GOOS
makelaardij



Emst, Leeuwenboomweg 18





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





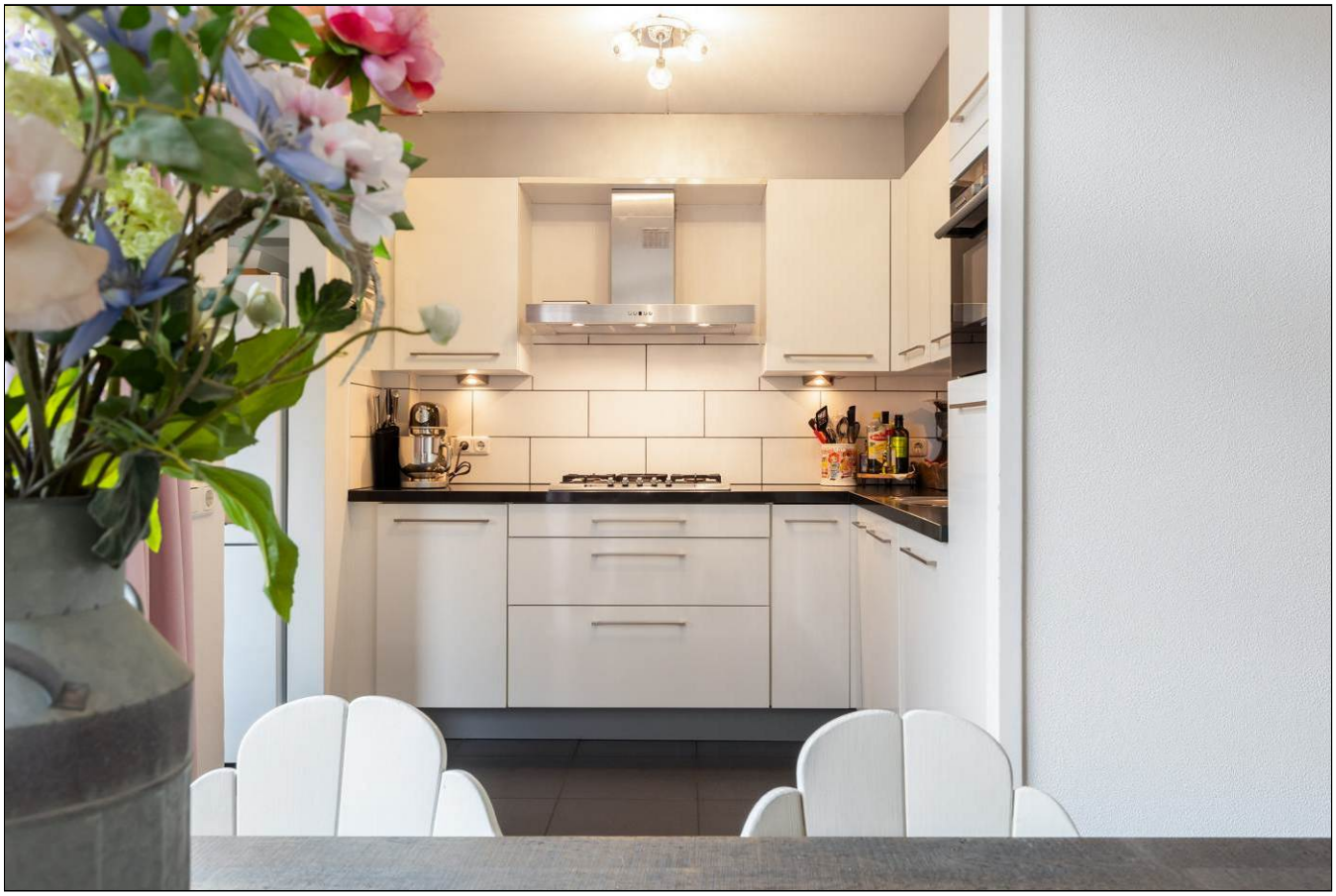
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





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





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





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





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





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





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





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





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





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





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





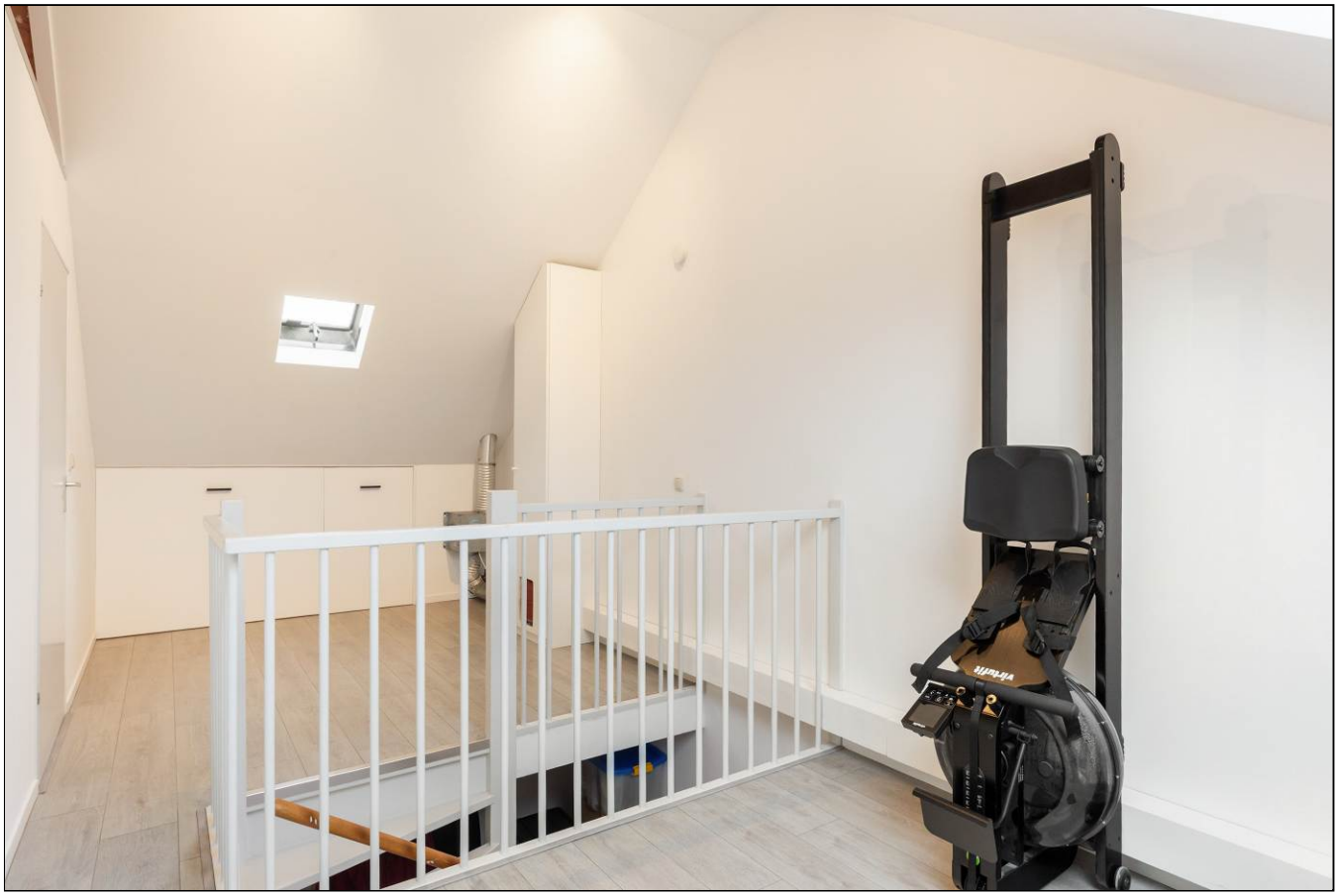
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





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





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





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





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





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





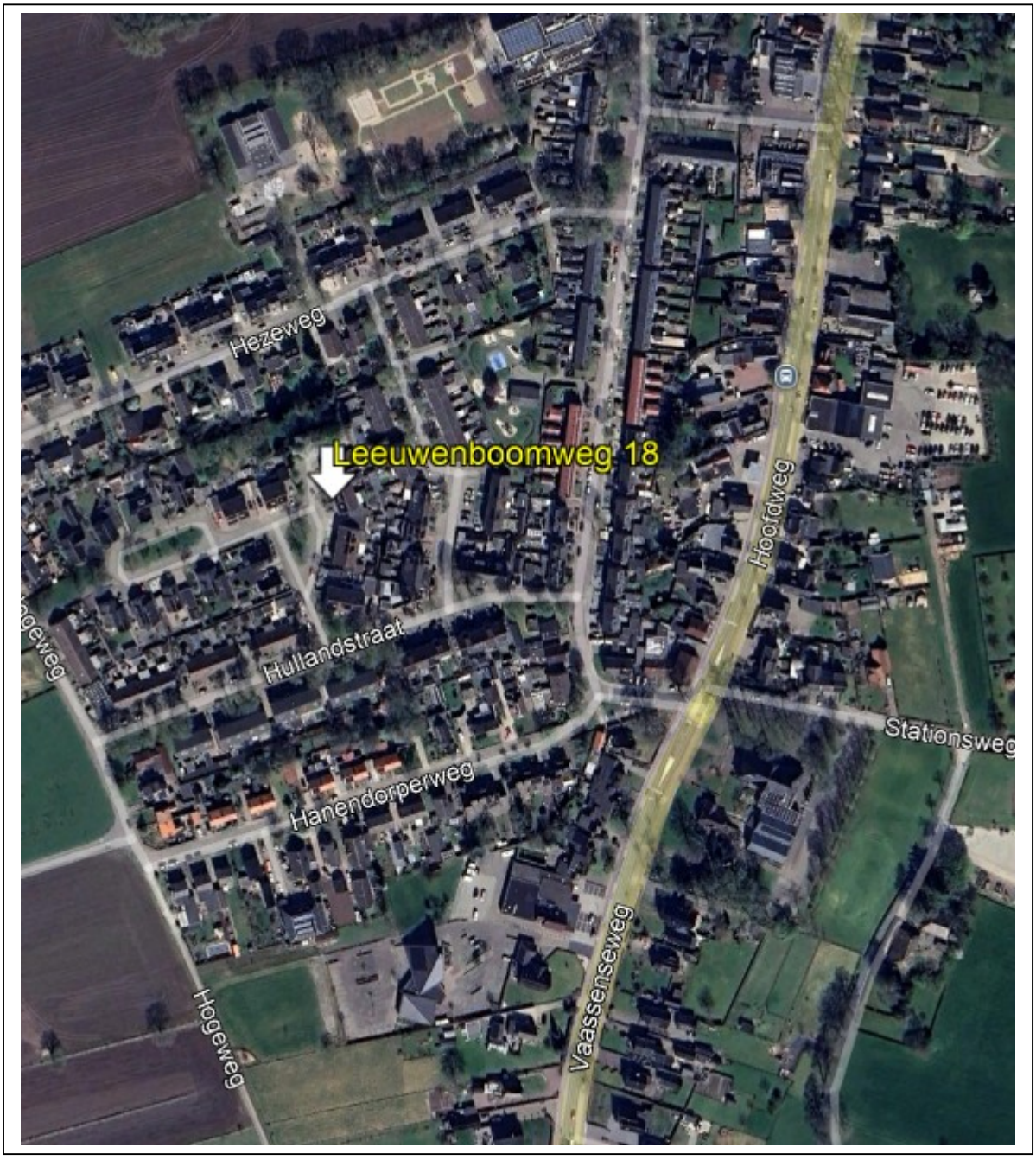
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





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

Satellietopname



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

Leeuwenboomweg 18

Op een kindvriendelijke en rustige locatie aan een woonerf gelegen, zeer royale energiezuinige tussenwoning met ruime berging en zonnige recent aangelegde achtertuin gesitueerd op het oosten.

De woning heeft energielabel A en het gebruiksoppervlakte wonen is maar liefst 143m².

Indeling
Begane grond: entreehal, L-vormige woonkamer met veel lichtinval en airconditioning(warmen en koelen), eetgedeelte met schuifpui naar de tuin, moderne halfopen keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en in de aanbouw een kastenwand en achteringang.
2e hal met trapopgang en toilet met fonteintje.

1e verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers (ca. 13m², 13m² en 11m²) voorzien van laminaatvloeren, ruime geheel betegelde badkamer voorzien van ligbad, douche, 2e toilet, wastafelmeubel en aansluiting voor wasapparatuur.

2e verdieping: zeer ruime overloop met veel bergruimte, twee dakramen, vliering en toegang tot de royale 4e slaapkamer (ca. 16m² + bergruimte achter de schotten) voorzien van een dakraam. Op deze verdieping kunnen met gemak 3 kamers gecreëerd worden.

De achtertuin is 2 jaar geleden nieuw aangelegd inclusief nieuwe schuttingen en heeft een pad achterom.

Bouwjaar: 1993. De woning is volledig geïsoleerd en in 2023 zijn er 15 zonnepanelen geplaatst.
Verwarming middels een HR cv combiketel uit 2023 en de woning heeft mechanische ventilatie.

De Leeuwenboomweg is een verkeersluw woonerf met ruim parkeergelegenheid bij de woning, grote speeltuin en veel groen.
Alle voorzieningen van het dorp zijn op loopafstand en uitvalswegen zijn op korte afstand gelegen.

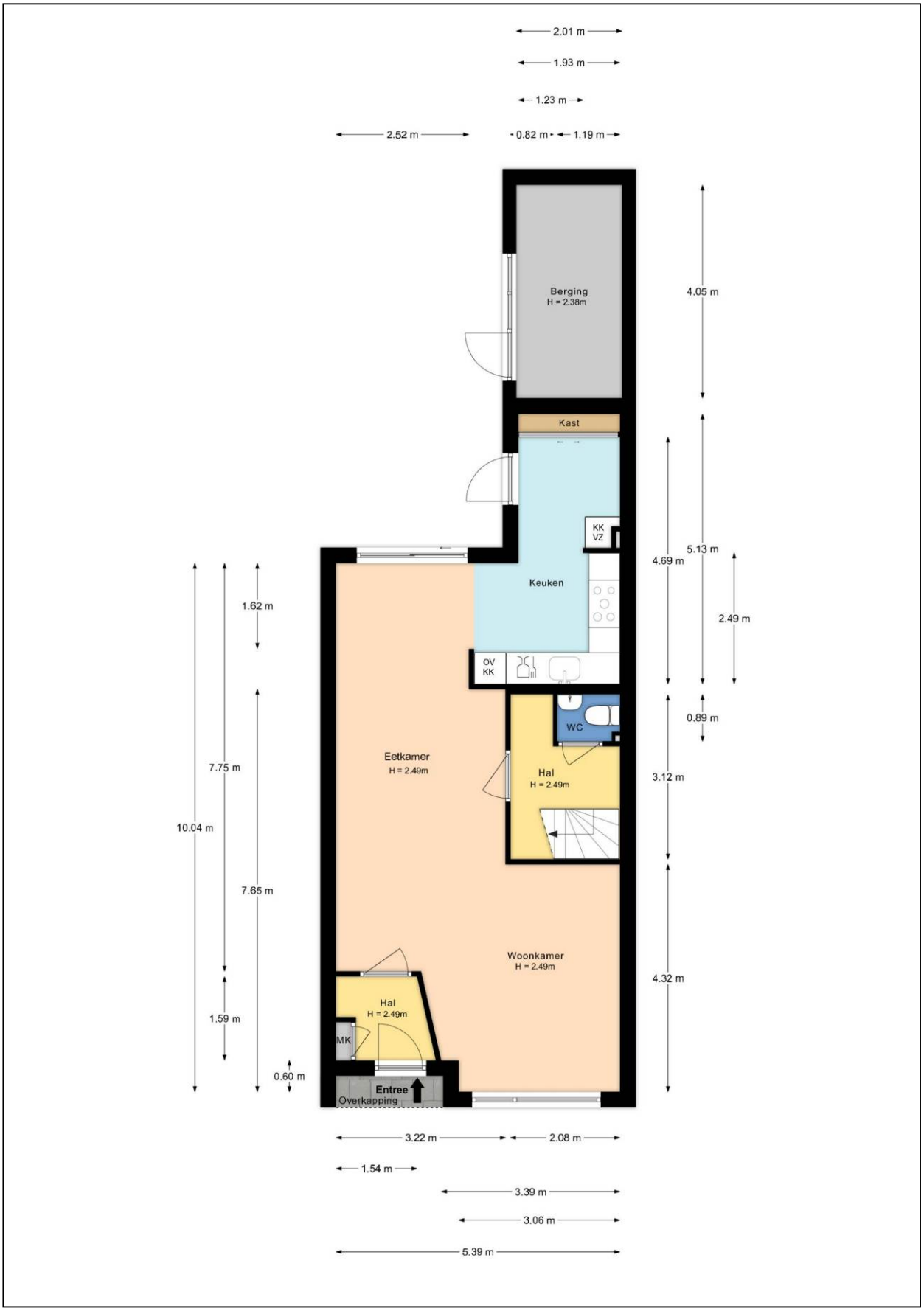
Aanvaarding: in overleg.
Vraagprijs: 435.000,- kosten koper.

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

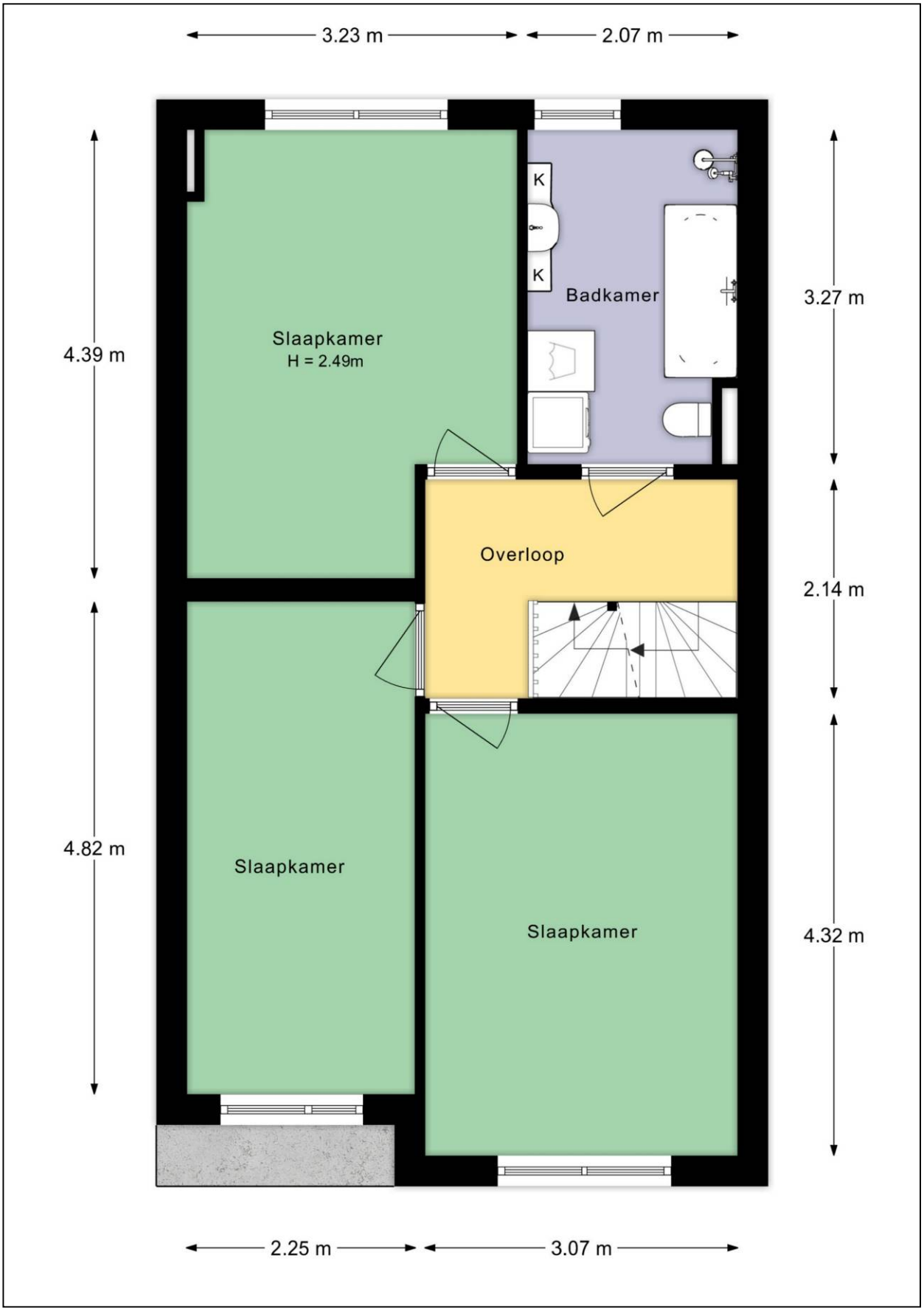
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond begane grond



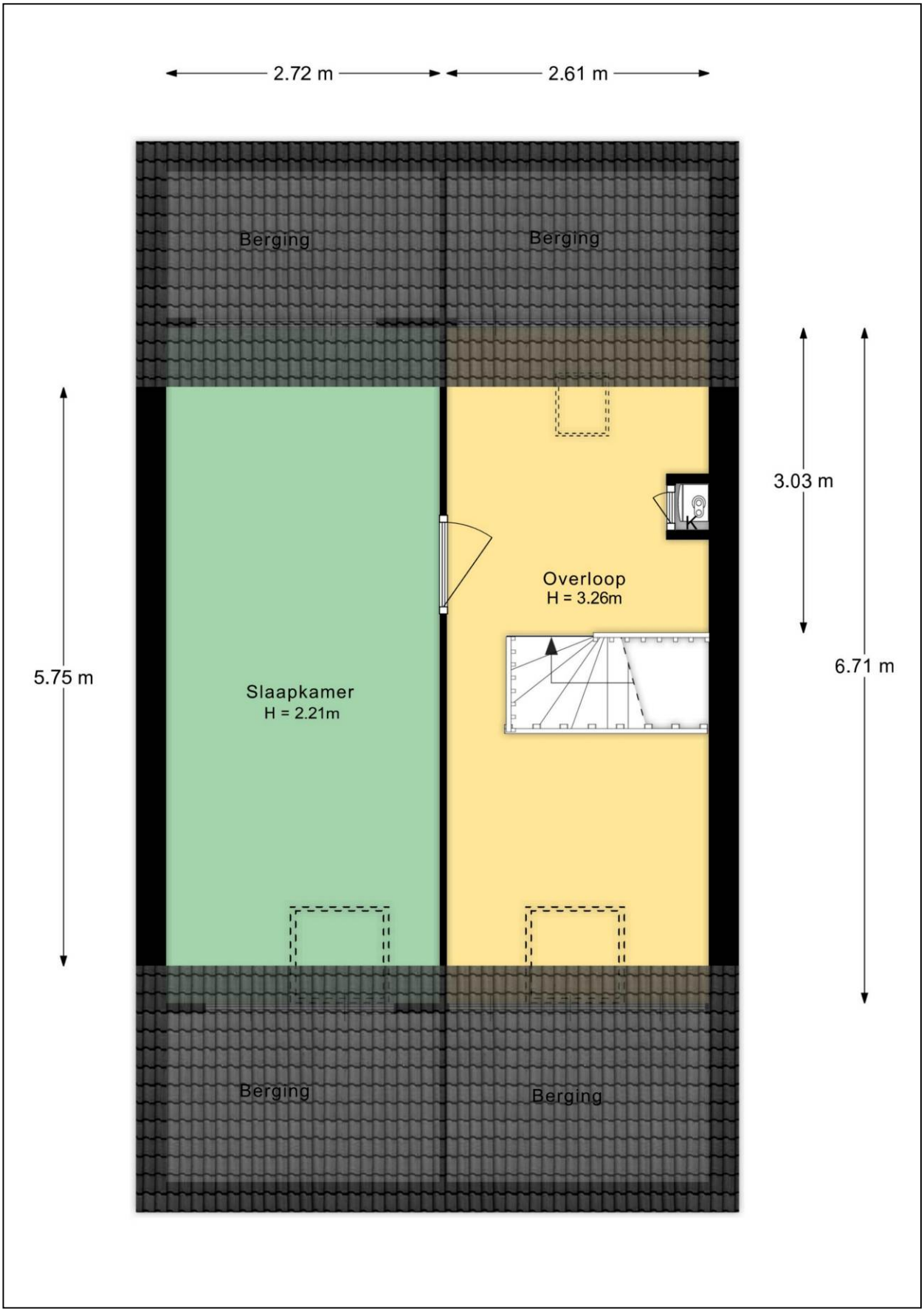
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond eerste verdieping



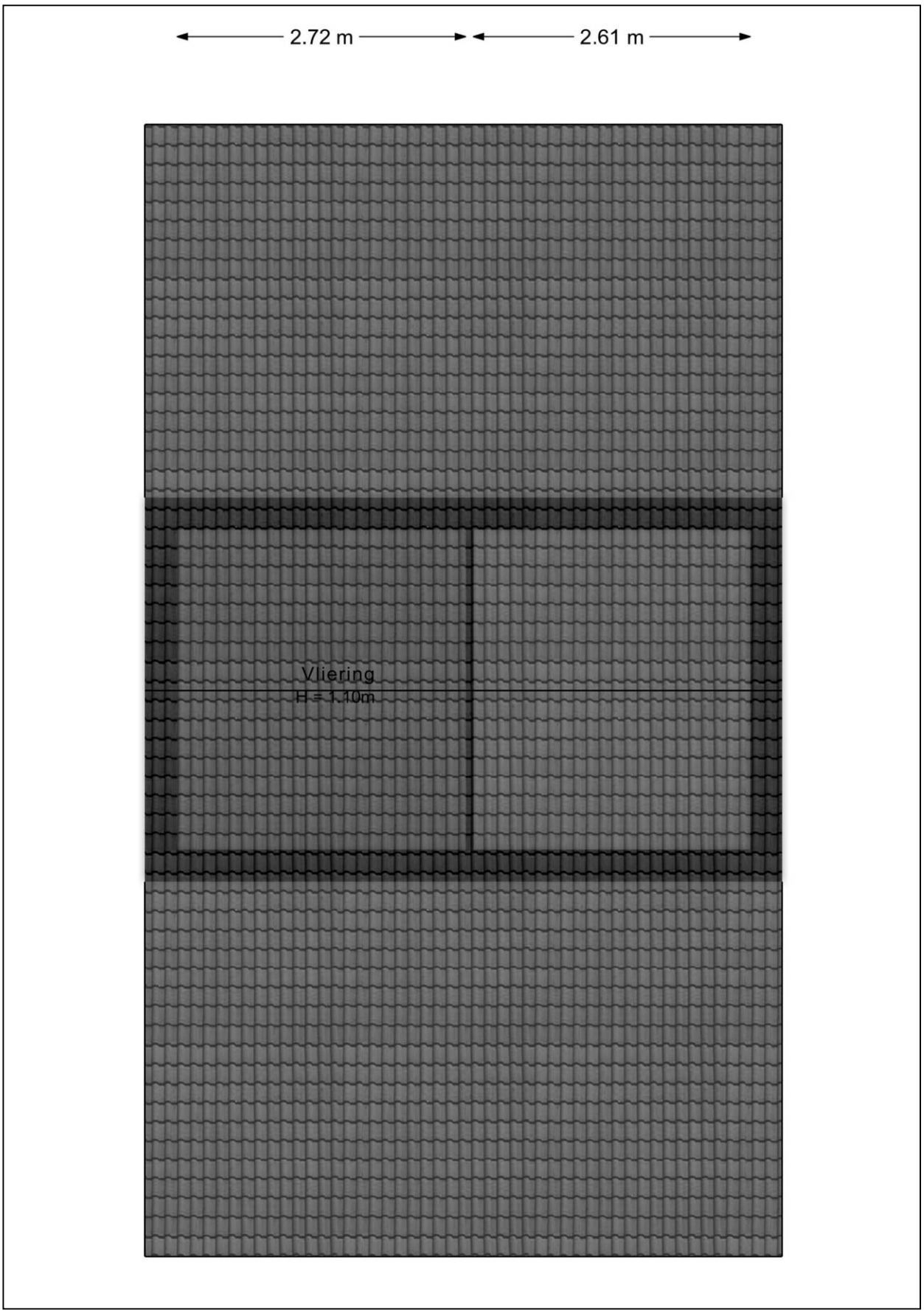
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond tweede verdieping



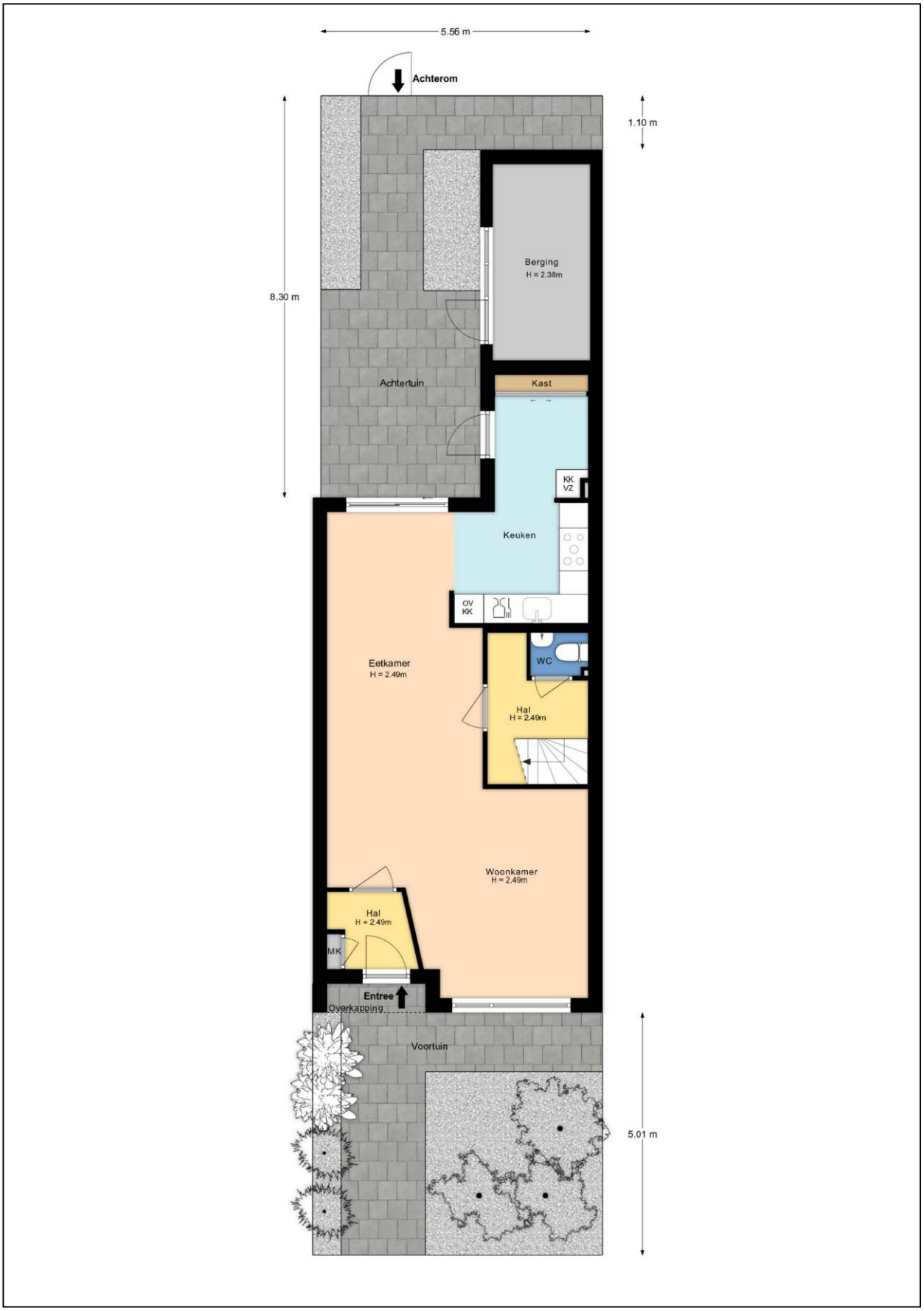
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond vliering



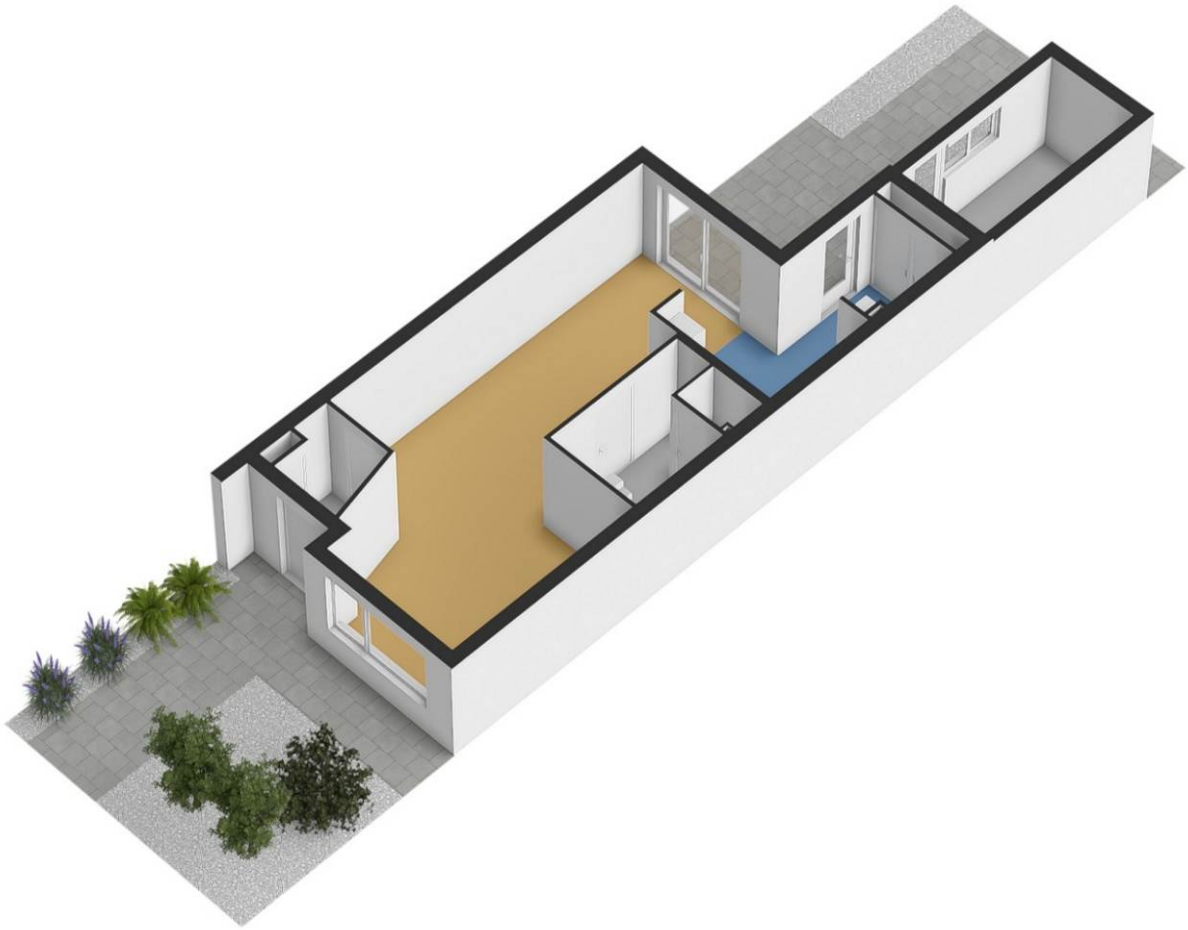
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond tuin



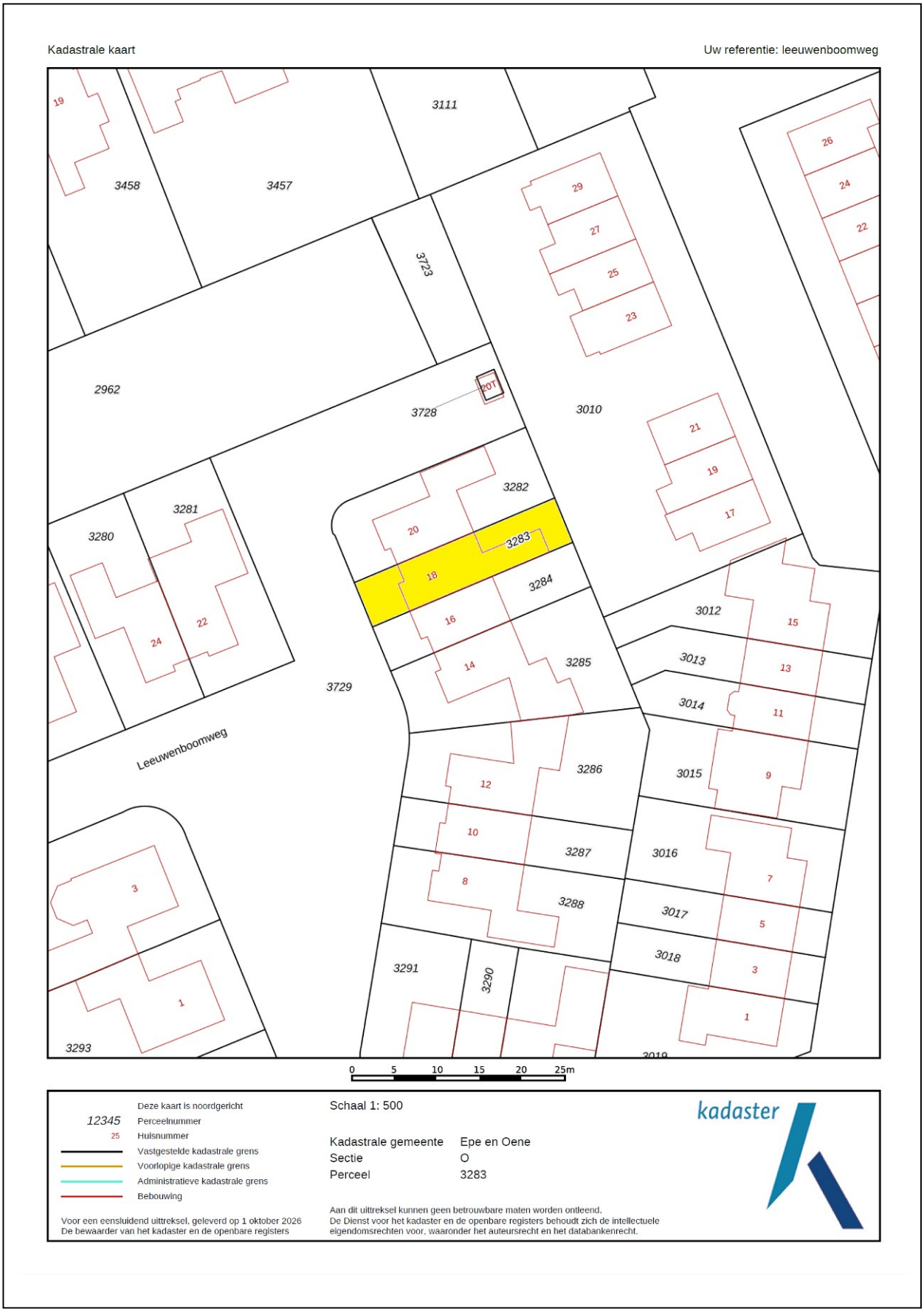
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond tuin 3D



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

Kadastrale kaart



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

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
764884610	14-10-2026	14-10-2036

Deze woning heeft energielabel A

(energie uit fossiele brandstoffen) **123,49 kWh/m²**



Isolatie van uw woning

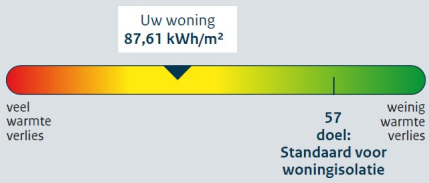
Gevels	+/-
Daken	+
Vloeren	+
Ramen	+
Buitendeuren	-
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	5.925 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies



CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	27,02
Aandeel hernieuwbare energie [%]	22,1
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

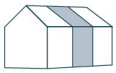
Over deze woning

Adres
Leeuwenboomweg 18
8166BB Emst

Bouwjaar
1993

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
137 m²



Energieadviseur
S.B. Derksen

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

Lijst van Zaken

Betreffende:	**Leeuwenboomweg 18 te Emst**		
Zaken	**Blijft achter**	**Gaat mee**	**Kan worden overgenomen**
Woning interieur			
Verlichting, te weten:			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
- staande hoeklamp woonkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- inbouw voorraadkast bijkeuken & schuur	X		
- Ikea kasten, behalve hoekkast(en) & schoenkast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- Rolgordijnen dakraam			X
Vloerdecoratie, te weten:			
- laminaat	X		
- vloerkleed			X
Radiatorafwerking			X
Overig, te weten:			
- meubelkasten, (eet)tafels+bankje+stoelen		X	
- bank, kast koffiehok			X
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- oven/combi-magnetron	X		
- vaatwasser	X		
- kookplaat+afzuigkap	X		
- inbouw koelkast	X		
- losse koelkast		X	
- losse apparaten + koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten:			
- plankjes/kastjes aan muur koffiecorner			X
Sanitair			
Toiletaccessoires:			
- spiegel toilet		X	
Badkameraccessoires:			
- wasdroger en wasmachine		X	
- badkamermeubel(s)	X		
- ligbad	X		
- kranen & douchekop & douchegordijnen	X		

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

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders → zijn nieuw	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			X
Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Overig			
Overige tuin, te weten:			
- loungeset		X	

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

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?	**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**

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

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? Platte daken: Overige daken:	 **Circa 25 jaar (aanbouw later geplaatst, 2000)** **33 jaar (vanaf de bouw)**
b.	Heeft u last van daklekkages (gehad)?	**Nee**
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?	**Nee**
e.	Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: Overige daken:	 **Ja** **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**
b.	Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Zo ja, door wie? **Pannekoek Schilderwerken (Jan Pannekoek).**	**2016, en in 2025 enkele plekken bijgewerkt door de schilder** **Ja**
c.	Functioneren alle scharnieren en sloten?	**Ja**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

d.	Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	**Ja**
e.	Is er sprake van isolerende beglazing? Zo ja, welke type glas? Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	**Ja** **HR** **Ja**
f.	Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	**Nee**

5. Vloeren, plafonds en wanden

a.	Is er sprake 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?	**Nee**
f.	Is er sprake van vloerisolatie?	**Ja**

6. Fundering, kruipruimte en kelder

a.	Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	**Nee**
b.	Is de kruipruimte toegankelijk? Zo ja, waar? **Via een luik bij de voordeur, waarbij er bijna onder het hele huis gekropen kan worden.** 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-ketel (2023) en airco (2024)**
	Is/zijn de installatie(s) eigendom?	**Ja**
	Merk van de installatie(s):	**Airco: Toshiba. CV-ketel: Remeha**
	Type(nummer) van de installatie(s):	**Airco: Pos 1, wandmodel enkelsplit RAS-13 Kazumi.** **CV-ketel: Tzerra ACE 39C (CW5)**
	Installatiedatum van de installatie(s):	**Airco: 6-12-2024. CV-ketel: 15-3-2023**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

	Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	**Airco houden we zelf schoon (filters). CV-ketel is onderhoud gepland → 2026**
	Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	**Ja**
	Zo ja, door wie?	**Aalberts Oene**
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?	**Nee**
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?	**15 stuks**
	Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	**Ja**
	Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?	**395 Wp**
	Functioneren alle zonnepanelen?	**Ja**
	Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	**REC Solar Pte. Ltd. (REC 395TP5 Black)**
	Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	**Ja**
	Zo ja, welke?	**Enlighten**
	In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?	**21-06-2023, Aalberts Oene**
	Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	**Nee**
	Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?	**2025: 5500 kWh**
	Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	**Nu nog 22 jaar**
	Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	**Nee**
i.	In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	**Rookgasafvoer in 2023 vervangen i.v.m. nieuwe ketel.**
j.	Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	**N.v.t.**
k.	Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	**Ja**
	Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	**Stopcontact & lichtschakelaar verlegd op slaapkamer (achter) → leiding loopt horizontaal.**
	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?	**Onbekend**
	Hoe oud is dit systeem ongeveer?	**1993**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

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? **Beneden in woonkamer 2024, op alle andere verdiepingen nieuw (okt. 2026).**

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? **33 jaar, behalve de meubels, deze zijn 18 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? **2008**

h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **2008, behalve de vaatwasser, die is vervangen in 2024 door een gereviseerd model, bij een witgoed bedrijf.**
Functioneert alle inbouwapparatuur? **Ja**
Toelichting: **De oven heeft wel een magneet nodig aan de rechterkant van de deur, om beter te sluiten en niet uit te vallen.**

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

9. Diversen

a. Wat is het bouwjaar van de woning? **1993**

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 (los van het dak/sanitair/riolering)? **Nee**

h. Is de grond verontreinigd? **Nee**

i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? **Nee**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

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?	**Ja**
	Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	**2000 → schuur aanbouw, door Henk Palm, Epe**
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?	**Ja**
	Zo ja, welke label?	**Label A**

10. Vaste lasten

a.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	**€ 332,12**
	Belastingjaar:	**01-01-2026**
b.	Wat is de WOZ-waarde?	**€ 460.000,-**
	Peiljaar:	**01-01-2025**
c.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	**€ 423,42**
	Belastingjaar:	**2026**
d.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	**€ 721,60**
	Belastingjaar:	**01-01-2026**
e.	Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?	
	Gas en elektra:	**€ 166,00**
	Water:	**€ 48,40**
	Jaarverbruik gas:	**529 m3**
	Jaarverbruik elektriciteit hoog:	**1963 kWh**
	Jaarverbruik elektriciteit laag:	**1910 kWh**
	Jaarverbruik elektriciteit totaal:	**3873 kWh**
	Teruggeleverd:	**3288 kWh**
	Jaarverbruik water:	**129 m3**
	Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?	**4 bewoners**
f.	Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	**Nee**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

g.	Is er sprake 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?	**Nee**

12. Nadere informatie

De vorige (1e) eigenaar van de woning heeft bij een verbouwing de keuken verplaatst zonder de warmwaterleiding mee te verleggen. Hierdoor zit op de waterkraan buiten het warme water en is er geen warm water aanwezig in de keuken. Dit is wel gemakkelijk op te lossen met een plintboiler. Ook is er mogelijkheid om onder de grond/vloer alsnog de waterleiding te verleggen. Verschillende loodgieter-bedrijven hebben dit bevestigd door onder de vloer te onderzoeken.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.