



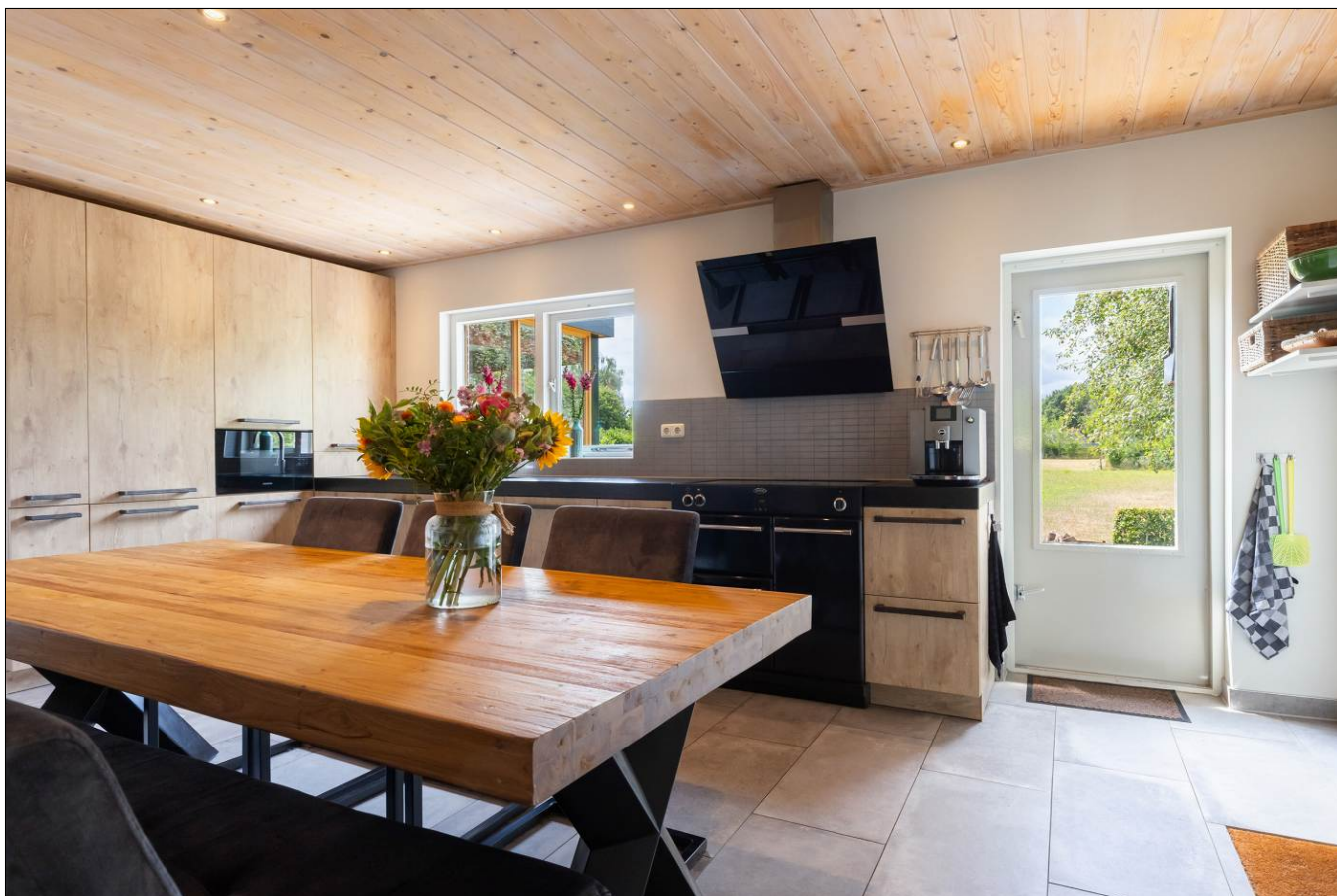
Beemte Broekland, Kraaienjagersweg 12











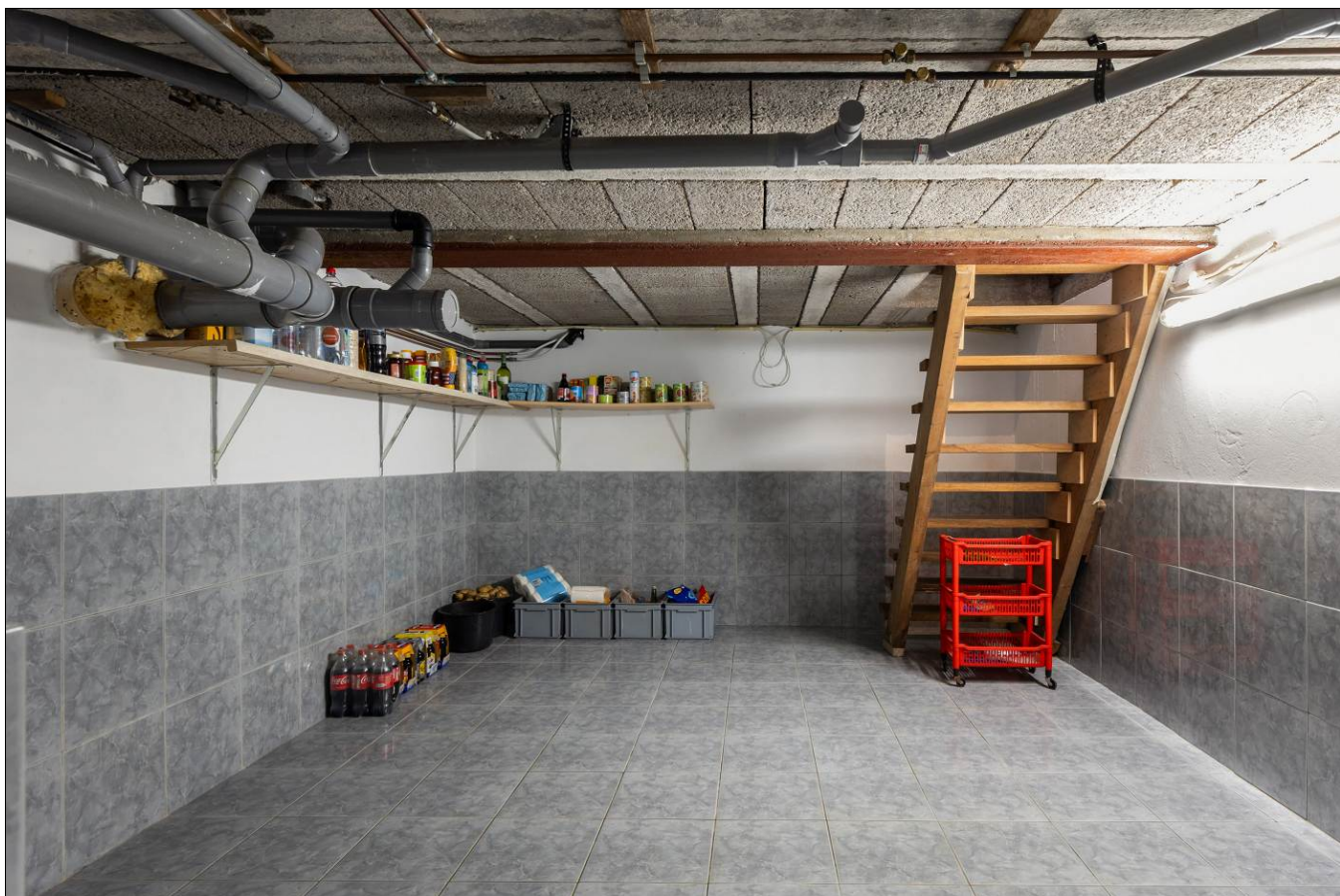






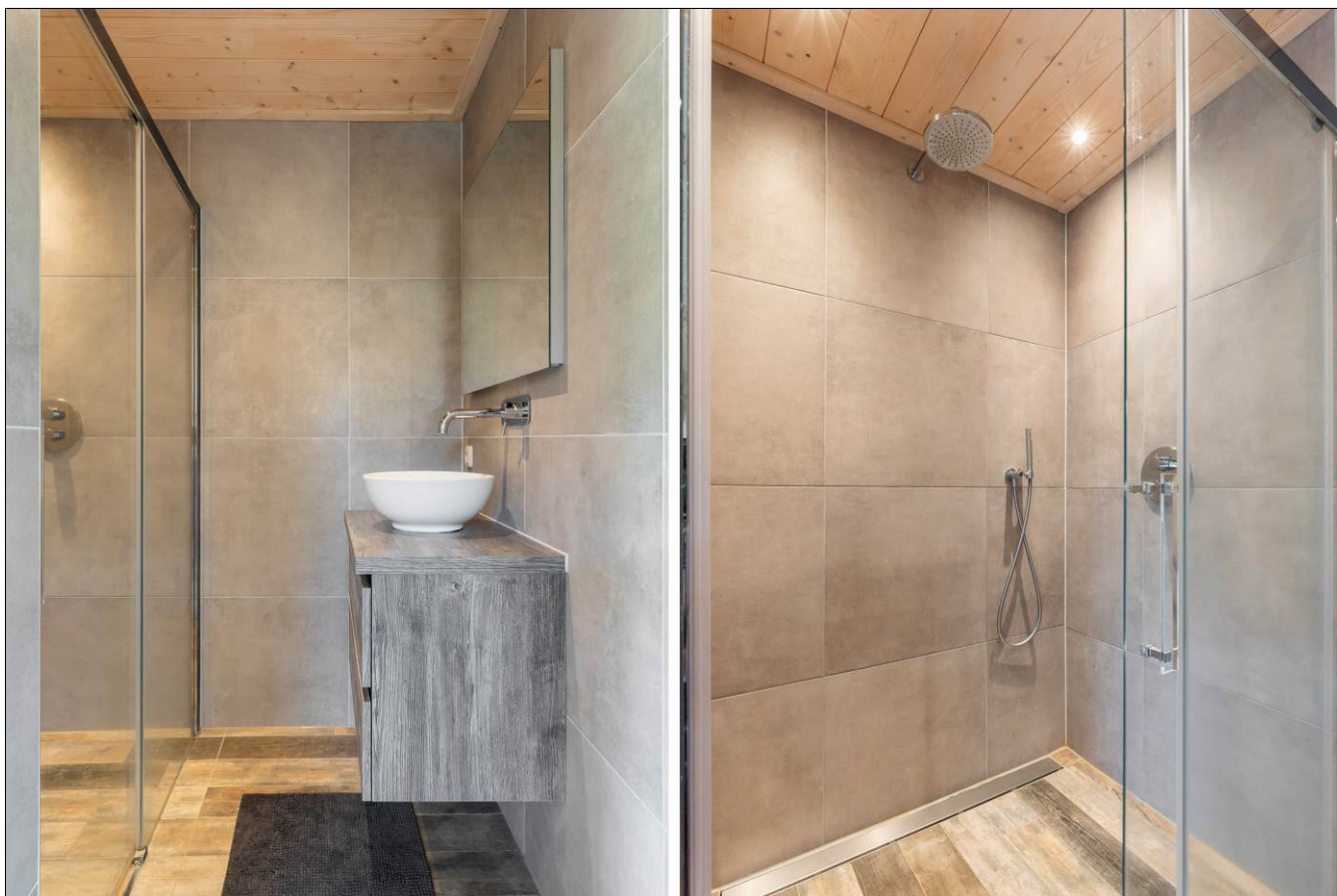














































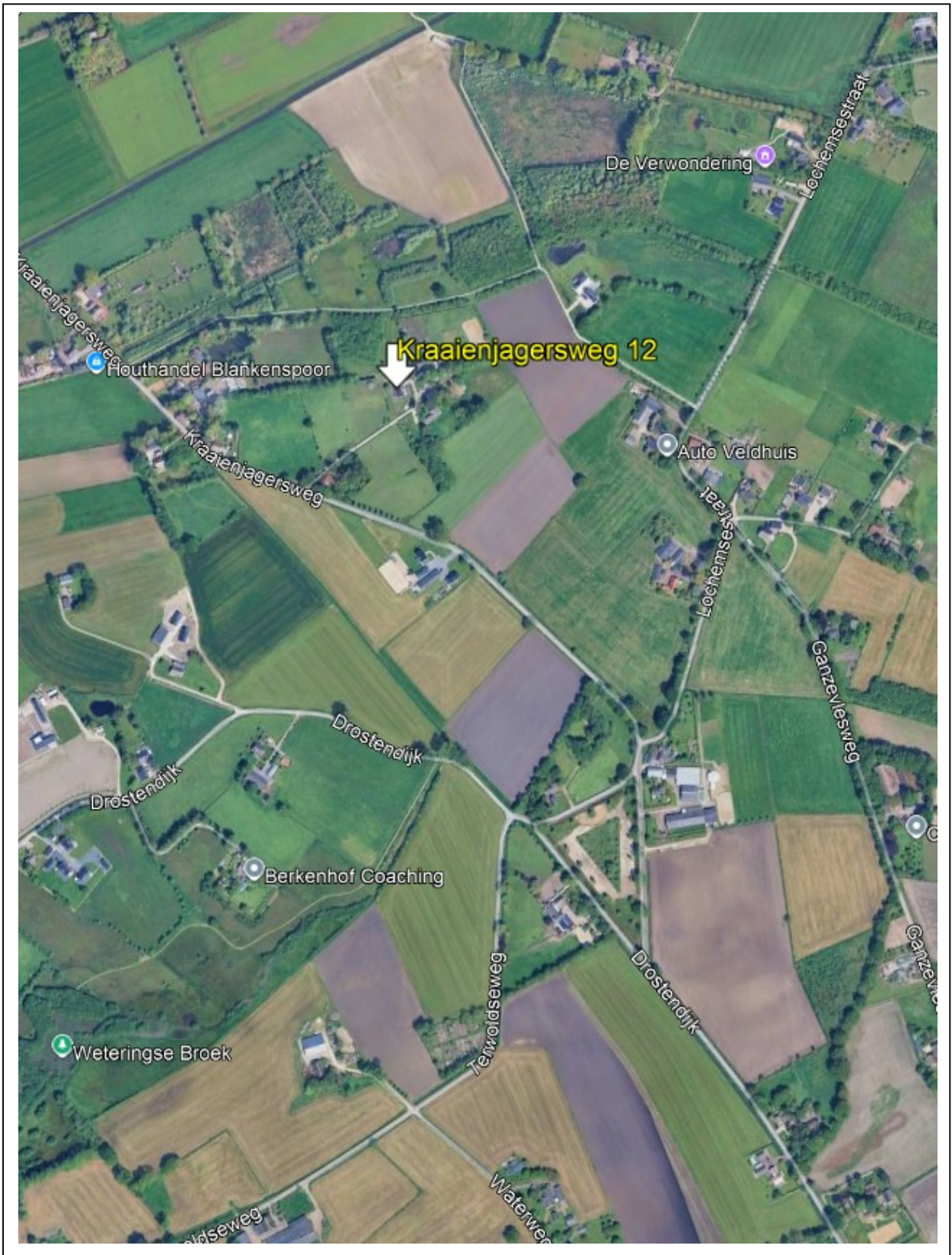








Satellietopname



Kraaienjagersweg 12

Paardenliefhebbers opgelet!

Op een unieke landelijke locatie aan de rand van Apeldoorn in het natuurgebied Weteringsbroek gelegen, gerenoveerd vrijstaand woonhuis op een prachtig perceel van 28.410m²(eigen grond), met zonnige tuin en groentetuin rondom de woning en een fantastisch uitzicht over eigen weilanden met bosschages, hagen, natuurvijver en grenzend aan het natuurgebied.

Op het erf staat een vrijstaand stenen in spouw gebouwde schuur/stal met twee boxdeuren voor paarden en een zolder en er zijn diverse bergingen en overkappingen op het terrein aanwezig.

Gebruiksoppervlakte wonen: 198m². Oppervlakte vrijstaande bijgebouwen: 104m².

Indeling

Begane grond: entree met overkapping, ruime hal met bijkeuken, modern toilet en vlizotrap naar de bergzolder.

Ruime moderne woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, buitendeur naar de tuin en toegang tot de werk-/slaapkamer.

Tussenhal met toegang tot de ruime provisiekelder(1,94m hoogte, ca. 25m²), moderne badkamer met douche, wastafelmeubel met twee spoelbakken en ingebouwde kranen. Modern separaat toilet met fonteintje en meubel.

Zeer royale uitgebouwde woonkamer voorzien van erker, speksteen houtkachel, veel lichtinval en fraai uitzicht op de tuin en de weilanden, werkhoek met trapopgang naar de verdieping.

Vanuit de bijkeuken is de in 2018 aangebouwde slaapkamer met inloopkast en moderne badkamer met douche en wastafelmeubel ter bereiken.

1^e verdieping: ruime en lichte overloop met groot dakraam, 4 ruime slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer voorzien is van een eigen badkamer met douche en wastafel en een kastenwand en 1 slaapkamer is voorzien van een groot dakkapel.

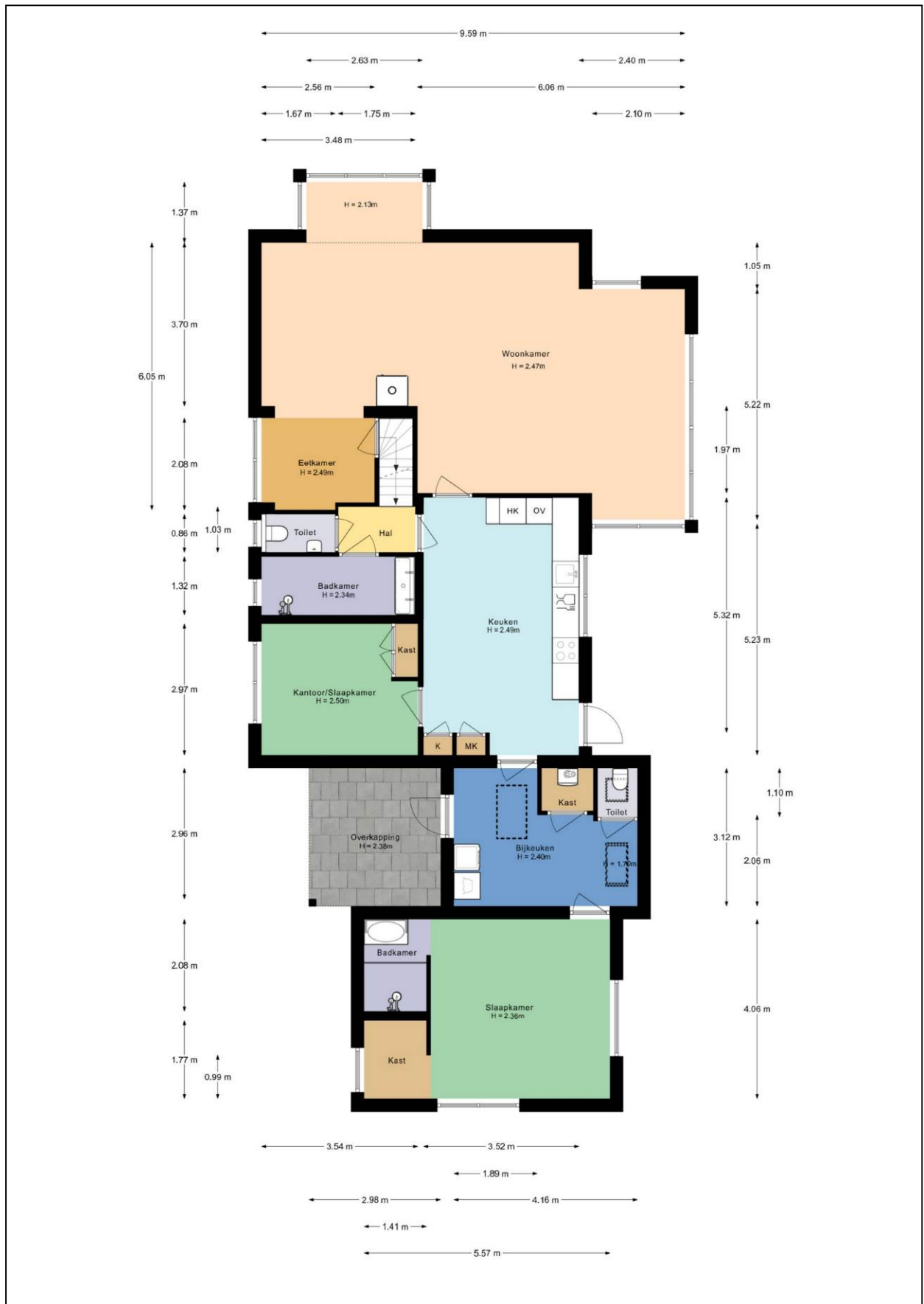
De woning heeft energielabel B (maar zit dicht tegen A aan), is volledig geïsoleerd en voorzien van 20 zonnepanelen. Verwarming en warm water middels een krachtige HR cv combiketel cw6 uit 2025. De begane grond is grotendeels voorzien van vloerverwarming. In 2013 is de meterkast vernieuwd met 3 fase aansluiting en de woning heeft glasvezelaansluiting.

De kans om landelijk te wonen dichtbij de stedelijke voorzieningen en uitvalswegen (A50 is 3 minuten)!

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 1.495.000,- kosten koper.

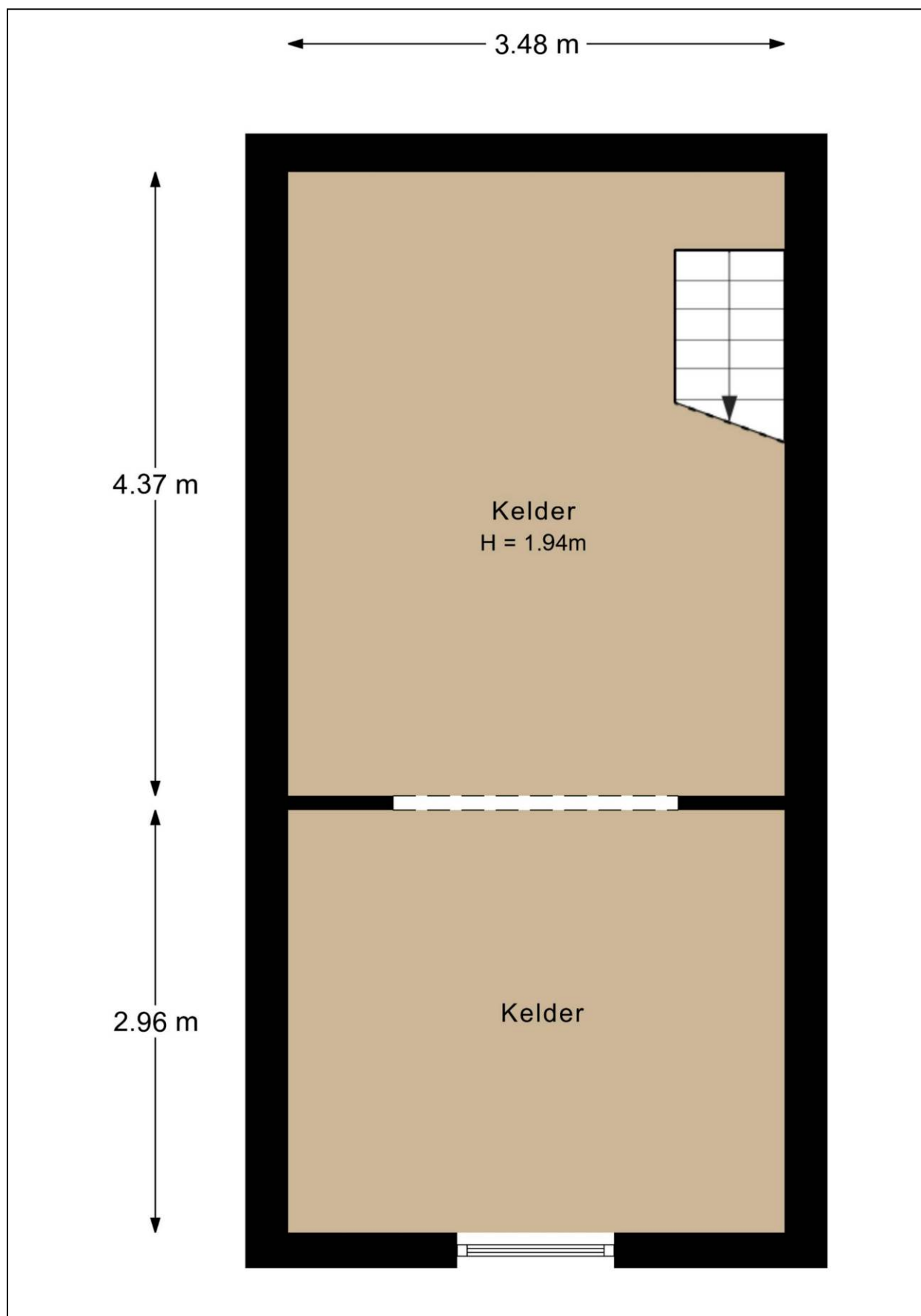
Plattegrond begane grond



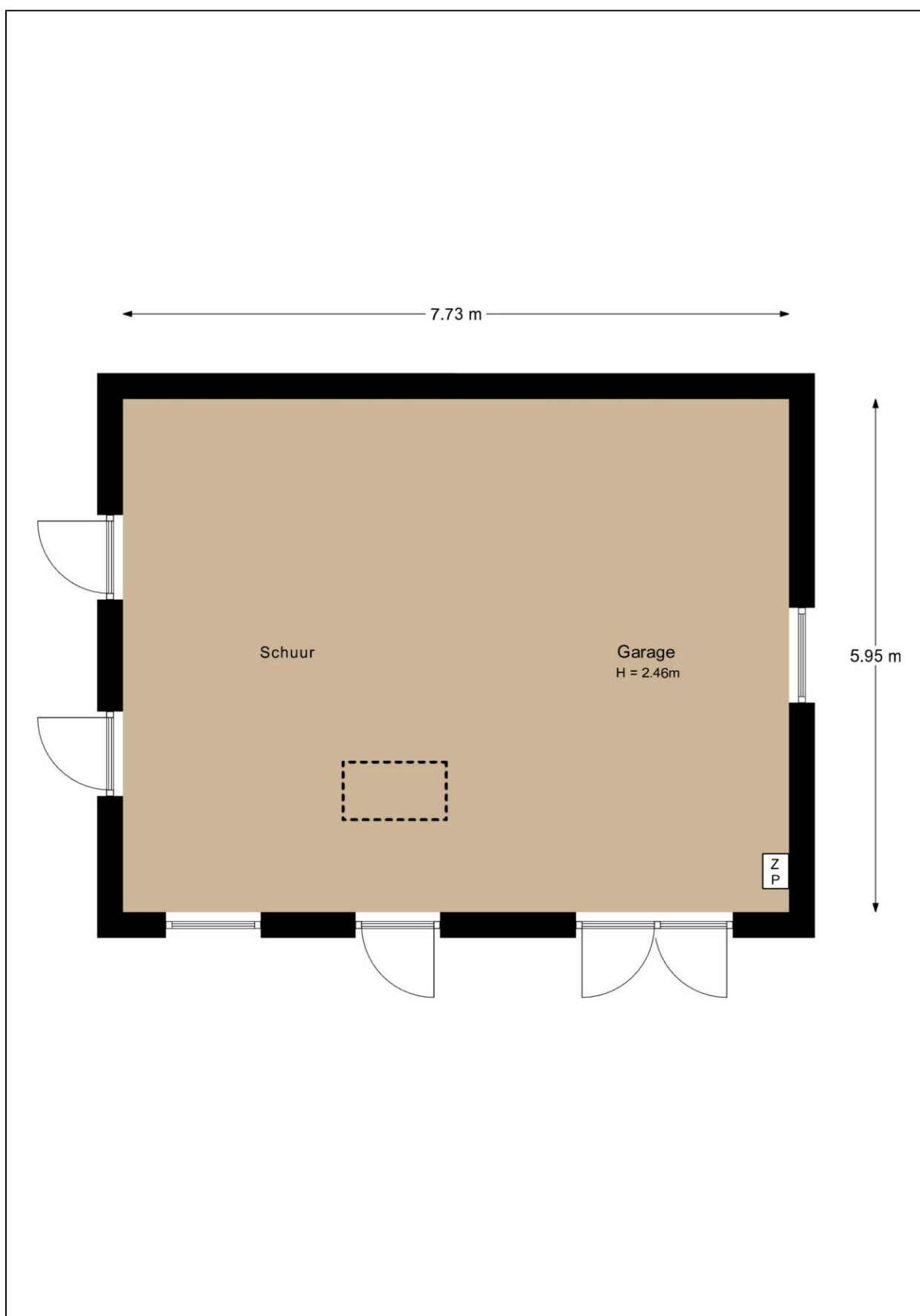
Plattegrond eerste verdieping



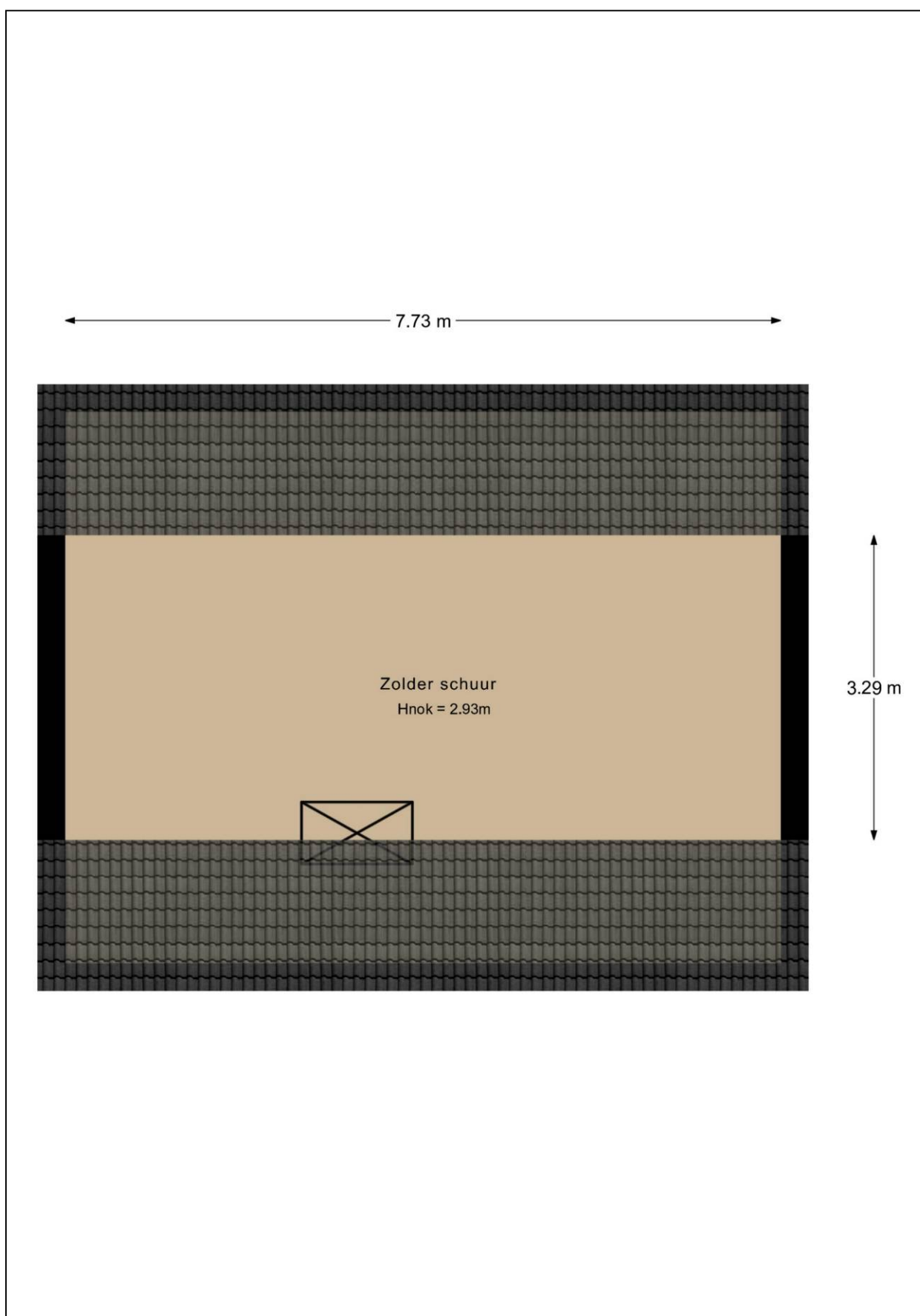
Plattegrond kelder



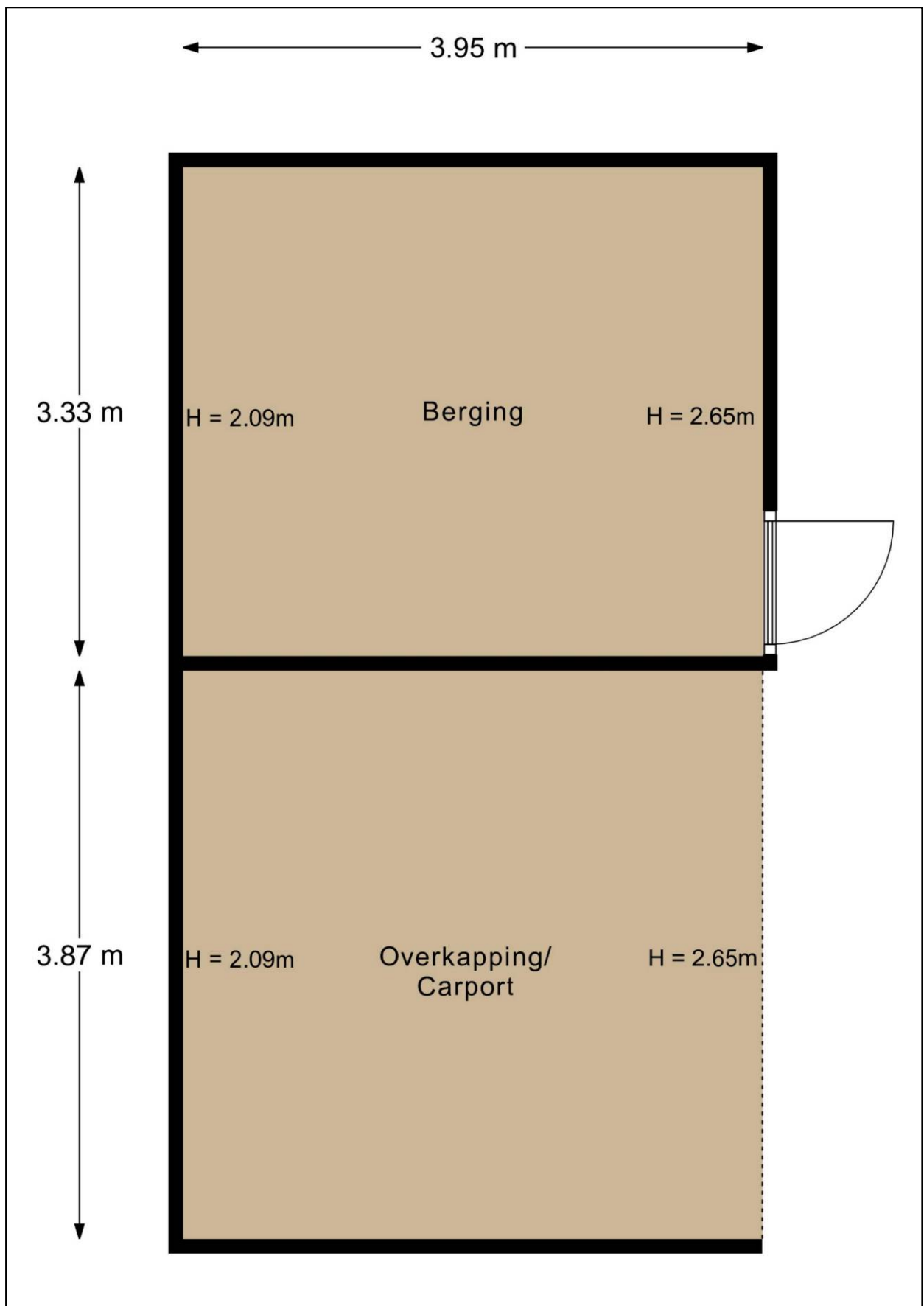
Plattegrond schuur



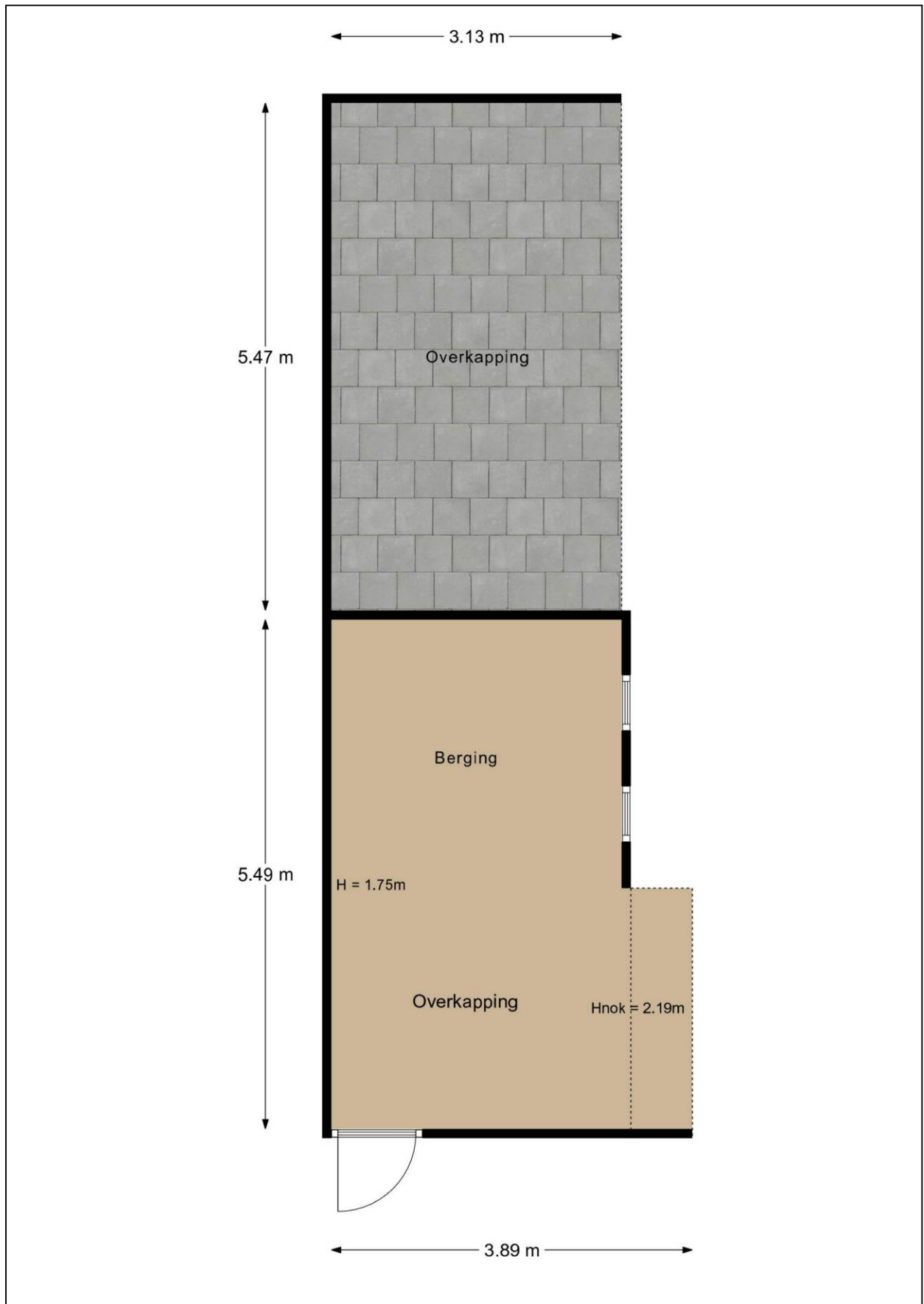
Plattegrond zolder schuur



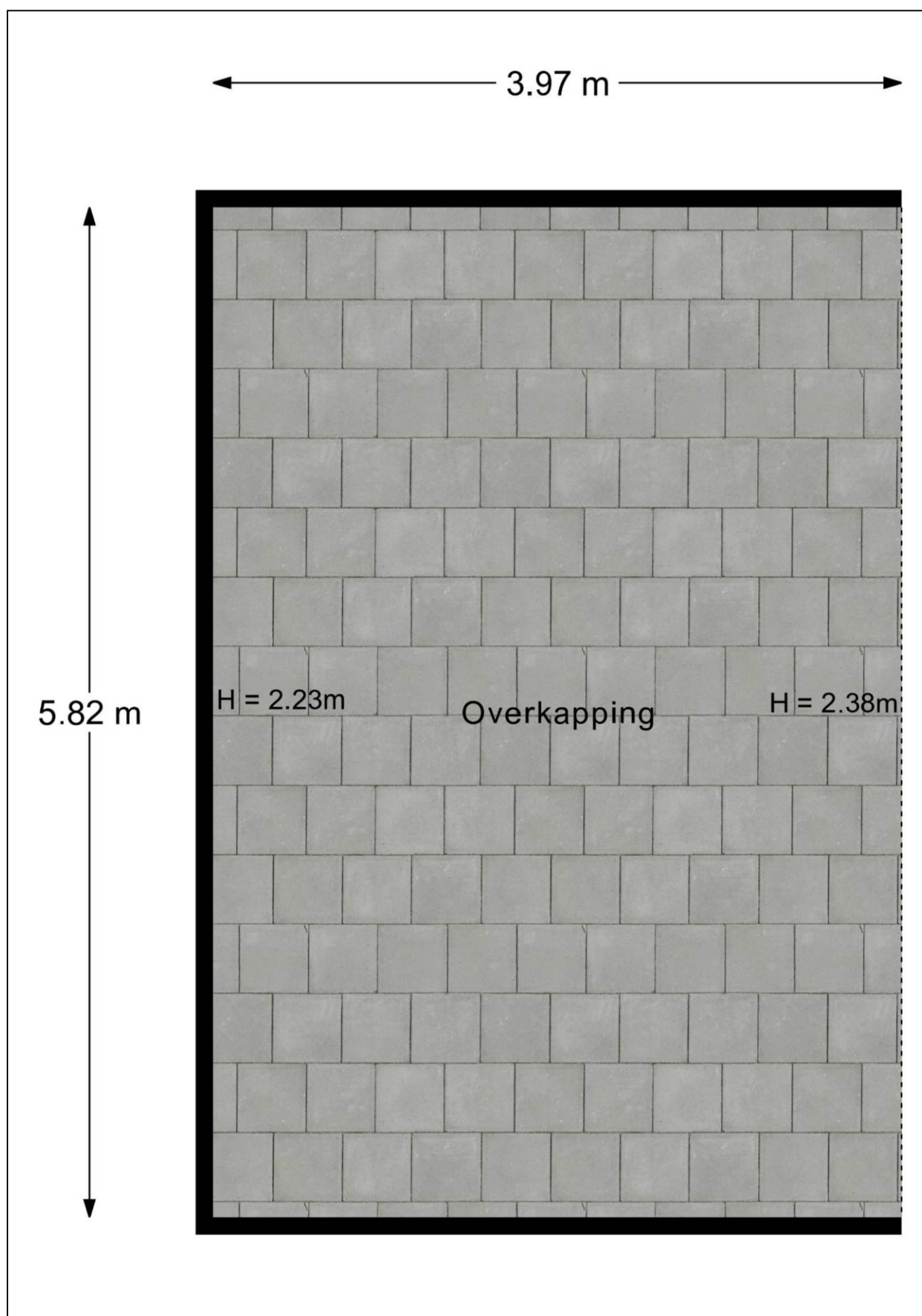
Plattegrond berging en overkapping 1



Plattegrond berging en overkapping 2



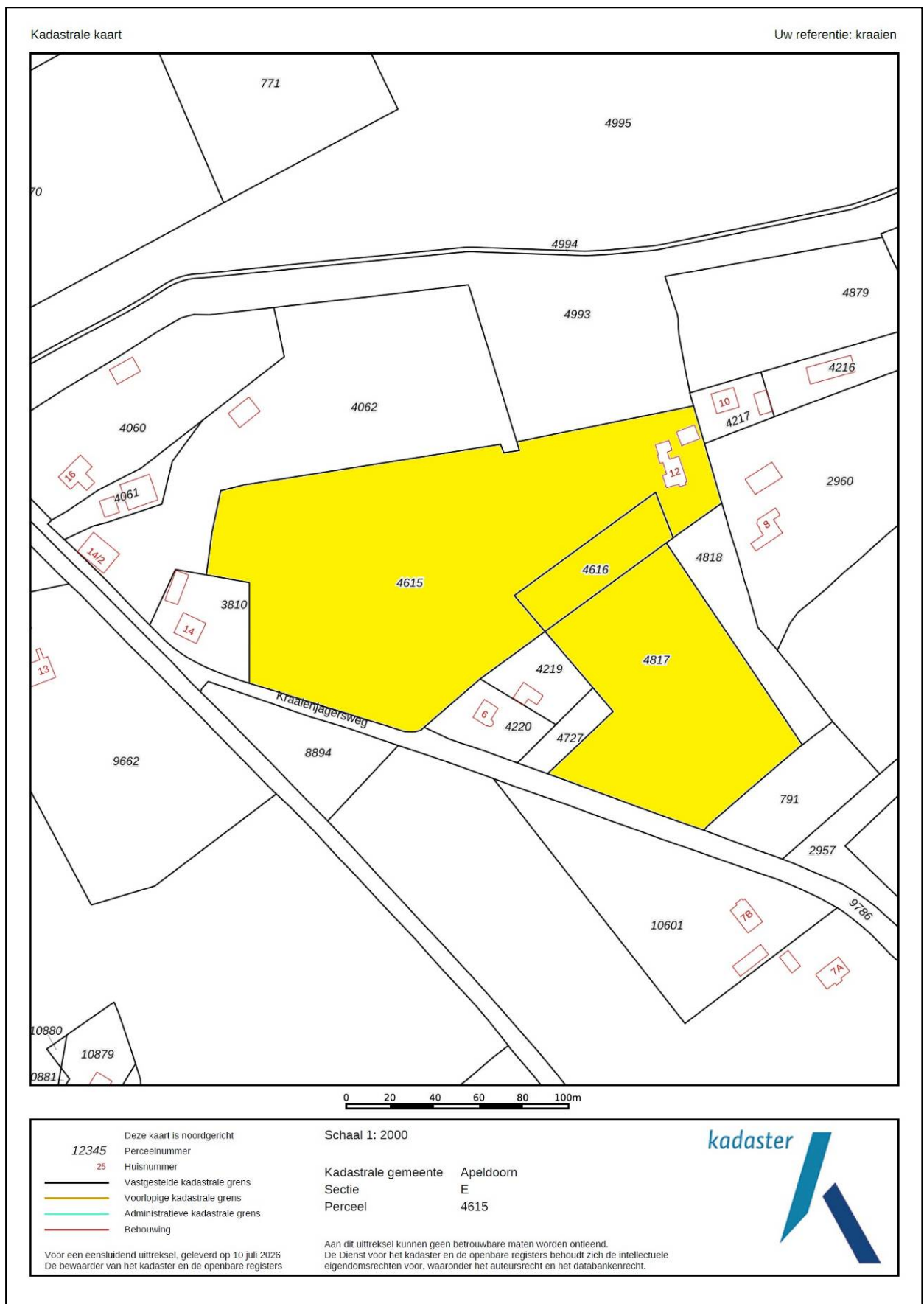
Plattegrond overkapping



Plattegrond perceel



Kadastrale kaart



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
294153457

Datum registratie
06-07-2026

Geldig tot
06-07-2036

Deze woning
heeft energielabel

B

166,22 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



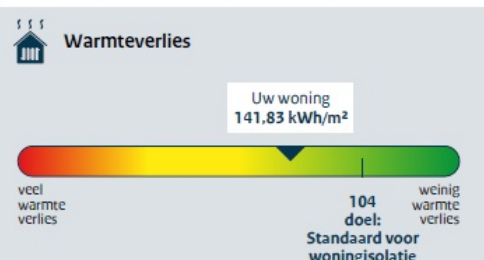
Isolatie van uw woning



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	5.280 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂ CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 37,37

Aandeel hernieuwbare energie [%] 17,2

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Kraaienjagersweg 12
7341 PS Beemte Broekland

Bouwjaar
1985

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
196 m²



Energieadviseur
S.B. Derksen

Lijst van Zaken

Betreffende:	Kraaienjagersweg 12		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
interieur			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Luxaflex dakkapel	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- plavuizen	X		
- kurkvloer boven	X		
Houtkachel	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- magnetron	X		
- vaatwasser	X		
- koelkast	X		
- fornuis met ovens	X		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis (geweren)	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Bebouwing			
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? **ja**
Zo ja, welke? **Akte van opstalrecht (riool)**
- 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 (*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*)? **ja**
Zo ja, welke? **Recht van overpad (toegangsweg percelen)**
- 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 (<i>bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag</i>)?
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? | ja |
| | Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? (extra isolatie) | ja |
| | Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | 2023 URSA Pure Floc KD |
| | 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: 2007 (uitbouw woonkamer) 2009 (erker) dakkapel (2013), 2018 (slaapkamer beneden).
Overige daken: gebakken) dakpannen zijn vervangen in 2007. | |
| 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: | ja |
| | Overige daken: | 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? | Hardhout |
| b. | Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? | 2026
nee |
| 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, zie energielabelrapport.**
 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**
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? **2023 PU Schuim HFO**
 Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **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**
 Zo nee of meestal, toelichting:
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **soms**
 Zo ja of soms, toelichting: **Bij hele hoge grondwaterstand.**
- 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? **Warmte ketel, houtkachel en zonnepanelen.**
 Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**
 Merk van de installatie(s): **Remeha Calenta Ace-Matic**
 Type(nummer) van de installatie(s): **40L CW6**
 Installatiedatum van de installatie(s): **2025**
 Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **29-06-2026**
 Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **ja**
 Zo ja, door wie? **Koers Installatietechniek**
- 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? **Warm water**
 Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? **Begane grond m.u.v. doucheruimte en slaapkamer (uitbouw)**
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **ja**
 Zo ja, welke? **2 slaapkamers boven.**
- 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: 20**
 Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **ja**
- Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? **260 Wp**
 Functioneren alle zonnepanelen? **ja**
 Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? **Biso Mono Black**
- Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? **nee**
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
 Jaar: **2015**
 Installateur: **Enie.nl**
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **ja**
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
 Jaar: **2025**
 Aantal kWh: **3947 kWh geleverd en 3078 kWh terug geleverd**
- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? **9 jaar (totaal 20 jr garantie)**
- Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **nee**
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd? **2025**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? **2026**
 Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **ja**
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? **ja**
 Zo ja, wanneer en welke onderdelen? **Nieuwe meterkast 2013**
 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, bij douche en toilet ruimten**
 Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **ja**
 Hoe oud is dit systeem ongeveer? **Douche slaapkamer beneden (2018), douche en wc beneden (2022)**
douche boven (2009)
- 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? **7 jaar**

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **nee**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **Badkamer boven: 2009, Badkamer beneden (2022) badkamer bij slaapkamer beneden (2018)**
- 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? **2016**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **2016 m.u.v. vaatwasser en magnetron 2026**
 Functioneert alle inbouwapparatuur? **ja**
- 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? **1985**
- 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? **ja, in het pad zit schoon puin**
- 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) (*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*)? **niet bekend**
- 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?
2007 uitbouw woonkamer, 2009 erker, 2018 slaapkamer beneden, 2013 dakkapel.
- 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? **B**

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 855,48**
 Belastingjaar: **2026**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 913.000,-**
 Peildatum: **1-1-2025**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 516,74**
 Belastingjaar: **2025**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 858,28**
 Belastingjaar: **2025**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
 Gas en elektra: **€ 269,-**
 Water: **€ 46,-**
 Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
 Gas m3 : **1495**
 Elektriciteit totaal kWh : **869**
 Water m3 : **259**
 Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: **5 bewoners**
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (*bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.*)? **nee**
- g. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht? **ja, riool opstalrecht**
- 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? **Vaatwasser, magnetron, zonnepanelen, cv ketel.**