

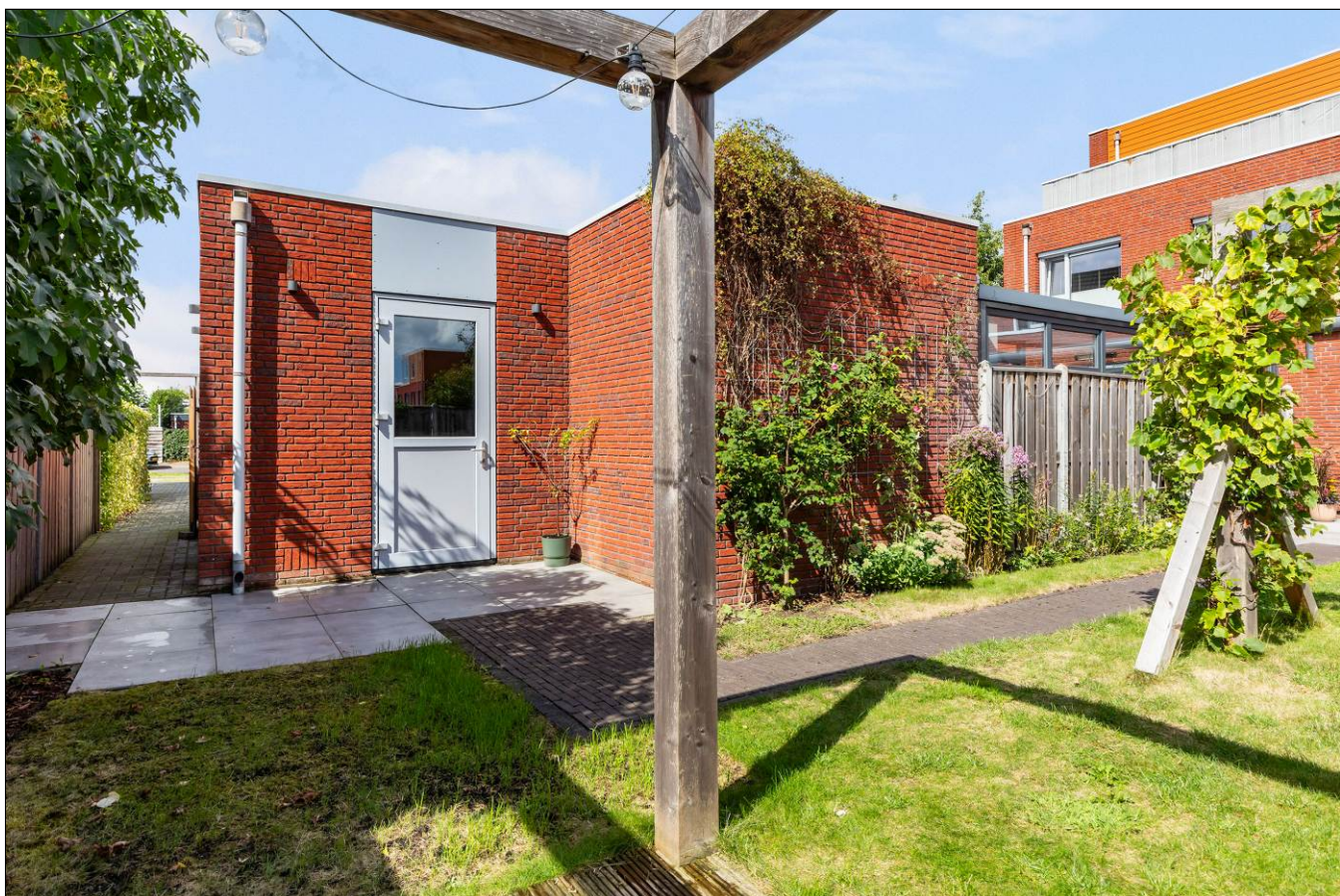


Apeldoorn, Laan van de Charleston 82





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







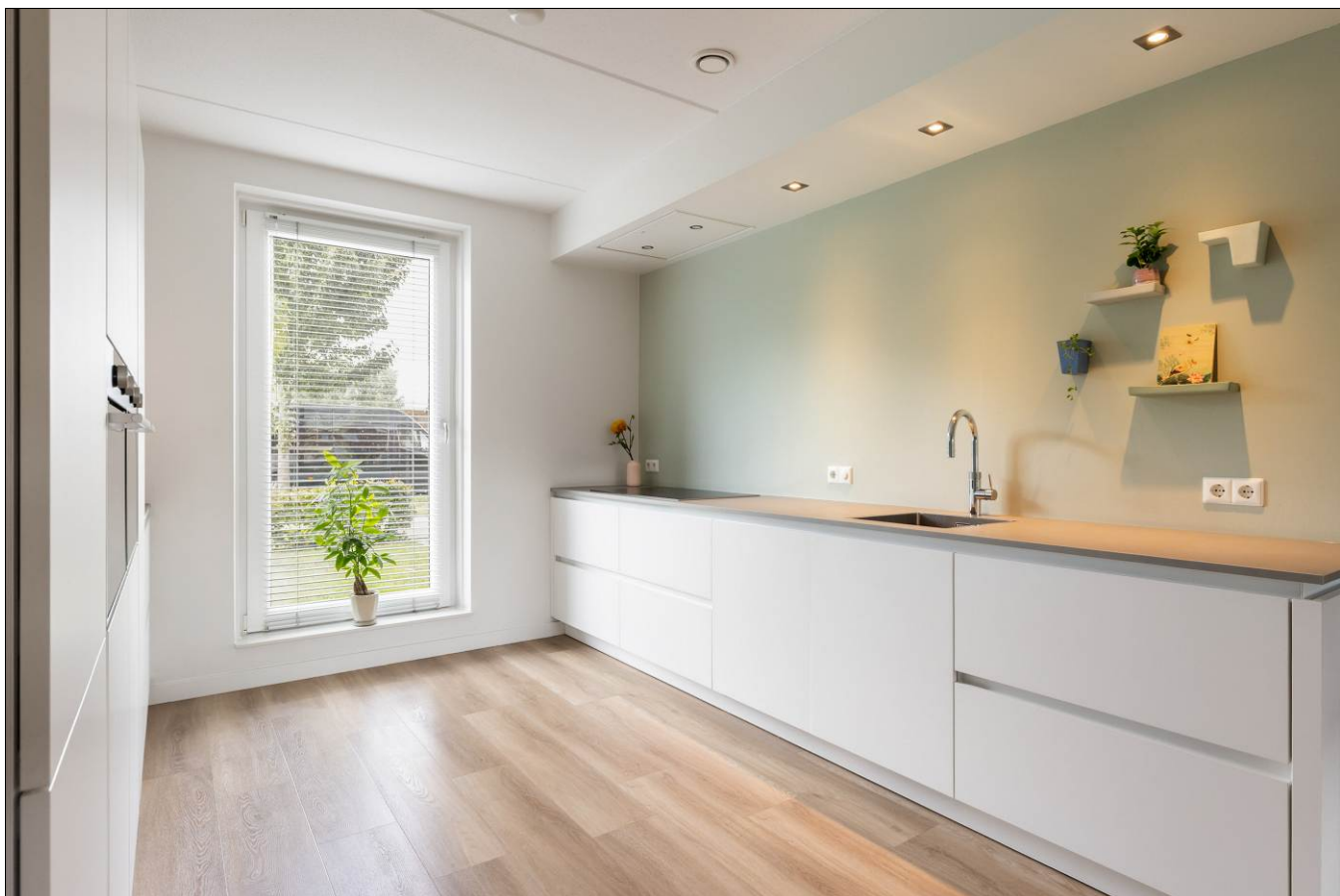






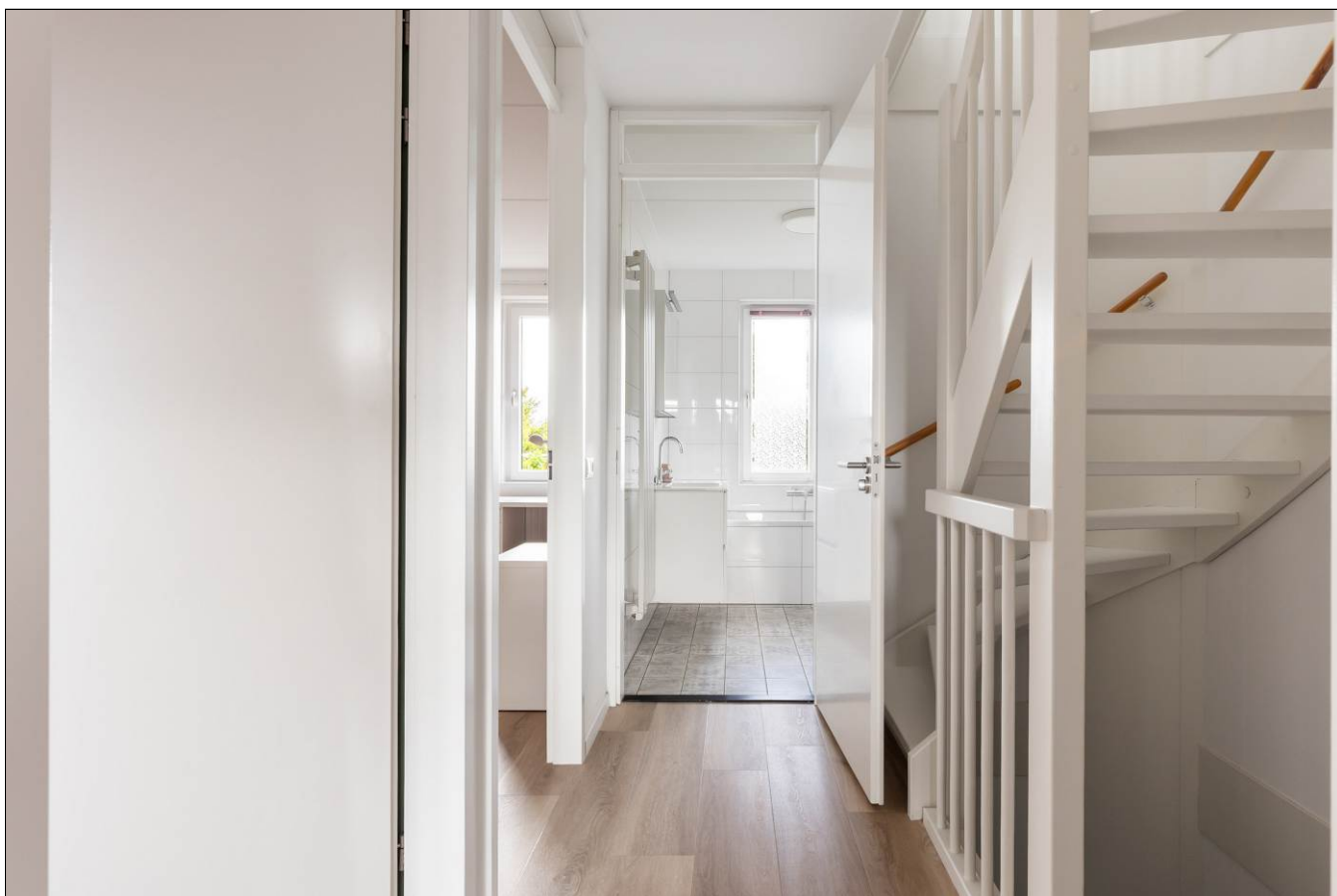


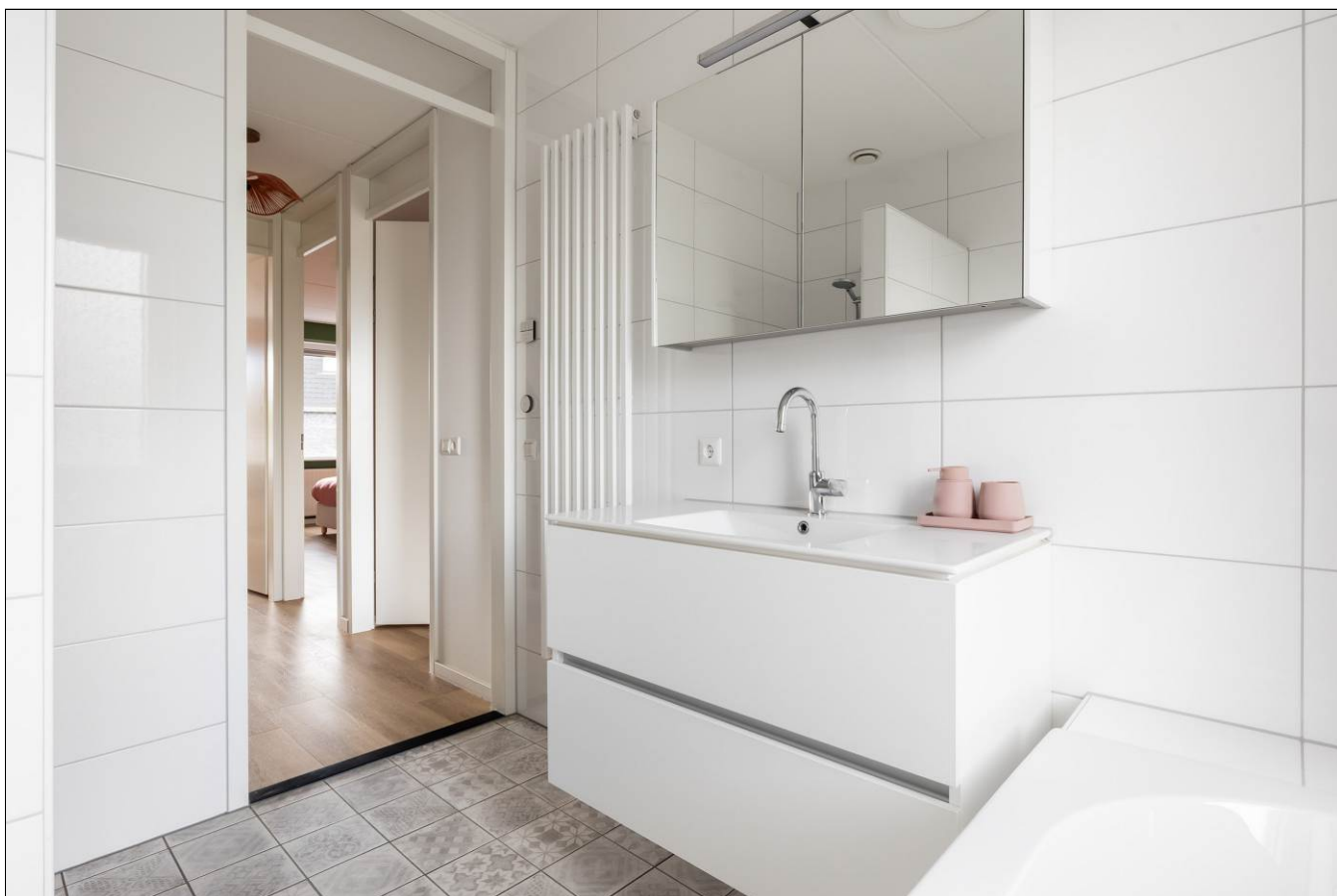
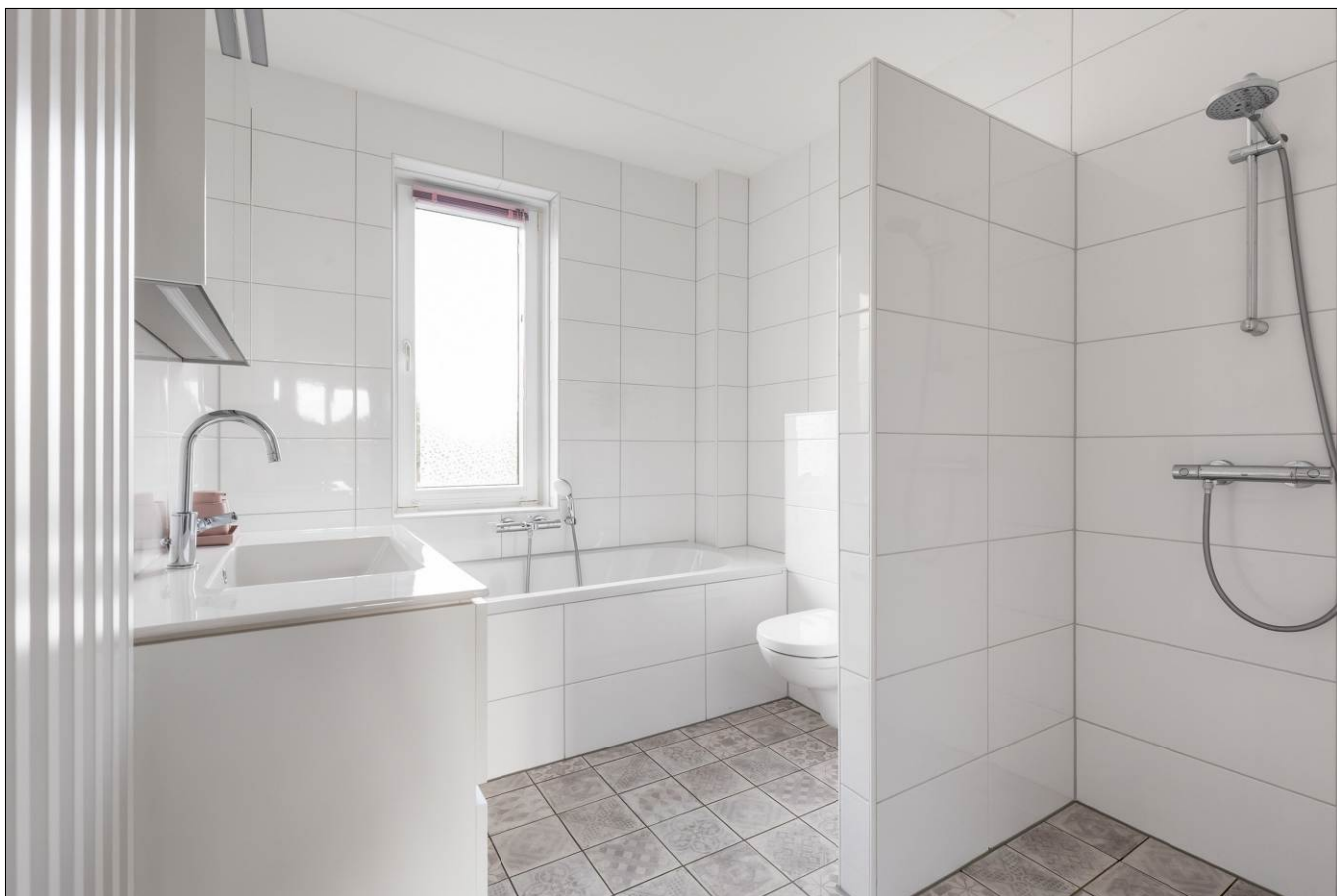




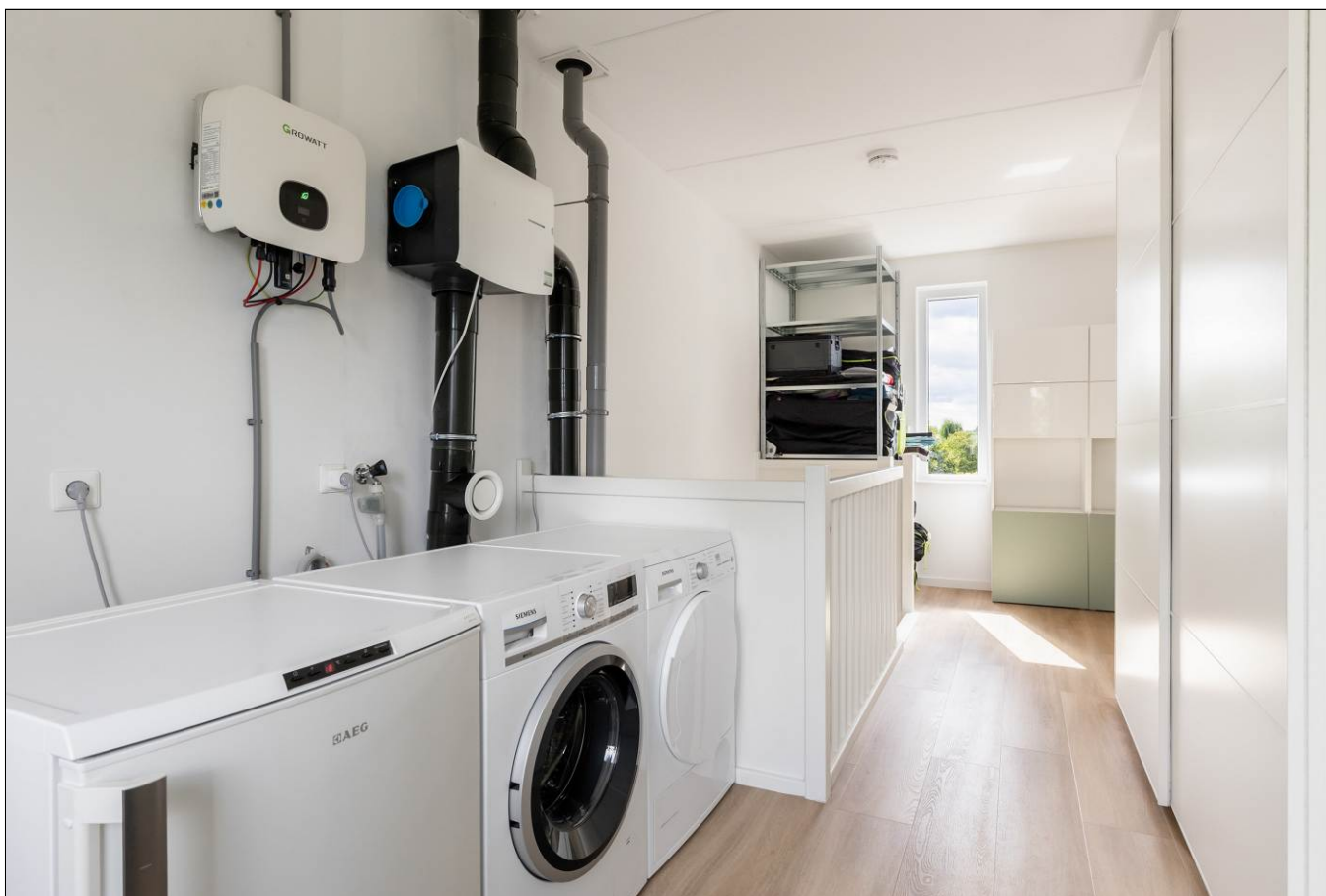
















Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





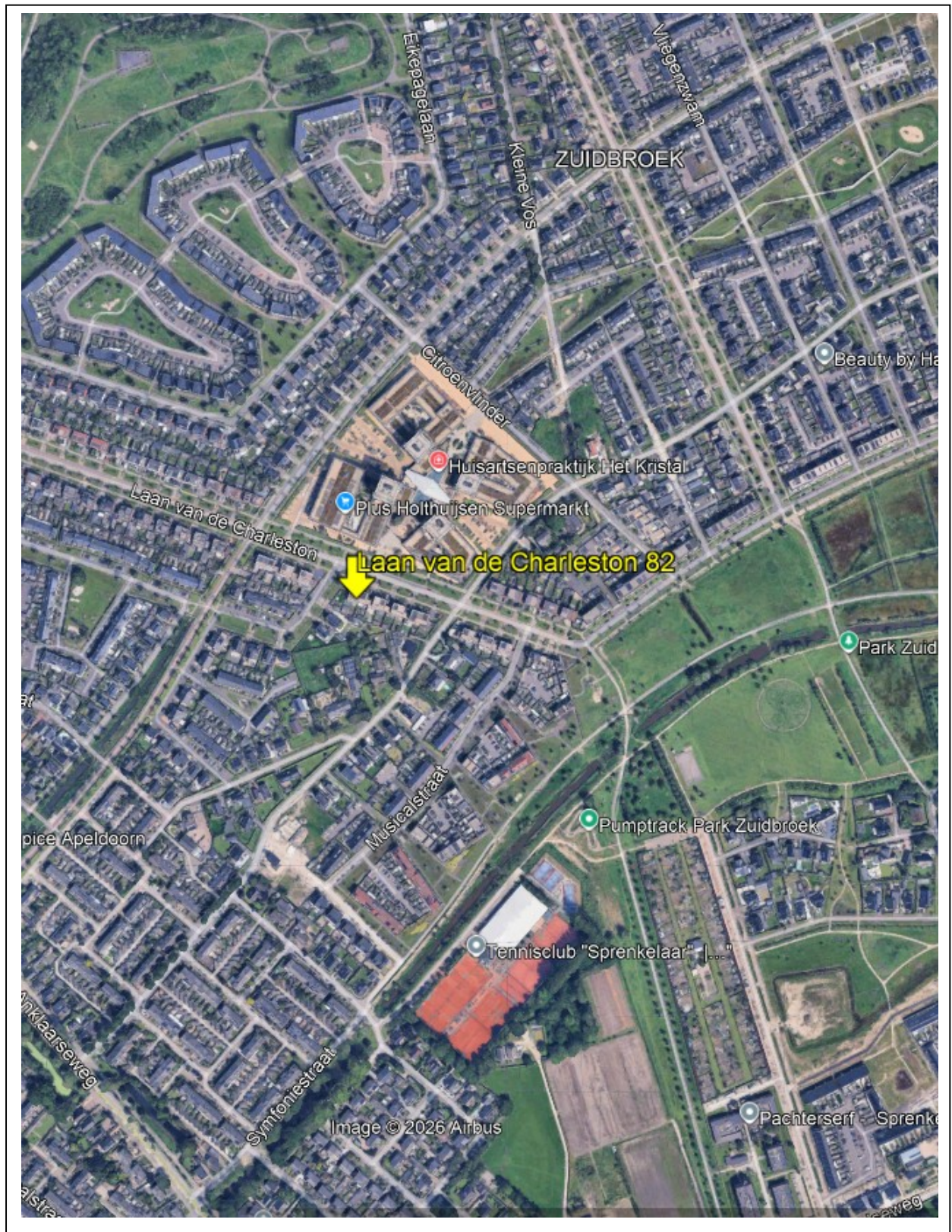






Laan van de Charleston 82
Apeldoorn

Satellietopname



Laan van de Charleston 82

Verrassend ruime en energiezuinige middenwoning van een driesprong. Deze uitstekend onderhouden woning beschikt over een hoogwaardig afwerkingsniveau, een uitgebouwde begane grond, maar liefst 5 slaapkamers, een vrij gelegen achtertuin, parkeren op eigen terrein én een garage.

De woning is gelegen aan een mooie, ruim opgezette laan in de gewilde wijk Zuidbroek. Diverse voorzieningen bevinden zich op loopafstand, zoals wijkcentrum 't Kristal, supermarkt, park Zuidbroek, openbaar vervoer, scholen, winkelcentrum Anklaar, sportverenigingen en diverse andere voorzieningen.

Gebruiksoppervlakte wonen: 167m². Garage: 15m². Perceeloppervlakte: 300m².

Indeling

Begane grond: entree/hal met meterkast en trapopgang, modern toilet met fonteintje, royale tuingerichte woonkamer (2,4 meter uitgebouwd ten opzichte van de oorspronkelijke nieuwbouw) met een grote schuifpui naar de tuin. Aan de voorzijde bevindt zich de luxe open keuken, voorzien van een lang keramisch werkblad, veel lichtinval, een sfeervolle koffiehoeke en diverse A-merk inbouwapparatuur van ATAG, waaronder een Quooker-kraan, oven, combi-oven/magnetron, vaatwasser, 5-zone inductiekookplaat, afzuigkap en koel-/vriescombinatie. **De begane grond is voorzien van een fraaie pvc vloer met vloerverwarming.**

1^e verdieping: overloop. 3 zeer ruime slaapkamers voorzien van pvc vloeren. Moderne en volledig betegelde badkamer voorzien van vloerverwarming, een inloopdouche, ligbad, 2^e toilet, wastafelmeubel en mechanische ventilatie.

2^e verdieping: ruime overloop met aansluiting voor de wasapparatuur, voldoende plek voor een kastenwand. Daarnaast bevinden een 4^e en 5^e slaapkamer waarvan de tuingerichte kamer zeer royaal is. Deze verdieping biedt bovendien volop mogelijkheden voor verdere uitbreiding, zoals het realiseren van een 2e badkamer of een directe toegang tot het platte dak. Hier kan, na het plaatsen van een deur aan de achterzijde van de overloop, een fraai dakterras worden gerealiseerd.

Buiten: De achtertuin is ruim 14 meter diep en ligt op het zuidwesten. Dankzij de royale diepte en het elektrische zonnescherm is er gedurende de dag altijd een plek in de zon of juist in de schaduw te vinden. De tuin is fraai aangelegd met een groot terras, gazon, plantenborders en achterin een sfeervolle pergola. Vanuit de tuin is er toegang tot de vrijstaande garage en via de achterom tot de eigen oprit.

Bouwjaar: 2019. De woning is perfect onderhouden, luxe afgewerkt en instapklaar. Volledig voorzien van pvc-vloeren en kunststof kozijnen met HR++ beglazing. De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over 12 zonnepanelen (405Wp/stuk) en energielabel A.

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: €689.500,- kosten koper.

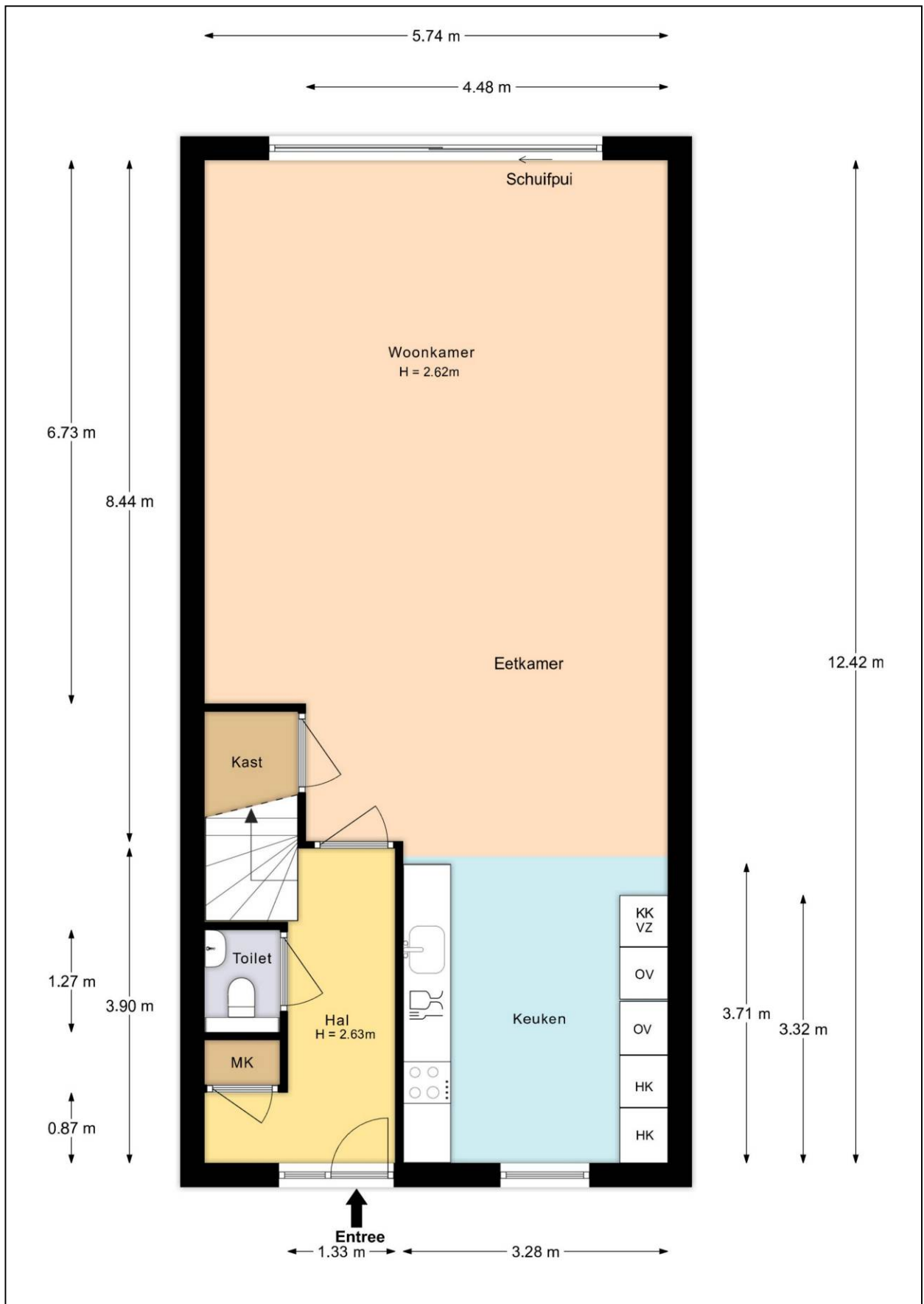
: €689.500,- kosten koper.

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

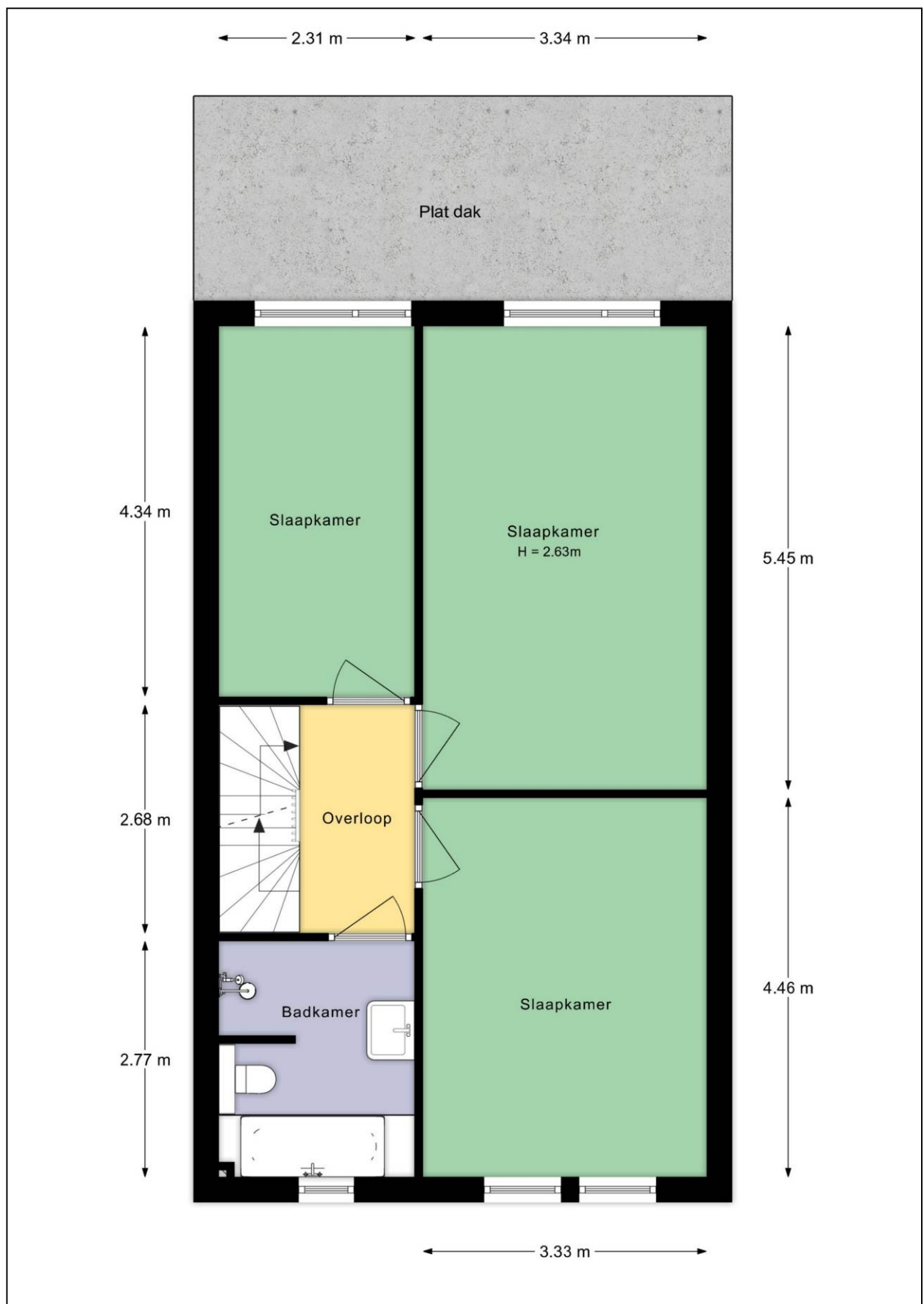
Deventerstraat 67
7322 JK Apeldoorn
T. 055 522 22 77
E. goos@goos.nl
I. www.goos.nl

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

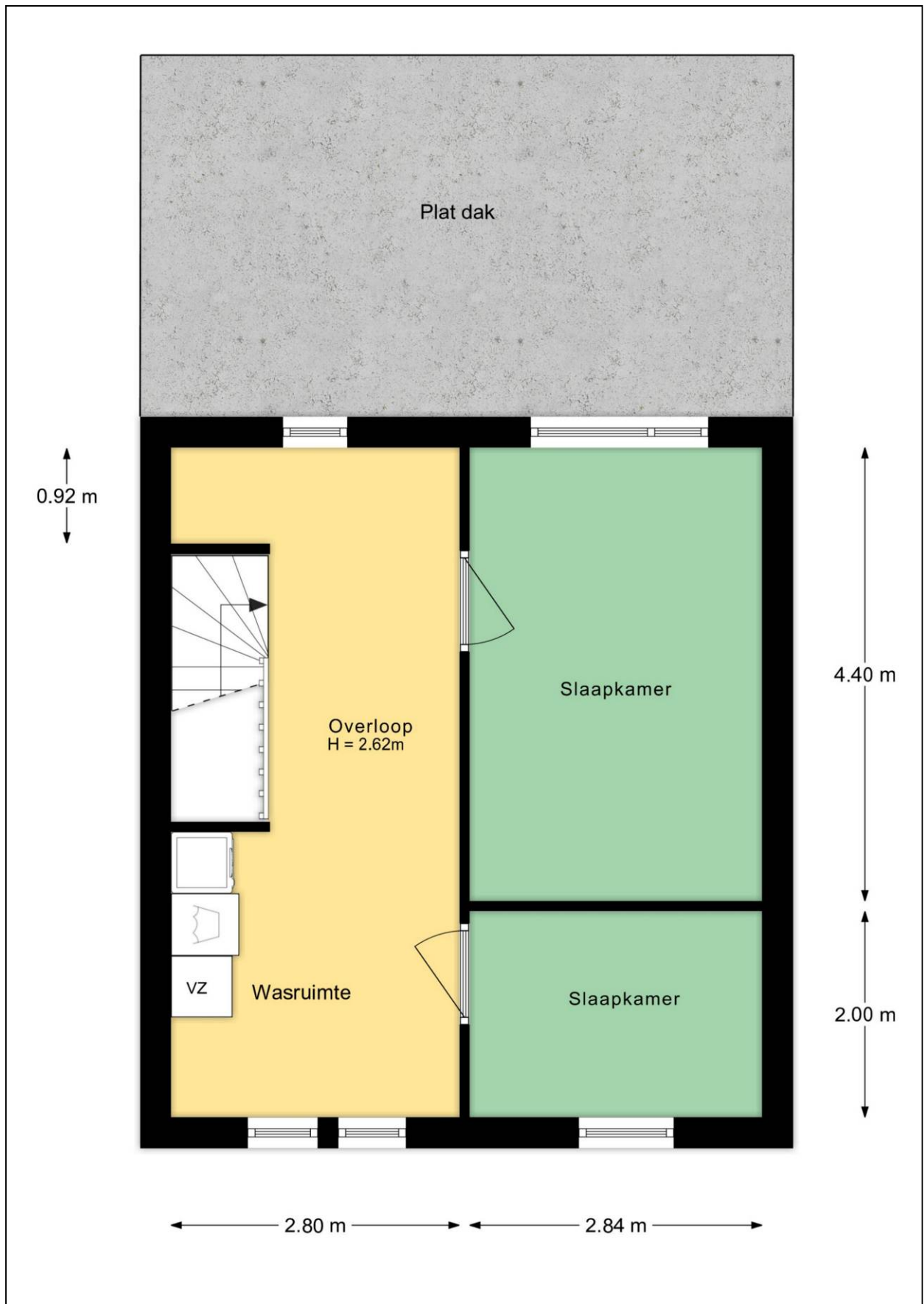
Plattegrond begane grond



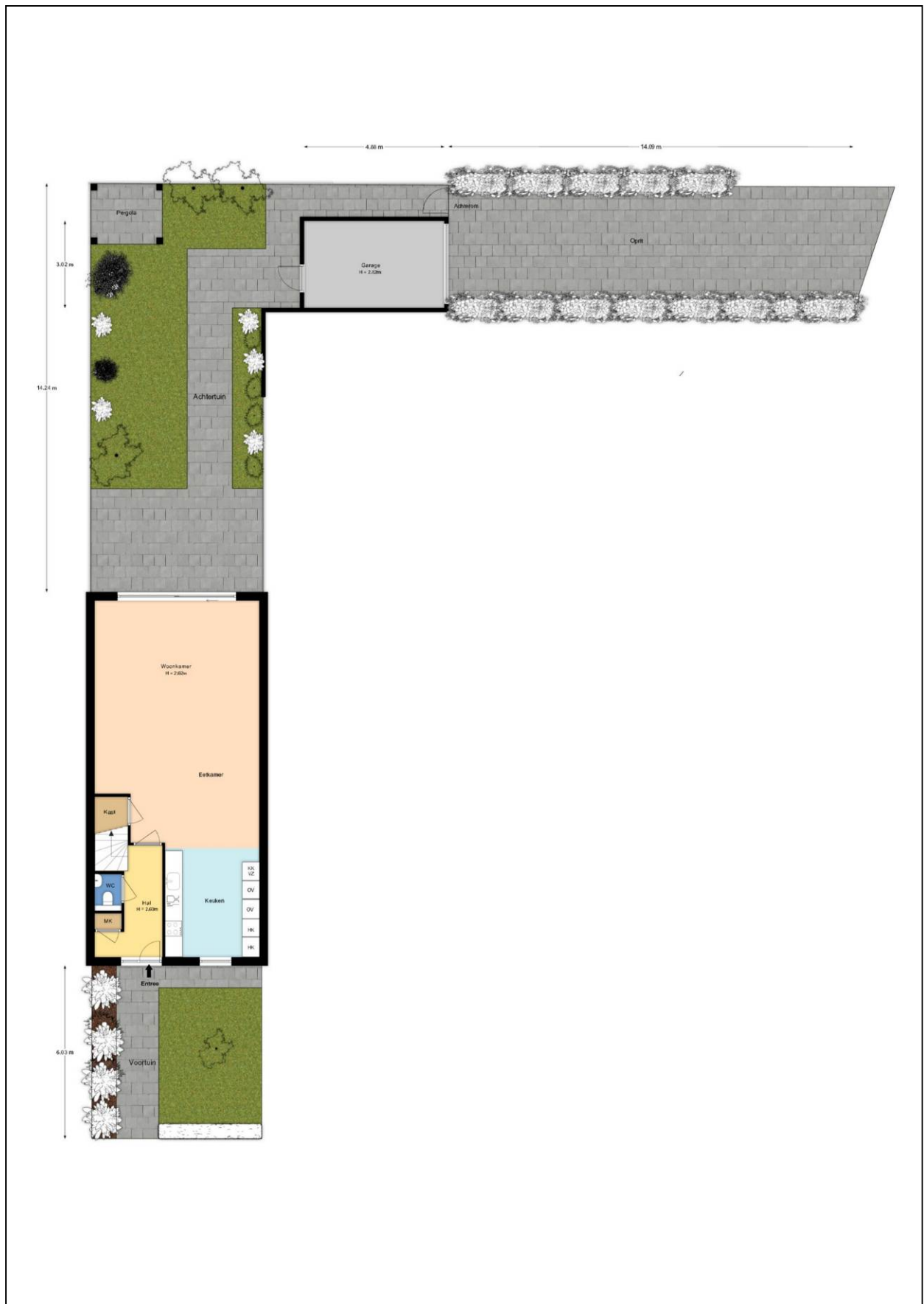
Plattegrond eerste verdieping



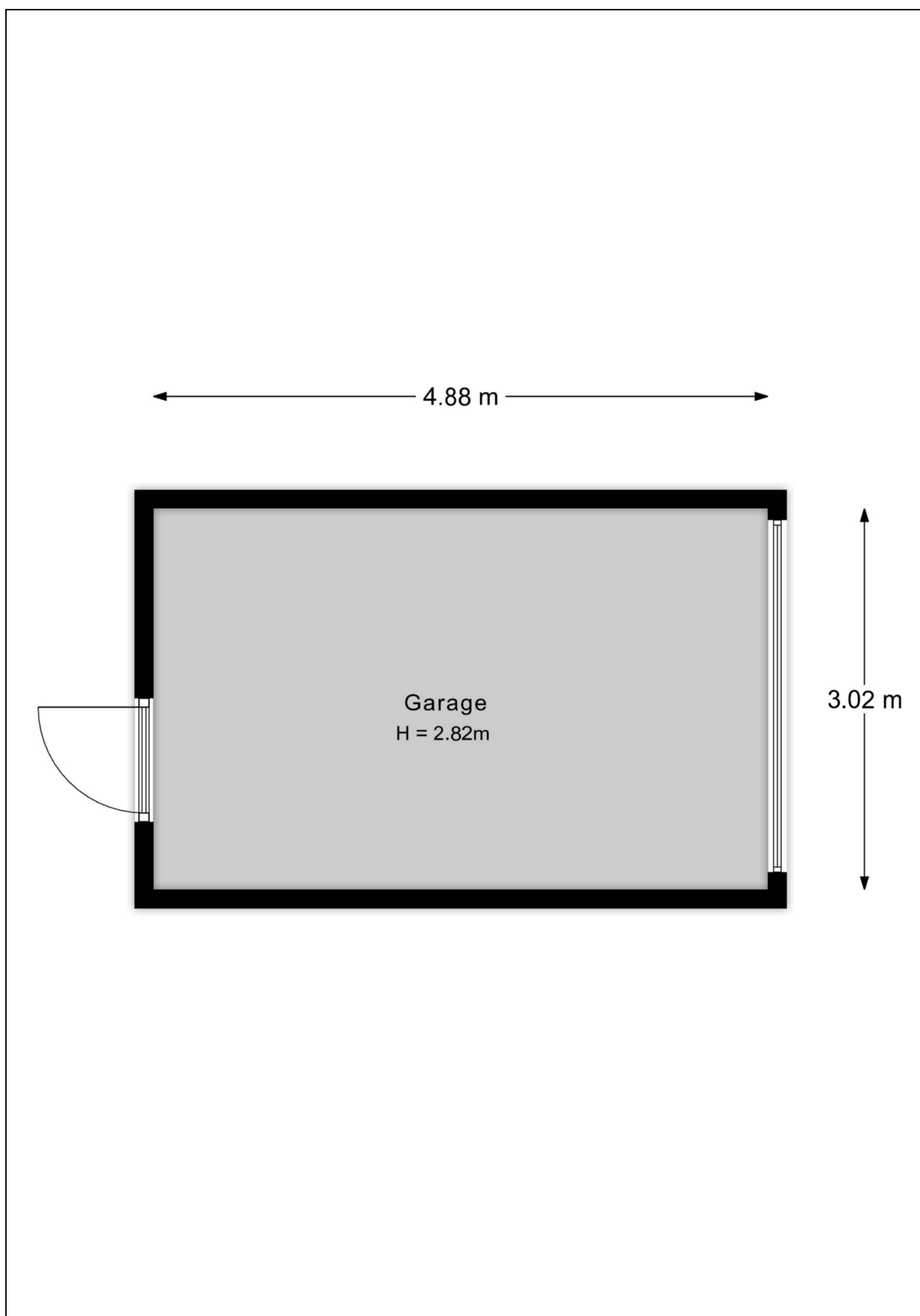
Plattegrond tweede verdieping



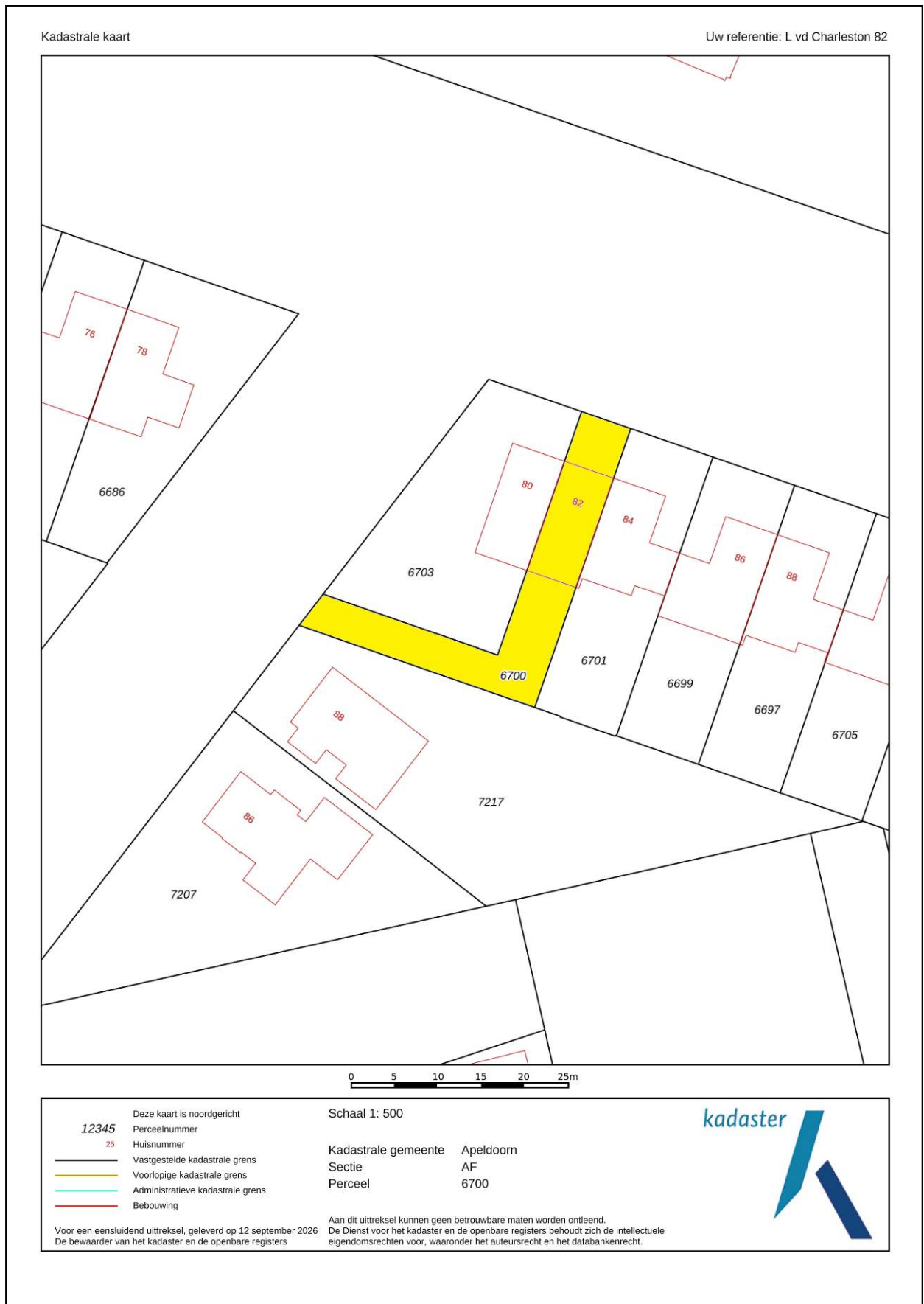
Plattegrond begane grond met tuin



Plattegrond garage



Kadastrale kaart



Energie label



Rijksoverheid

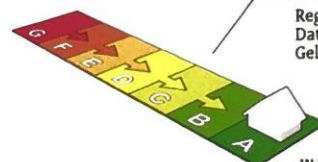
Energie label woning

Laan van de Charleston 82

7323SC Apeldoorn

BAG-ID: 0200010003924409

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label A

Registratienummer 982194389
Datum van registratie 05-06-2019
Geldig tot 28-05-2029

Weinig besparingsmogelijkheden

De energieprestatie-indicator van dit energie label is gebaseerd op de energie index met registratienummer 982194389

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
Bouwperiode	2014 - heden
Woonoppervlakte	>140 m ²
2. Glas woonruimte(s)	HR glas
Glas slaaperuimte(s)	HR glas
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4. Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6. Verwarming	Stadsverwarming
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9. Ventilatie	Geen balansventilatie



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam E.C. Visser-Wijers
Examennummer 056
KvK nummer 08165751

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.zoek uw energie label.nl.

Disclaimer

Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energieverbruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.

Lijst van Zaken

Betreffende:	Laan van de Charleston 82, 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:			
- vaste kast slaapkamer blank hout	X		
- overige losse kasten		X	
- twee wandmeubels woonkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- Pvc vloer	X		
Designradiator(en)	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- oven	X		
- oven/magnetron	X		
- koel-/vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- inductiekookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- Quooker	X		
Keukenaccessoires, te weten:			
- koffiezetapparaat		X	
Sanitair/sauna			
Toiletaccessoires:			
- fontein	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel		X	
- spiegels		X	
Badkameraccessoires:			
- ligbad	X		
- wastafel + kast	X		
- spiegelkast	X		
- toilet	X		
- douche	X		
- toiletrolhouder	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:			
- warmtenet installatie (Stadsverwarming)	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
<i>Tuin</i>			
<i>Inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<i>Verlichting/installaties</i>			
Buitenverlichting huis	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Buitenverlichting garage	X		
Tuinverlichting (los)		X	
<i>Bebouwing</i>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
<i>Overig</i>			
Overige tuin, te weten:			
- schommel	X		
- pergola + schaduwdoek	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?
Zo ja, toelichting: | Ja
Doel: lagere belastingen. Bezwaar niet gehonoreerd. |
| 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 |
| | Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | Tijdens de bouw |
| | Is er sprake van volledige isolatie? | Ja |
| | Welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? | Gevel garage |
| d. | Zijn de gevels ooit gereinigd? | Nee |

3. Dak(en)

- | | | |
|----|---|-------------------|
| a. | Hoe oud zijn de daken ongeveer? | |
| | Platte daken: | 7 jaar |
| 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 |
| | Is er sprake van volledige isolatie? | Nee |
| | Welke delen zijn er niet geïsoleerd? | Dak garage |
| 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 |
| b. | Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? | N.v.t. |
| 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 bouw |
| | 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 |
| | Zo nee of meestal, toelichting: | Bij langdurige natte periodes (bekend voorval in de wijk 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? | Nee |

7. Installaties

- | | | |
|----|---|------------------------|
| a. | Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? | Stadsverwarming |
| 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?	Gehele benedenverdieping + badkamer
g.	Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Ja
	Zo ja, welke?	Kleinste kamer op zolder heeft geen radiator
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 stuks
	Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
	Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?	405 Wp
	Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
	Wat is het merk/type van de zonnepanelen?	Longi 405 Wp mono Full Black
	Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
	Zo ja, welke?	ShinePhone
	In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?	2022, door Het Zonnedak
	Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
	Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?	4888 kWh (2025)
	Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	8 jaar
	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
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?	2026
	Hoe oud is dit systeem ongeveer?	7 jaar
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, riolering en keuken

- | | | |
|----|--|--|
| a. | Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? | Nee |
| b. | Hoe oud is de badkamer ongeveer? | 7 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? | 2019 |
| h. | Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? | 2019, m.u.v. vaatwasser (2026)
Quooker (2026) |
| | Functioneert alle inbouwapparatuur? | Ja |
| i. | Heeft u een kokend water kraan? | Ja |
| | Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? | Ja, 2026 |

9. Diversen

- | | | |
|----|--|-------------|
| a. | Wat is het bouwjaar van de woning? | 2019 |
| 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?	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?	Ja
	Zo ja, welke label?	Label A

10. Vaste lasten

a.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	€ 613,73
b.	Wat is de WOZ-waarde?	€ 655.000
	Peiljaar:	1-1-2025
c.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	€ 463,59
	Belastingjaar:	2026
d.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)?	€ 308 ,- (afvalstoffen)
	Belastingjaar:	€ 261,34 (rioolheffing)
		2026
e.	Voorschotbedrag elektra:	€ 15,-
	Voorschotbedrag water:	€ 24,-
	Voorschotbedrag stadsverwarming:	€ 141,34
	Jaarverbruik elektriciteit hoog:	1087 kWh (levering), 2563 kWh (teruglevering)
	Jaarverbruik elektriciteit laag:	1271 kWh (levering), 1113 kWh (teruglevering)
	Jaarverbruik elektriciteit totaal:	-1318 kWh (netto)
	Jaarverbruik water:	120 m3
	Jaarverbruik stadsverwarming:	20,7 GJ
	Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?	5 bewoners
f.	Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	Nee
g.	Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht:	Nee
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?

SWK garantie 10 jaar, vaatwasser en Quooker