



Apeldoorn, Vliegenzwam 35











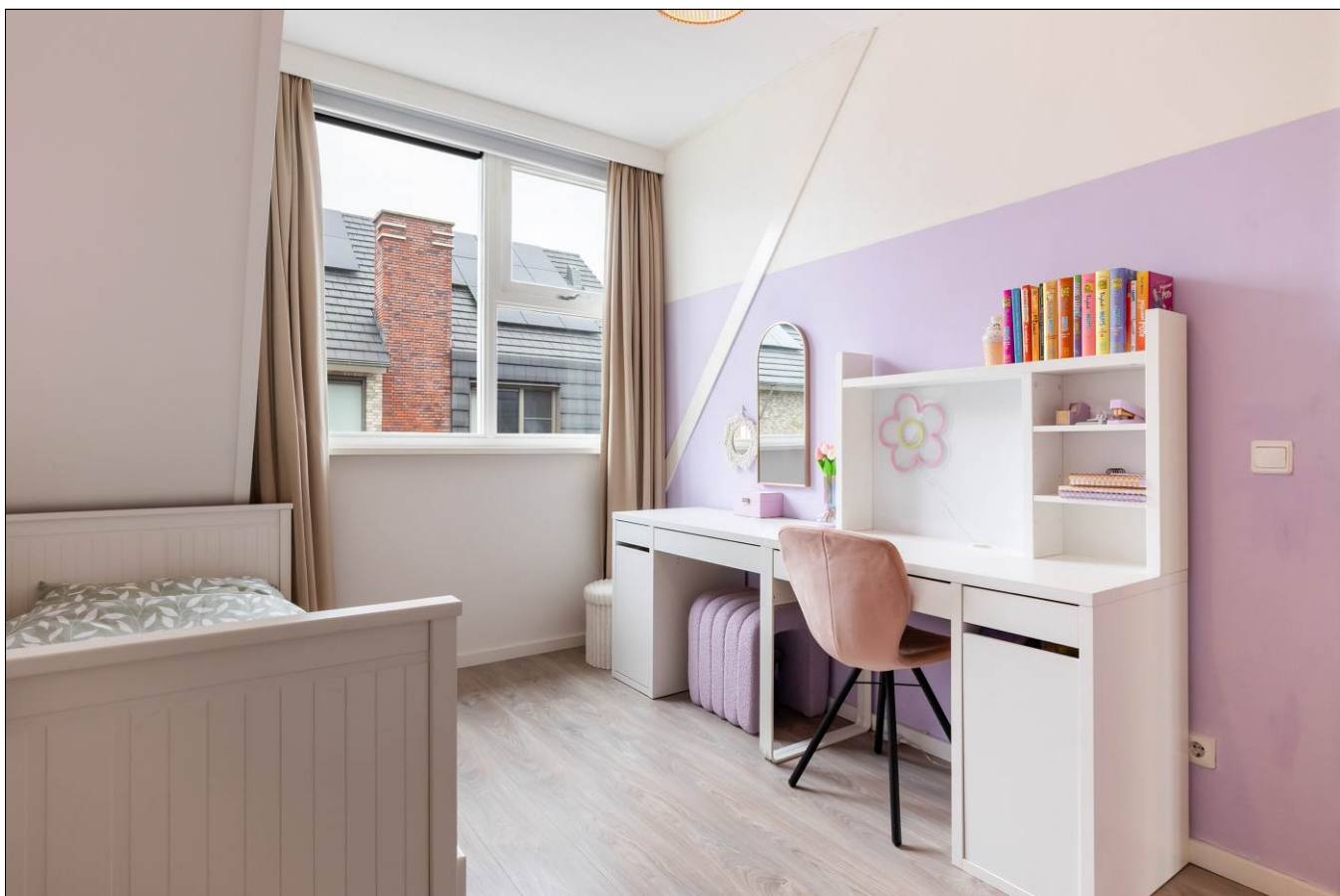


















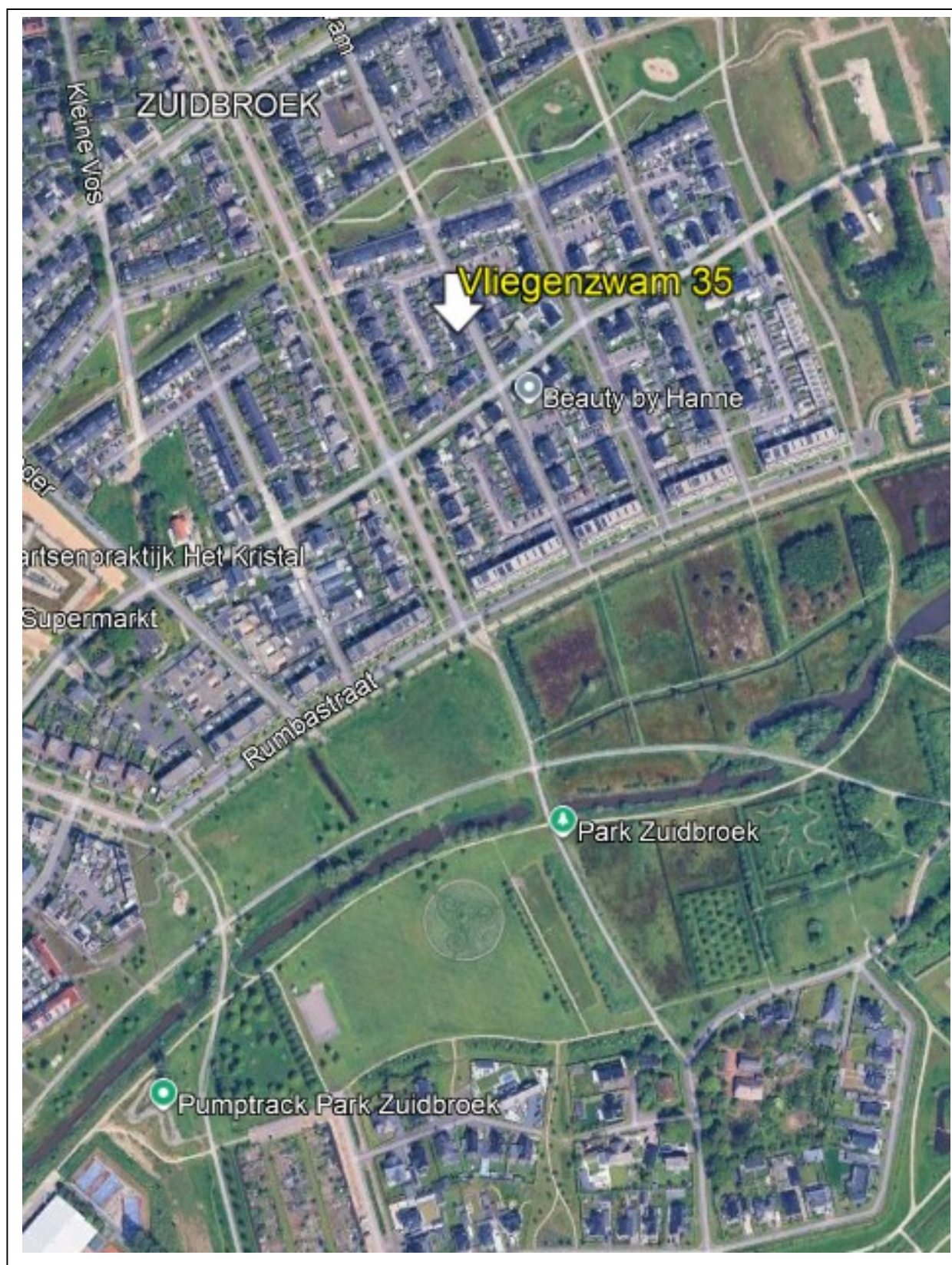




Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Satellietopname



Vliegenzwam 35

Een huis dat van binnen groter aanvoelt dan je vanaf de buitenzijde verwacht.

Op een fijne, kindvriendelijke locatie in de gewilde woonwijk Zuidbroek, staat deze verrassend ruime en lichte tussenwoning uit 2012 met 4 slaapkamers.

De woning heeft een tuingerichte woonkamer, een open keuken en een achtertuin van bijna 17 meter diep, gelegen op het zonnige zuidwesten. De tuin is voorzien van een sfeervolle veranda, ruime houten berging en een achteruitgang naar de parkeerplaats.

Gebruiksoppervlakte wonen: 109m². Perceeloppervlakte 166m².

Indeling

Begane grond: Via de entree kom je in de hal met meterkast, garderobe, toilet met fonteintje en een ruime voorraadkast onder de trap.

Ruime tuingerichte woonkamer heeft veel lichtinval, eetgedeelte en een moderne open keuken aan de voorzijde, voorzien van diverse inbouwapparatuur.

De begane grond heeft vloerverwarming en is 1 jaar geleden voorzien van een fraaie visgraat pvc vloer.

1e verdieping: Overloop, 3 ruime slaapkamers, waarvan 1 slaapkamer met dakkapel en 2 slaapkamers met dubbele dakramen. Alle ramen zijn voorzien van verduistering. Alle dakramen zijn voorzien van zonwering en deels horren.

Moderne badkamer voorzien van douche, wastafelmeubel, 2e toilet en mechanische ventilatie

2e verdieping: Ruime 4e slaapkamer voorzien van twee grote dakramen en vaste kasten met ingebouwde wasruimte.

Buiten: De zonnige tuin is ca. 17 meter diep en ligt heerlijk vrij. De tuin is sfeervol aangelegd met een groot terras, gazon, plantenborders, een overkapping, vrijstaande houten berging en een achterom naar de openbare parkeerplaats. Op de parkeerplaats is altijd voldoende ruimte om meerdere auto's kwijt te kunnen. Aan één zijde van de tuin is recent een nieuwe schutting geplaatst.

De woning is gebouwd in 2012 en volledig geïsoleerd. Met energielabel A+ is de woning bovendien energiezuinig. Verwarming en warm water worden verzorgd via stadsverwarming.

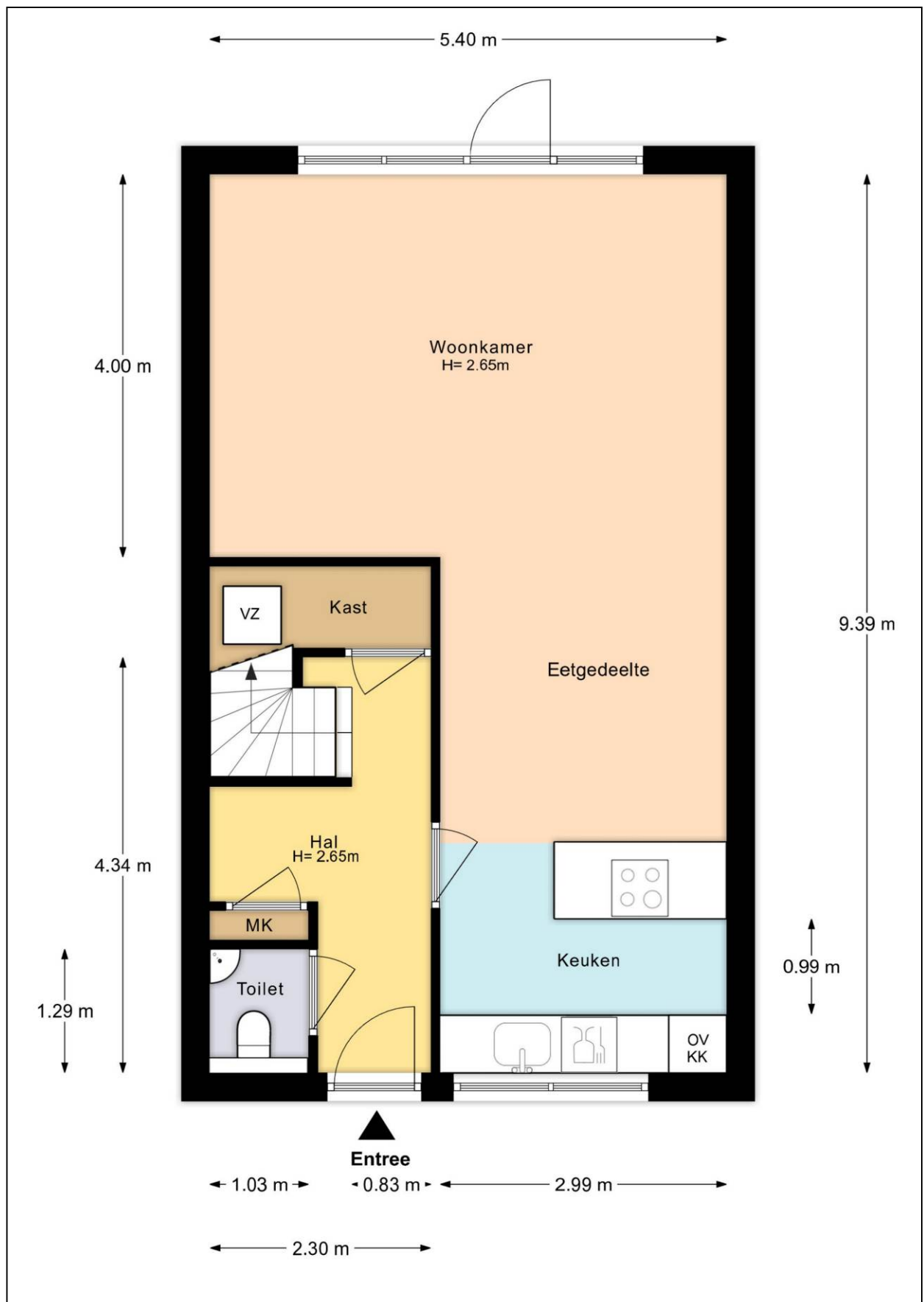
Wonen in Zuidbroek

De woning ligt in de populaire en kindvriendelijke wijk Zuidbroek. Voorzieningen zoals scholen, kinderdagverblijven, sportfaciliteiten, een gezondheidscentrum, zwembad en supermarkt bevinden zich op loopafstand. Ook aan groen en speelgelegenheid is geen gebrek: in de wijk zijn diverse groenstroken met speeltoestellen en op korte afstand liggen meerdere parken. Openbaar vervoer en de op-/afrit A50 zijn dichtbij gelegen.

Aanvaarding: in overleg

Vraagprijs: € 485.000,- kosten koper.

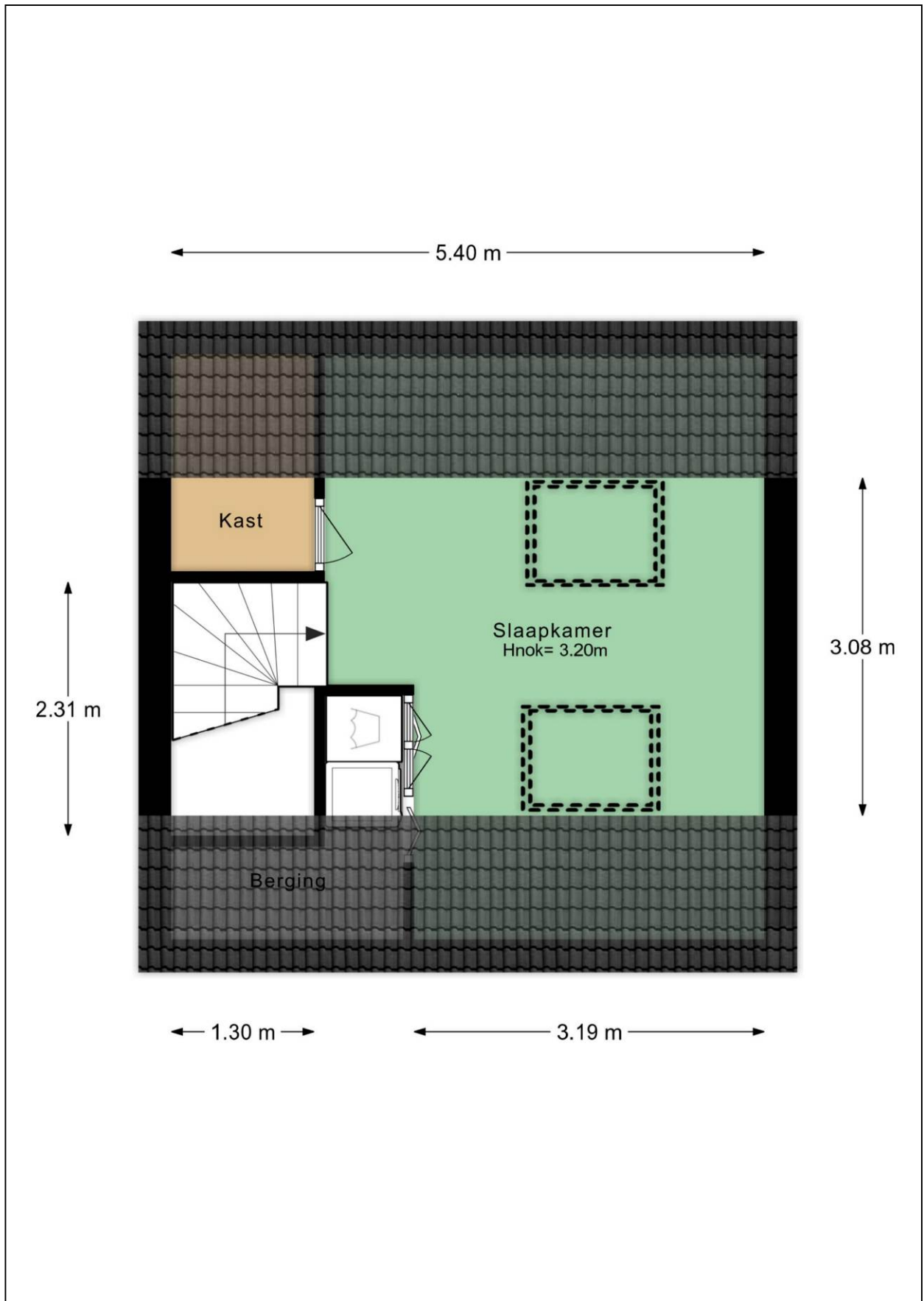
Plattegrond begane grond



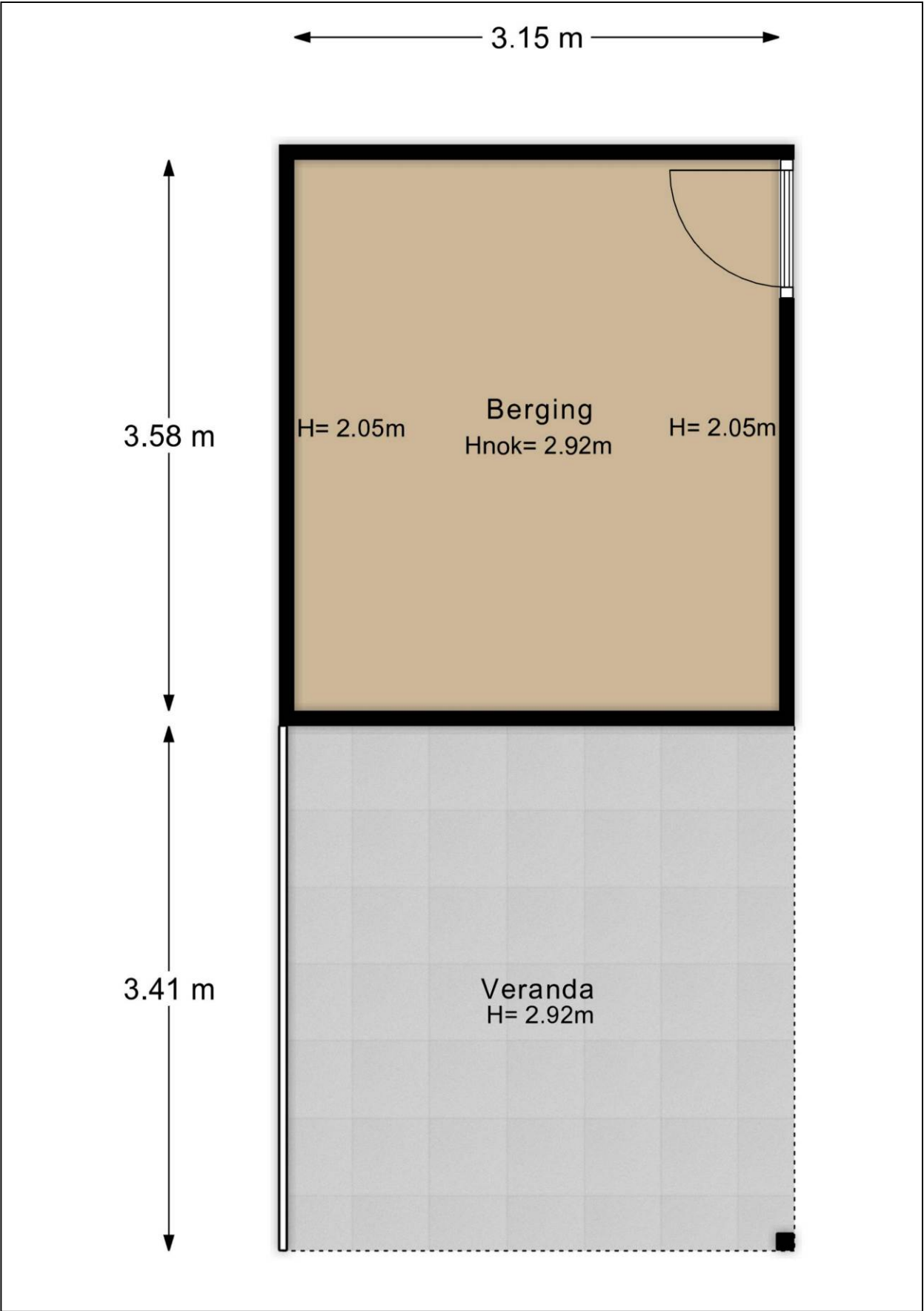
Plattegrond eerste verdieping



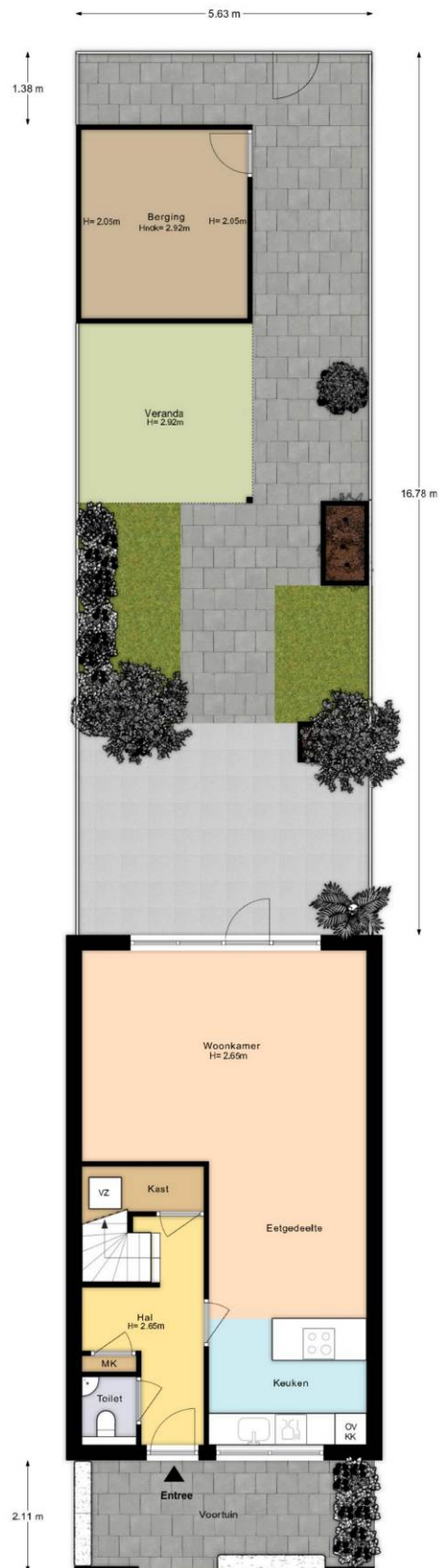
Plattegrond tweede verdieping



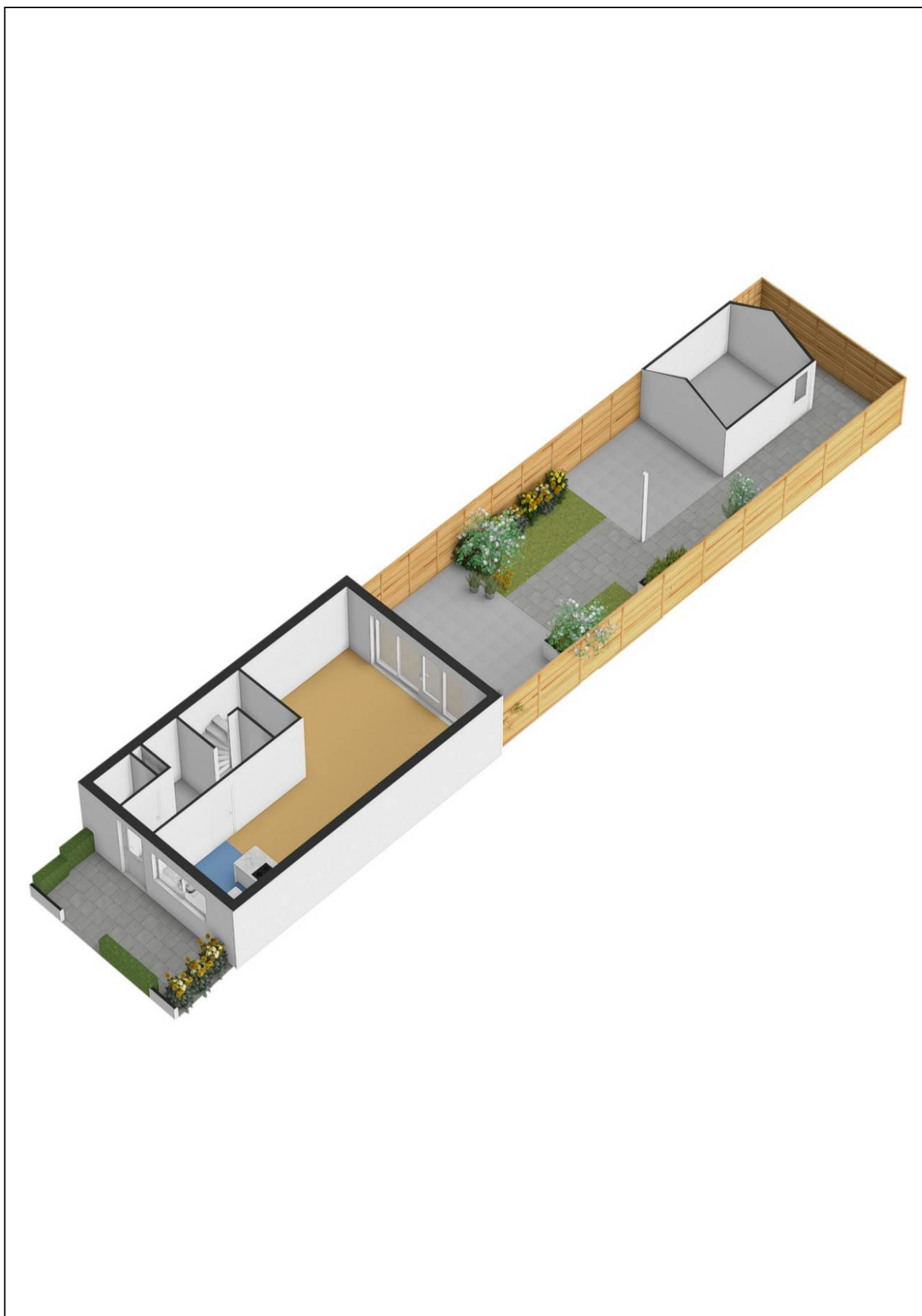
Plattegrond bijgebouw



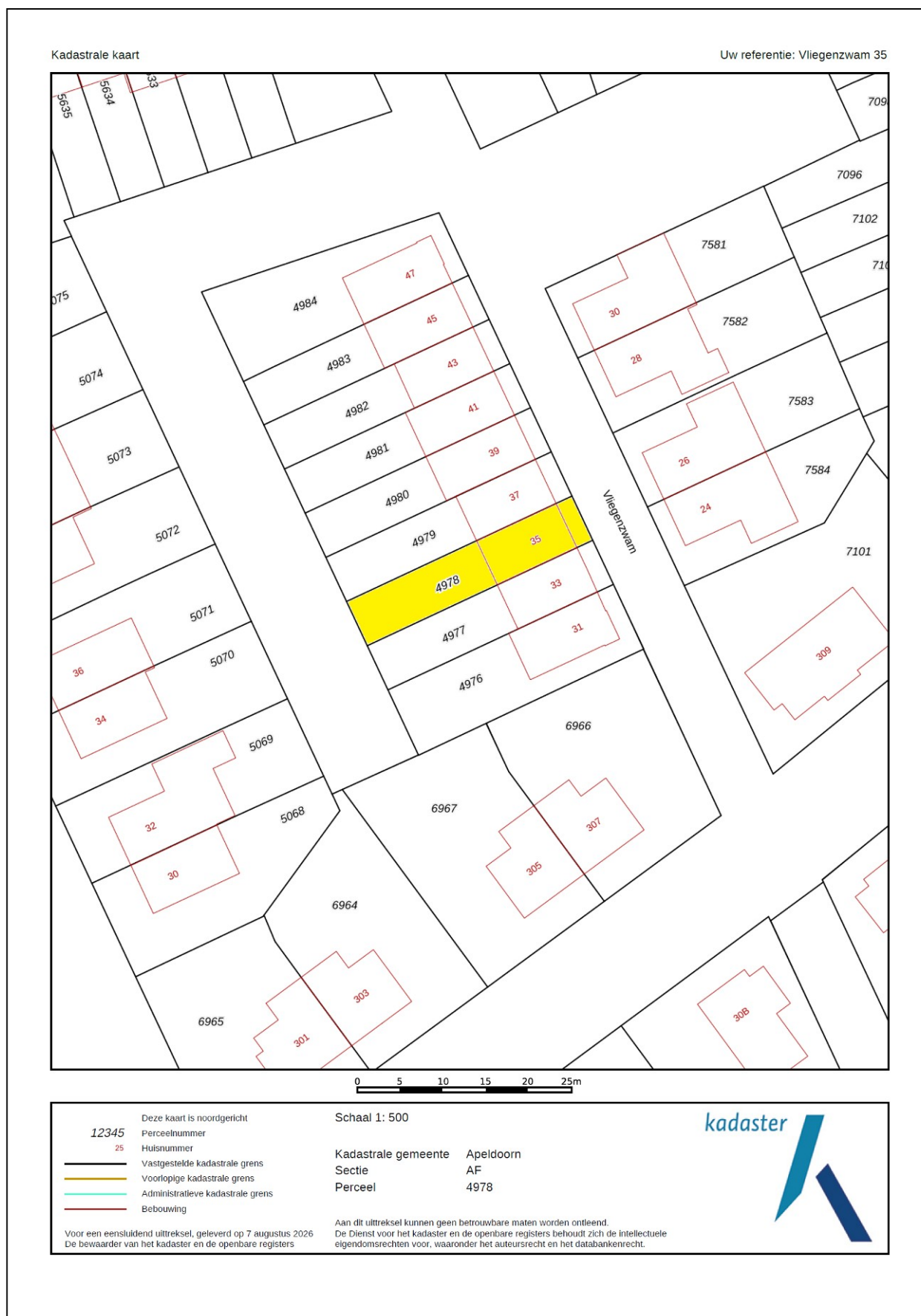
Plattegrond tuin



Plattegrond tuin 3D



Kadastrale kaart



Energielabel

Energielabel woningen

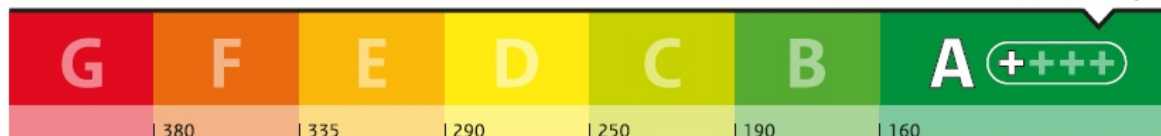
Registratienummer
181511551

Datum registratie
04-08-2026

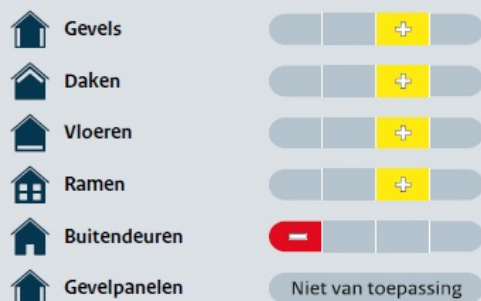
Geldig tot
03-08-2036

Deze woning
heeft energielabel **A⁺**

(energie uit fossiele brandstoffen) 101,63 kWh/m²



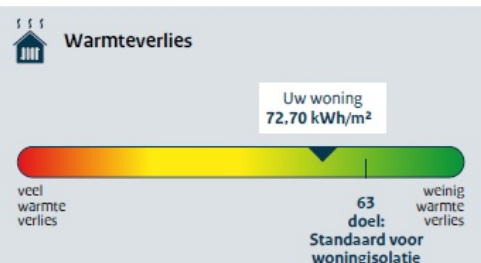
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	Warmtenet
Warm water	Warmtenet
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO ₂	CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m ²]	13,31
-----------------	---	-------

Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
----------------------------------	-----

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

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Vliegenzwam 35
7324CA Apeldoorn

Bouwjaar
2012

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
106 m²



Energieadviseur
A.M. Eerdman

Lijst van Zaken

Betreffende:	Vliegenzwam 35 te Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Woning interieur			
Verlichting, te weten:			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- (kleding) kasten		X	
- Servieskast groen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- Gordijnrails beneden		X	
- Gordijnrails boven	X		
- Gordijnen beneden		X	
- Gordijnen boven	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën beneden + boven	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- laminaat	X		
- pvc vloer beneden	X		
- bureau inbouw-hout studeerkamer	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- koelkast	X		
- oven/magnetron	X		
- vaatwasser	X		
- wasemkap met koolstoffilter	X		
Keukenaccessoires, te weten:			
- 2x wandplank wit	X		
- 1x wandrek zwart		X	
- 1x handdoekenrekje		X	
Sanitair			
Toiletaccessoires:			
- houten plankje	X		
- toiletrolhouder wand	X		
Badkameraccessoires:			
- wandmeubel	X		
- verlichting	X		
- douchecabine	X		
- toiletrolhouder	X		
- shampoo-rekje	X		
- spiegel	X		
- planken	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- stadsverwarming	X		
Zonwering buiten (op schuine daken)	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
<i>Tuin</i>			
<i>Inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting (vaste planten)	X		
Losse potten		X	
<i>Verlichting/installaties</i>			
Buitenverlichting op stroom	X		
Buitenverlichting solar		X	
<i>Bebouwing</i>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Schuttingen	X		
<i>Overige:</i>			
- vriezer in trapkast		X	
- vriezer en koelkast in schuur		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? | 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
	Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
d.	Zijn de gevels ooit gereinigd?	Nee

3. Dak(en)

a.	Hoe oud zijn de daken ongeveer?	
	Platte daken:	2012
	Overige daken:	2012
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?	2026
	Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	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++ |
| | 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? | Tijdens de bouw (nieuwbouw) |
| | 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: | Tijdens winter soms wat water (algemeen bekend hier in de wijk) |
| 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? | Stadsverwarming, MV-systeem (ventilatie) |
| | Is/zijn de installatie(s) eigendom? | MV-systeem is eigendom |
| | Toelichting: | Stadsverwarming eigendom (Ennatuurlijk); |
| | Merk van de installatie(s): | MV-systeem eigendom bewoner |
| | Installatiedatum van de installatie(s): | MV-systeem: Stork (Comfofan), zender; Stadsverwarming: AGH met Kamstrup-kastje |
| | Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? | Stadsverwarming augustus 2012; MV-box mei 2020 vervangen |
| | Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? | MV-systeem mei 2020, incl. kanalenreiniging en nieuwe MV-box |
| | Zo ja, door wie? | Ja |
| | | Feenstra |
| 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, warm water |
| | Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? | Beneden (hele verdieping) |
| g. | Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? | Nee |
| h. | Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? | Nee |
| | Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? | 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. |
| | Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? | 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 |
| | Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? | Mei 2020, incl. nieuwe box |
| | Hoe oud is dit systeem ongeveer? | 14 jaar (box 6 jaar) |
| n. | Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? | Nee |

- | | | |
|----|---|--|
| o. | Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? | Ja
Beneden + 1e verdieping: 14 jaar;
zolder: 3 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? | 14 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? | Augustus 2012 |
| h. | Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

Functioneert alle inbouwapparatuur? | Koelkast + oven augustus 2012;
vaatwasser oktober 2022
Ja |
| i. | Heeft u een kokend water kraan? | Nee |

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? | 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? | 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 Bijplaatsing dakraam zolder, 2017/2018, door PWS Dakramen, Apeldoorn
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 definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? Zo ja, welke label?	Ja Label A+

10. Vaste lasten

a.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? Belastingjaar:	€ 434,76 2026
b.	Wat is de WOZ-waarde? Peiljaar:	€ 464.000 1-1-2025
c.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? Belastingjaar:	€ 424,24 2025
d.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? Belastingjaar:	€ 300,- (afval) + 105,13 (riool) 2025
e.	Elektra: Water: Stadsverwarming: Jaarverbruik elektriciteit hoog: Jaarverbruik elektriciteit laag: Jaarverbruik elektriciteit totaal: Jaarverbruik water: Jaarverbruik stadsverwarming: Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?	€ 56,- € 29,- € 119,87 1304 kWh 1387 kWh 2691 kWh 172 m3 15,4 GJ 4 bewoners
f.	Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	Nee
g.	Is er sprake van erfpacht of opstalrecht?	N.v.t.

- | | | |
|----|--|------------|
| 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?	Nee
---	------------

12. Nadere informatie

PVC vloer (gelijmd) in mei 2025 gelegd, beneden (visgraat).

Schutting & poort deels vervangen in mei 2026.

Op zolder zit verwarming dit was een extra optie.