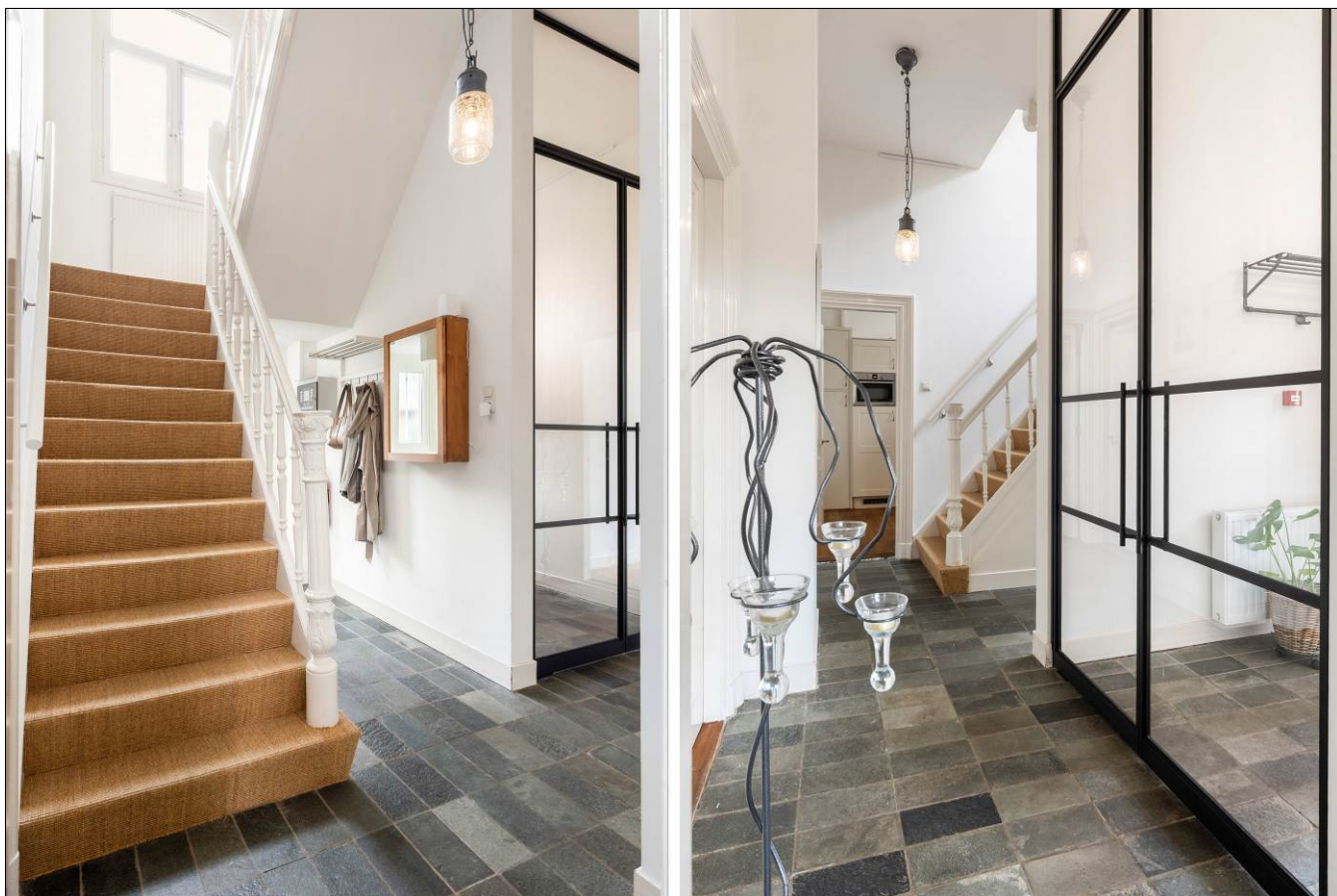




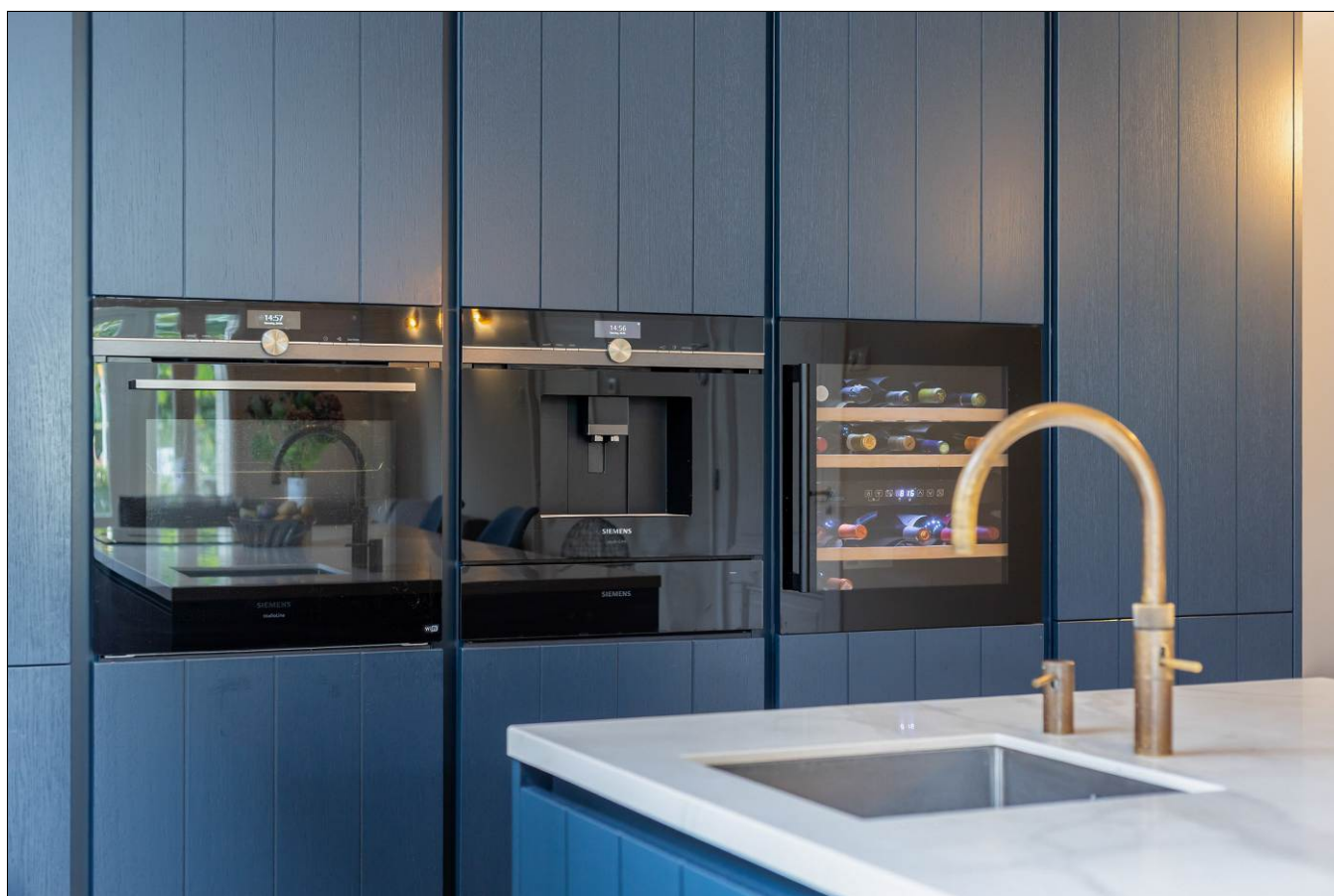
Apeldoorn, Paslaan 28











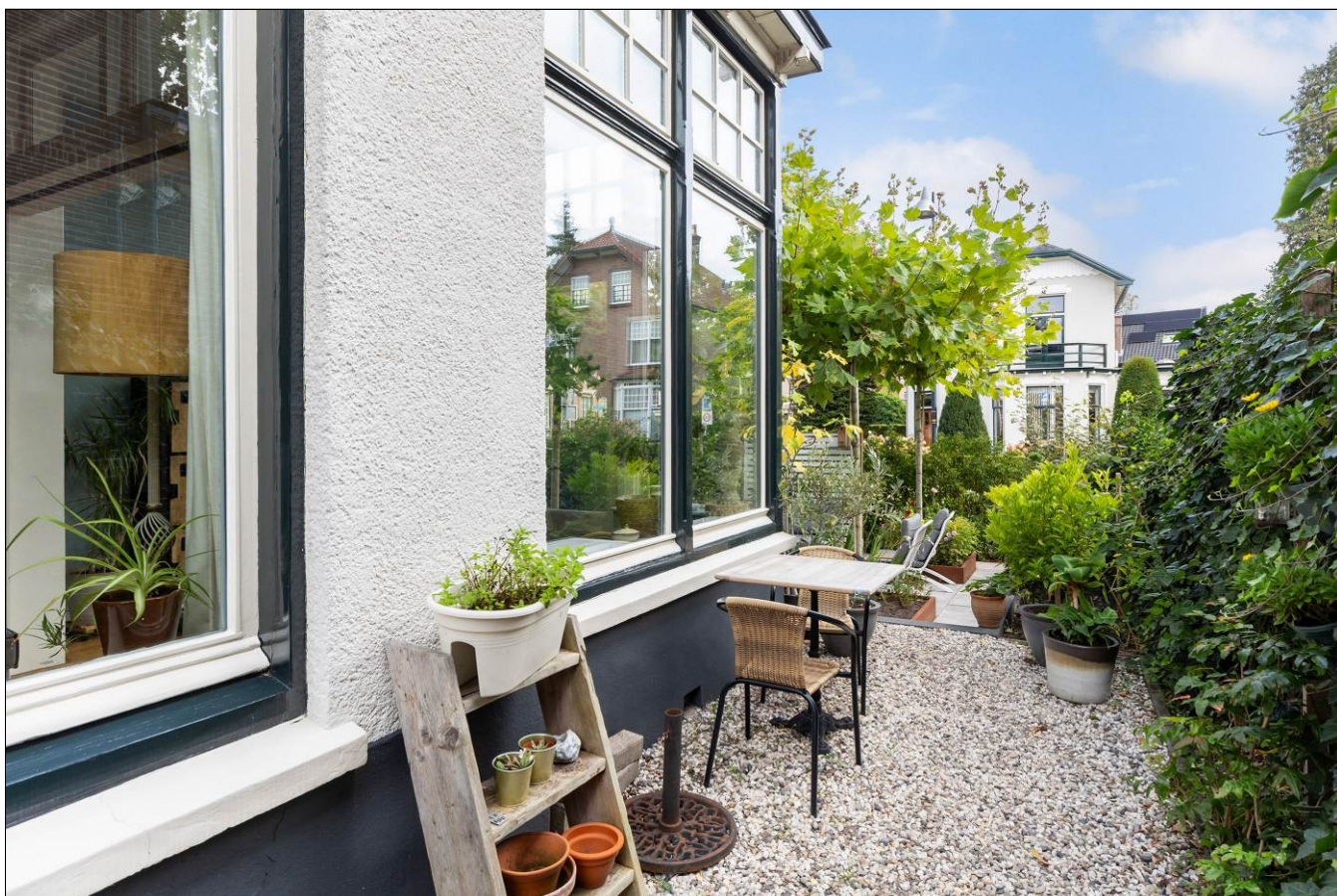
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

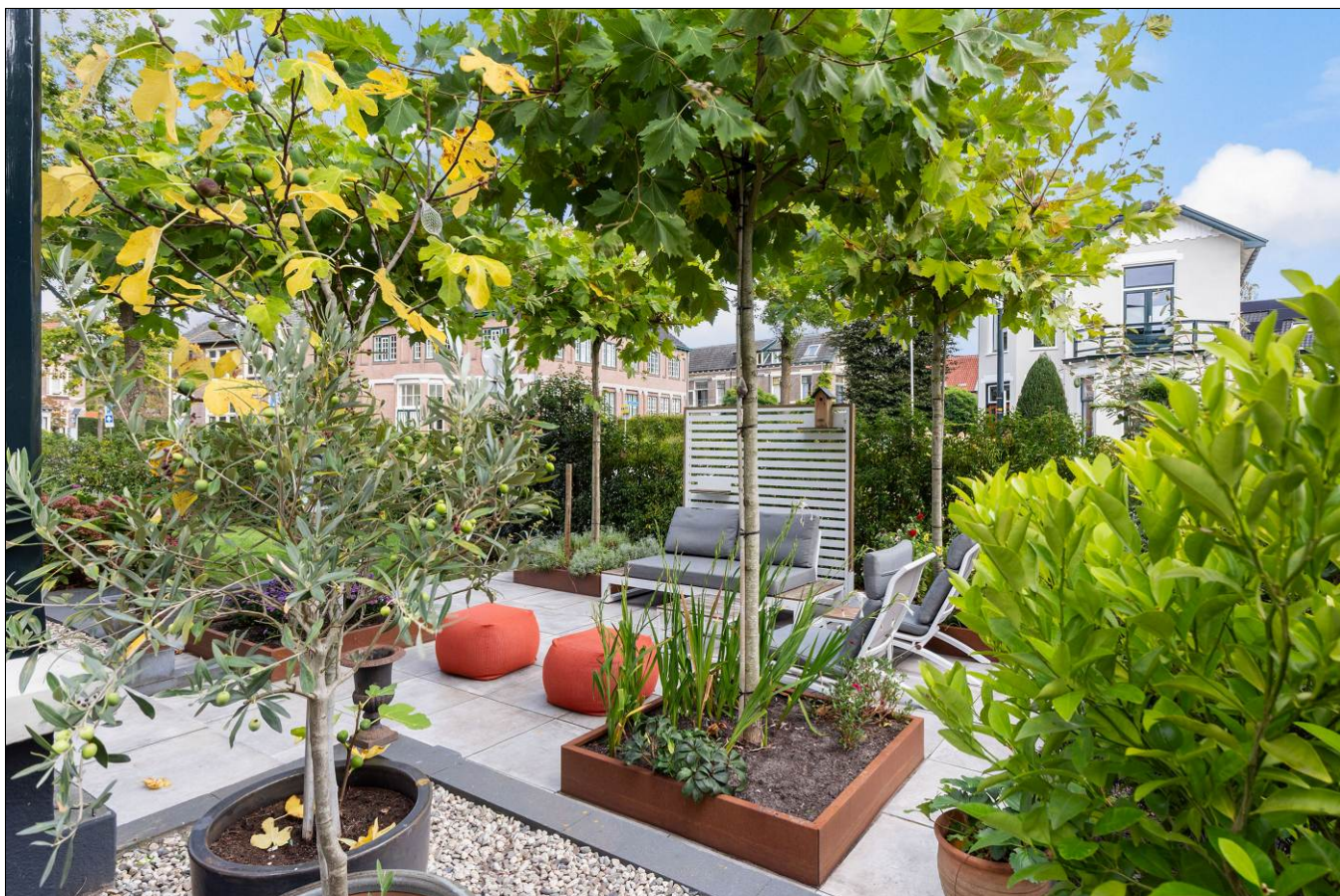




























Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.













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









Paslaan 28

Op een levendige locatie in de Rijksbeschermd villawijk 'De Parken', op korte afstand van het bruisende centrum en het sfeervolle Oranjepark, staat deze royale en multifunctionele villa. De woning biedt volop ruimte met maar liefst zes volwaardige slaapkamers, een extra kamer op de begane grond en twee badkamers. Daarnaast beschikt de villa over een dakterras, ruime parkeergelegenheid op eigen terrein met laadpaal, een praktische (fietsen-)berging en een fraai aangelegde, zonnige tuin.

Deze karaktervolle villa is vanaf 2022 nagenoeg volledig gerenoveerd en gemoderniseerd, waarbij onder meer de keuken en badkamer zijn vernieuwd. Ook het buitenschilderwerk is in 2024 professioneel uitgevoerd. Aan verduurzaming is eveneens gedacht met onder andere 13 zonnepanelen, HR++-glas en bodemisolatie. Hierdoor beschikt de villa inmiddels over energielabel C. Bij de modernisatie zijn de fraaie authentieke stijlkenmerken van de woning behouden gebleven. Zo beschikt de villa onder andere over karakteristieke paneeldeuren met sierlijke architraven, en-suite deuren en diverse fraaie geveldetails.

Vanwege de gemengde bestemming (Gemengd-1) met de functieaanduiding 'maatschappelijk' is het pand bovendien multifunctioneel te gebruiken.

Gebruiksoppervlakte wonen: 256 m². Perceelgrootte: 415 m²

Indeling

Begane grond: Overdekte entree, statige vestibule met fraaie dubbele taatsdeuren naar de hal, met toegang tot alle vertrekken en de provisiekelder met de opstelling van de HR-cv-ketel. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime, lichte (werk)kamer met vaste kast en airconditioning. Zeer royale en luxe uitgevoerde woonkeuken (2022), voorzien van airconditioning, een kookeiland met bargedeelte en diverse luxe inbouwapparatuur, waaronder een kokendwaterkraan en een wijnklimaatkast met twee klimaatzones. De aangrenzende serre kan middels en-suite deuren worden afgesloten en biedt via dubbele openslaande deuren toegang tot de zonnige tuin. Daarnaast is er een ruime bijkeuken met een tweede keukenopstelling en diverse inbouwapparatuur. Modern toilet met fonteintje.

1e verdieping: Overloop, drie zeer ruime slaapkamers, waarvan de ouderslaapkamer beschikt over airconditioning, een inloopkast en een luxe, zeer ruime badkamer en suite. Deze badkamer is voorzien van een ligbad, dubbel wastafelmeubel, grote inloopdouche, tweede toilet en elektrische vloerverwarming. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een groot dakterras. Moderne tweede badkamer met separaat derde toilet, wastafelmeubel en douche.

2e verdieping: Overloop/voorzolder met veel bergruimte en een dakkapel. Hier bevinden zich drie verrassend ruime slaapkamers, waarvan één slaapkamer beschikt over een erker. Na verbouwing biedt deze verdieping diverse mogelijkheden, zoals het realiseren van extra slaapkamers en/of een extra badkamer.

De woning bevindt zich op een ideale locatie ten opzichte van het station Apeldoorn, met rechtstreekse verbindingen naar steden als Amersfoort, Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Rotterdam. Daarnaast ligt de villa op loopafstand van het centrum van Apeldoorn, theater Orpheus, de bibliotheek, diverse restaurants en cafés en de uitvalswegen. Op korte loopafstand bevinden zich diverse scholen, sportvoorzieningen, het Oranjepark en Park Marialust, evenals de levendige Koninginnelaan met haar karakteristieke speciaalzaken. Paleis Het Loo en de omliggende bossen liggen op fietsafstand. Dankzij de centrale ligging van Apeldoorn zijn steden als Amsterdam, Arnhem, Amersfoort, Zwolle en Utrecht ook uitstekend met de auto bereikbaar. Schiphol ligt buiten de spits op circa één uur rijden.

Kortom, een unieke kans om een zeer royale instapklare villa met karakter en multifunctionele gebruiksdoeleinden te bemachtigen! Heeft deze woning uw interesse gewekt? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging.

Aanvaarding: in overleg.

Koopsom vanaf: € 995.000,- 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

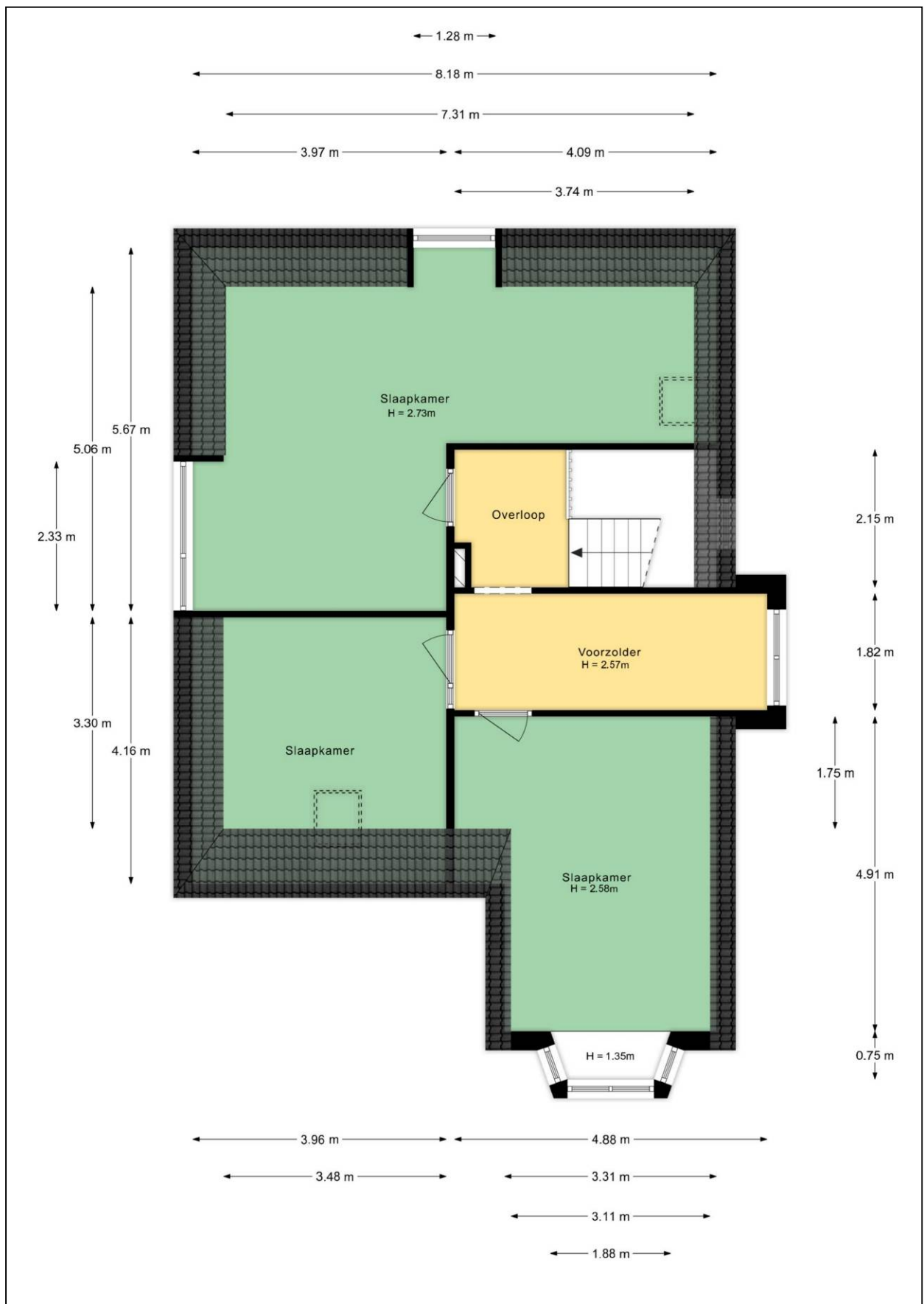
Plattegrond begane grond



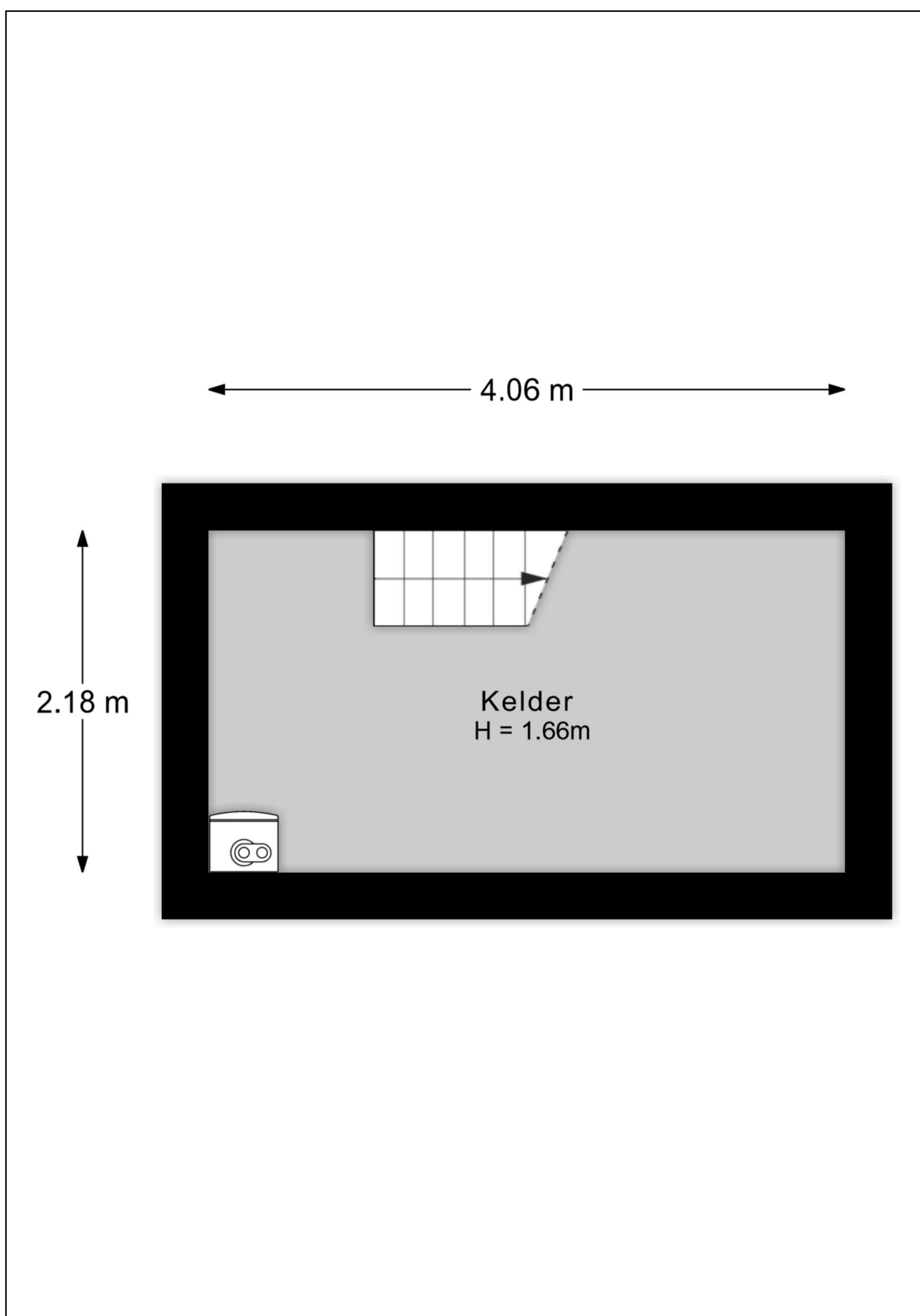
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



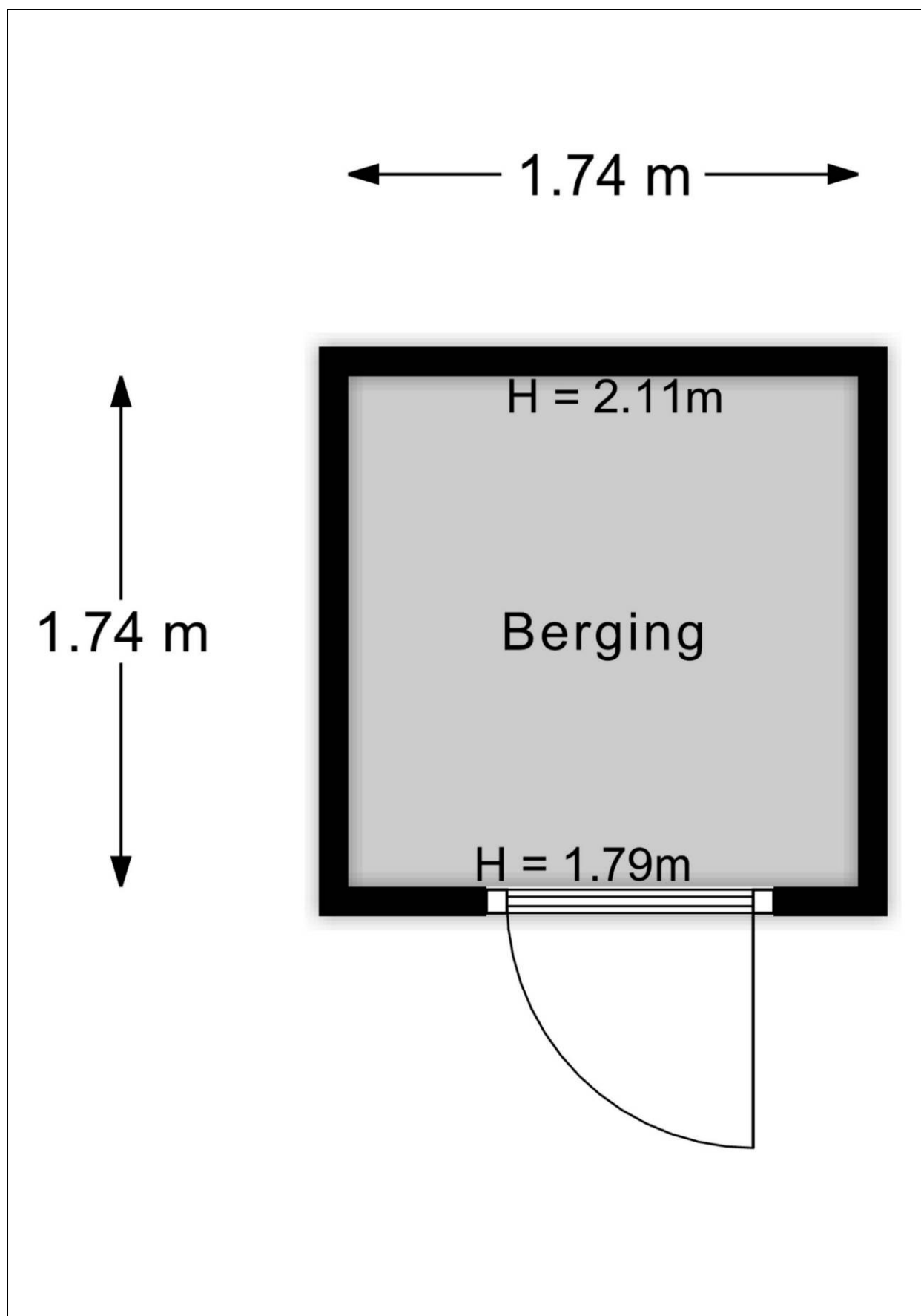
Plattegrond kelder



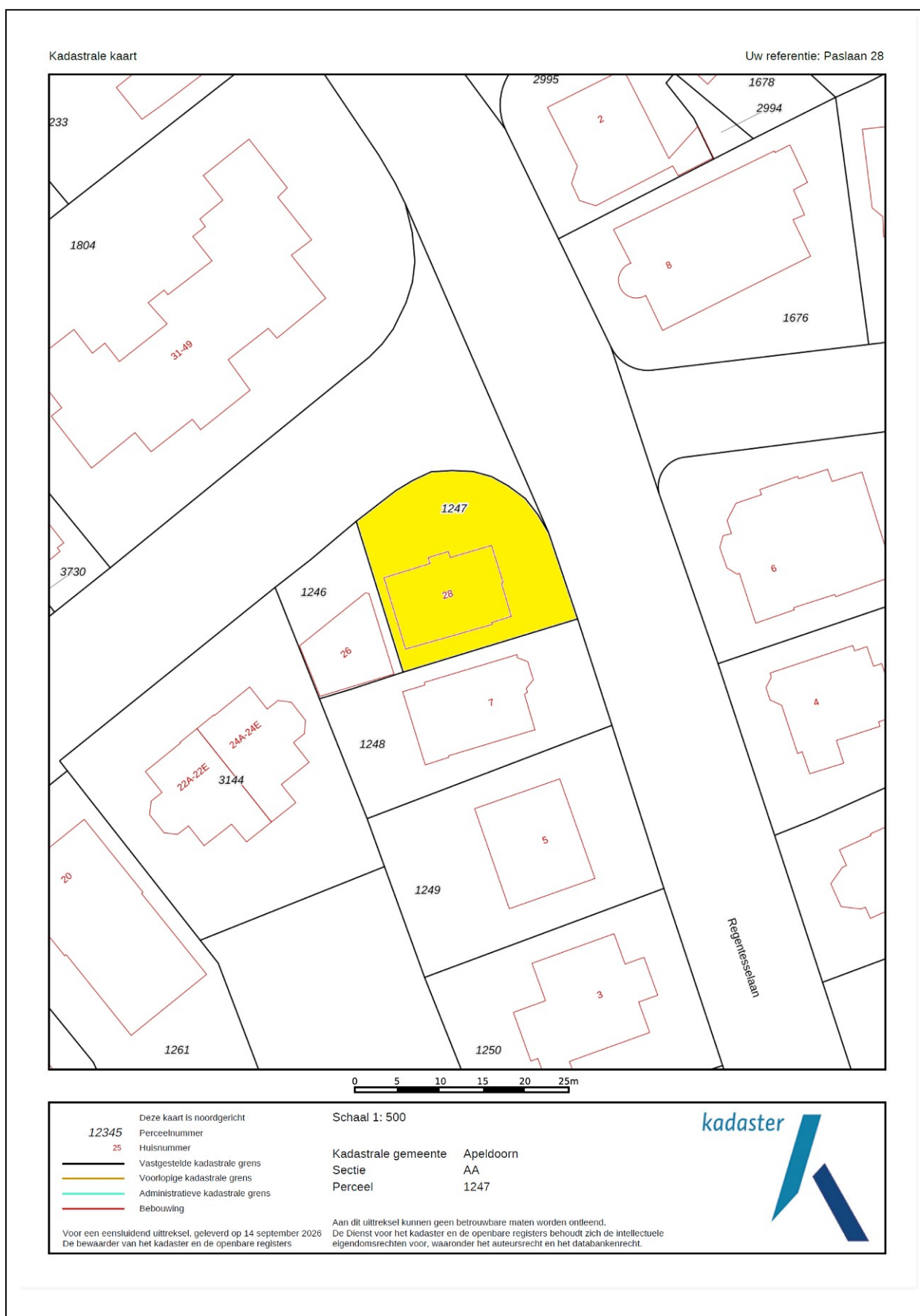
Plattegrond tuin



Plattegrond berging



Kadastrale kaart



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
710904058

Datum registratie
13-09-2026

Geldig tot
09-09-2036

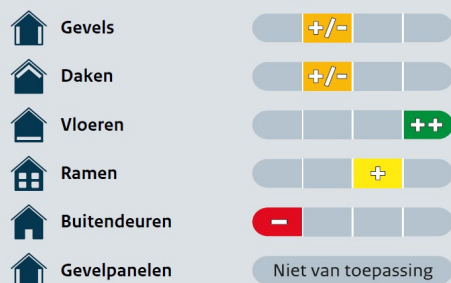
Deze woning heeft energielabel

C

227,72 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



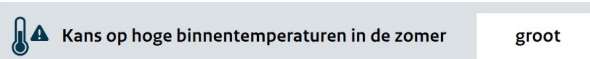
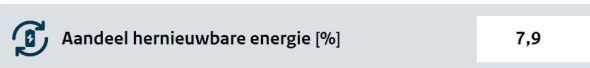
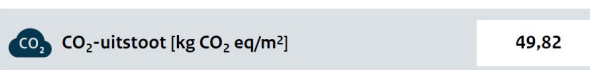
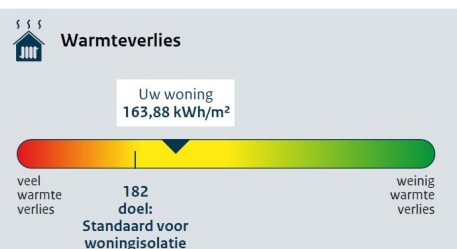
Isolatie van uw woning



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	4.436 Wp
	Batterijopslag	≥ 5 kWh

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Paslaan 28
7311AL Apeldoorn

Bouwjaar
1905

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
263 m²



Energieadviseur
A Zandstra

Lijst van Zaken

Betreffende:	Paslaan 28 te Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Woning interieur			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Designradiator(en)	X		
Overig, te weten:			
- schilderij ophangstelsel	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- koel/vries-combi (s)	X		
- stoom oven	X		
- koffie machine	X		
- borden warmer	X		
- wijnkoeler	X		
- vaatwasser	X		
- Inductieplaat met afzuiging	X		
- Quooker	X		
Sanitair			
Badkameraccessoires	X		
Toiletaccessoires	X		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning (3x)	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
- Boiler (bijkeuken)	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Thuisbatterij			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Tuin			
<i>Inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<i>Verlichting/installaties</i>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<i>Bebouwing</i>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<i>Overig</i>			
Overige tuin, te weten:			
- (sier)hek	X		
- Picknicktafel	x		
- fietsrek	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?
Toelichting: | Ja
In de WOZ 2022 was de gehele verbouwing in de waarde opgenomen, terwijl de verbouwing nog niet was voltooid. |
| 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? | Ja |
| | Toelichting: | Aan de voorzijde. |
| c. | Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? | Niet bekend |
| | Zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? | Ja |
| | Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | 2022, o.a. badkamer |
| | Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | Nee |
| | Is er sprake van volledige isolatie? | Nee |
| d. | Zijn de gevels ooit gereinigd? | Nee |

3. Dak(en)

- | | | |
|----|---|--------------------------------------|
| a. | Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: | N.v.t. |
| | Overige daken: | Niet bekend |
| b. | Heeft u last van daklekkages (gehad)? | Ja |
| | Toelichting: | Zolder, verstopte goot. |
| 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 |
| | Toelichting: | Schoorsteen is geïmpregneerd. |
| e. | Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? | Niet bekend |
| | Platte daken: | Niet bekend |
| | Overige daken: | Niet bekend |
| | Is het dak daarna geïsoleerd? | Niet bekend |
| | Platte daken: | Niet bekend |
| | Overige daken: | Niet bekend |
| | Is er sprake van volledige isolatie? | N.v.t. |
| | Platte daken: | N.v.t. |
| | Overige daken: | N.v.t. |

- | | | |
|----|---|------------|
| 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? | 2024 |
| | Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? | Ja |
| | Zo ja, door wie? | V.d. Leur, Twello |
| 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? | Grotendeels 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? | Ja |
| | Toelichting: | Woonkamer, lekkage badkamer, door kitnaad hal, scheur in afvoer. Beide verholpen. |
| b. | Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? | Ja |
| | Toelichting: | Kleine badkamer en slaapkamer. Dit was voordat het HR++ glas en de ventilatieroosters zijn geplaatst. |
| 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 |
| | Toelichting: | Bodemisolatie. |
| | Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | Ja |
| | Is er sprake van volledige isolatie? | Ja |

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Niet bekend**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk?
Is de kruipruimte droog? **Nee**
Niet bekend
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?
Toelichting: **Ja**
Lijkt veroorzaakt door een lekkage.
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar
gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Nee**
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de
kruipruimte c.q. kelder? **N.v.t.**

7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? **CV-installatie, airco's, elektrische boiler bijkeuken**
Is/zijn de installatie(s) eigendom? **Ja**
Merk van de installatie(s): **CV: Intergas / Airco's: LG**
Installatiedatum van de installatie(s): **2022**
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst
onderhouden? **n.v.t.**
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de
installatie(s)? **Nee**
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden?
Toelichting: **Nee**
Wordt niet gebruikt.
- 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? **Elektrisch**
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? **Badkamer**
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **Ja**
Aantal: **13**
Blijven de zonnepanelen achter? **Ja**
Functioneren alle zonnepanelen? **Ja**
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de
zonnepanelen te bekijken? **Ja, Enphase**
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? **2022, Florisse & Bush**
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de
belastingdienst? **Ja**
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? **2025: 4,5 MWh**
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? **15 of 25 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?	Niet gebruikt
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?	Nee
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.?	Ja
	Toelichting:	Had een scheur, is gerepareerd.
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?	2022
	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, 2022

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? **1905**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/bijgebouw(en) aanwezig? **Ja**
Toelichting: **Kelder, bij de trap.**
- 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? **Niet bekend**
- 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)? **Ja**
Toelichting: **Woonkamer, verholpen.**
- h. Is de grond verontreinigd? **Niet bekend**
- i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? **Niet bekend**
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **N.v.t.**
- j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? **Ja**
Toelichting: **Wel eens muizen gezien, buiten.**
- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Niet bekend**
- l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? **Niet bekend**
- m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Ja**
Toelichting: **Keuken en badkamers.**
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**
- o. Is er sprake van glasvezel internet? **Nee**
- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**
Zo ja, welke label? **Label C**

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 841,42**
Belastingjaar: **2026**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 898.000,-**
Peildatum: **1-1-2025**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 513,65**
Belastingjaar: **2026**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)? **€308 + €358,30 = €664,30**
Belastingjaar: **2026**
- e. Voorschotbedragen nutsbedrijven (gas/elektra/water): **Dynamisch energiecontract, geen vast voorschotbedrag**
Jaarverbruik gas: **522,4 m3**
Jaarverbruik elektriciteit: **14.232 kWh**
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? **4 bewoners, inclusief het laden van een elektrische auto**
- 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? **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, eigen parkeergelegenheid**

11. Garanties

- Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? **Nee**