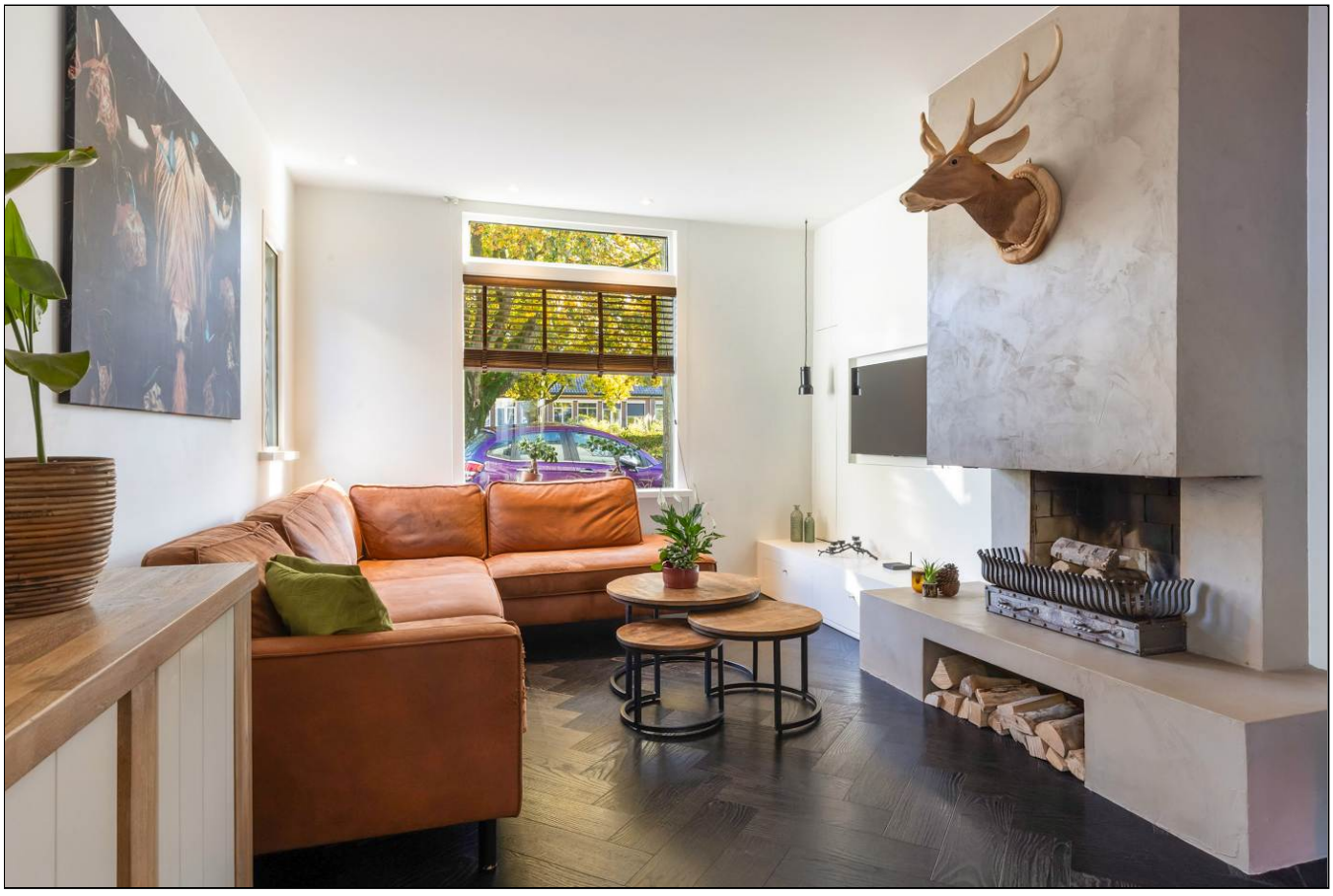
GOOS
makelaardij



Apeldoorn, Hoenderparkweg 78





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.





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.





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

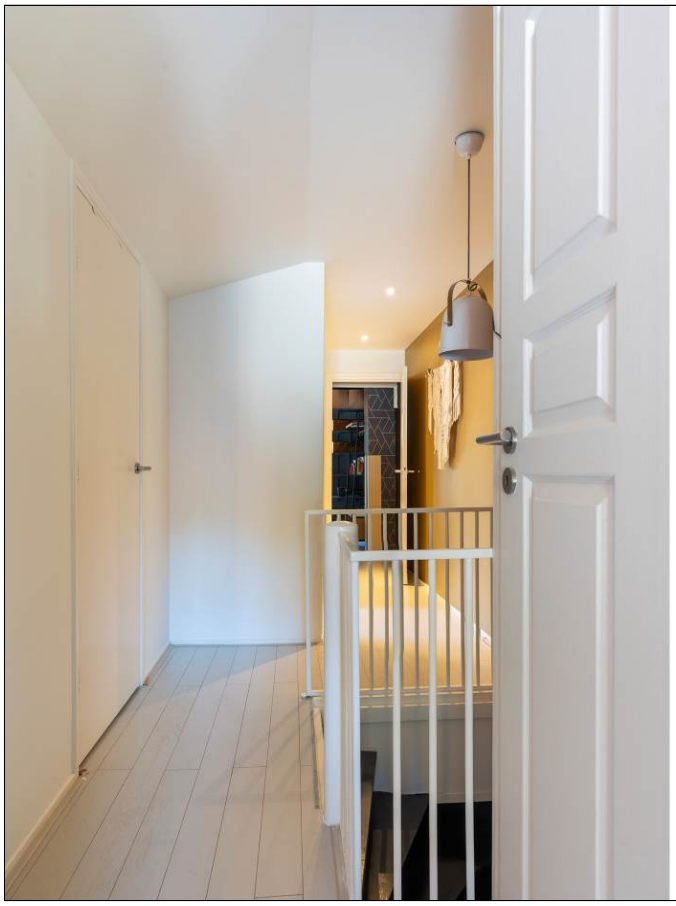


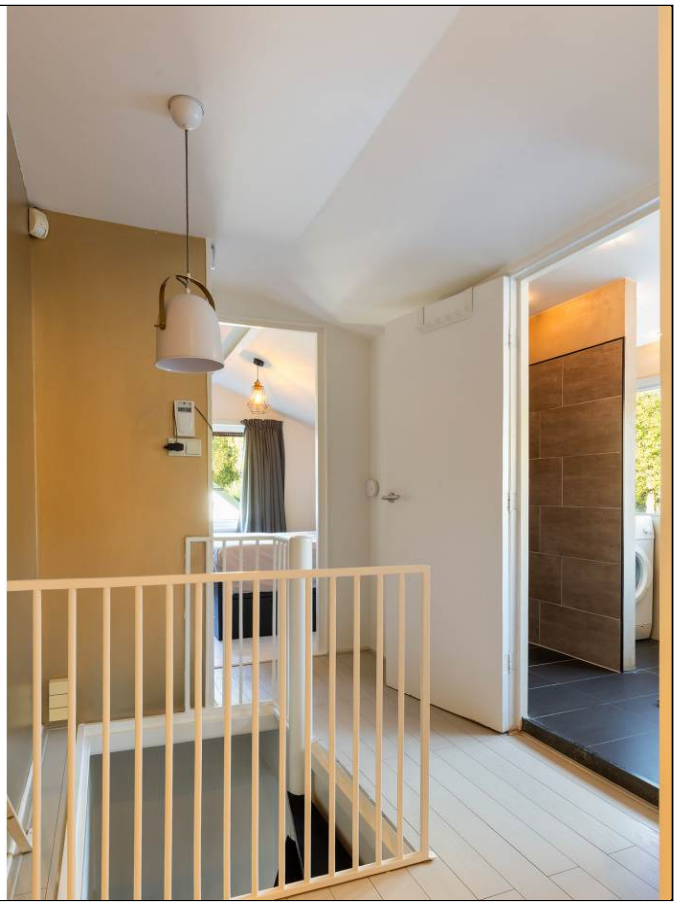


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.









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





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.





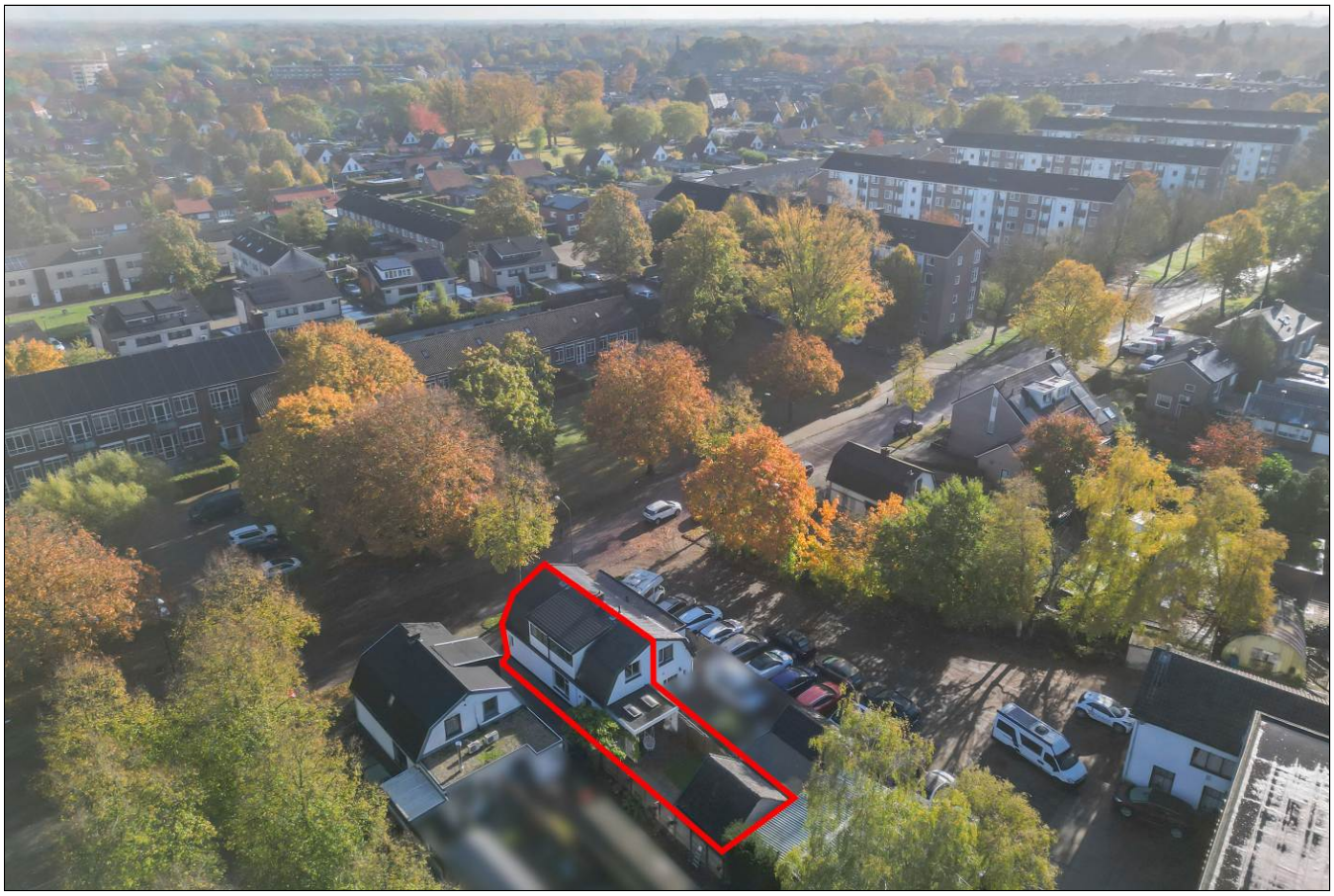
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





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



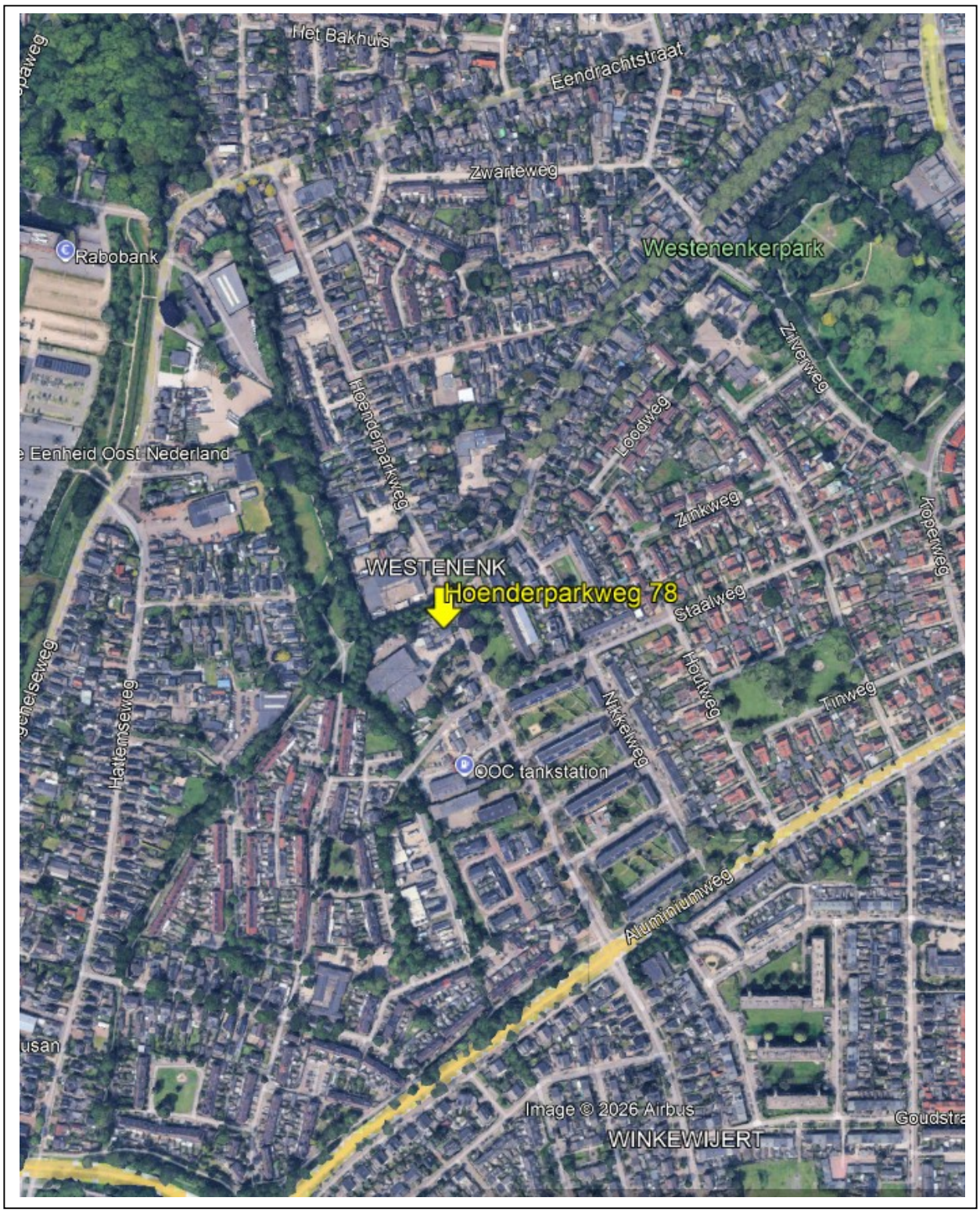


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



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

Satellietopname



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

Hoenderparkweg 78

Compleet gerenoveerd en karakteristieke 2 onder 1 kapwoning met 3 slaapkamers, een groot bijgebouw (ca. 17 m²) met zolder, fraai aangelegde tuin met sfeervolle veranda en eigen.

Gelegen op een fijne locatie in de groene en kindvriendelijke wijk Westenenk nabij alle (groen)voorzieningen zoals onder andere de Veluwse bossen, waaronder sportpark Orderbos, natuurgebied Het Leesten, scholen, diverse supermarkten en winkels.

Gebruiksoppervlakte wonen: 76 m²
Perceeloppervlakte: 157 m²

Indeling
Begane grond: entree/hal met garderobehoek, gemoderniseerd toilet, sfeervolle en lichte woonkamer aan de voorzijde voorzien van openhaard. In de woonkamer bevindt zich een luik naar de provisiekelder. Luxe open keuken met inbouwapparatuur: Quooker kraan, combi-oven/magnetron, koffiemachine, koel-vrieskast en een 5pits gasfornuis. Middels een schuifpui is de veranda en de tuin te bereiken.
De begane grond is voorzien van een fraaie PVC visgraatvloer met vloerverwarming.

1e verdieping: overloop, bergkast met cv-ketel, 3 slaapkamers, waarvan de slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een fraaie vaste kastenwand. Moderne badkamer met ruime inloop(regen)douche, vloerverwarming, wastafelmeubel en aansluiting voor wasapparatuur. De middelste slaapkamer en de badkamer zijn voorzien van een dakkapel.

Tuin: De vrij gelegen achtertuin beschikt over een sfeervolle houten overkapping, diverse terrasmogelijkheden, een gazon, plantenborders, een achterom en een groot bijgebouw met zolder! Het bijgebouw is ruim 17m² en heeft een vlizotrap naar een zolderverdieping. Zeer geschikt voor hobby of werk aan huis. De tuin gesitueerd op het zuidwesten en biedt volop zon en privacy!

Bouwjaar 1914. Vanaf 2006 compleet gerenoveerd. De woning is voorzien van dakisolatie en grotendeels dubbele beglazing. Verwarming middels een HR cv-ketel Intergas uit 2022.
Energielabel E.

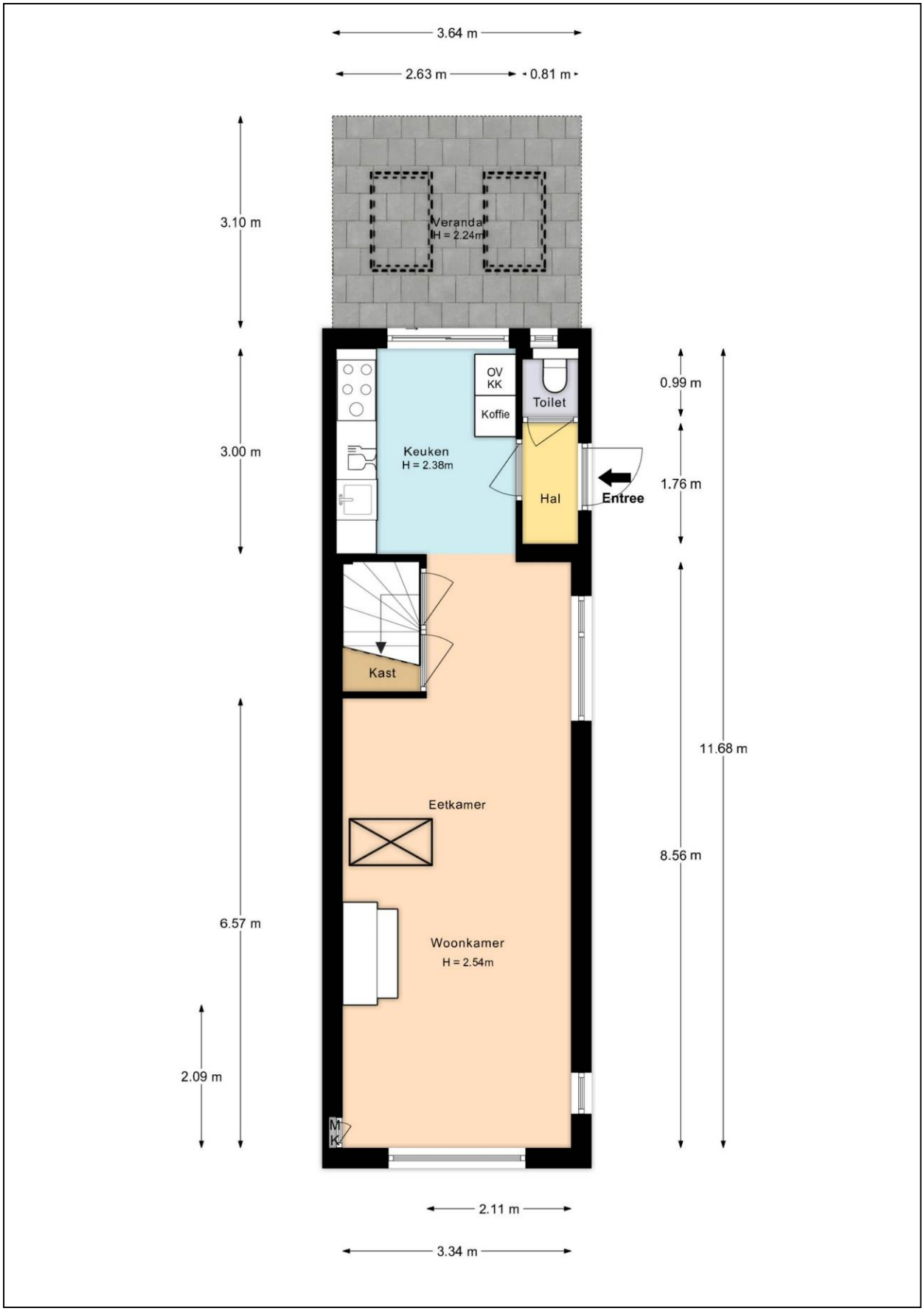
Aanvaarding: in overleg.
Vraagprijs: € 400.000,- kosten koper.

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

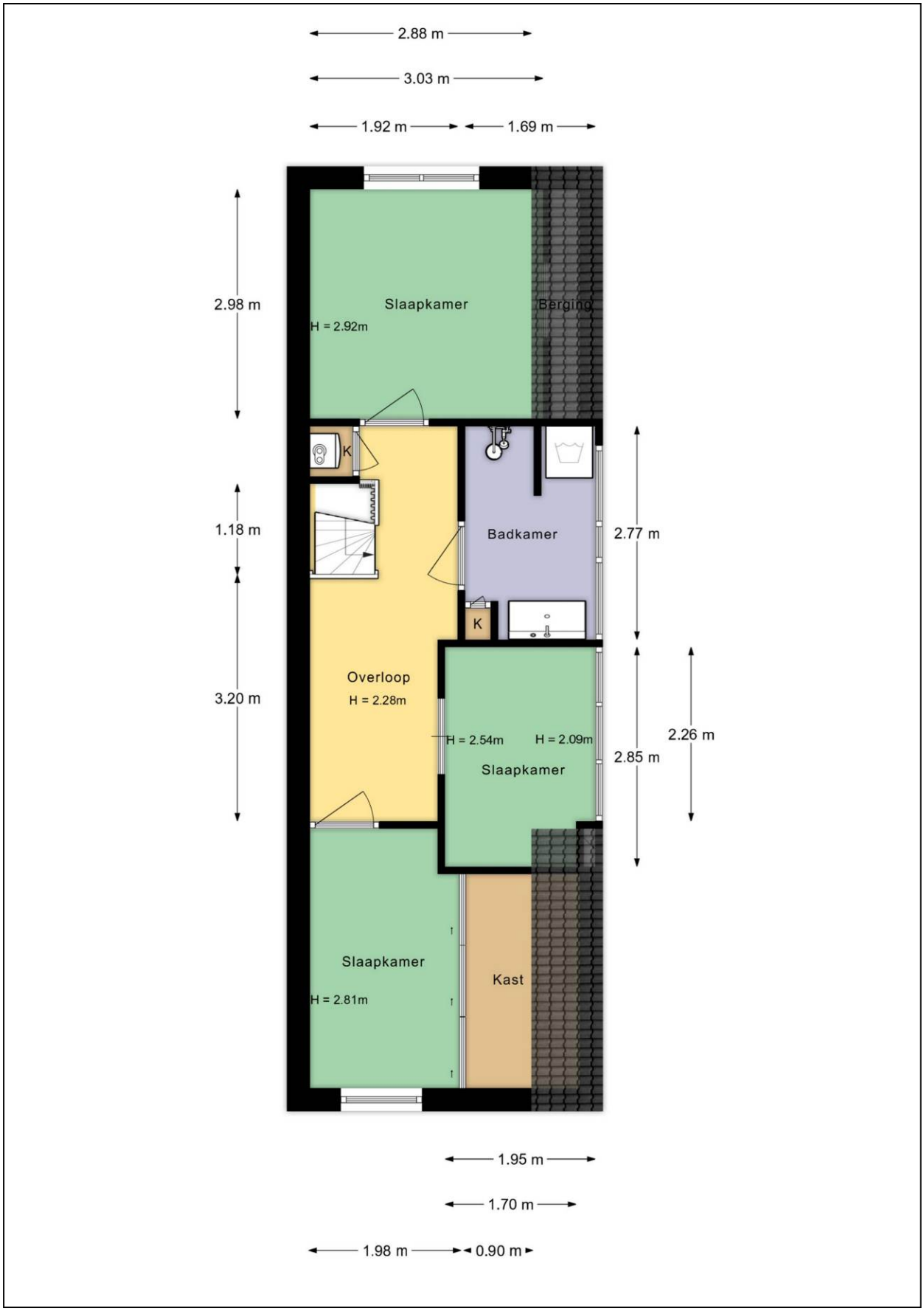
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond begane grond



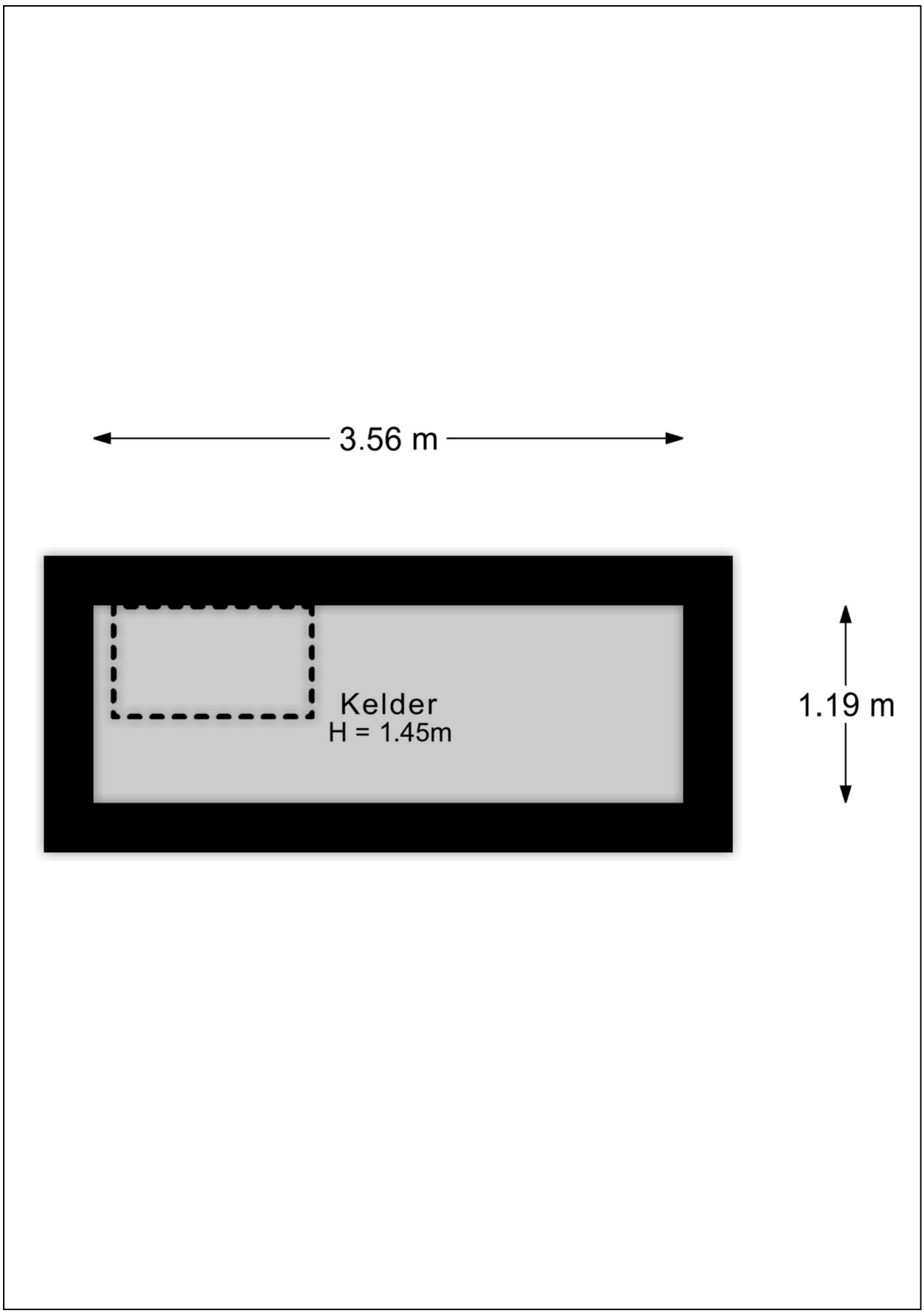
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond eerste verdieping



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

Plattegrond provisiekelder



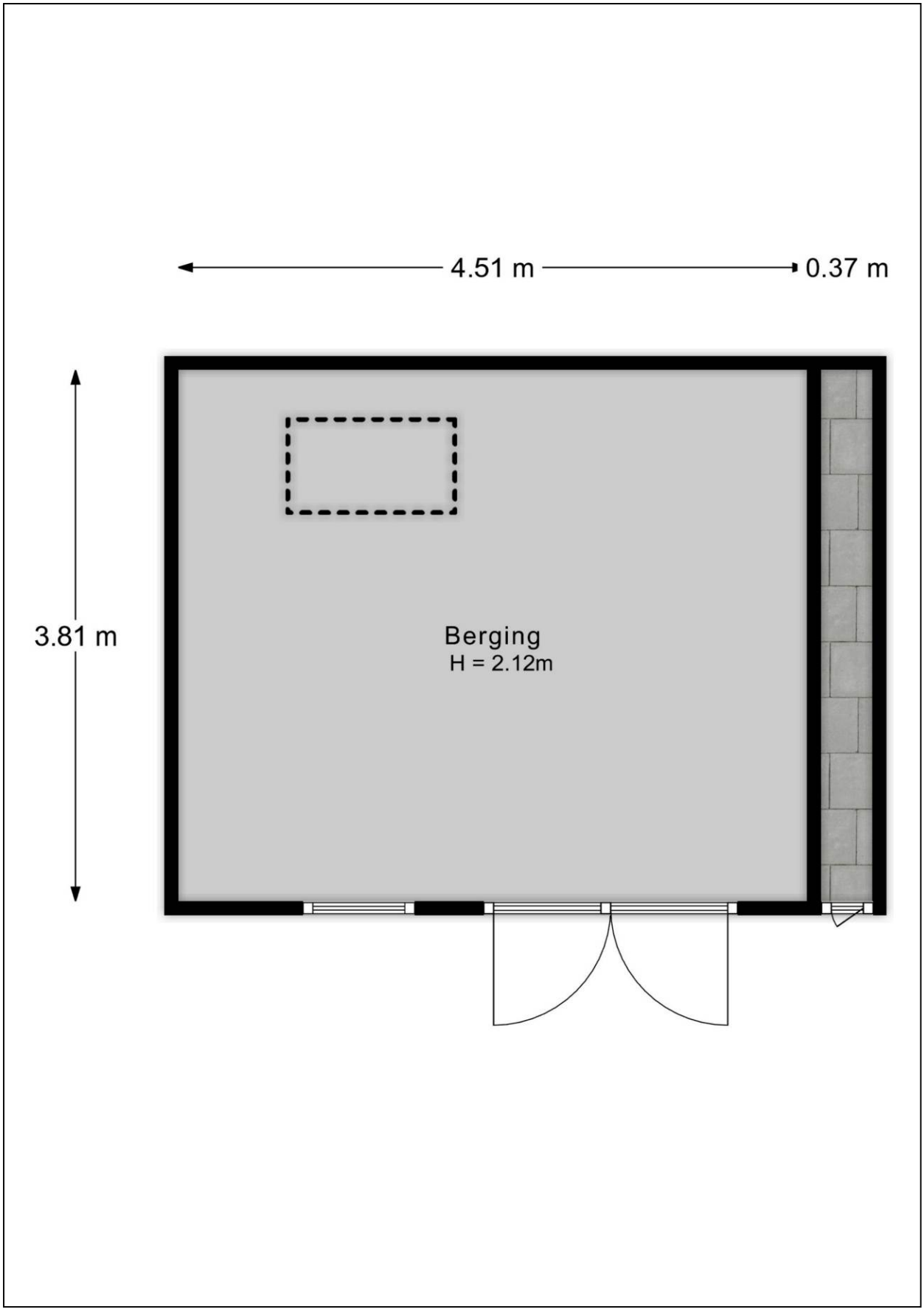
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond tuin



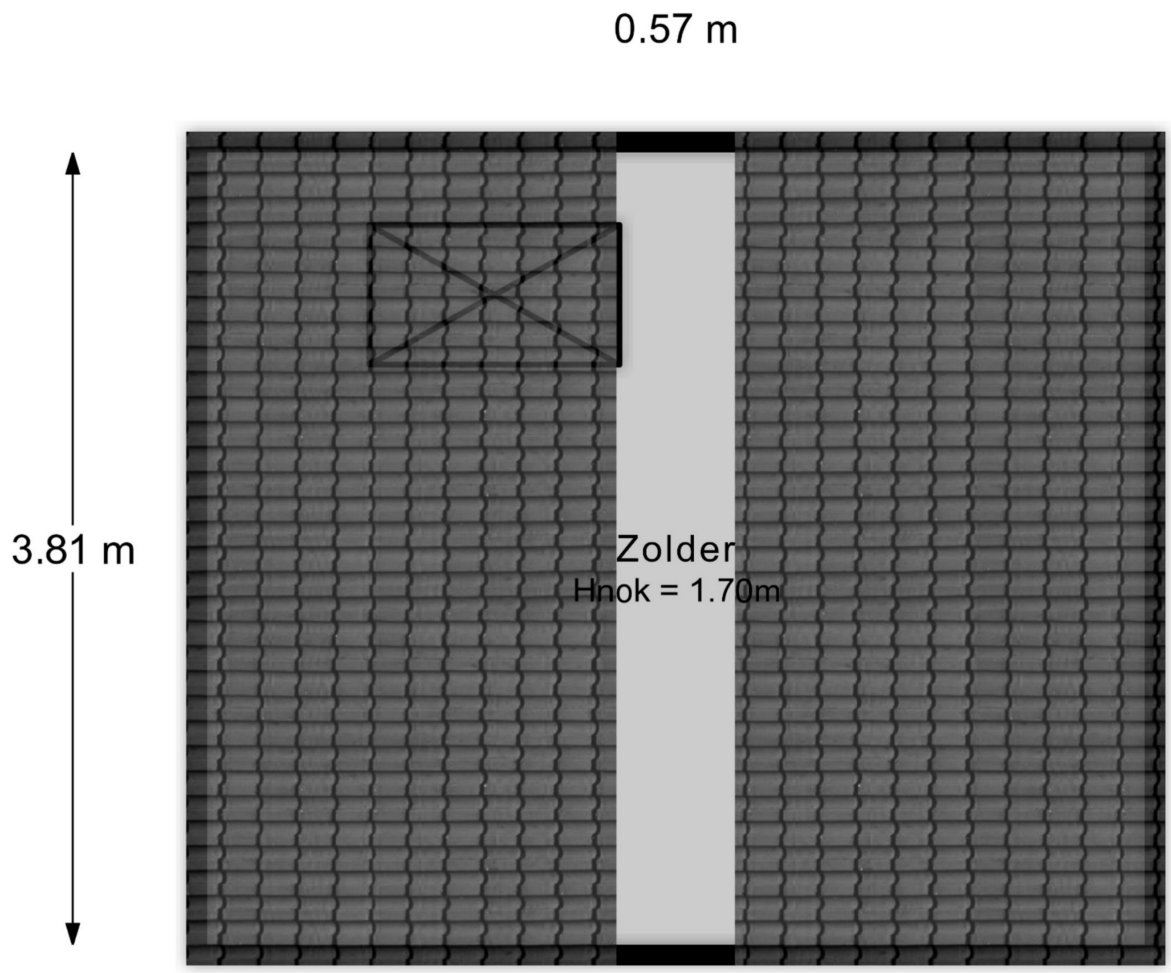
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond bijgebouw



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

Plattegrond zolder bijgebouw

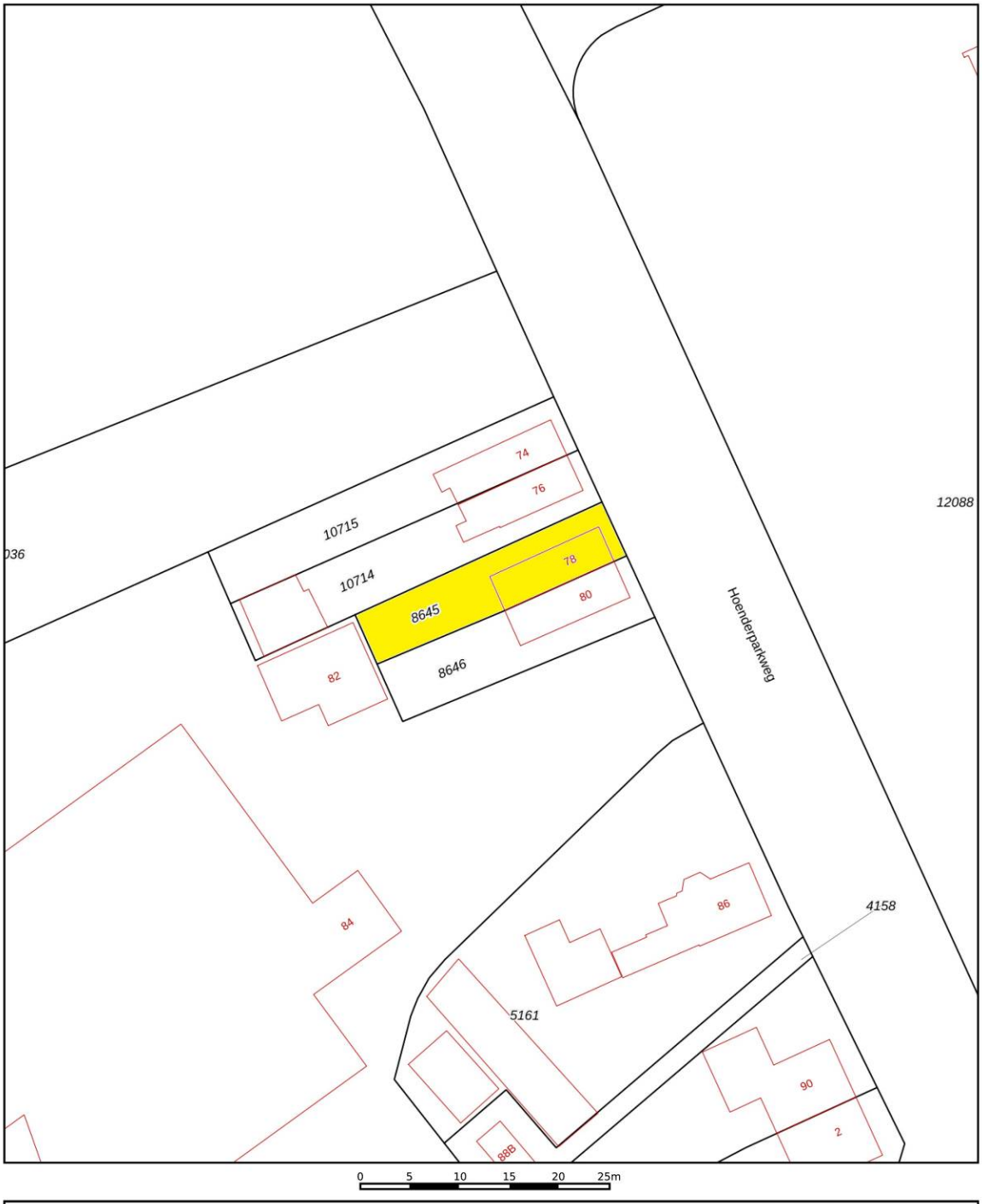


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoenderparkweg 78



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Apeldoorn
Sectie	L
Perceel	8645

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 november 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.

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

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
139098653	29-10-2026	29-10-2036

Deze woning heeft energielabel E

304,55 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

Gevels	–
Daken	+/-
Vloeren	–
Ramen	+/-
Buitendeuren	–
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

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

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning
215,53 kWh/m²



veel warmte verlies — 180 doel: Standaard voor woningisolatie — weinig warmte verlies

CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	65,70
Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

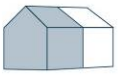
Over deze woning

Adres
Hoenderparkweg 78
7335GV Apeldoorn

Bouwjaar
1915

Woningtype
Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte
75 m²



Energieadviseur
S.B. Derksen

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

Lijst van Zaken

Betreffende:	**Hoenderparkweg 78 te Apeldoorn**		
Zaken	**Blijft achter**	**Gaat mee**	**Kan worden overgenomen**
interieur			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen bij raam voor uit plafond	X		
- overige hanglampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- plank middelste slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- pvc	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	X		
- vaatwasser	X		
- combi-oven	X		
- Quooker	X		
- Koffiemachine	X		
- Koel/vrieskast	X		
- Gasfornuis	X		
Keukenaccessoires		X	
Sanitair/sauna			
Toiletaccessoires:			
- Toiletborstelhouder	X		
- Toiletpapierhouder	X		
Badkameraccessoires		X	
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie/camera's	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

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

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
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	
Overig			
Overige tuin, te weten:			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- waaltjes (achter schuur)	X		

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

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 buren 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?	**Ja**
	Zo ja, toelichting:	**In 2024 omdat de WOZ toen enorm was gestegen. Na bezwaar werd hij verlaagd**
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**

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

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**
c.	Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	**Nee**
	Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	**Niet bekend**
	Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	**Nee**
	Is er sprake van volledige isolatie?	**Nee**
d.	Zijn de gevels ooit gereinigd?	**Ja**
	Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	**2026 Handmatige reiniging**

3. Dak(en)

a.	Hoe oud zijn de daken ongeveer?	**Augustus 2024 vernieuwd woonhuis**
b.	Heeft u last van daklekkages (gehad)?	**Nee**
	Zo ja, waar en is dit verholpen?	**Vorige eigenaar bij dakkapel kapotte dakpan**
c.	Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie?	**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?	**Het gehele dak van het huis omdat het aan vervanging toe was**
e.	Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?	
	Platte daken:	**Nee**
	Overige daken:	**Nee**
	Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?	
	Platte daken:	**Ja**
	Overige daken:	
	Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	**PIR isolatieplaten, wanneer onbekend**
	Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	**Nee**
f.	Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	**Nee**
g.	Zijn de dakgoten lek of verstopt?	**Nee**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

4. Kozijnen, ramen en deuren

a.	Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?	**Hout, alleen slaapkamer aluminium**
b.	Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	**2022**
	Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	**Ja**
	Zo ja, door wie?	**Taken**
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 boven / dubbel glas beneden**
	Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	**Nee**
	Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	**Raam slaapkamer achter + glas in lood woonkamer**
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**
	Zo ja, waar?	**Scheurtje oude plek radiator ramen woonkamer**
d.	Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?	**Nee**
e.	Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie?	**Nee**
f.	Is er sprake van vloerisolatie?	**Ja**
	Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	**Niet bekend, gedaan door vorige eigenaar**
	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?	**Nee**
	Is de kruipruimte droog?	**Ja**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

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):	**Intergas**
	Type(nummer) van de installatie(s):	**Kombi Kompakt HRE 28/24 A**
	Installatiedatum van de installatie(s):	**Maart 2022**
	Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	**Oktober 2026**
	Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	**Nee**
	Zo ja, door wie?	**Loodgieter kennis**
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?	**Elektrisch en warm water**
	Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	**Badkamer**
	Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	**Beneden**
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 geleased?	**Nee**
i.	In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	**2022 - Boddeke**
j.	Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	**2023**
	Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	**Ja**
k.	Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	**Ja**
	Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	**2014 Volledige electra vernieuwd**
	Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	**Nee**
l.	Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	**Nee**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

m.	Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	**Ja**
	Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	**Ja, badkamer**
	Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	**2025 vervangen**
	Hoe oud is dit systeem ongeveer?	**2024 vervangen**
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?	**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?	**Vorige eigenaar**
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?	**2014**
h.	Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	**2014**
	Functioneert alle inbouwapparatuur?	**Ja**
i.	Heeft u een kokend water kraan?	**Ja, Quooker**
	Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	**Ja, functioneert goed. Leeftijd onbekend**

9. Diversen

a.	Wat is het bouwjaar van de woning?	**1914**
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**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

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**
o.	Is er sprake van glasvezel internet?	**Nee. Wel aangelegd, nog niet in huis**
p.	Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	**Ja** **Label E**

10. Vaste lasten

a.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	**€ 292,34**
	Belastingjaar:	**2026**
b.	Wat is de WOZ-waarde?	**€ 312.000**
	Peiljaar:	**1-1-2025**
c.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	**€ 392,93**
	Belastingjaar:	**2026**
d.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	**€ 433**
	Belastingjaar:	**2026**
e.	Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?	
	Gas en elektra:	**€ 244**
	Water:	**€ 26**
	Jaarverbruik gas:	**1400 m3**
	Jaarverbruik elektriciteit hoog:	**3000 kWh**
	Jaarverbruik water:	**117 m3**
	Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?	**2 bewoners**
f.	Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	**Nee**
g.	Is er sprake van erfpacht of opstalrecht?	**Nee**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

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?	**Ja**
Zo ja, welke?	**Garantie tot 2034 op het dak**

12. Nadere informatie

N.v.t.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.