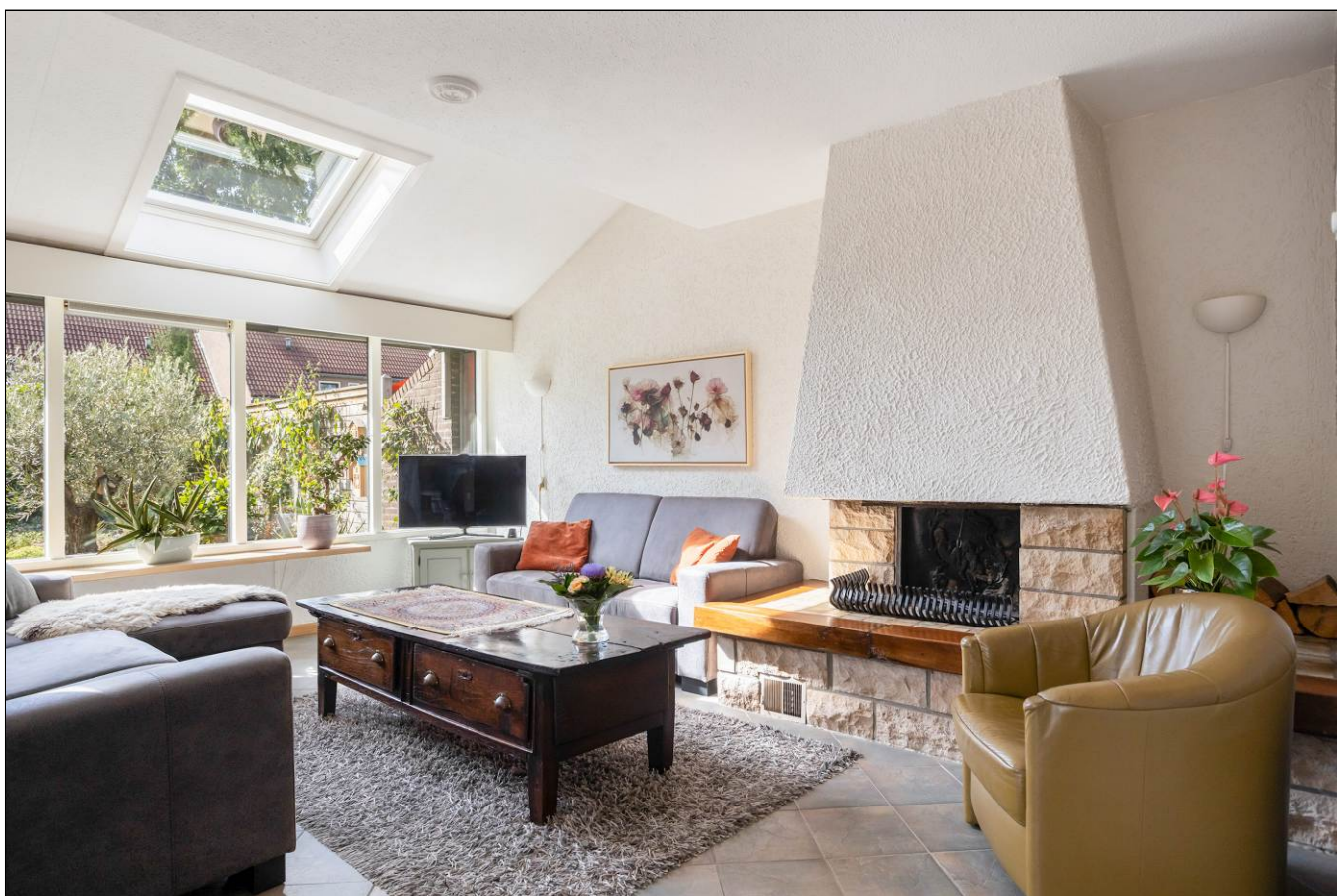
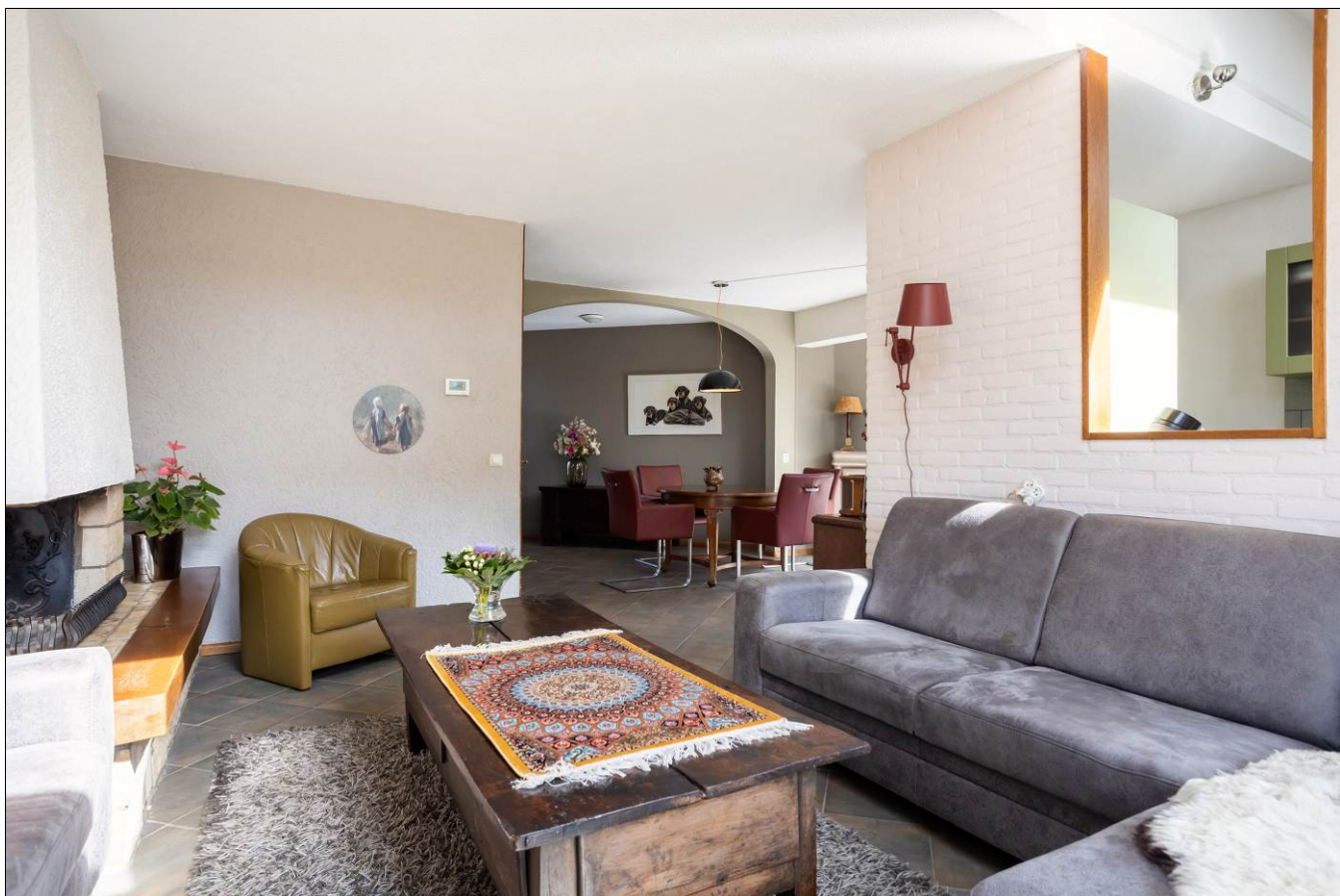


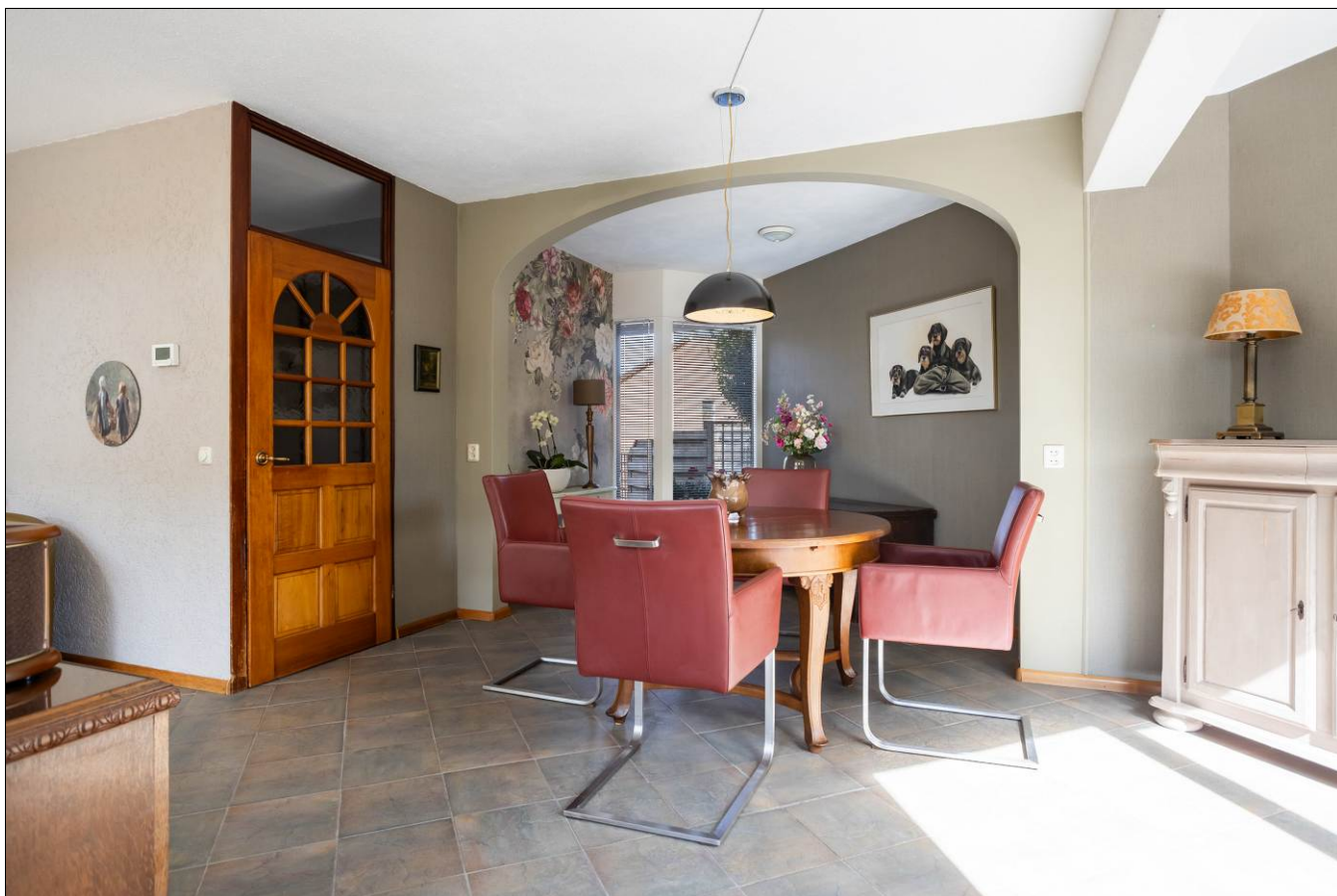


Apeldoorn, Waagmeesterhoeve 306



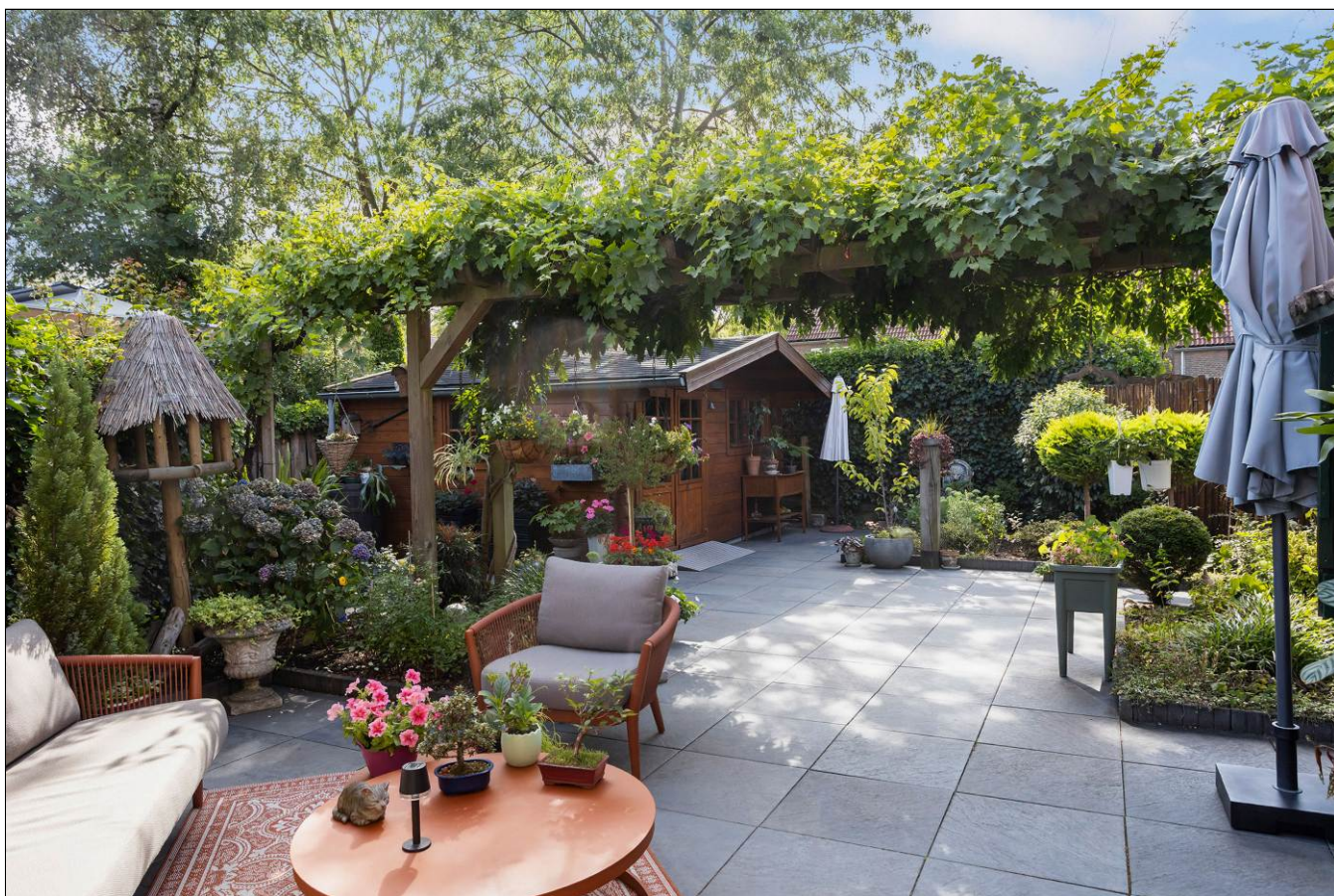
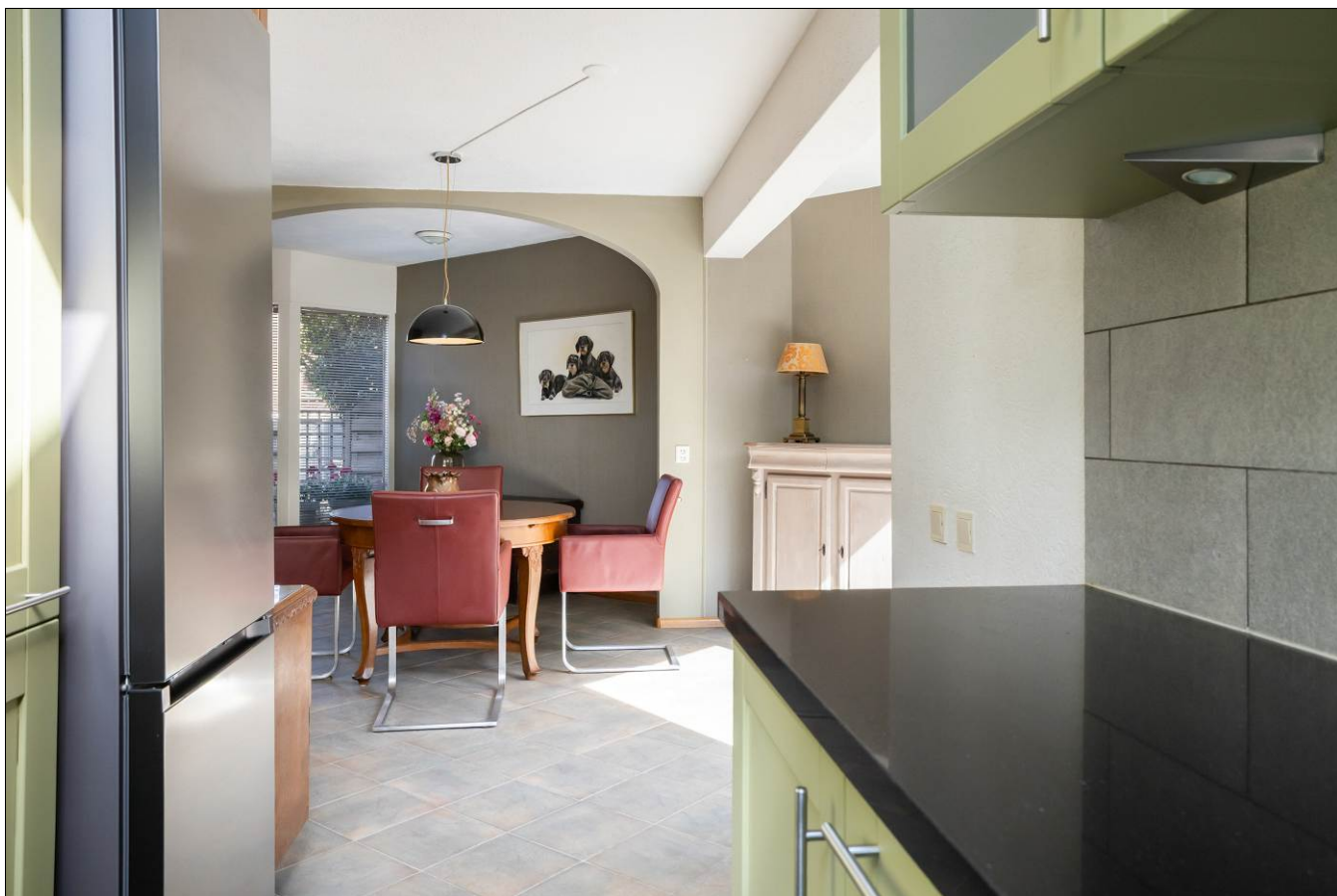














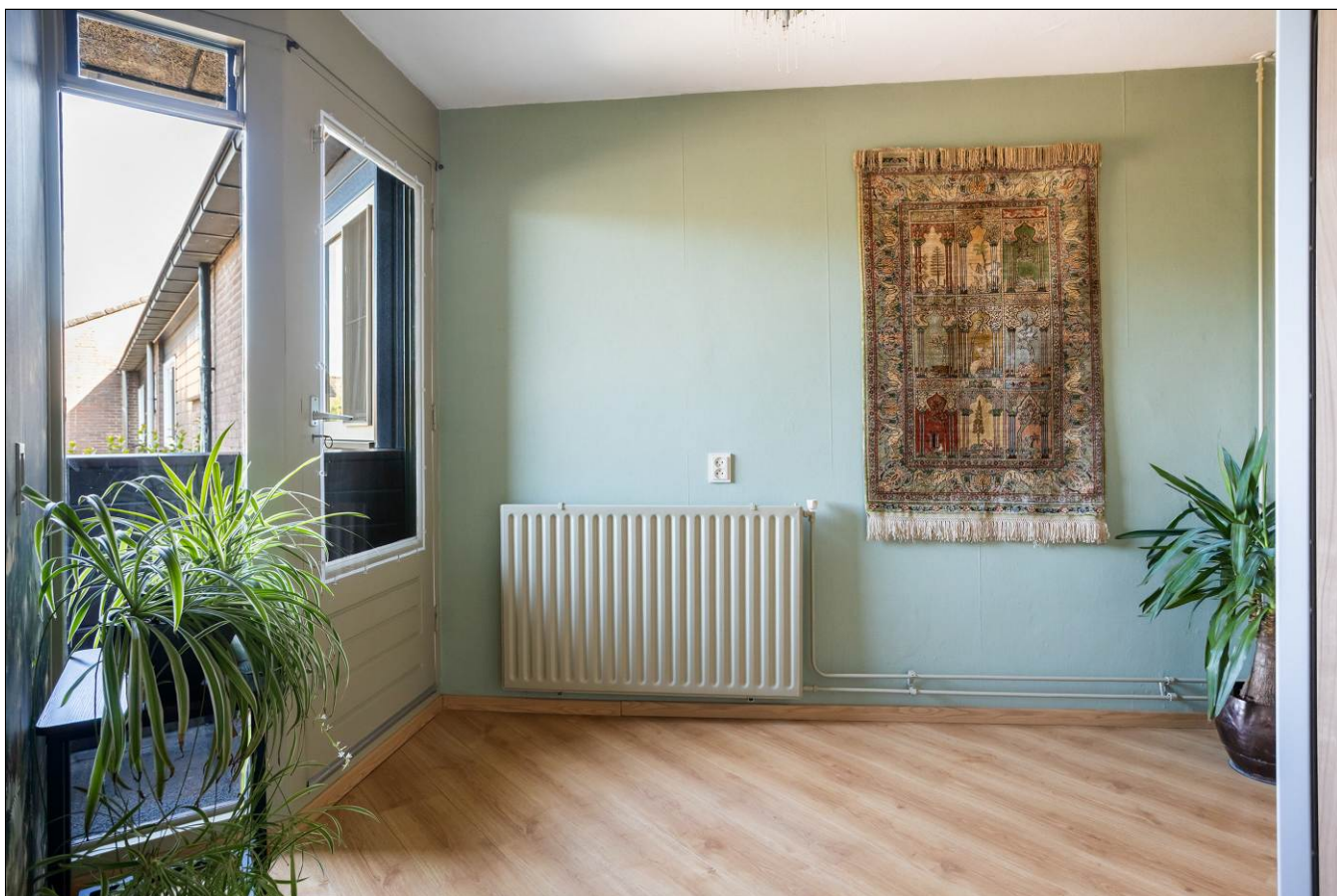


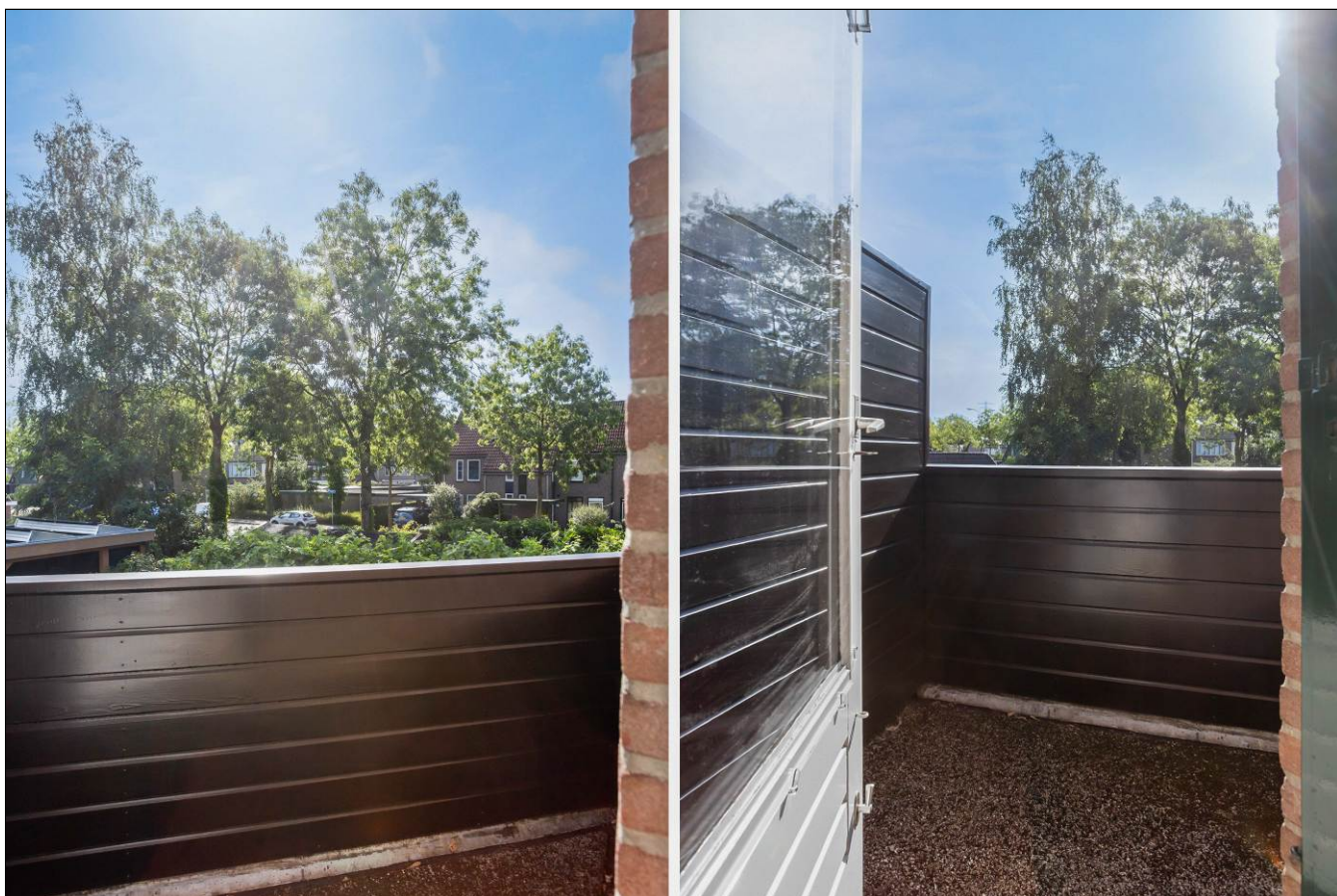
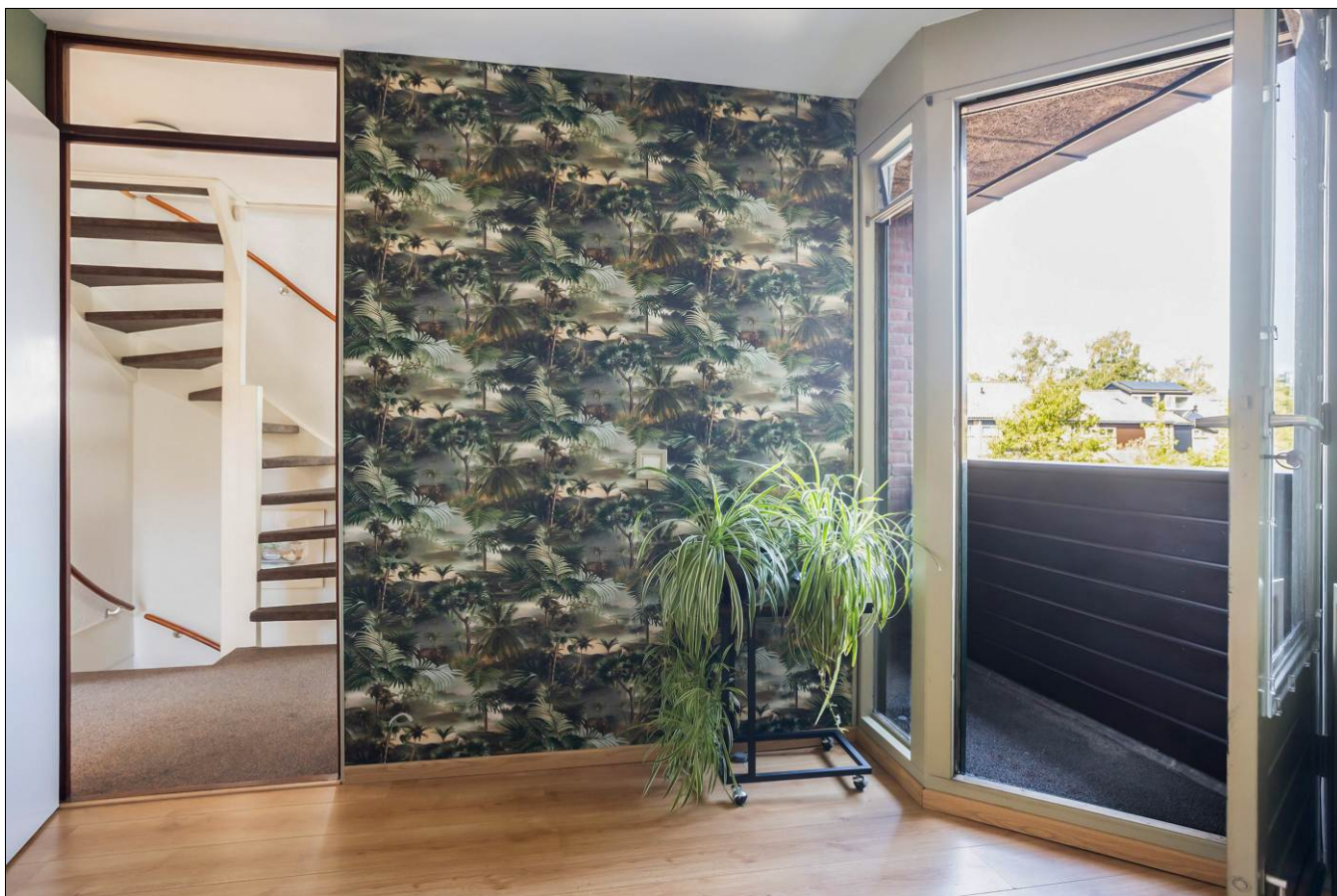










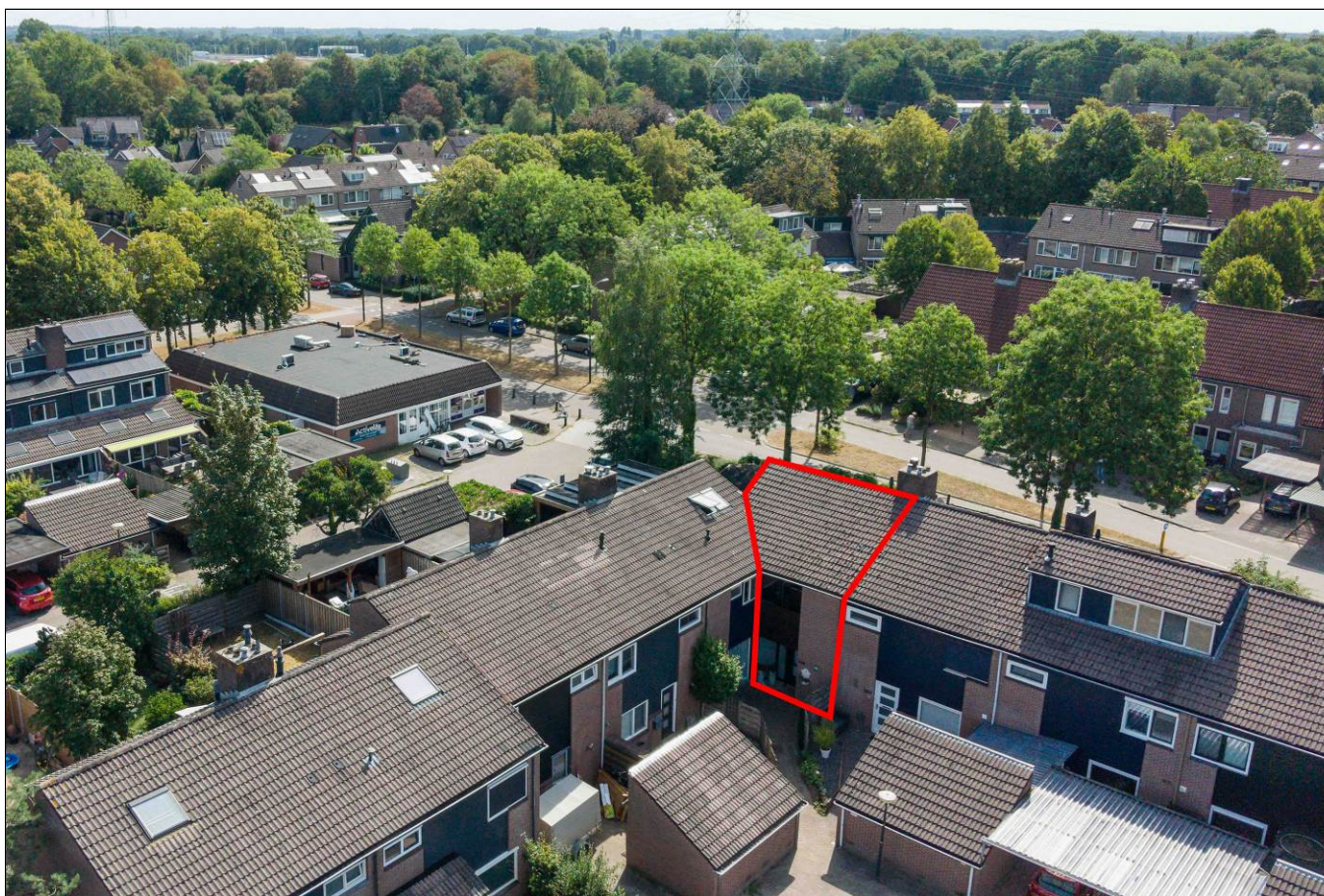
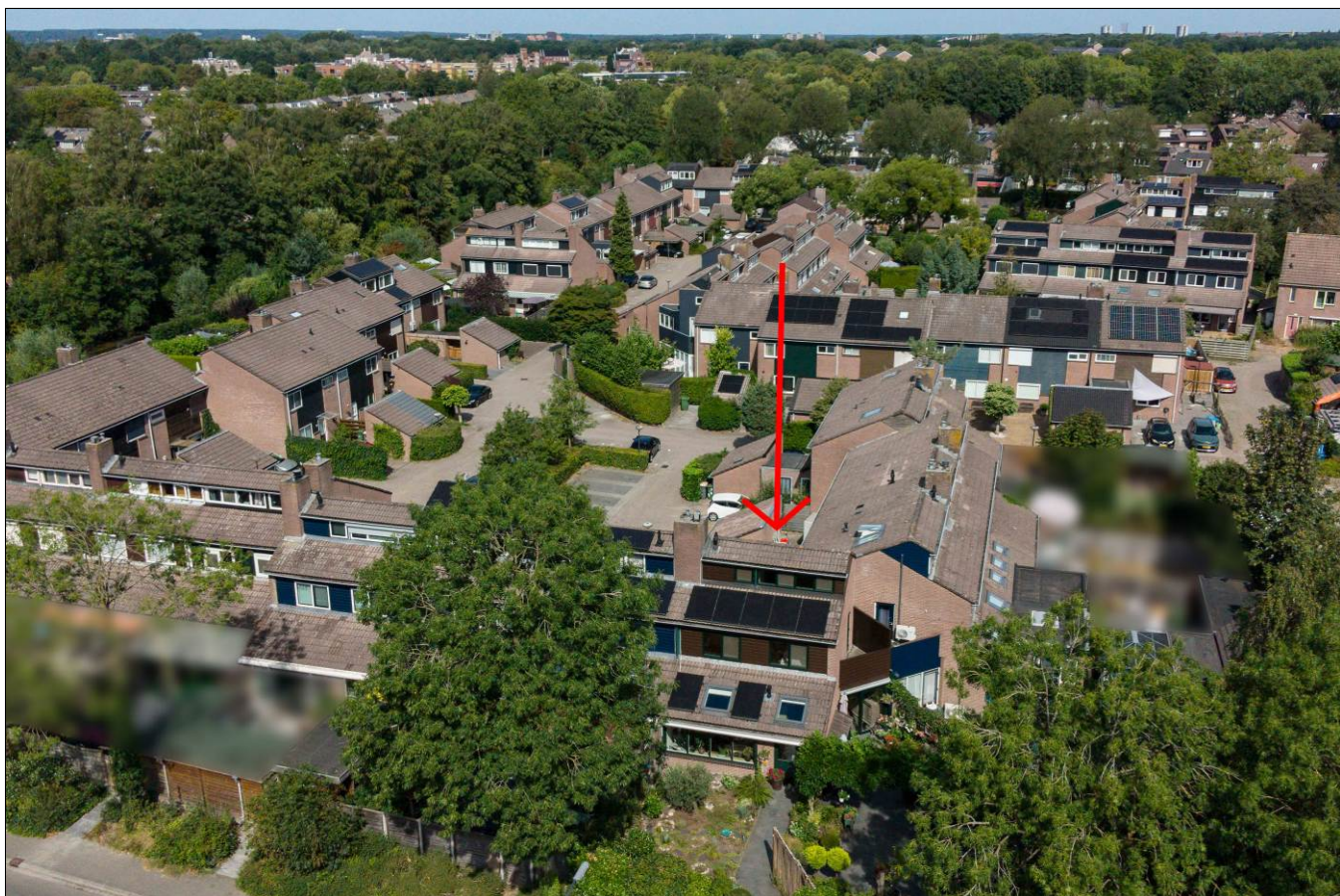














Waagmeestershoeve 306
Apeldoorn

Satellietopname



Waagmeestershoeve 306

Op een kindvriendelijke locatie in een woonerf gelegen, ruime speels ingedeelde hoekwoning met een grote vrij gelegen achtertuin met tuinhuis en parkeerplaats aan de voorzijde en achterzijde van de woning.

Gebruiksoppervlakte wonen: 113m². Perceeloppervlakte: 255m².

Begane grond: entree/hal, toilet met fonteintje, ruime tuingerichte woonkamer voorzien van open haard, veel lichtinval en groot zonnescherm, eetgedeelte met kunststof schuifpui naar de tuin en een moderne keuken voorzien van inbouwapparatuur.

1^e verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers voorzien van kunststof kozijnen met draai-kiepramen, waarvan 1 slaapkamer met balkon(noordoosten) en kastenwand en 1 slaapkamer met een 2^e balkon op het noorden. Ruime badkamer met ligbad, massagedouche, 2^e toilet en wastafelmeubel.

2^e verdieping: overloop met wasruimte, opstelling cv-ketel en berging. Ruime 4^e slaapkamer met kunststof kozijnen met draai-kiepramen.

De fraai aangelegde tuin biedt veel privacy en heeft diverse terrassen, sierperkjies, een groot tuinhuis en is gesitueerd op het zuiden.

De woning is in 2016 nagenoeg volledig voorzien van hoogwaardig kunststof kozijnen met draai-kiepramen en HR++ beglazing, verder is de woning voorzien van vloer-/muur- en dakisolatie en op de woning liggen 7 zonnepanelen. De woning heeft energielabel B.

Diverse voorzieningen zijn dichtbij gelegen zoals scholen, speelveldjes, wandelgebieden, winkelcentrum Eglantier, NS treinstation en uitvalswegen.

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 439.500,- kosten koper

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

Deventerstraat 67

7322 JK Apeldoorn

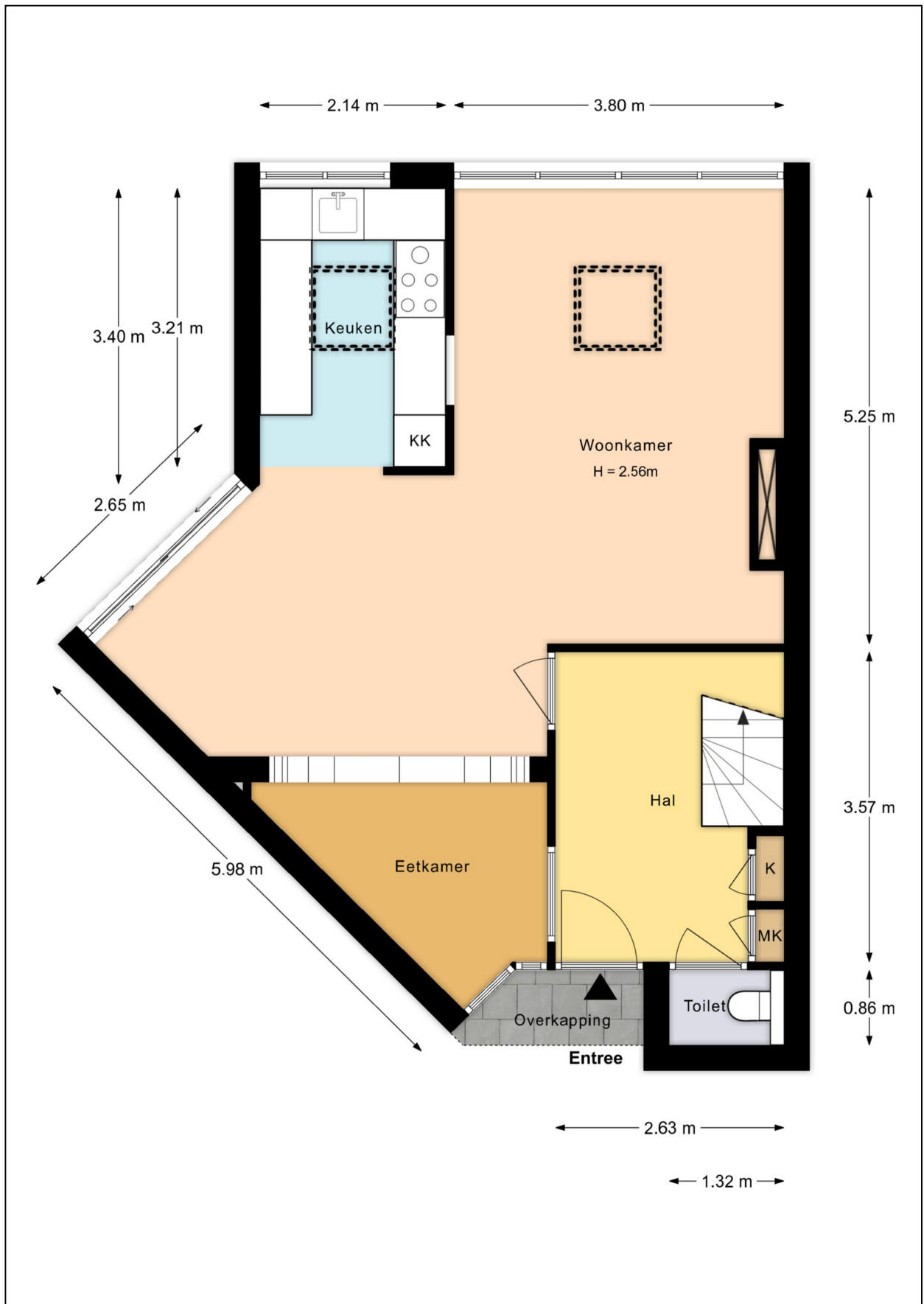
T. 055 522 22 77

E. goos@goos.nl

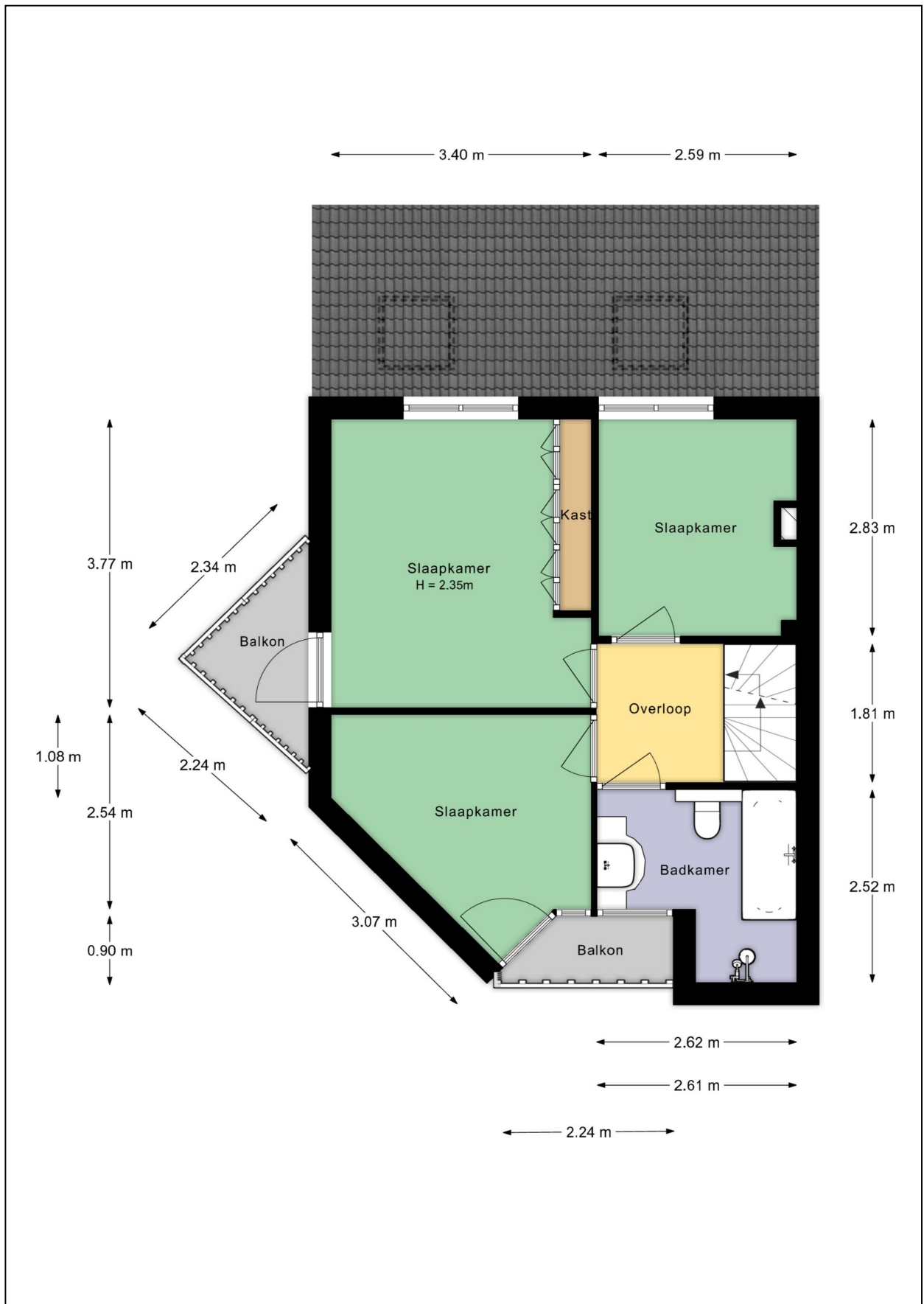
I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

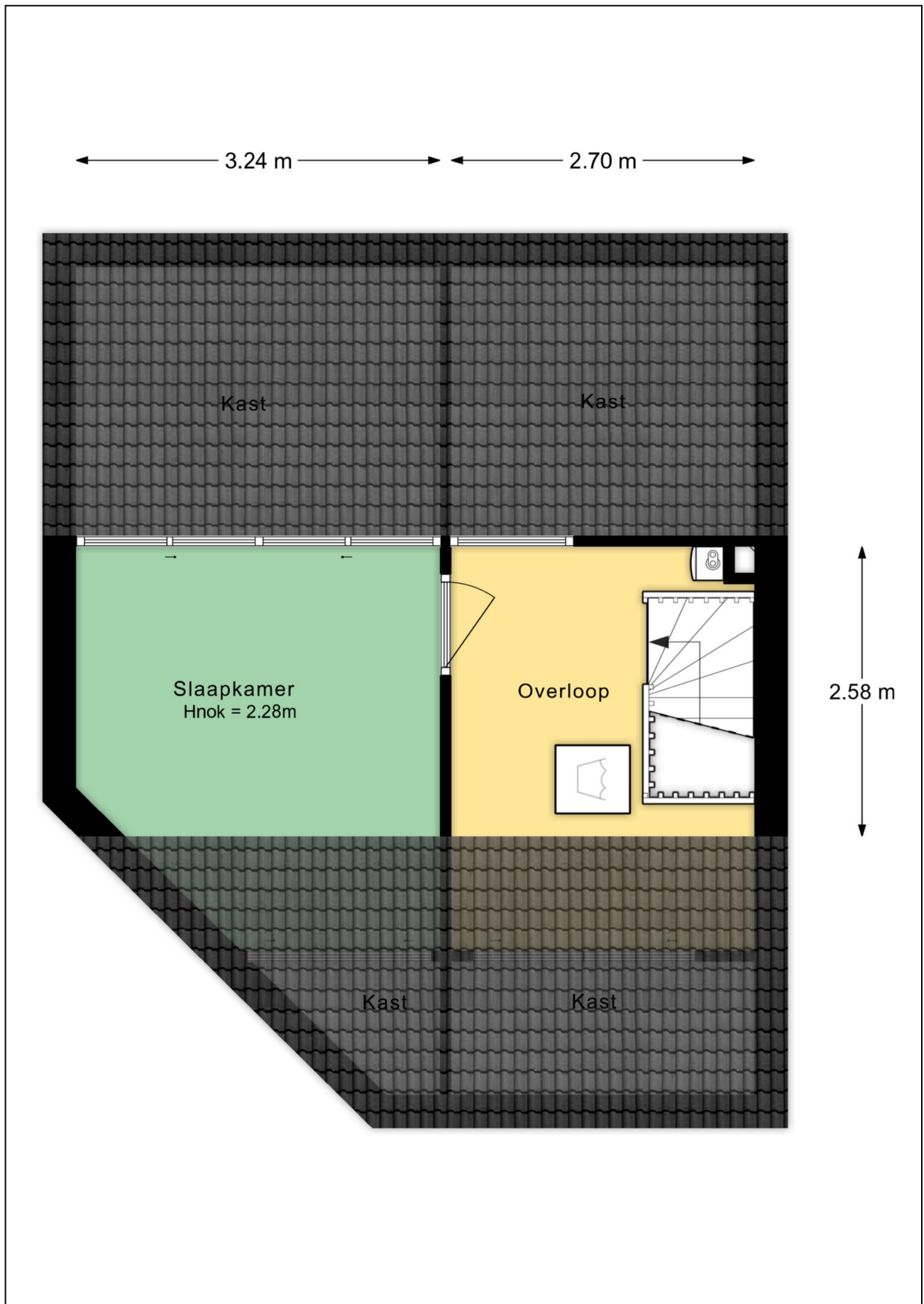
Plattegrond begane grond



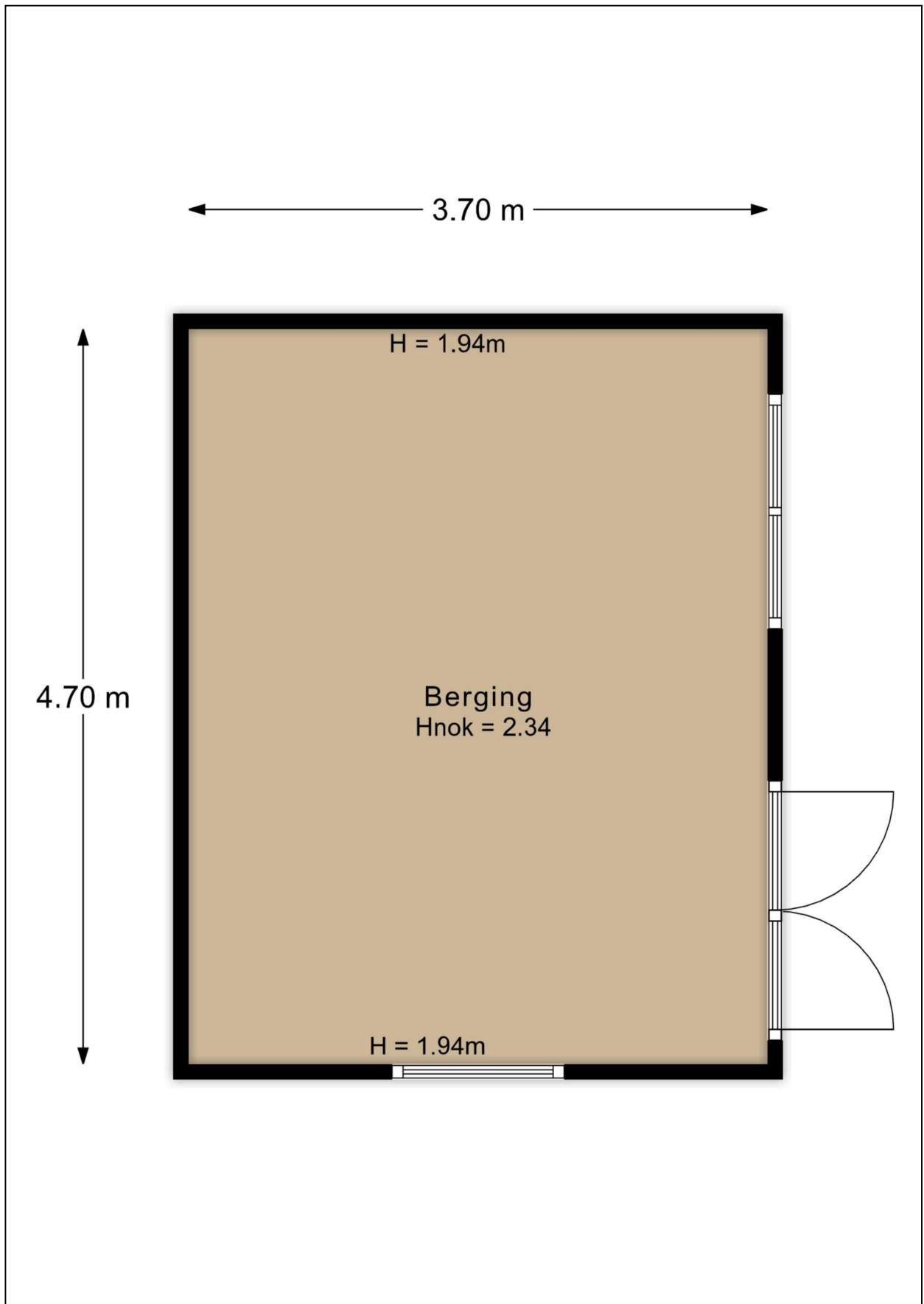
Plattegrond eerste verdieping



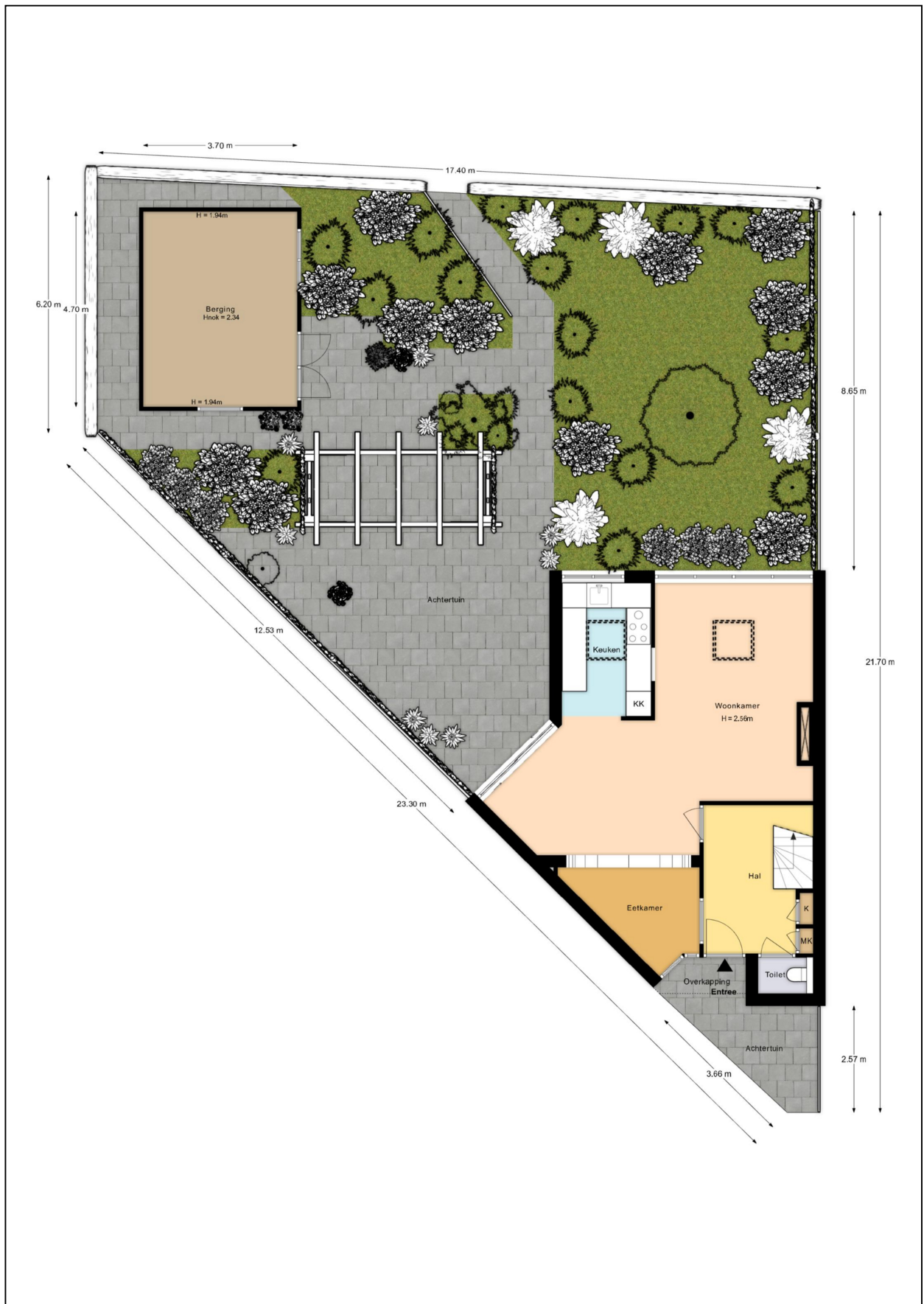
Plattegrond tweede verdieping



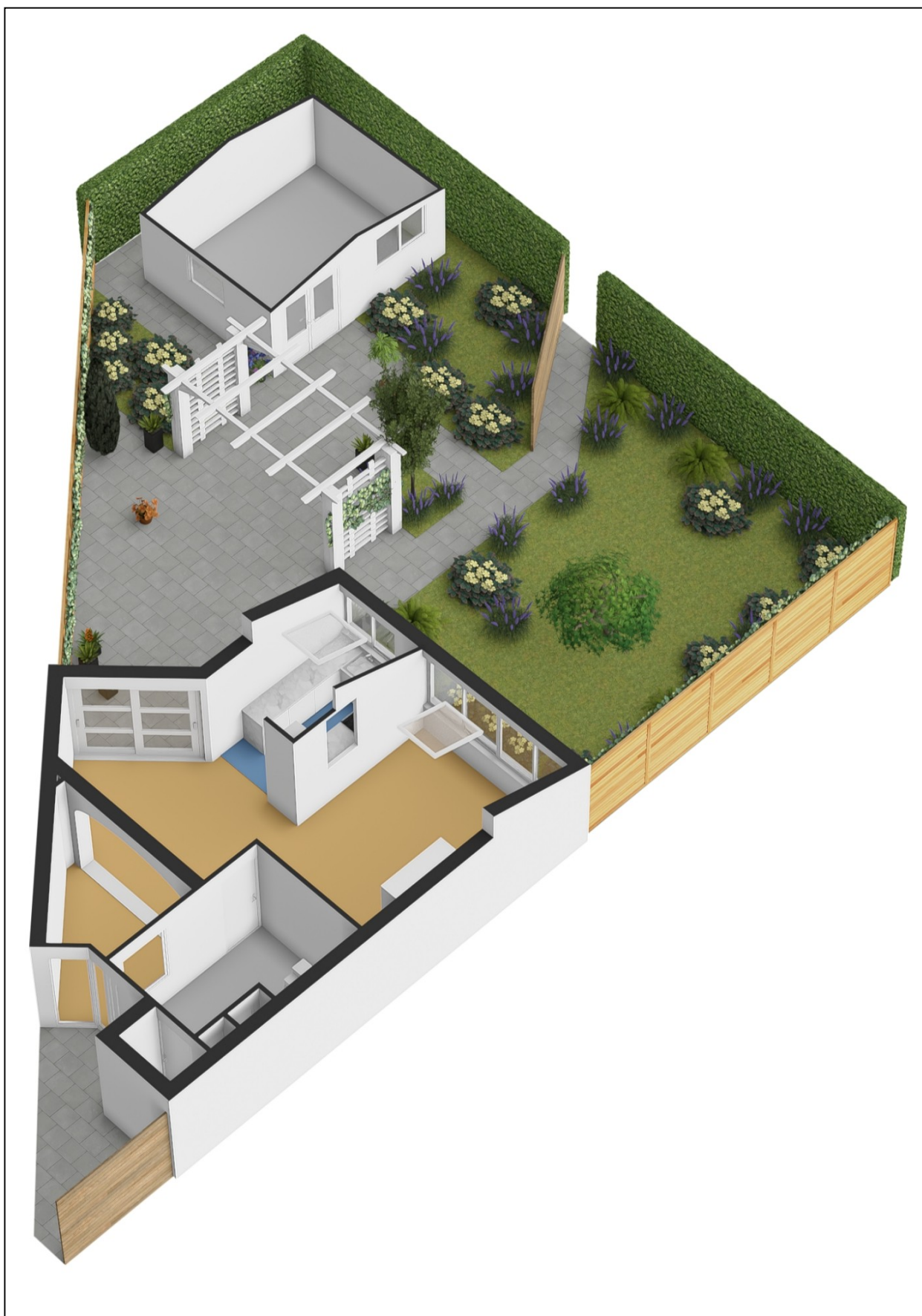
Plattegrond bijgebouw



Plattegrond tuin



Plattegrond tuin 3D



Kadastrale kaart



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
412844473

Datum registratie
28-11-2025

Geldig tot
26-11-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

B



Isolatie

1 Gevels	+/- + ++
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	+/- + ++
4 Vloeren	+ ++
5 Ramen	+ ++
6 Buitendeuren	- +/- + ++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	2266 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



11,5 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Waagmeestershoeve 306
7326RV Apeldoorn

BAG-ID: 0200010000217420

Detailaanduiding

Bouwjaar 1978
Compactheid 1,80
Vloeroppervlakte 123m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

J.G.N.M. Klouwer

Vakbekwaamheidsnummer

1551.8265.3175

Certificaathouder

Label-UP Advies B.V.

Inschrijfnummer

EPG2024-28W

KvK-nummer

92917410

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



Lijst van Zaken

Betreffende:	Waagmeesterhoeve 306 te Apeldoorn		
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:			
- slaapkamerkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten:			
- plavuizen	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Overig, te weten:			
- spiegelwanden	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- vaatwasser	X		
- oven/combimagnetron	X		
- koel/vriescombinatie	X		
Toiletaccessoires:			
- toiletrolhouder	X		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
Zonwering buiten (2x)	X		
Zonnepanelen	X		
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>Bebouwing</i>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<i>Overig</i>			
Overige tuin, te weten:			
- (sier)hek	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 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, 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?
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 |
| d. | Zijn de gevels ooit gereinigd? | Nee |

3. Dak(en)

- | | | |
|----|--|-------------------------|
| a. | Hoe oud zijn de daken ongeveer?
Overige daken: | Jaren '80 |
| 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:
Overige daken: | Nee
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? | Kunststof/hout |
| b. | Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? | 2025
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?
Zo ja, welk type glas? | Ja
HR++, behalve kleine keukenraampje linksboven |
| | Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? | Ja
Voordeur |

- | | | |
|----|--|------------|
| 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? | 25-02-2021, HR spray |
| | Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | Ja |
| | 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? | 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): | Remeha Tzera |
| | Type(nummer) van de installatie(s): | m28cCW4 |
| | Installatiedatum van de installatie(s): | 10-11-2014 |
| | Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? | 24-9-2024 |
| | Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? | Ja |
| | Zo ja, door wie? | Onderhoudscontract bij 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? Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Ja, warm water Woonkamer, eetkamer, keuken
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
	Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	7
	Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
	Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?	400 Wp
	Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
	Wat is het merk/type van de zonnepanelen?	Onbekend
	Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
	In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2023
	Installateur:	ZonGeschikt
	Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
	Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2025
	Aantal kWh:	2,3
	Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Waarschijnlijk wel
	Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Ja
	Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	Nee
i.	In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	Onbekend
j.	Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Onbekend
	Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
k.	Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
	Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	Meterkast 2023
	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?	N.v.t.
	Hoe oud is dit systeem ongeveer?	2023
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?	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? | 2001 |
| c. | Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?
Toelichting: | Ja
Toilet badkamer boven blijft iets doorlopen |
| 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? | 2010 |
| h. | Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

Functioneert alle inbouwapparatuur? | Vaatwasser 2025, oven/magnetron 2024, koel/vries combinatie 2022
Ja |
| i. | Heeft u een kokend water kraan? | Nee |

9. Diversen

- | | | |
|----|--|--------------------|
| a. | Wat is het bouwjaar van de woning? | 1978 |
| 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? | Niet bekend |
| d. | Is er sprake van loden leidingen in de woning? | Niet bekend |
| 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), inclusief andere beton-elementen zoals balkons? | 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, welke label? | Ja
Label B |

10. Vaste lasten

- | | | |
|----|--|--|
| a. | Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?
Belastingjaar: | € 386,00
2026 |
| b. | Wat is de WOZ-waarde?
Peiljaar: | € 412.000
01-01-2025 |
| c. | Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?
Belastingjaar: | € 34,00
2025 |
| d. | Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?
Belastingjaar: | € 472,00
2025 |
| e. | Voorschotbedrag gas + elektra (samen):
Water:
Jaarverbruik gas:
Jaarverbruik elektriciteit totaal:
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? | € 161
€ 14
880 m3
1673 kWh
2 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?
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? | Ja
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

Hoewel de energiekosten al niet hoog zijn, zijn deze niet representatief. Verkopers vader was altijd thuis gedurende deze periode.

