

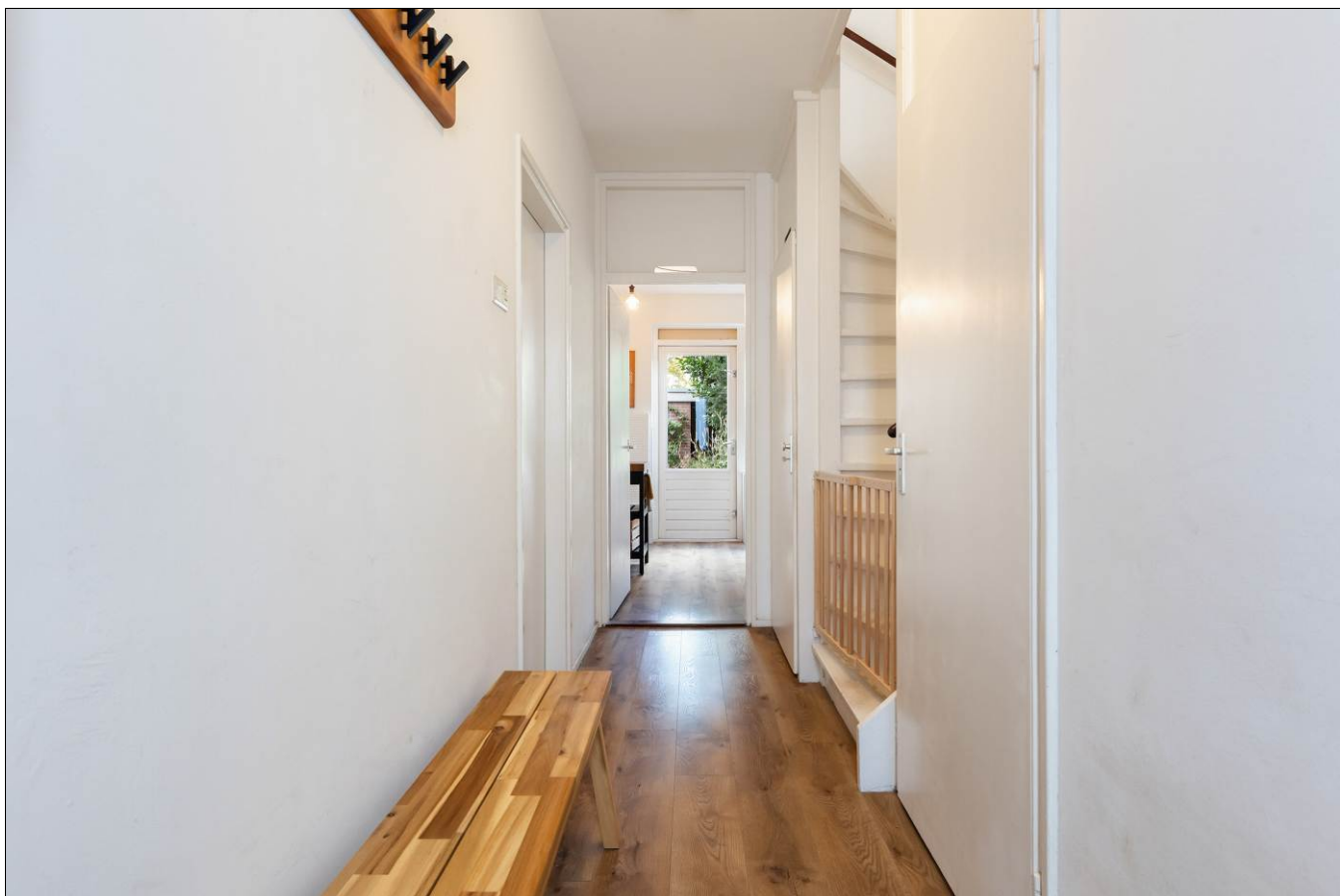


Apeldoorn, Kruizemuntstraat 867



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

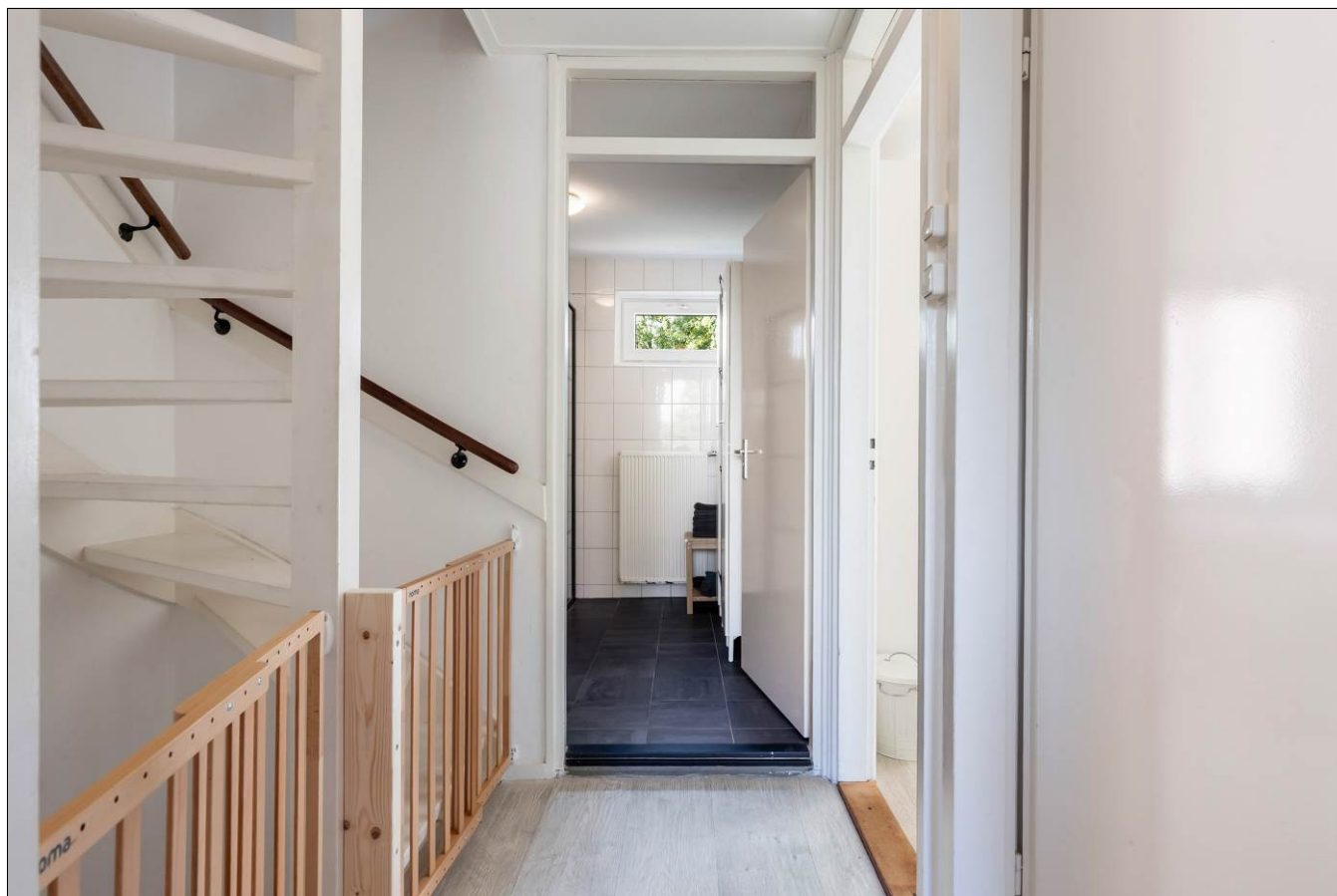






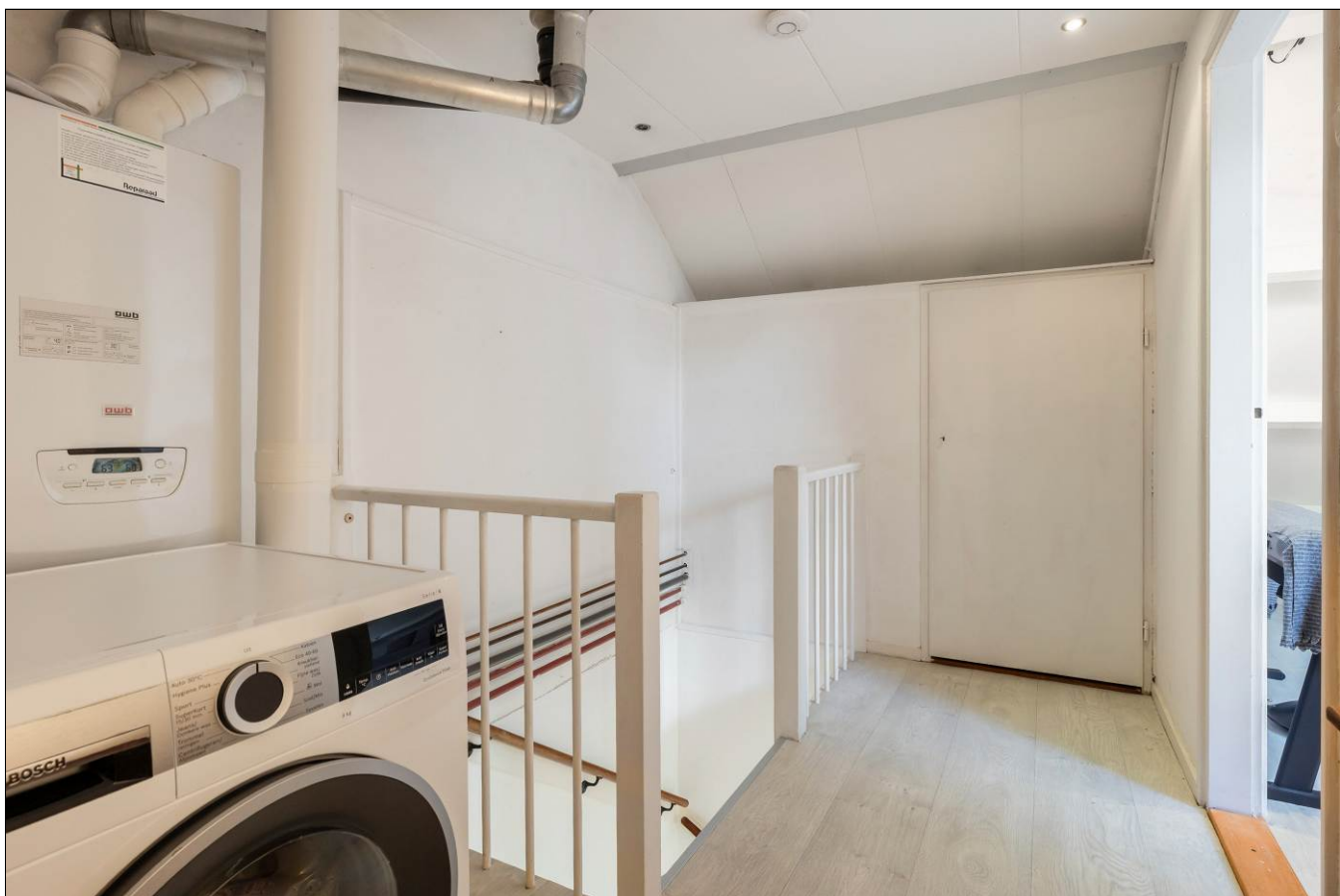








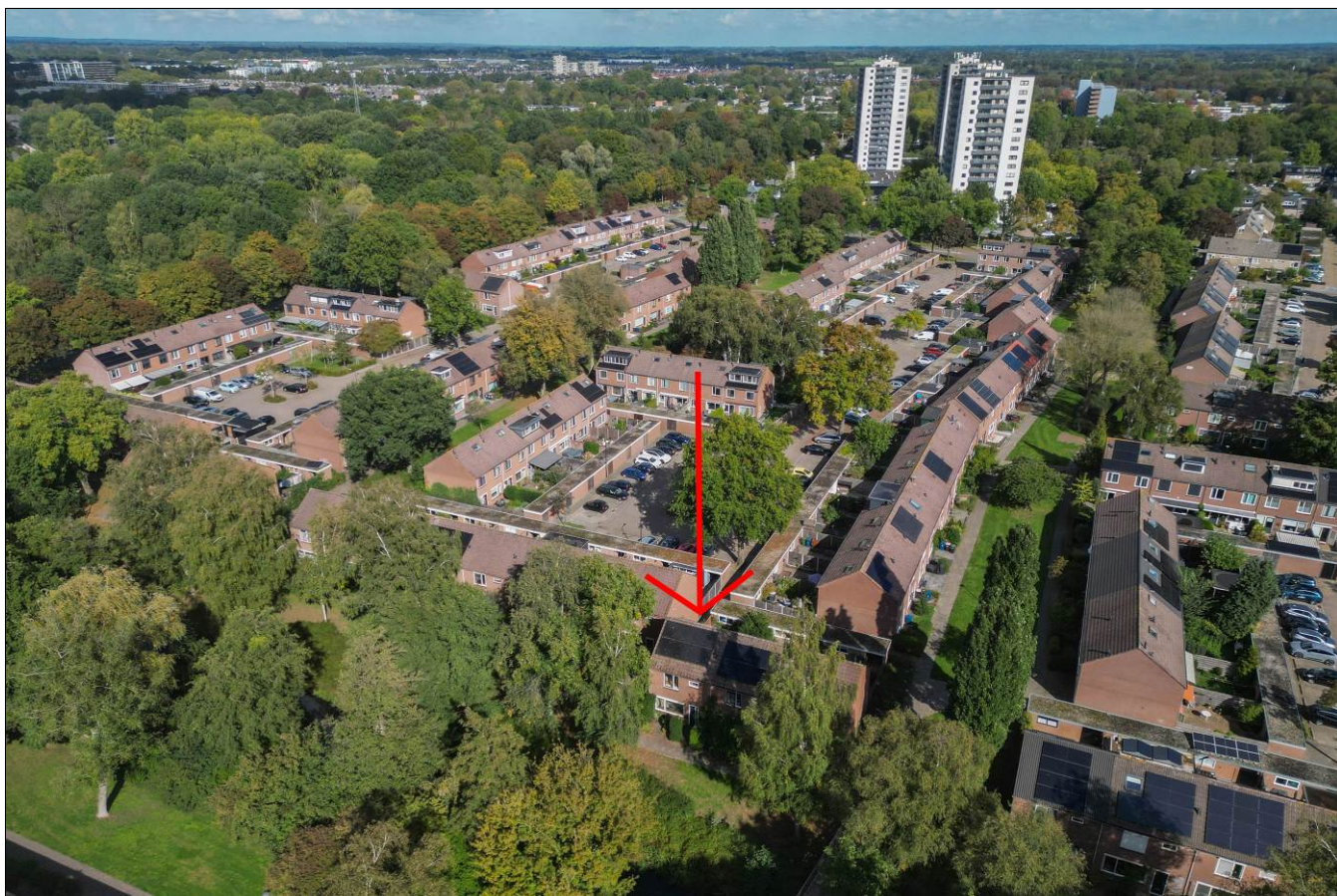








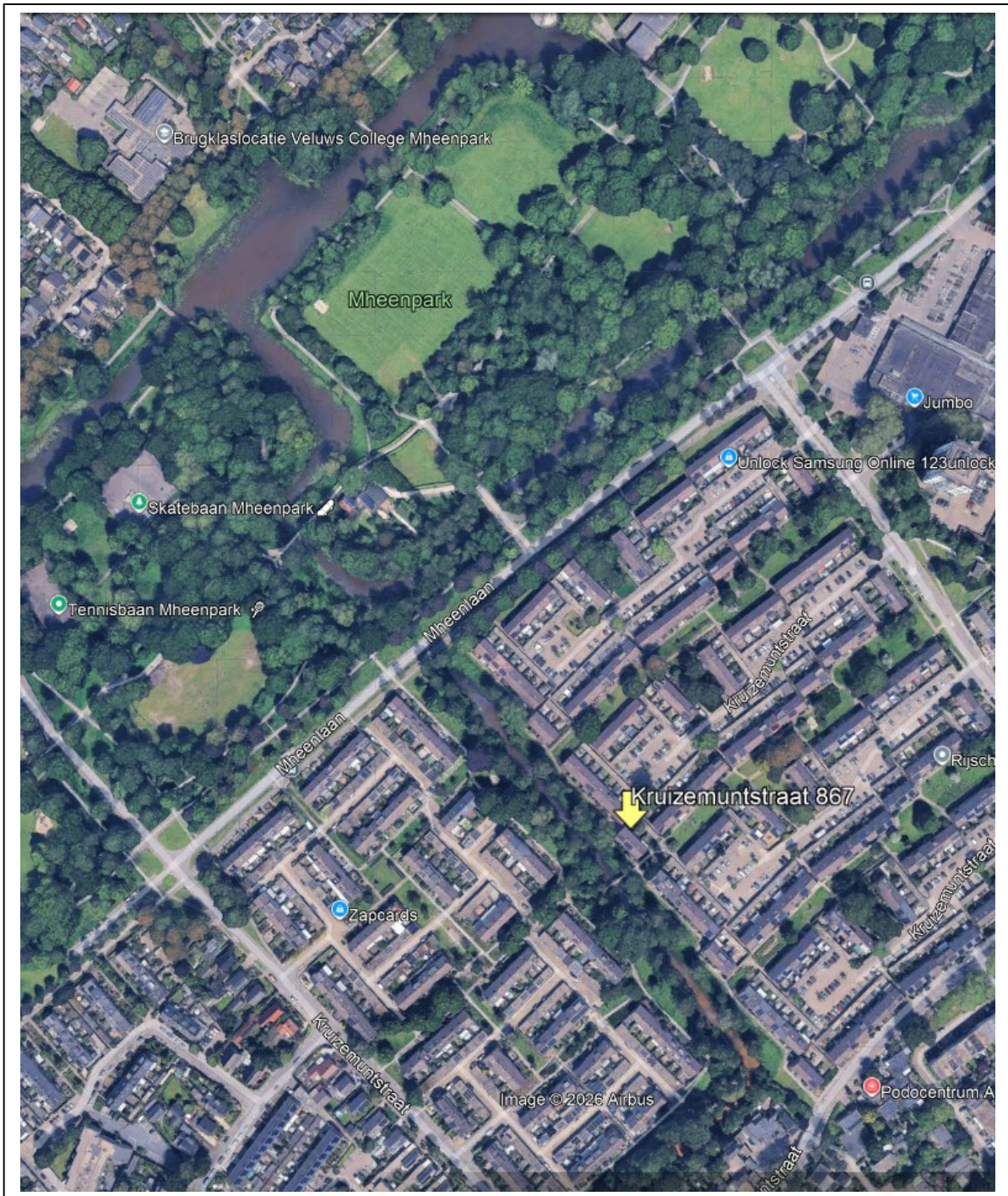




Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Satellietopname



Kruizemuntstraat 867

Rustig en kindvriendelijk wonen met vrij uitzicht over een groenstrook? Welkom aan de Kruizemuntstraat 867! Deze verrassend ruime en verduurzaamde hoekwoning biedt 4 volwaardige slaapkamers, een groene achtertuin met grote stenen berging en een achterom naar ruime openbare parkeergelegenheid. Dankzij de vrije ligging aan de voorzijde geniet de woning van een prettig en groen uitzicht.

De woning is volledig voorzien van HR++ beglazing, dakisolatie, spouwmuurisolatie en vloerisolatie. Daarnaast beschikt de woning over 10 zonnepanelen en wordt het verwarmd middels een HR cv-ketel. Energielabel A!

Gebruiksoppervlakte wonen: 119m².

Perceeloppervlakte: 151m².

Indeling

Begane grond: entree/hal met garderobehoek, meterkast, toilet met fonteintje en een trapkast. De ruime woonkamer geniet van veel direct zonlicht en biedt een prettig uitzicht op het groen aan de voorzijde. De nette, dichte keuken is voorzien van een ingebouwde vaatwasser en afzuigkap. Vanuit de keuken is de achtertuin te bereiken.

1^e verdieping: overloop, drie ruime slaapkamers en een badkamer voorzien van een inloopdouche, tweede toilet en een wastafel met bovenkast.

2^e verdieping: overloop met opstelling van de cv-ketel (AWB, 2016) en aansluiting voor de wasapparatuur, een afgesloten bergruimte en een ruime vierde slaapkamer met groot dakraam.

Buiten: De achtertuin is gelegen op het noordoosten en groen ingericht met onder andere een gazon, diverse plantenborders en een grote terrasmogelijkheid tegen de woning aan. Er is een ruime stenen berging met achterom naar het achtergelegen parkeerterrein. Dankzij de hoekligging geniet de tuin van veel zonlicht.

Bouwjaar: 1970. De woning is in de afgelopen jaren gemoderniseerd en verduurzaamd. De meterkast is vernieuwd en voorzien van een 3-faseaansluiting. De woning is volledig voorzien van HR++ beglazing, dakisolatie, spouwmuurisolatie en vloerisolatie. Daarnaast beschikt de woning over 10 zonnepanelen en wordt het verwarmd middels een HR cv-ketel. Energielabel A!

Diverse voorzieningen zoals winkelcentrum De Mheen, het Mheenpark en scholen zijn op loop-fietsafstand gelegen.

Kortom een instapklare hoekwoning op een kindvriendelijke en mooie locatie!

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 400.000,- kosten koper.

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

Deventerstraat 67

7322 JK Apeldoorn

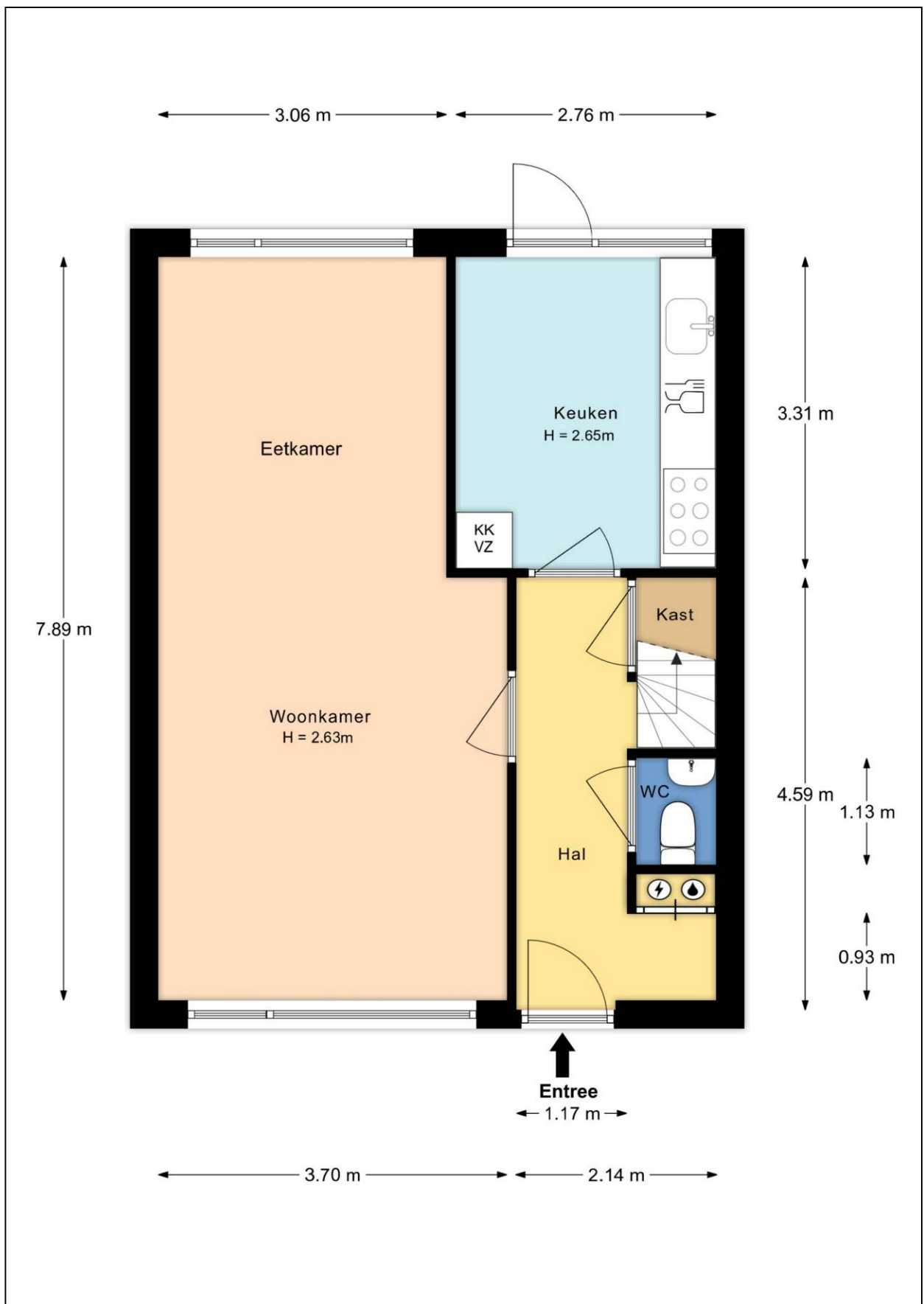
T. 055 522 22 77

E. goos@goos.nl

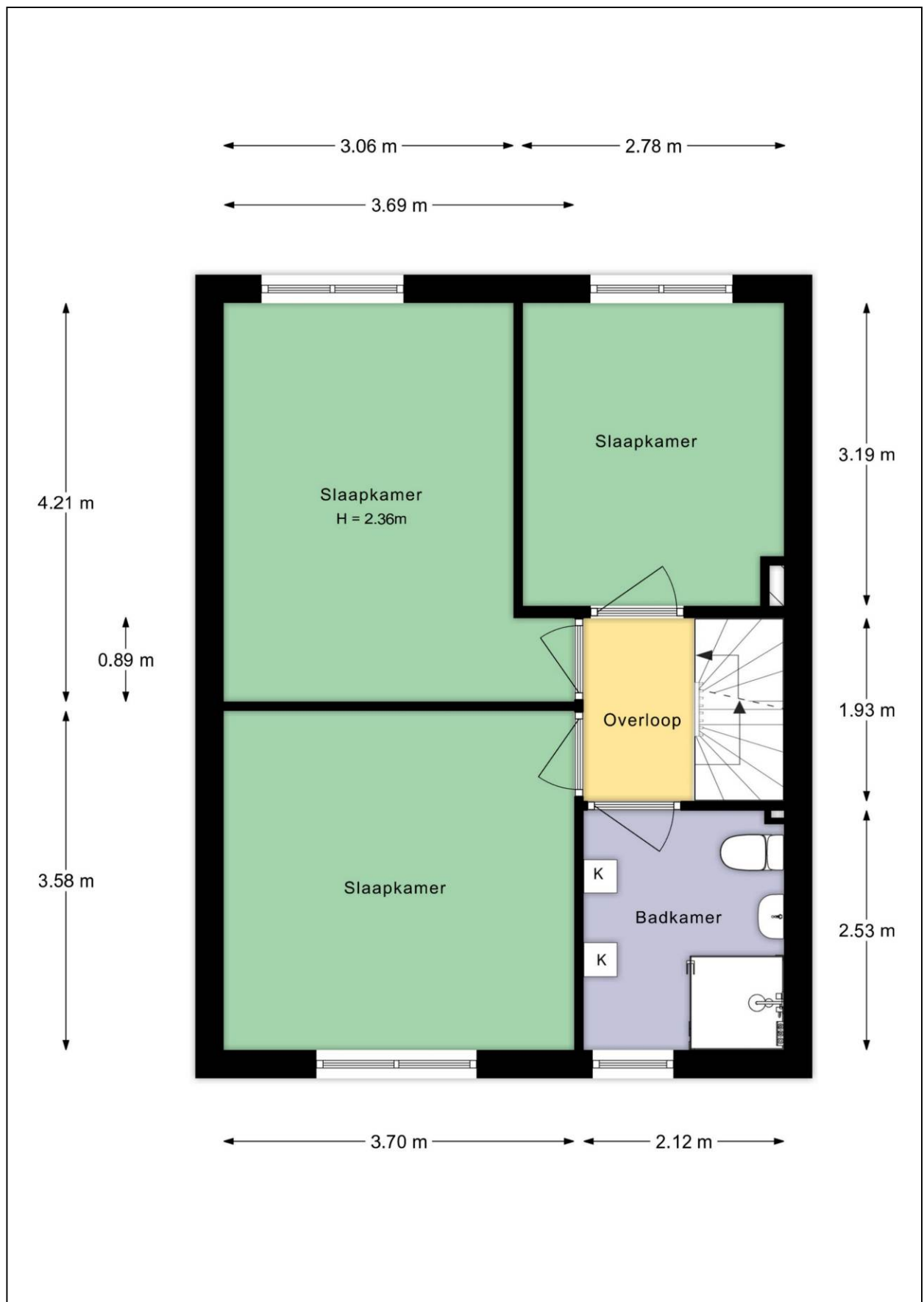
I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

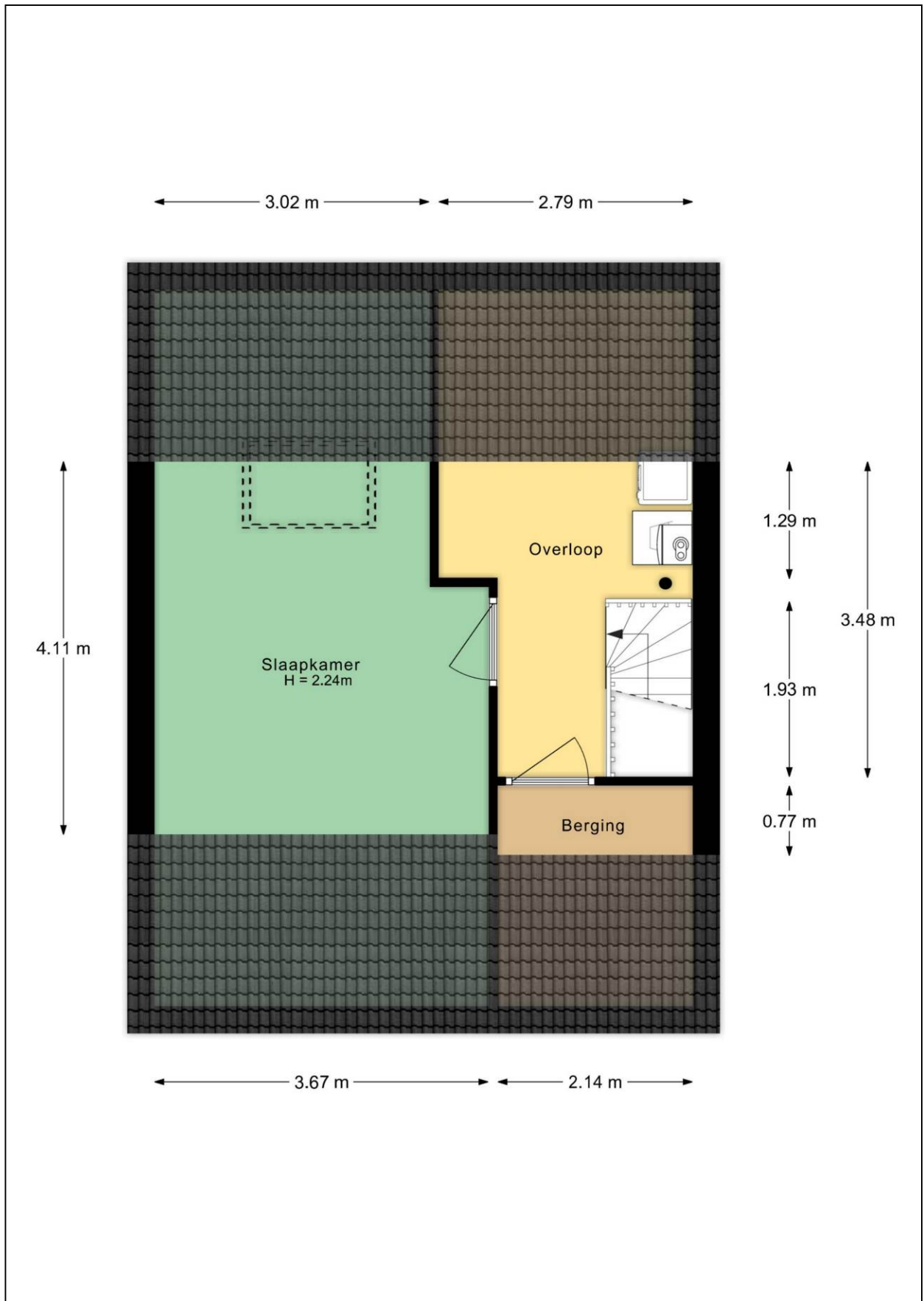
Plattegrond begane grond



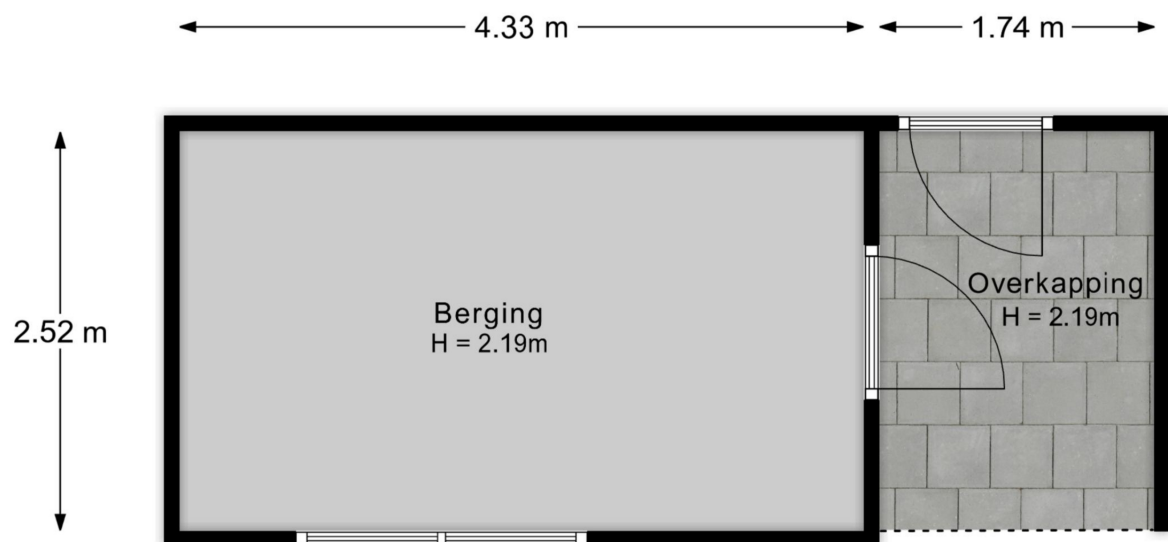
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



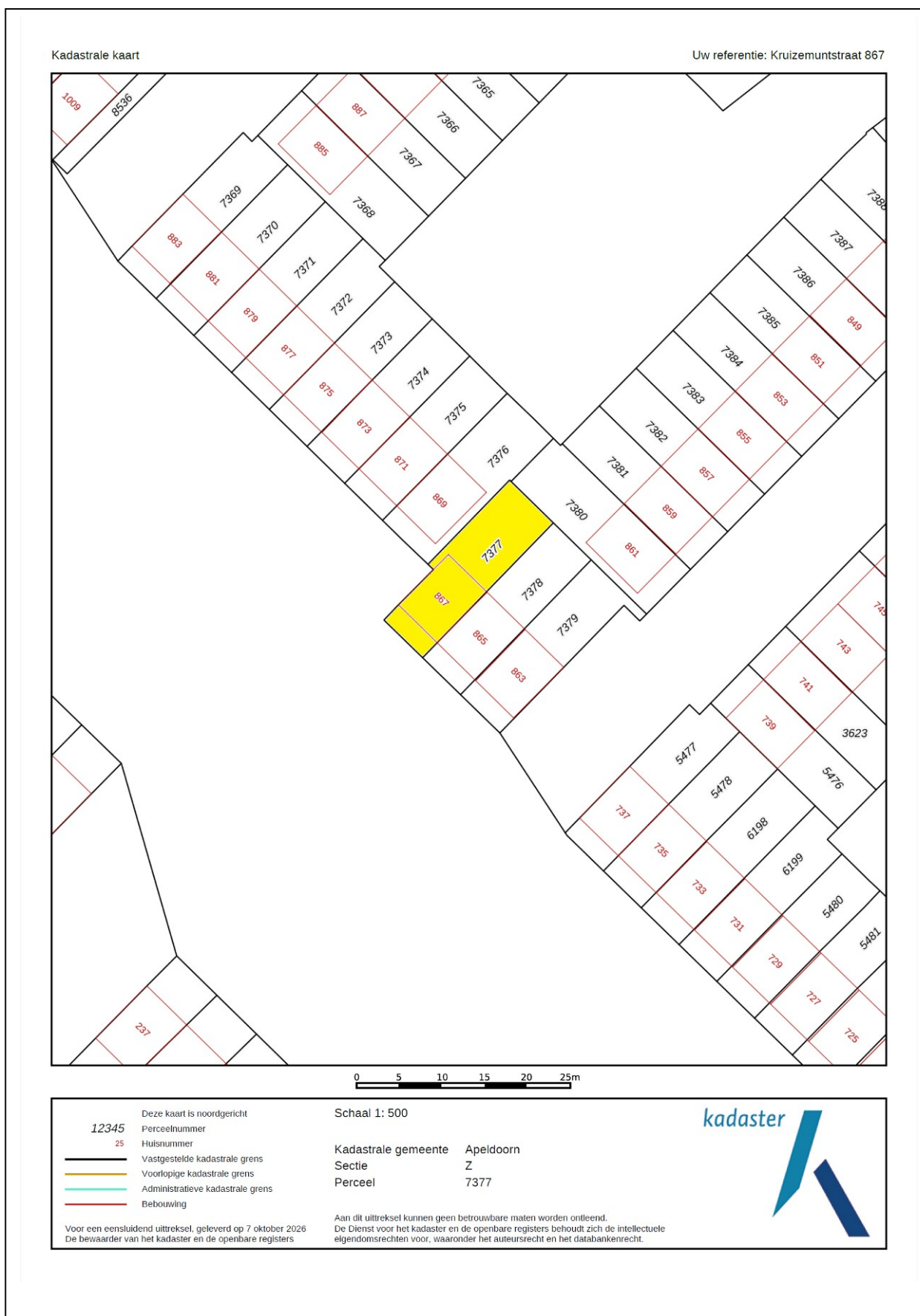
Plattegrond bijgebouw



Plattegrond tuin



Kadastrale kaart



Energielabel

Energielabel woningen

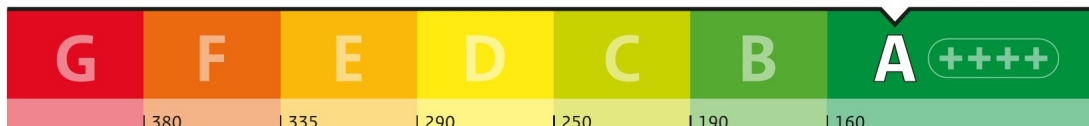
Registratienummer
876883810

Datum registratie
12-10-2026

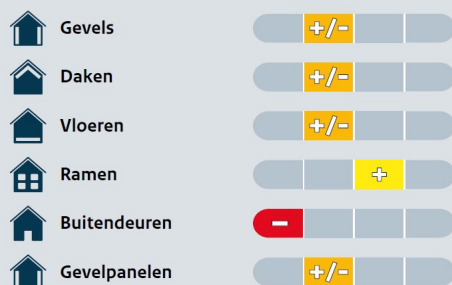
Geldig tot
08-10-2036

Deze woning
heeft energielabel **A**

(energie uit fossiele brandstoffen) **157,07 kWh/m²**



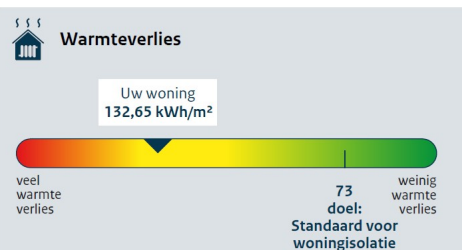
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combietoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	3.700 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO ₂	CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m²]	35,48
-----------------	--	-------

Aandeel hernieuwbare energie [%]	19,5
----------------------------------	------

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot
---	-------

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Kruizemuntstraat 867
7322MK Apeldoorn

Bouwjaar
1970

Woningtype
Hoekwoning

Gebruiksoppervlakte
118 m²



Energieadviseur
K. Knoester

Lijst van Zaken

Betreffende:	Kruisemuntstraat 867 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, te weten:			
- wandplanken (woonkamer & keuken)		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- laminaat	X		
- zeilvloer	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- vaatwasser	X		
- koel-vries combinatie			X
- inductie fornuis		X	
- magnetron			X
Keukenaccessoires, te weten:			
- kruidenrekjes	X		
Sanitair/sauna			
Toiletaccessoires:			
- toiletrolhouder	X		
Badkameraccessoires:			
- kasten x2	X		
- spiegelkast	X		
- shampoo rek	X		
Sauna met toebehoren			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Tuin			
<i>Inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting (m.u.v. enkele planten)	X		
<i>Verlichting/installaties</i>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<i>Bebouwing</i>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging (m.u.v. enkele)	X		
<i>Overig</i>			
Overige tuin, te weten:			
- (sier)hek	X		
- Anker voor fietslot		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?
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?
Zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?
Is er sprake van volledige isolatie? | Nee
Ja
Niet bekend wanneer; er is spouwmuurisolatie aangebracht
Nee
Niet bekend |
| d. | Zijn de gevels ooit gereinigd?
Zo ja, volgens welke methode en wanneer? | Ja
De voorgevel is volledig opnieuw gevoegd in 2016 |

3. Dak(en)

- | | | |
|----|--|--|
| a. | Hoe oud zijn de daken ongeveer?
Platte dak:

Overige daken: | Volgens vorige eigenaar 2017, dit betreft vermoedelijk het schuurdak 1972 |
| b. | Heeft u last van daklekkages (gehad)?
1. In 2023 was er een lekkage door een kapotte dakpan op de zolder aan de achterkant van het huis op de overloop. Dakdekkersbedrijf heeft nieuwe dakpannen gelegd; een deel van de draagbalk is tevens vervangen doordat deze rot was vanwege de lekkage.
2. Op zolder doordat de nokvorst niet meer goed was; door een dakdekker is in 2025 de nokvorst volledig vastgezet en waterdicht gemaakt. | Ja |
| 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?
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? | Ja
Enkel naar aanleiding van de lekkages zoals benoemd bij 3.b |
| e. | Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
Platte daken:
Overige daken:
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?
Platte daken:
Overige daken: | Nee
Nee
Nee
Ja |

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Niet bekend wanneer en welk materiaal
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Enkel de berging op zolder aan de voorkant van het huis is niet geïsoleerd
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? Gedeeltelijk kunststof (voor deur, badkamerraam, ramen op de slaapkamers aan de achterkant) en gedeeltelijk hout (ramen in de woonkamer, deur en raam in de keuken, slaapkamer aan de voorkant, dakraam op zolder)	
b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2018
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Via Rebo (opdrachtgever)
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?	Overall 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?	Ja
Zo ja, waar?	Woonkamer aan de voorkant van het huis bij het linker raam

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?	Ja
Zo ja, waar?	Op zolder i.v.m. daklekkage welke is verholpen (zoals beschreven bij 3.b)
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	Nee

afwerkingen?

- | | | |
|----|---|---|
| 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 |
| | Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | Op 16-11-2022 is de vloer vanuit de kruipruimte geïsoleerd met Pif T4 |
| | 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? | Nee |
| b. | Is de kruipruimte toegankelijk? | Ja |
| | Zo ja, waar? | Via een luik in de trappenkast |
| | 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 |
| | Is/zijn de installatie(s) eigendom? | Ja |
| | Merk van de installatie(s): | AWB |
| | Installatiedatum van de installatie(s): | 2016 |
| | Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? | Nee |
| 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? | 10 |
| | Blijven de zonnepanelen achter? | Ja |
| | Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? | 370 Wp |
| | Functioneren alle zonnepanelen? | Ja |

Wat is het merk/type van de zonnepanelen?	Geïnstalleerd door Zonneplan, merk panelen: DMEGC
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja, Zonneplan
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?	2022, door Zonneplan
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?	2025: 2602 kWh
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	21 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?	N.v.t.
k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
Toelichting: In 2022 zijn in de woonkamer alle wandcontactdozen verplaatst naar 30 cm hoogte, allemaal met aarding aangelegd; alle bedrading van de woonkamer is ook vervangen. In 2023 is de elektrische installatie grondig aangepakt: door Aardnet is er een aardpen geslagen en aangesloten op de meterkast, de aansluiting is door Liander omgezet naar 3-fasen, hierbij zijn ook slimme meters geïnstalleerd. Om dit mogelijk te maken is de groepenkast door een elektricien volledig opnieuw ingericht. Er is ook een 3-fase groep aangelegd die naar de keuken loopt voor het fornuis. Daarnaast zijn er twee nieuwe groepen aangelegd voor wasmachine en droger op zolder.	
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?	Nee
Toelichting:	Betreft ventilatie van de badkamer, motor is kapot.
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	2023
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?	Op zolder 2026, begane grond en eerste verdieping 2023

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?	Niet bekend
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? | Niet bekend |
| h. | Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?
Functioneert alle inbouwapparatuur? | Vaatwasser uit 2021
Ja |
| | | P.S. De gootsteen betreft een 1,5 spoelbak. De kleine bak is niet aangesloten op de afvoer. |
| i. | Heeft u een kokend water kraan? | Nee |

9. Diversen

- | | | |
|----|--|-------------|
| a. | Wat is het bouwjaar van de woning? | 1972 |
| 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? | Nee |
| n. | Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? | Nee |

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 341,-**
Belastingjaar: **2026**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 364.000,-**
Peiljaar: **1-1-2025**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 403,-**
Belastingjaar: **2026**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)? **€ 453,-**
Belastingjaar: **2026**
- e. Voorschotbedrag gas+elektra: **€ 173,-**
Voorschotbedrag water: **€ 20,-**
Jaarverbruik gas: **1027 m3**
Jaarverbruik elektriciteit totaal: **-43 kWh (netto, i.v.m. zonnepanelen)**
Jaarverbruik water: **262 m3**
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? **3 bewoners**
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? **Nee**
- 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

N.v.t.