



Apeldoorn, Nijbroekseweg 28 B



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

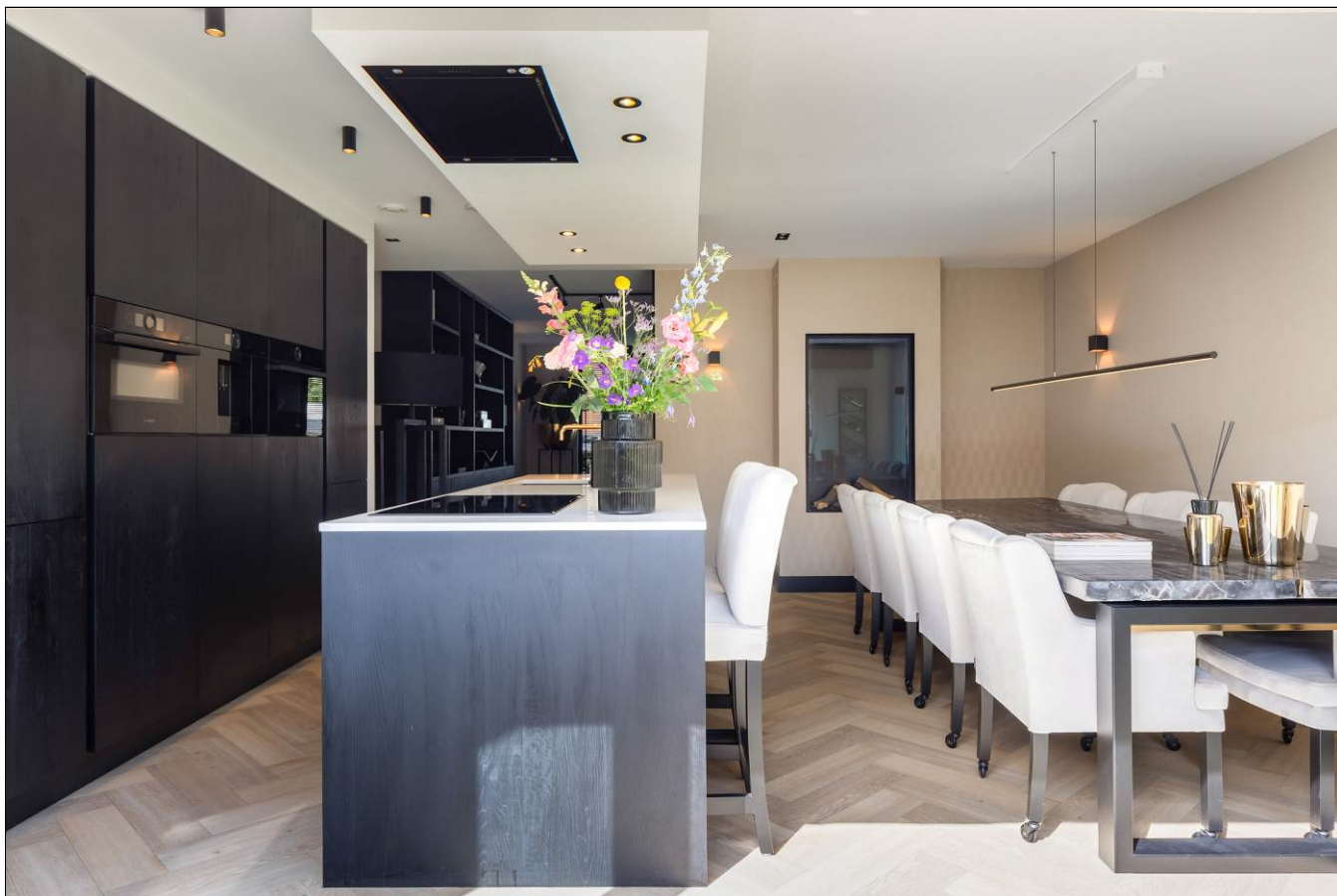


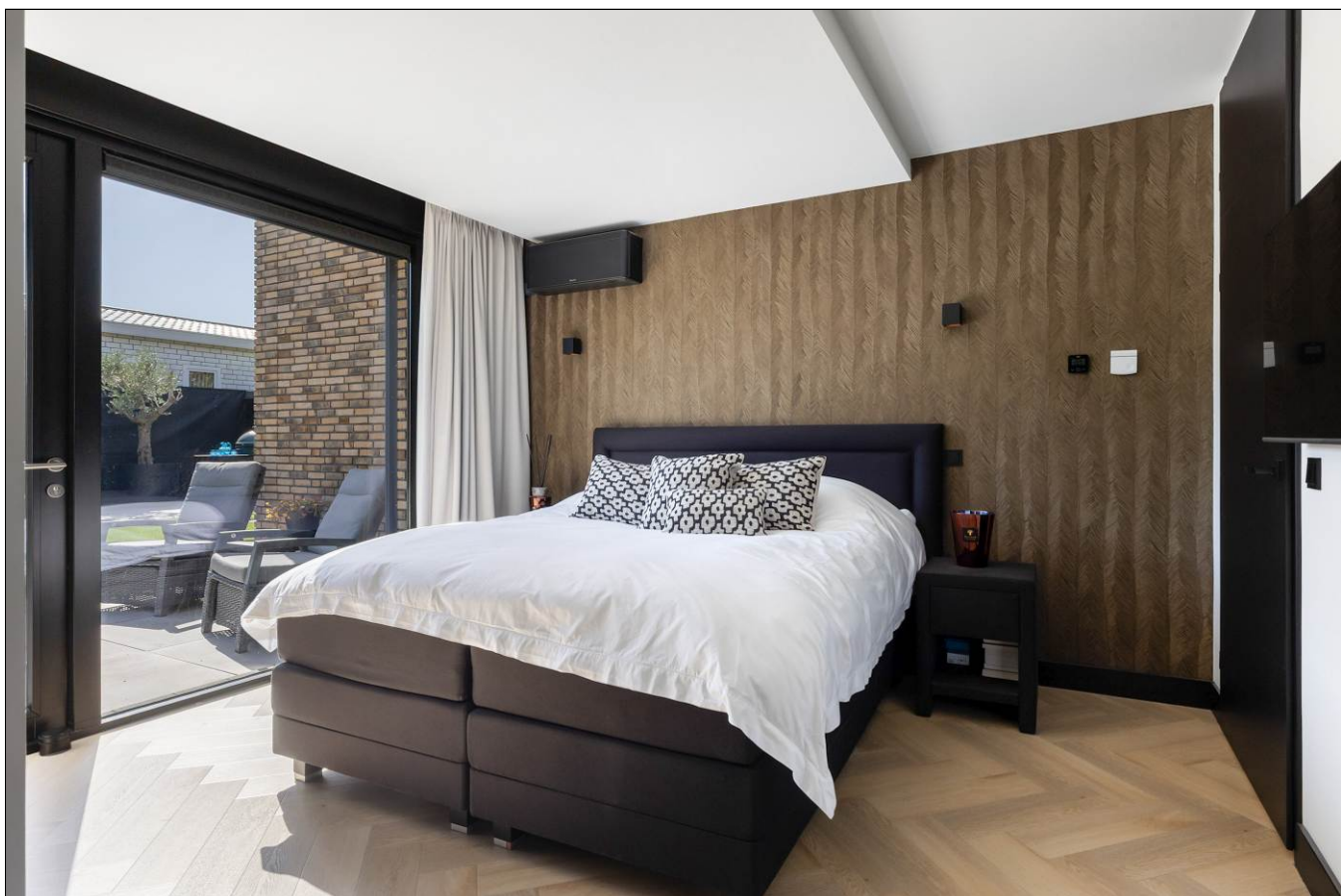


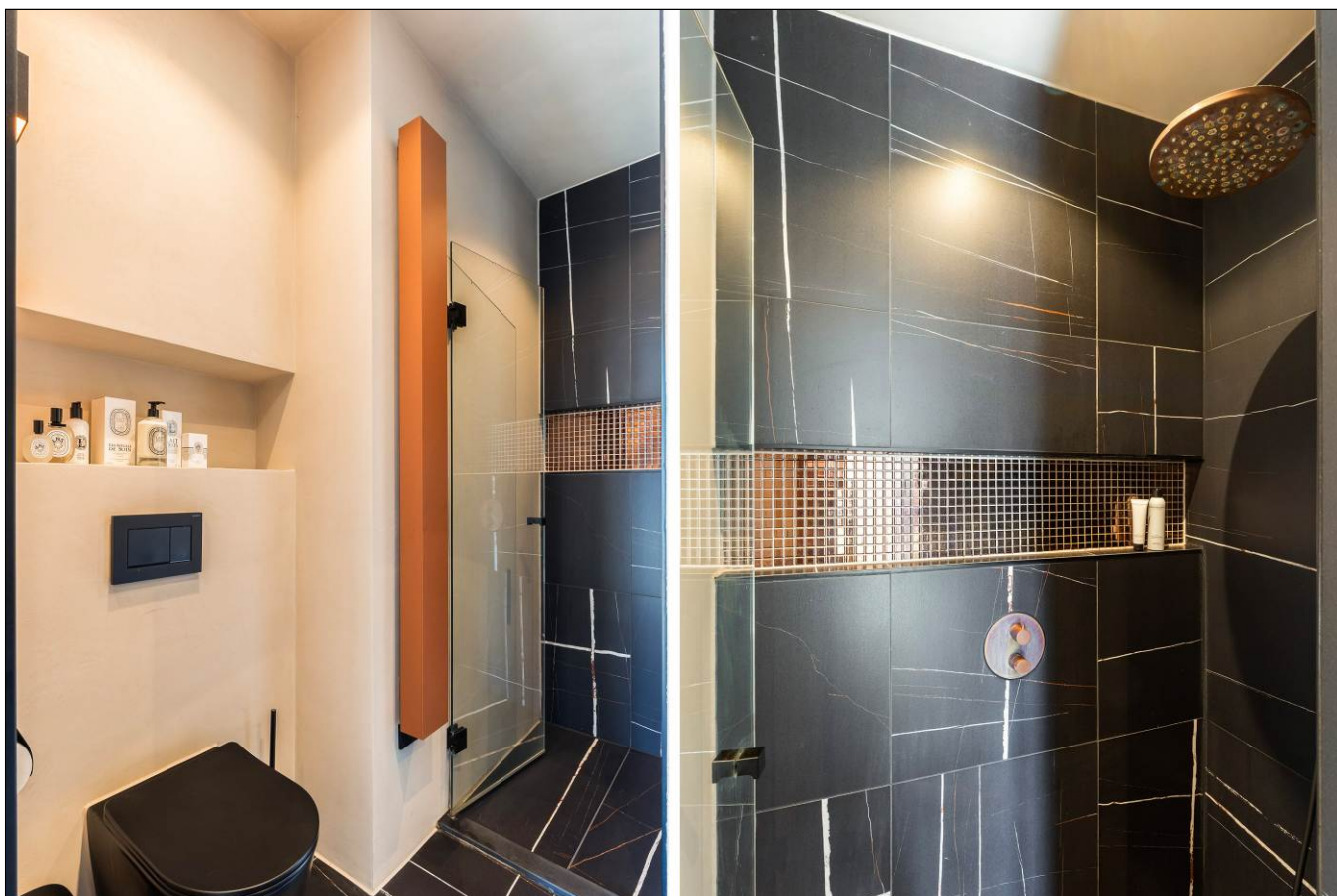


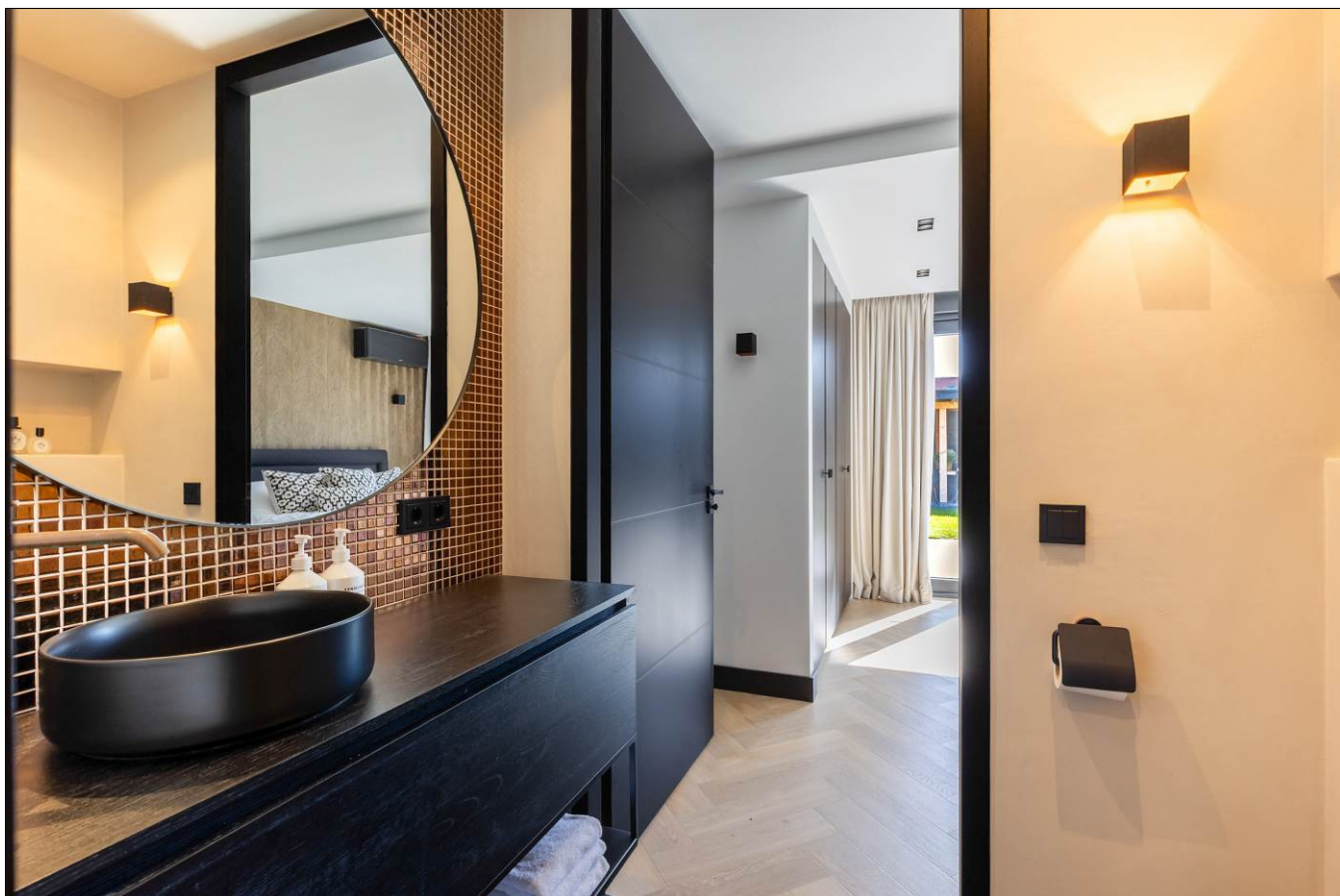


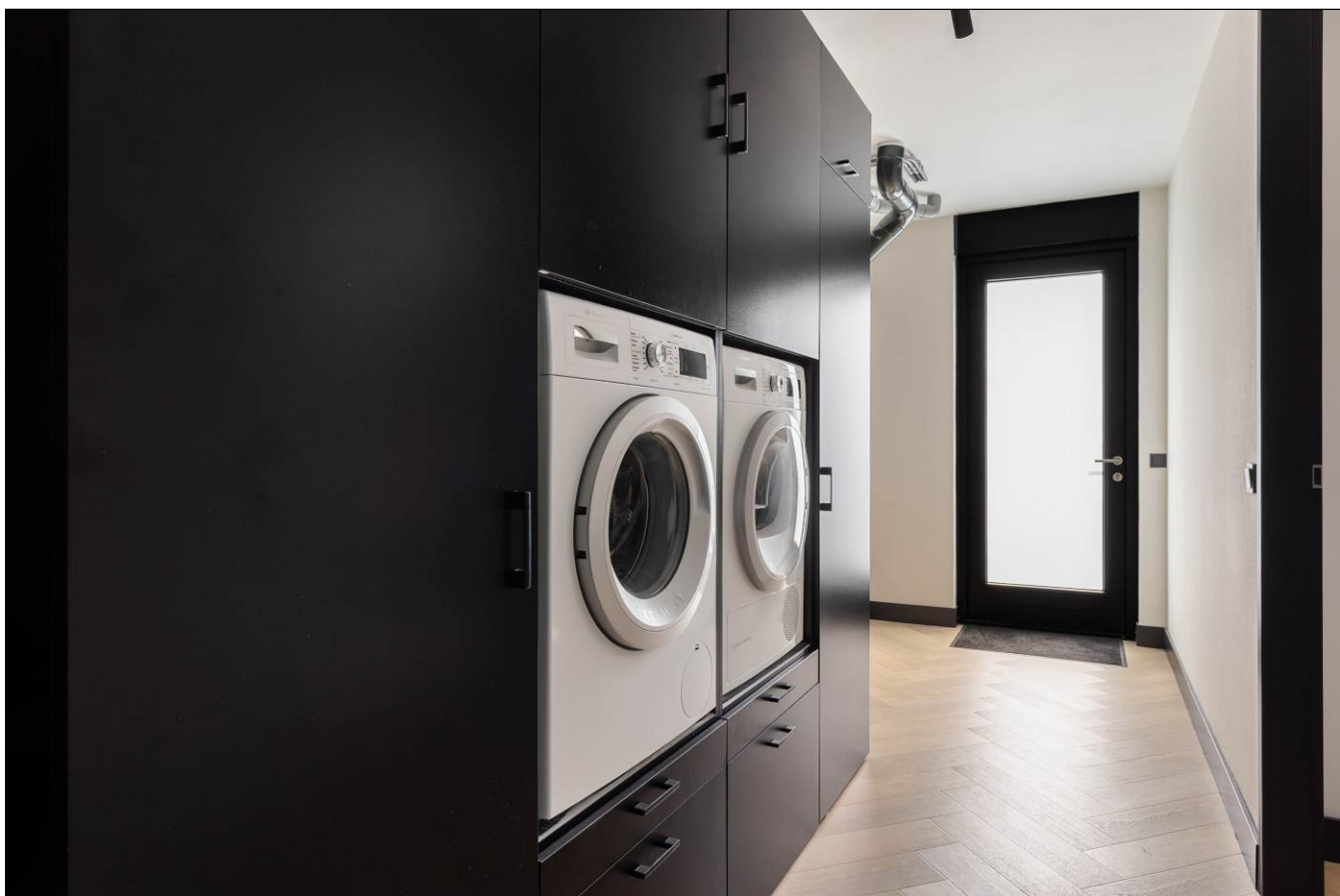




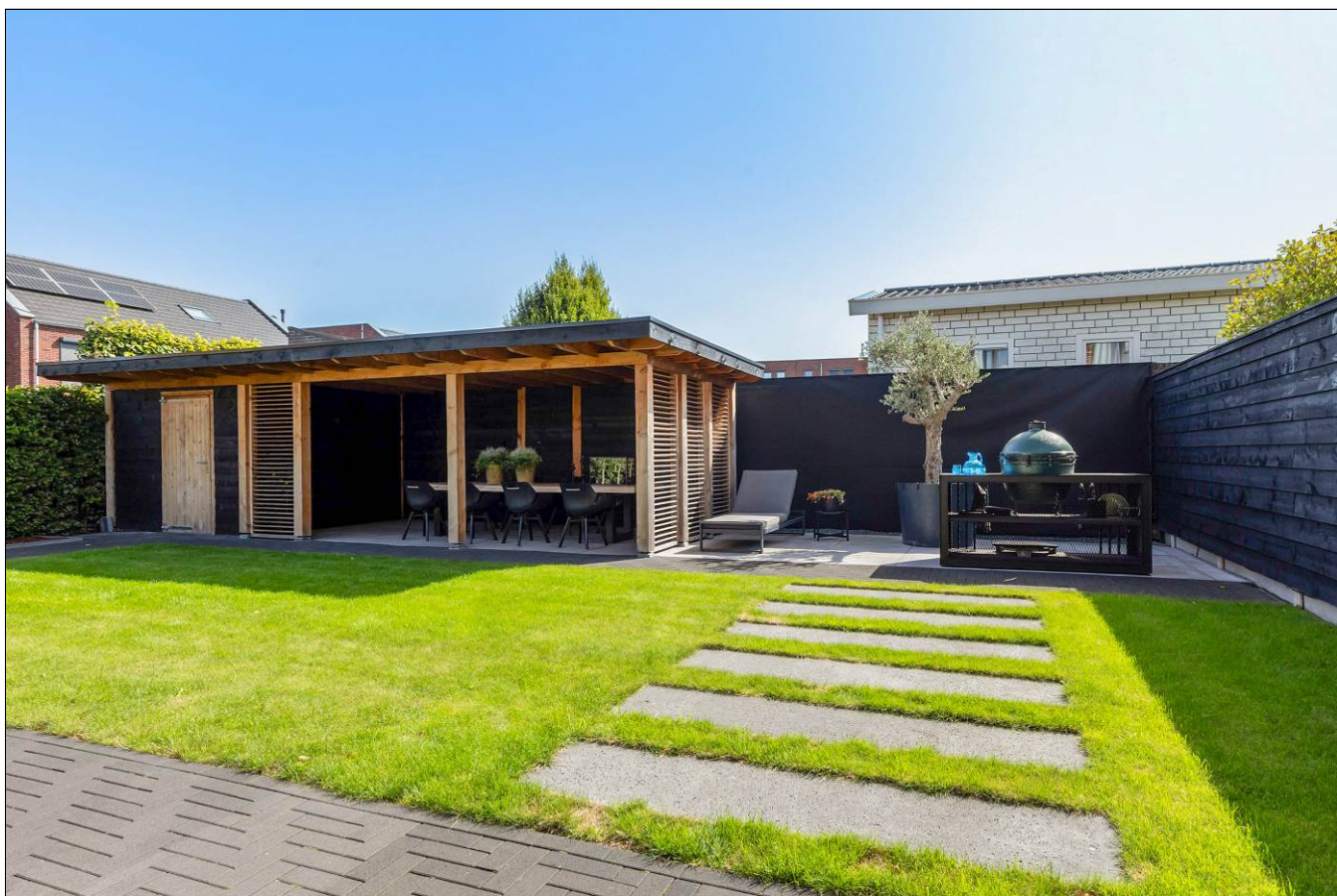


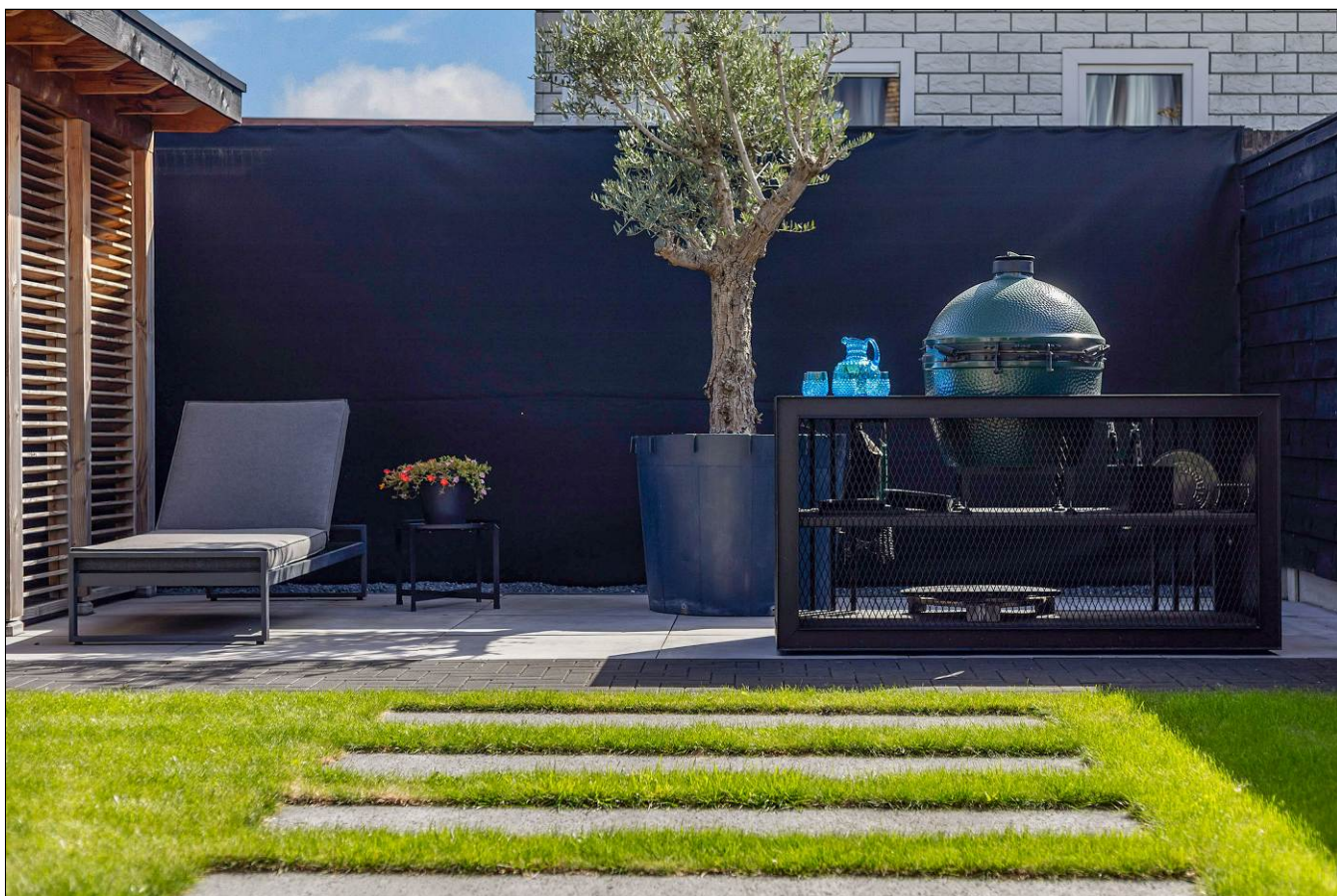
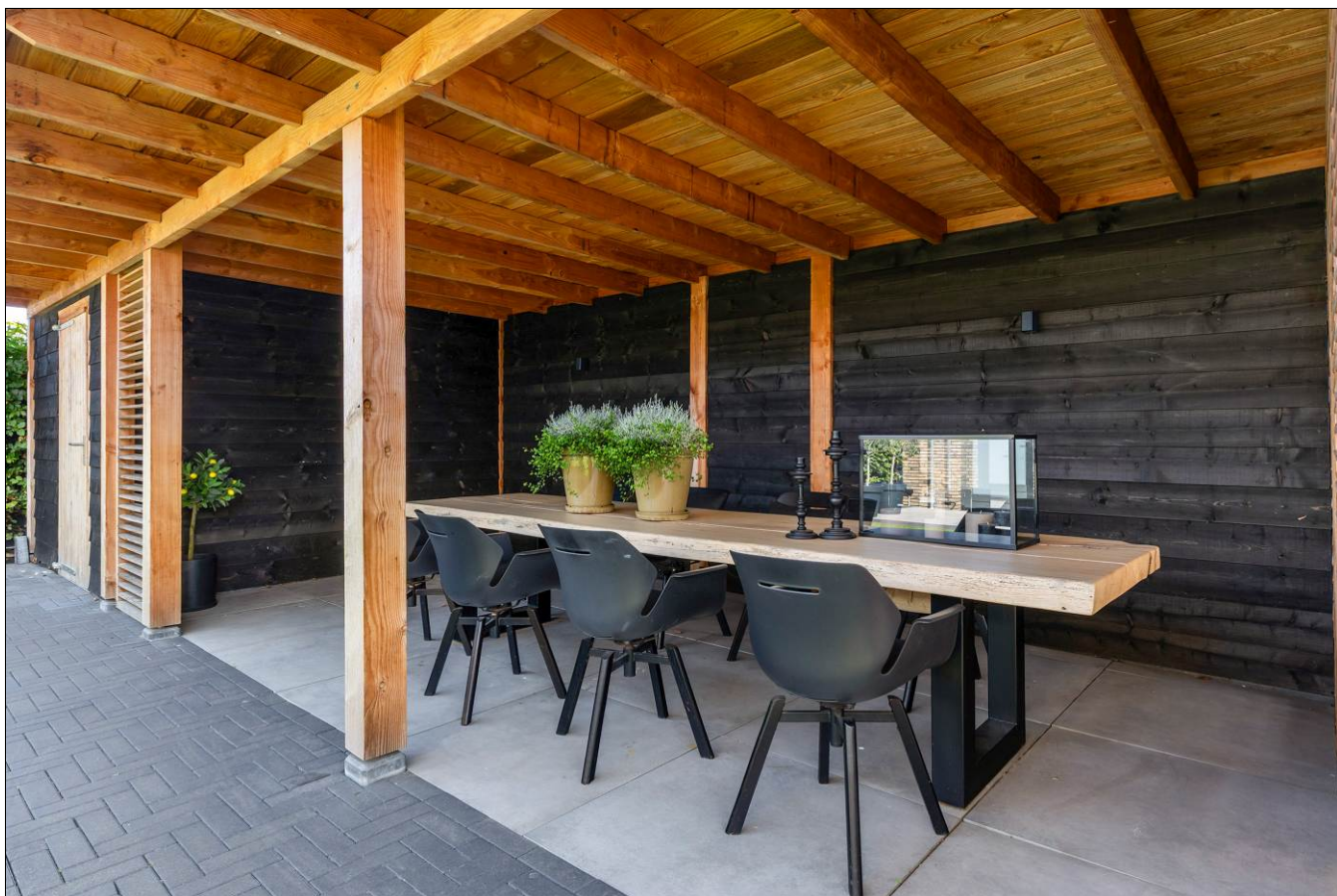






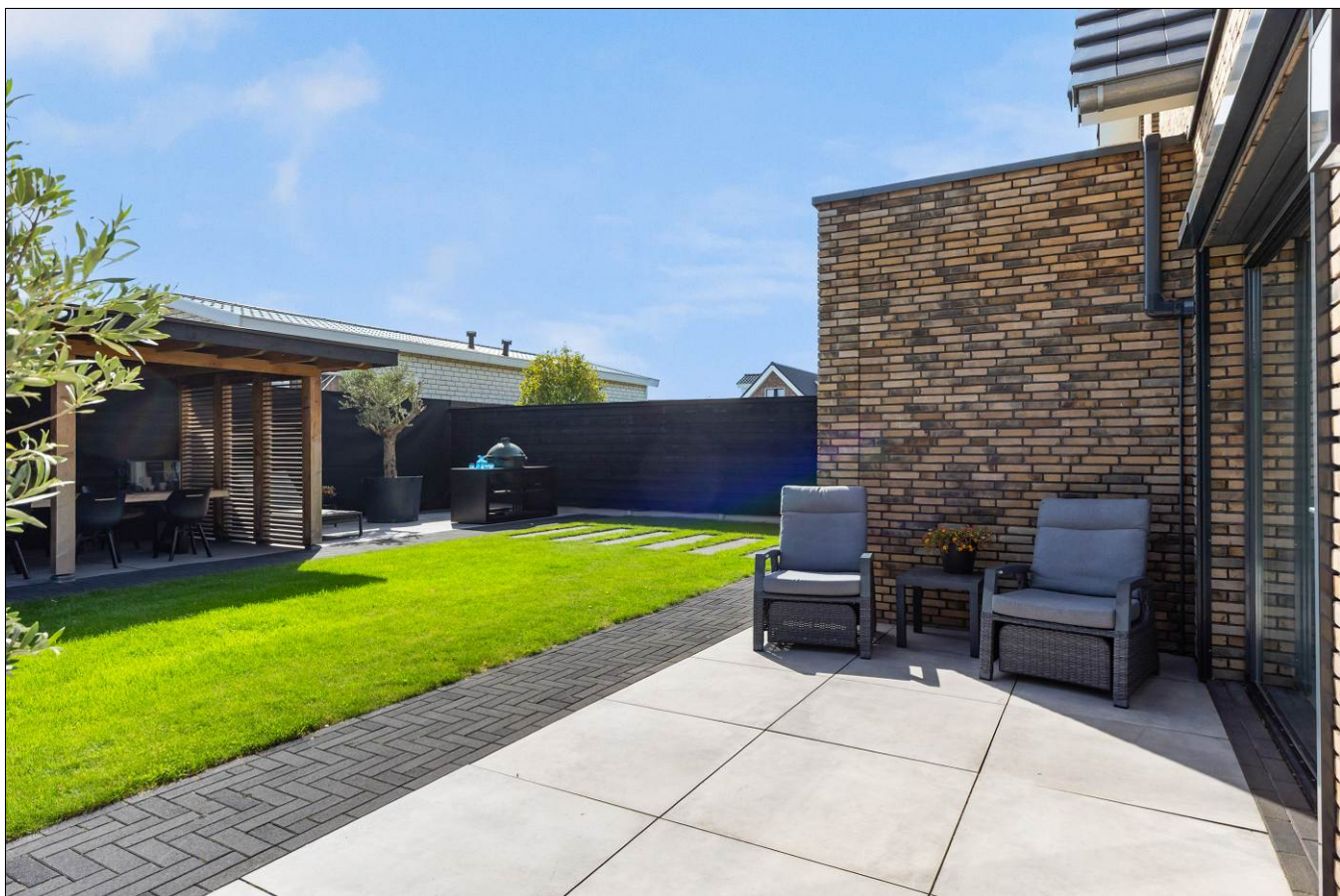




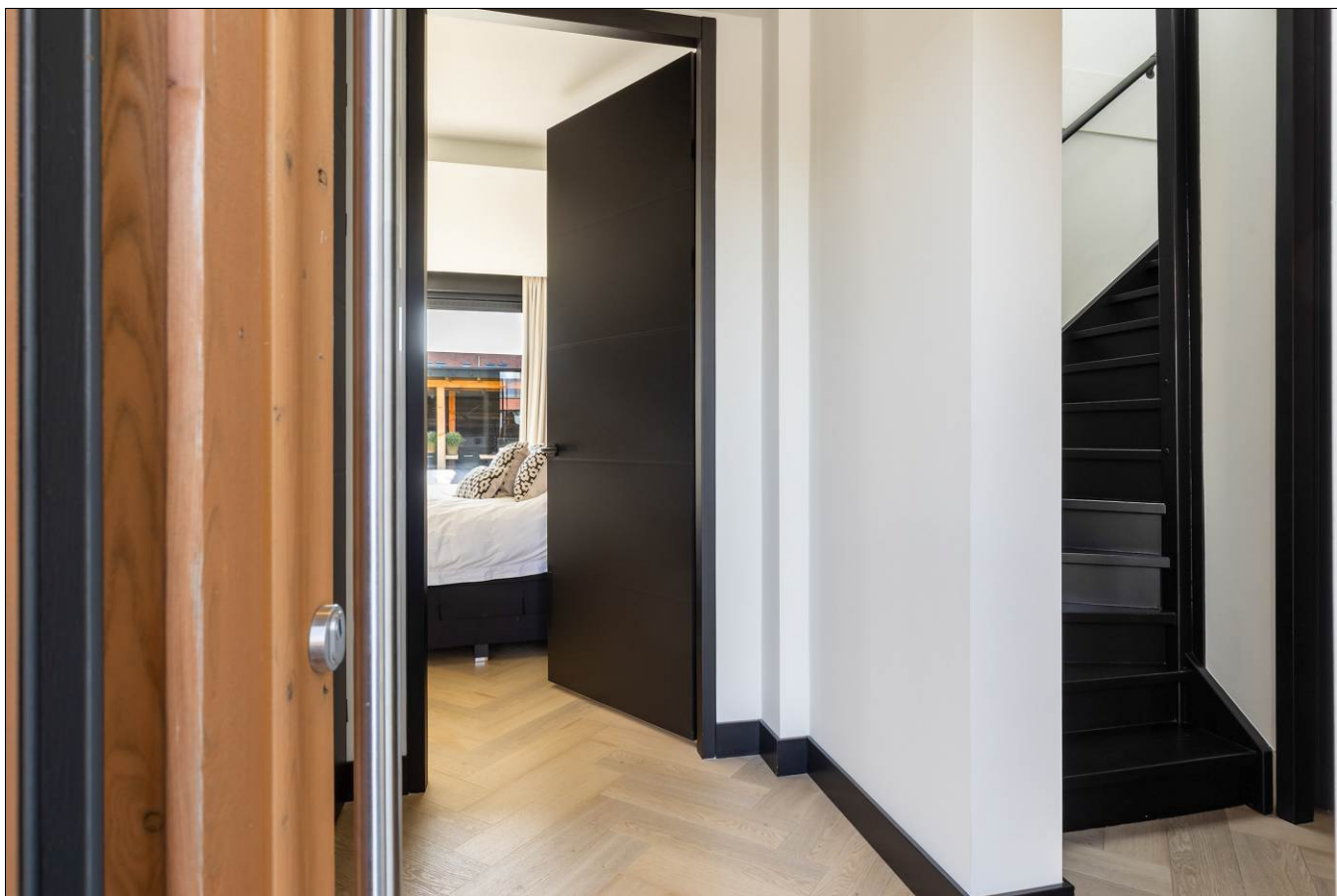


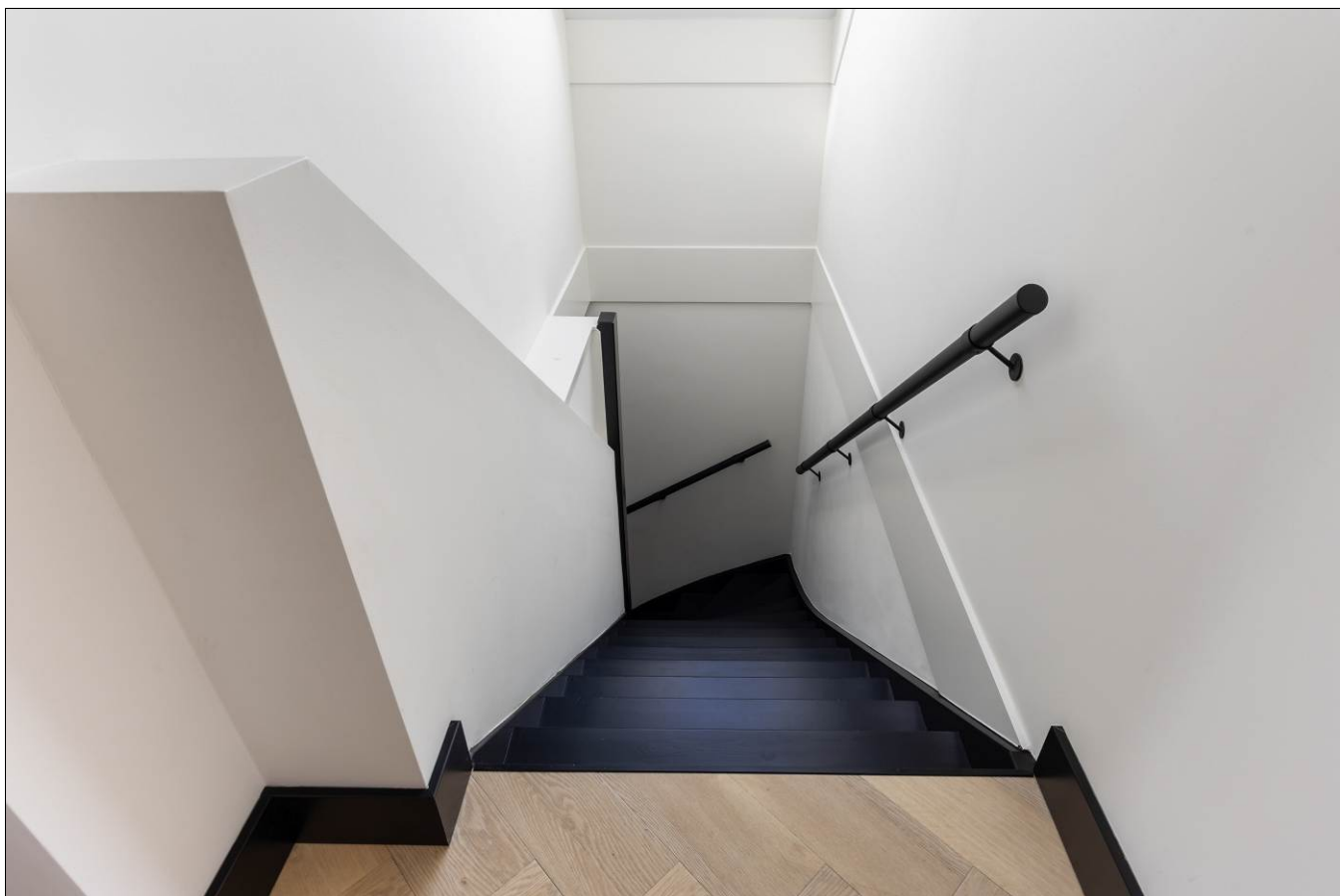


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

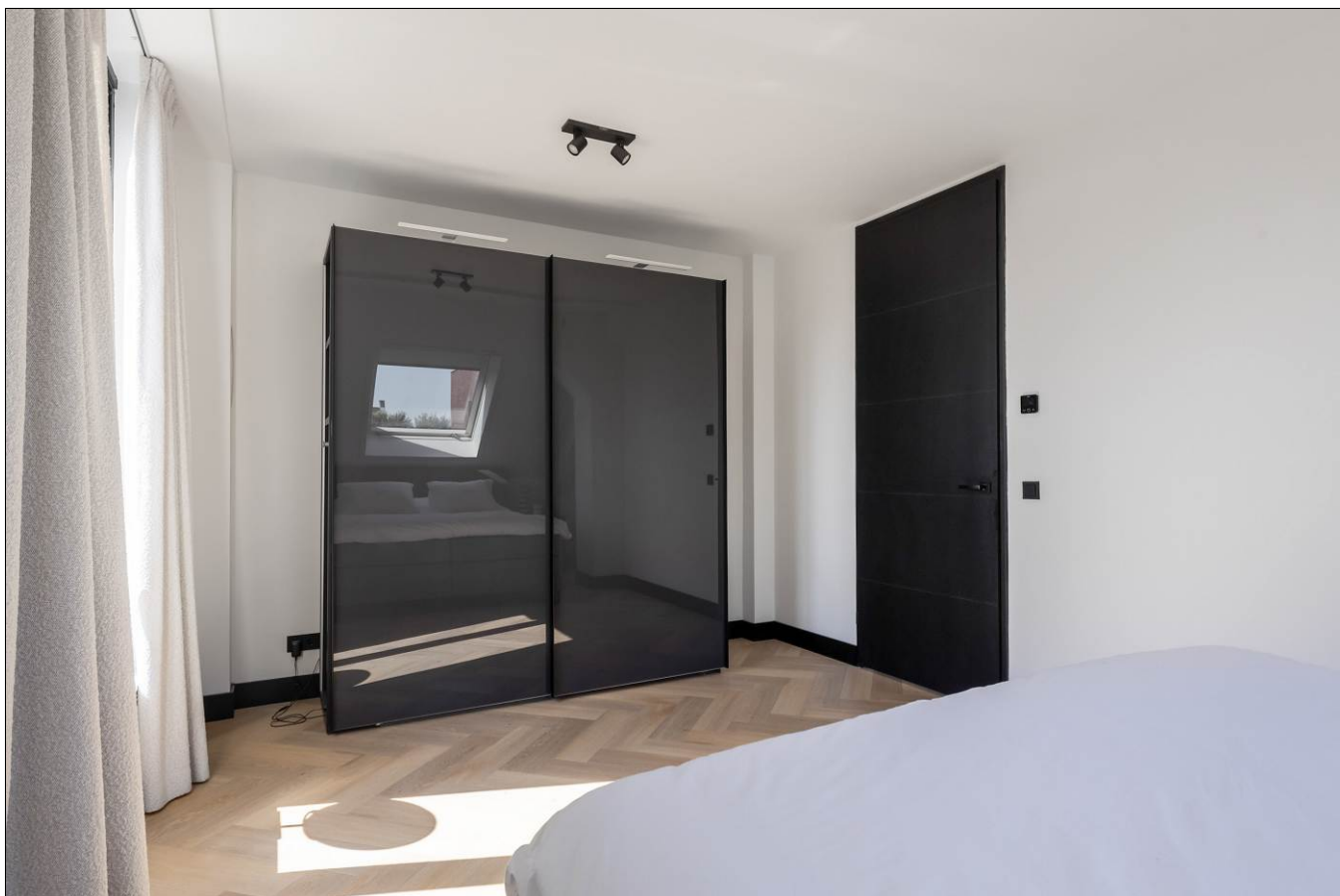


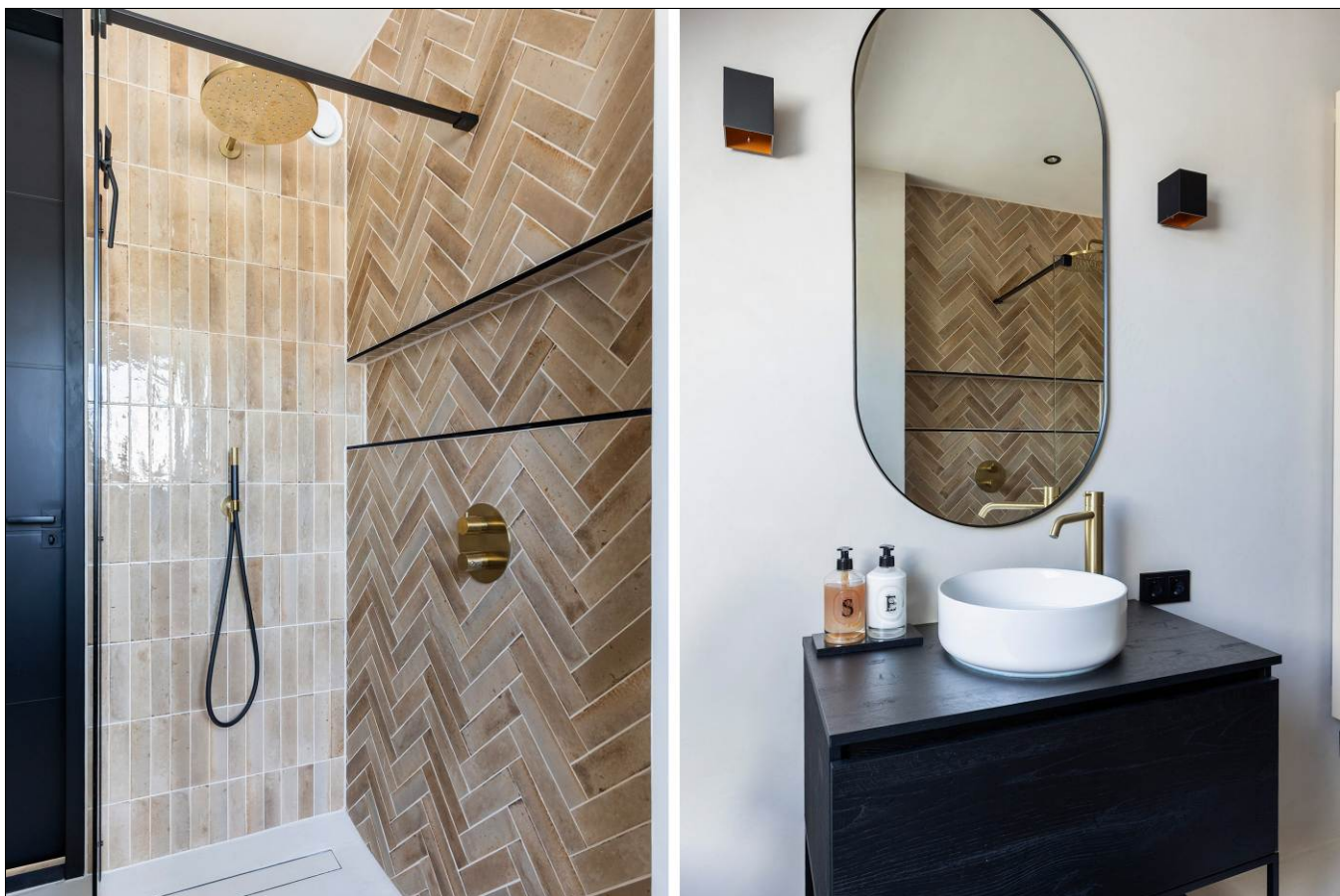




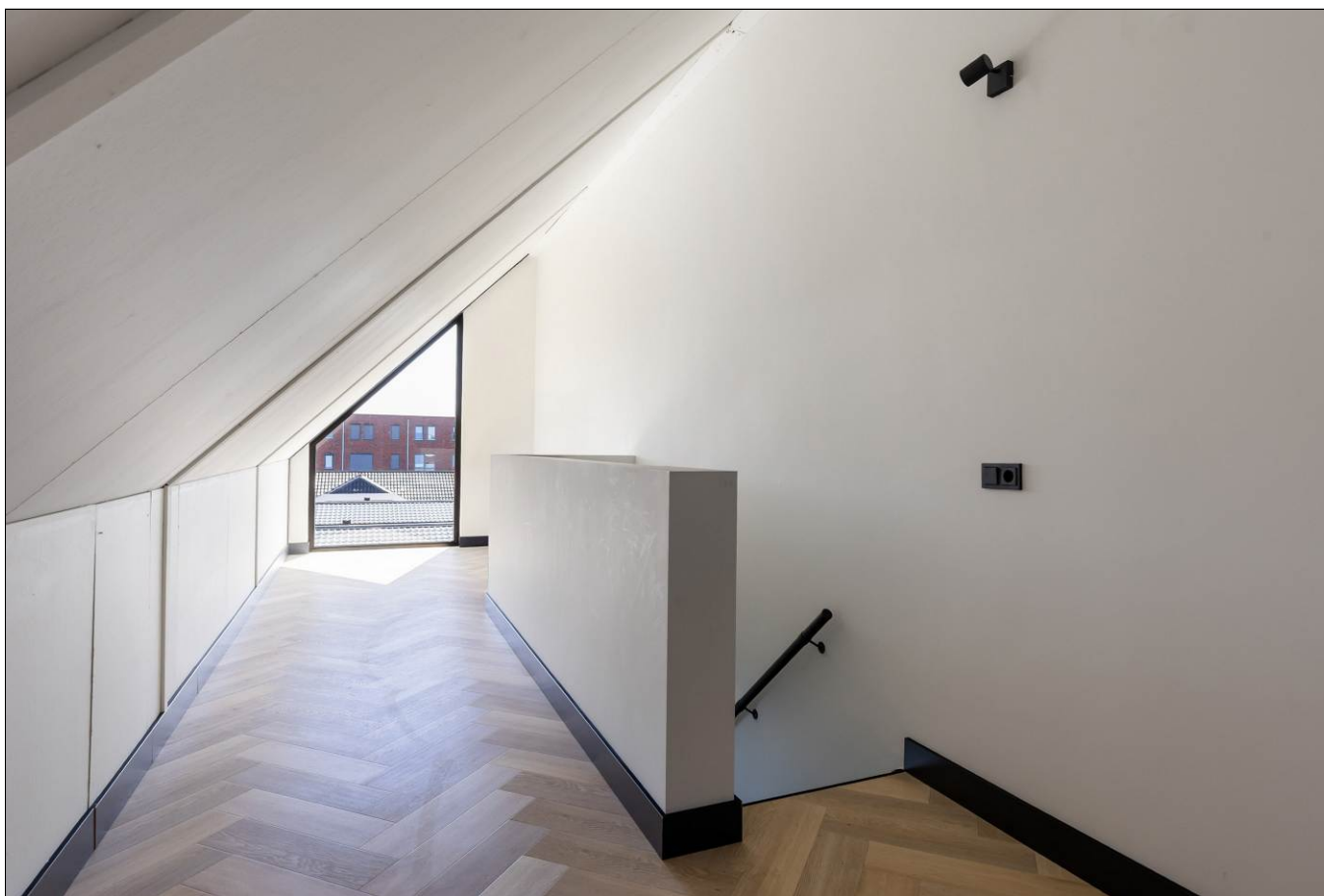
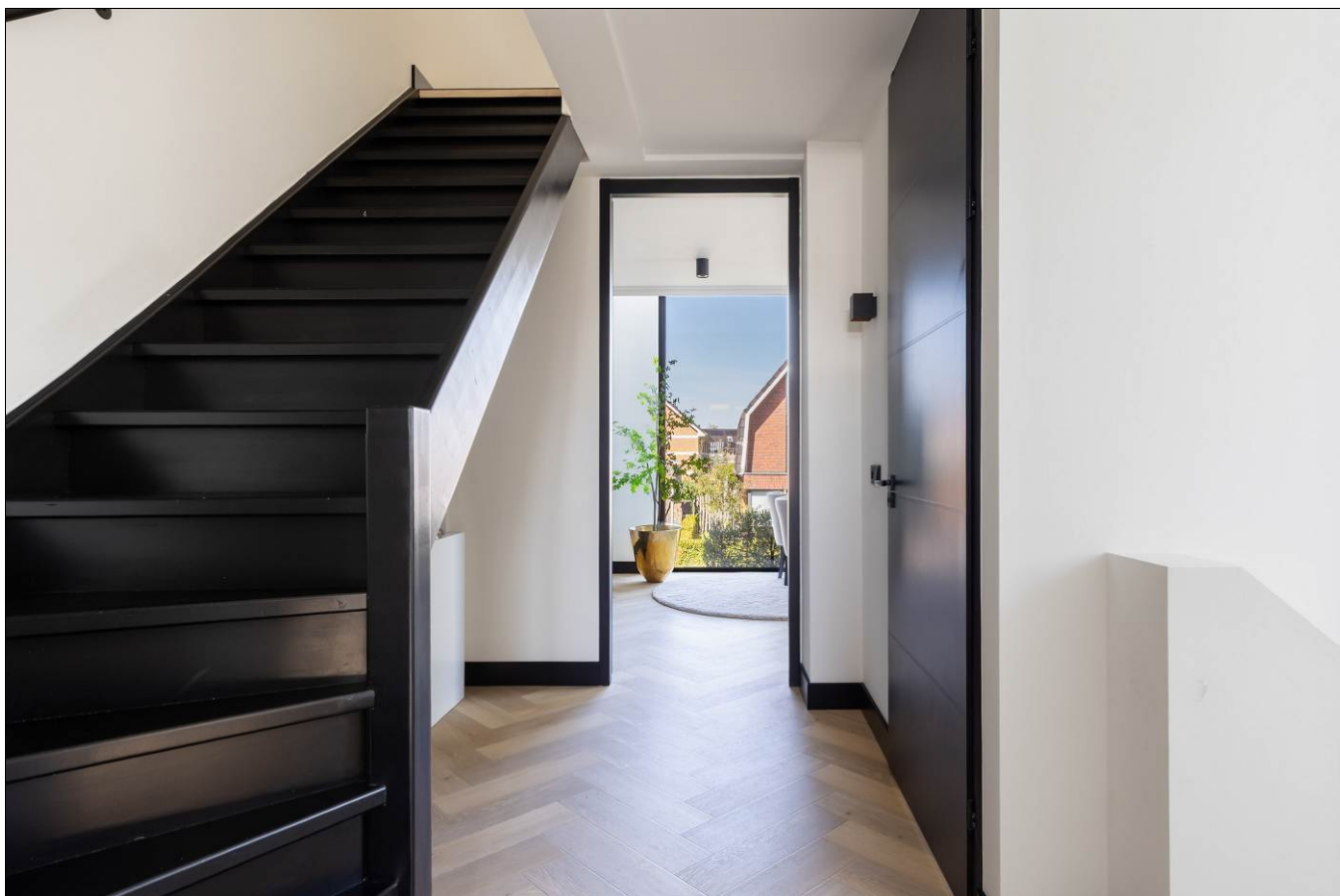


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.











Nijbroekseweg 28B
Apeldoorn

Satellietopname



Nijbroekseweg 28 B

Unieke aankoopkans! Nu te koop een zeer royale helft van dubbel met een uitzonderlijk hoog afwerkingsniveau, slaapkamer op de begane grond, 2 luxe badkamers, 9 zonnepanelen, ruime oprit geschikt voor meerdere auto's, een zonnige op het zuiden gesitueerde tuin met achterom en een vrijstaande houten berging met fraaie overkapping.

Deze instapklare woning is levensloopbestendig en onder architectuur gebouwd, waarbij gebruik is gemaakt van zeer hoogwaardige materialen en luxe meerwerkopties zoals: een uitbouw aan de achterzijde, pvc-visgraat vloeren met vloerverwarming op alle woonlagen, zonnepanelen, zwarte plafond hoge deuren, zwarte elektra garnituur, verzwaarde stadsverwarming unit (CW6), strak gestuukt plafond, airconditionings, elektrische screens, laadpaal en meer!

De keuken vormt de eyecatcher van de woning en is voorzien van een kookeiland met bar is voorzien van luxe keukenapparatuur van Bosch (twee ovens, koffiemachine, koel-vriescombinatie en vaatwasser), Quooker cube kraan en zeepdispenser, Liebherr wijnklimaatkast, Novy plafondunit en tot slot een design airco-unit.

Gebruiksoppervlakte wonen: 180 m²

Perceelgrootte: 458 m²

Indeling

Begane grond: entree, hal met meterkast en garderobehoek, modern zwevend toilet met fonteintje, royale living met veel lichtinval, trapkast, luxe woonkeuken met sfeervolle haard van het merk Dru, groot kookeiland met bargedeelte, luxe inbouwapparatuur en dubbele openslaande deuren naar de achtertuin.

De slaapkamer op de begane grond is voorzien van een design airconditioning, inbouwkasten, toegang tot de achtertuin, elektrisch screen, en-suite badkamer voorzien van 2^e zwevend toilet, inloopdouche, wastafelmeubel en designradiator.

Ruime inpandige berging met vaste kast en was ombouw en aansluiting voor wasmachine en droger. De inpandige berging is zowel via de voorkant als achtertuin te bereiken.

1^e verdieping: overloop, 2 strak afgewerkte ruime slaapkamers waarvan de kamer aan de voorzijde beschikt over een vide, luxe 2^e badkamer met wastafelmeubel, vrijstaand ligbad en badkraan, inloopdouche, design radiator en 3^e zwevend toilet.

2^e verdieping: ruime zolderverdieping waar nog meerdere slaapkamers gecreëerd kunnen worden. Er is achter de schotten veel bergruimte aanwezig.

Buiten: De achtertuin is gesitueerd op het zuiden en beschikt over een meerdere terrassen voorzien van keramische tegels en plantenbordes, fraaie vrijstaande houten berging met overkapping voorzien van houten shutters. Ook beschikt de tuin over een buitenkraan en meerdere elektrapunten.

Bouwjaar: November 2021. De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over 9 zonnepanelen. Energielabel A++. Verwarming middels stadsverwarming. Hoewel de wijk gasloos is, is de woning toch uitgerust met een gasvoorziening t.b.v. de haard in de woonkeuken.

Deze energiezuinige woning is gelegen in de populaire woonwijk Zuidbroek tussen Park Zuidbroek en het nieuw aan te leggen Stadspark Zodiak, nabij alle denkbare voorzieningen zoals scholen, winkelcentrum Het Kristal, diverse speelveldjes, Park Vellertheuvel, af- en oprit A50 en de ringweg van Apeldoorn.

Kortom een zeer royaal en hoogwaardig afgewerkte (semibungalow-)woning die u gezien moet hebben!

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 895.000,- 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

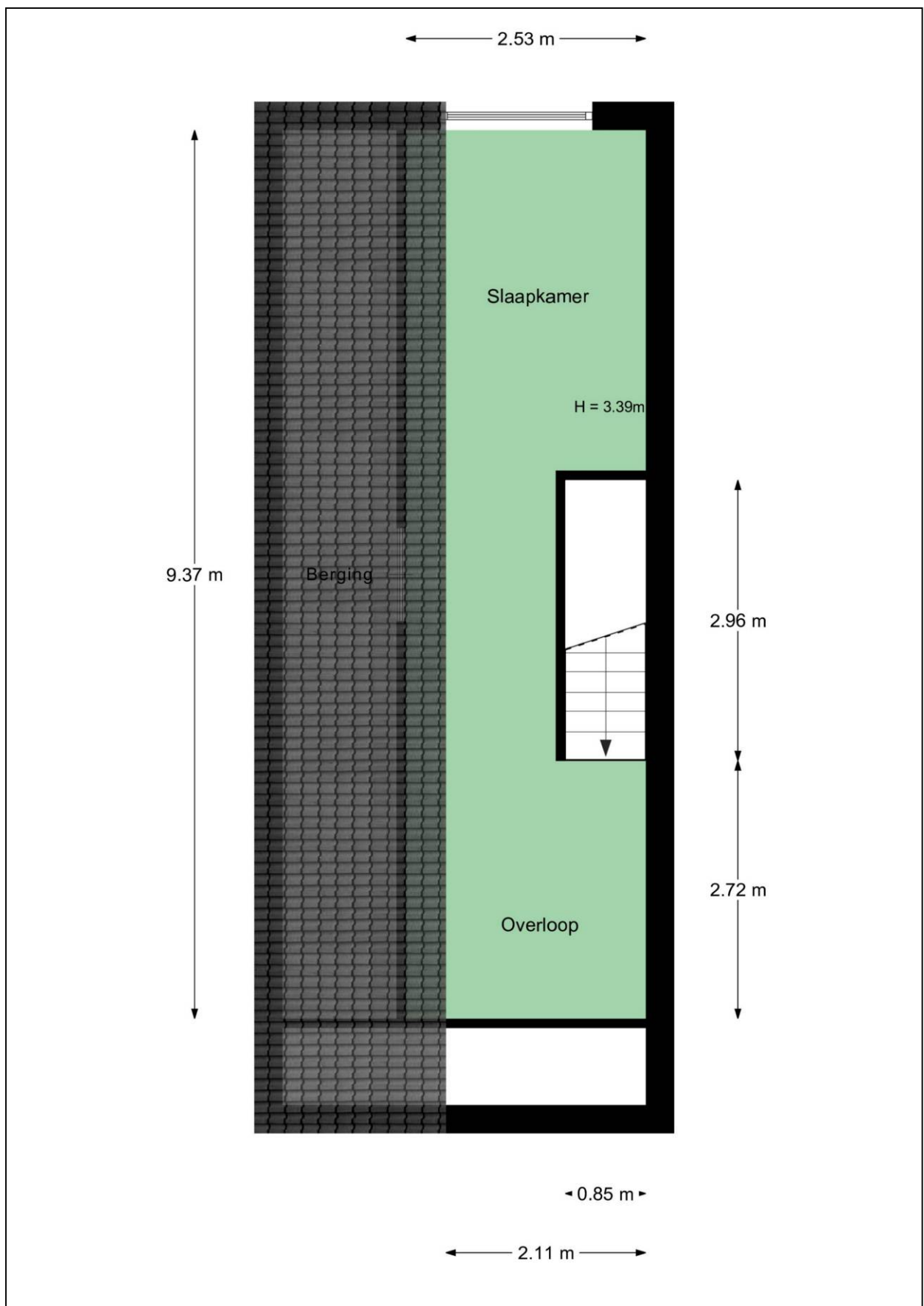
Plattegrond begane grond



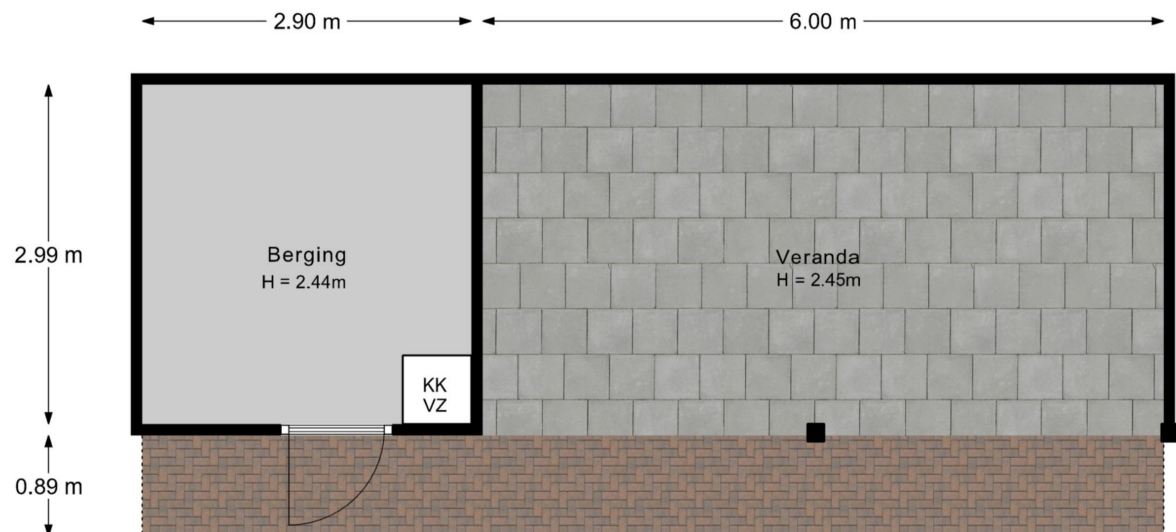
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond 2^e verdieping



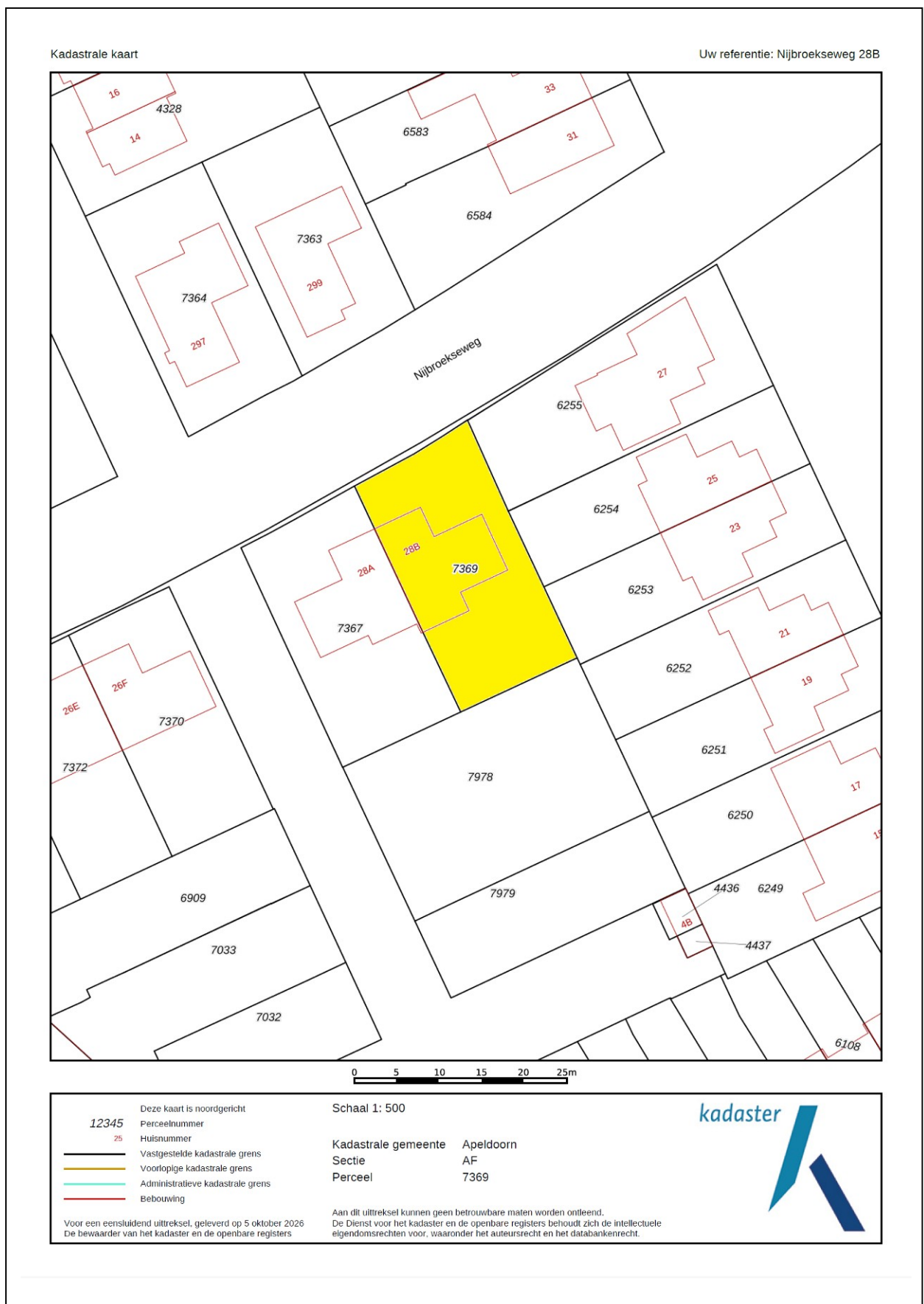
Plattegrond berging/veranda



Plattegrond tuin



Kadastrale kaart



Energielabel woningen

Registratienummer
395748367

Datum registratie
18-10-2021

Geldig tot
12-10-2031

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

A++

G

F

E

D

C

B

A+++

Isolatie

1 Gevels

+ ++

2 Gevepanels

n.v.t.

3 Daken

+ ++

4 Vloeren

+ ++

5 Ramen

+ ++

6 Buitendeuren

+ ++

Installaties

Hoofdsysteem

Verbetering aanbevolen?

7 Verwarming

Warmtenet

nee ja

8 Warm water

Warmtenet

nee ja

9 Zonneboiler

Niet aanwezig

nee ja

10 Ventilatie

Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging

nee ja

11 Koeling

Niet aanwezig

nee n.b.

12 Zonnepanelen

Aanwezig

nee ja

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warme behoefte in de winter maanden

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomer maanden

Aandeel hernieuwbare energie

Laag Gemiddeld Hoog

Laag Hoog

22,6 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Opnamedetails

AdresNijbroekseweg 28 B7323RH ApeldoornBAG-ID: 0200010003939029

Detailaanduiding

Woningtype
Hoekwoning

Bouwjaar2021Compactheid2,07Vloeroppervlakte164 m²

NaamMourad MalekCertificaathouderBengertInschrijffnummerSKGIKOB.012106KvK-nummer81091516Certificerende instellingSKGIKOBSoort opnameDetailopnameExamennummer88181036

Lijst van Zaken

Betreffende:	Nijbroekseweg 28 B 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:			
- vakken kast woonkamer			X
- legplanken gangkast	X		
- wasombouwkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Overig, te weten:			
- spiegelwanden	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- Quooker	X		
- 2x oven	X		
- Koffie apparaat	X		
- Koel/vries-combi	X		
- Wijnklimaatkast	X		
- inductiekookplaat	X		
- vaatwasser	X		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Stadsverwarming	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			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? | 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?	Ja
	Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
d.	Zijn de gevels ooit gereinigd?	Nee

3. Dak(en)

a.	Hoe oud zijn de daken ongeveer?	
	Platte daken:	2021
	Overige daken:	2021
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?	Ja, tijdens de bouw
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?	2025
	Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
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 |
| | 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? | Stadsverwarming, airco, vloerverwarming |
| | Is/zijn de installatie(s) eigendom? | Ja |
| | Merk van de installatie(s): | Daikin (airco's) |
| | Installatiedatum van de installatie(s): | 2024 |
| | Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? | 2025 |
| | Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? | Ja |
| | Zo ja, door wie? | DRM |
| 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 woning
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 geleasd?	Nee
	Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig?	9
	Blijven de zonnepanelen achter?	Ja
	Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
	Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Nee
	In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?	2021, door Gilde Bouw
	Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Nee
	Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
i.	In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	2025
j.	Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Gaskachel 2026
	Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Gaskachel, ja
k.	Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Nee
	Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
l.	Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Ja
	Zo ja, blijft deze achter?	Ja
m.	Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
	Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
	Hoe oud is dit systeem ongeveer?	2021
n.	Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
o.	Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?	Ja

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?	2022

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?	2022
h.	Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? Functioneert alle inbouwapparatuur?	2022 Ja
i.	Heeft u een kokend water kraan? Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	Ja 2022

9. Diversen

a.	Wat is het bouwjaar van de woning?	November 2021
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
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 A++ |
|----|---|-------------------------------|

10. Vaste lasten

- | | | |
|----|--|---|
| a. | Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?
Belastingjaar: | € 803,-
2026 |
| b. | Wat is de WOZ-waarde?
Peiljaar: | € 857.000,-
01-01-2025 |
| d. | Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)?
Belastingjaar: | € 341,94 (rioolheffing) + 308,- (afvalstoffenheffing)
2026 |
| e. | Voorschotbedrag elektra (incl. laadpaal):
Voorschotbedrag stadsverwarming:
Jaarverbruik elektriciteit hoog:
Jaarverbruik stadsverwarming:
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? | € 167,-
€ 194,-
4.655 kWh
30 GJ
2 bewoners |
| f. | Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? | Nee |
| g. | Is er sprake van erfpacht of opstalrecht? | N.v.t. |
| 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

N.v.t.