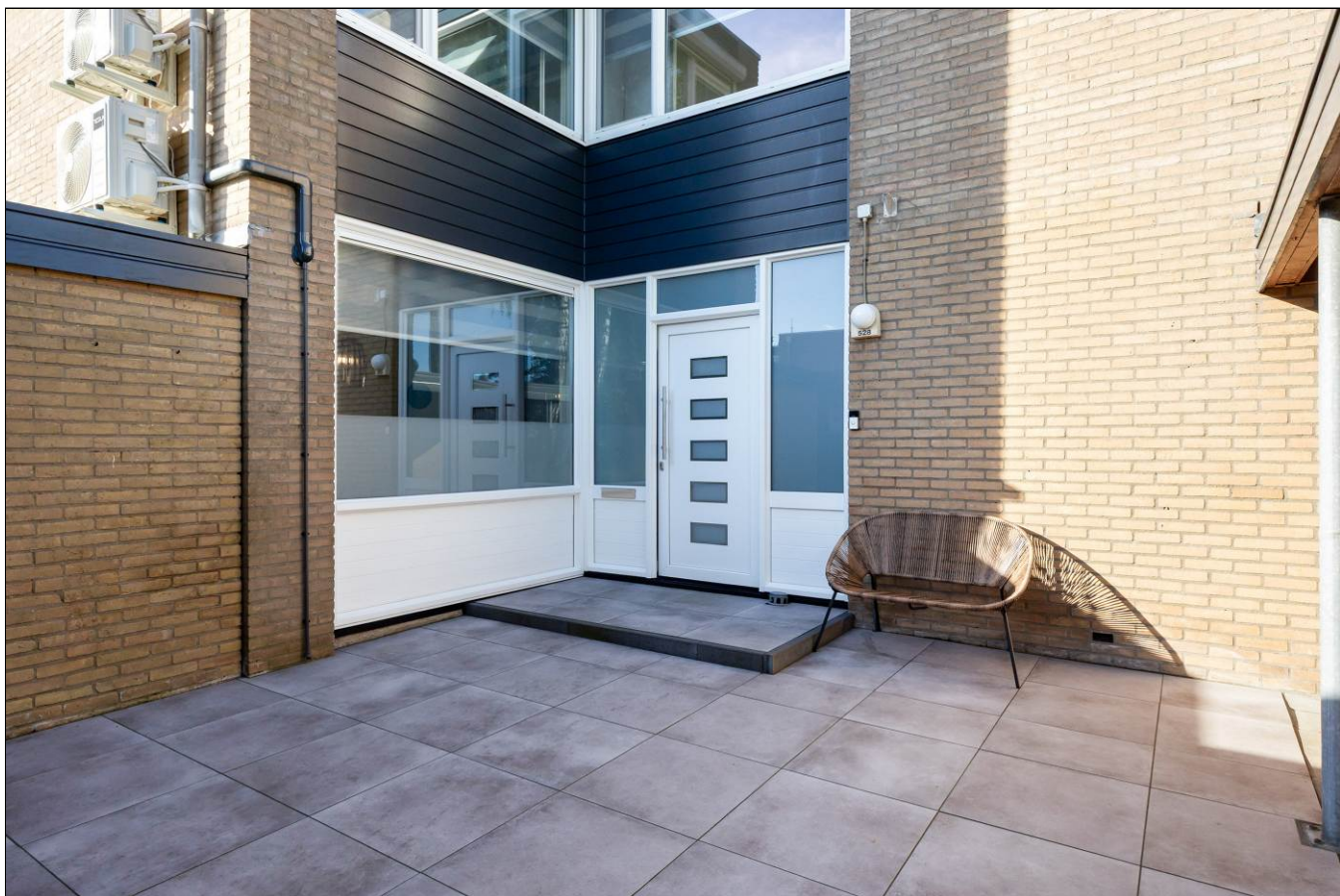
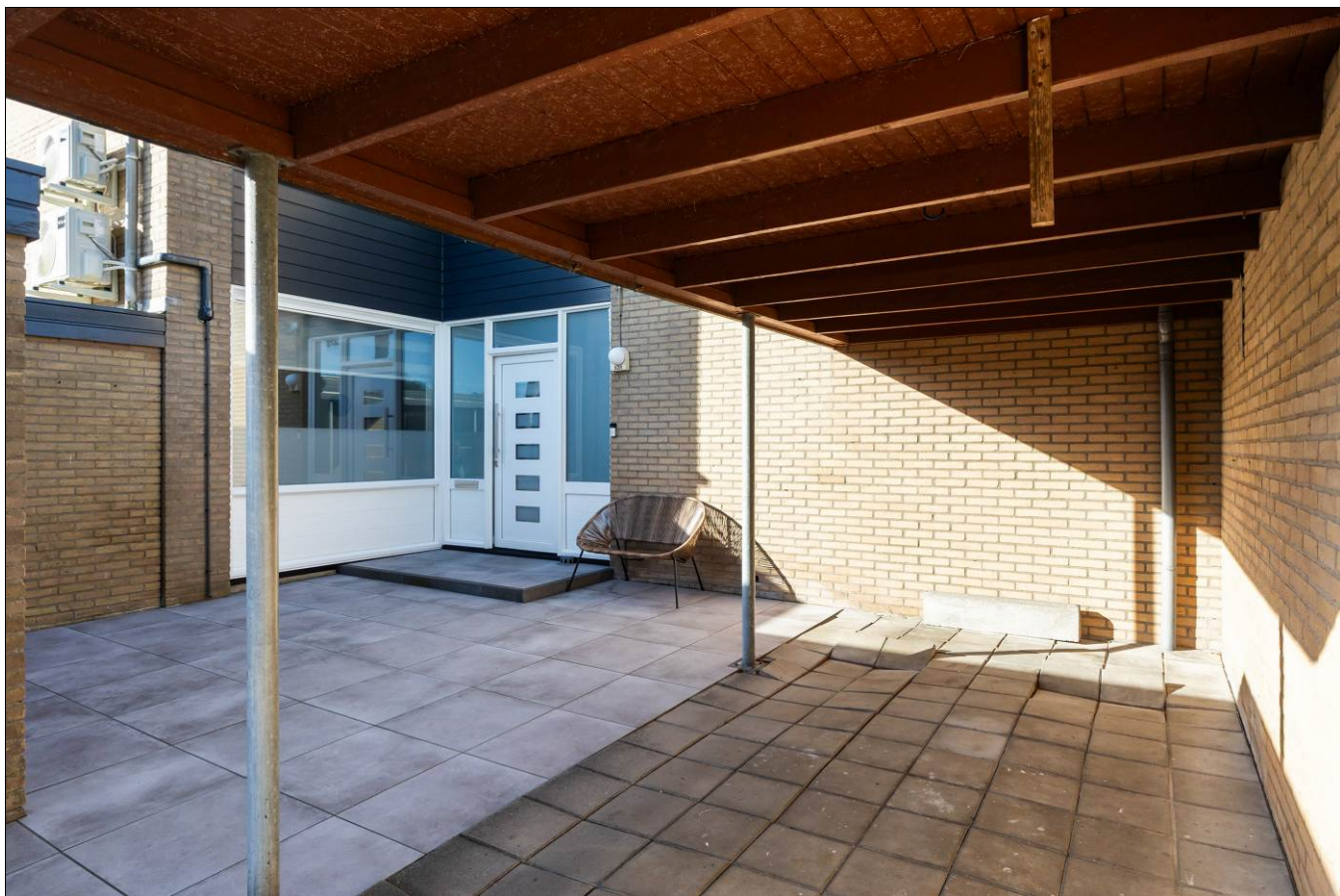




Apeldoorn, Rietdekkersdreef 528









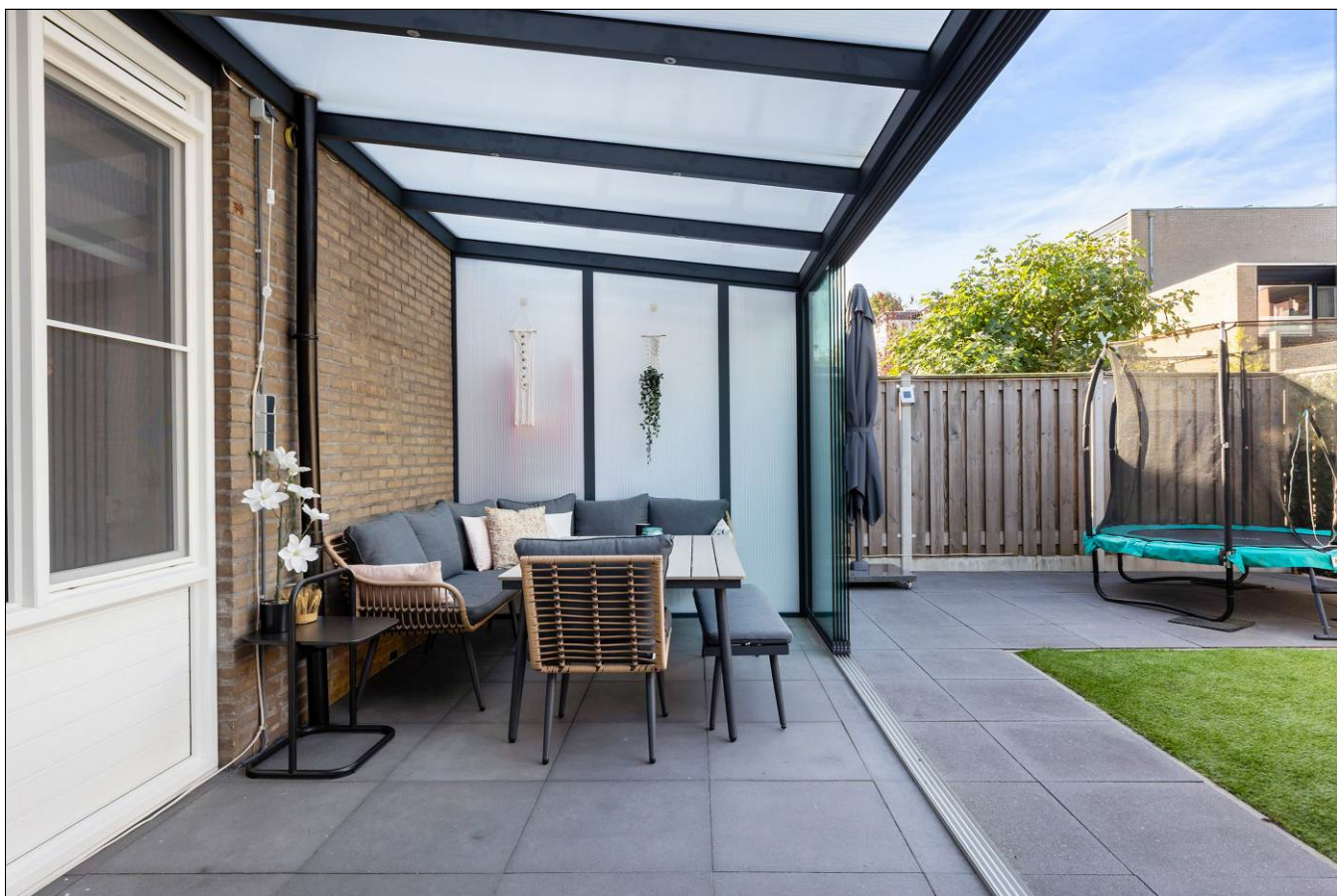
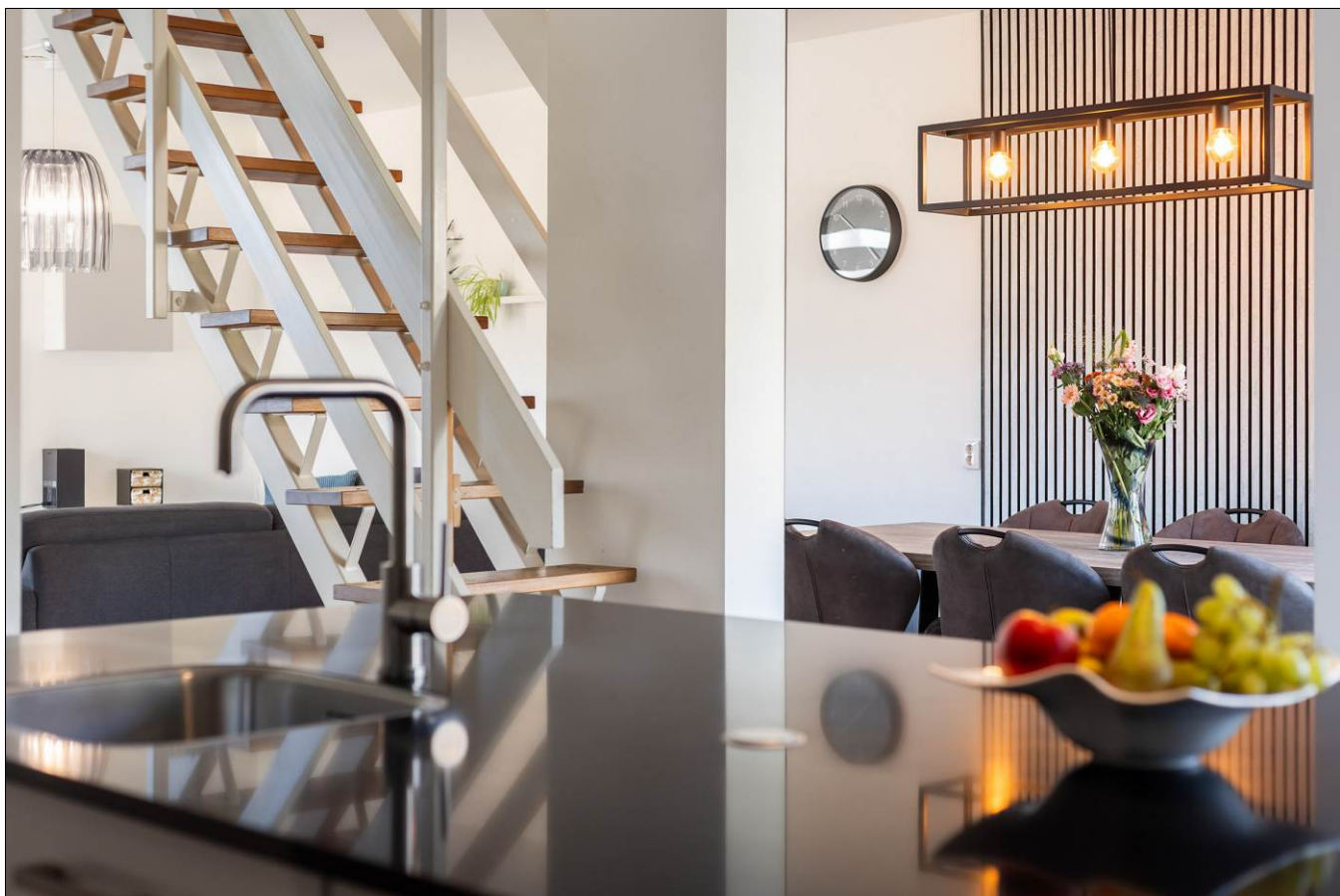


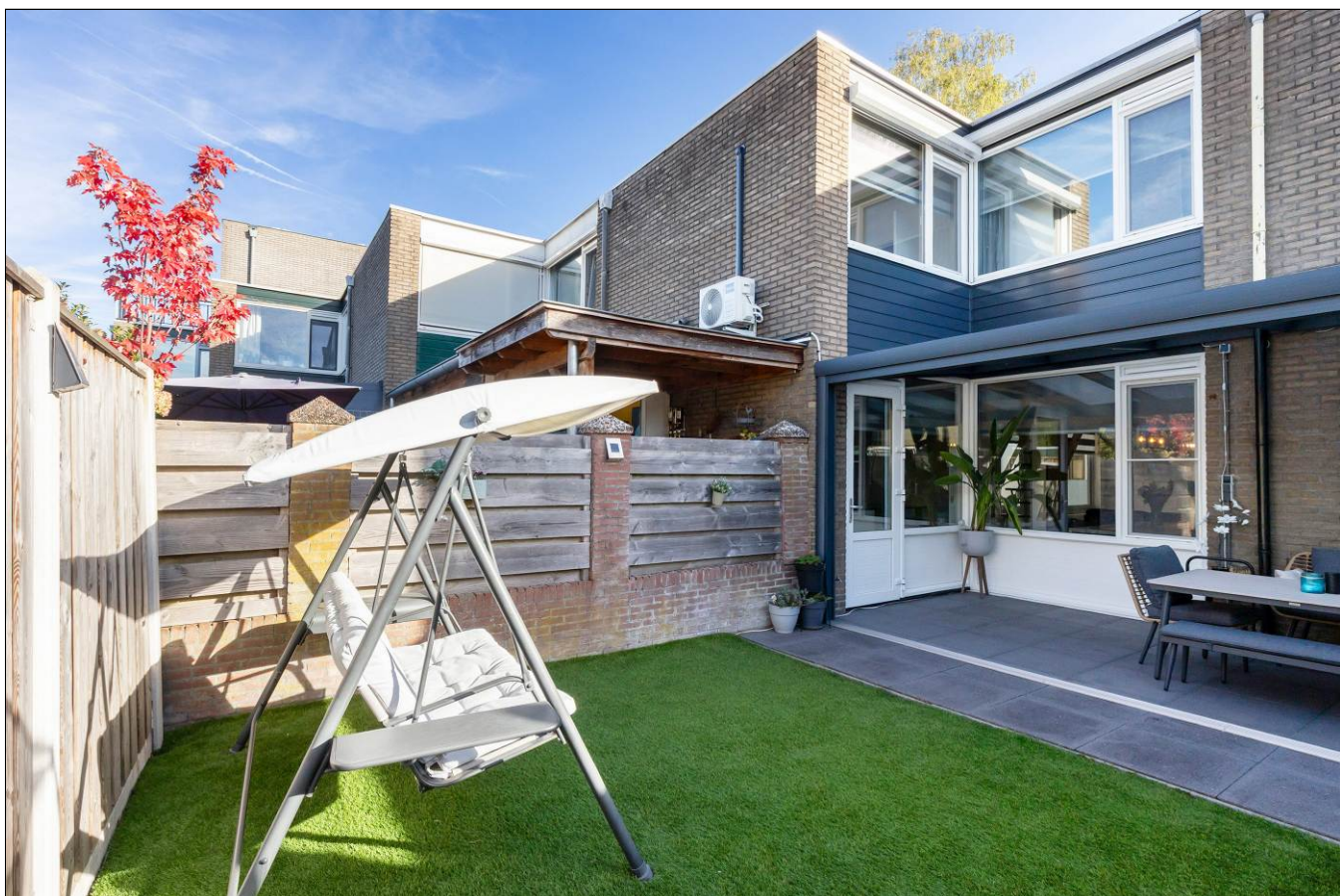
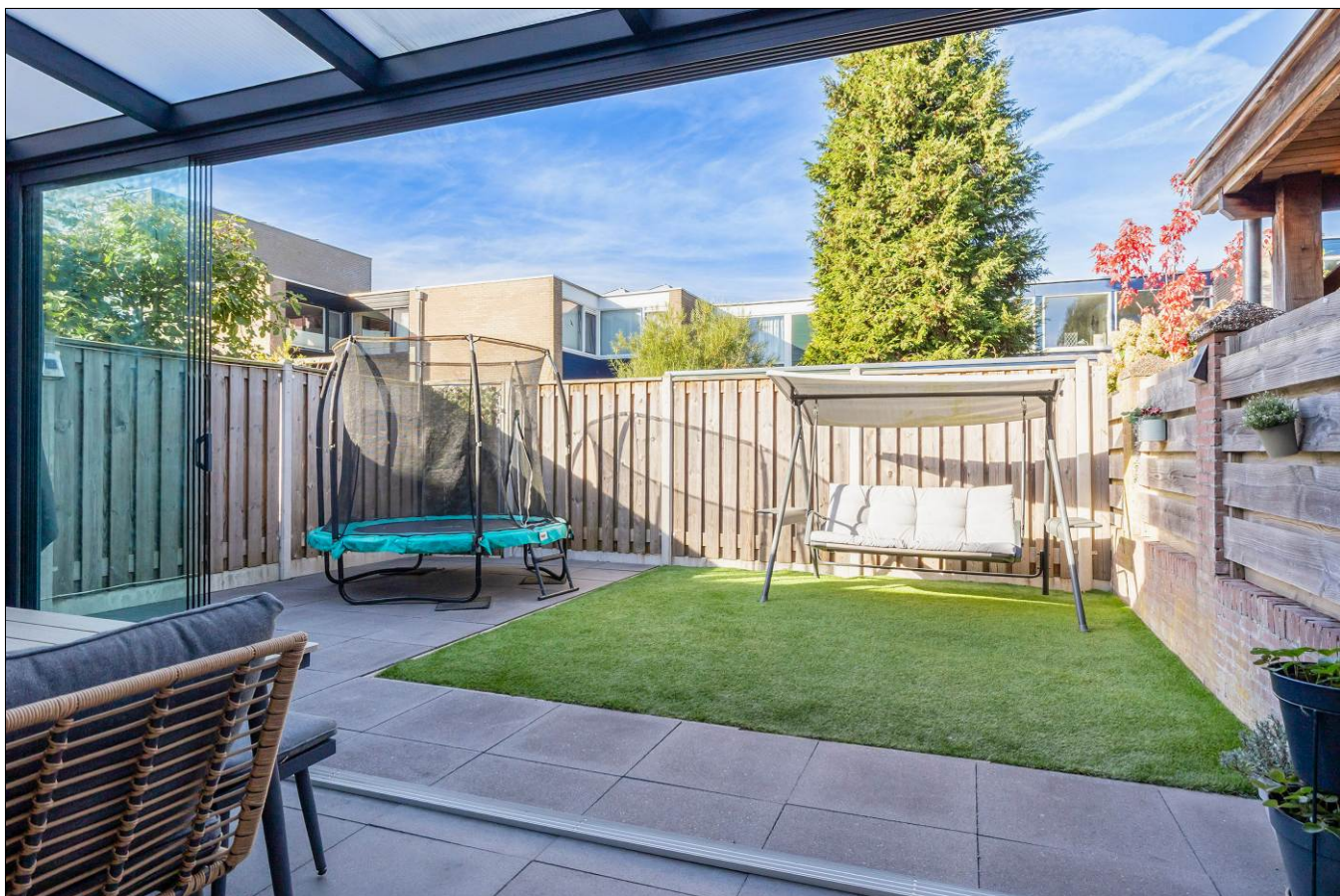


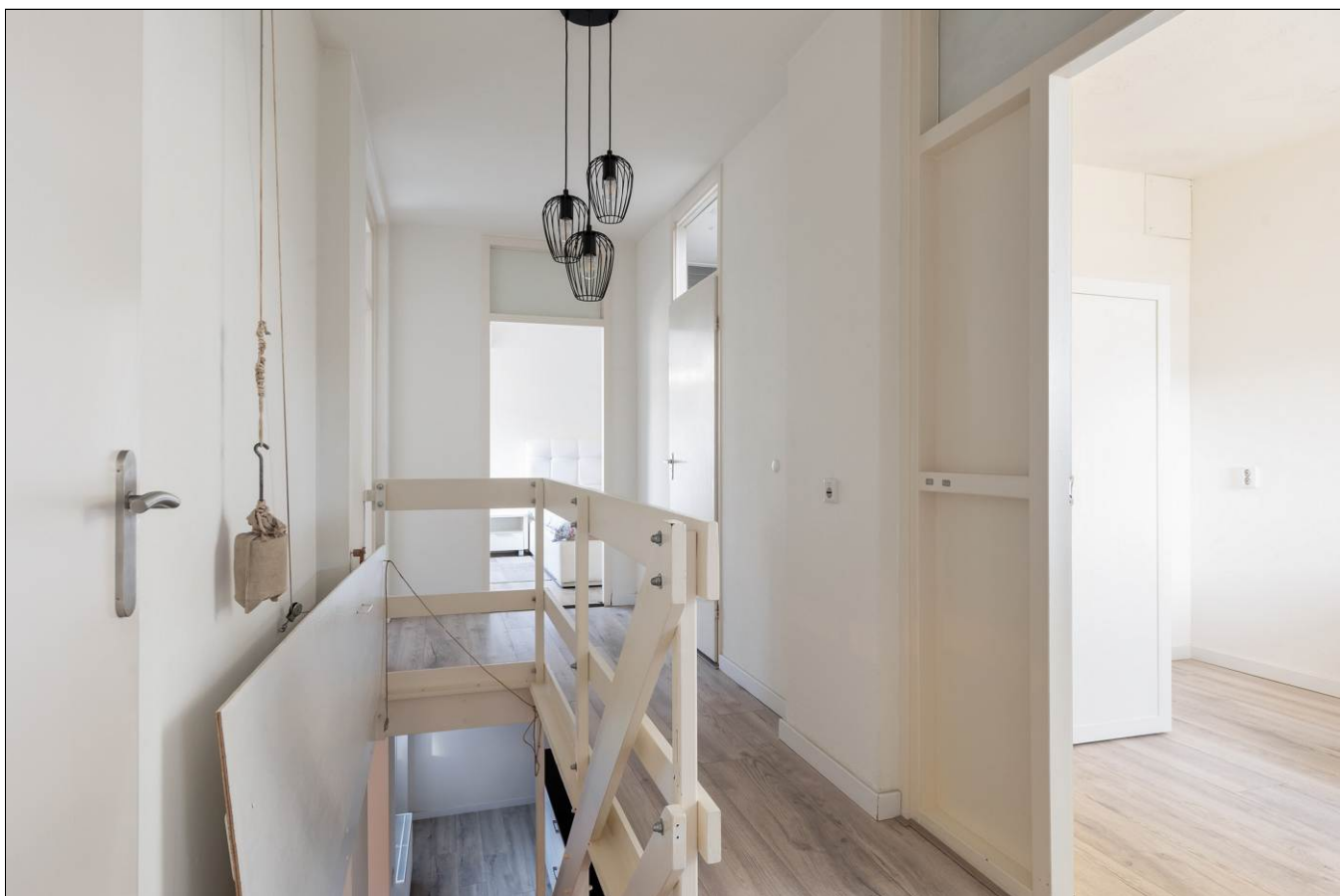




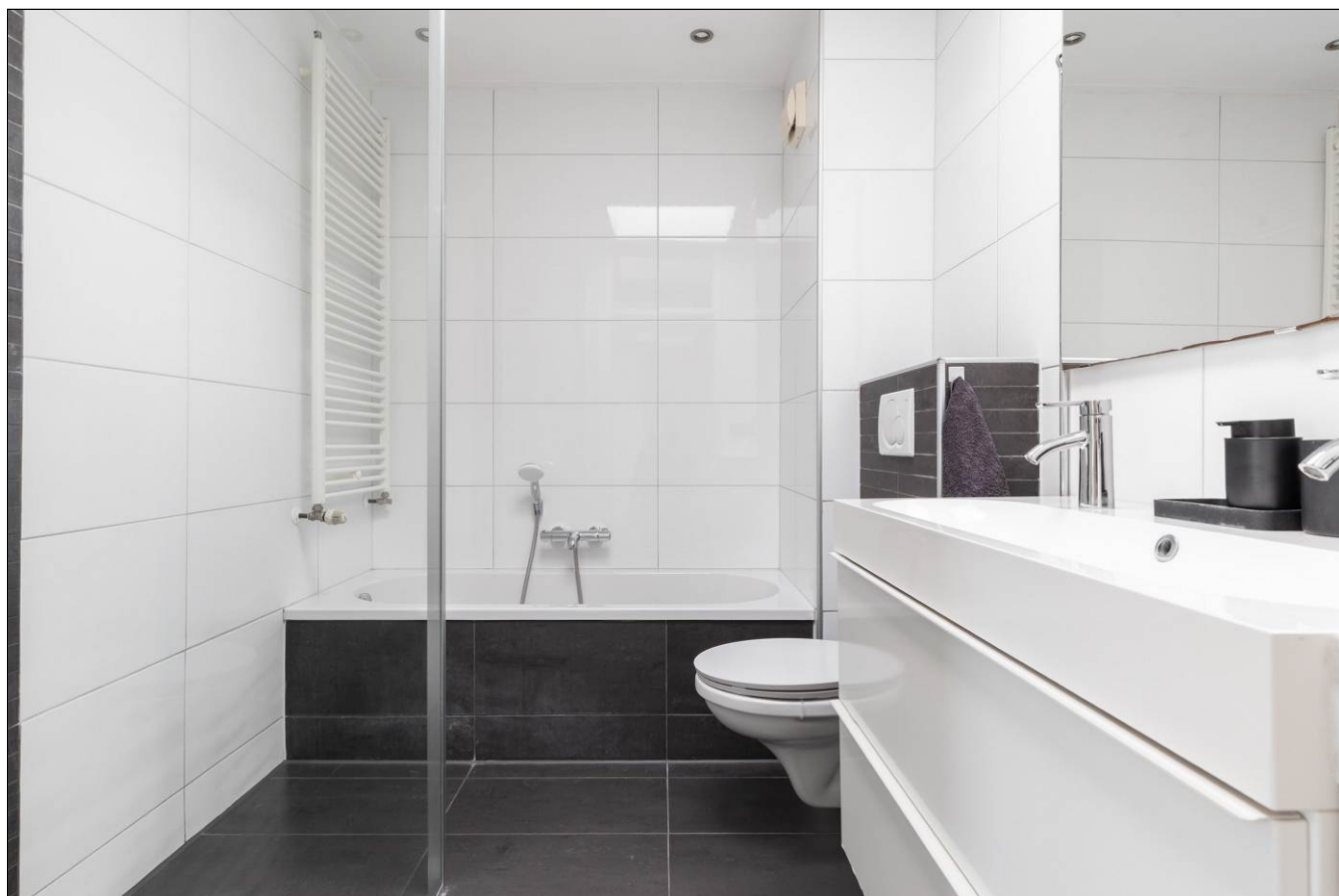
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

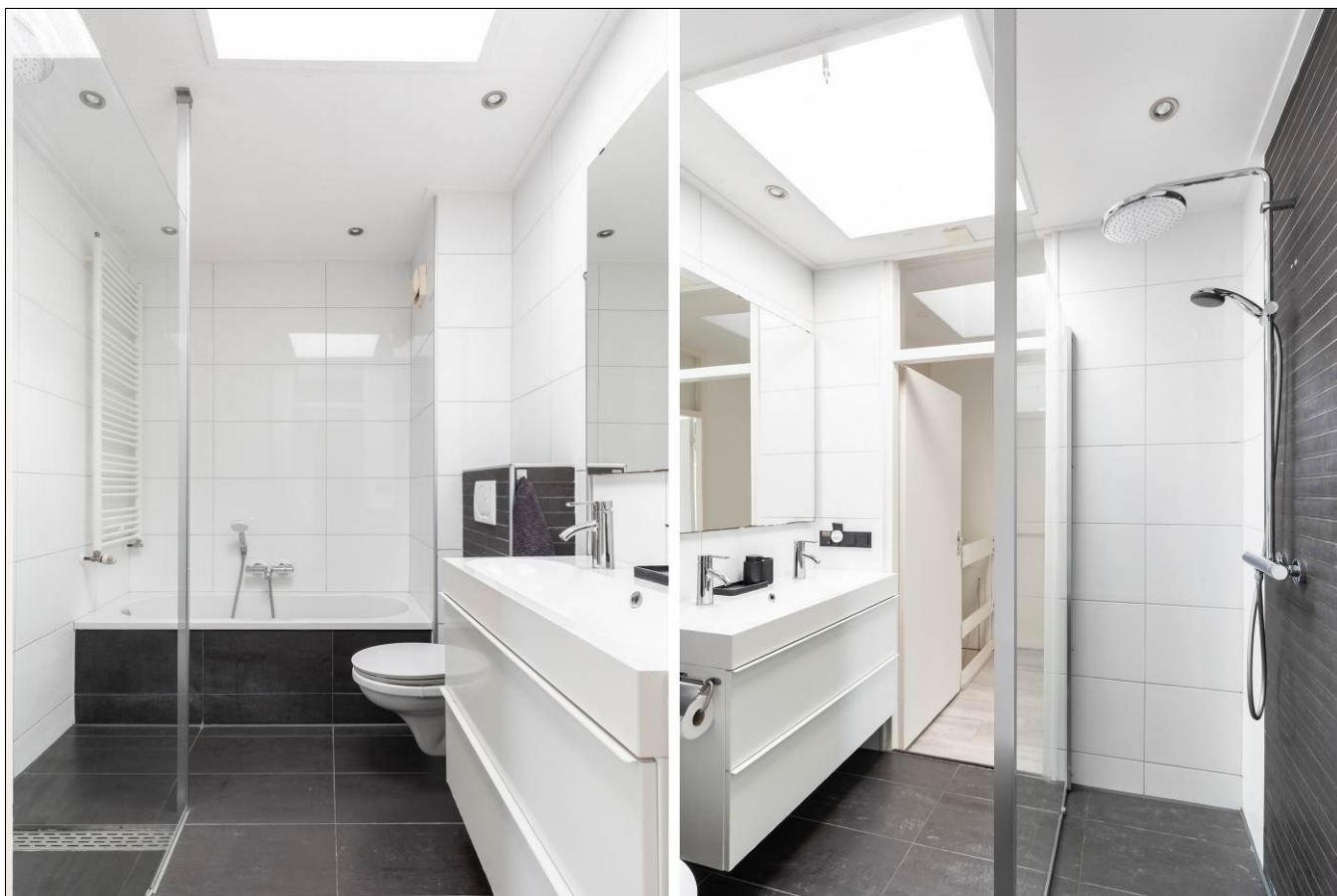












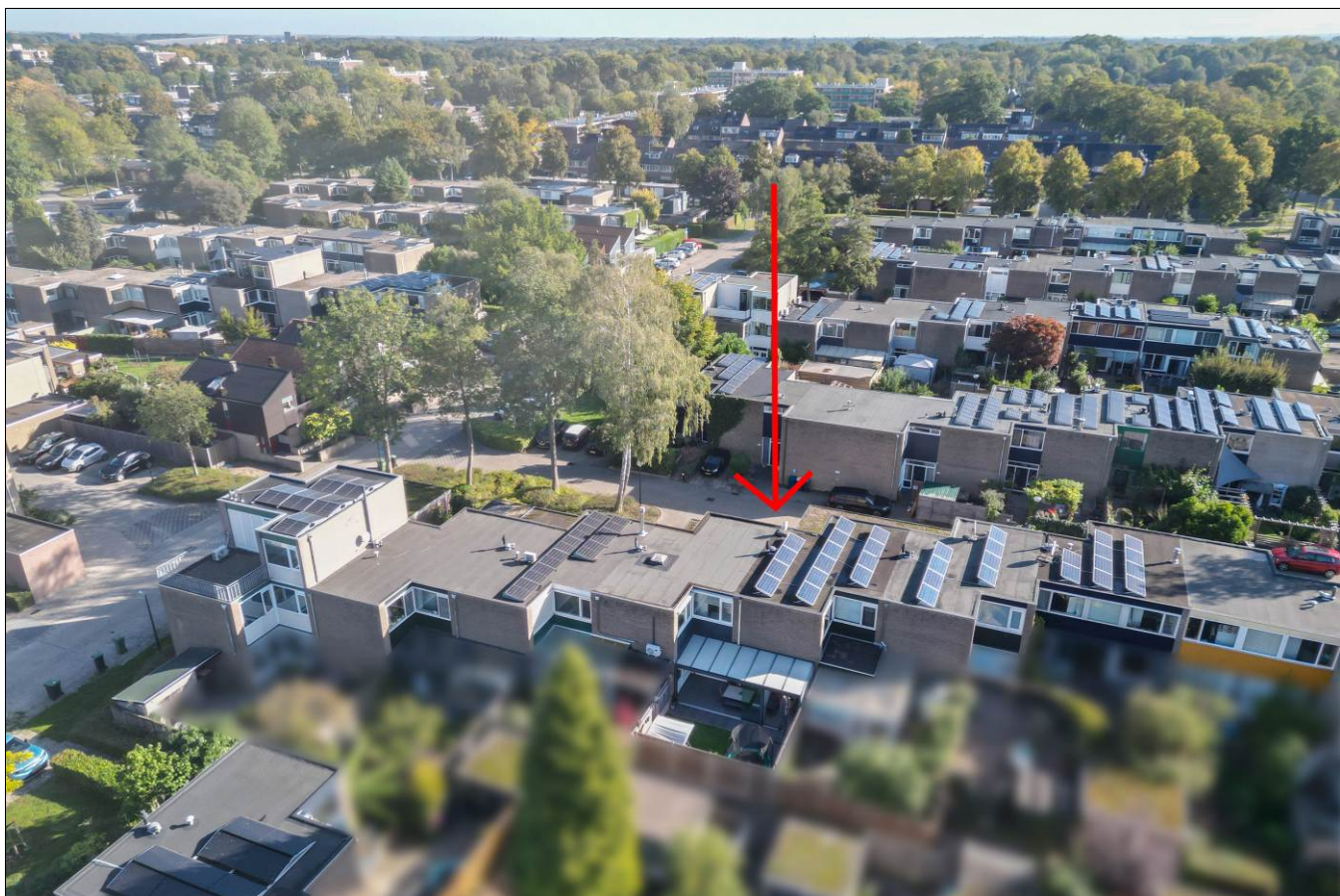




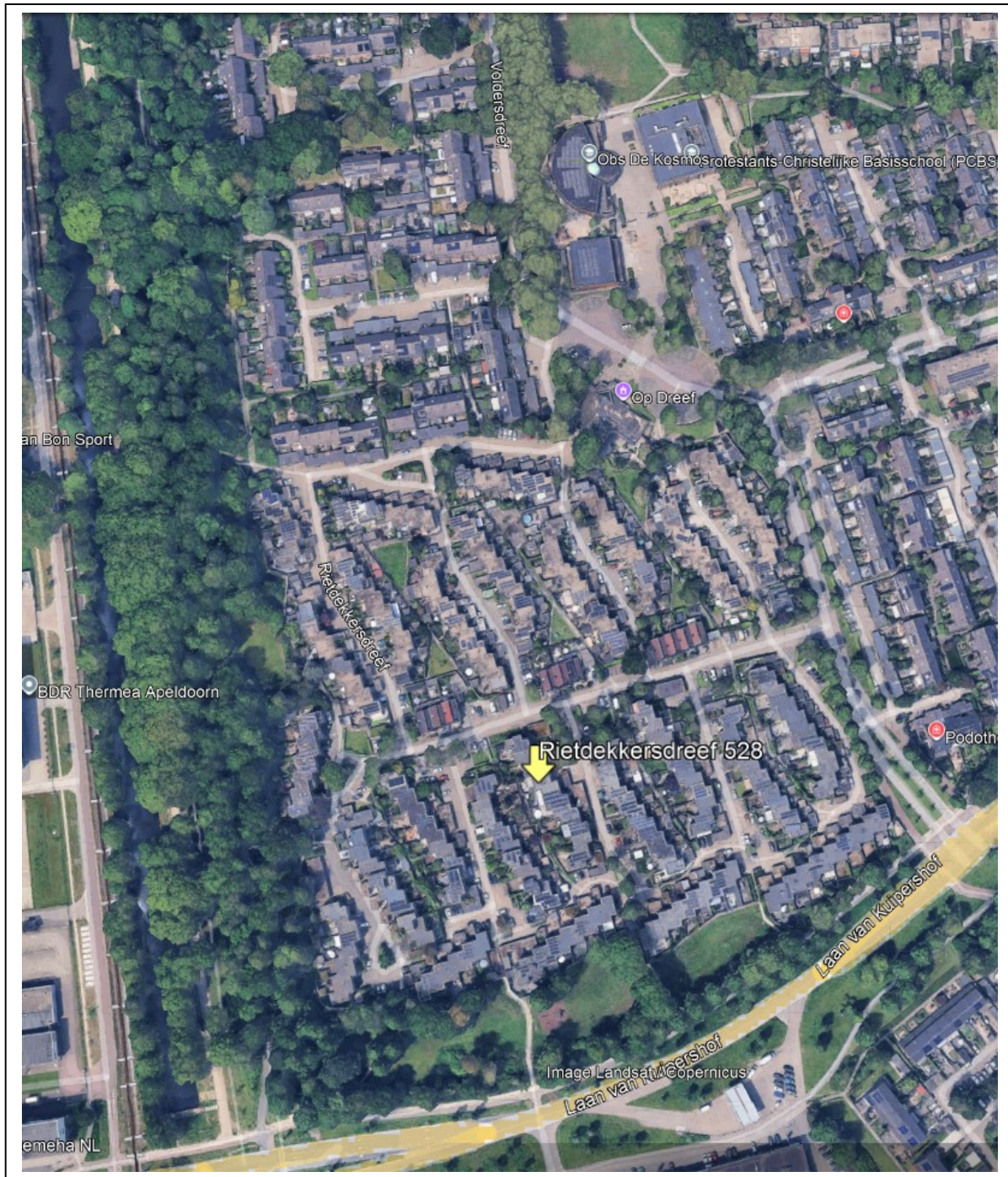
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



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



Satellietopname



Rietdekkersdreef 528

Aan een rustig en autoluw hofje in de kindvriendelijke woonwijk De Maten staat deze uitstekend onderhouden en verduurzaamde eengezinswoning. De woning beschikt over een carport en een stenen berging aan de voorzijde. Aan de achterzijde vindt u een onderhoudsvriendelijke tuin met een fraaie aangebouwde overkapping. Dankzij de glazen schuifpui is deze ruimte eenvoudig af te sluiten, waardoor u hier het hele jaar door heerlijk kunt genieten. De tuin beschikt daarnaast over een praktische berging en een achterom.

De woning is in 2021 volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing en kunststof gevelpanelen, wat zorgt voor een comfortabele en onderhoudsvriendelijke basis. Voor extra wooncomfort zijn er airconditioning en rolluiken aanwezig. De moderne keuken en de eigentijdse badkamer maken het geheel compleet.

Perceeloppervlakte: 167 m², Gebruiksoppervlakte wonen: 125 m²

Indeling

Begane grond: entree, ruime hal met garderobeboek, meterkast en cv-kast, modern toilet met fonteintje, royale en lichte woonkamer voorzien van airconditioning en een vaste kast. Moderne woonkeuken (2017) voorzien van een groot kookeiland met bargeeelte, diverse inbouwapparatuur en toegang tot de achtertuin.

1^e verdieping: overloop met grote vaste inloopkast, 4 grote slaapkamers waarvan drie slaapkamers zijn voorzien van een rolluik en twee slaapkamers zijn voorzien van een airconditioning. De nette badkamer beschikt over een ligbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, 2^e toilet en een (te openen) dakraam.

De zonnige achtertuin is gelegen op het zuidwesten en biedt volop privacy. De onderhoudsarme tuin is grotendeels betegeld en beschikt over een royaal kunstgrasgazon en diverse terrasmogelijkheden. De fraaie overkapping kan dankzij de glazen schuifpui volledig worden afgesloten. Daarnaast is er een praktische berging aanwezig.

Mooie ligging in een verkeersluwe woonwijk op loopafstand van diverse voorzieningen zoals meerdere scholen, winkelcentrum De Maat en De Eglantier, speelveldjes en het Matenpark en Matenpoortpark langs het kanaal. Op- en afrit van de A1 op ca. 7 autominuten rijden.

Kortom, een instapklare en zeer compleet uitgevoerde gezinswoning die wij u graag laten zien!

aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 425.000,- kosten koper.

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

Deventerstraat 67

7322 JK Apeldoorn

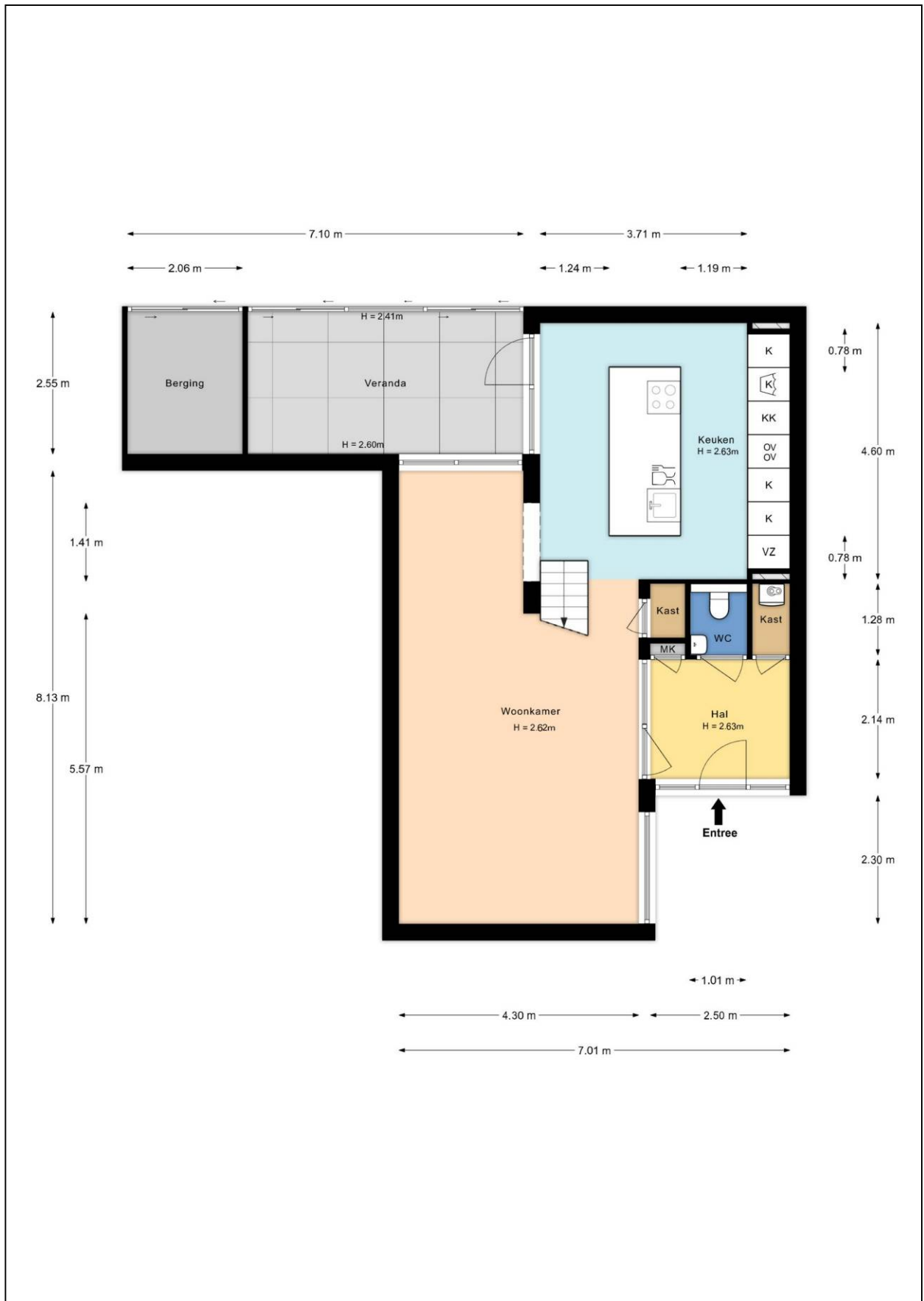
T. 055 522 22 77

E. goos@goos.nl

I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

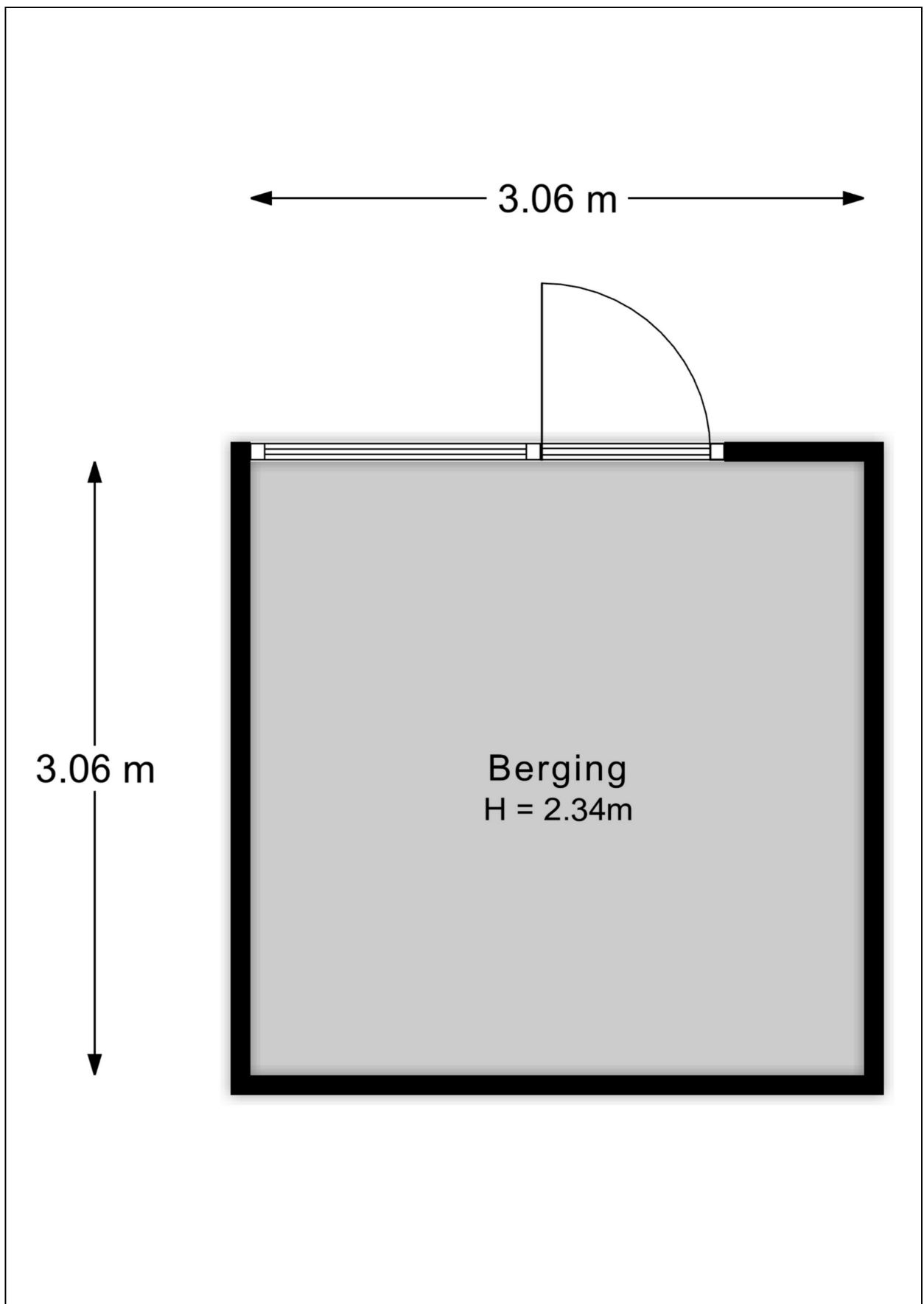
Plattegrond begane grond



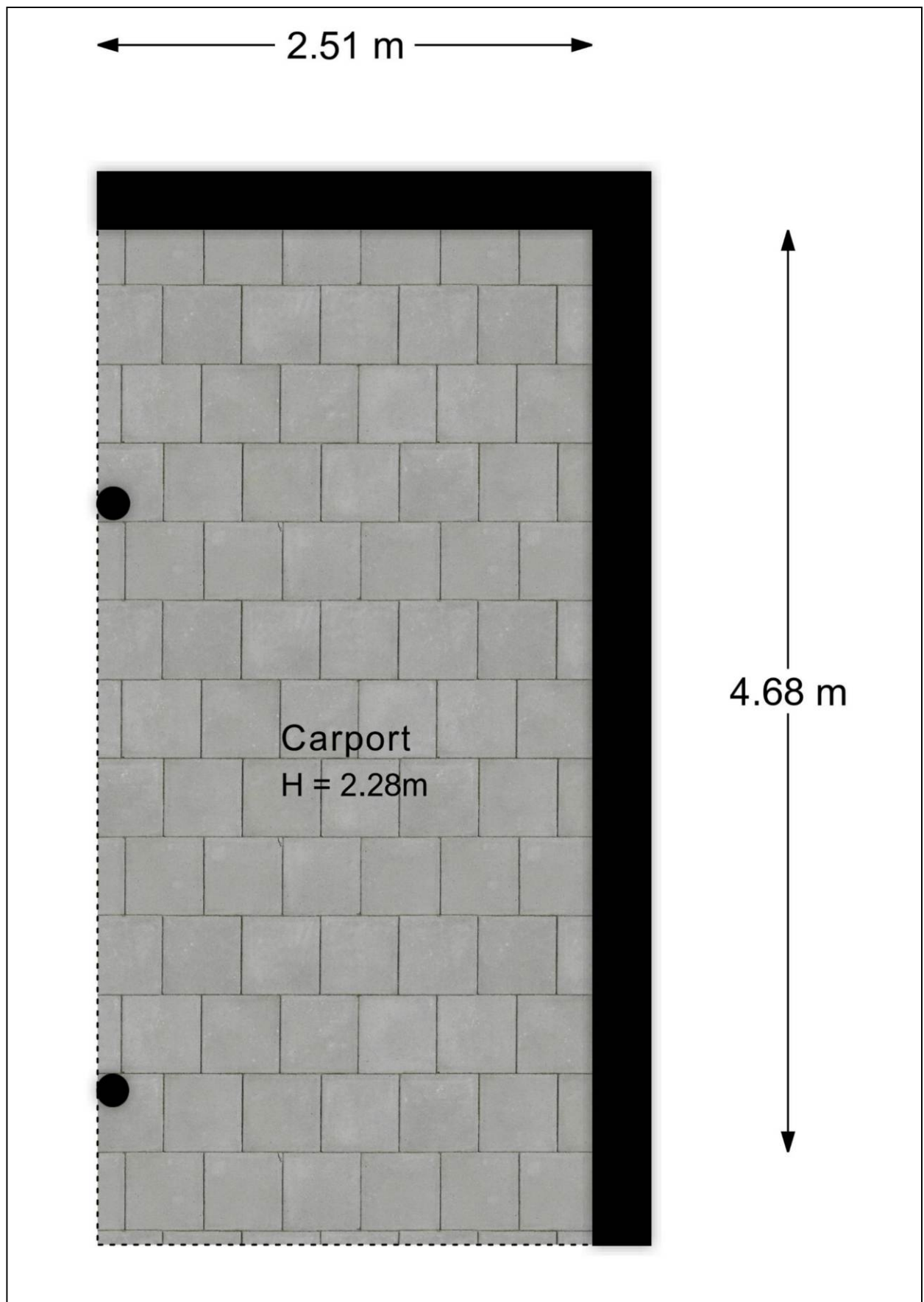
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond berging



Plattegrond carport



The floor plan shows a house with the following rooms and dimensions:

- Achtertuin** (Back Garden): 7.10 m wide, 7.67 m high.
- Berging** (Garage): 2.55 m high.
- Veranda** (Veranda): 2.41 m wide, 2.60 m high.
- Woonkamer** (Living Room): 2.62 m high.
- Keuken** (Kitchen): 2.63 m high.
- Hal** (Hallway): 2.63 m high.
- WC** (Toilet): 2.63 m high.
- Kast** (Closet): 2.63 m high.
- Entree** (Entrance): 2.63 m high.
- Voortuin** (Front Garden): 2.63 m high.
- Carport** (Carport): 2.23 m high.
- Berging** (Garage): 2.34 m high.

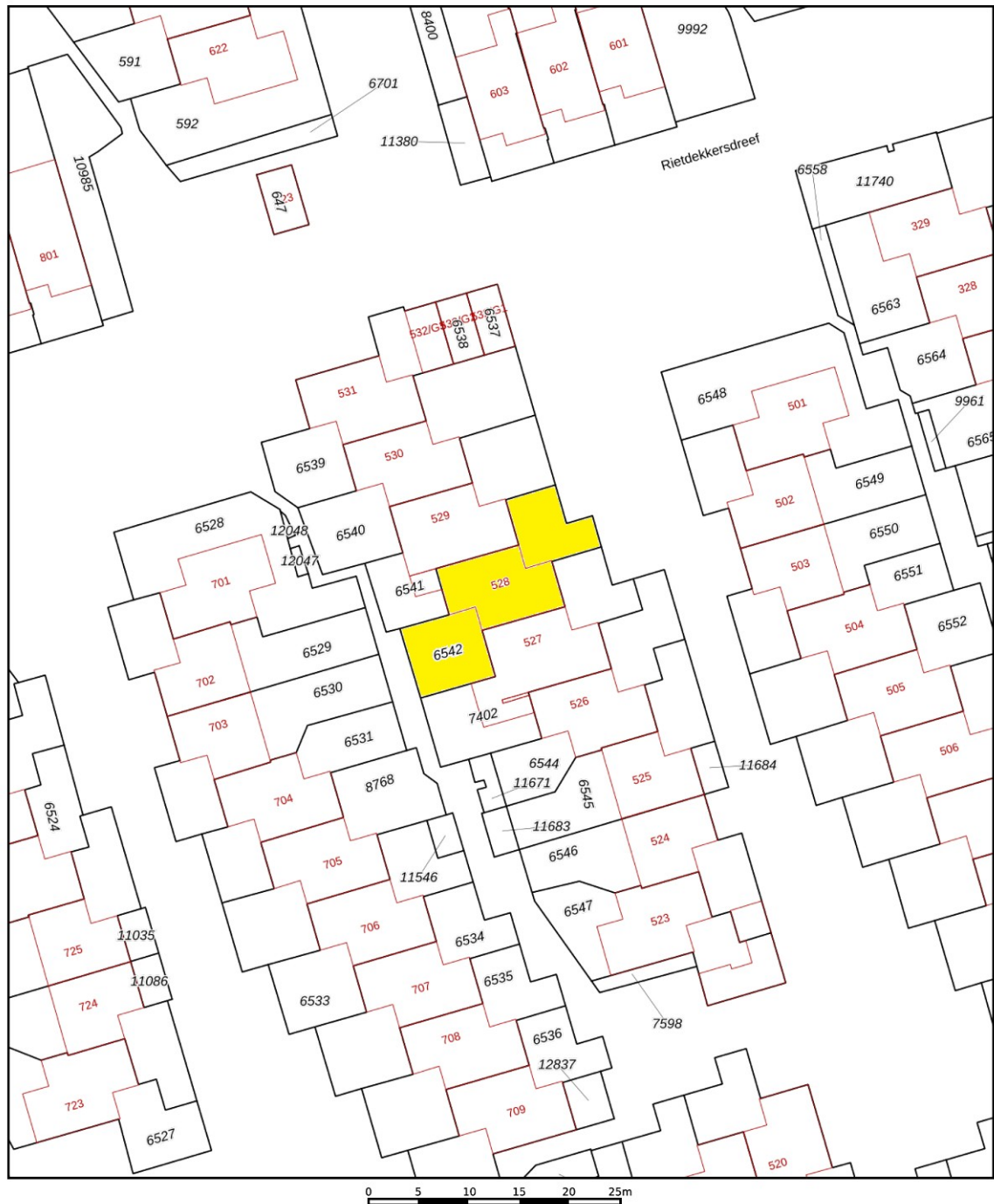
The plan also includes a staircase and a small kitchen area with a sink and stove. The overall dimensions of the property are 7.10 m wide and 7.67 m high.

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rietdekkersdreef 528



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 AC Perceel 6542	kadaster 
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 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.

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
576448680

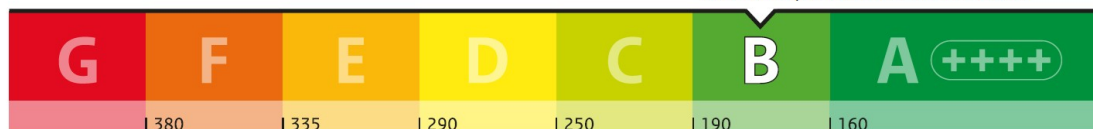
Datum registratie
27-09-2026

Geldig tot
22-09-2036

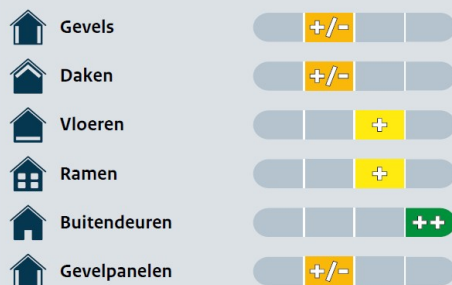
Deze woning
heeft energielabel

B

172,56 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



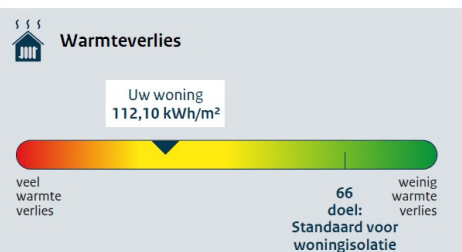
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂ CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 37,43

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
Rietdekkersdreef 528
7328AH Apeldoorn

Bouwjaar
1973

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
121 m²



Energieadviseur
A Zandstra

Lijst van Zaken

Betreffende:	Rietdekkersdreef 528 te Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Woning interieur			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers badkamer/veranda	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- losse lamp met ventilator in slaapkamer		X	
- losse lamp boven in eethoek		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- losse kast in speelkamer, berging	X		
- losse kasten in slaapkamers		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- laminaat	X		
Designradiator(en)	X		
Overig, te weten:			
- spiegelwanden	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- oven	X		
- combi-oven/magnetron	X		
- vaatwasser	X		
- inductiekookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- wasmachine			X
Sanitair/sauna			
Toiletaccessoires:			
- wc-rolhouders	X		
- wc-borstel beneden (hangend)	X		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Overig			
Overige tuin, te weten:			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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? | Ja |
| | 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? | Niet bekend |
| | 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?
Platte daken: | ± 19 jaar (volgens informatie van de vorige bewoonster is het dak in 2007 vernieuwd) |
| 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?
Toelichting: | Ja

Aan de voorkant is er een lichte kromming (in de hoek) geconstateerd door de monteur bij de installatie van de kozijnen. Hij heeft dit dichtgemaakt met kit. Verkoper heeft daarna geen last meer gehad. |
| 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: | Niet bekend |
| | Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Overige daken: | Nee |
| | Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: | Ja |
| | Overige daken: | Niet bekend |
| 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 - 2021 |
| b. | Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? | N.v.t., omdat alles kunststof is, hoeft dit niet |

- | | | |
|----|--|------|
| 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? | Ja |
| | Toelichting: | Dit betreft cosmetische scheuren; in de slaapkamer (grote kamer achterin) zie je een cosmetische scheur aan de muur. |
| d. | Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? | Ja |
| | Toelichting: | In de kleinste kamer op de 1e verdieping kon de verkoper het plafond niet schilderen; de verf "plakte"/hechte niet goed. |
| e. | Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? | Ja |
| | Toelichting: | De vloer loopt op de 1e verdieping niet overal even recht; er zitten kleine hoogteverschillen. |
| f. | Is er sprake van vloerisolatie? | Ja |
| | Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | ± 2021 |
| | Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | Nee |
| | 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-installatie, Airconditioning (3 stuks) |
| | Toelichting: | Daarnaast elektrische rolluiken op de 1e verdieping (3 kamers). |
| | Is/zijn de installatie(s) eigendom? | Ja |
| | Merk van de installatie(s): | Remeha |
| | Type(nummer) van de installatie(s): | Avanta Ace |
| | Installatiedatum van de installatie(s): | 28-01-2022 |
| | Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? | 18-04-2025 |
| | Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? | Ja |
| | Zo ja, door wie? | Energiewacht |
| 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? | Nee |
| | Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleasd? | 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? | Ja |
| | Toelichting: | 1. Tuin: schakelaars en stopcontacten toegevoegd, met een aparte groep hiervoor aangesloten in de meterkast. 2. Keuken: overgestapt van gasfornuis naar elektrische inductiekookplaat, ook hiervoor is een aparte groep aangesloten in de meterkast. |
| | 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 |
| | Toelichting: | In de badkamer is elektrische ventilatie aanwezig, te bedienen middels een aan- en uitknop. |
| | Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? | Onbekend; was al voor 2017 geïnstalleerd en is door verkoper niet onderhouden |
| | Hoe oud is dit systeem ongeveer? | ± 19 jaar denk ik, geïnstalleerd toen de badkamer werd geplaatst |
| n. | Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? | Ja |
| | Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? | Ja |
| | Toelichting: | Er is een slimme meter aanwezig om de woning (centraal) te verwarmen. |
| | Hoe oud is dit systeem ongeveer? | Onbekend; was al ingebouwd voor 2017 |
| o. | Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? | Ja |
| | Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? | ± 4 jaar geleden vernieuwd; eenmalig gebruik, batterijen gaan zo'n 10 jaar mee |

8. Sanitair, riolering en keuken

- | | | |
|----|--|---|
| a. | Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? | Ja |
| | Toelichting: | In de badkamer opent de rechter kraan iets zwaarder; deze functioneert verder goed. |
| b. | Hoe oud is de badkamer ongeveer? | 17 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? | 2017 |
| h. | Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? | 2017 |
| | Functioneert alle inbouwapparatuur? | Ja |
| i. | Heeft u een kokend water kraan? | Nee |

9. Diversen

- | | | |
|----|------------------------------------|------|
| a. | Wat is het bouwjaar van de woning? | 1973 |
|----|------------------------------------|------|

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? Toelichting:	Ja Vloeren (klik-laminaat) op de begane grond en 1e verdieping; veranda in 2021; keuken in alle leidingen naar eiland; toilet op de begane grond in 2017.
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 B

10. Vaste lasten

a.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? Belastingjaar:	€ 334,50 2026
b.	Wat is de WOZ-waarde? Peiljaar:	€ 357.000,- 1-1-2025
c.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? Belastingjaar:	€ 402,20 2026

d.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)? Belastingjaar:	€ 457,94 2026
e.	Voorschotbedrag gas en elektra samen: Voorschotbedrag water: Jaarverbruik gas: Jaarverbruik elektriciteit hoog: Jaarverbruik elektriciteit laag: Jaarverbruik elektriciteit totaal: Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?	€ 214,- € 18,- 1199 m3 1219 kWh 952 kWh 2171 kWh 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? 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

Nadat de CV-ketel was vervangen, hebben wij ook meteen een onderhoudscontract afgesloten. Deze loopt nog steeds. Ik vermoed dat het niet kan worden overgenomen. De nieuwe bewoners kunnen bij Feenstra wel een nieuwe afsluiten. Feenstra werkt samen met Energiewacht, zij voeren de werkzaamheden uit.

Airconditioningen zijn voor de zomer van 2026 aangeschaft en geïnstalleerd. Vandaar dat ze nog geen onderhoud hebben gehad.