



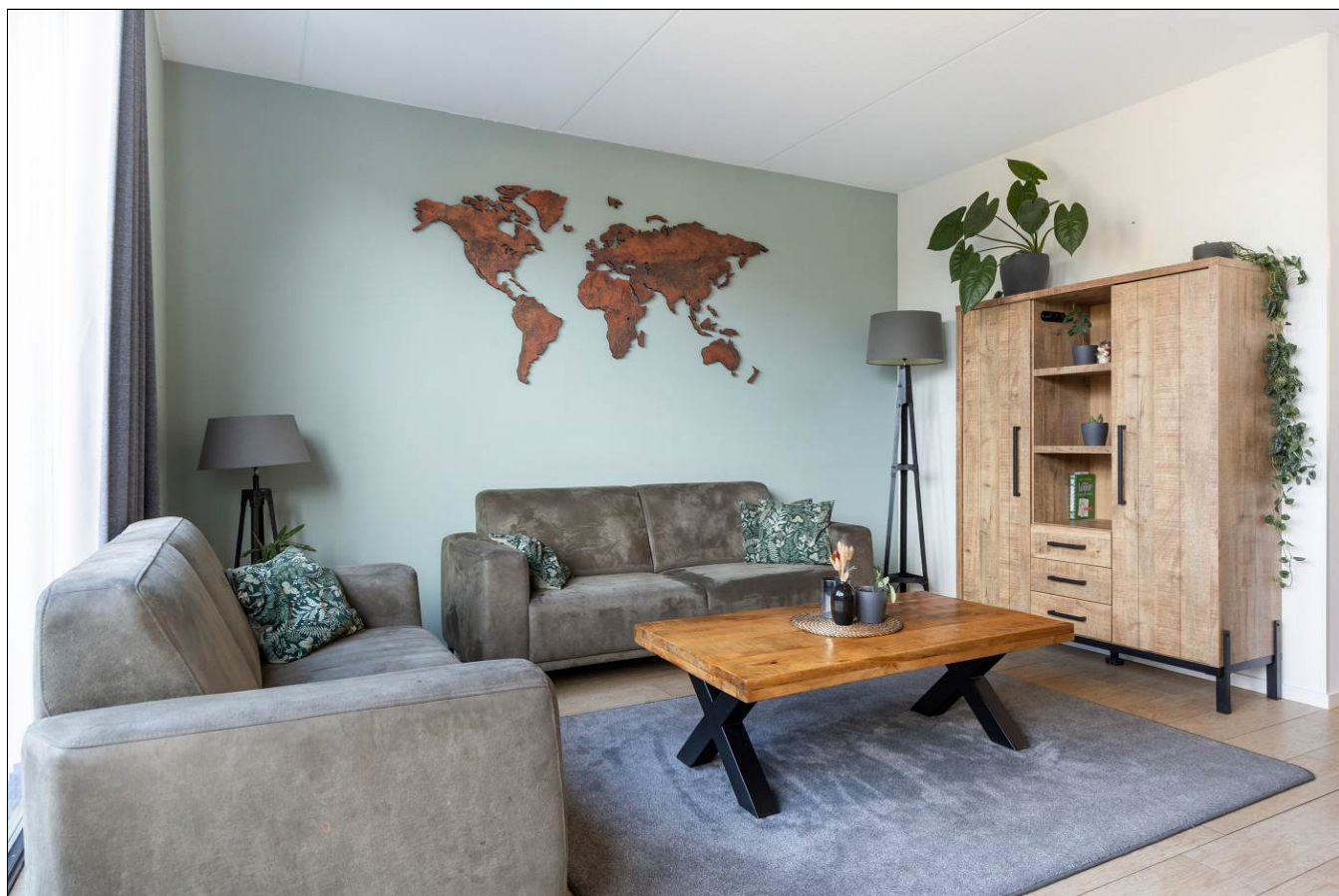
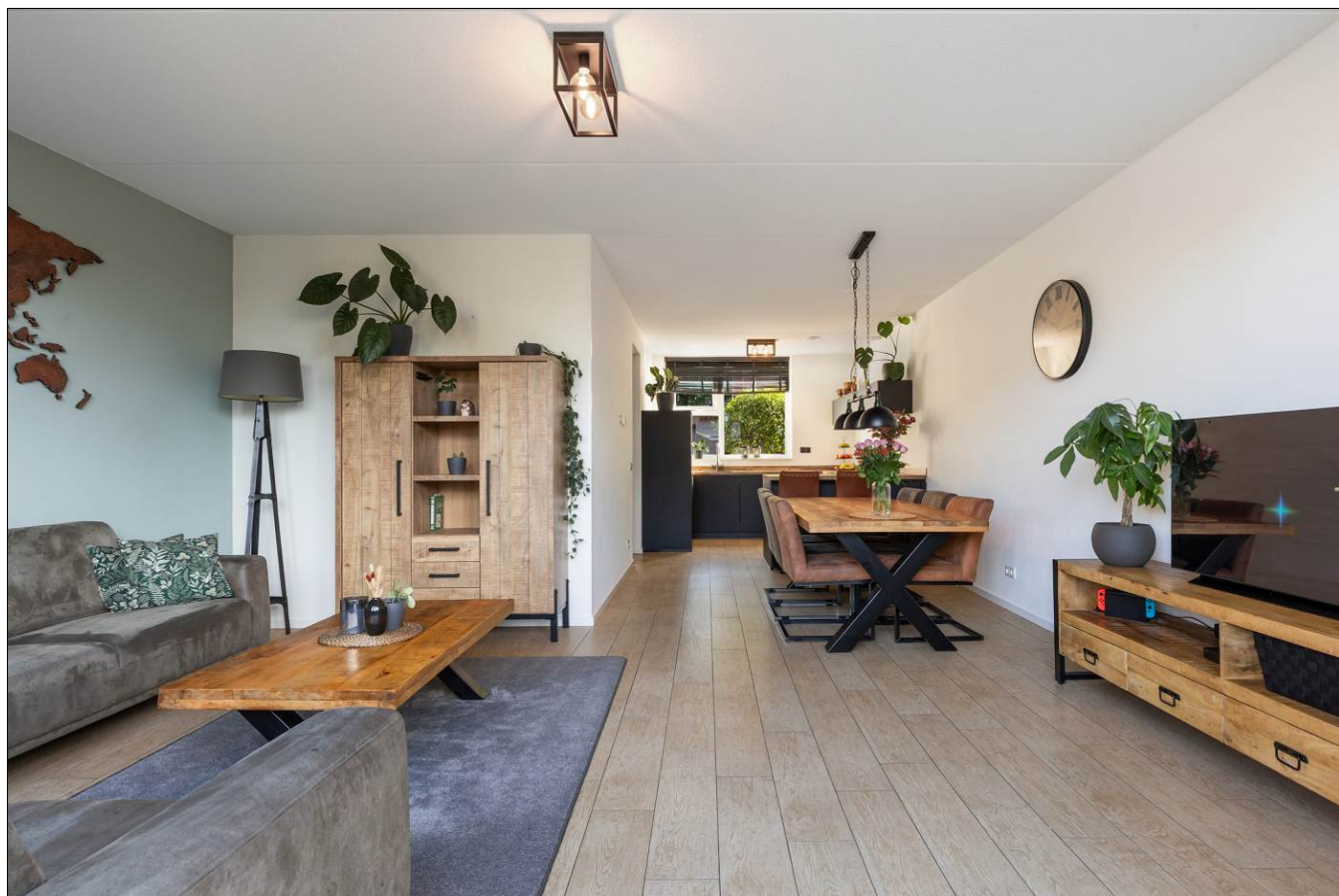
Apeldoorn, Vliegenzwam 37



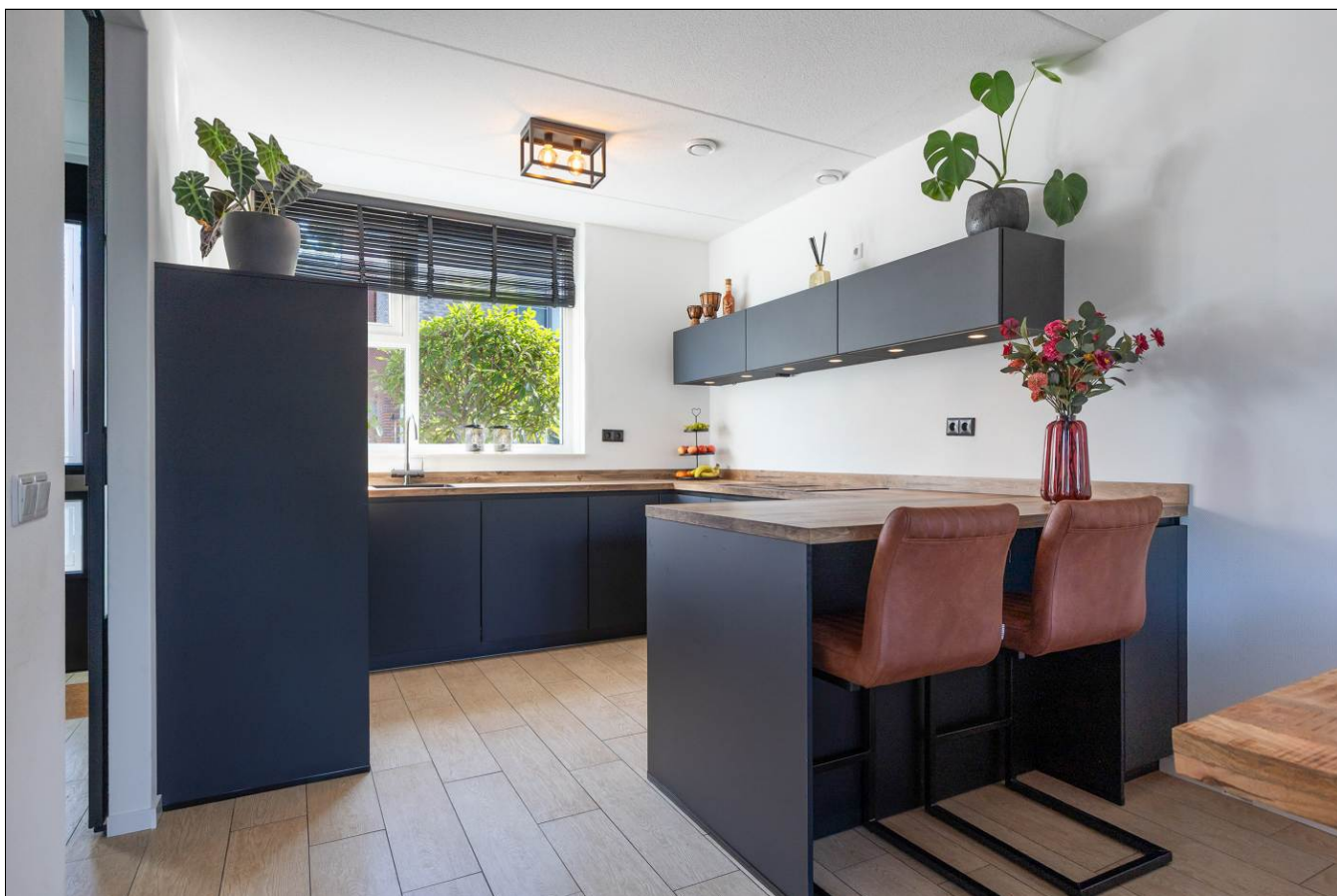








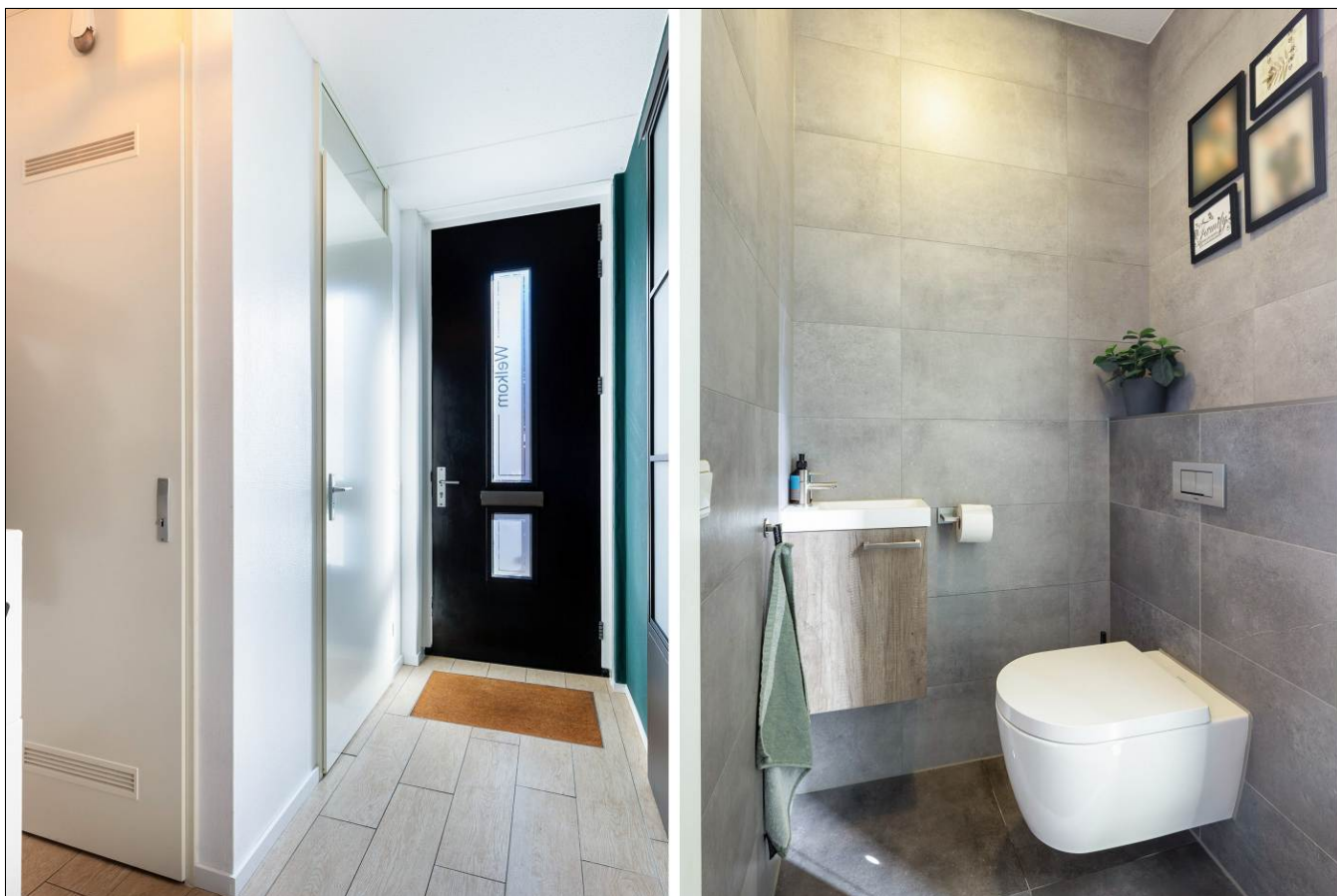






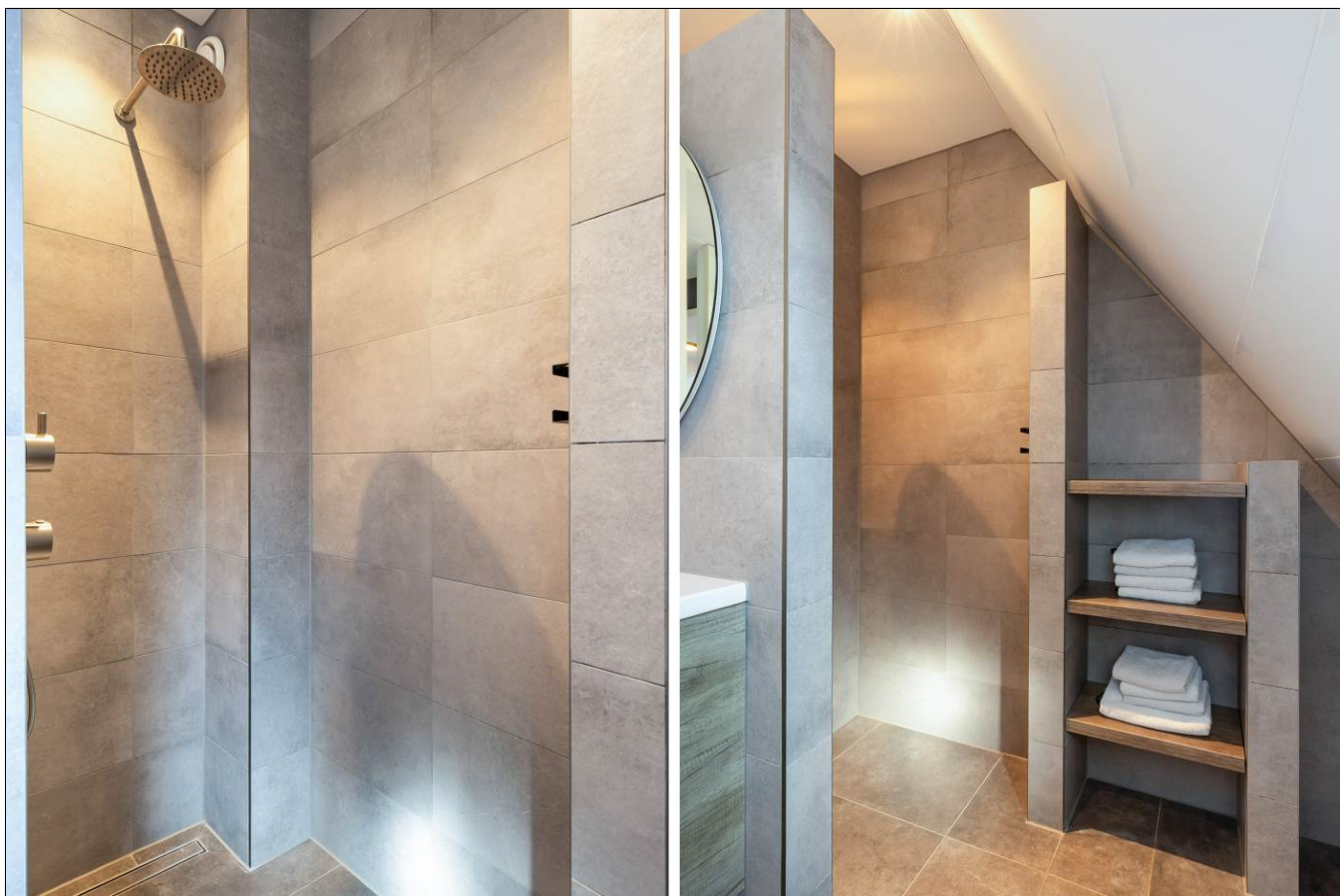


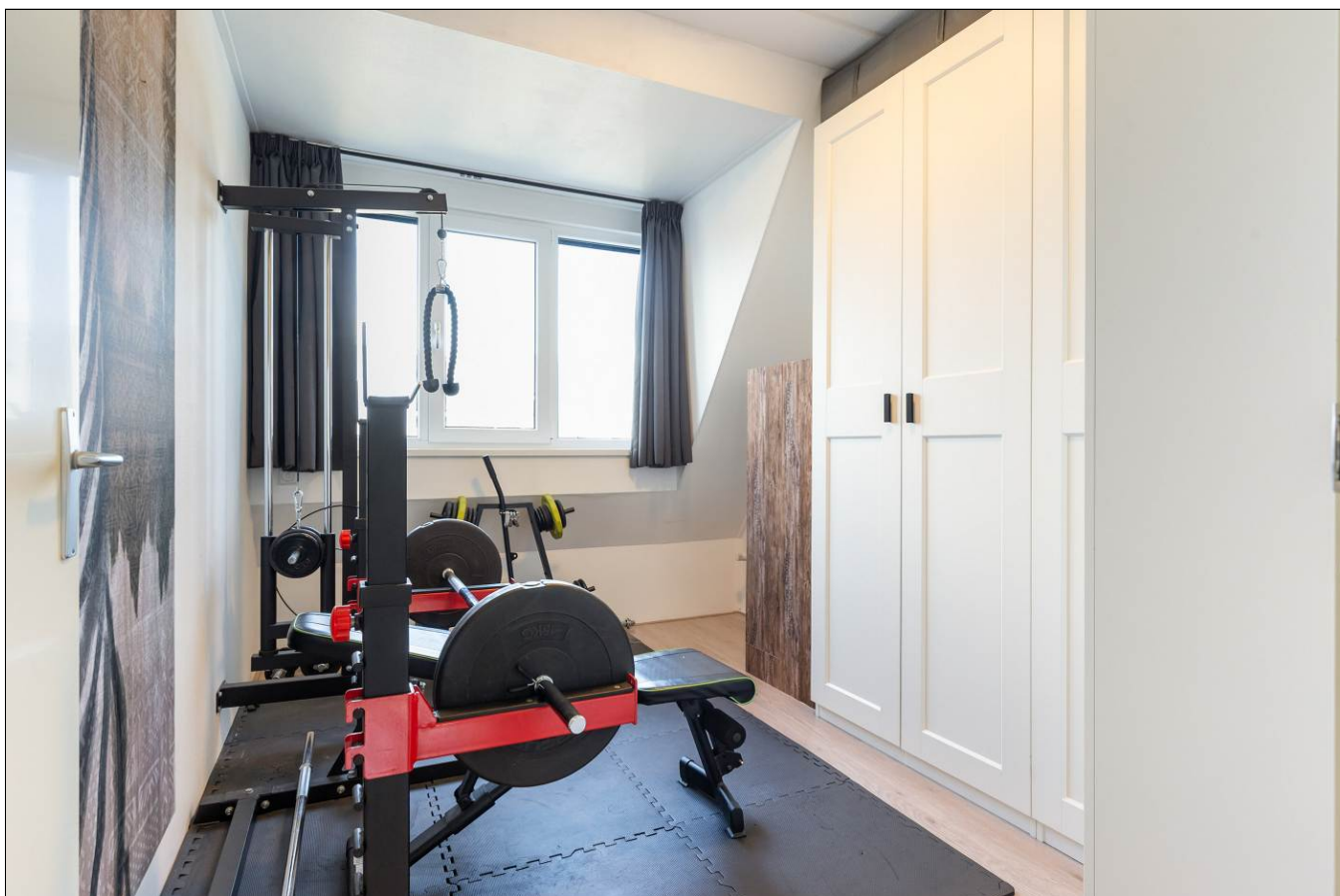
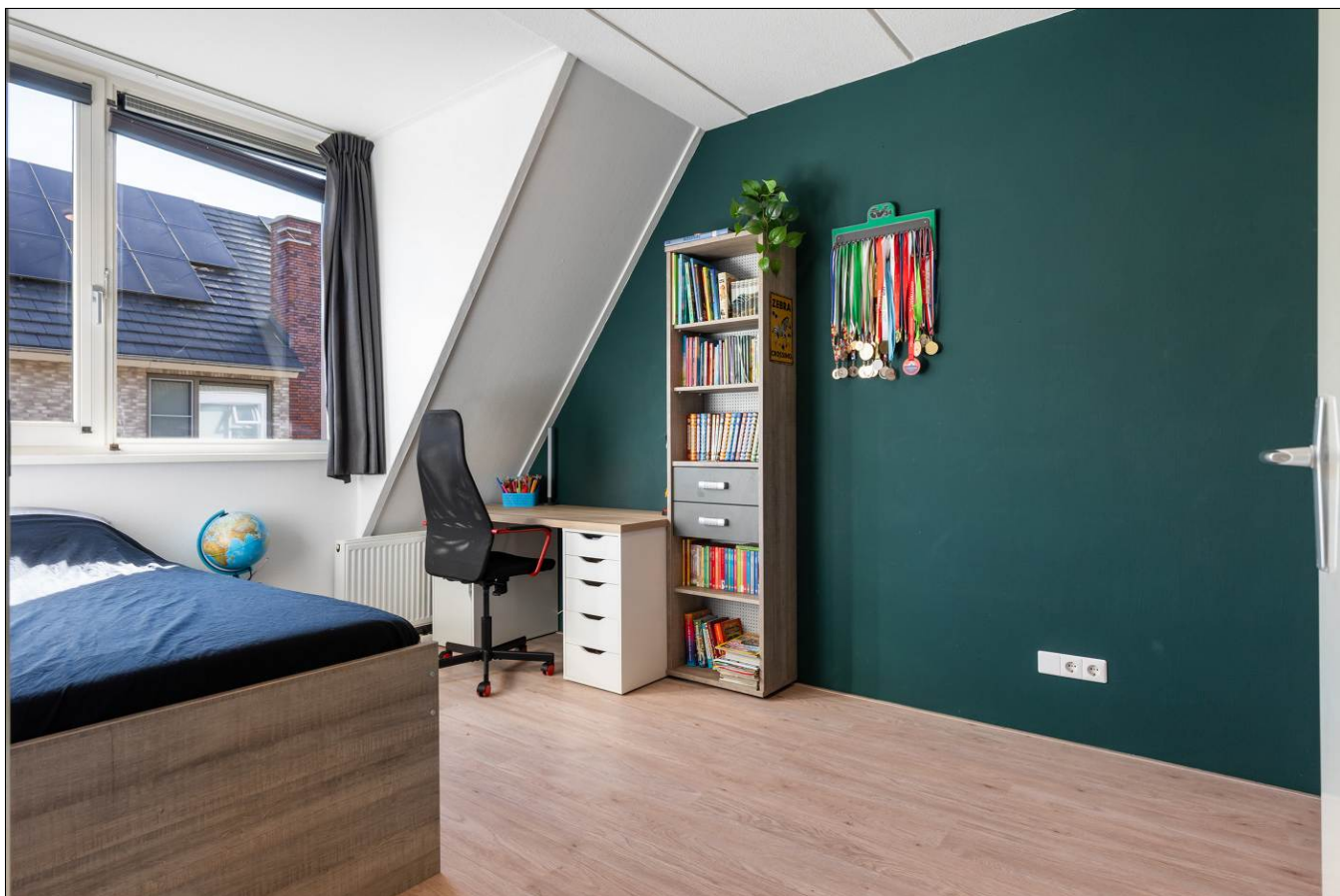
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

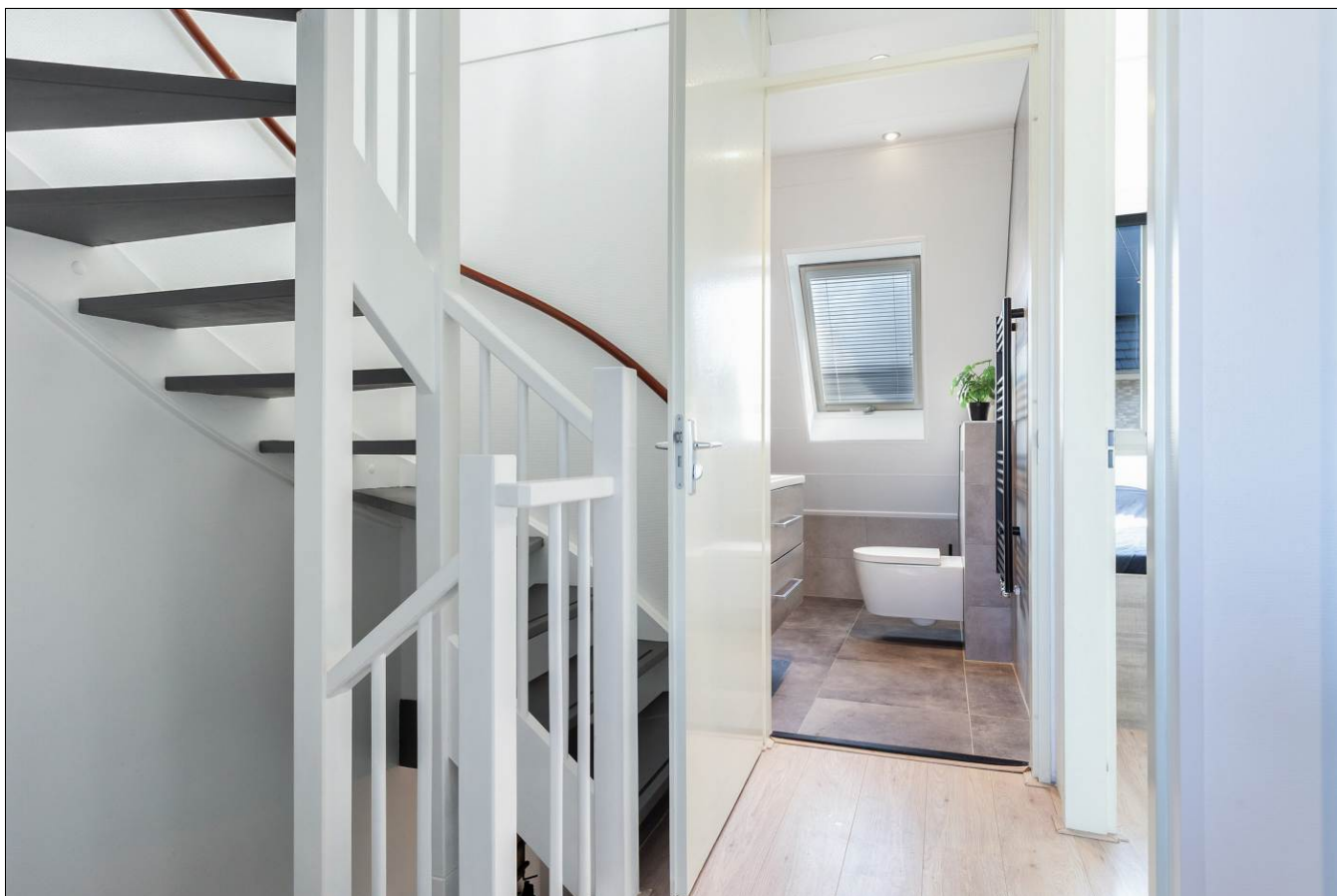


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

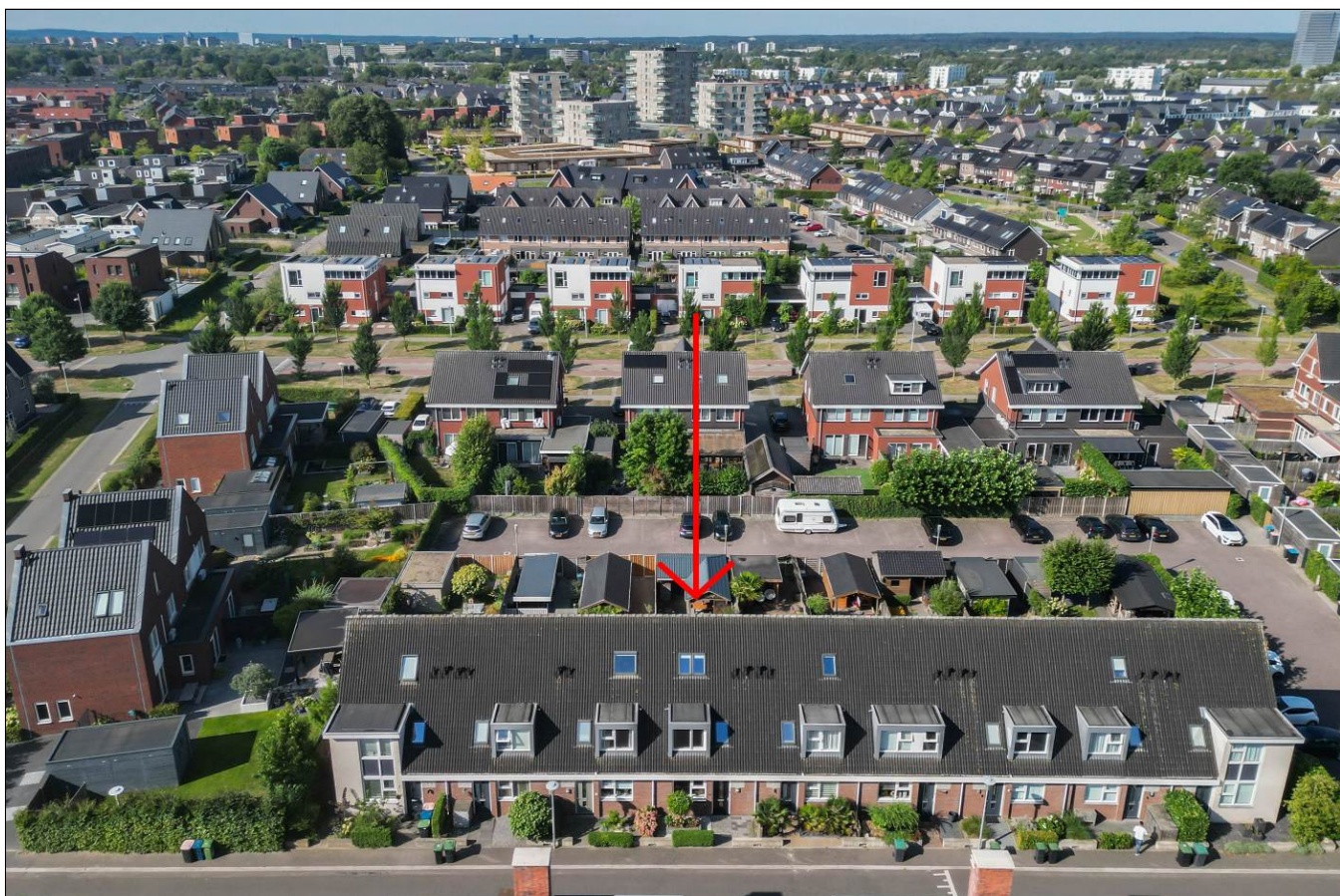






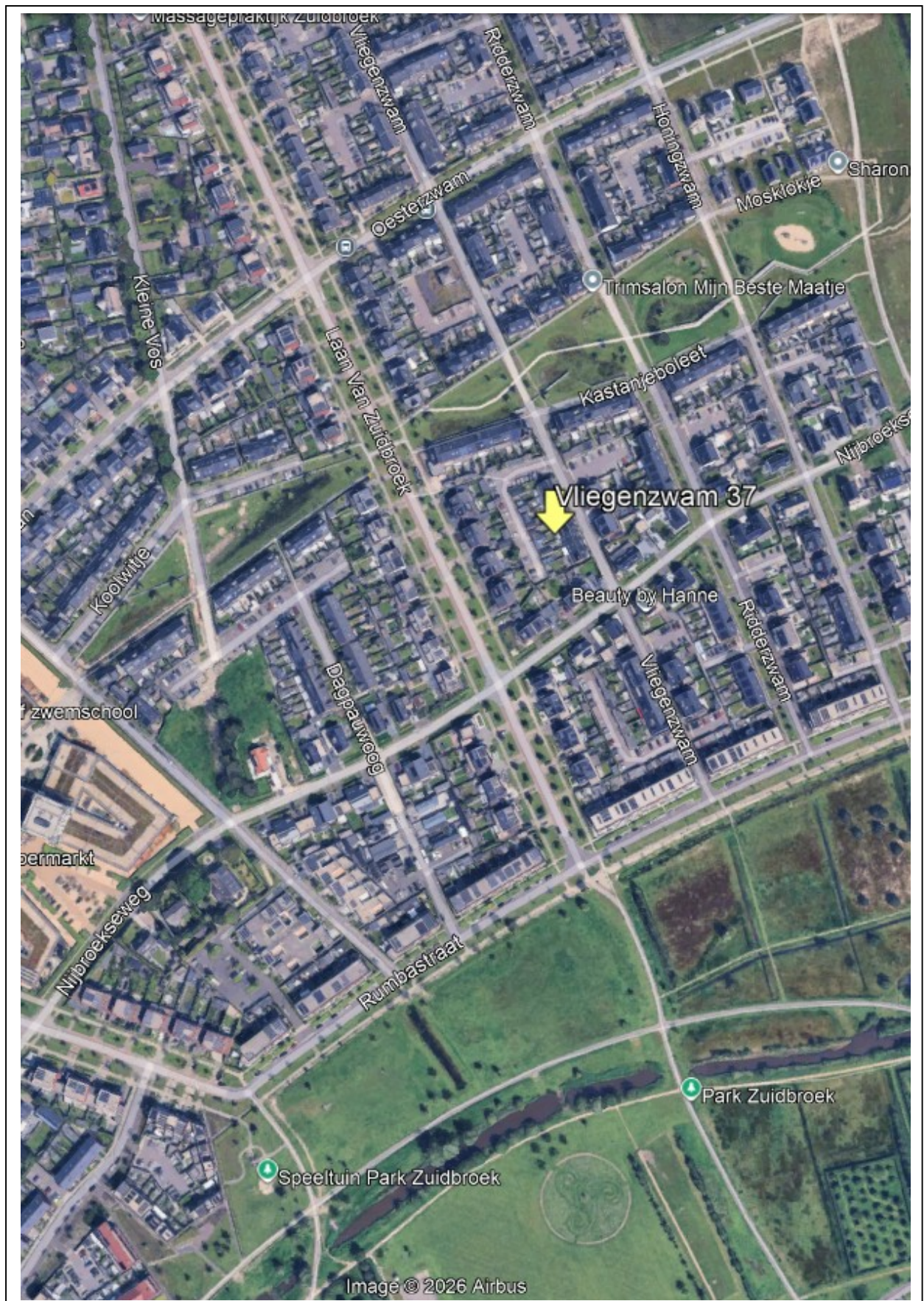








Satellietopname



Vliegenzwam 37

In de populaire en kindvriendelijke woonwijk Zuidbroek staat deze volledig gemoderniseerde en instapklare eengezinswoning met een diepe, zonnige achtertuin op het zuidwesten voorzien van een sfeervolle overkapping, grote houten berging en achterom.

In de afgelopen jaren is de woning volledig gemoderniseerd, door onder andere het plaatsen van een dakkapel aan de achterzijde (2018), nieuwe badkamer en toilet (2021), keuken (2025) en 10 zonnepanelen (2023).

Een heerlijke plek waar comfort en energiezuinig wonen samenkomen!

Gebruiksoppervlakte wonen: 112m².
Perceeloppervlakte 166m².

Indeling

Begane grond: entree/hal met meterkast en grote voorraad(trap)kast, toilet met fonteintje. De woonkamer is tuingericht en biedt openslaande deuren naar de achtertuin. De luxe open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals o.a. een koelkast, vaatwasser, inductiekookplaat, combi-oven en een kokend waterkraan. De begane grond is voorzien van een fraaie tegelvloer met vloerverwarming.

1^e verdieping: overloop, 3 slaapkamers welke alle drie zijn voorzien van een dakkapel. Moderne badkamer ruime inloopdouche, wastafel(meubel), 2^e toilet, handdoekenradiator en mechanische ventilatie

2^e verdieping: Ruime 4^e (momenteel ouder-)slaapkamer voorzien van drie dakramen, opstelling voor de wasapparatuur en veel bergruimte achter de knieschotten.

Buiten: De zonnige tuin is ca. 17 meter diep en ligt heerlijk vrij. De tuin is fraai aangelegd met een groot terras, gazon, diverse plantenborders, een sfeervolle overkapping, vrijstaande houten berging met een achterom. Direct achter de woning is er voldoende openbare parkeergelegenheid.

De woning is in 2012 volledig geïsoleerd gebouwd en beschikt nu over een energielabel A+. De 10 zonnepanelen zijn geplaatst in 2023 en hebben een capaciteit van 415Wp per paneel. Verwarming en warm water middels stadsverwarming.

Diverse voorzieningen zoals scholen, sportfaciliteiten, gezondheidscentrum, zwembad en een supermarkt zijn op loopafstand. Tevens is er een groot park en zijn er vele groenstroken met diverse speeltoestellen aanwezig in de wijk. Openbaar vervoer en de op-/afrit A50 zijn dichtbij gelegen.

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 495.000,- kosten koper.

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

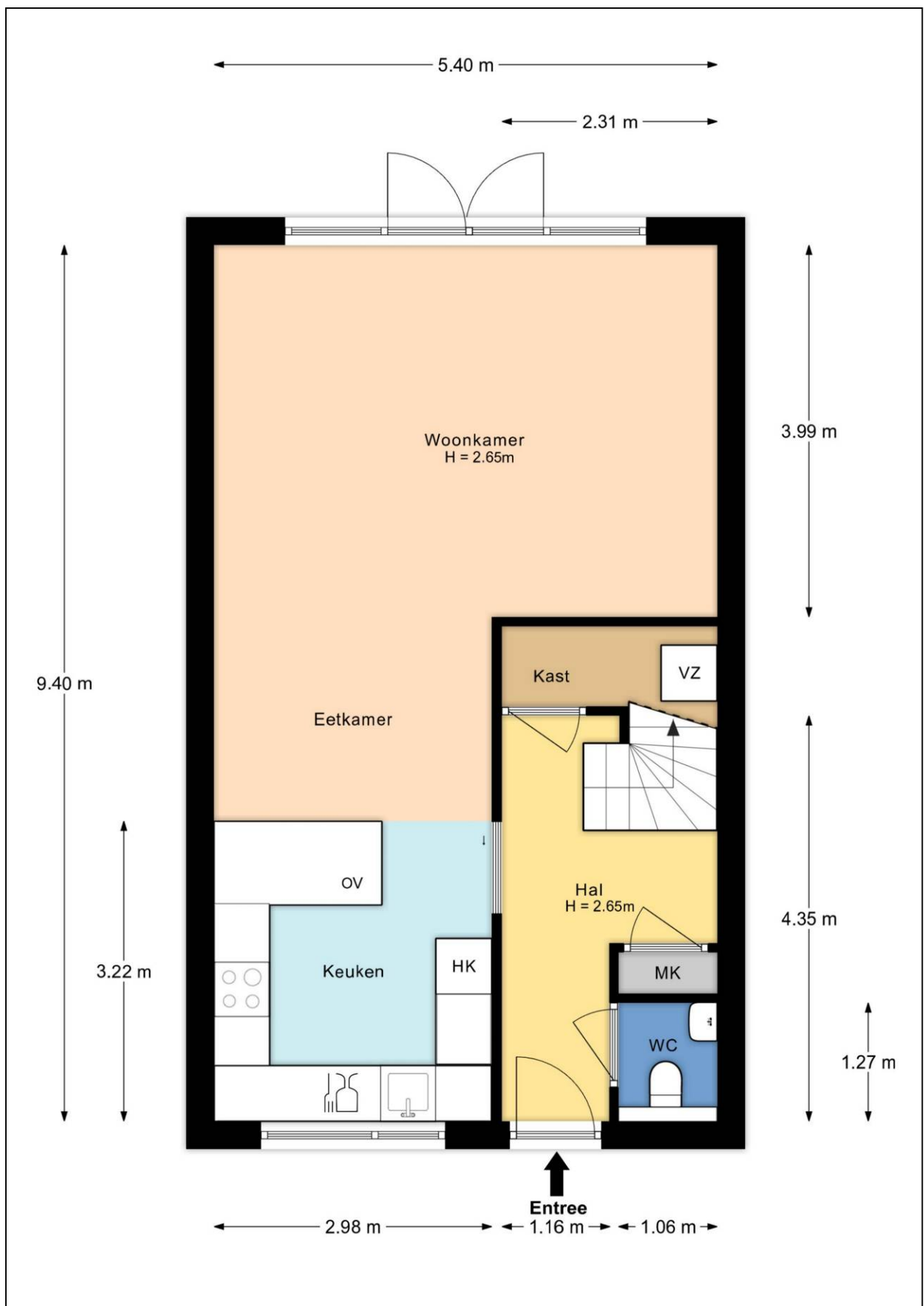
Deventerstraat 67
7322 JK Apeldoorn
T. 055 522 22 77

E. goos@goos.nl

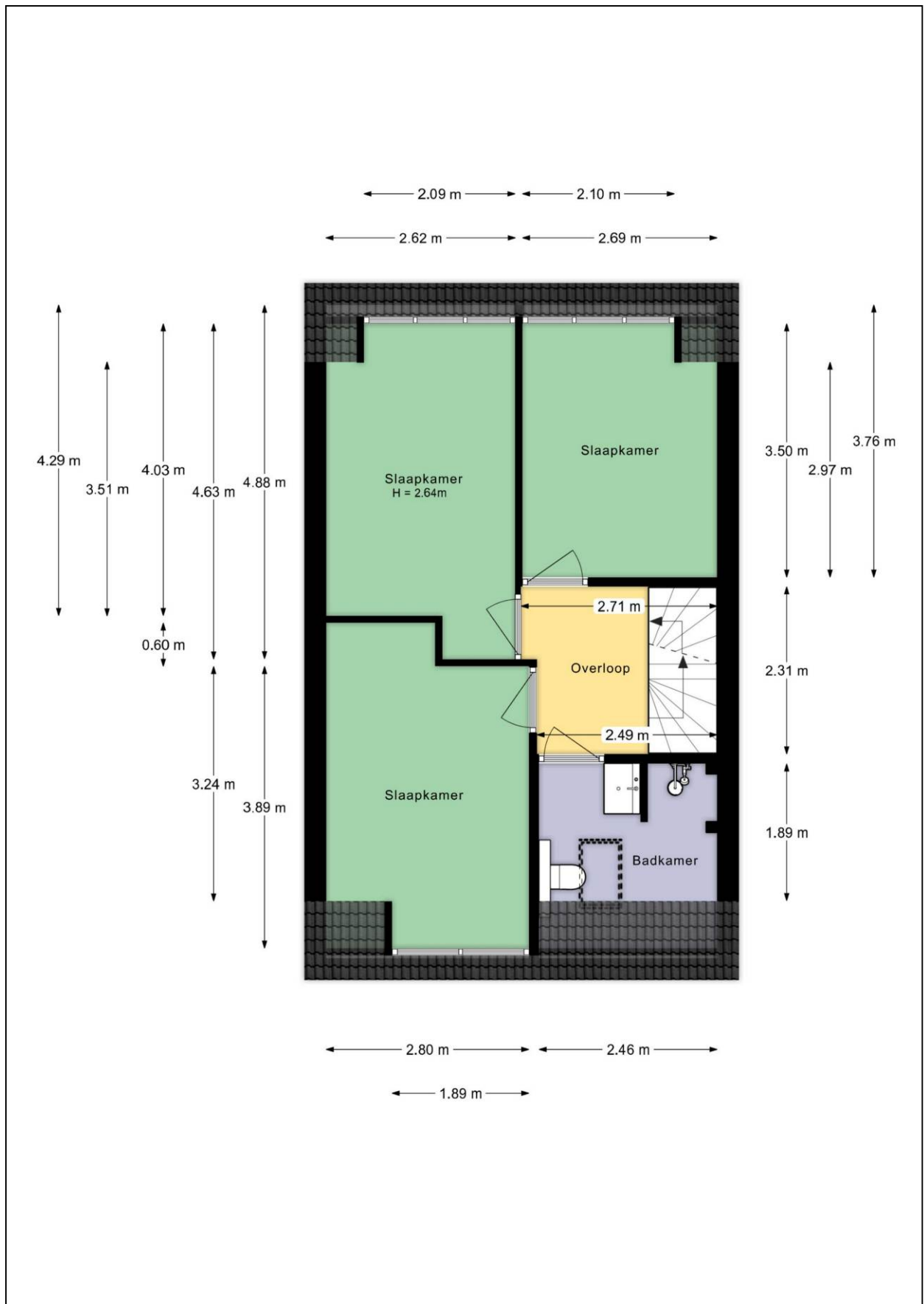
I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

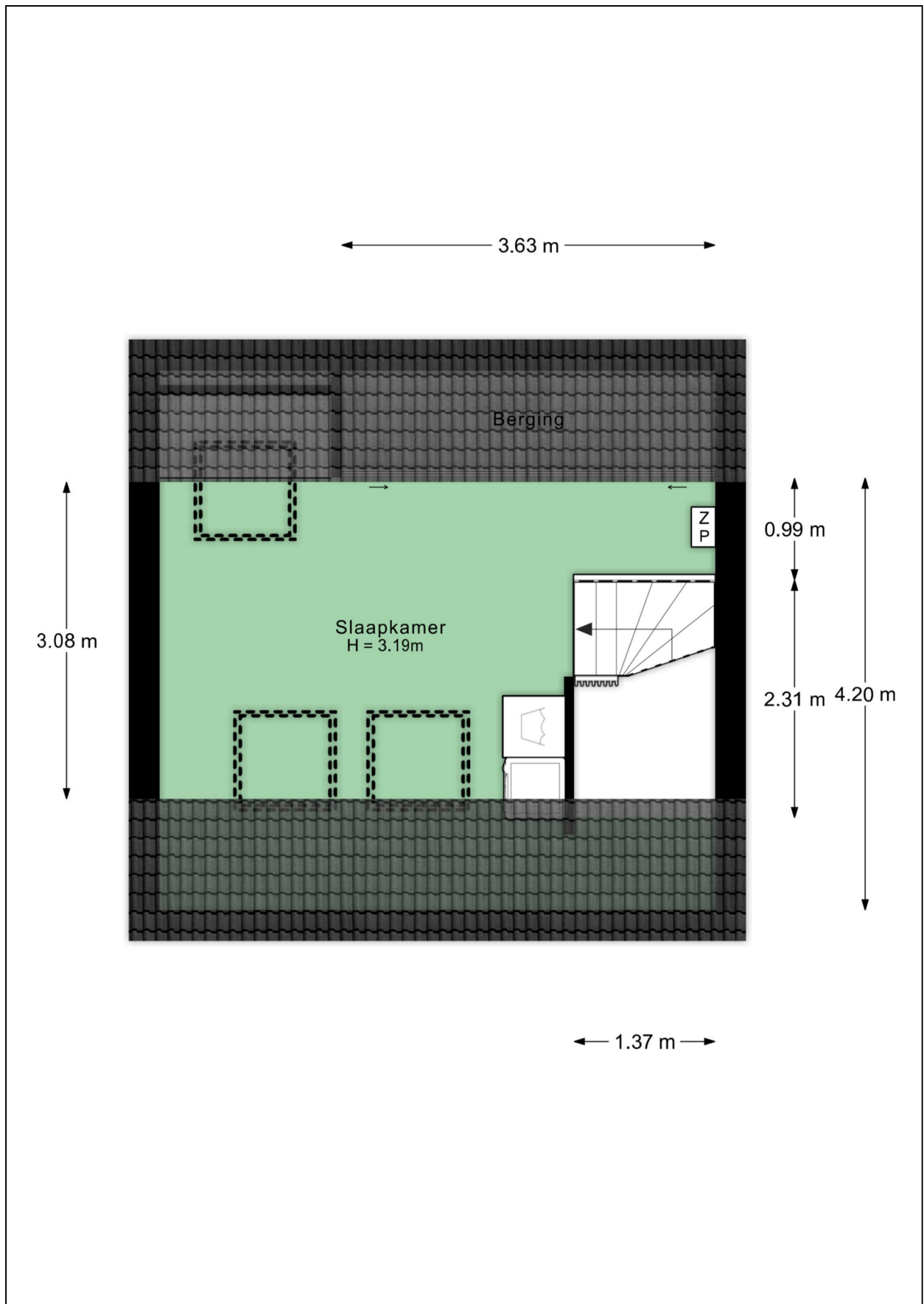
Plattegrond begane grond



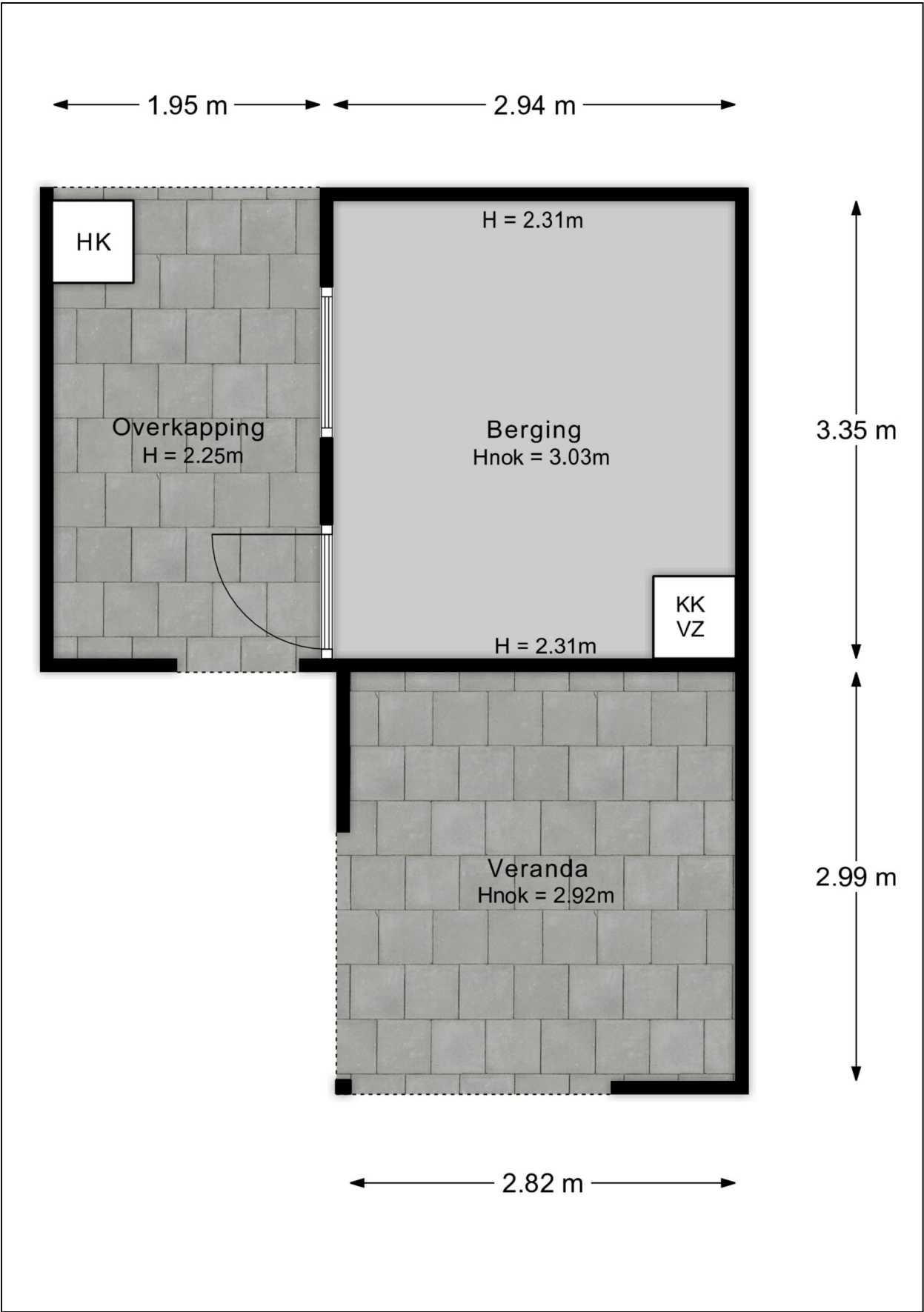
Plattegrond eerste verdieping



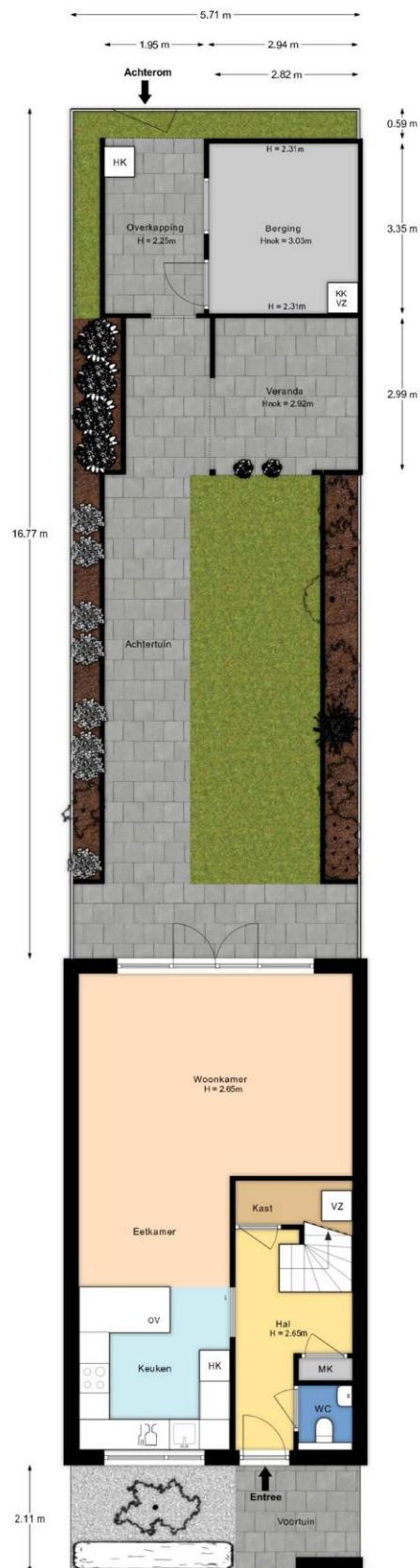
Plattegrond tweede verdieping



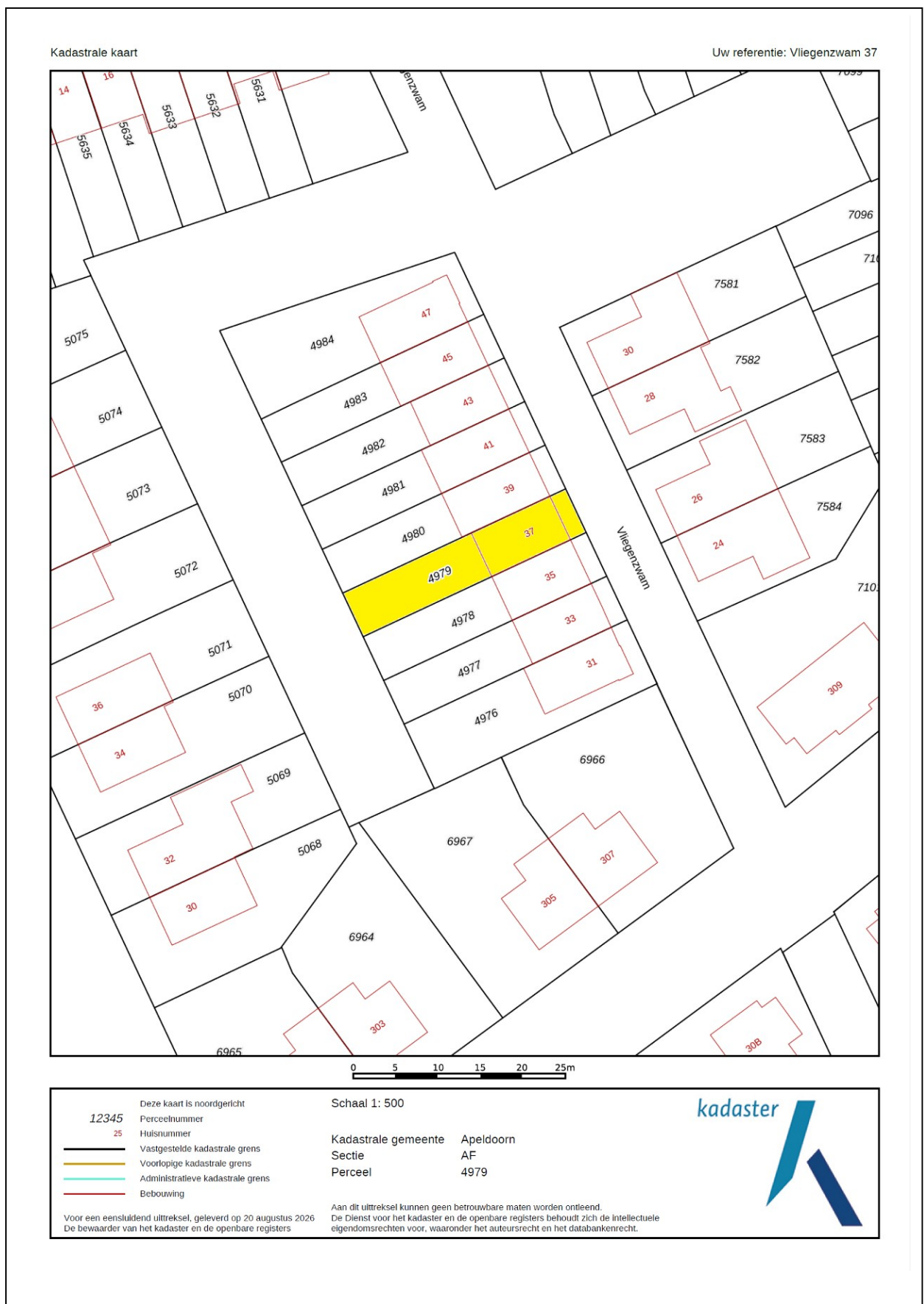
Plattegrond bijgebouw



Plattegrond tuin



Kadastrale kaart



Energielabel

Energielabel woningen

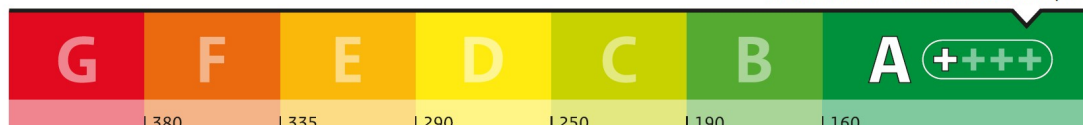
Registratienummer
192394344

Datum registratie
31-08-2026

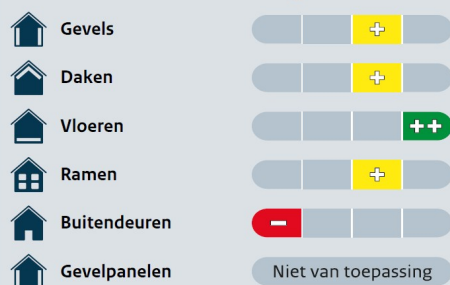
Geldig tot
31-08-2036

Deze woning
heeft energielabel **A⁺**

(energie uit fossiele brandstoffen) **85,59 kWh/m²**



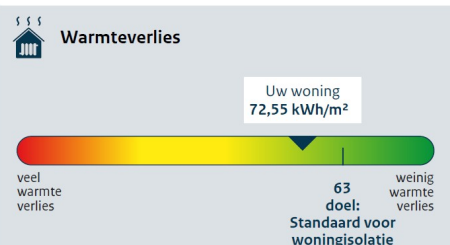
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	Warmtenet
Warm water	Warmtenet
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	2.888 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]	11,56
---	-------

Aandeel hernieuwbare energie [%]	26,2
----------------------------------	------

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

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Vliegenzwam 37
7324CA Apeldoorn

Bouwjaar
2012

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
111 m²



Energieadviseur
K. Knoester

Lijst van Zaken

Betreffende:	Vliegenzwam 37 te Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Woning interieur			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- lampen in: badkamer, onder de bovenkastjes in de keuken, toilet, gang-kast, overloop lamp en lamp in de schuur.	X		
- losse (hang)lampen overig		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- inbouwkast schuine wand (zolder)	X		
- kast rondom wasmachine/droger (zolder)	X		
- losse kast onder het dakraam rechts (zolder)		X	
- wanddecoratie achterop de wasmachine kast (zolder)		X	
- wandplank onder de tv (zolder)		X	
- alle sportspullen (ook die aan de muur bevestigd zijn)		X	
- witte kasten sportkamer (hoek en rechts) (1 ^e verdieping)			X
- zwarte kast 2 ^e slaapkamer			X
- kast met schuifdeuren 1 ^e slaapkamer	X		
- gangkast planken (zonder mandjes e.d.)	X		
- los zilveren kastje gangkast		X	
- schoenenkast gang		X	
- werkbank + wandkasten schuur	X		
- grijze lade kast schuur		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Designradiator(en)	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- inductie kookplaat	X		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden

			overgenomen
- combi-oven	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- kokend waterkraan (Selsiuz)	X		
- vriezer (gangkast)		X	
- koelkast/vriezer (schuur)		X	
Sanitair/sauna			
Toiletaccessoires:			
- fonteinmeubel	x		
- toiletrolhouder	X		
Badkameraccessoires:			
- badkamermeubel	X		
- spiegel	X		
- planken voor handdoeken	X		
- radiator	X		
- regendouche	X		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus (in de deur)	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- stadsverwarming	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting (vaste beplanting)	X		
Losse potten (met planten)		X	
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting, lampen aan de voorzijde en achterzijde aan het huis vast en de bewegings lamp buiten	X		
Hanglampen onder afdak		X	
Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Grijze ladenkast		X	
Overig			
Overige tuin, te weten:			
- Regentonnen (2x)		X	
- vlaggenmast(houder)			
- bank onder verranda e.v.t. met kussens			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? | Niet bekend |
| 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? | 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? | 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? | 2013, vanaf de bouw |
| b. | Heeft u last van daklekkages (gehad)?
Toelichting: | Ja
In het dakkapel, niet voldoende gesloten tijdens de bouw rondom de afvoer van de regenpijp; inmiddels verholpen en niet teruggekeerd |
| c. | Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie? | Nee |
| d. | Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?
Toelichting: | Ja
Dakbedekking dakkapel, na lekkage |
| e. | Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
Daken woning: | 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, behalve het dakkapel aan de achterzijde (kunststof) |
| b. | Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? | 2 jaar geleden
Nee |
| c. | Functioneren alle scharnieren en sloten?
Toelichting: | Nee
Hendel van één van de dubbele deuren achter is afgebroken en werkt niet heel goed |
| d. | Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? | Ja |

- | | | |
|----|--|------------|
| e. | Is er sprake van isolerende beglazing?
Zo ja, welk type glas? | Ja
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?
Toelichting: | Ja

Dakkapel, inmiddels nieuw dakleer erop; zie ook 3b |
| b. | Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?
Toelichting: | Ja

Badkamer |
| c. | Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?
Toelichting: | Ja

Plafond: niet gelijke kleur i.v.m. verwijderen koof in de keuken;

Vloer beneden: 2 bekende plekje (bij de achterdeur en onder de keukentafel);

Vloeren boven en op zolder: er ligt al 13 jaar vloerbedekking, op meerdere plekken kleine en grotere plekken gebruikssporen/schade |
| d. | Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? | Nee |
| e. | Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie? | Nee |
| f. | Is er sprake van vloerisolatie?
Toelichting: | Ja

Begane grondvloer: ribcassettevloer RC-5,0 m2K/W, vanaf de bouw (2012); verdiepingsvloer: kanaalplaat-/leidingvloer, 200 mm dik |

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- | | | |
|----|---|------------------------------|
| a. | Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? | Nee |
| b. | Is de kruipruimte toegankelijk?
Toelichting: | Ja
Bij de voordeur |

Is de kruipruimte droog?	Ja
Toelichting:	In het verleden veel last gehad van water in de kruipruimte; dit is bekend bij de gemeente en speelde in heel Zuidbroek
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?	Ja
Heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	Ja

7. Installaties

a. Warmte-installatie(s) aanwezig:	Stadsverwarming
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Nee
Merk van de installatie(s):	Kamstrup
Type(nummer) van de installatie(s):	603E2RG
Installatiedatum van de installatie(s):	Vanaf de bouw
Op welke datum is/zijn de installatie(s) voor het laatst onderhouden?	Onbekend, loopt via Ennatuurlijk
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Ennatuurlijk
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
Betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?	Warm water
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Benedenverdieping, installatie in gangkast
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
Aantal zonnepanelen:	10
Blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?	415 Wp
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/type van de zonnepanelen?	NIWA 415 Wp Glas-Glas Bifacial "Full Black"
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst te bekijken?	Ja, My SolarEdge
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?	2023, Beter Duurzaam, Vaassen

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Nee
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Optimizer: 25 jaar garantie vanaf 20-10-2023; omvormer: 12 jaar garantie vanaf 20-10-2023
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?	Nee
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
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	Vanaf de bouw (2012/2013)
n. Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?	Ja
Toelichting:	Begane grond en 1e verdieping vanaf de bouw; zolder zelf geplaatst

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?	2021
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.?	Ja
Toelichting:	In de oude badkamer was vanuit de bouw één voeg niet goed gedicht; inmiddels hersteld en er is nu een nieuwe badkamer
f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2025
h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2025
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja

- | | | |
|----|---|------------------------------|
| i. | Heeft u een kokend water kraan?
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? | Ja
Ja, 2025 |
|----|---|------------------------------|

9. Diversen

- | | | |
|----|---|---|
| a. | Wat is het bouwjaar van de woning? | 2012 |
| 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? | Niet bekend |
| e. | Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?
Toelichting: | Niet bekend
Volgens de verkoper waarschijnlijk niet aanwezig |
| 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? | Niet bekend |
| i. | Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? | Niet bekend
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) | Niet bekend |
| m. | Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?
Toelichting: | Ja
Dakkapel geplaatst in 2018, achterzijde 1e verdieping |
| n. | Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning?
Toelichting: | Ja
Dakkapel; dit mocht zonder vergunning |
| o. | Is er sprake van glasvezel internet? | Ja |
| p. | Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?
Zo ja, welke label? | Ja
Label A+ |

10. Vaste lasten

a.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? Belastingjaar:	€	436,64 2026
b.	Wat is de WOZ-waarde? Peiljaar:	€	466.000 01-01-2025
c.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? Belastingjaar:	€	424,66 2026
d.	Belastingjaar gemeentelijke belastingen: Waarvan afvalstoffenheffing: Waarvan rioolheffing:	2026 (peildatum 1-1-2026) € €	 308,- 185,93
e.	Voorschotbedrag elektra: Voorschotbedrag water: Voorschotbedrag stadsverwarming: Jaarverbruik elektriciteit hoog: Jaarverbruik elektriciteit laag: Jaarverbruik elektriciteit totaal: Jaarverbruik water: Jaarverbruik stadsverwarming: Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?	€ € €	75,00 47,00 200,00 1075 kWh 935 kWh 2010 kWh 226 m3 31,010 GJ 4 bewoners
f.	Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?		Nee
h.	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?	Nee
---	-----

12. Nadere informatie

- Op de zolder zit tegen de achtermuur, aan de linkerzijde, een loos stopcontact.
- Kras in het glas van de achterdeur (driehoekvorm).
- Zonnescherm: let erop dat de deur helemaal open of helemaal gesloten is wanneer u het scherm opent of sluit.
- Teruglevering vanuit de zonnepanelen; normaal: 1925kwh, dal: 794kwh