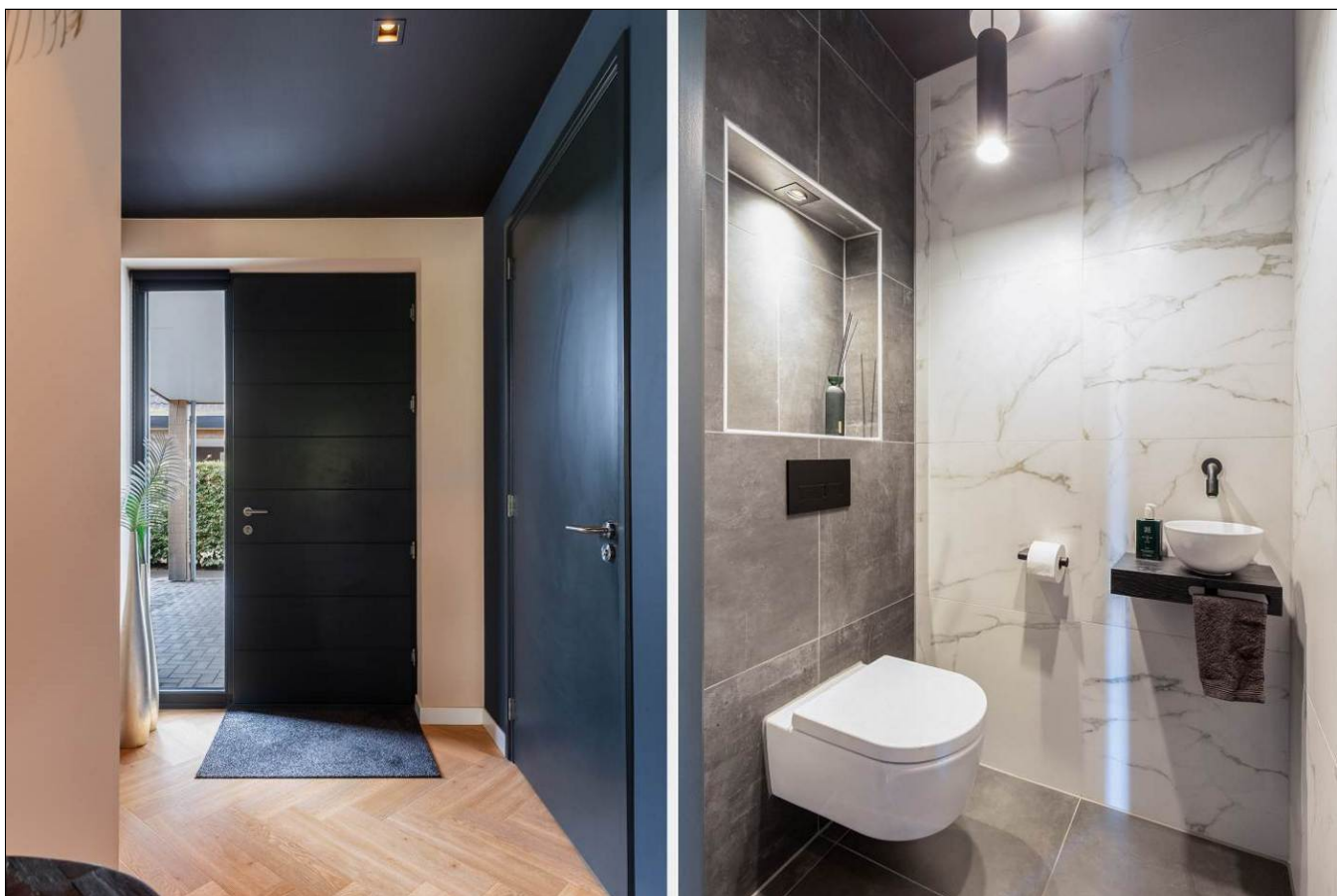
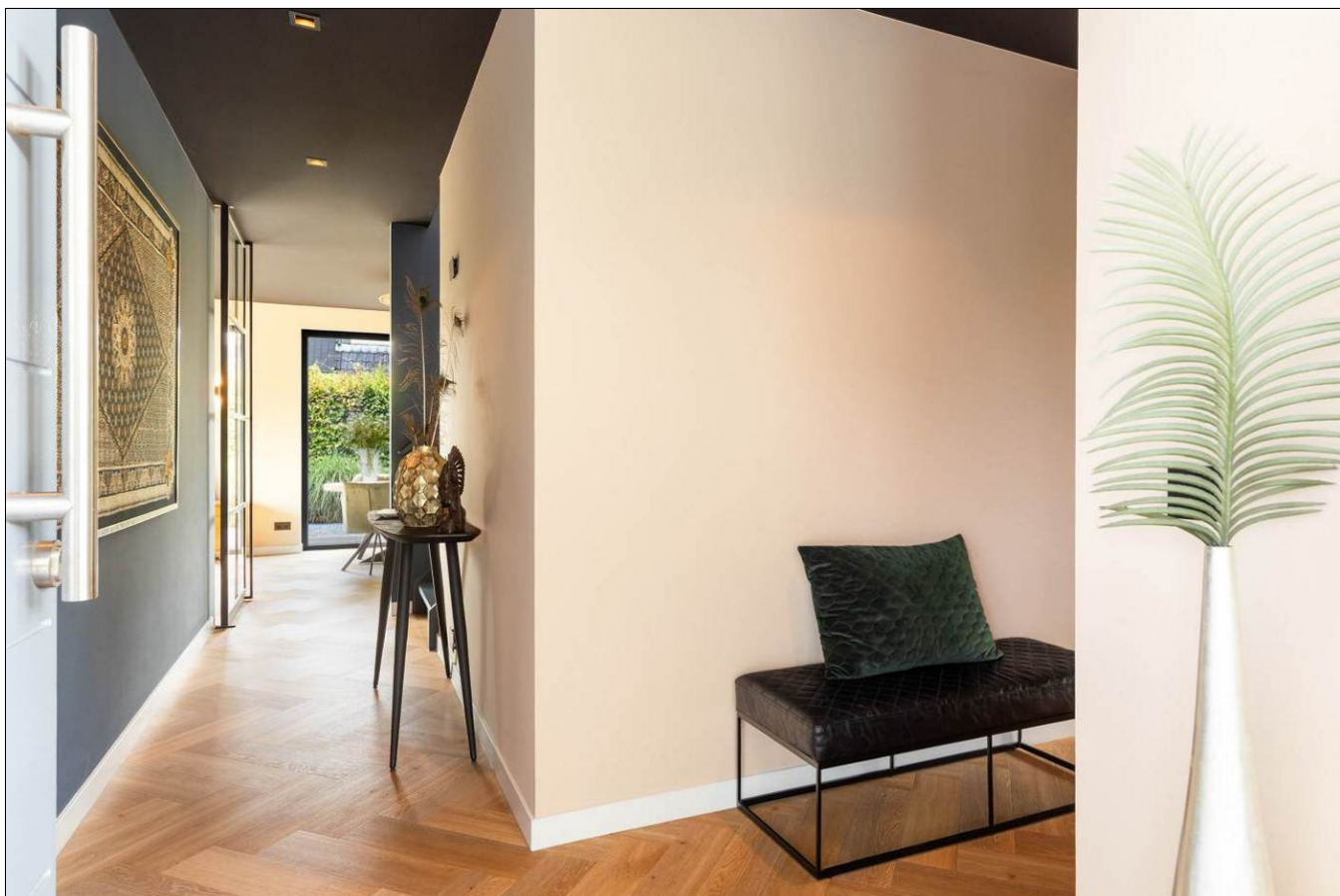
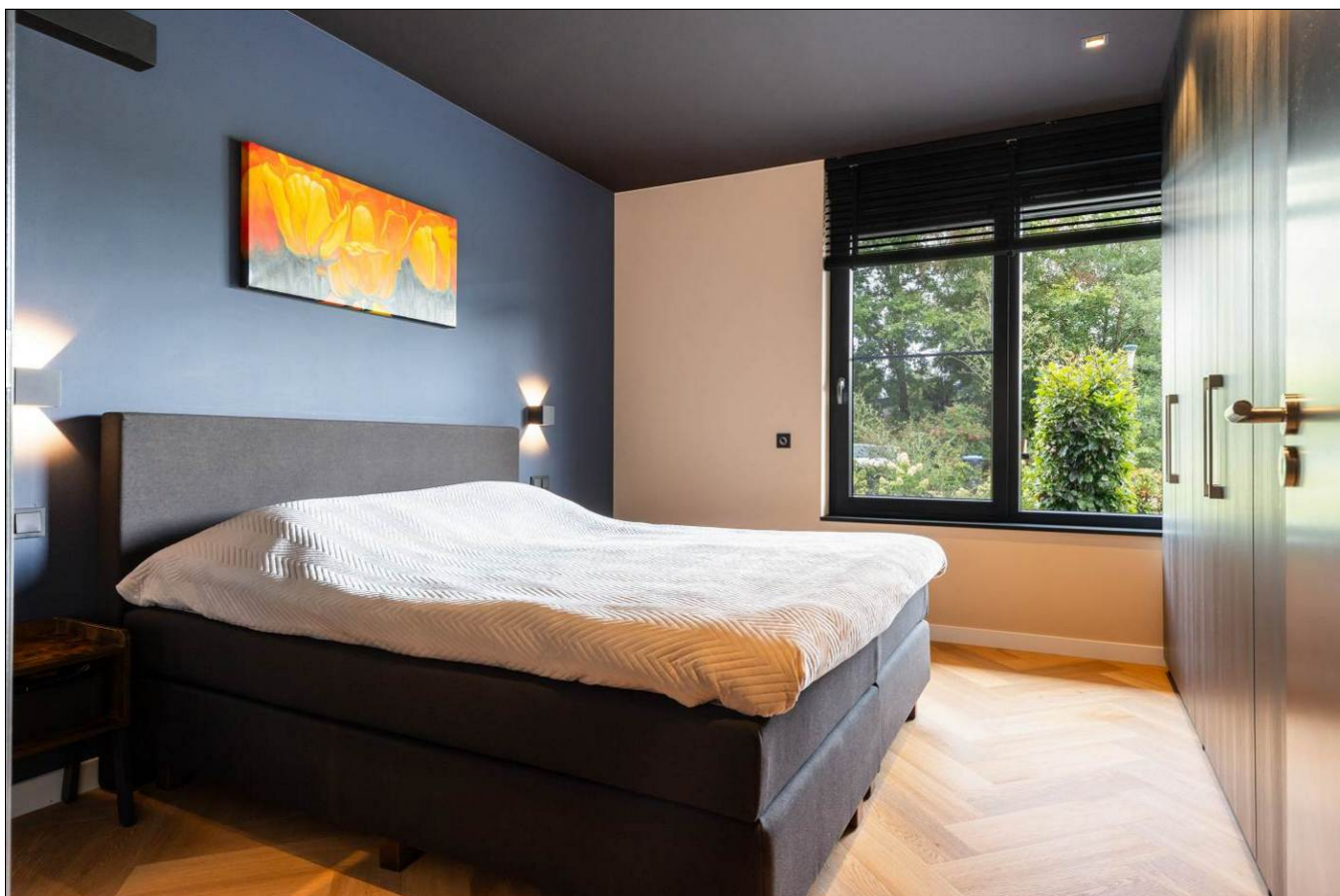
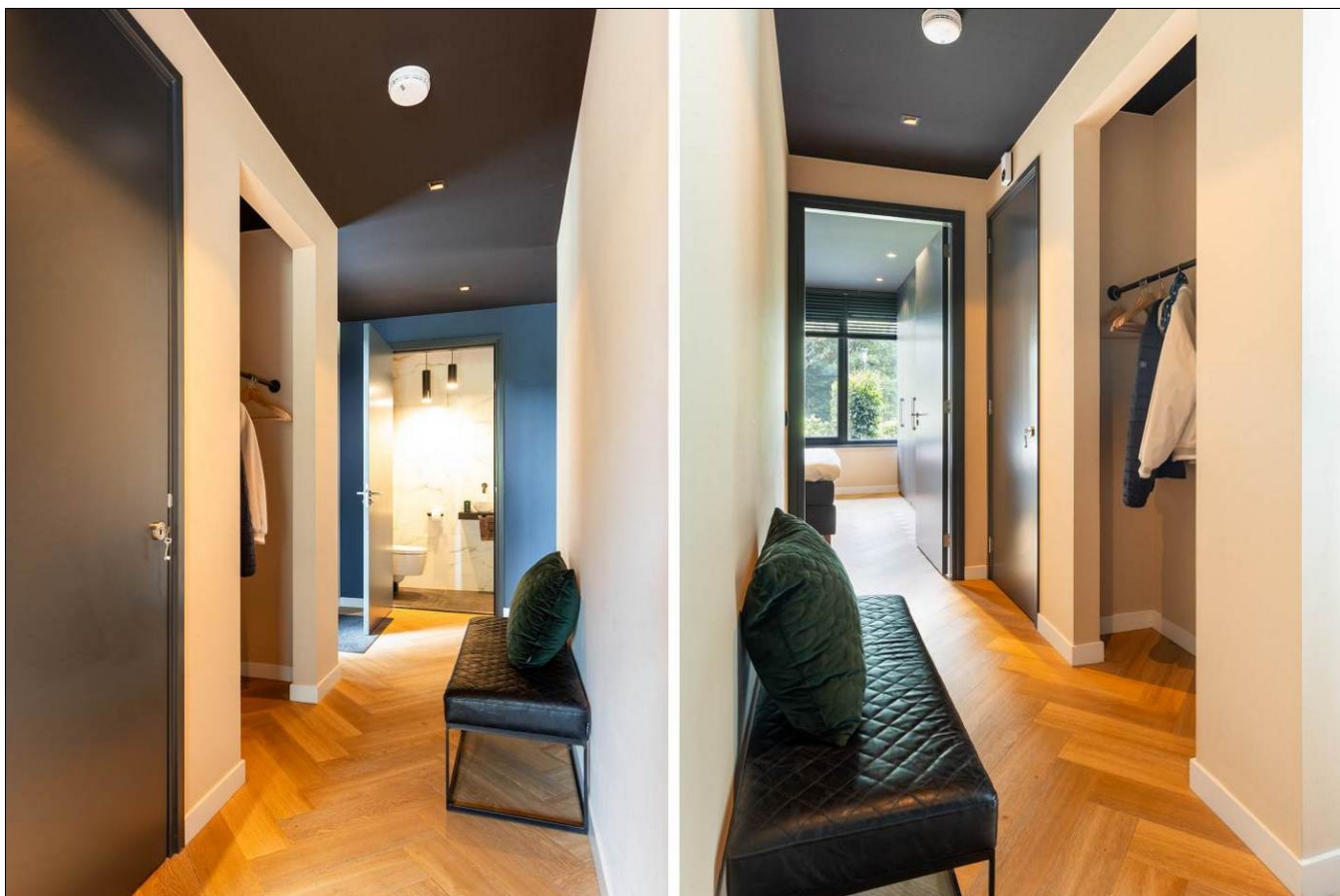




Nijbroek, Eendenkooiweg 6

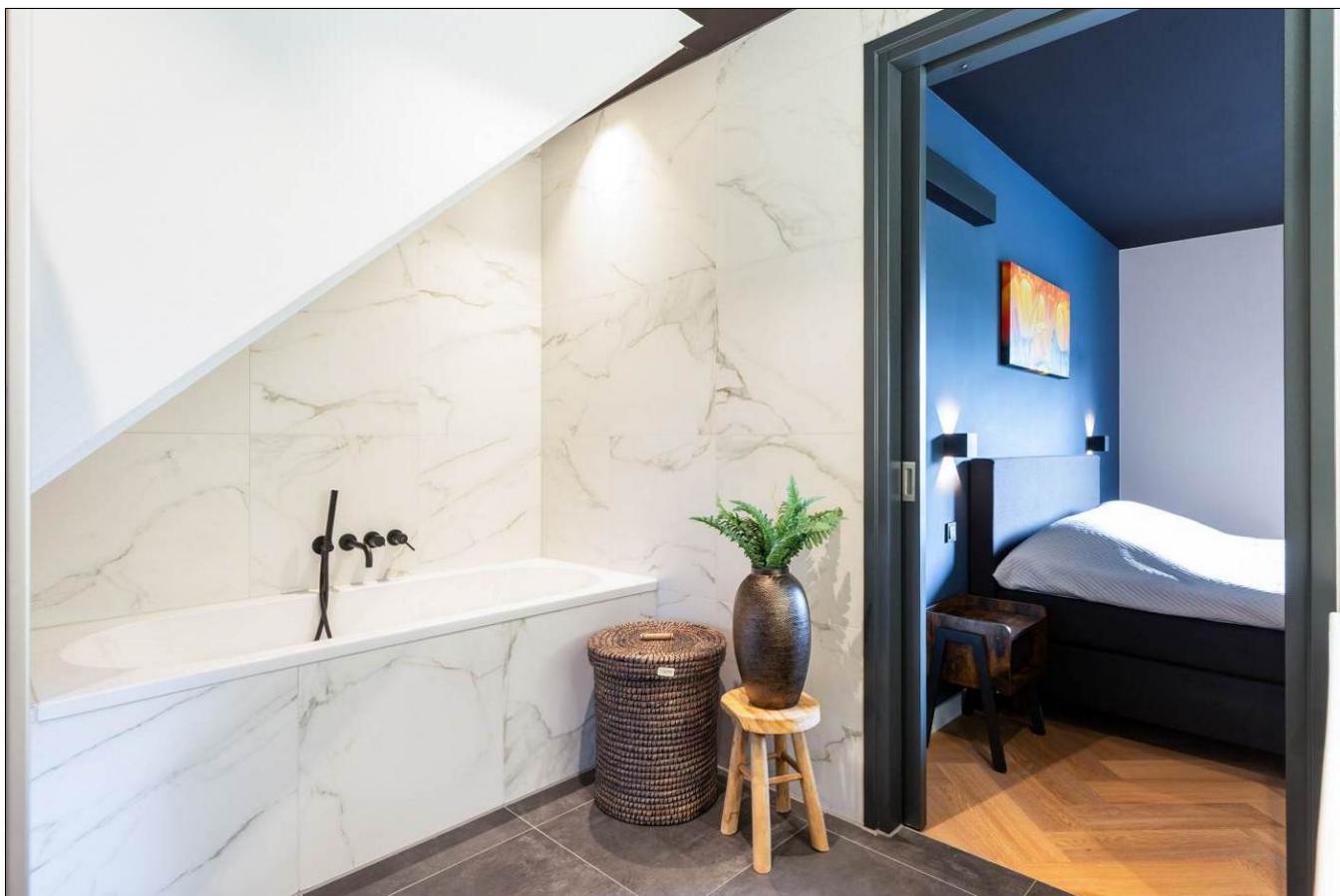






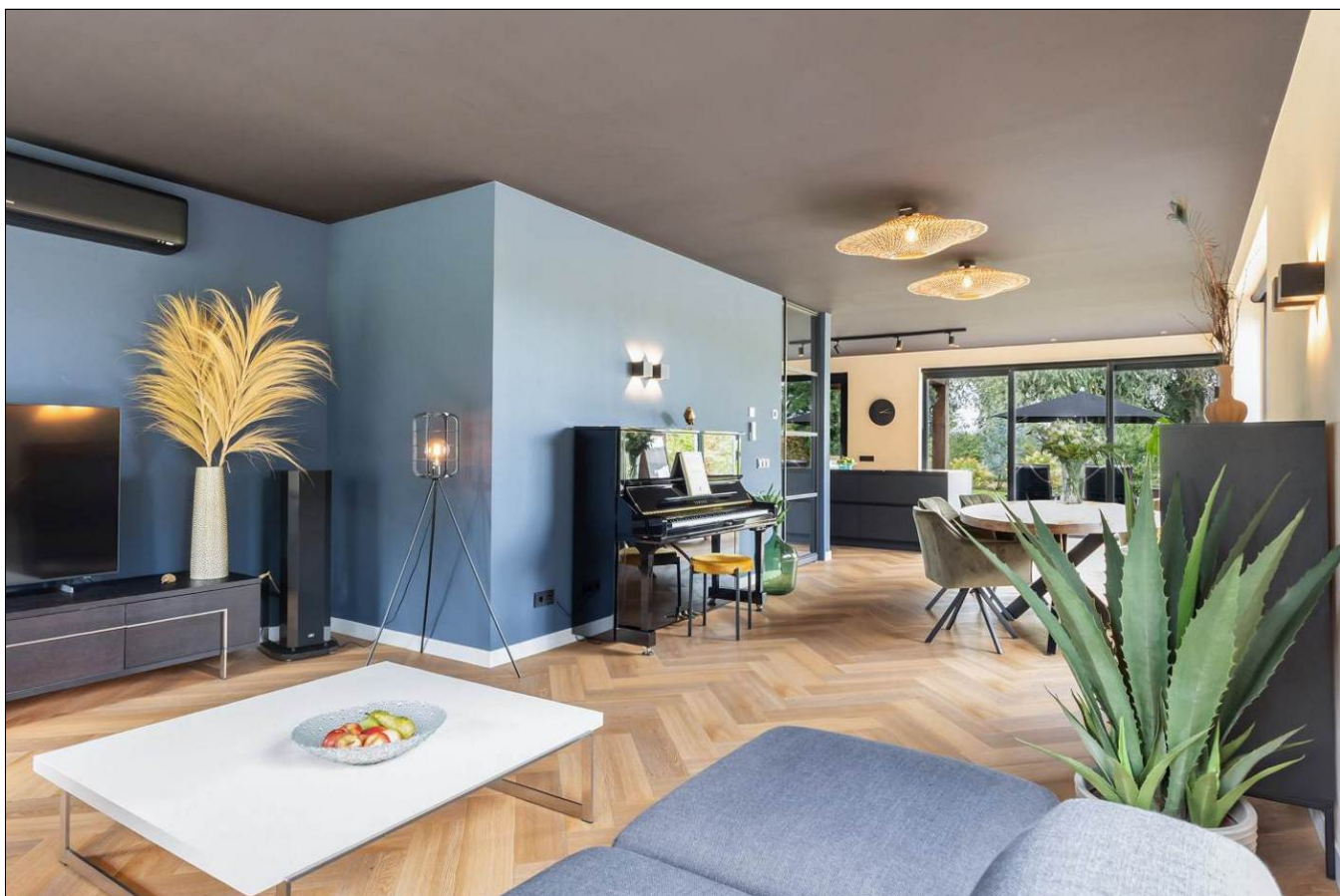










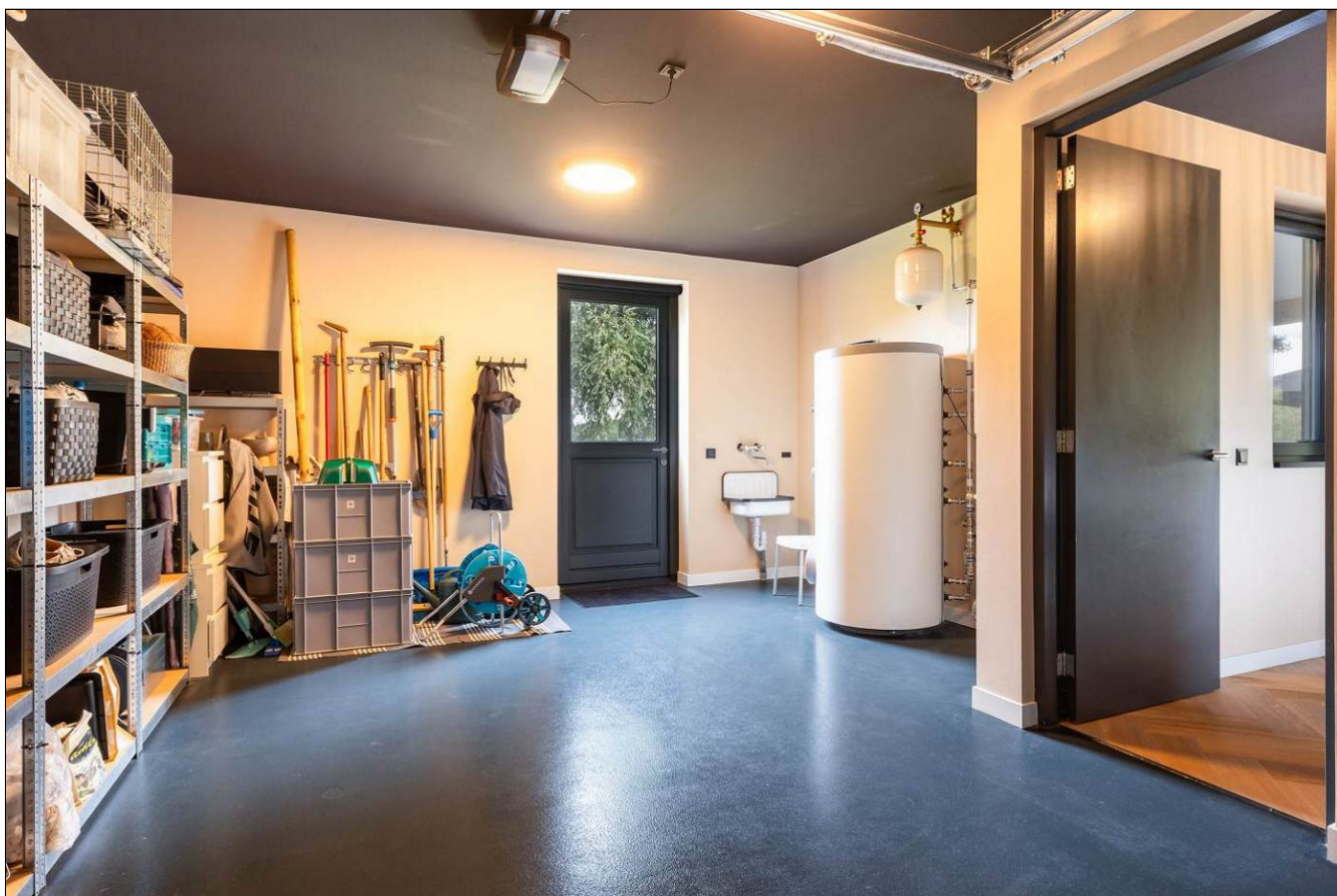


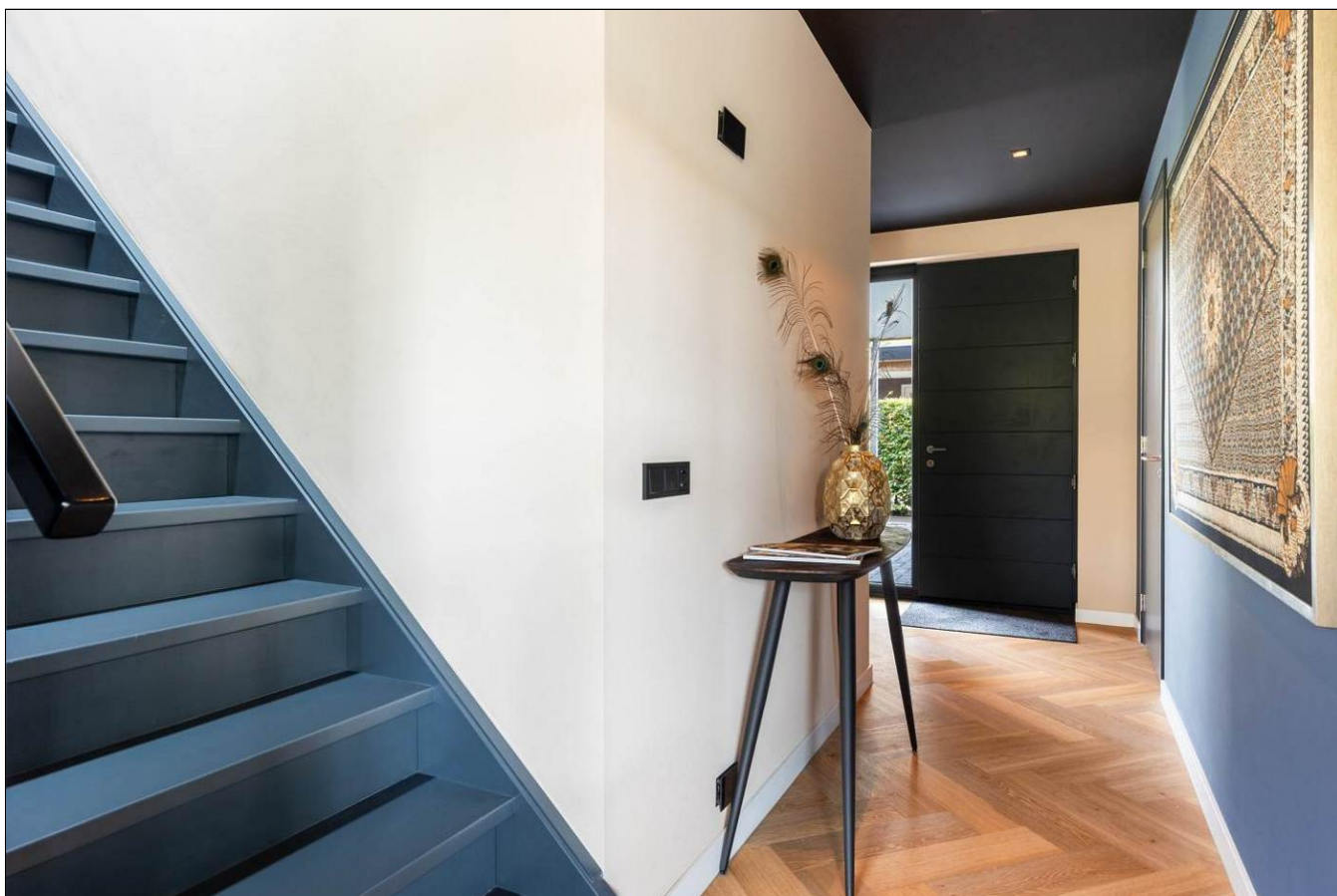
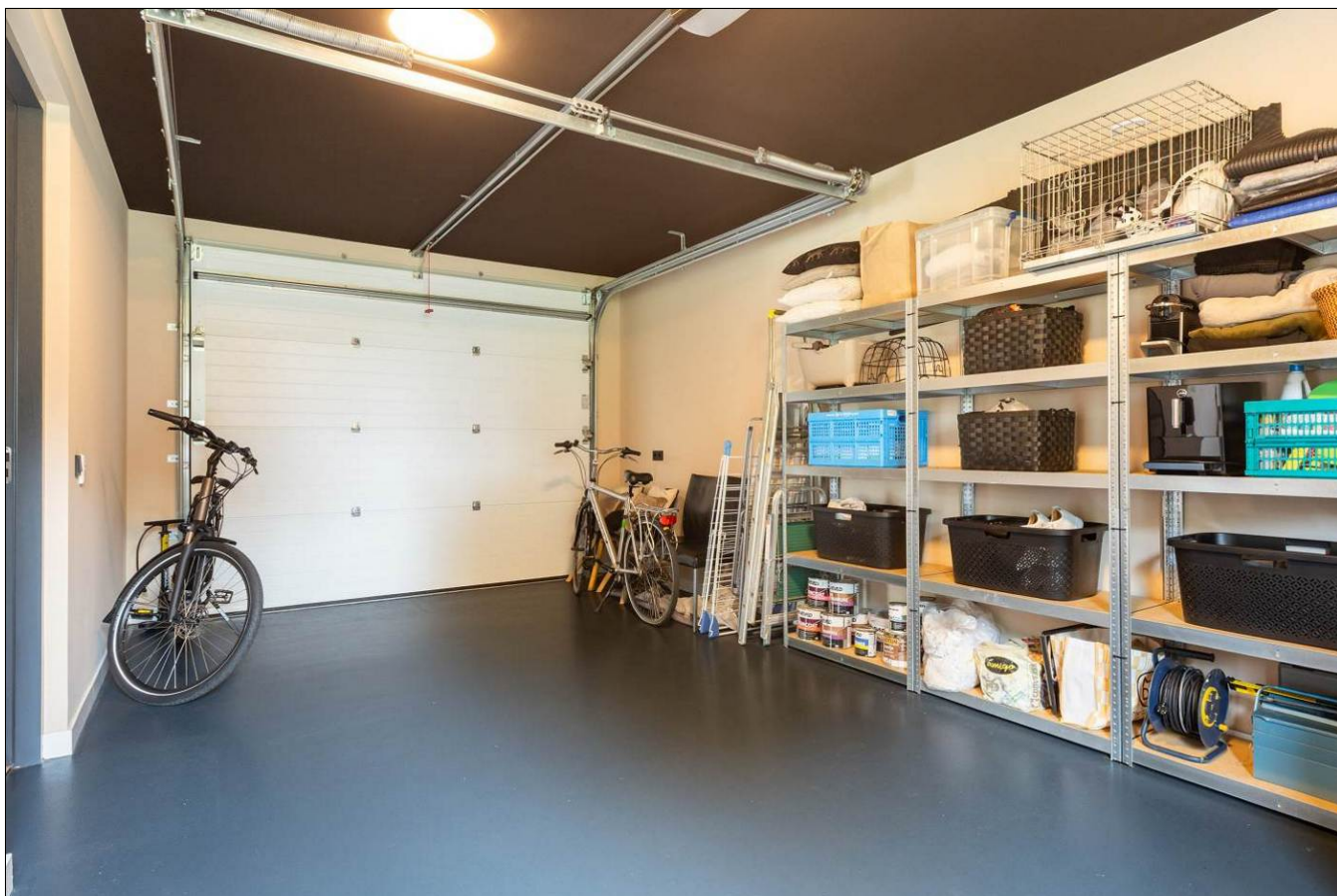


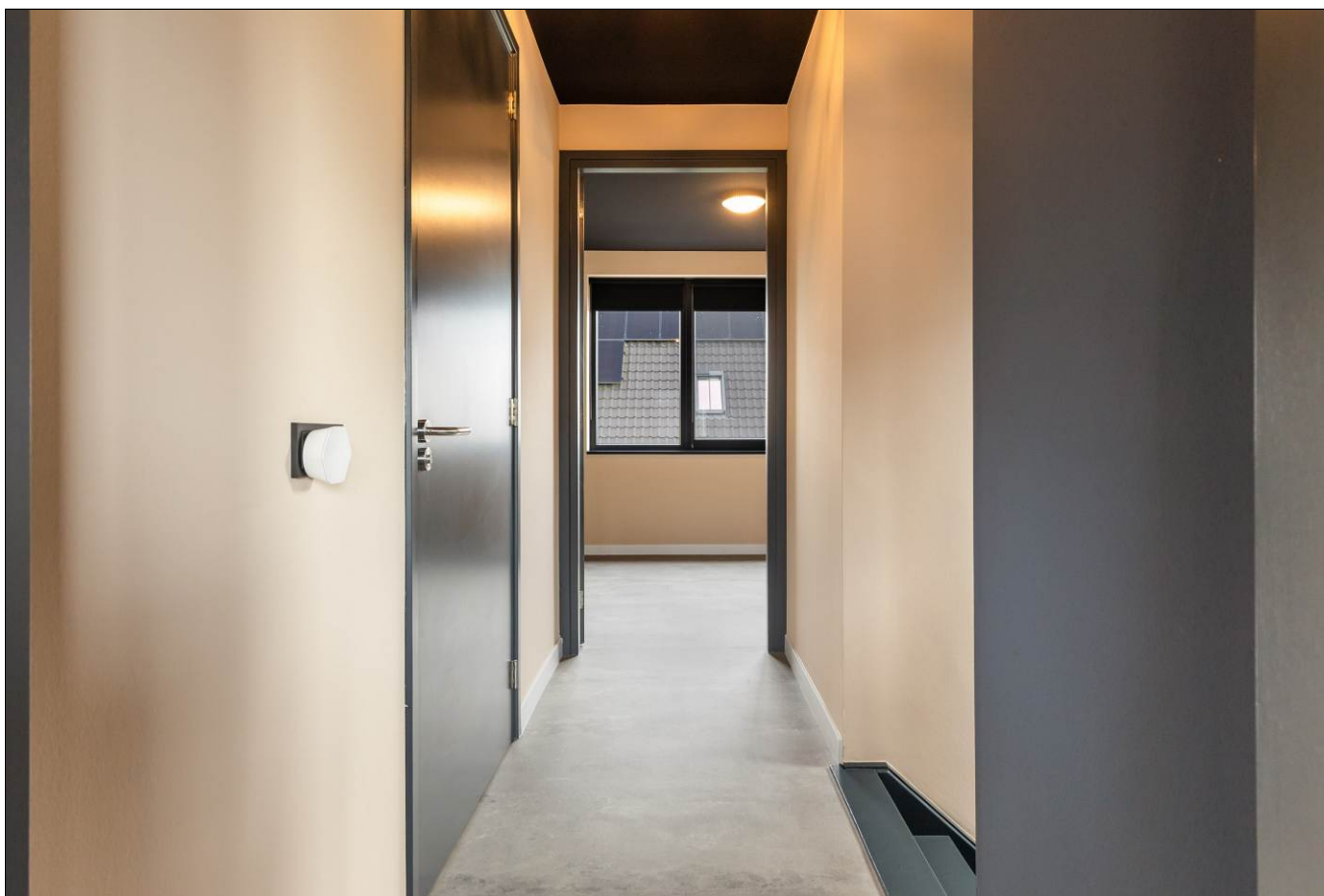
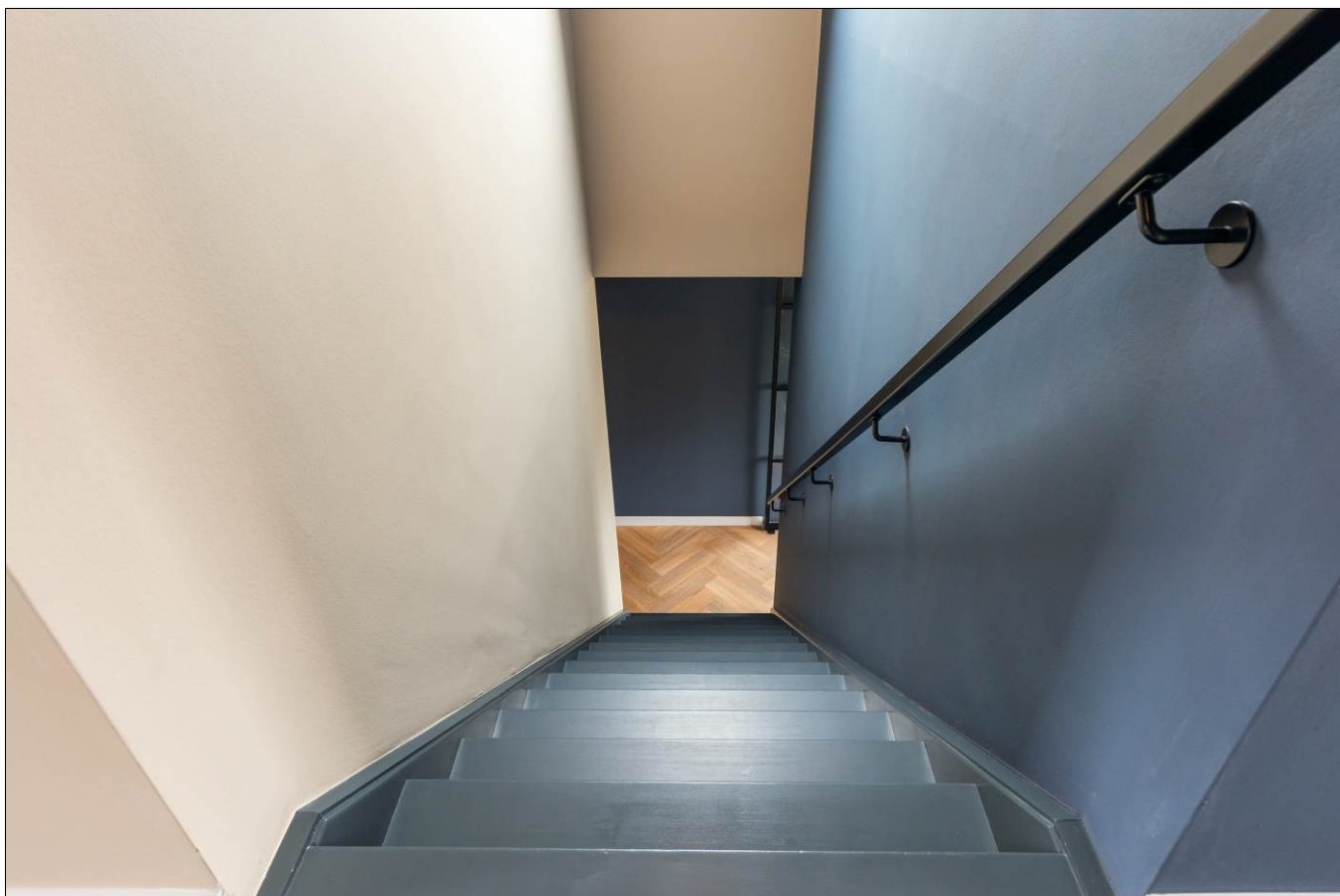












Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



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





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

























Eendenkooiweg 6
Nijbroek

Eendenkooiweg 6, Nijbroek

Op een prachtige, vrije locatie met aan de voorzijde een weids uitzicht over een boomgaard en aan de achterzijde vrij uitzicht over de weilanden van een nabijgelegen stoeterij, staat deze onder architectuur gebouwde, levensloopbestendige en energiezuinige villa. De woning onderscheidt zich door een uitzonderlijk hoog afwerkingsniveau en een fraai, doordacht ontwerp.

De villa beschikt over een volledig geïsoleerde inpandige garage, twee badkamers, een brede oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, airconditioning, 5 zonnepanelen en een royale, heerlijk vrij gelegen tuin met optimale privacy en een aangebouwde veranda.

Gebruiksoppervlakte wonen: 162m². Perceeloppervlakte: 1.061m².

Indeling

Begane grond: overdekte entree, ruime hal met garderobenis en meterkast, modern toilet met fonteintje, grote slaapkamer met vaste kastenwand en elektrisch bedienbare screens. De slaapkamer beschikt over een luxe badkamer ensuite, uitgevoerd met een ligbad, dubbel wastafelmeubel met ingebouwde kranen, een ruime inloofdouche met ingebouwde Sunshower (infrarood- en UV-licht) en een tweede toilet.

De royale sfeervolle, L-vormige living beschikt over een zit- en eetgedeelte en is voorzien van airconditioning en elektrisch bedienbare screens. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van een prachtig en weids uitzicht, met aan de voorzijde de boomgaard en aan de achterzijde de uitgestrekte weilanden met paarden.

De moderne, zeer luxe uitgevoerde open keuken vormt een fraai geheel met de living en beschikt over een schuifpui naar de achtertuin, een royaal kookeiland en diverse hoogwaardige inbouwapparatuur waaronder een wijnklimaatkast met twee klimaatzones en een kokend waterkraan.

Praktische bijkeuken met een eigen entree, aansluitingen voor wasapparatuur en toegang tot de inpandige garage. De volledig geïsoleerde garage is voorzien van een elektrisch bedienbare overheaddeur, de opstelling van de warmtepomp en boiler en een achterentree. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

1e verdieping: Ruime overloop met dakraam en twee zeer royale slaapkamers. Eén van de slaapkamers beschikt over een vlizotrap naar een grote, praktische bergzolder. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een ruime badkamer met dakkapel, inloofdouche, wastafel en derde toilet.

Bouwjaar: 2021. De woning is m.u.v. 3 buitendeuren, volledig voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen. De verwarming en warmwatervoorziening worden verzorgd door een lucht-waterwarmtepomp in combinatie met een boiler. Dankzij de uitstekende isolatie en moderne installaties beschikt de villa over een energielabel A++.

Dat de villa geen alledaagse woning betreft, bleef niet onopgemerkt. De woning werd tot 2 keer toe uitgelicht in het gerenommeerde magazine: Kavel & Huis.

Wonen in Nijbroek betekent genieten van de rust, ruimte en het karakteristieke landschap van de IJsselvallei, terwijl stedelijke voorzieningen verrassend dichtbij zijn. Het dorp heeft een gemoedelijk en landelijk karakter, met volop ruimte om te wandelen en fietsen en prachtige vergezichten over het omliggende agrarische landschap. Tegelijkertijd zijn de steden Deventer, Zwolle en Apeldoorn goed bereikbaar.

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 1.195.000,- 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

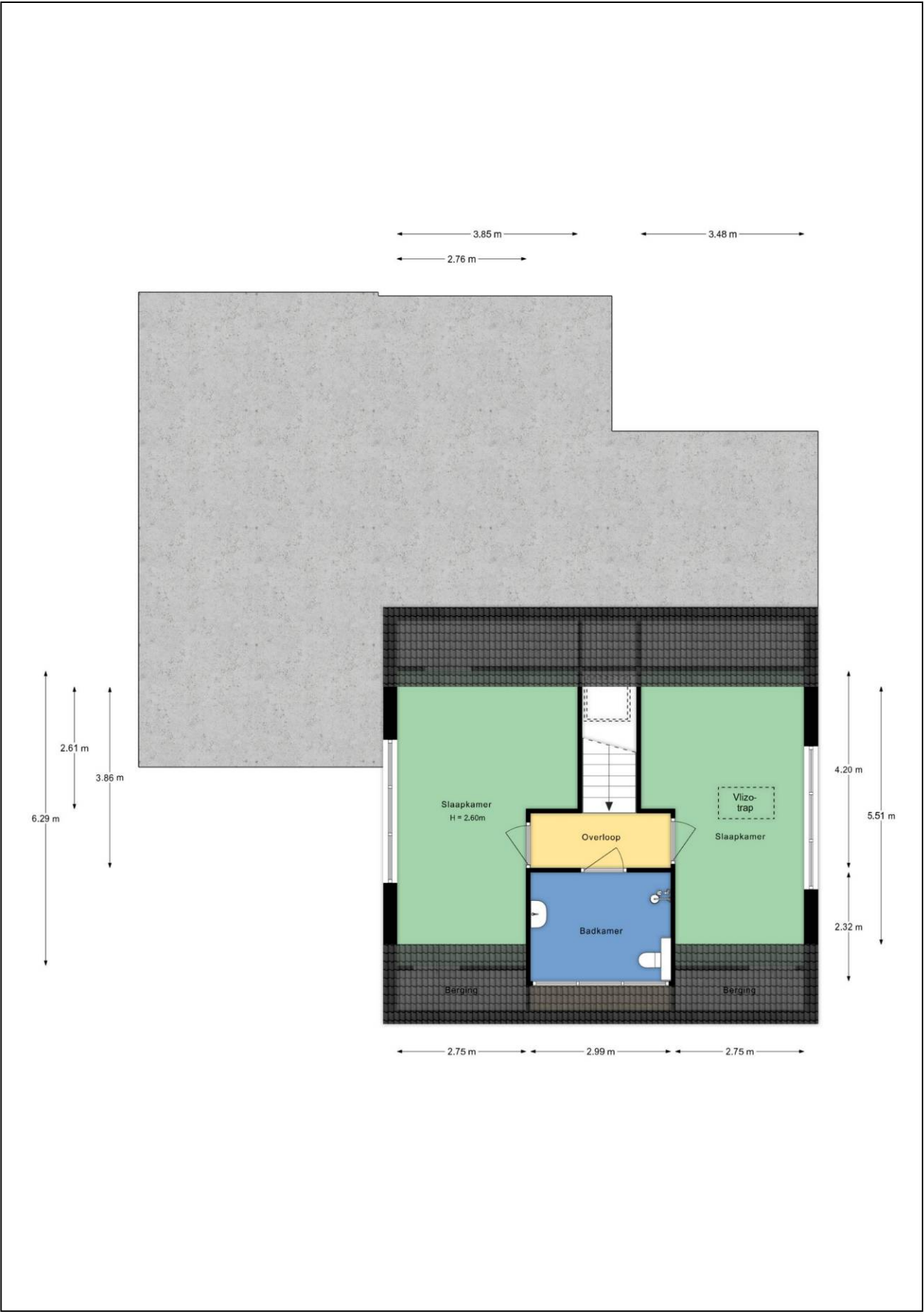
I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

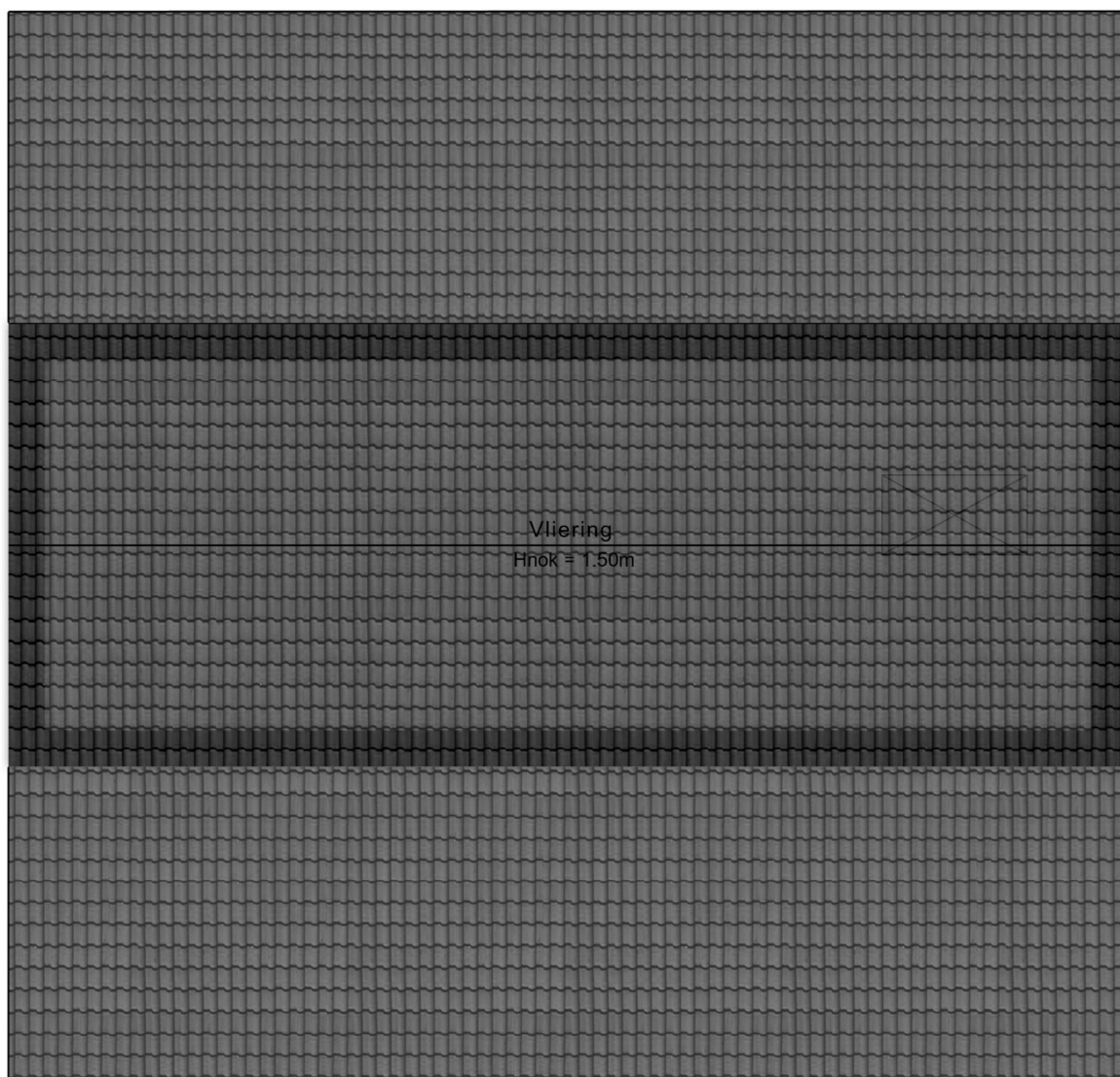
Plattegrond begane grond



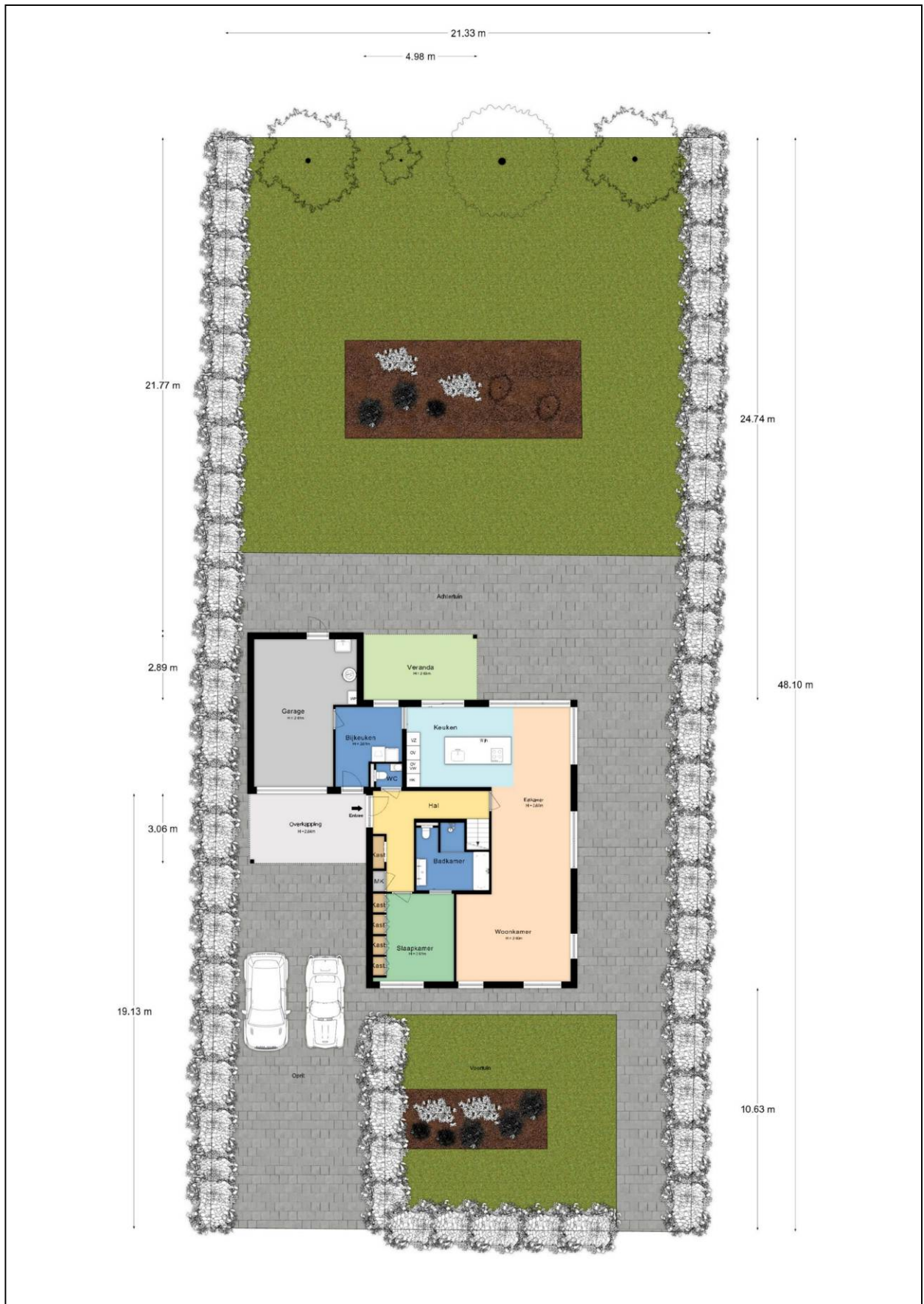
Plattegrond eerste verdieping



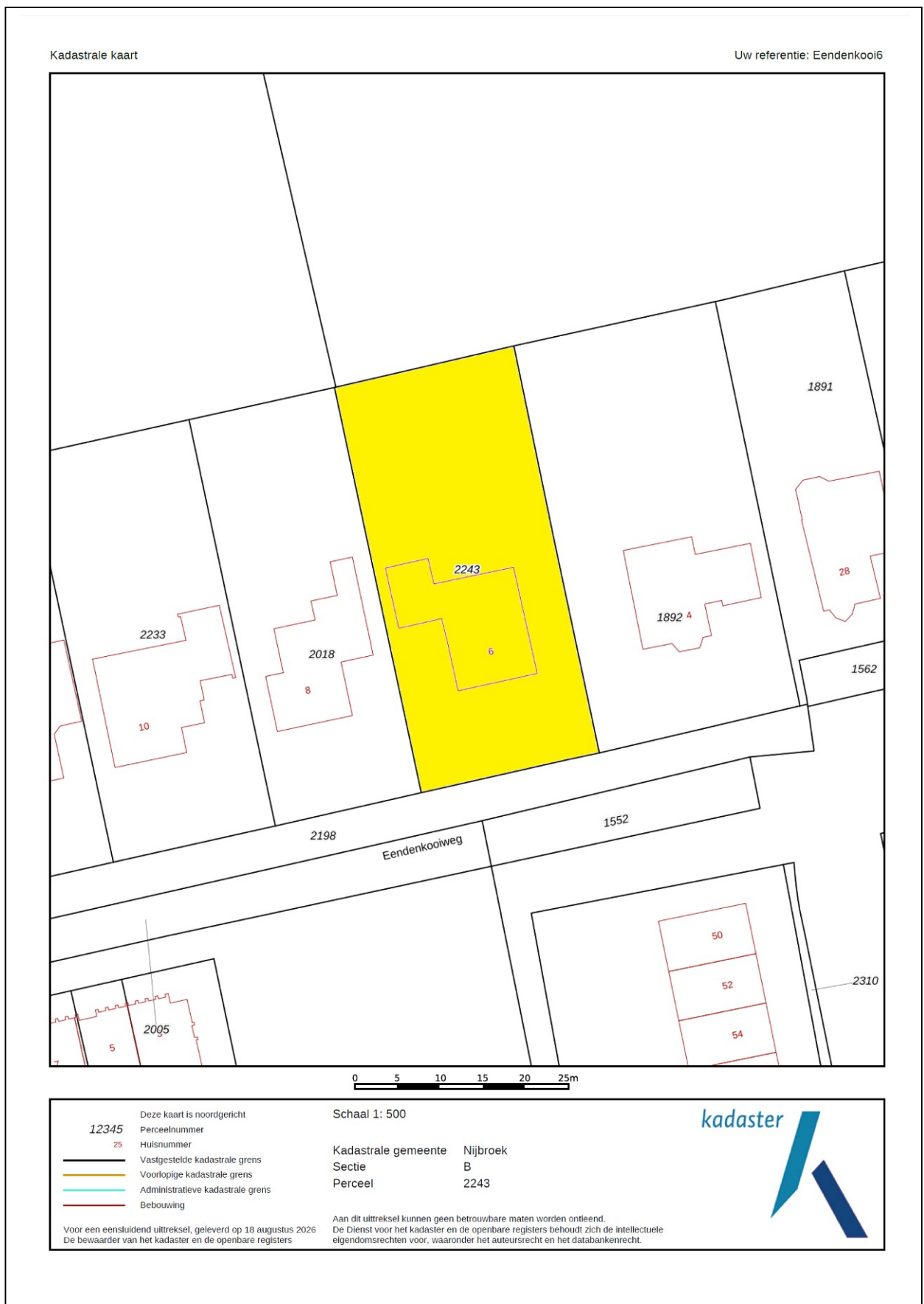
Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond tuin



Kadastrale kaart



Energie label woningen	Registratienummer 658442910	Datum registratie 07-07-2023	Geldig tot 13-04-2033	Status Definitief
------------------------	--------------------------------	---------------------------------	--------------------------	----------------------

Deze woning heeft energielabel **A++**

A horizontal bar showing the energy label scale from G (red) to A+++ (green). The A+++ label is highlighted with a green background and a white border.

Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?		
1	Gevels		++	7	Verwarming	Warmtepomp	nee ja
2	Gevelpanelen	n.v.t.		8	Warm water	Warmtepomp	nee ja
3	Daken		++	9	Zonneboiler	Niet aanwezig	nee ja
4	Vloeren		++	10	Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	nee ja
5	Ramen		++	11	Koeling	Aanwezig	nee n.t.b.
6	Buitendeuren		++	12	Zonnepanelen	Aanwezig	nee ja

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag Gemiddeld Hoog	Laag Hoog	49,4 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning		Opnamedetails	
Adres Eendenkooiweg 6 7397PA Nijbroek BAG-ID: 0285010000114285		Naam L. Vinagre de Freitas	Examenummer 88181047
Detailaanduiding		Certificaathouder Duurzaam Energieloket	
Woningtype Vrijstaande woning		Inschrijfnummer SKGIKOB.012213	KvK-nummer 65135121
Bouwjaar 2021		Certificerende instelling SKGIKOB	
Compactheid 2,83		Soort opname Detailopname	
Vloeroppervlakte 157 m²			

Lijst van Zaken

Betreffende:	Eendenkooiweg 6 te Nijbroek		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Woning interieur			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- garage/ cq 4 ^e slaapkamer begange grond	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- Vloerbedekking vaste matten/deur	X		
- plavuizen badkamers/toilet	X		
- pvc	X		
- 1 ^e verdieping vloeren	X		
Radiatorafwerking	X		
Overig, te weten:			
- spiegelwanden	X		
- spiegelbadkamers	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- magnetron	X		
- koelkast/vriezer	X		
- (stoom)oven	X		
- Wijnkoeler/kast	X		
- quooker	X		
- Combi-magnetron	X		
Sanitair/sauna			
Toiletaccessoires	X		
Badkameraccessoires:			
- Ingebouwde sunshower	X		
- Handdoek rekjes	X		
- wc-rolhouders	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- boiler	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
<i>Tuin</i>			
<i>Inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<i>Verlichting/installaties</i>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<i>Overig</i>			
Overige tuin, te weten:			
- Robotmaaiers (2 stuks)			X
- Kantemaair elektrisch			X
- Bladblazer/zuiger elektrisch			X
- Klein tuingereedschap. Bladhark etc			X

Vragenlijst

1. Bijzonderheden

- | | | |
|----|---|---------------|
| a. | Zijn er nadat u het perceel in eigendom heeft 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 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 |
| | 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? | N.v.t. |
| 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? | Nee |
| c. | Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? | Ja |
| | Is er sprake van volledige isolatie? | Ja |
| d. | Zijn de gevels ooit gereinigd? | Ja |
| | Zo ja, volgens welke methode en wanneer? | Volgens methode van schoonmaakbedrijf Van der Haar VOF, Epe |

3. Dak(en)

- | | | |
|----|---|-----------------|
| a. | Hoe oud zijn de daken ongeveer? | |
| | Platte daken: | 4,5 jaar |
| | Overige daken: | 4,5 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? | Ja |
| 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 (3 buitendeuren), kunststof (overige kozijnen) |
| b. | Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? | 4,5 jaar geleden |
| | Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? | Ja |
| | Zo ja, door wie? | Lammertink schildersbedrijf, via aannemer Presolid |
| 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? | 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 de 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? | 4,5 jaar geleden
vanuit nieuwbouw, vloerisolatie
(PIR/EPS) |
| | Is er sprake van volledige isolatie? | Ja |

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- | | | |
|----|---|--|
| a. | Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? | Nee |
| b. | Is de kruipruimte toegankelijk? | Ja |
| | Is de kruipruimte droog? | Meestal |
| | Toelichting: | Bij recente inspectie droog, geen bekende klachten of structurele schade; drainage aanwezig in de kruipruimte en ondergronds afvoer |
| 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 |
| | Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? | Geen, n.v.t. |

7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?
Is/zijn de installatie(s) eigendom?
Merk van de installatie(s):
- Warmtepomp / airconditioning
Ja
Mitsubishi Electric
Mitsubishi Ecodan
Airco A+++
- b. Type(nummer) van de installatie(s):
Installatiedatum van de installatie(s):
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?
Zo ja, door wie?
- ERSD-VM2D / PUHZ-SW75YAA
Warmtepomp 2021/2022, airco juli '26
Airco juli 2026, WP jan 2024
- 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?
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?
- Ja, warm water
Volledige begane grond + badkamer
1e verdieping
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?
- Nee
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig?
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?
Functioneren alle zonnepanelen?
Wat is het merk/type van de zonnepanelen?
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst te bekijken?
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
Installateur:
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?
- Ja
Nee
5
Ja
Ja
Longi Solar Mono 360 All Black,
Growat omvormer
Nee (app wel aanwezig)
2021/2022
Voskamp Duurzaam BV via Presolid
Ja
2025, circa 995 kWh
10 jaar, nog circa 6 jaar
Nee
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?
- N.v.t.
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?
- 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? | 2022 |
| | Hoe oud is dit systeem ongeveer? | 4,5 jaar |
| 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? | 4,5 jaar (2022) |

8. Sanitair, riolering en keuken

- | | | |
|----|--|----------------------|
| a. | Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? | Nee |
| b. | Hoe oud is de badkamer ongeveer? | 4,5 jaar |
| 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? | Februari 2021 |
| h. | Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? | Februari 2021 |
| | Functioneert alle inbouwapparatuur? | Ja |
| i. | Heeft u een kokend water kraan? | Ja |
| | Merk: | Quooker |
| | Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? | Ja, 4,5 jaar |

9. Diversen

- | | | |
|----|--|------------------|
| a. | Wat is het bouwjaar van de woning? | 2021/2022 |
| 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?	N.v.t.
i.	Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	N.v.t.
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?	Nee
n.	Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
o.	Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
p.	Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? Zo ja, welk label?	Ja Label A++

10. Vaste lasten

a.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? Belastingjaar:	€	943,24 2026
b.	Wat is de WOZ-waarde? Peildatum:	€	788.000 1 januari 2025
d.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? Belastingjaar:	€	443,76 2026
e.	Voorschotbedrag elektra: Water: Jaarverbruik elektriciteit totaal: Jaarverbruik water: Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?	€ €	171,00 29,00 6679 kWh (7674 kWh verbruik – 995 kWh teruglevering) 371 m3 2 bewoners
f.	Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?		Nee
h.	Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?		Nee (via automatische incasso) Nee
i.	Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning		Nee

nodig?

11. Garanties

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

Zo ja, welke?

Ja

Breman warmtepomp

12. Nadere informatie

Geen overige zaken bekend.