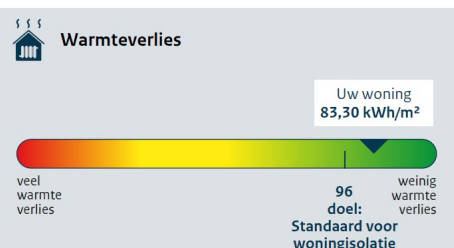
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Balansventilatiesysteem
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	4.920 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO ₂ CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m ²]	25,42
Aandeel hernieuwbare energie [%]	25,6
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Aalbessenlaan 14
7322TD Apeldoorn

Bouwjaar

2001

Woningtype

Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte

133 m²



Energieadviseur

K. Knoester

Lijst van Zaken

Betreffende:	Aalbessenlaan 14 te Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Woning interieur			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen (behalve slaapkamer)		X	
- lamp gang			X
(Losse)kasten, legplanken		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnen	X		
- vitrages woonkamer		X	
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten:			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Designradiator(en)	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- koelkast	X		
- vriezer inbouw	X		
- vaatwasser	X		
- (stoom) oven	X		
- inductie/gas kookplaat	X		
Keukenaccessoires, te weten:			
Sanitair			
Toiletaccessoires:	X		
Badkameraccessoires:	X		
- los kastje		X	
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
- boiler	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Tuin			
<i>Inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Alle losse bakken		X	
<i>Bebouwing</i>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Losse kasten/stellingen		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 **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 bureu*)? **ja**
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? **Achter veranda hoort nog strookje grond van ca 80cm bij de woning, schuin weglopend**
- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de bureu 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 **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?
Zo ja, waar? **nee**
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?
Is er sprake van volledige isolatie? **ja**
ja
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **n.v.t.**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken: **veranda 2015 / atelier 2022 / carport 2001**
Overige daken: **woning 2001**
- 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?
Platte daken: **van atelier en woning** **ja**
Overige daken: **carport / veranda** **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 **hout hardhout**
- 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? **fa van As Beekbergen**
- 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?
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **ja**
ja (en atelier)
- 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**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
vanuit de bouw

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **nee**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk?
Zo ja, waar zit de toegang tot de kruipruimte?
Is de kruipruimte droog? **ja**
bij de voordeur
meestal
- 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, WTW-systeem, airco (atelier), pelletkachel
Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**
Merk van de installatie(s): **Nefit**
Type(nummer) van de installatie(s):
Installatiedatum van de installatie(s): **vanuit nieuwbouw**
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **april 2025**
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **ja**
Zo ja, door wie? **Gelders Service Bedrijf Vaassen**
- 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**
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? **keuken**

- 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? (*De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp*) **410 wp**
 Functioneren alle zonnepanelen? **ja**
 Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? **Hanover 410 wp-fb/hs410**
 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: **2022**
 Installateur: **123 maanden duurzaam**
 Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **ja**
 Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
 Jaar: **2025**
 Aantal kWh: **3700 kwh**
 Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? **25 jaar**
 Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **nee**
 Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? **n.v.t**
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? **'25**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? **april 2026**
 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? **Uitbreiding groepen voor keuken, zonnepanelen en atelier**
 Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **nee**
- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **nee, wel buitenstopcontact**
 Zo ja, blijft deze achter? **ja**
- 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? **niet bekend**
 Hoe oud is dit systeem ongeveer? **2001**
- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (*Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch*)? **nee**
- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? **ja**

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **nee**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **2013**
- 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? | 2018 |
| h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? | 2018 |
| 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? | 2018, functioneert goed |

9. Diversen

- | | |
|--|---|
| a. Wat is het bouwjaar van de woning? | 2001 |
| 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 (<i>dus los van het dak/ sanitair/ riolering</i>)? | ja, afvoer condens ketel → bon reparatie aanwezig |
| 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) (<i>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</i>)? | 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? | Veranda + atelier / kantoor, door Sander klusservice |
| n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? | ja |
| 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? **€ 607,17**
Belastingjaar: **2026**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 648.000**
Peildatum: **1-1-2025**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 462,15**
Belastingjaar: **2026**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht e.d.? **€ 1.176,72**
Belastingjaar: **2026**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas en elektra: **€ 148,-**
Water: **€ 16,94**
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
Gas m3 : **742**
Elektriciteit totaal kWh : **650 (na teruglevering)**
Water m3 : **85**
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? **nee**

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper (*zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.*)? **nee**

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

Bij extreme regen/sneeuw/wind komt er sporadisch iets vocht door het scharnier van het badkamerraam