

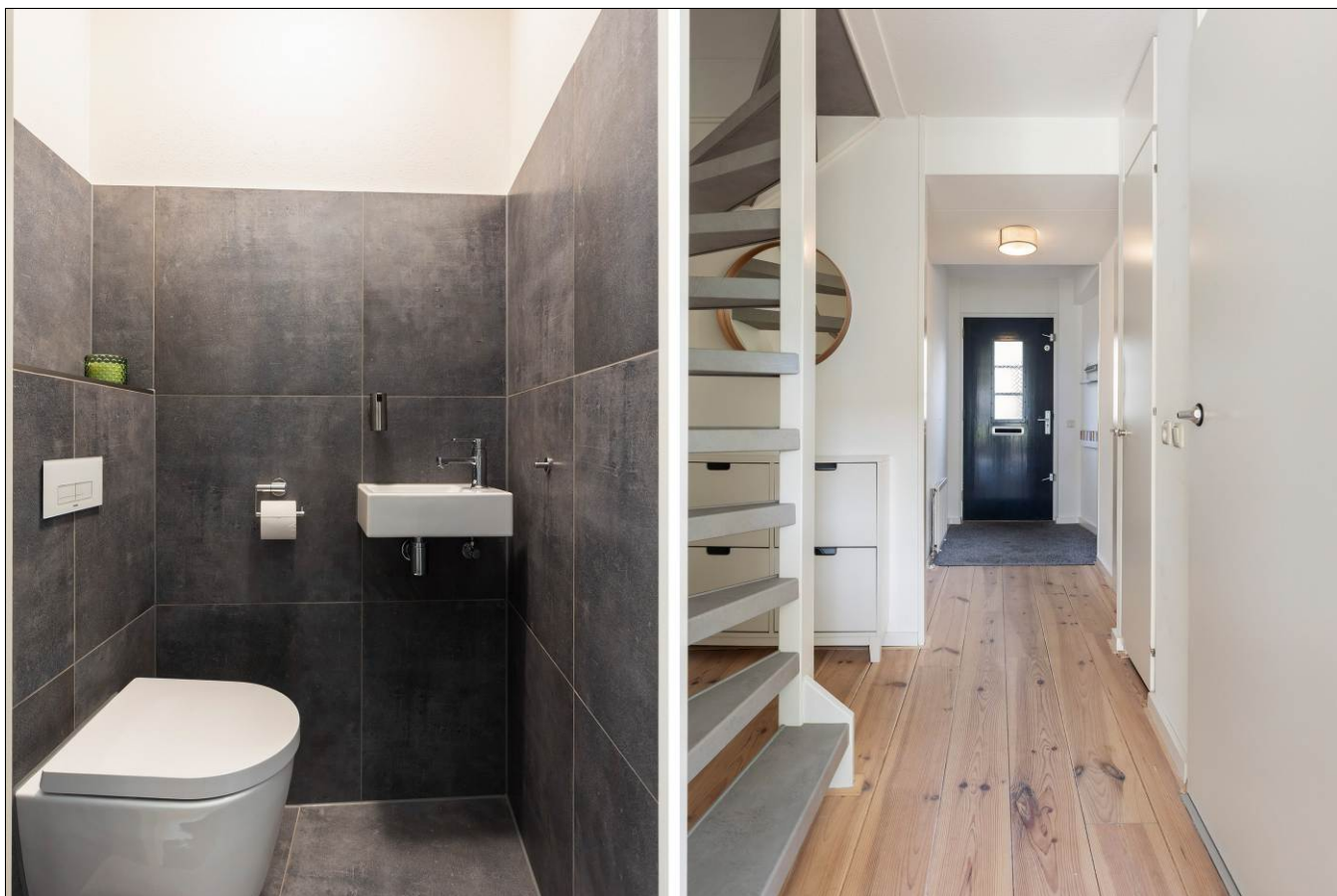


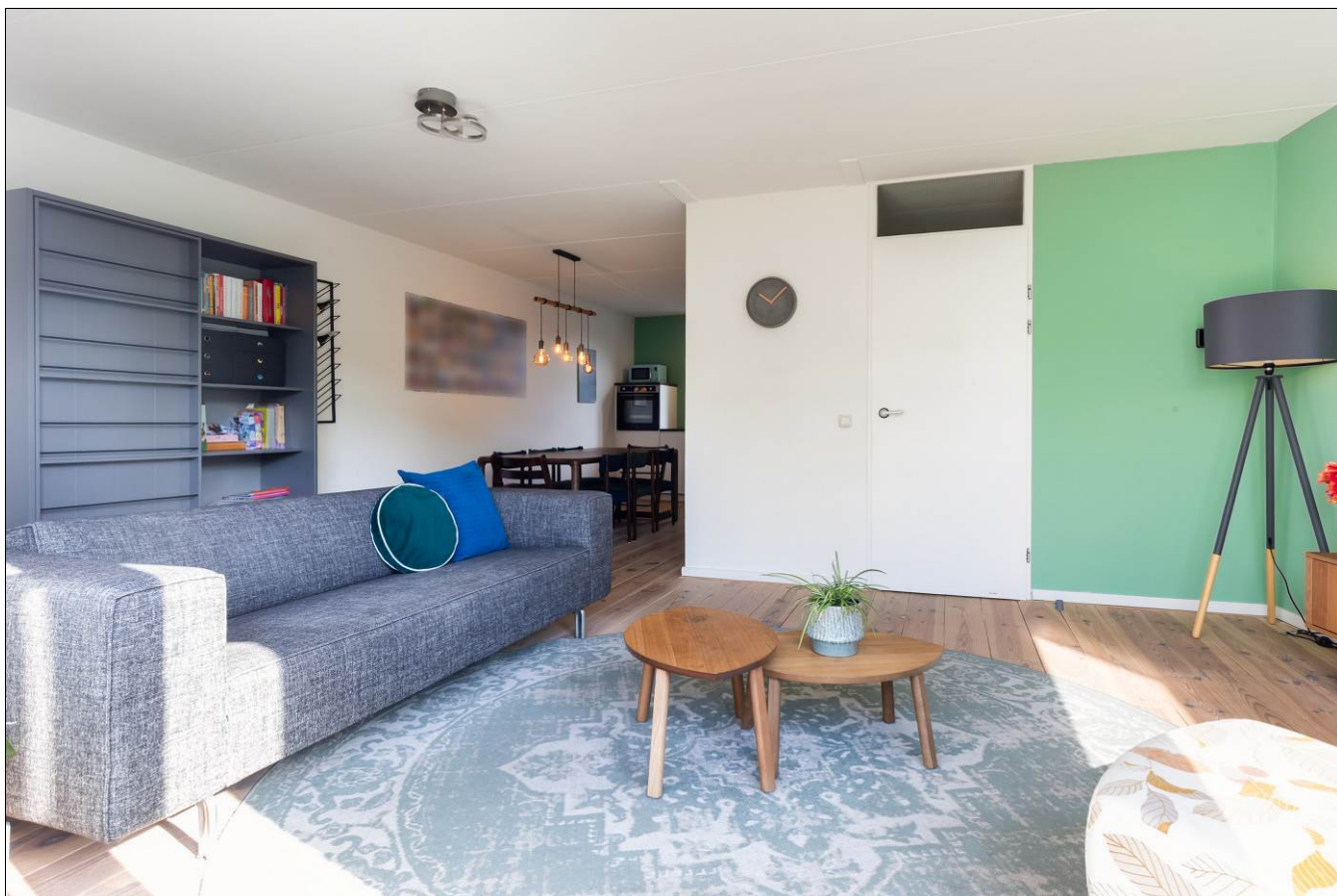
Apeldoorn, Het Kasteel 535











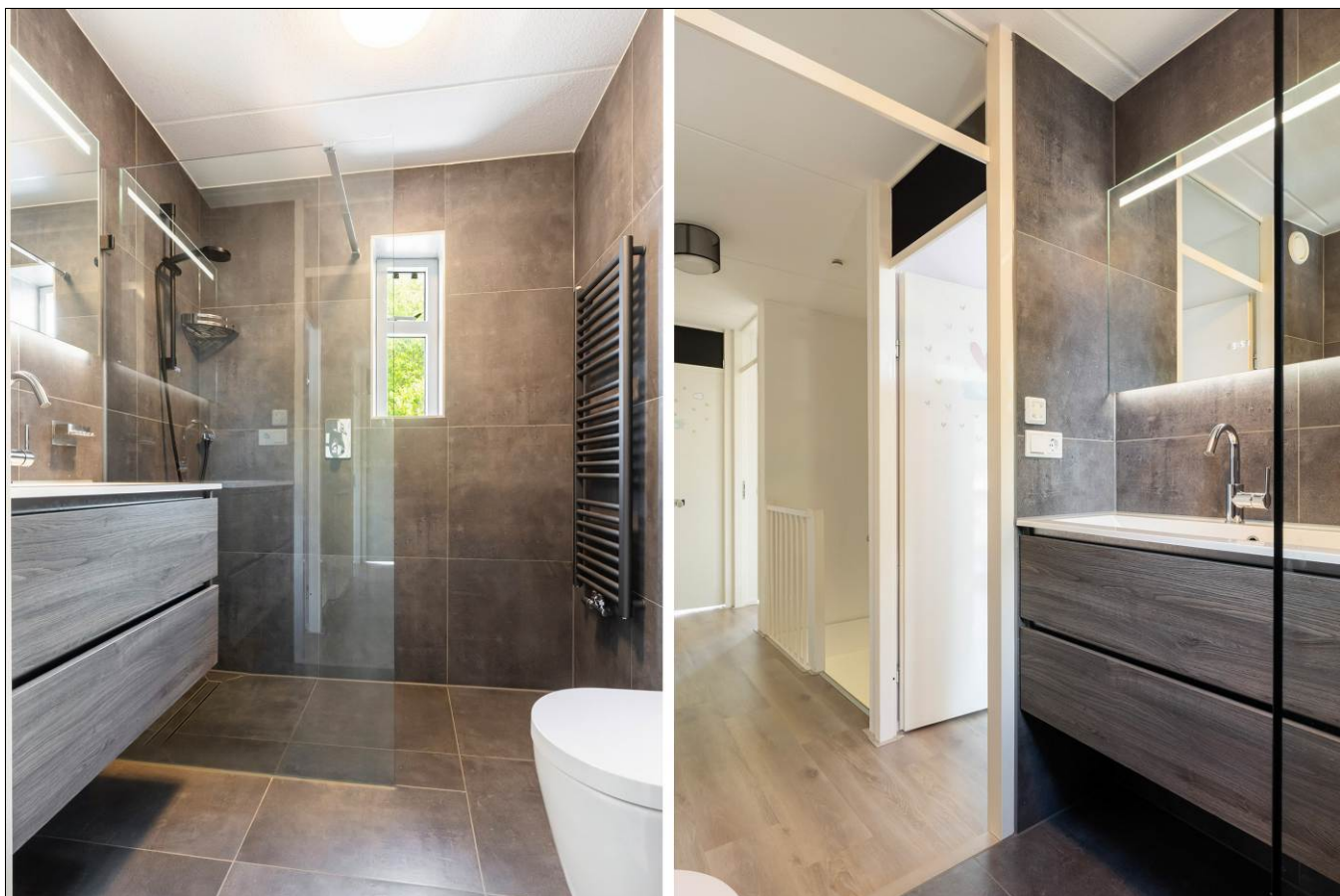


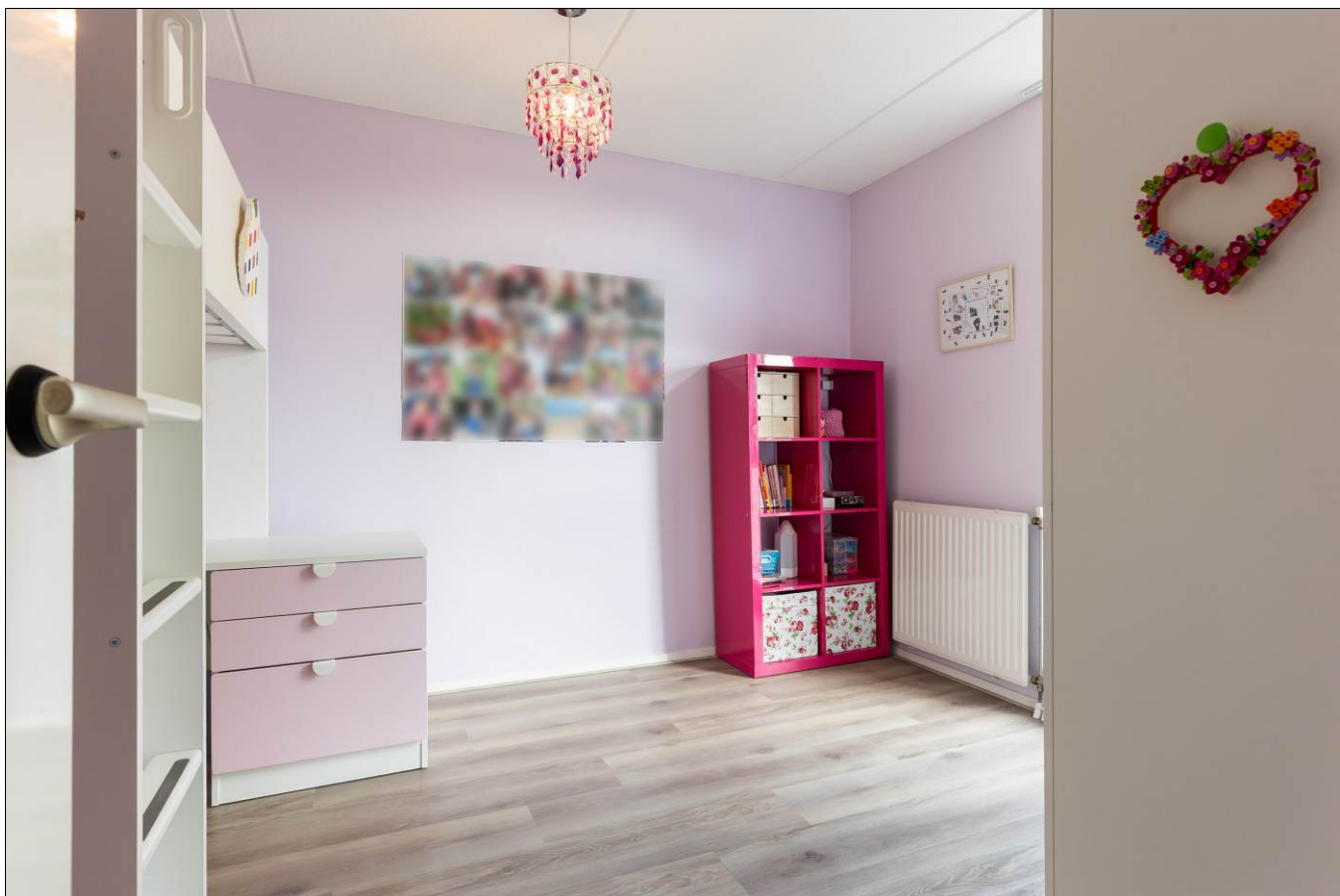


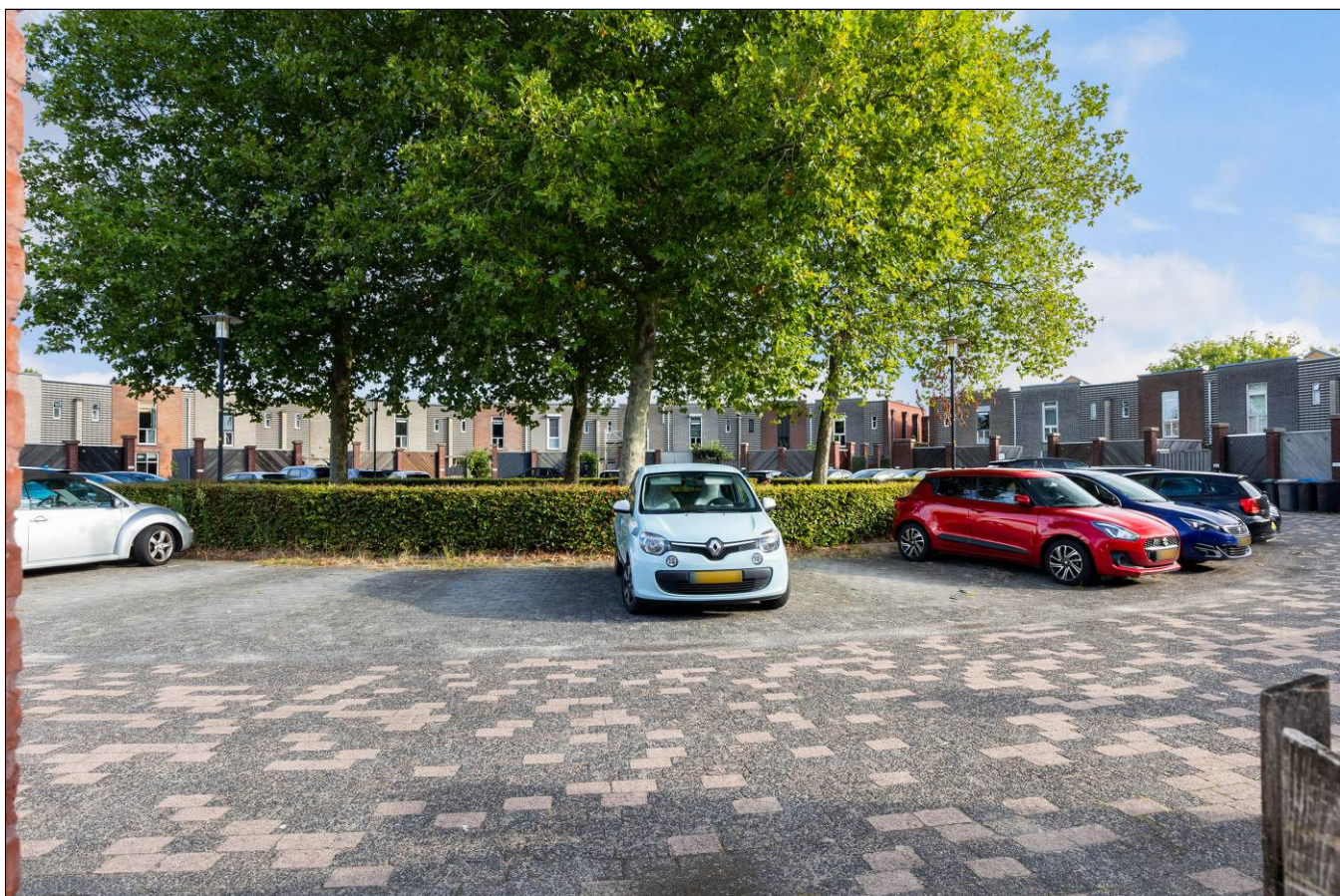


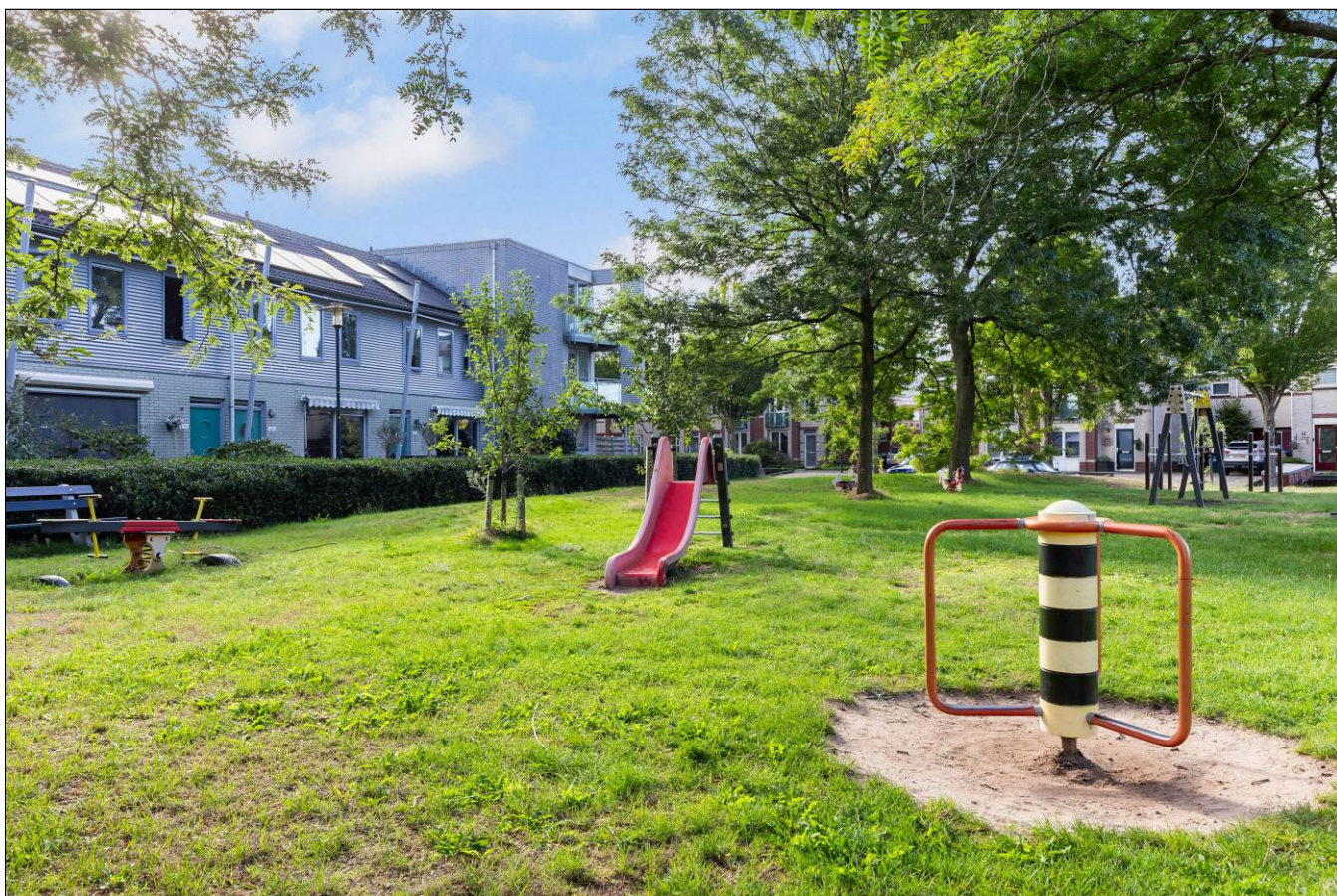














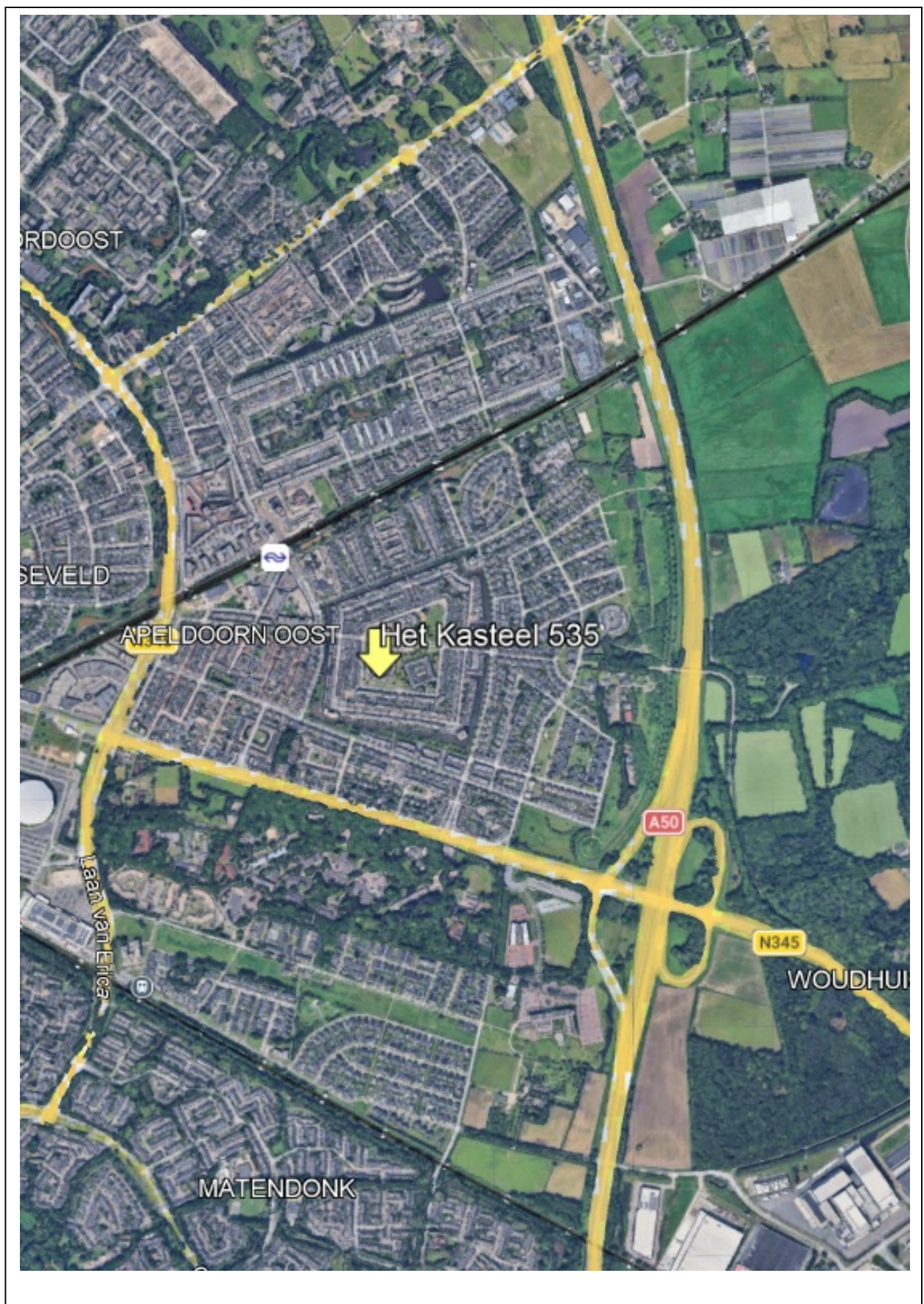


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Het Kasteel 535
Apeldoorn

Satellietopname



Het Kasteel 535

Gelegen in de populaire en kindvriendelijke woonwijk Woudhuis bevindt zich deze uitstekend afgewerkte tussenwoning. De woning beschikt over een zonnige achtertuin op het zuiden en een fijne voortuin met veel privacy. Daarnaast is er een ruime berging aanwezig.

Deze energiezuinige woning is in 2024 voorzien van maar liefst 12 zonnepanelen en beschikt mede dankzij deze verduurzaming over een definitief energielabel A++! Rondom de woning en binnen het hofje is volop parkeergelegenheid aanwezig. Voor gezinnen is de omgeving extra aantrekkelijk dankzij de diverse parken en speelvoorzieningen in de wijk.

Gebruiksoppervlakte wonen: 100 m². Perceeloppervlakte: 112 m²

Indeling

Begane grond: entree, hal met garderobe, meterkast en bergkast, modern toilet met fonteintje, royale en lichte L-vormige woonkamer met toegang tot de achtertuin. Moderne open keuken voorzien van deels vernieuwde inbouwapparatuur. De begane grond beschikt over een fraaie houten vloer.

1e verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers, waarvan de ouderslaapkamer beschikt over 2 vaste kasten. Moderne badkamer met inloopdouche, 2e toilet en wastafelmeubel. Berging met opstelling van de HR-cv-ketel en wasmachineaansluiting. De verdieping beschikt over een vernieuwde PVC-vloer.

De achtertuin is gesitueerd op het zuiden en biedt een heerlijk vrij uitzicht. Daarnaast beschikt de tuin over een ruim terras met zonnescherm en diverse plantenborders. De voortuin biedt veel privacy en beschikt over een grote houten berging, waarvan het platte dak recent is vernieuwd.

Op het gebied van onderhoud verkeert de woning in keurige staat. Zo is het platte dak bijvoorbeeld circa twee jaar geleden nog volledig vernieuwd.

Het Woudhuis is een populaire en kindvriendelijke woonwijk aan de oostzijde van Apeldoorn. De wijk biedt een prettige combinatie van rust, groen en goede voorzieningen, zoals winkelcentrum 't Fort, diverse basisscholen, het Mariëlle Park en diverse wandelgebieden. Dankzij de vele speelplekken in de buurt is het een ideale plek voor starters en jonge gezinnen.

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 398.000,- kosten koper.

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

Deventerstraat 67

7322 JK Apeldoorn

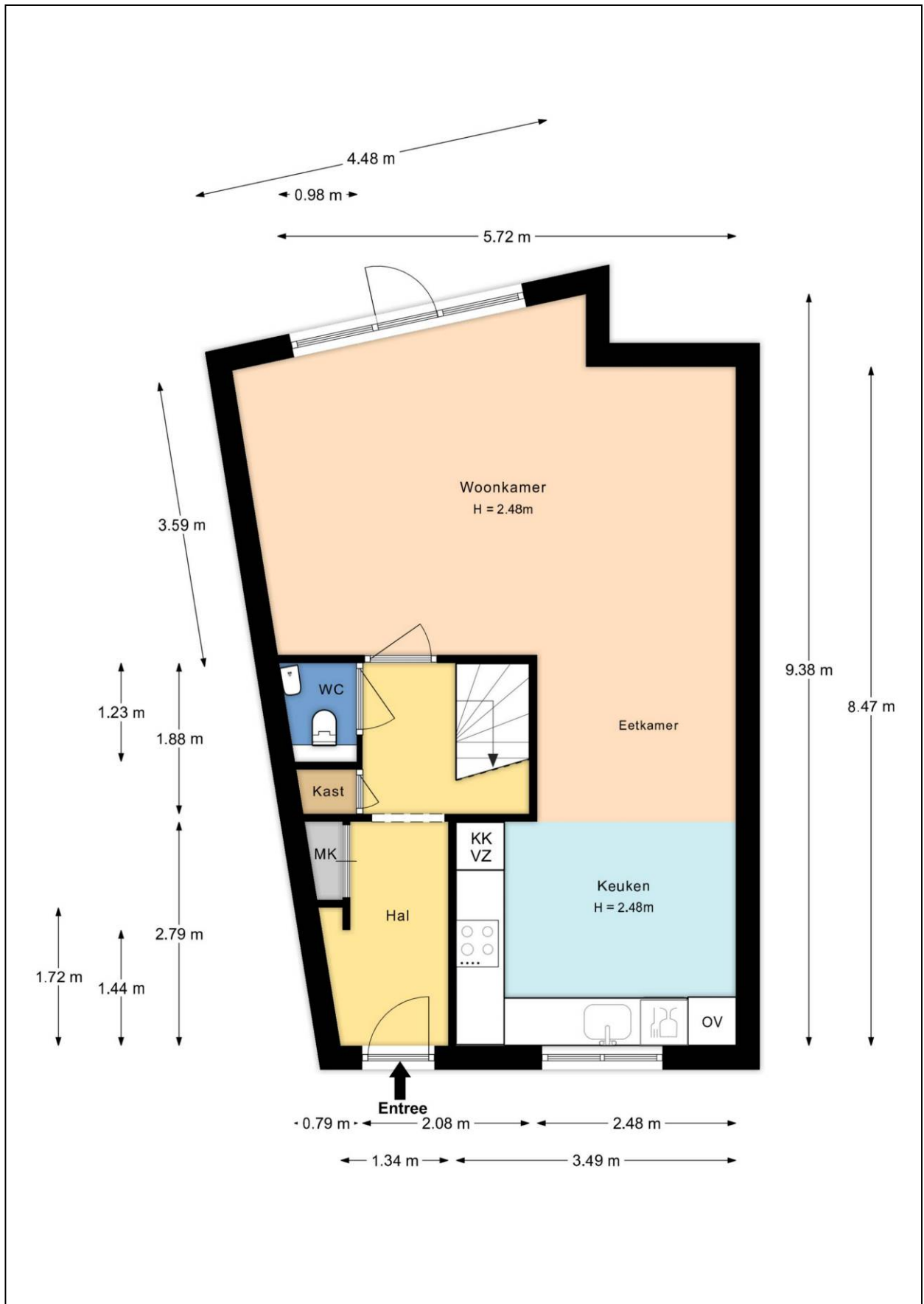
T. 055 522 22 77

E. goos@goos.nl

I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

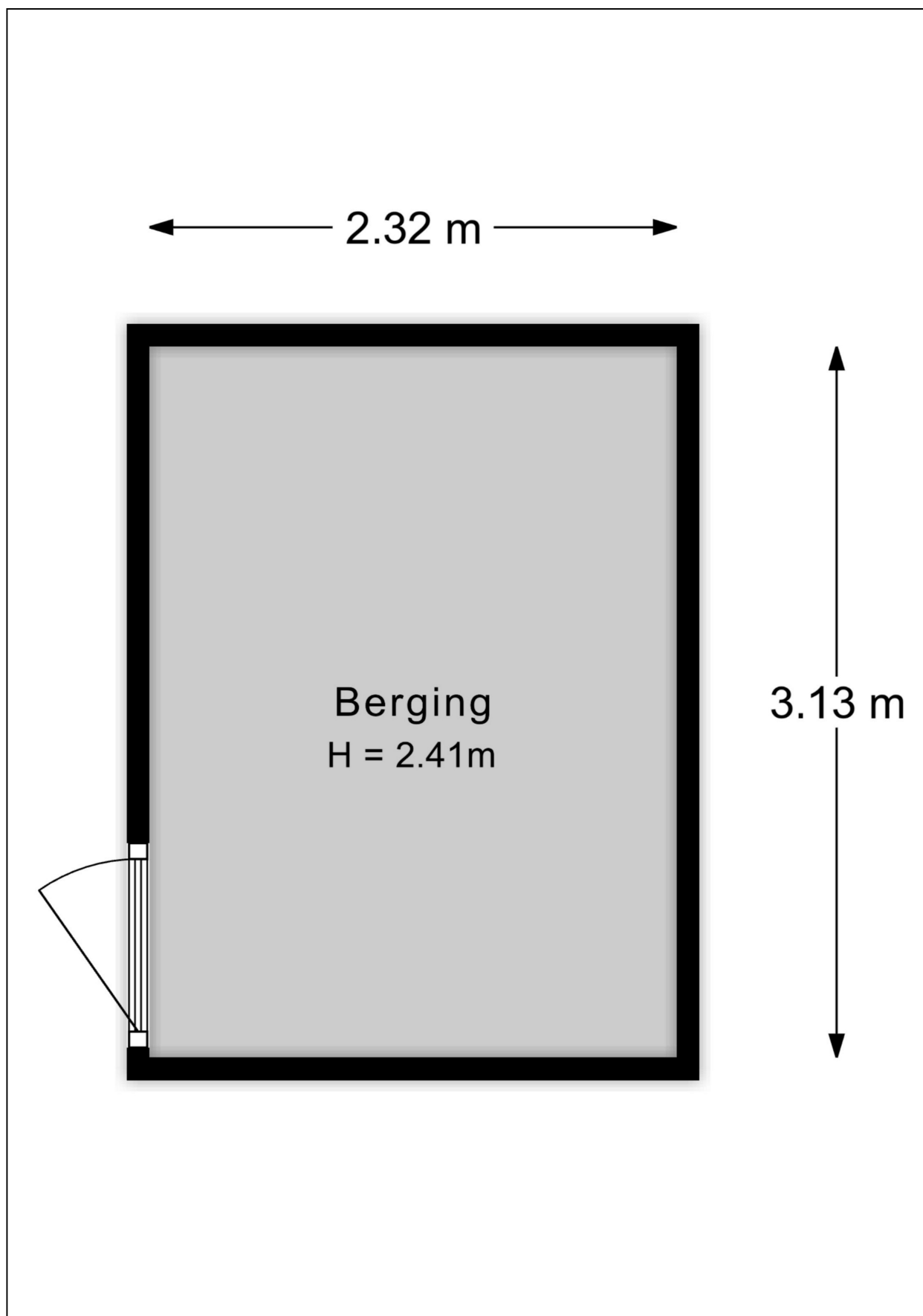
Plattegrond begane grond



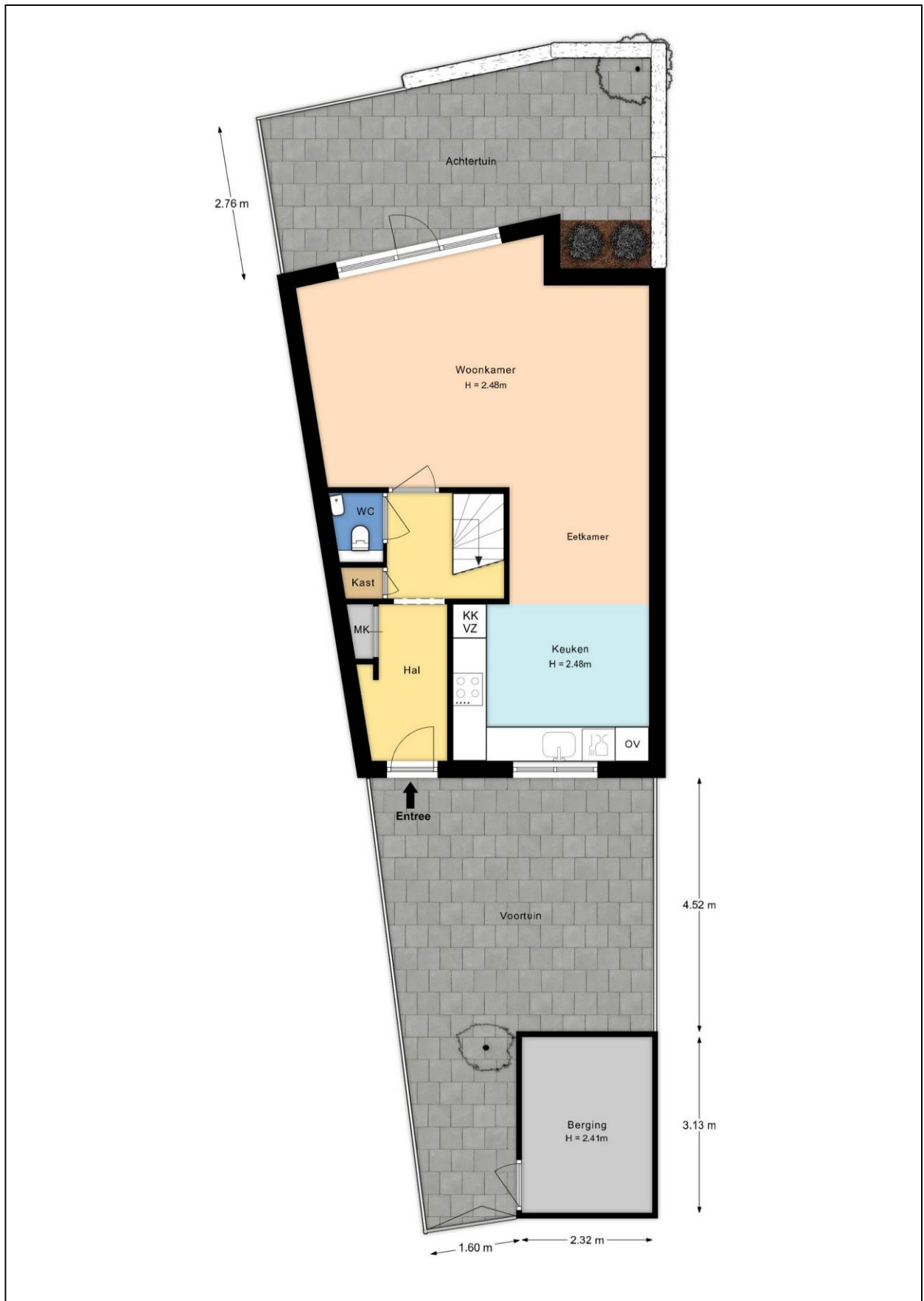
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond berging



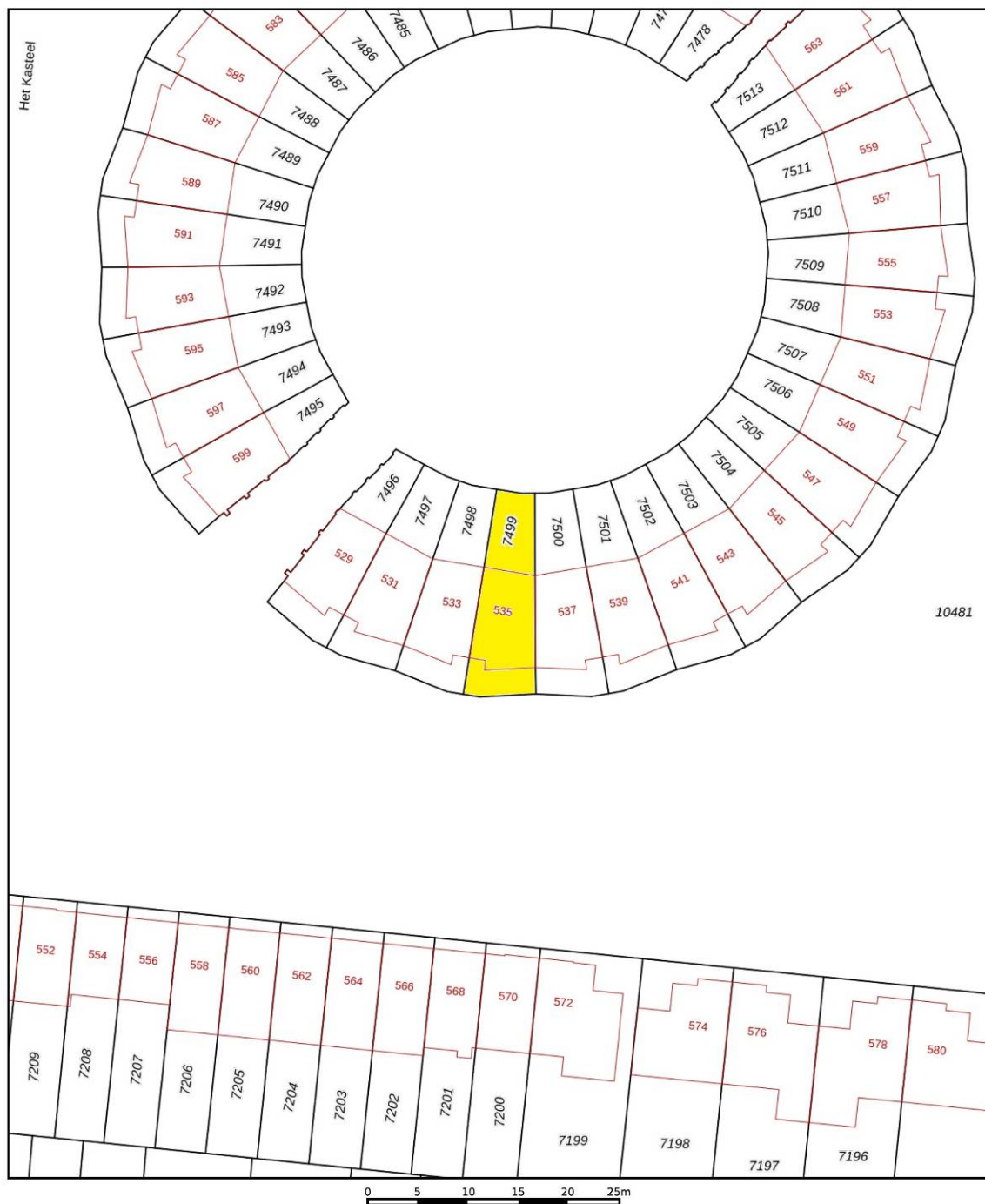
Plattegrond tuin



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Het Kasteel 535



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Apeldoorn	
	Huisnummer	Sectie M	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7499	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 augustus 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
339035535

Datum registratie
08-09-2026

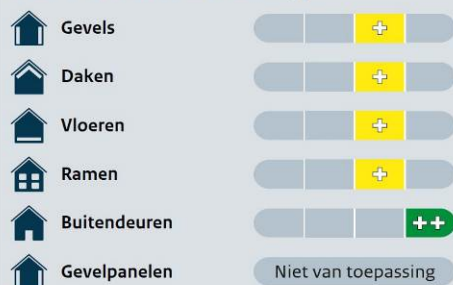
Geldig tot
03-09-2036

Deze woning
heeft energielabel **A⁺⁺**

(energie uit fossiele brandstoffen) 64,97 kWh/m²



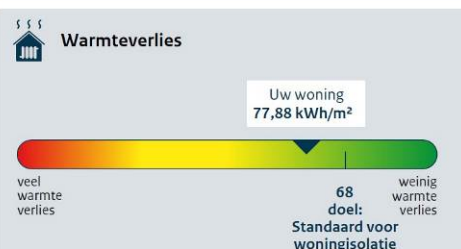
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combistoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	5.160 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]	16,33
---	-------

Aandeel hernieuwbare energie [%]	52,3
----------------------------------	------

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	klein
---	-------

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Het Kasteel 535
7325PJ Apeldoorn

Bouwjaar
1998

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
95 m²



Energieadviseur
RM Halli

Lijst van Zaken

Betreffende:	Het Kasteel 535 te Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Woning interieur			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots (keuken)			X
- losse (hang)lampen		X	
- badkamerlamp	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- kasten los		X	
- planken woonkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- parketvloer	X		
- pvc vloer boven	X		
Designradiator badkamer	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- oven	X		
- inductie	X		
- vaatwasser	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- koffieapparaat		X	
- koelkast	X		
Keukenaccessoires, te weten:			
- wandrekjes	X		
- bestekbakken	X		
- kruidenrekjes lade		X	
Sanitair			
Toiletaccessoires:			
- toiletborstel		X	
- toiletrolhouder vloer		X	
- toiletrolhouder wand	X		
- prullenbakje		X	
- zeepompje	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Badkameraccessoires:			
- spiegel	X		
- rekje douche	X		
- prullenbakje		X	
- tandenborstelrekje		X	
- toiletborstel	X		
- toilethouder vloer		X	
- toilethouder wand	X		
Sauna met toebehoren			
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
Zonwering buiten	X		
Comelder		X	
Waterslot wasautomaat blijft bij machine			X
Zonnepanelen	X		
Wasmachine			X
Planken wasruimte	X		
<i>Tuin</i>			
<i>Inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse pot		X	
<i>Verlichting/installaties</i>			
Buitenverlichting	X		
Bewegingsmelder schuur	X		
<i>Bebouwing</i>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<i>Overig tuin</i>			
Overige tuin, te weten:			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
<i>Overig woning</i>			
Sleutelrekje		X	
Kapstok		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 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? | 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? | Nee |
| c. | Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? | Ja |
| d. | Zijn de gevels ooit gereinigd? | Nee |

3. Dak(en)

- | | | |
|----|---|---|
| a. | Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: | 2 jaar (huis + schuur) |
| b. | Heeft u last van daklekkages (gehad)?
Zo ja, waar en is dit verholpen? | Ja
Ongeveer 8 jaar geleden in de schuur. Inmiddels is het dak vervangen (juli 2024). |
| 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
Preventief |
| e. | Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte 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? | Hout |
| b. | Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?
Zo ja, door wie? | 2022
Ja
Schildersbedrijf Piotr Nowak, Laren |
| 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? | Ja |
| | Zo ja, waar? | Gipsmuur bergruimte 1e verdieping |
| 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? | Tijdens bouw v/d woning. Materiaal onbekend. |
| | 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 |
| | Zo ja, waar? | Bij de voordeur, onder droogloopmat |
| | 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? | CV-ketel |
| | Is/zijn de installatie(s) eigendom? | Ja |
| | Merk van de installatie(s): | Vaillant, 2009 |
| | Type(nummer) van de installatie(s): | |
| | Installatiedatum van de installatie(s): | 2009 |

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	24-02-2026
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
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?	Nee
h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleasd?	Nee
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig?	12
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?	430 Wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/type van de zonnepanelen?	Winaico
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?	2024, door Ouxo Energy
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Nee
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?	4164,1 kWh (2025)
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Onbekend, Ouxo is failliet
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	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?	Niet bekend
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?	2018
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	2018
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 jaar

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?	6 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?	2017
h.	Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? Functioneert alle inbouwapparatuur?	2017, oven 2022, inductie 2023 Ja
i.	Heeft u een kokend water kraan?	Nee

9. Diversen

a.	Wat is het bouwjaar van de woning?	1998
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 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 of aanwezig geweest?	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?
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? | Ja

Toilet, badkamer, 2020, Bouwe Keijzer, Beemte Broekland |
| 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? | Ja
Label A++ |

10. Vaste lasten

- | | | |
|----|---|---|
| a. | Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?
Belastingjaar: | € 345,75

2026 |
| b. | Wat is de WOZ-waarde?
Peiljaar: | € 369.000
1-1-2025 |
| c. | Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?
Belastingjaar: | € 404,67
2026 |
| d. | Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)?
Belastingjaar: | € 147,23 (riool) + € 308,- (afvalstoffen)

2026 |
| e. | Voorschotbedrag gas:
Voorschotbedrag elektra:
Voorschotbedrag water:
Jaarverbruik gas en elektriciteit:

Jaarverbruik water:
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? | € 50,42 excl. BTW
€ 32,23 excl. BTW
€ 13,-
Onbekend i.v.m. wisseling van energieleverancier
51 m3 (2025)
4 bewoners |
| f. | Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? | Nee |
| g. | Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? | Ja

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?
Zo ja, welke? | Ja

Dakbedekking, Donkervoort |
|--|--|