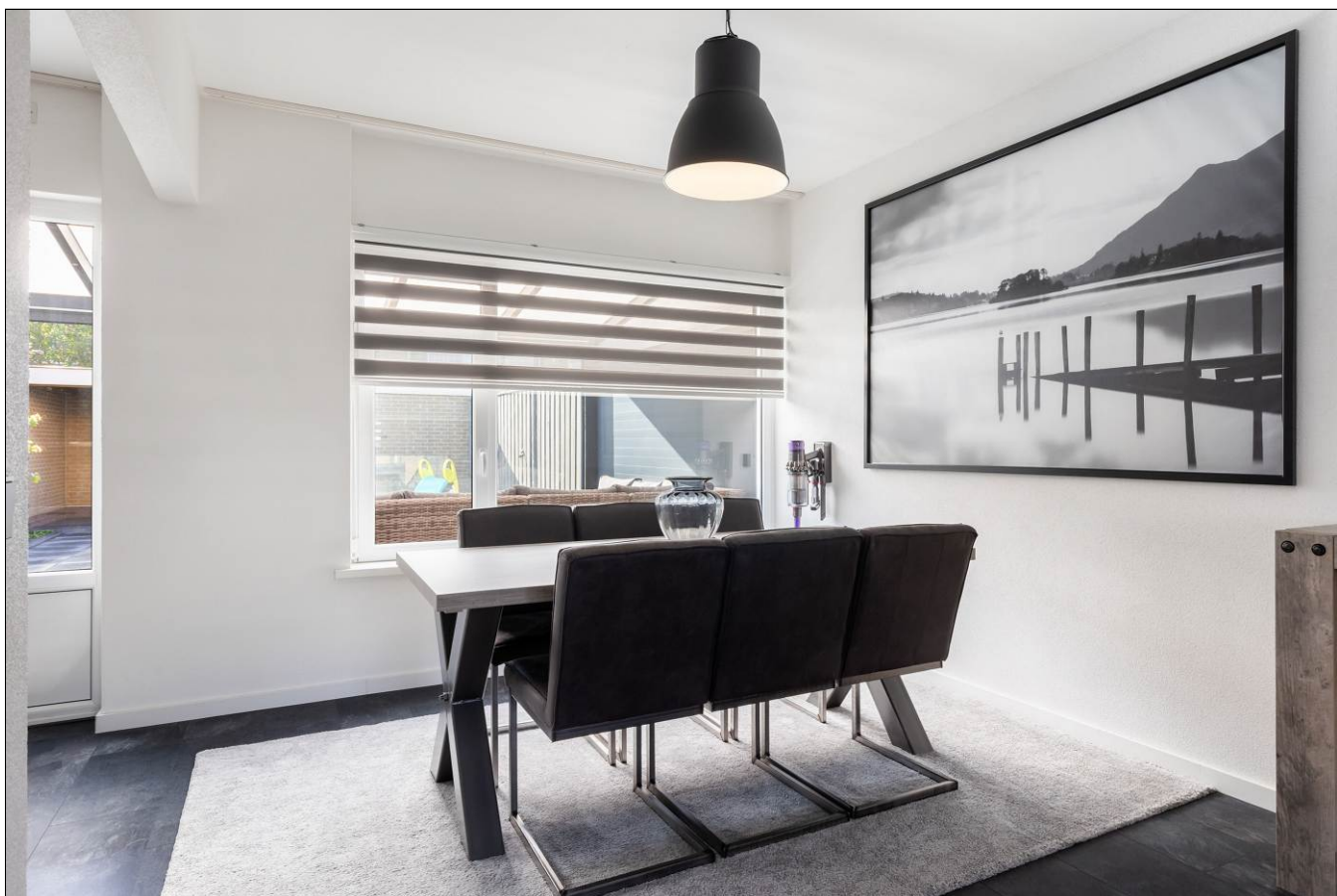
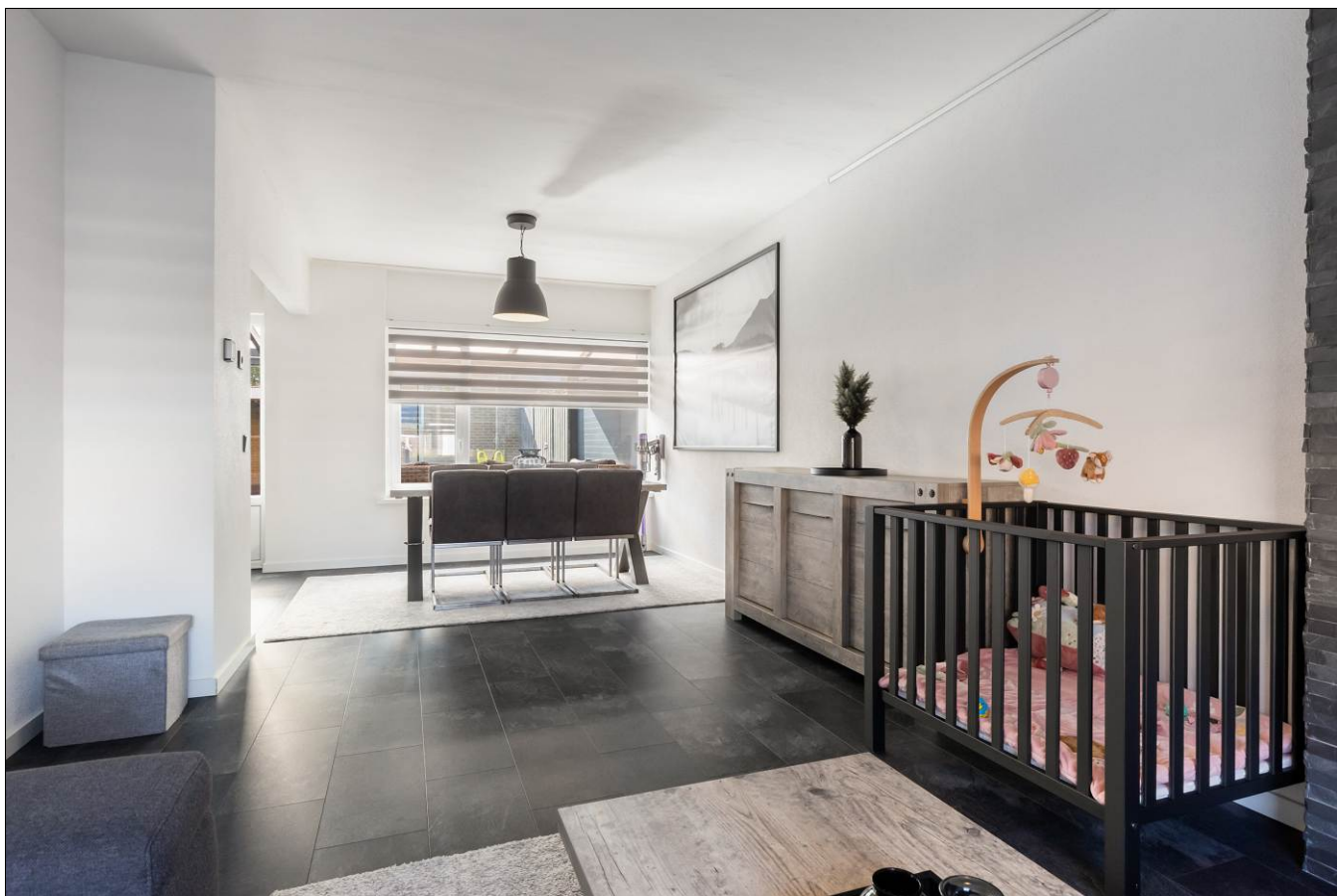


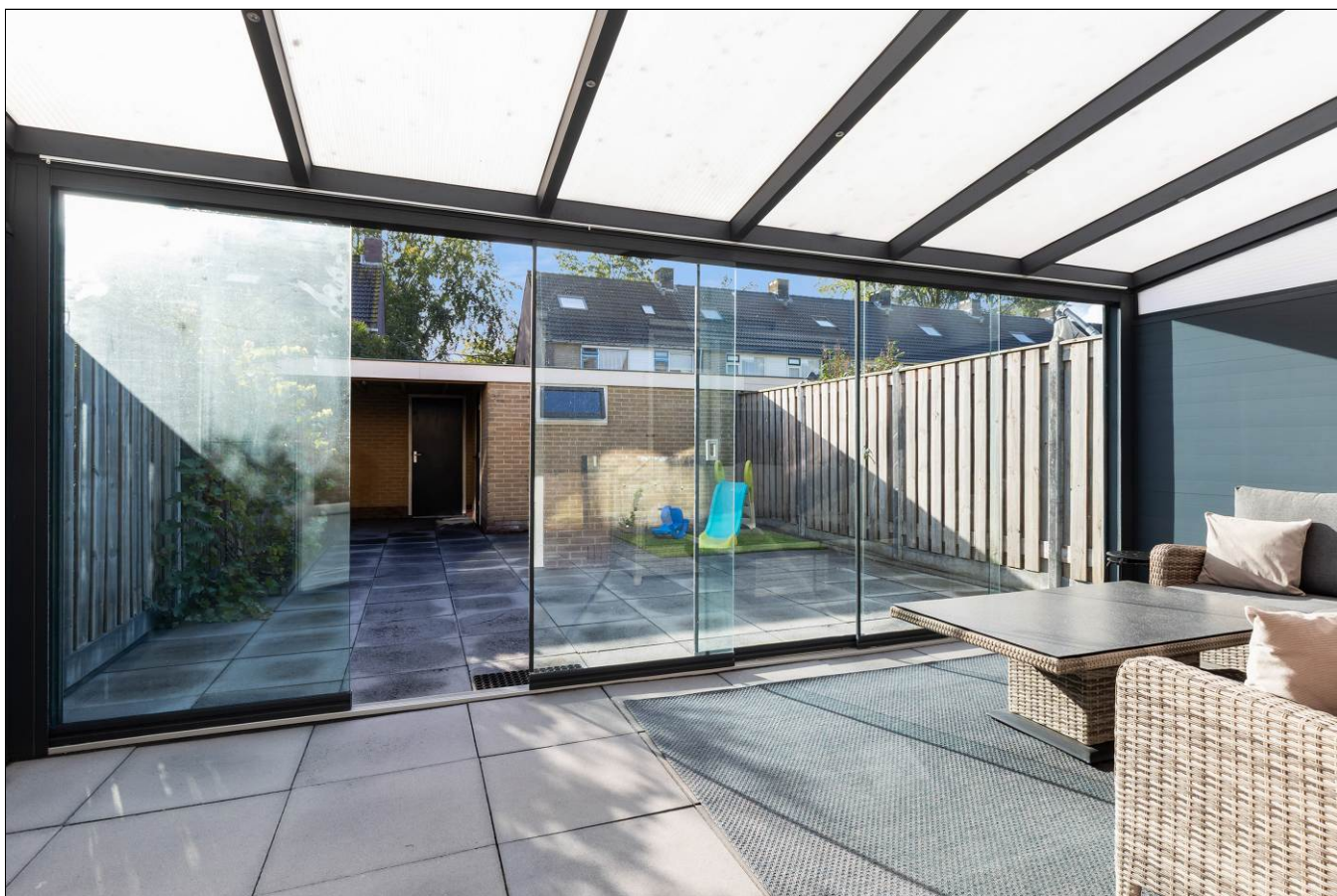


Apeldoorn, Sartrestraat 44



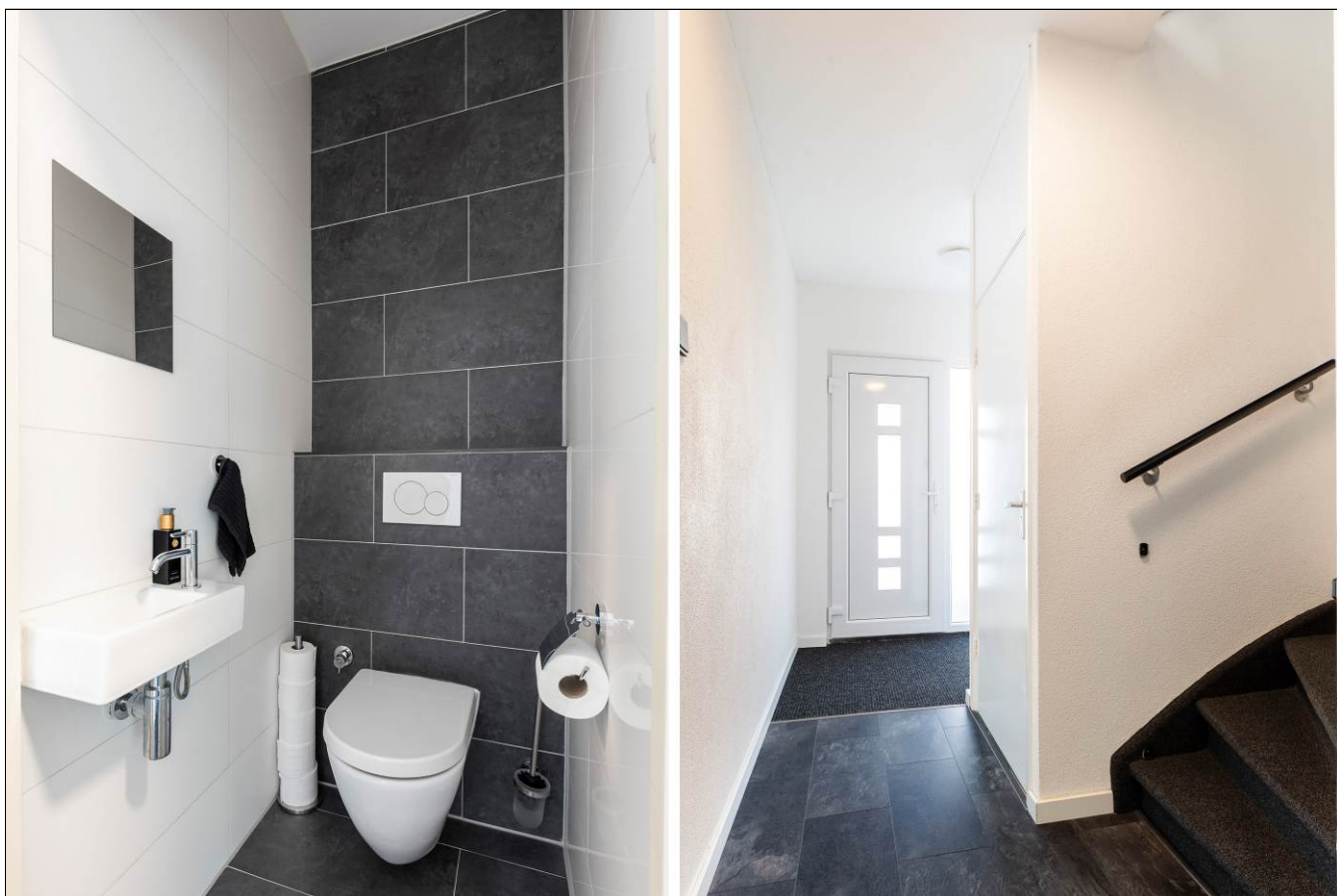
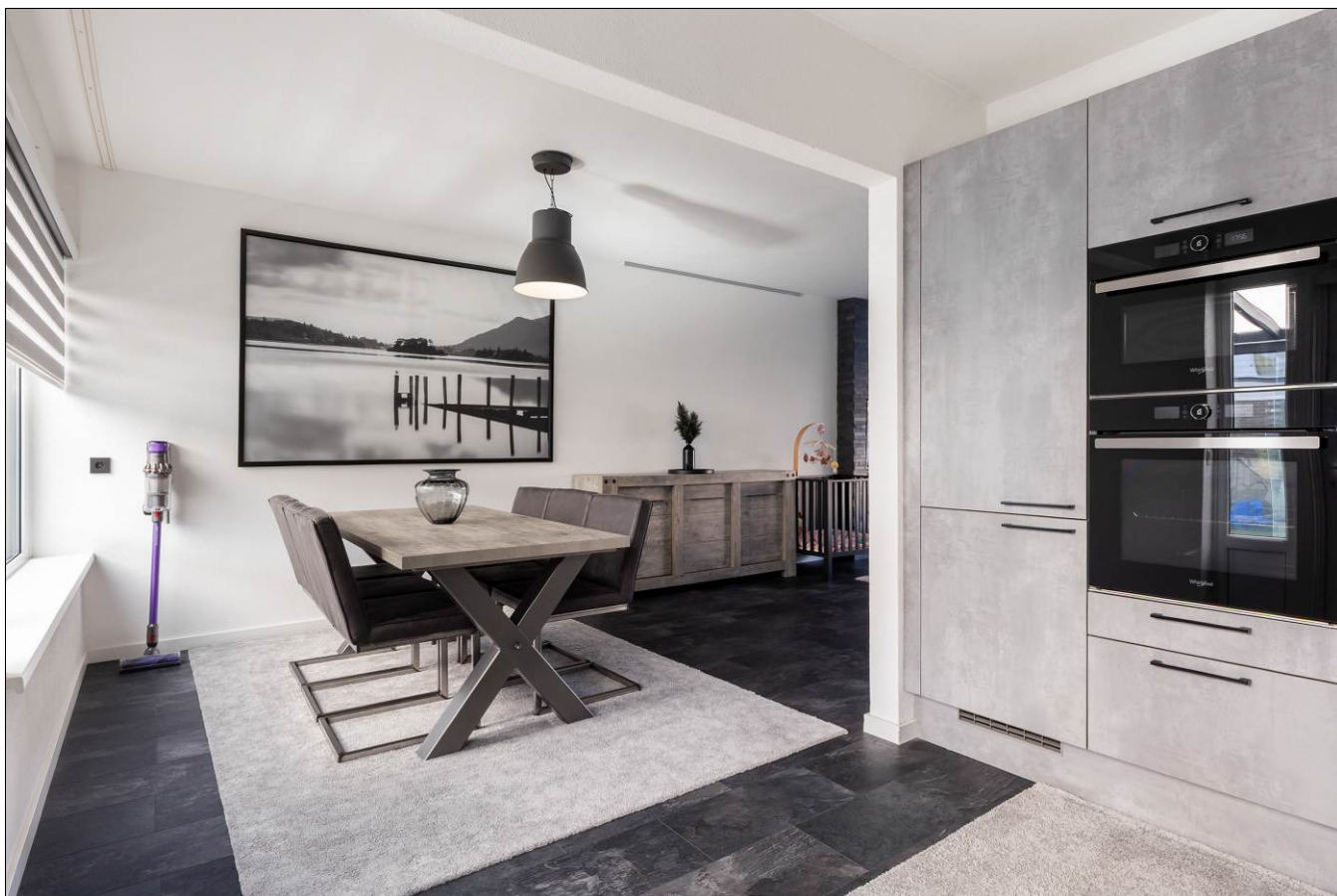


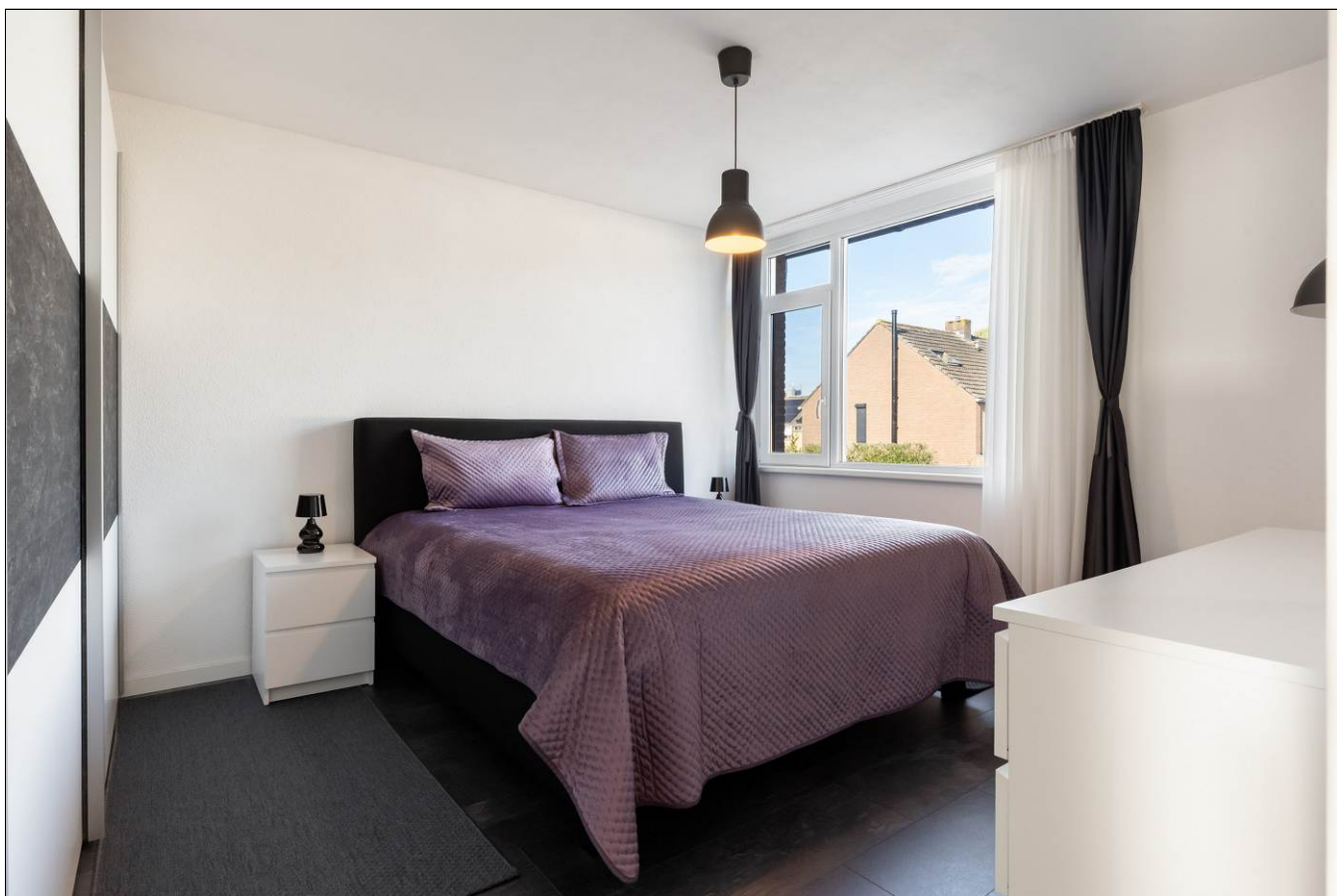
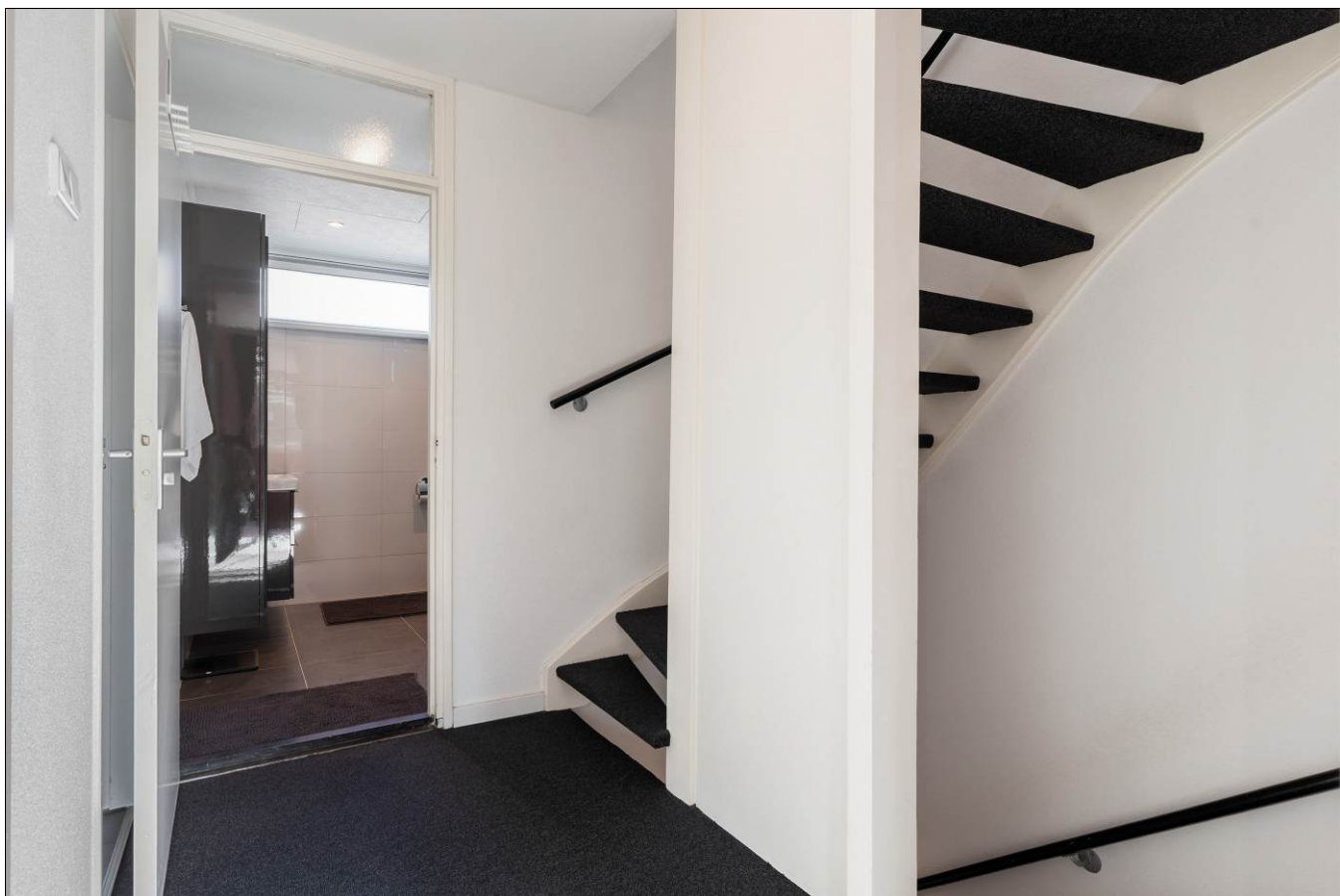


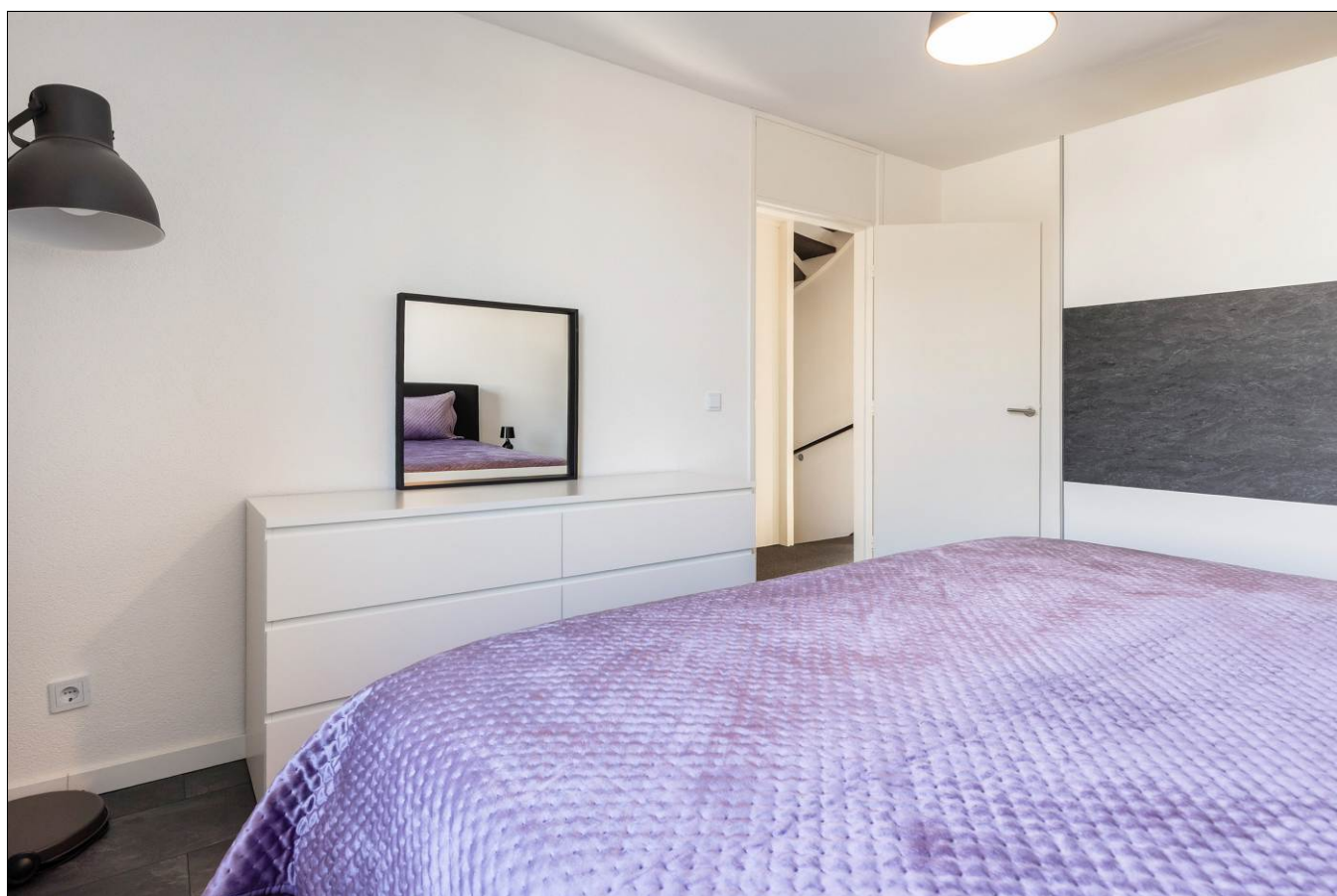




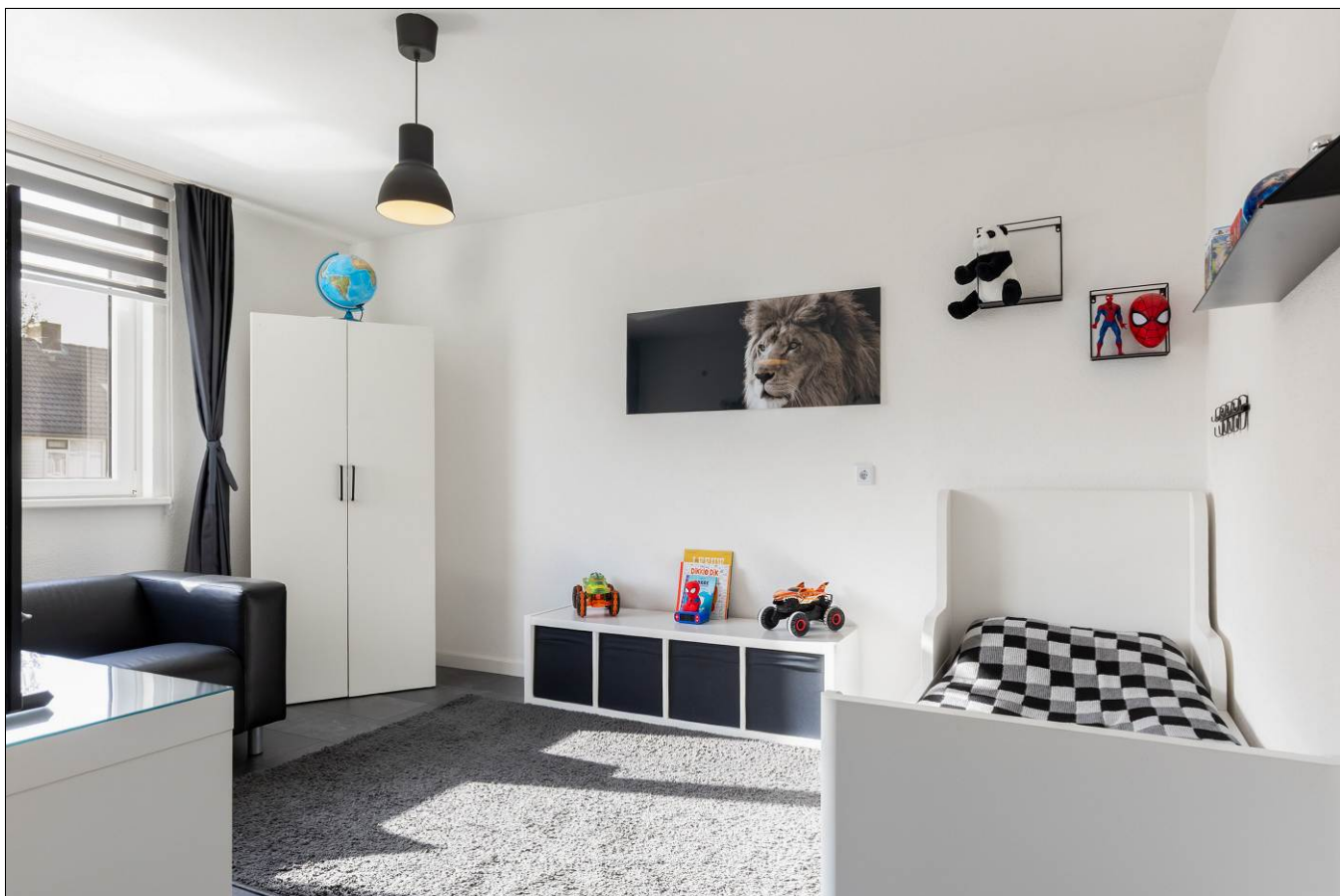




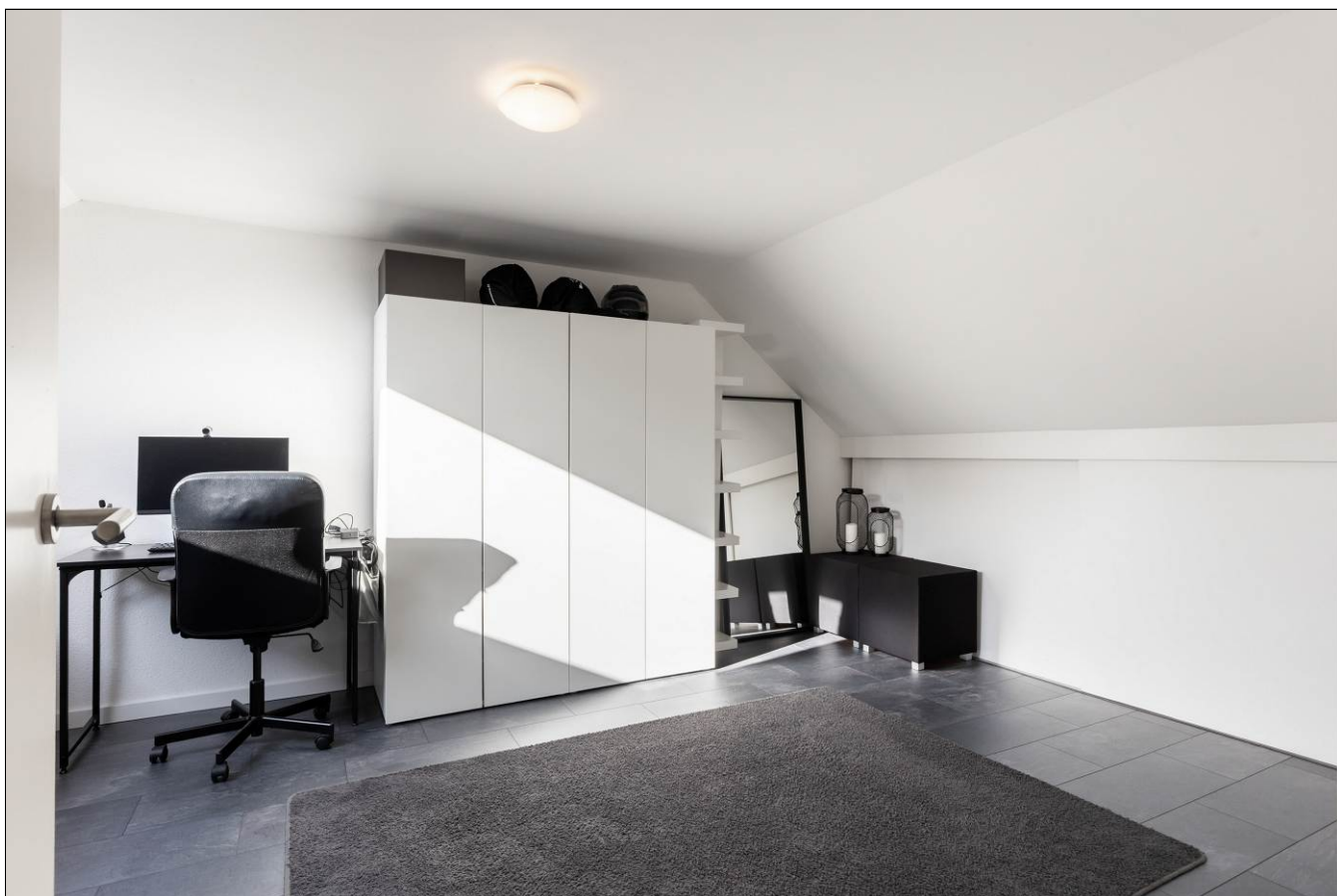






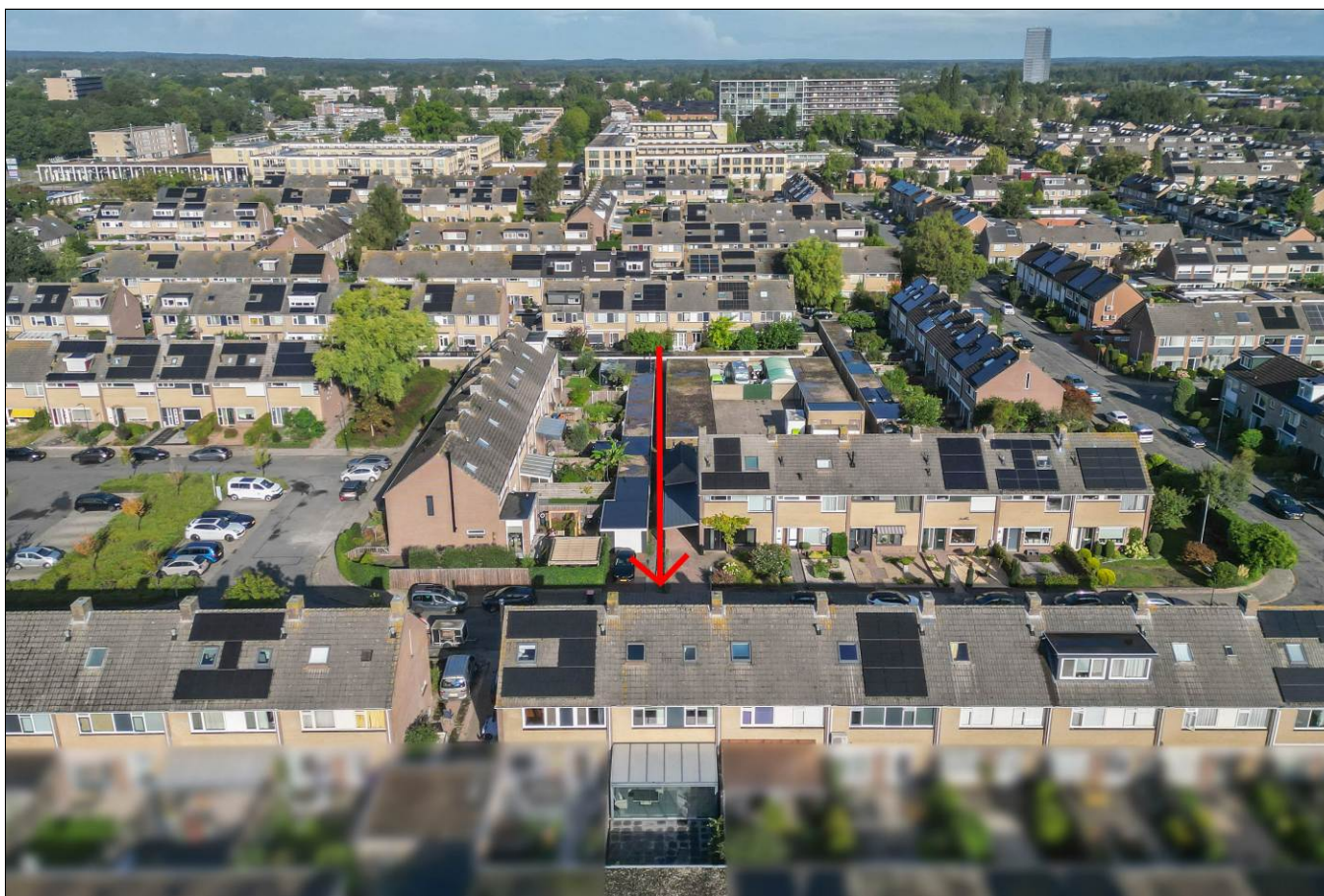
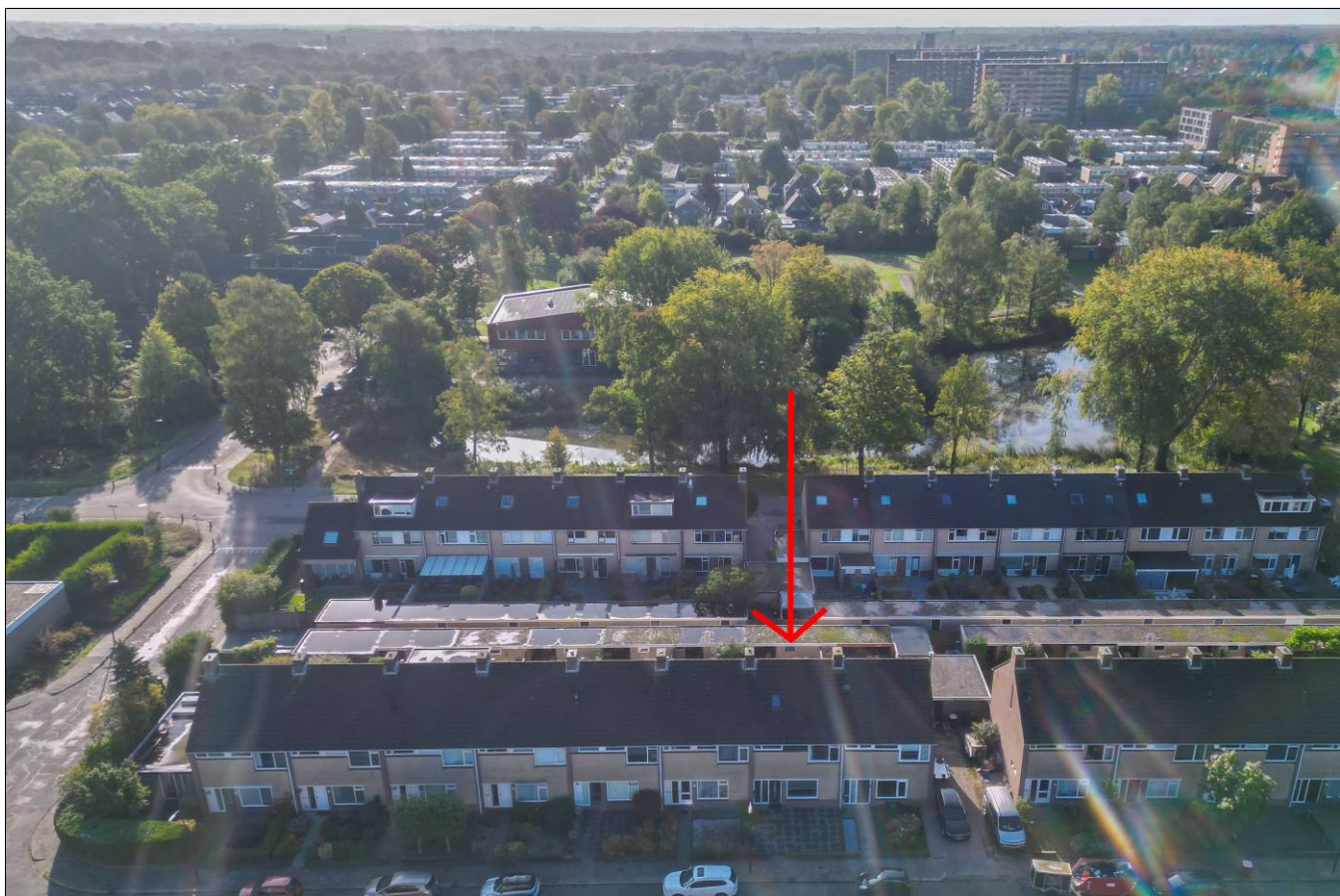




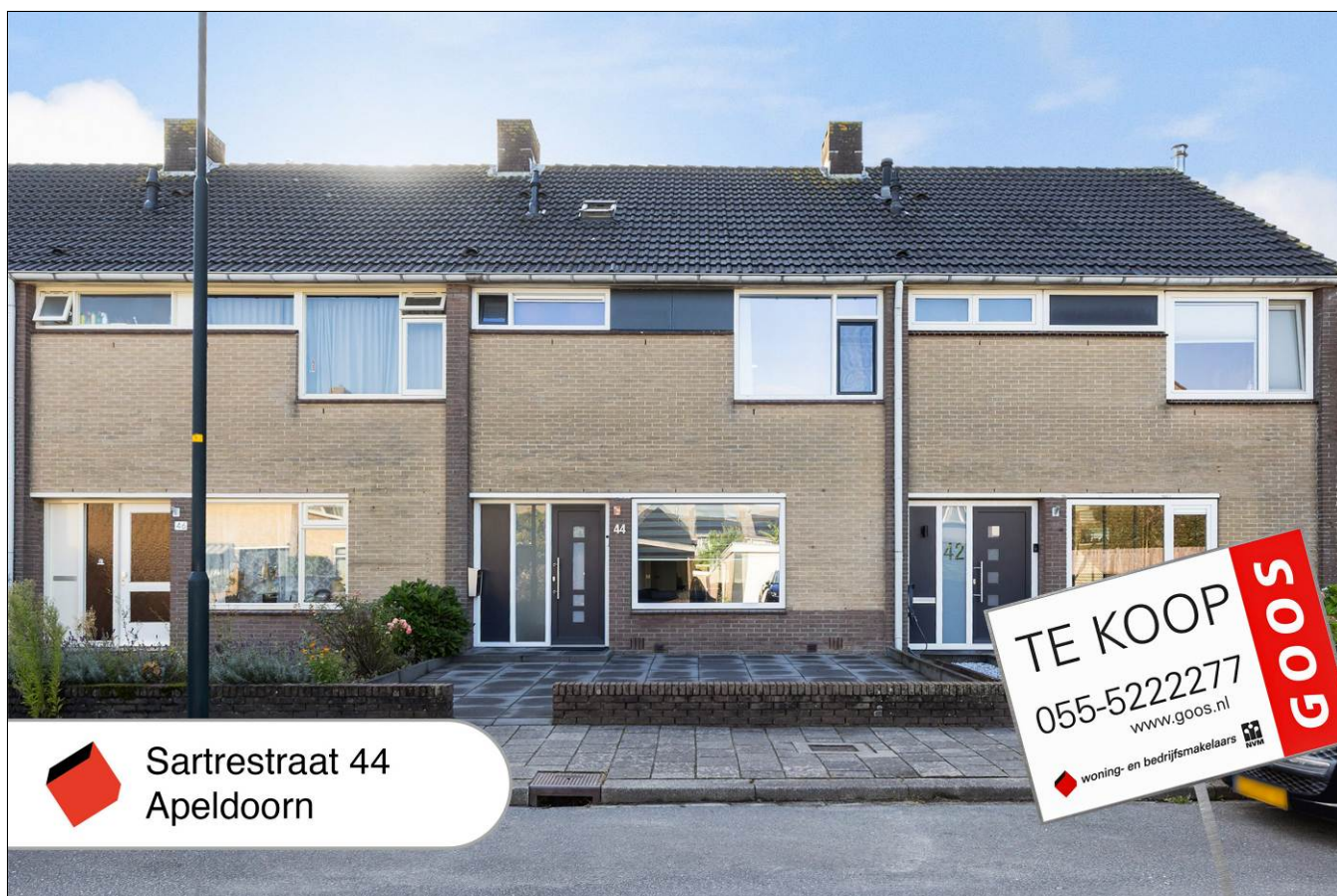






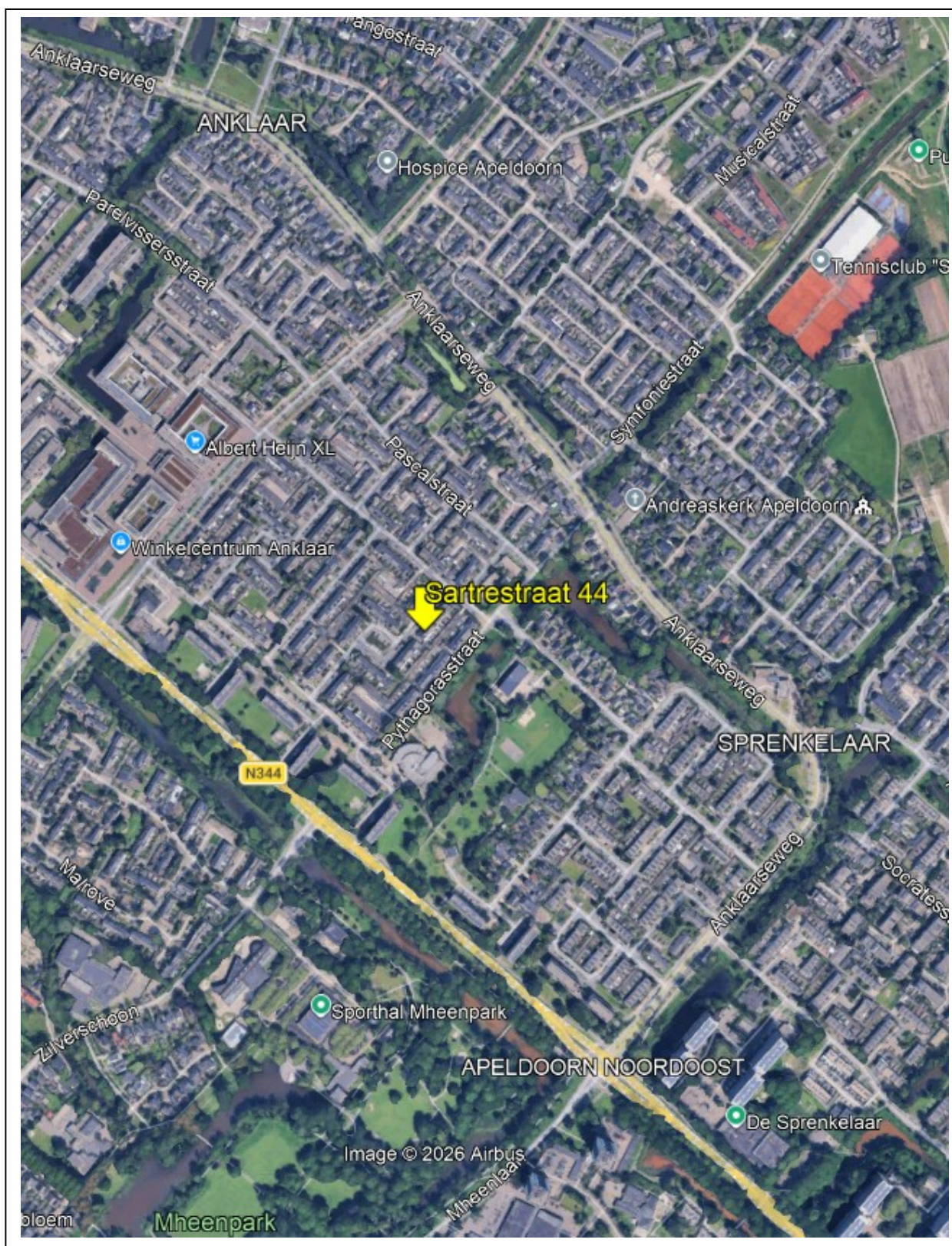


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Sartrestraat 44
Apeldoorn

Satellietopname



Sartrestraat 44

Compleet gemoderniseerde en instapklare tussenwoning, gelegen op een rustige locatie in de gewilde woonwijk Zevenhuizen, op loopafstand van winkelcentrum de Anklaar.

De woning is in de afgelopen jaren compleet gemoderniseerd en verduurzaamd, door onder andere: volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing, dakisolatie, vloerverwarming op de gehele begane grond en 1^e verdieping, nieuwe keuken, toilet, badkamer, serre/overkapping in de achtertuin **en nog veel meer!**

Gebruiksoppervlakte wonen: 133m².

Perceeloppervlakte: 166m².

Indeling

Begane grond: ruime entree/hal met meterkast, modern toilet met fonteintje, trapkast, ruime woonkamer met een cinemawall en veel lichtinval. Eethoek met luxe open keuken (2021), voorzien van inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, combi-oven én combimagnetron.

De begane grond is voorzien van vloerverwarming met een fraaie laminaatvloer.

1^e verdieping: overloop, 3 slaapkamers, waarvan de kleine kamer is voorzien van een vaste kast. Moderne badkamer voorzien van een inloop(regen)douche, 2^e toilet, wastafel(meubel), vloerverwarming en mechanische ventilatie.

De 1^e verdieping is voorzien van vloerverwarming met vloerbedekking en een laminaatvloer.

2^e verdieping: Geïsoleerde zolderverdieping met overloop met toegang tot de wasruimte en opstelling van de cv-ketel, 4^e royale slaapkamer voorzien van een groot dakraam en bergruimte achter de schotten. Tot slot is er op deze verdieping een extra (5^e) werk/speel/hobbykamer. Deze verdieping wordt verwarmd middels radiatoren.

Buiten: De tuin is gesitueerd op het zuidoosten en beschikt over een luxe volledig afsluitbare serre voorzien van spotverlichting en een heather. Daarnaast is de tuin betegeld en beschikt het over een kunstgazon, plantenborder, nieuwe schuttingen, grote stenen berging en een achterom.

Bouwjaar: 1969. De woning is uitstekend afgewerkt en beschikt over energielabel B. De woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing en dakisolatie. Verwarming en warm water geschieden middels een HR-cv-ketel van Intergas uit 2025.

Rustig en centraal gelegen in Apeldoorn, op loopafstand van winkelcentrum Anklaar en dichtbij scholen, zwembad, kinderboerderij, openbaar vervoer, het stadscentrum en de 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

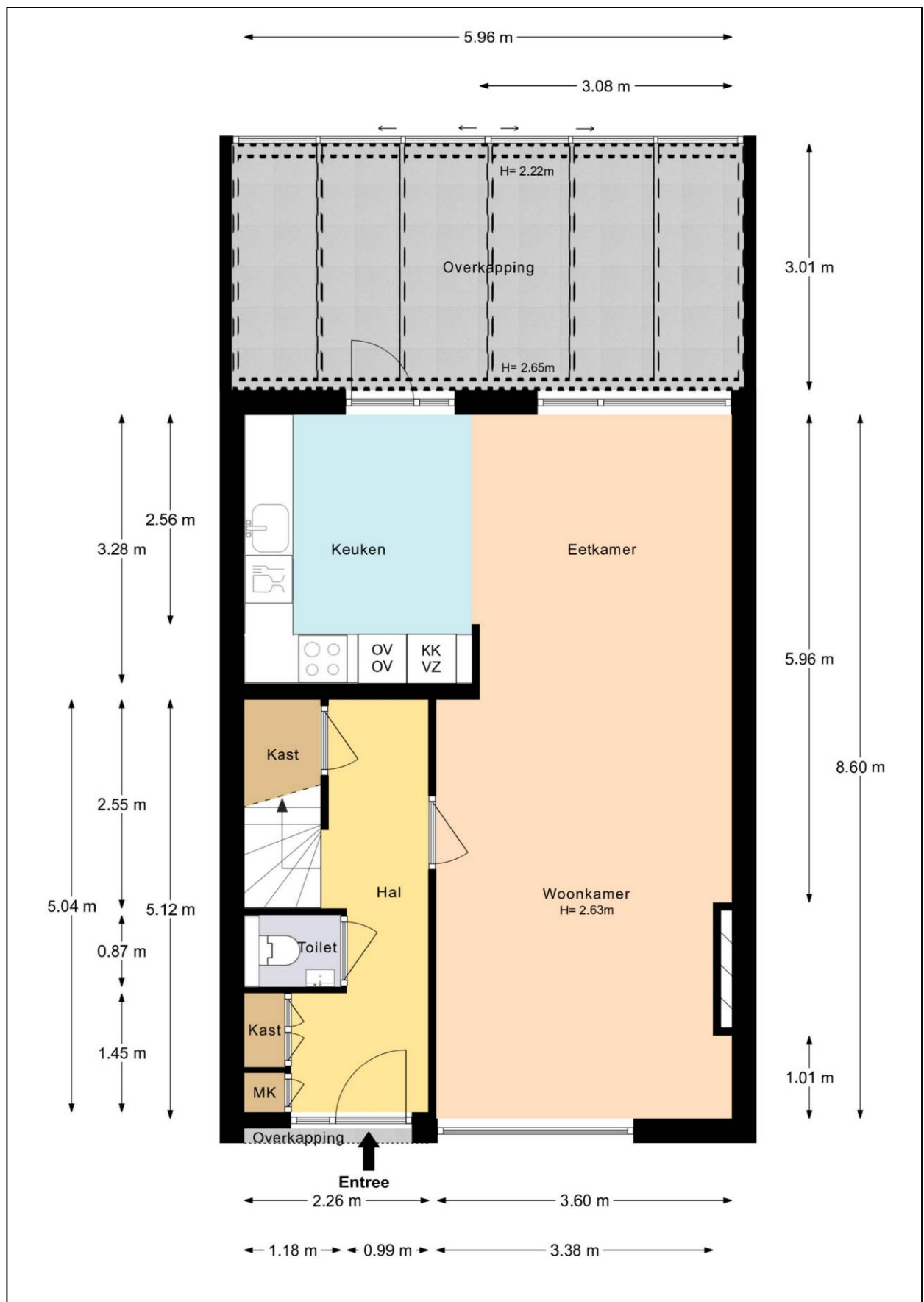
T. 055 522 22 77

E. goos@goos.nl

I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

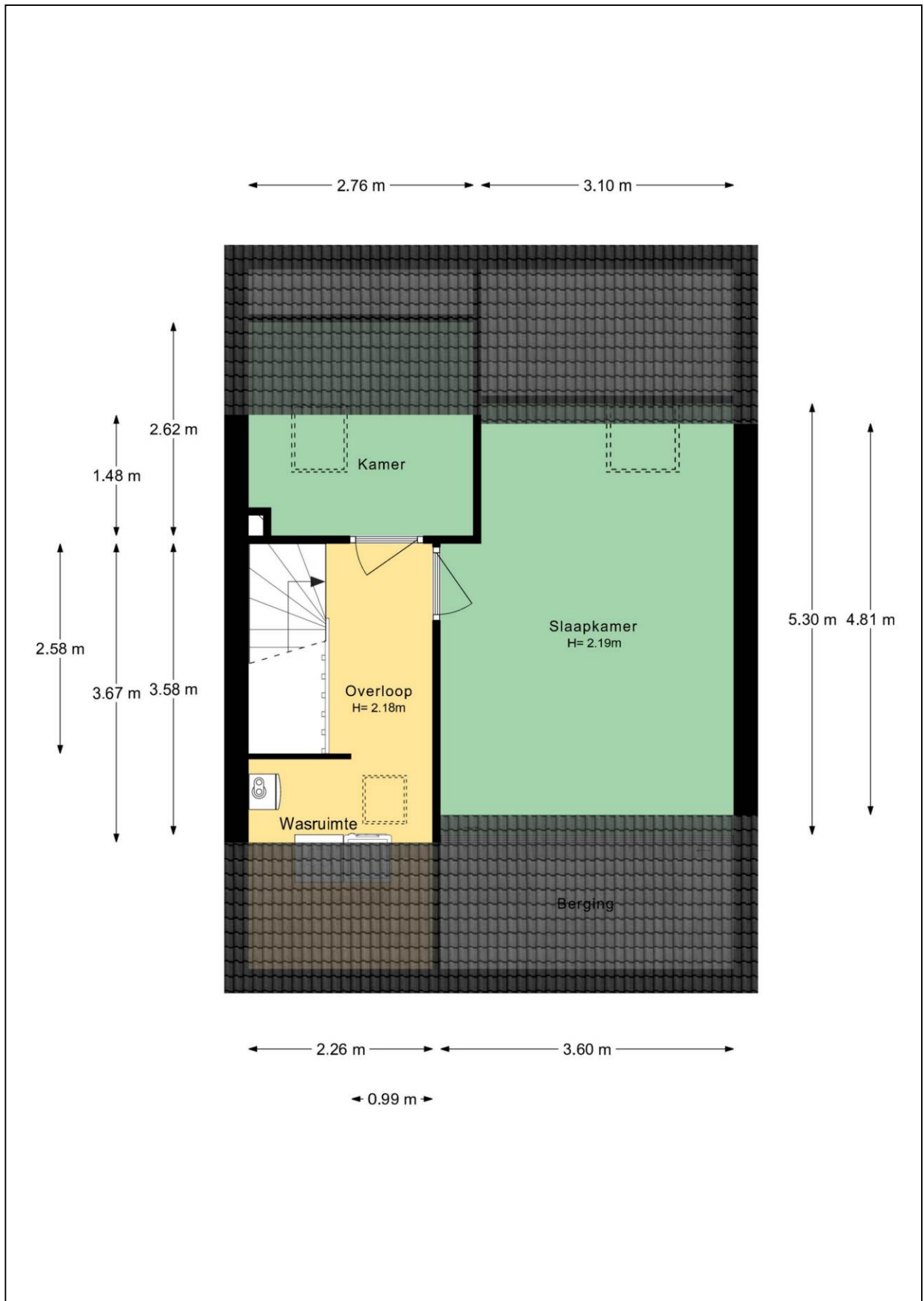
Plattegrond begane grond



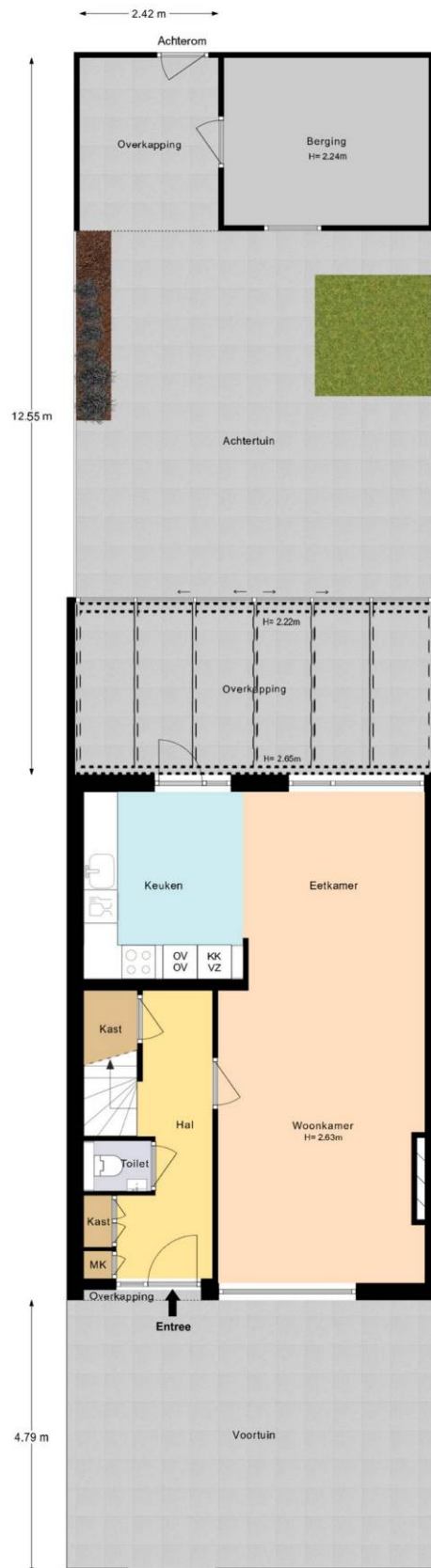
Plattegrond eerste verdieping



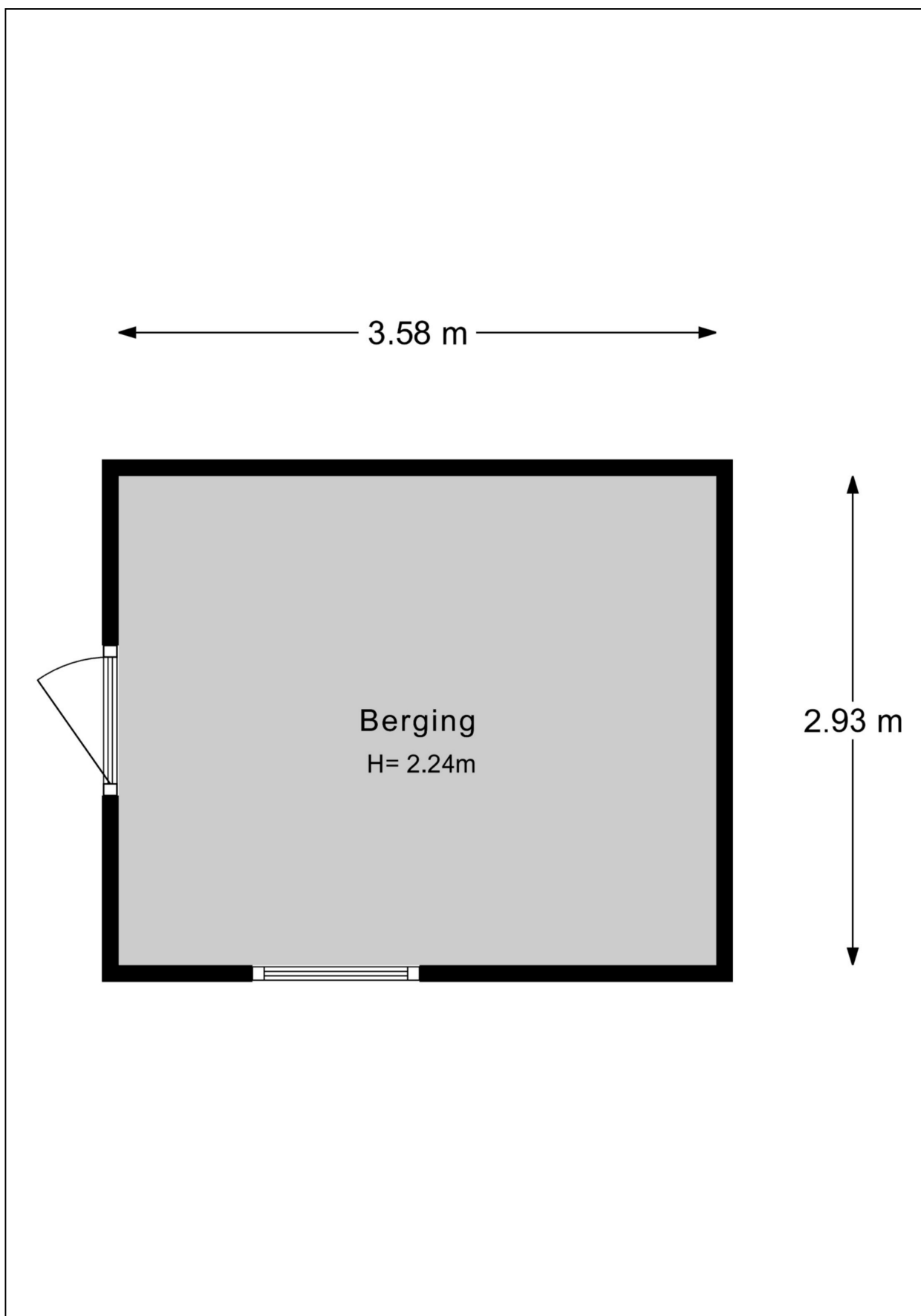
Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond tuin



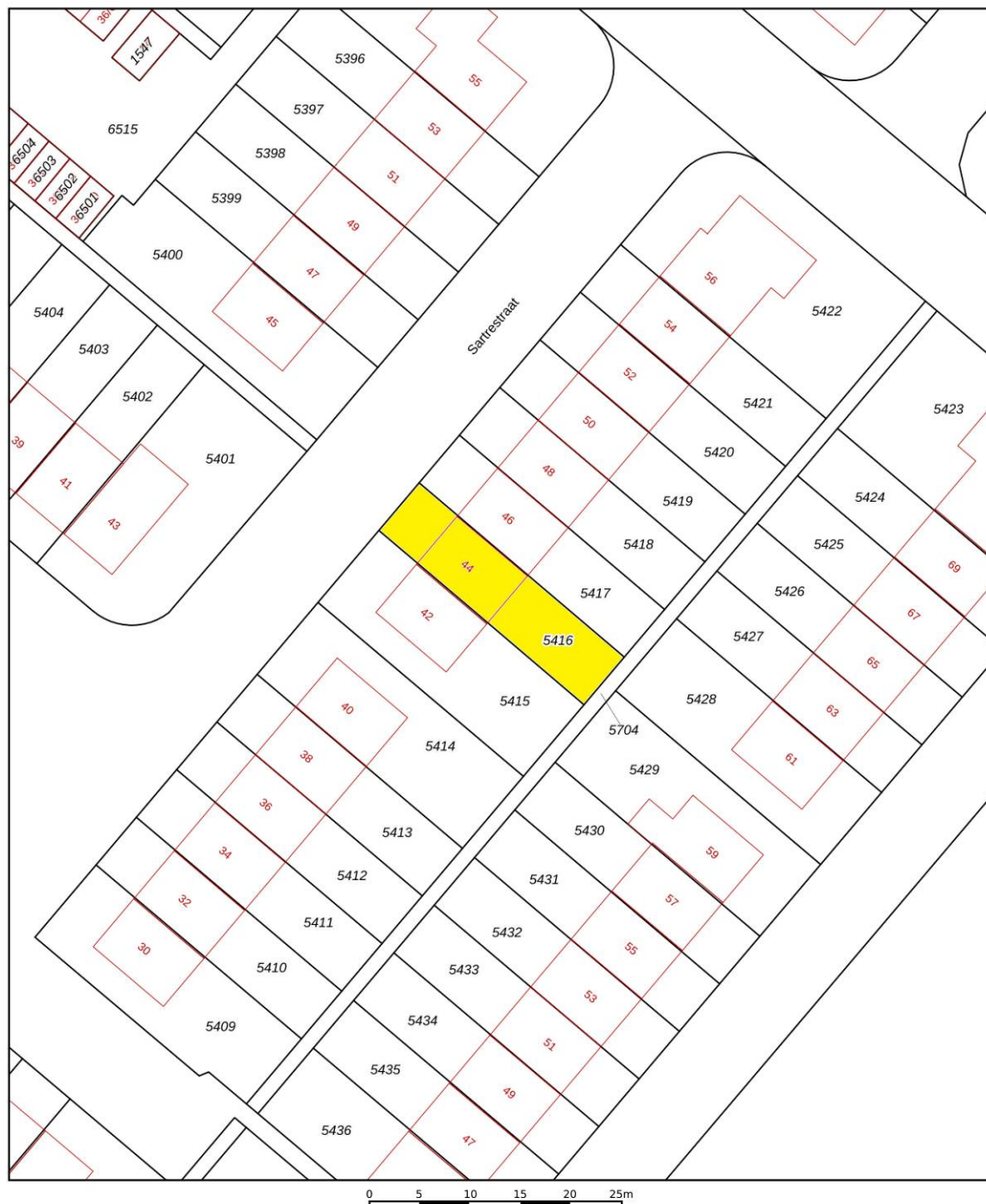
Plattegrond berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Sartrestraat 44



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Apeldoorn
Sectie Z
Perceel 5416



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 september 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.

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
105701634

Datum registratie
09-03-2025

Geldig tot
19-02-2035

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 ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Sartrestraat 44
7323GV Apeldoorn
BAG-ID: 0200010000181084

Detailaanduiding

Woningtype
Tussenwoning

Bouwjaar 1968
Compactheid 1,29
Vloeroppervlakte 134m²



Opnamedetails

Naam

AJM Kreulen

Examennummer

5246.9857.7790

Certificaathouder

1energielabel Koepel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 012382

KvK-nummer

89702417

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Lijst van Zaken

Betreffende:	Sartrestraat 44 te Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Woning interieur			
Verlichting, te weten:			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers (spots in de badkamer)	X		
- losse (hang)lampen			X
- hanglampen slaapkamers/woonkamer			X
- keukenlamp			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- kasten slaapkamers			X
- kasten zolder			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- insecthorren slaapkamer/keuken	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- tapijt trap en hal	X		
Designradiator (zolder)	X		
Radiatorafwerking	X		
Overig, te weten:			
- vaste cinewall met stroom/internet	X		
- schilderij ophangstelsysteem	X		
- meubels woonkamer (bankstel, eettafel/salontafel/eettafelstoelen/dressoir)			X
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- koelvries-combi	X		
- vaatwasser	X		
- combimagnetron	X		
- combi-oven	X		
- afzuigkap	X		
Sanitair/sauna			
Toiletaccessoires:			
- toiletrolhouder/borstelhouder e.d.	X		
Badkameraccessoires:			
- badkamermeubels	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Klok)thermostaat (slim)		X	
(Klok)thermostaat (honeywell)	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
<i>Tuin</i>			
<i>Inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<i>Verlichting/installaties</i>			
Buitenverlichting	X		
Heather terras			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? | N.v.t. |
| 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?	Niet bekend
	Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Niet bekend
d.	Zijn de gevels ooit gereinigd?	Niet bekend

3. Dak(en)

a.	Hoe oud zijn de daken ongeveer?	Niet bekend
	Platte daken:	Niet bekend
	Overige daken:	Niet bekend
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:	Nee
	Overige daken:	Nee
	Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?	
	Platte daken:	Nee
	Overige daken:	Ja
	Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Volledige dakisolatie zolder met glaswol in 2018
	Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
	Is er sprake van volledige isolatie?	
	Platte daken:	Niet bekend
	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?	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? 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?	Nee
b.	Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? Zo ja, waar?	Ja Badkamer schimmelvorming in 2024, plafond behandeld en verlaagd vochtwerend plafond geplaatst in 2025
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?	Nee
f.	Is er sprake van vloerisolatie?	Niet bekend

6. Fundering, kruipruimte en kelder

a.	Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
b.	Is de kruipruimte toegankelijk? Is de kruipruimte droog?	Ja 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-installatie
b.	Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
	Merk van de installatie(s):	Intergas
	Type(nummer) van de installatie(s):	HRE 36/30 A
	Installatiedatum van de installatie(s):	08-10-2025
	Door wie is de installatie geplaatst?	Warmgarant
c.	Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?	Nee
d.	Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
e.	Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
f.	Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
g.	Heeft u vloerverwarming in de woning?	Ja, met warm water
	Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Gehele begane grond en 1^e verdieping
h.	Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
i.	Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Nee
	Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
j.	In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	N.v.t.
k.	Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	N.v.t.
l.	Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
	Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	In 2018: - Alle elektrabekabeling naar stopcontacten; - Groepenkast; - Stopcontacten.
	Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
m.	Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
n.	Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
	Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
	Toelichting systeem:	Lokaal, elektrische ventilatie in badkamer
	Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	In 2025 geplaatst
	Hoe oud is dit systeem ongeveer?	1 jaar
o.	Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee

p.	Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?	Nee
----	---	------------

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?	8 jaar, plafond 1 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.? Zo ja, welke?	Ja
----	---	-----------

**Lichte geuroverlast voorjaar 2023 bij
hevige regenval/wind. Na
rioolreiniging verholpen**

f.	Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
----	--	------------

g.	Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2021
----	---	-------------

h.	Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? Functioneert alle inbouwapparatuur?	2021 Ja
----	--	--------------------------

i.	Heeft u een kokend water kraan?	Nee
----	---------------------------------	------------

9. Diversen

a.	Wat is het bouwjaar van de woning?	1969
----	------------------------------------	-------------

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?	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? - Elektra vernieuwd in 2018; - Stucwerk/spachtelputz muren in 2018; - Vloerverwarming geplaatst in 2018 (begane grond en 1ste verdieping); - Badkamerrenovatie in 2018; - Toiletenovatie in 2018; - Dakisolatie in 2018; - Tuin aangelegd in 2018; - Kunststof kozijnen geplaatst in 2018; - Dakraam voor zolder geplaatst in 2018 - Veranda/serre geplaatst in 2020; - Keuken vervangen in 2021.	Ja
n.	Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning?	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:	€ 361,68 2026
b.	Wat is de WOZ-waarde? Peiljaar:	€ 386.000,- 1-1-2025
c.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? Belastingjaar:	€ 408,18 2026
d.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? Belastingjaar:	€ 462,01 2026
e.	Voorschotbedrag gas: Elektra: Water: Jaarverbruik gas: Jaarverbruik elektriciteit hoog: Jaarverbruik elektriciteit laag: Jaarverbruik elektriciteit totaal:	€ 120,- € 60,- € 25,- 1.197 m3 2.000 kWh 1.850 kWh 3.850 kWh

Jaarverbruik water:	135 m3
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?	4 bewoners
f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	Nee
g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht:	N.v.t.
h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Nee
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?

CV-onderhoudscontract (€15,74 per maand) :

24/7 service en all-in serviceabonnement met een minimale looptijd tot 1-10-2027 door Warmgarant.