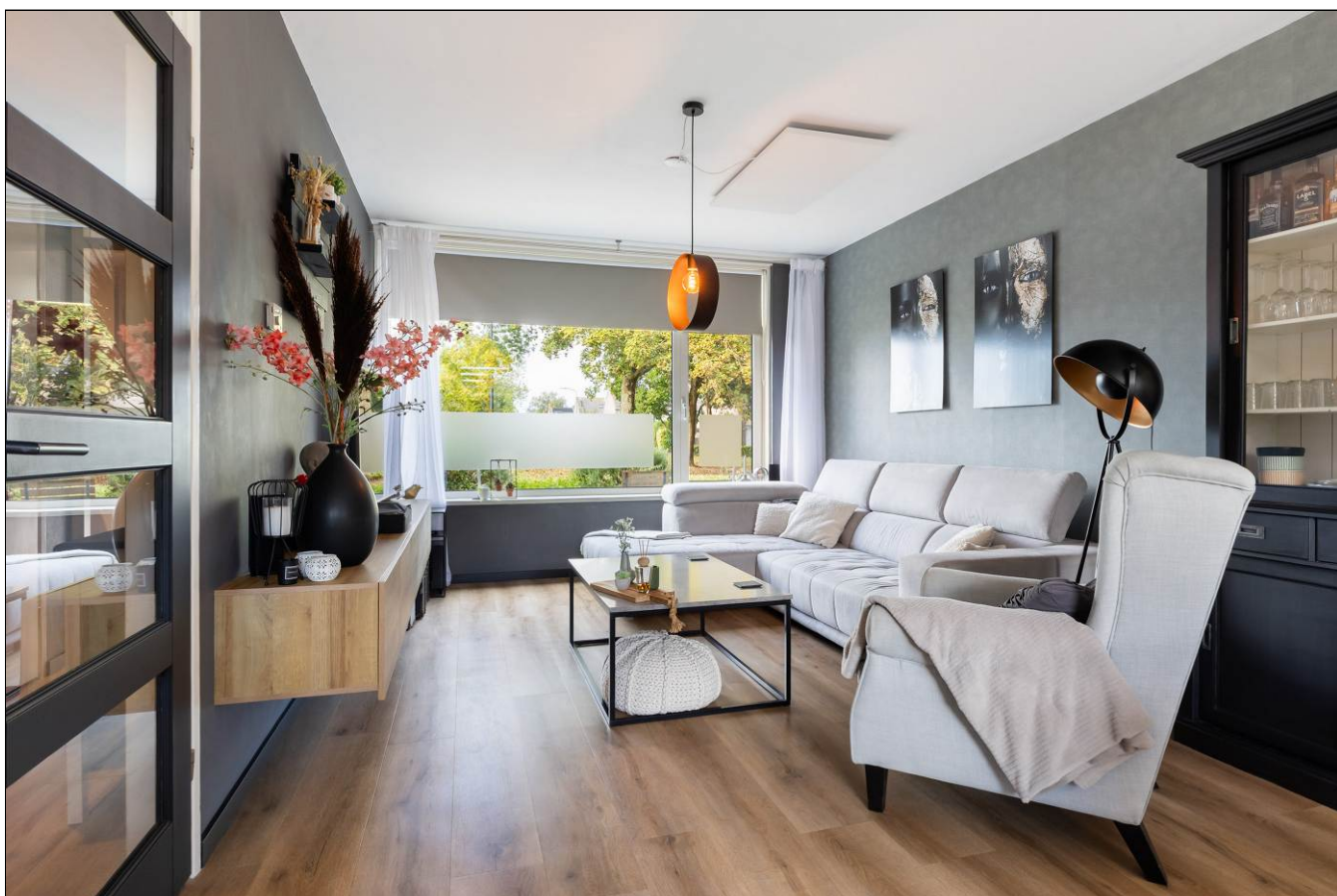
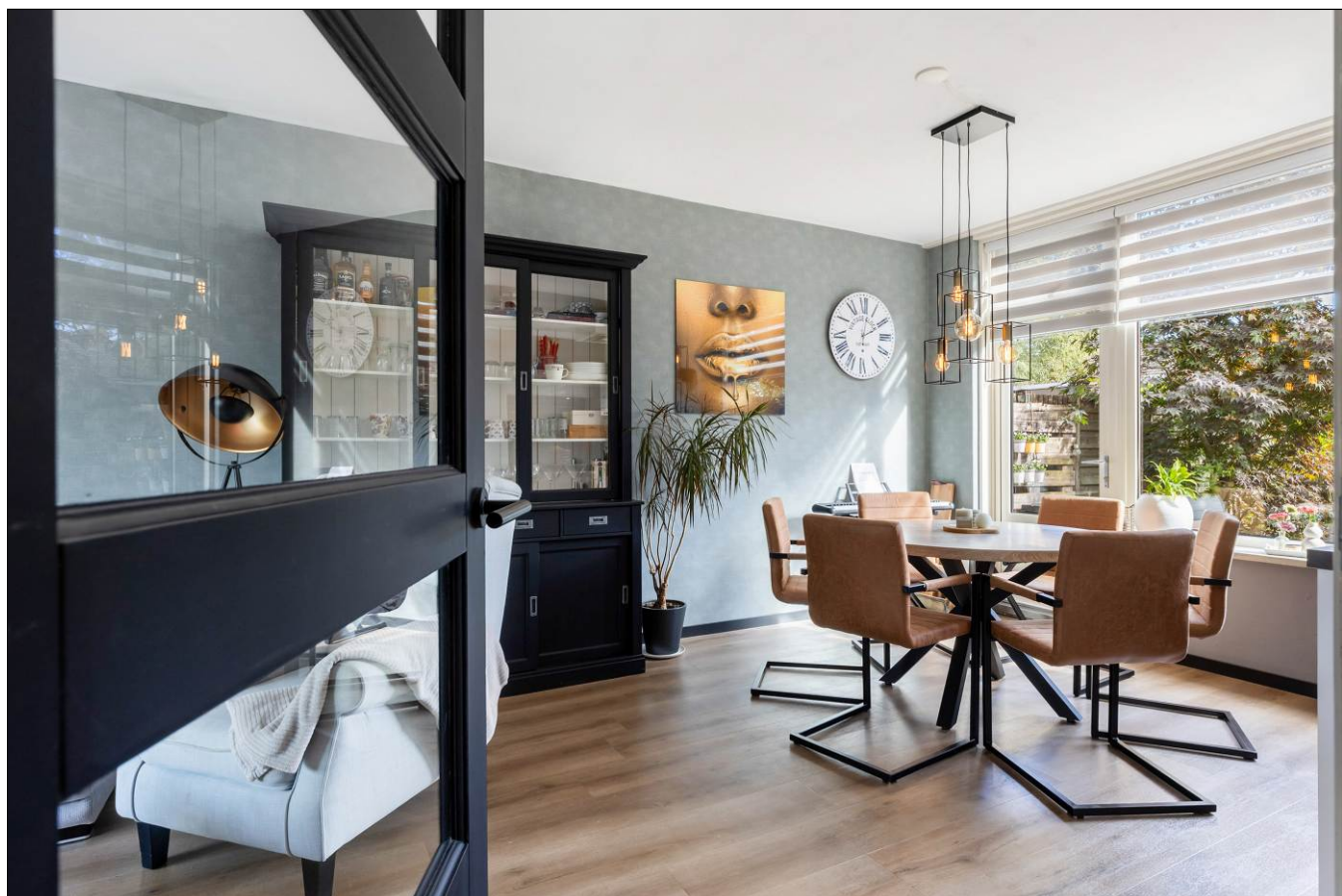




Apeldoorn, Aristotelesstraat 49









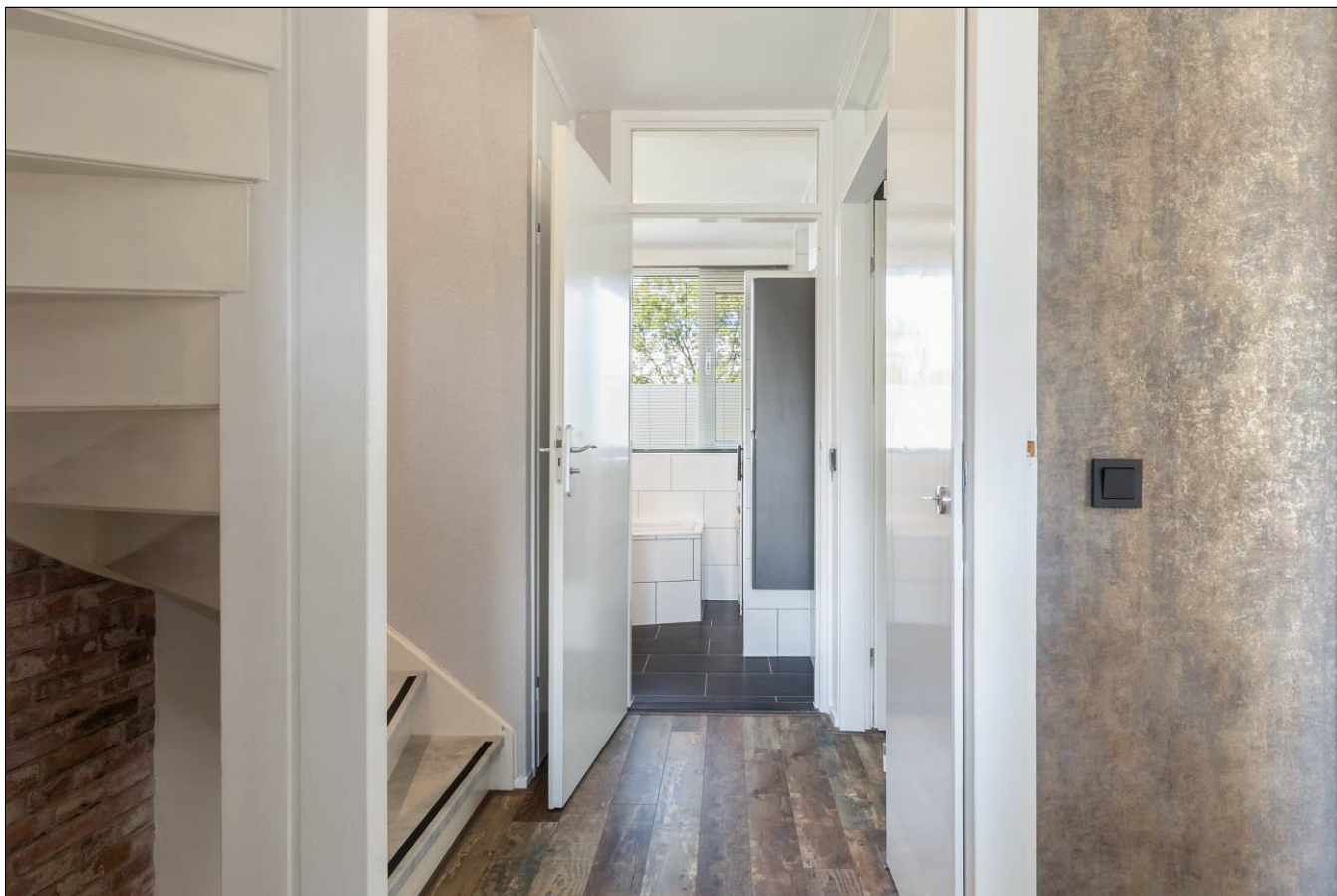




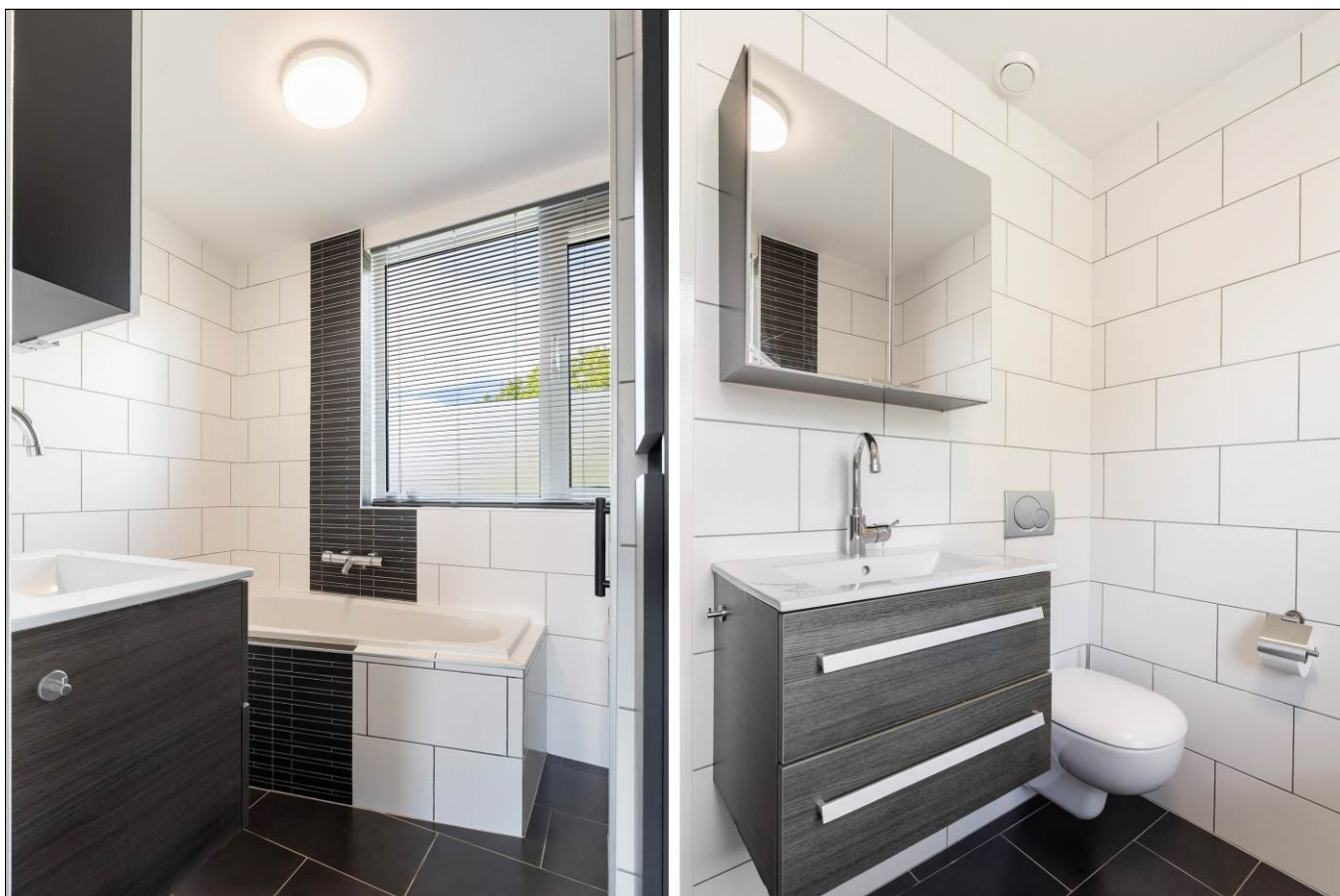


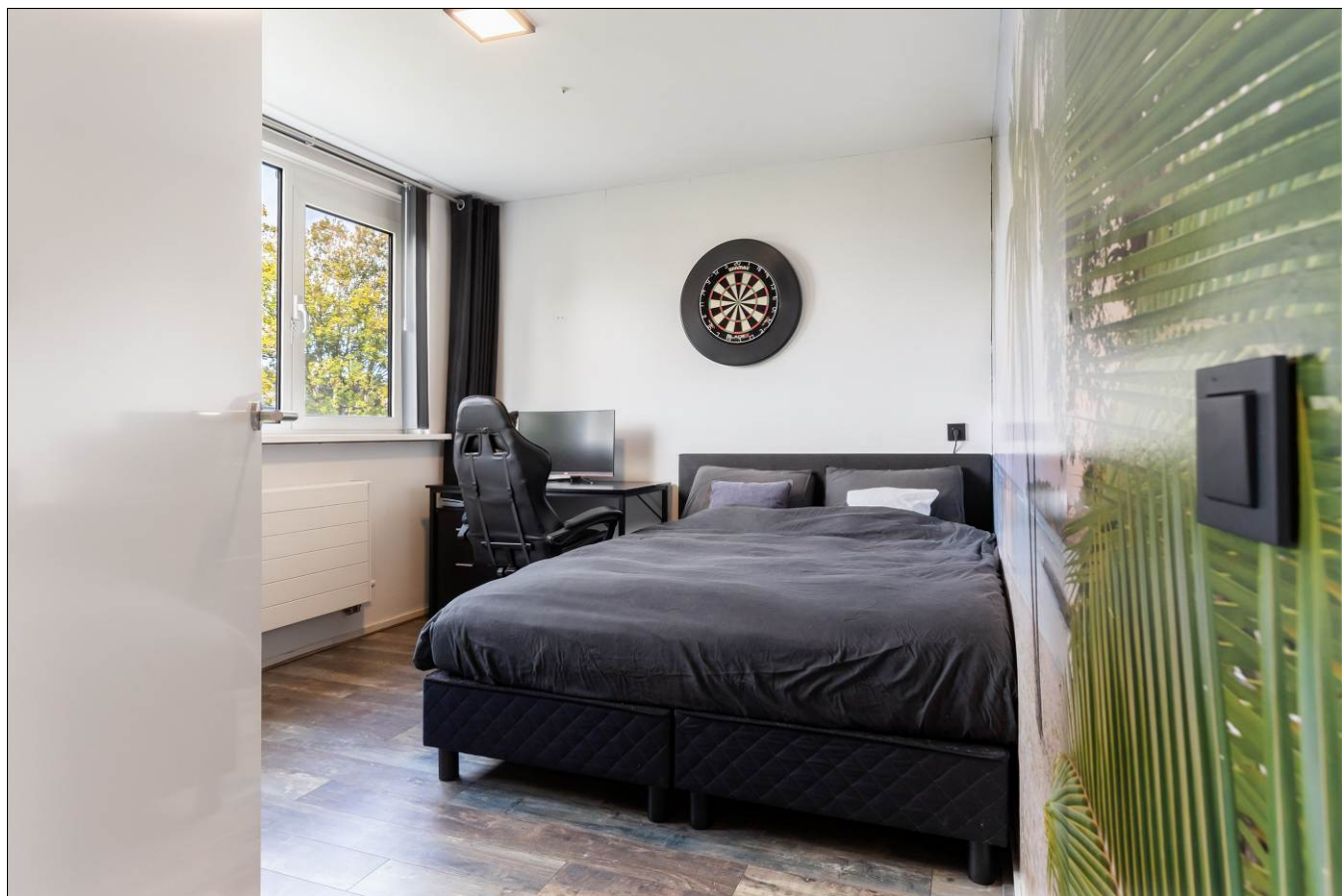


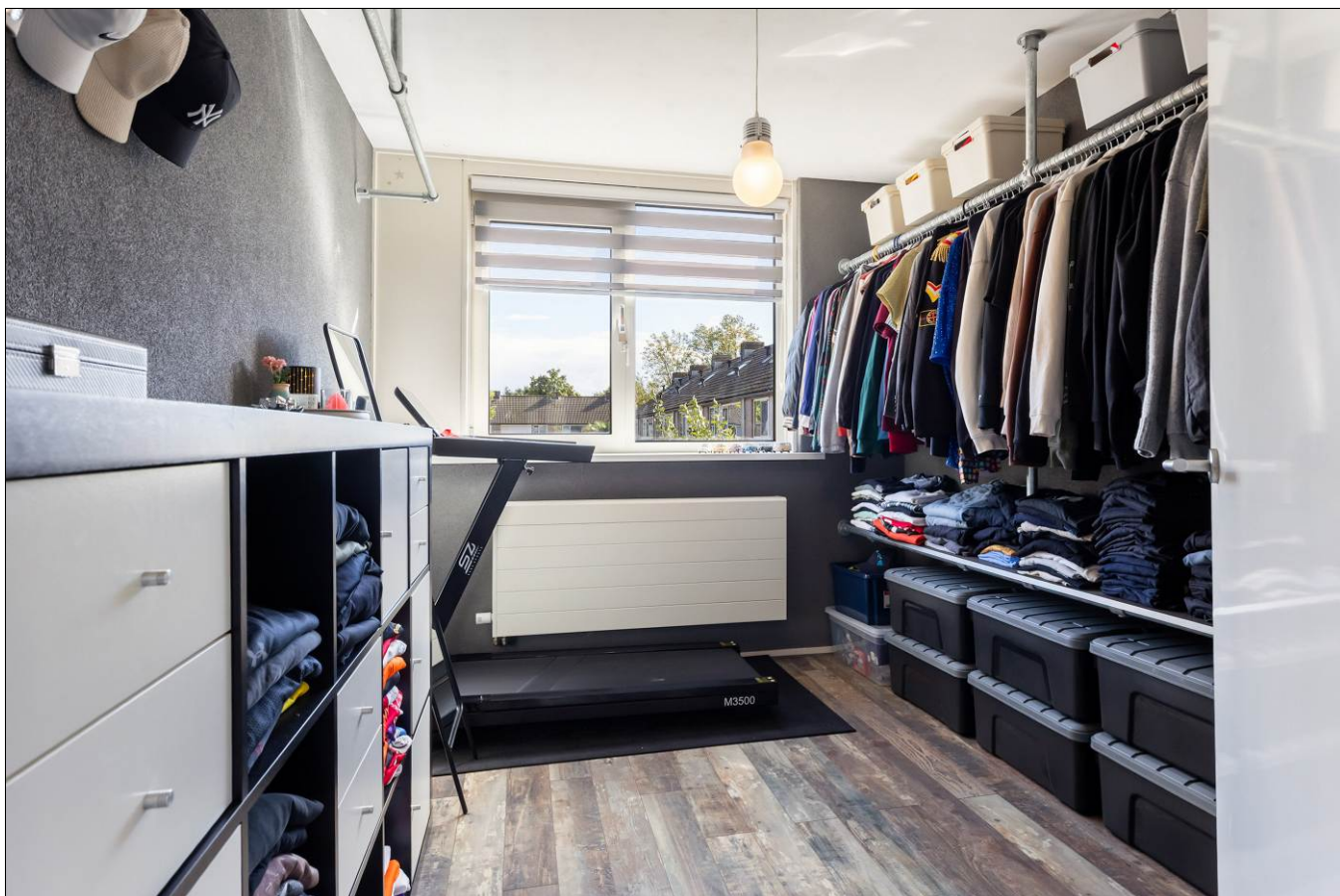
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

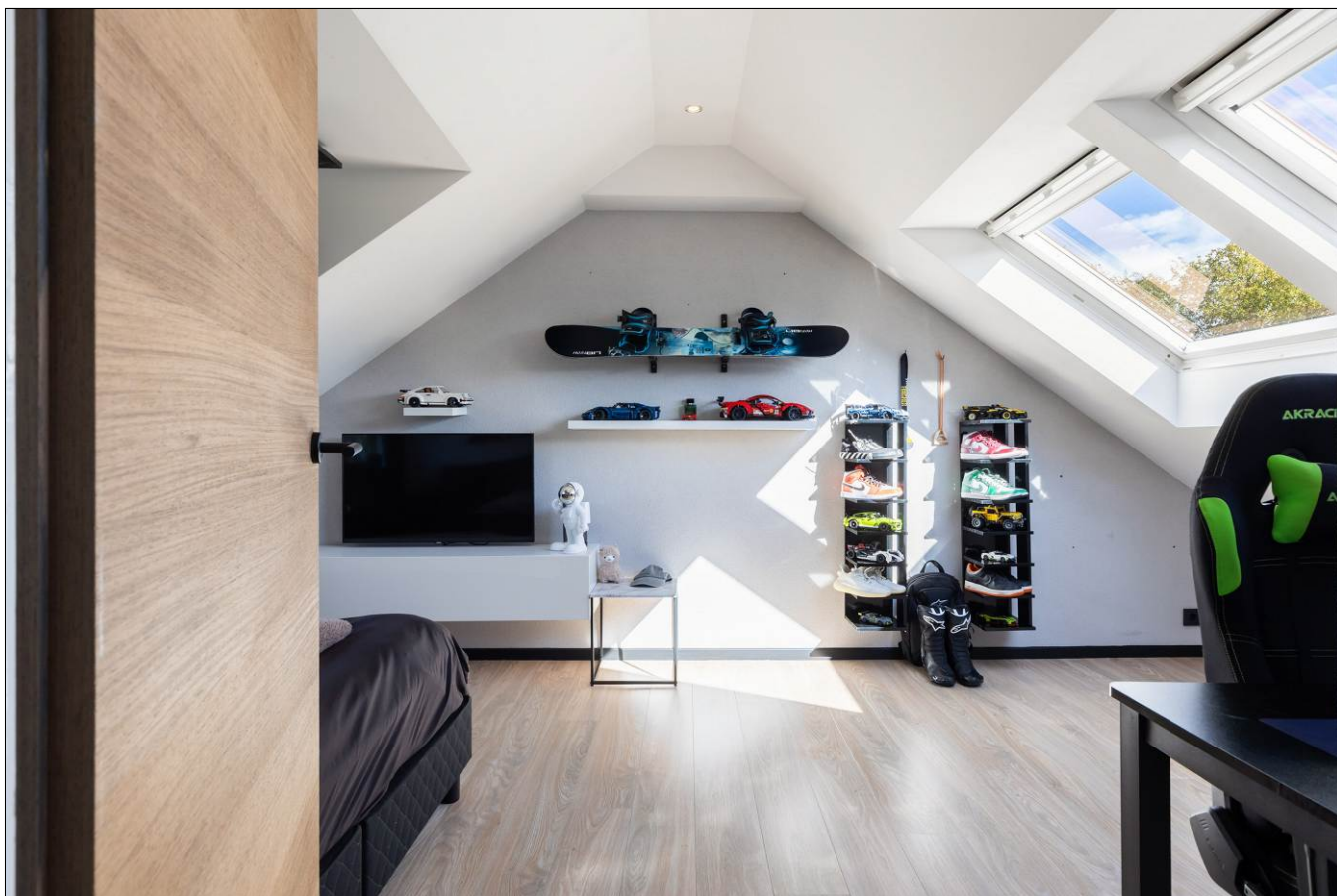




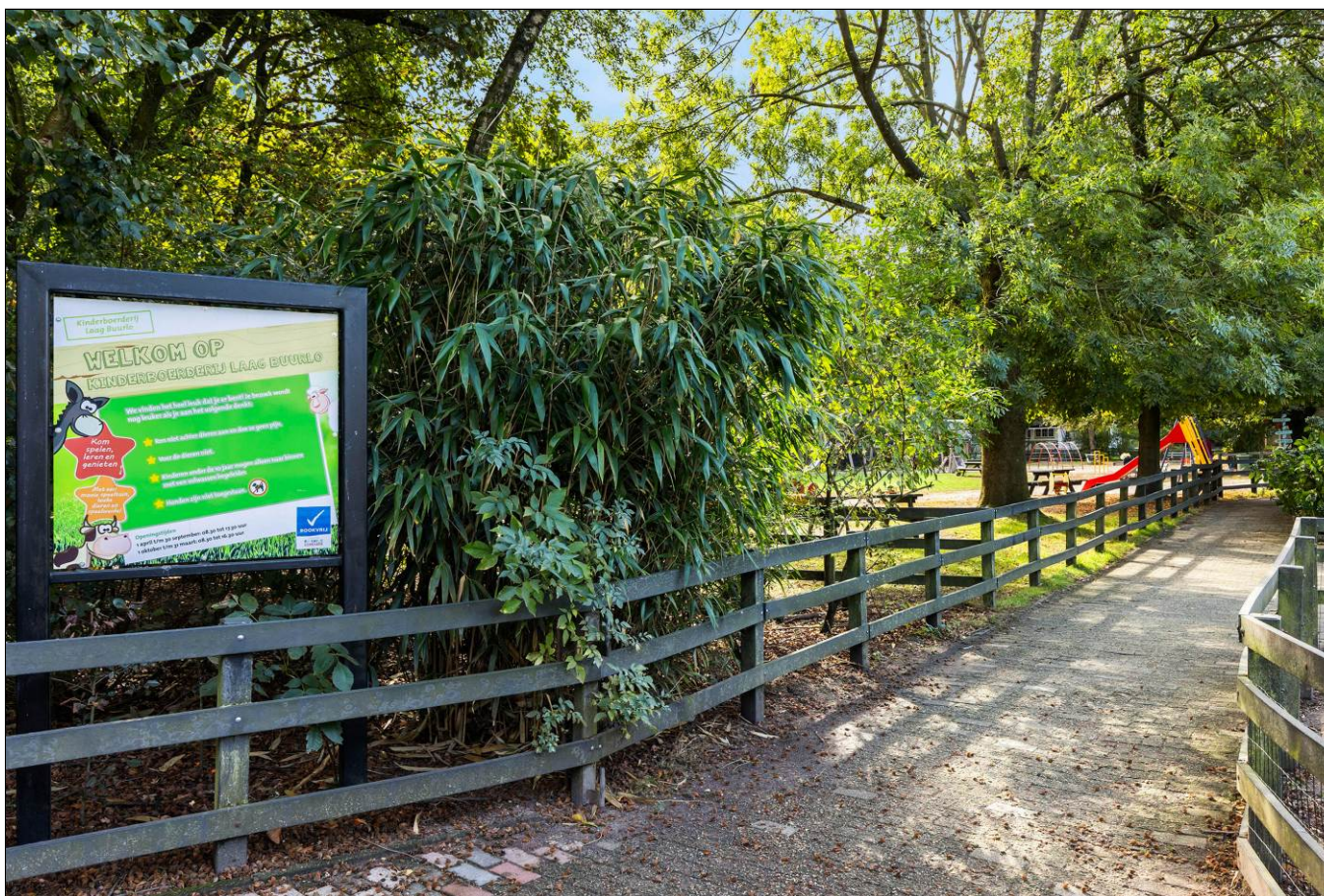


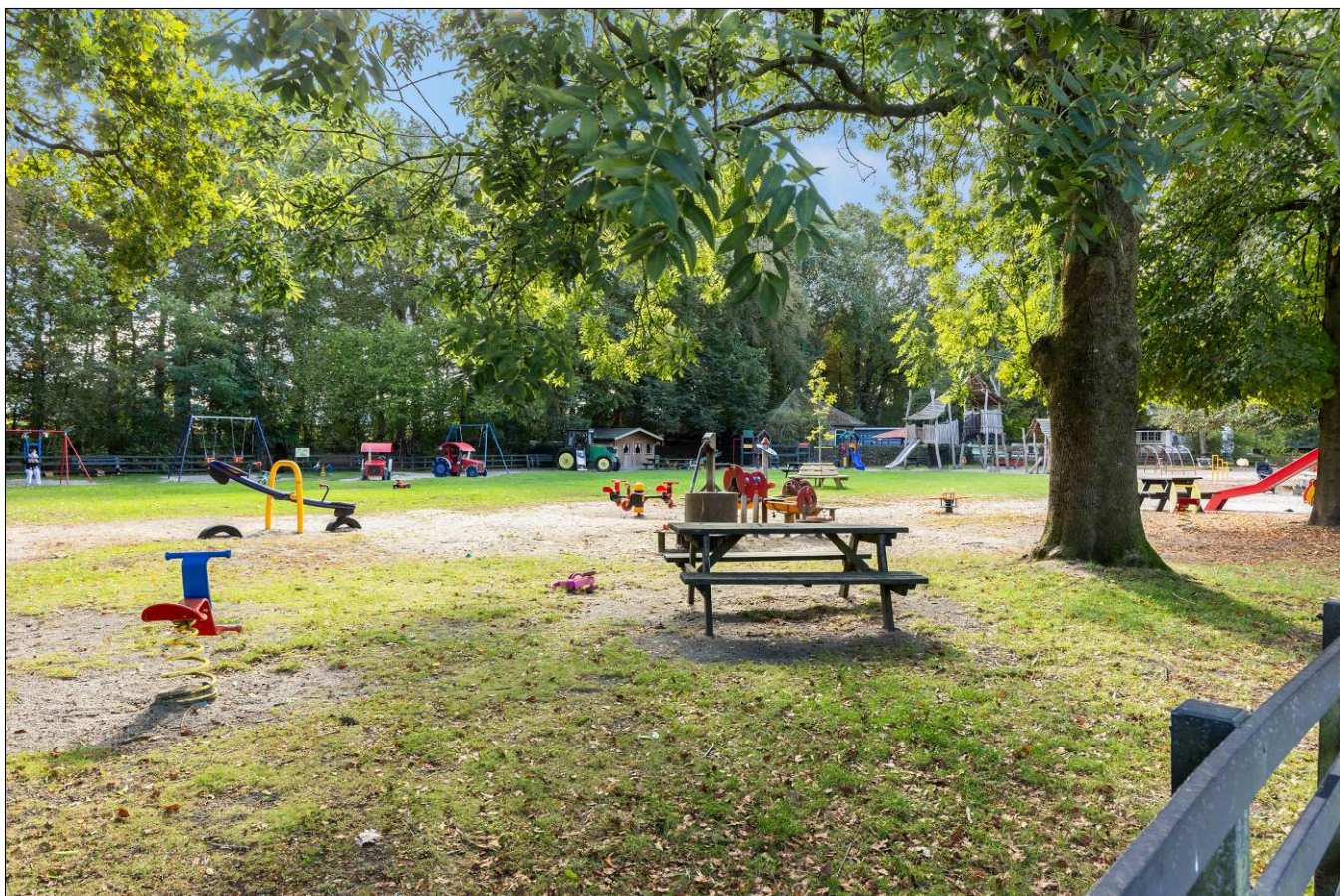






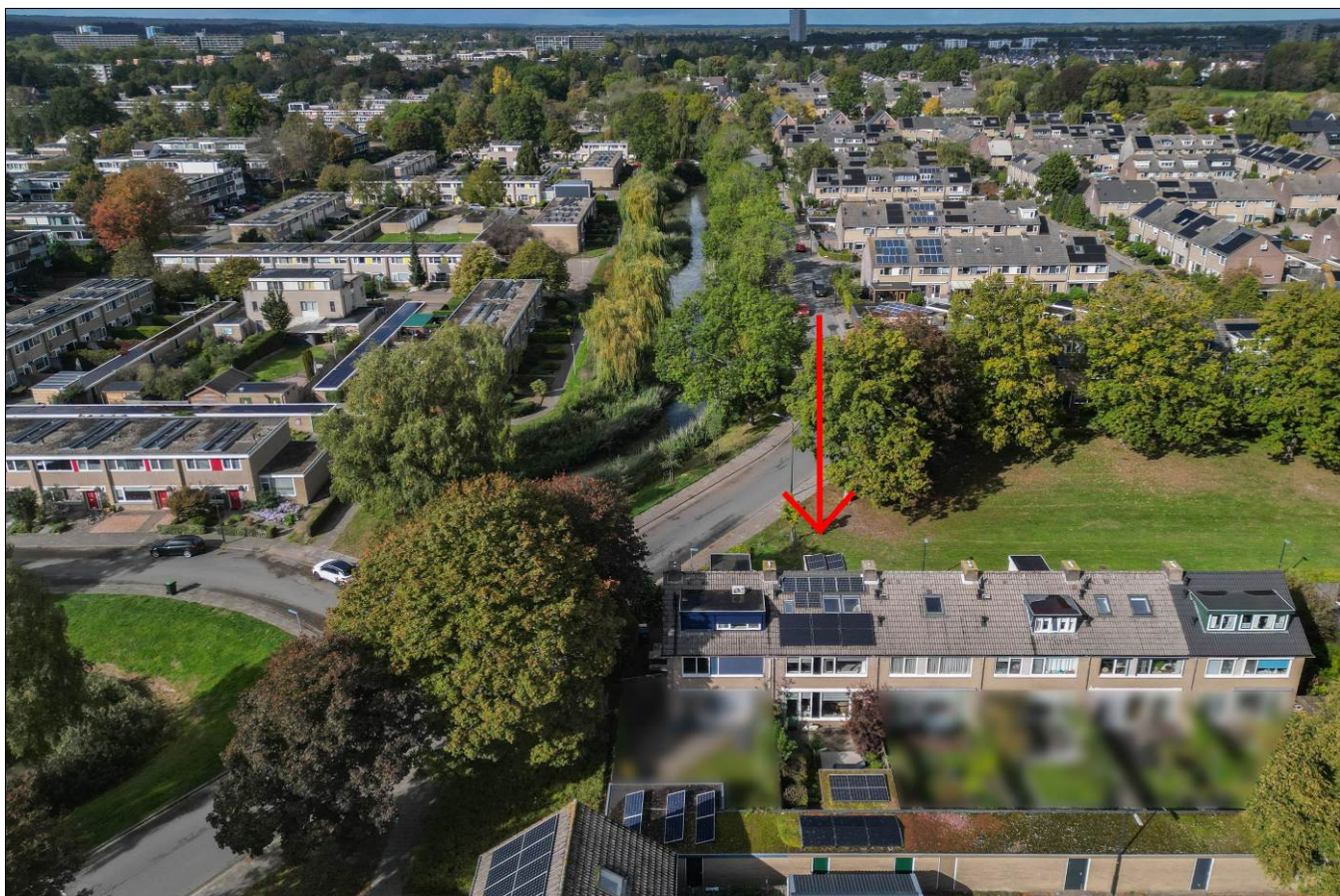








Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aristotelesstraat 49
Apeldoorn

Satellietopname



Aristotelesstraat 49

Op een prachtige, groene en vrije locatie gelegen, moderne en energiezuinige gezinswoning met dakkapel, een grote stenen schuur met aangebouwde overkapping en een zonnige, fraai aangelegde tuin. Aan de voorzijde geniet u van een vrij uitzicht over een groenstrook, terwijl u aan de achterzijde profiteert van een rustig hofje met ruime parkeergelegenheid.

De woning is de afgelopen jaren grotendeels gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo is de keuken in 2019 vernieuwd, is de vloer in 2020 geïsoleerd en zijn in 2019 en 2021 in totaal 24 zonnepanelen geplaatst. Dankzij deze verbeteringen beschikt de woning over een uitstekend energielabel A+!

Gebruiksoppervlakte wonen: 121 m². Perceeloppervlakte: 174 m².

Indeling

Begane grond: entree, hal met garderobehoek, modern toilet met fonteintje en trapkast met vernieuwde meterkast. De ruime en lichte woonkamer biedt een fraai uitzicht over de groenstrook en beschikt over een eet- en zitgedeelte en toegang tot de achtertuin. De moderne open keuken (2019) is voorzien van diverse inbouwapparatuur (2012) en een kokendwaterkraan (2023). Ook vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin. De begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming!

1^e verdieping: overloop met twee vaste kasten en drie ruime slaapkamers, waarvan de ouderslaapkamer is voorzien van een kastenwand. De moderne, vergrote badkamer (2014) beschikt over een ligbad, inloofdouche, tweede toilet, wastafelmeubel en elektrische vloerverwarming.

2^e verdieping: overloop met dakraam en veel bergruimte, berging met dakraam, opstelling van de HR-cv-ketel en aansluiting voor wasapparatuur. Daarnaast bevindt zich hier een royale vierde slaapkamer met een dakkapel aan de voorzijde, twee dakramen aan de achterzijde en veel bergruimte achter de knieschotten.

De ruime, fraai aangelegde tuin is gelegen op het zuidoosten en beschikt over meerdere terrassen, een groot elektrisch bedienbaar zonnescherf, een gazon, diverse plantenborders en een grote stenen berging met aangebouwde houten overkapping. Aan de achterzijde grenst de tuin aan een pleintje met ruime parkeergelegenheid. Dankzij deze vrije ligging geniet u in de tuin bovendien van veel privacy!

De woning is zeer goed onderhouden en voorzien van dakisolatie, vloerisolatie (Tonzon), muurisolatie, dubbele beglazing en HR++-glas op de tweede verdieping. De verwarming en warmwatervoorziening worden verzorgd door een HR-cv-ketel uit 2001.

Ook de ligging is ideaal! Op korte afstand vindt u een kinderboerderij met grote speeltuin, de winkelcentra De Mheen en Anklaar, diverse scholen en het groene Mheenpark. Een heerlijke woonomgeving voor gezinnen die rustig en groen willen wonen, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

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

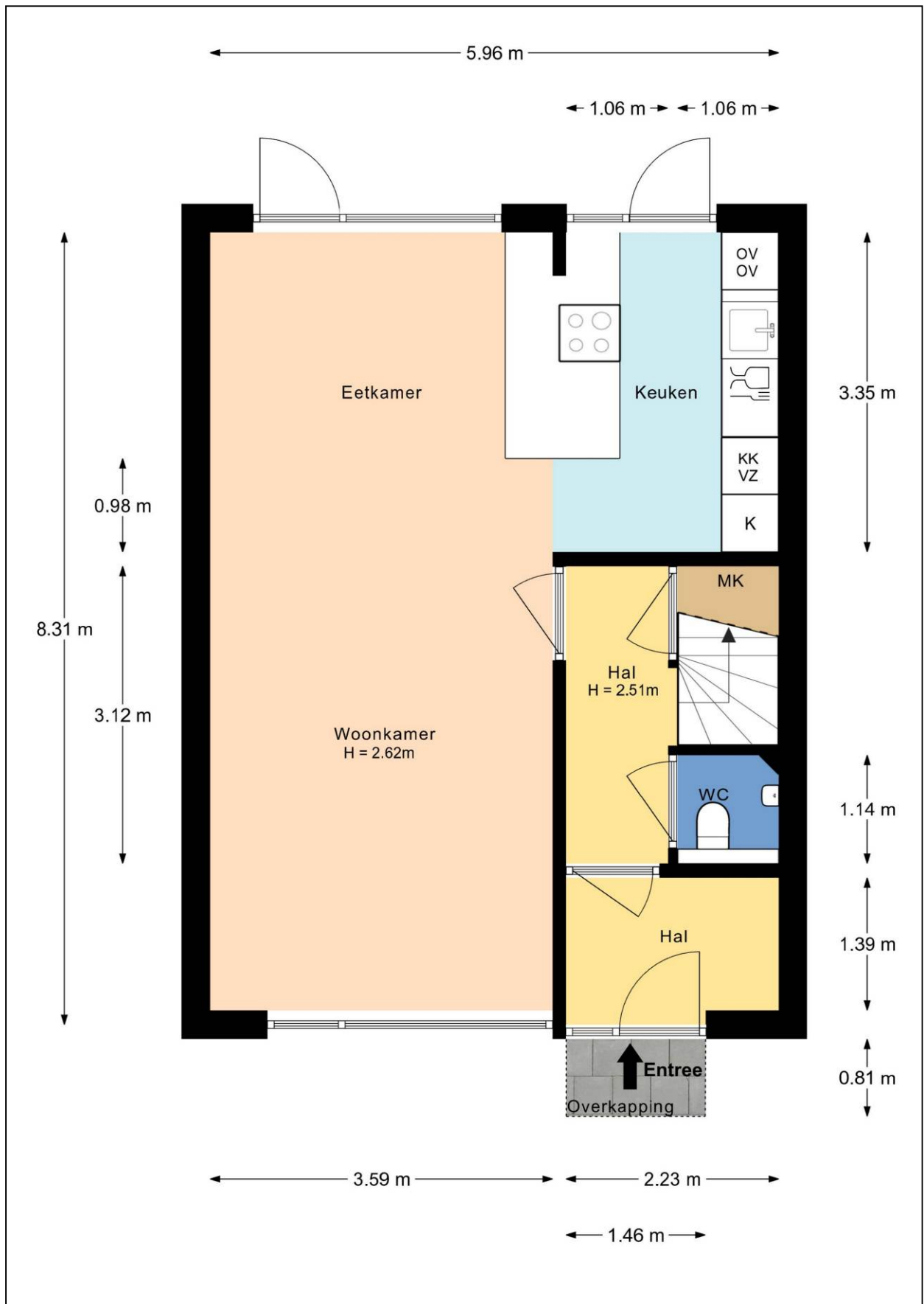
T. 055 522 22 77

E. goos@goos.nl

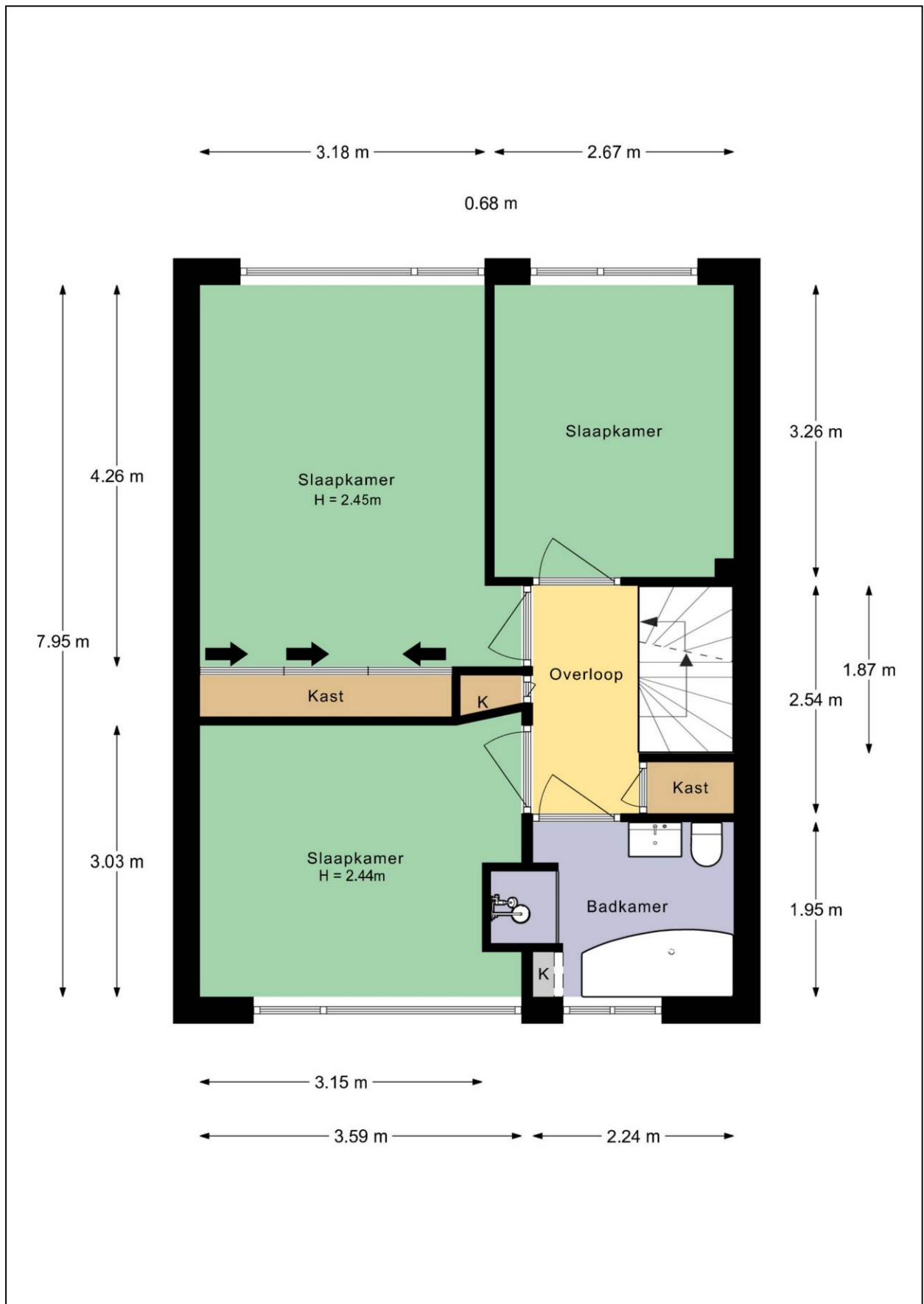
I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

Plattegrond begane grond



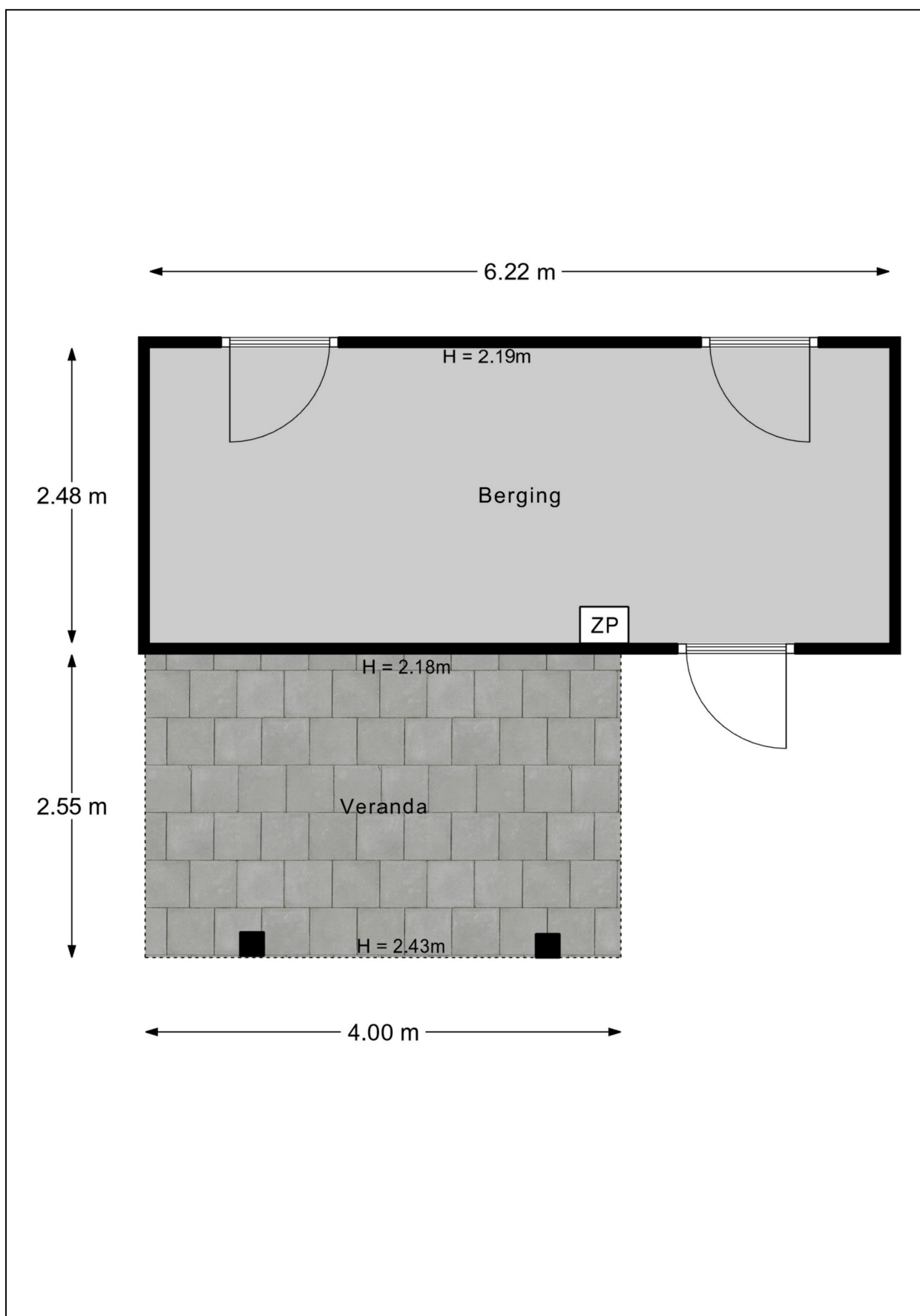
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



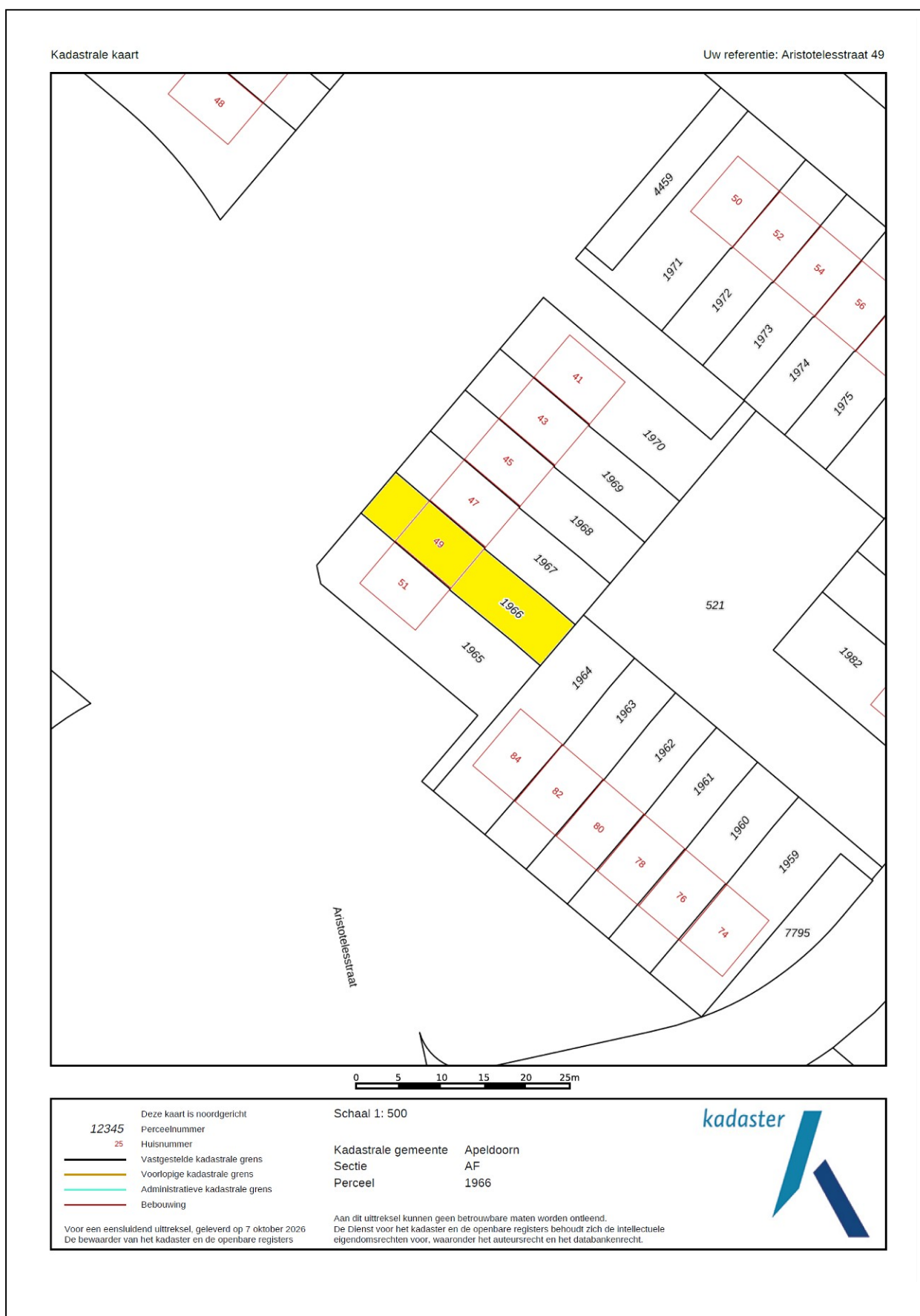
Plattegrond berging



Plattegrond tuin



Kadastrale kaart



Energielabel

Energielabel woningen

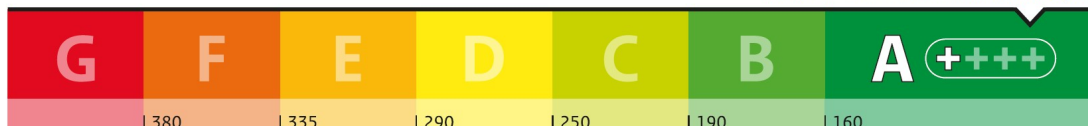
Registratienummer
650246500

Datum registratie
08-10-2026

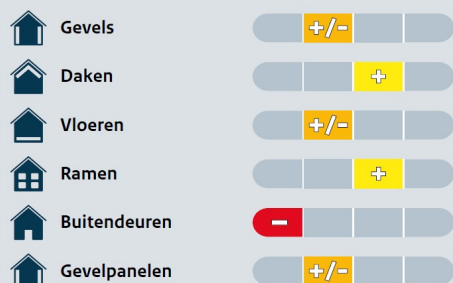
Geldig tot
06-10-2036

Deze woning
heeft energielabel **A⁺**

(energie uit fossiele brandstoffen) **104,41 kWh/m²**



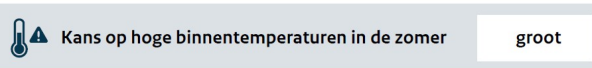
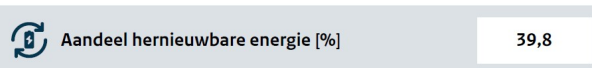
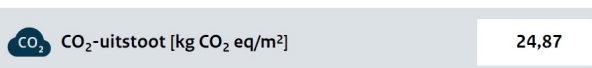
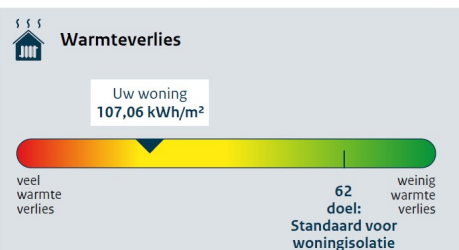
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	7.420 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Aristotelesstraat 49
7323MJ Apeldoorn

Bouwjaar
1971

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
120 m²



Energieadviseur
Eddy Lutkemeier

Lijst van Zaken

Betreffende:	Aristotelesstraat 49 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	
steigerbuizen incl planken	X		
inbouwkast met schuifdeur	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- beuken kast		X	
- zwarte kast + akke wandplanken		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages		X	
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- pvc vloer	X		
wandbekleding trap	X		
wandbekleding gang	X		
wandbekleding hal	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten) + eiland	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- combi magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast vast	X		
- inductieplaat	X		
- vaatwasser	X		
- kleine camping koelkast		X	
Keukenaccessoires, te weten:			
- televisie keuken		X	
Sanitair			
Toiletaccessoires:			
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstelhouder	X		
- handdoekhaakje	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Badkameraccessoires:			
- wastafelmeubel	X		
- spiegelkast	X		
- lange zwarte kast	X		
- zwarte legplankjes 3x	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstelhouder	X		
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
- boiler	X		
Rolhorren	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
<i>Tuin</i>			
<i>Inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting overig	X		
Grote palm		X	
<i>Verlichting/installaties</i>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Camera achtertuin		X	
<i>Bebouwing</i>			
Veranda	X		
Witte bank onder veranda	X		
Witte planken aan muur		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? | Nee |
| | Zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? | Ja |
| | Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | 1989, met vlokken |
| | Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | Nee |
| | 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: | Schuur ± 1999; dak dakkapel 2008 |
| | Overige daken: | 1972 (met aanvulling, zie punt d) |
| 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? | Ja |
| | Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? | Nokpannen en een deel van de dakpannen, i.v.m. het plaatsen van zonnepanelen |
| e. | Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? | |
| | Platte daken: | Nee |
| | Overige daken: | Nee |
| | Is het dak daarna geïsoleerd? | |
| | Platte daken: | Dakkapel wel, schuur niet |
| | Overige daken: | Ja |
| | Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | ± 2008, steenwol |
| | Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | Nee |
| | Is er sprake van volledige isolatie? Overige daken: | Ja |
| f. | Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? | Nee |

g.	Zijn de dakgoten lek of verstopt? Toelichting:	Nee Dakgoten zijn aan beide zijden vervangen in ± 2011.
----	---	--

4. Kozijnen, ramen en deuren

a.	Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?	Hout, aluminium en kunststof
b.	Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	2021 Nee
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? Zo ja, welk type glas? Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	Ja Dubbel glas op de begane grond en eerste verdieping; HR++ alle beglazing op zolder Nee 3 ruitjes naast de voordeur
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? Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Is er sprake van volledige isolatie?	Ja 2020, Tonzon Ja 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? | Kruipluik bij de voordeur |
| | 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): | Nefit |
| | Type(nummer) van de installatie(s): | HRC22H |
| | Installatiedatum van de installatie(s): | 09/2001 |
| | Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? | 1-12-2023 |
| | Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? | Ja |
| | Zo ja, door wie? | Feenstra |
| b. | Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? | Ja |
| | Toelichting: | Moet 2x per jaar worden bijgevoeld. |
| 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? | Zowel elektrisch als met warm water |
| | Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? | Badkamer |
| | Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? | Begane grond |
| 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 |
| | Aantal: | 23 |
| | Blijven de zonnepanelen achter? | Ja |
| | Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? | 300, 340 en 380 Wp (6x, 13x en 4x) |
| | Functioneren alle zonnepanelen? | Ja |
| | Wat is het merk/type van de zonnepanelen? | Jinko Cheetah HC 60M-V; Bisol (6x PVT-paneel) |

	Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
	In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?	2019 en 2021, door EL Techniek
	Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
	Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?	2025: 4.110 + 2.370 = 6.480 kWh
	Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Tot 2031 en 2033
	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
	Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	Groepenkast, draad, schakelmateriaal
	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
n.	Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
o.	Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?	Nee
	Toelichting:	Alleen op de 1e en 2e verdieping, ± 7 jaar oud.

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?	2014 (12 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?	2019
h.	Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	± 2012
	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, 2023 |

9. Diversen

- | | | |
|----|--|--|
| a. | Wat is het bouwjaar van de woning? | 1972 |
| b. | Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/bijgebouw(en) aanwezig? | Ja |
| | Toelichting: | Asbest in de gemetselde schoorsteen. Vermoedelijk ook asbest in een buis in de kast achter de badkamer. |
| 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? | ja en nee |
| | Toelichting: | Geen overlast, maar wel veldmuisjes gezien, één keer in de tuin en buiten de schuur. |
| k. | Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? | Nee |
| 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: | Dakkapel, 2008, door Franken Dakkapellen. |
| 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? | Ja |
| | Zo ja, welke label? | Label A+ |

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 360,74**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 385.000,-**
Peildatum: **1-1-2025**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 40,80 per maand / 489,60 totaal**
Belastingjaar: **1-1-2026**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)? **€ 153,61 en 308,-**
Belastingjaar: **2026**
- e. Voorschotbedrag gas + elektra (gecombineerd): **€ 198,-**
Voorschotbedrag water: **€ 25,-**
Jaarverbruik gas: **1.164 m3**
Jaarverbruik elektriciteit hoog: **-2.036 kWh**
Jaarverbruik elektriciteit laag: **109 kWh**
Jaarverbruik water: **131 m3**
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? **4 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

Toelichting:

Ter hoogte van de linker regenpijp aan de voorzijde van de woning ontbreken een aantal voegen.

Barst in een klein ruitje naast de binnendeur van het halletje bij de voordeur.