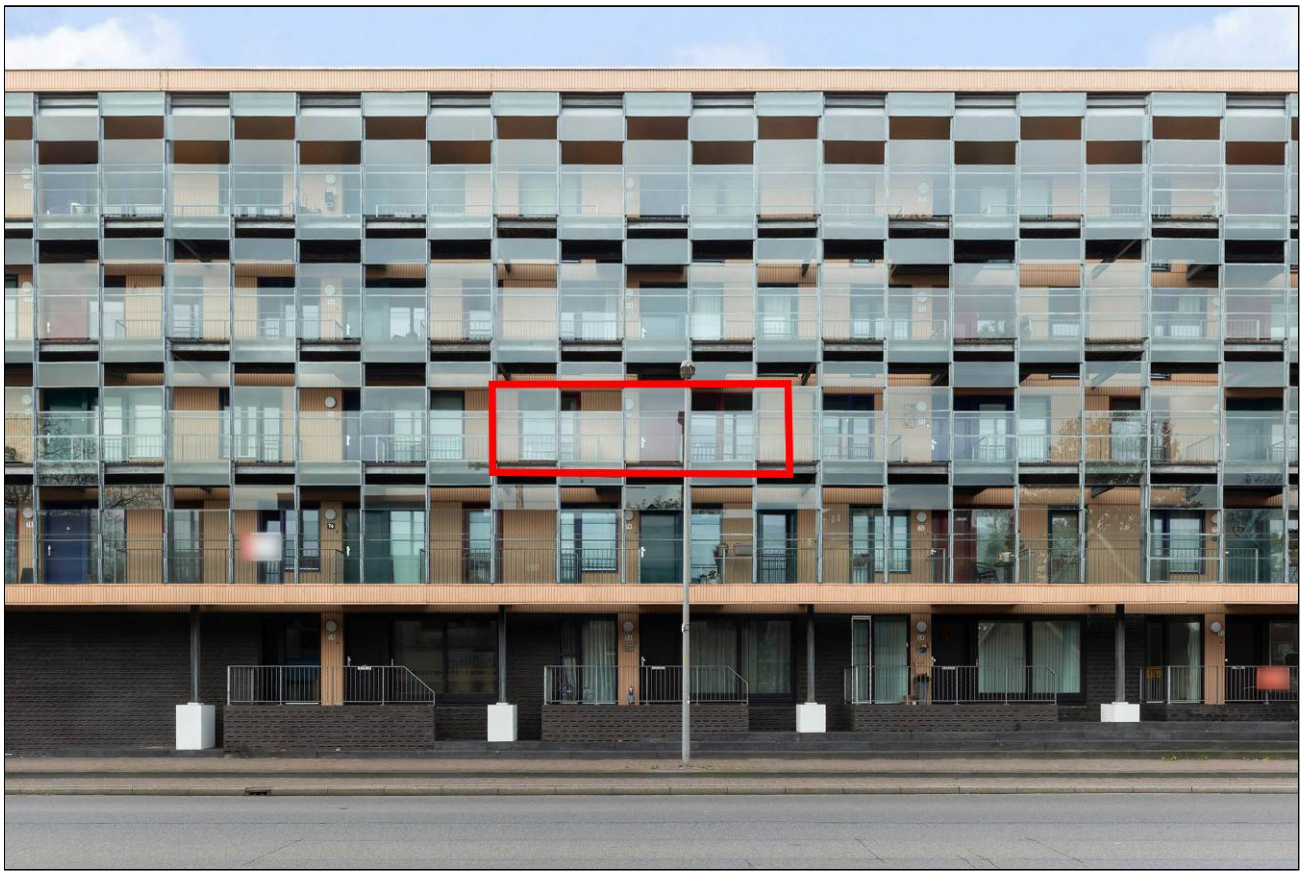
GOOS
makelaardij



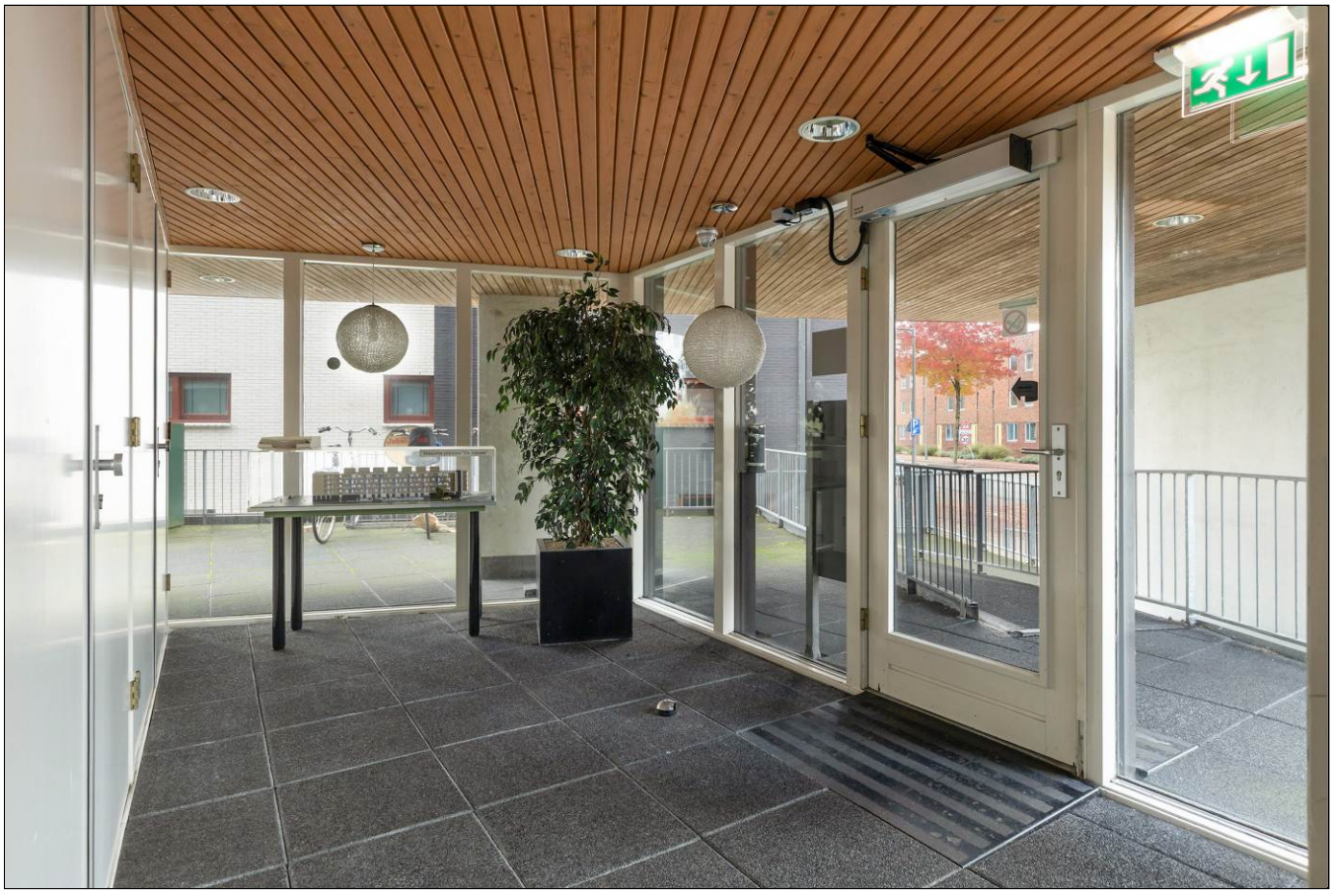
Apeldoorn, Molendwarsstraat 94





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.





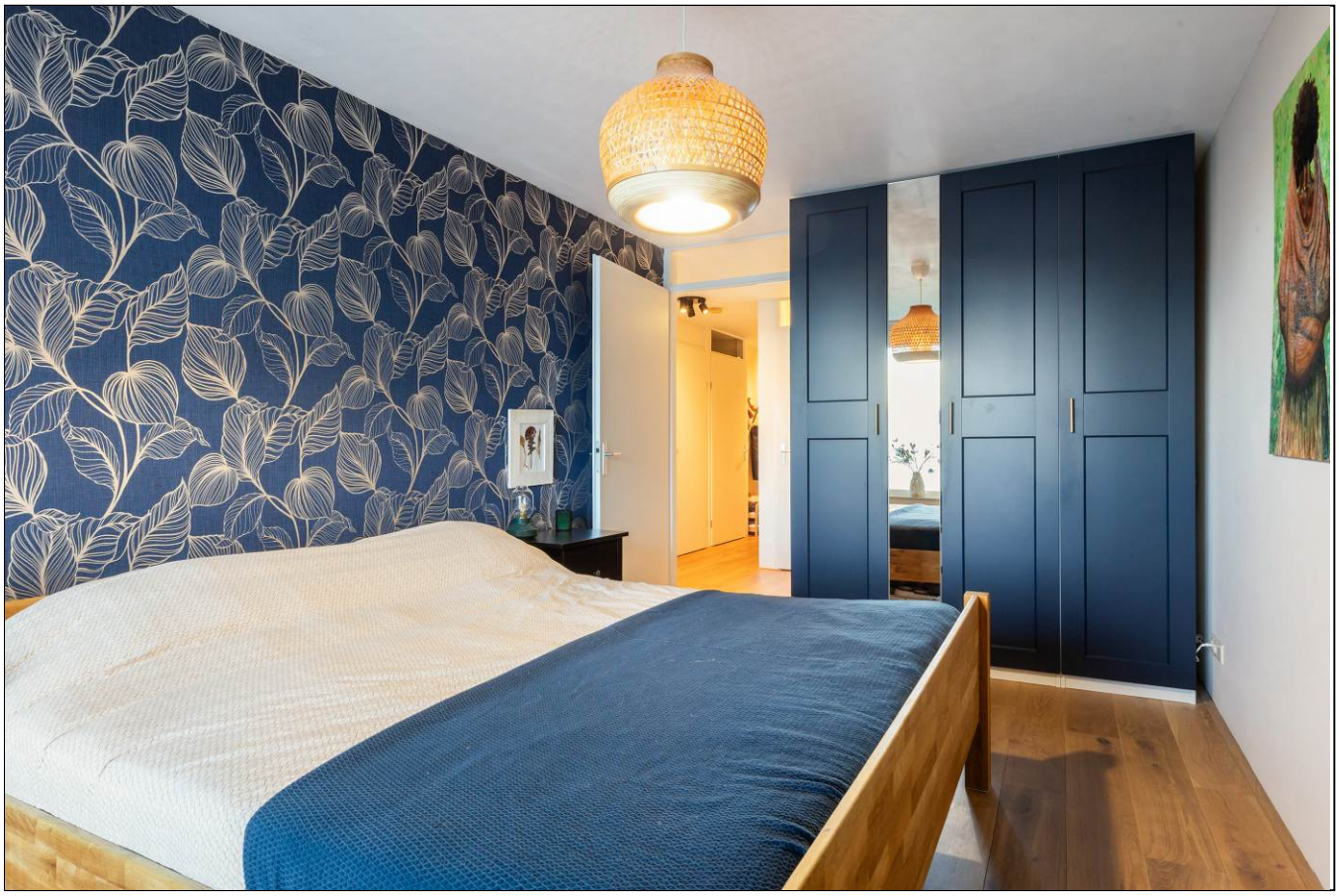
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





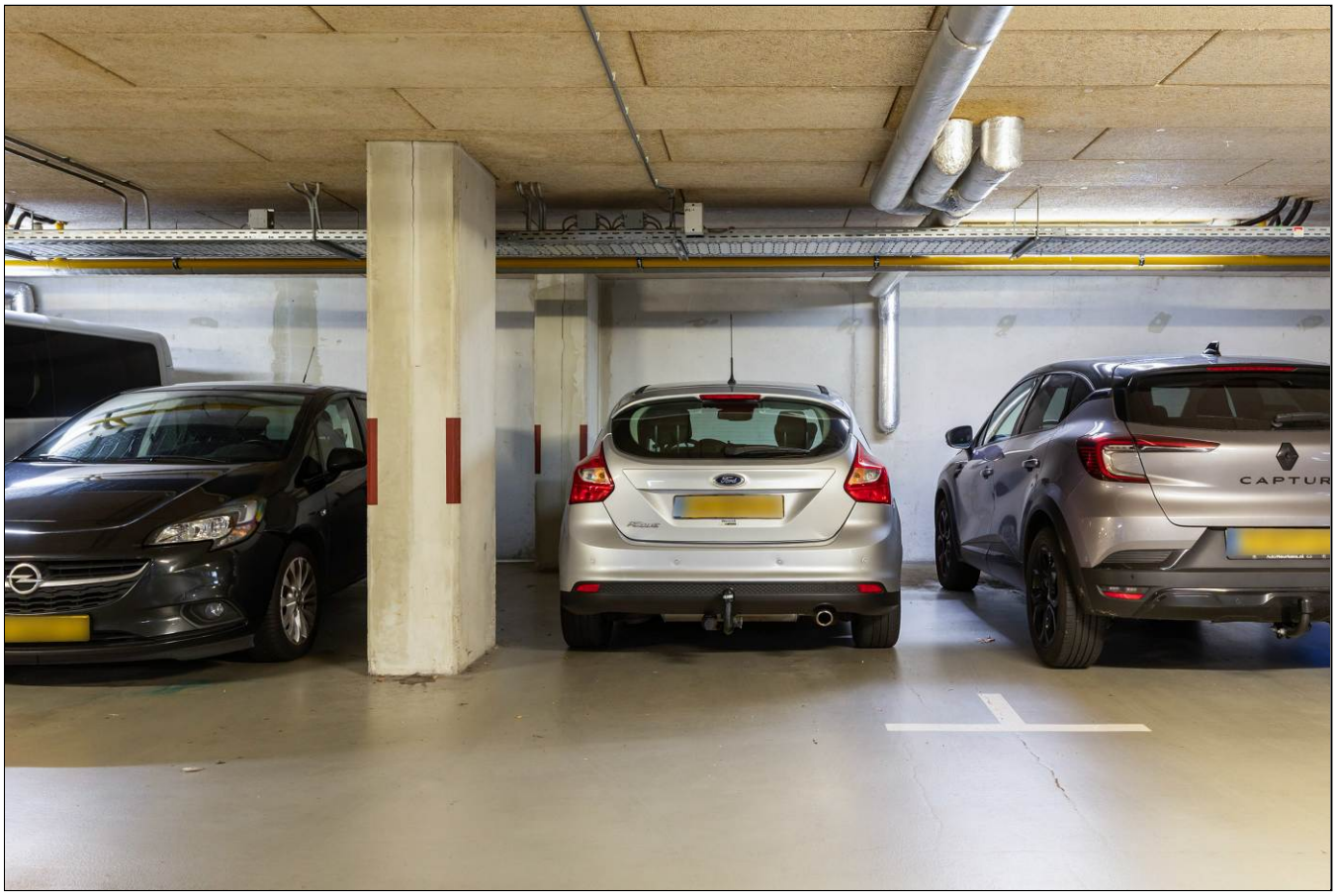
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



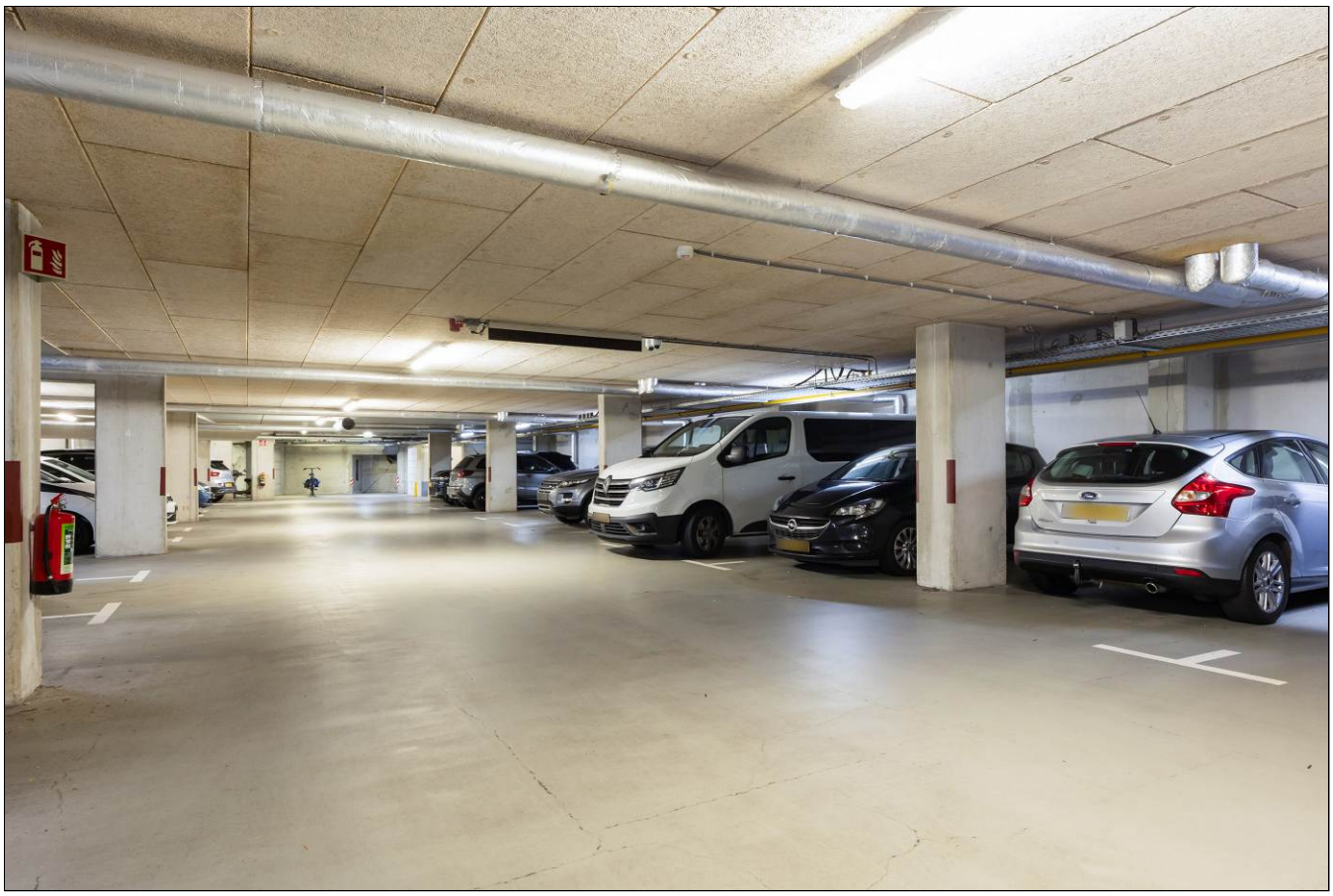


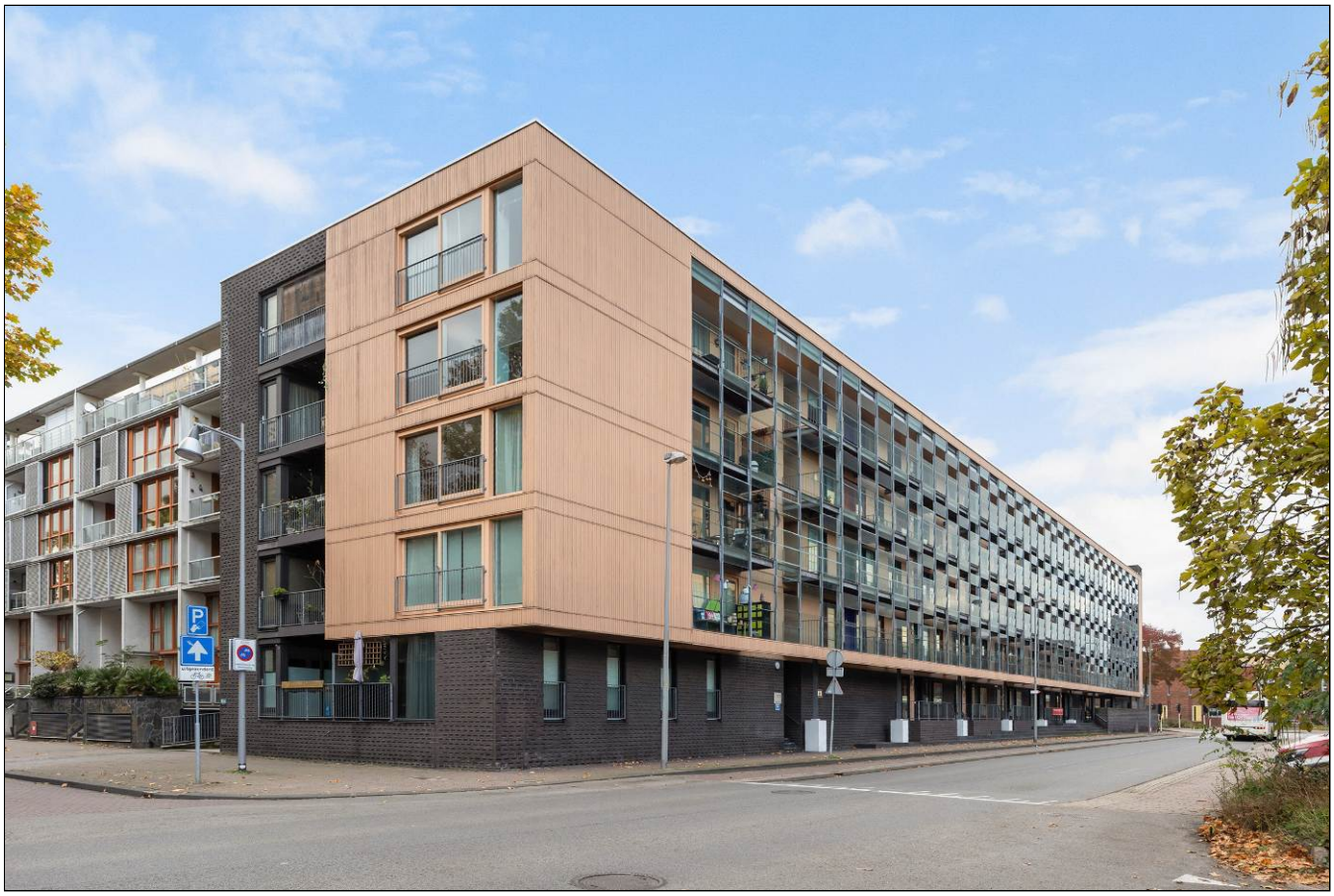
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





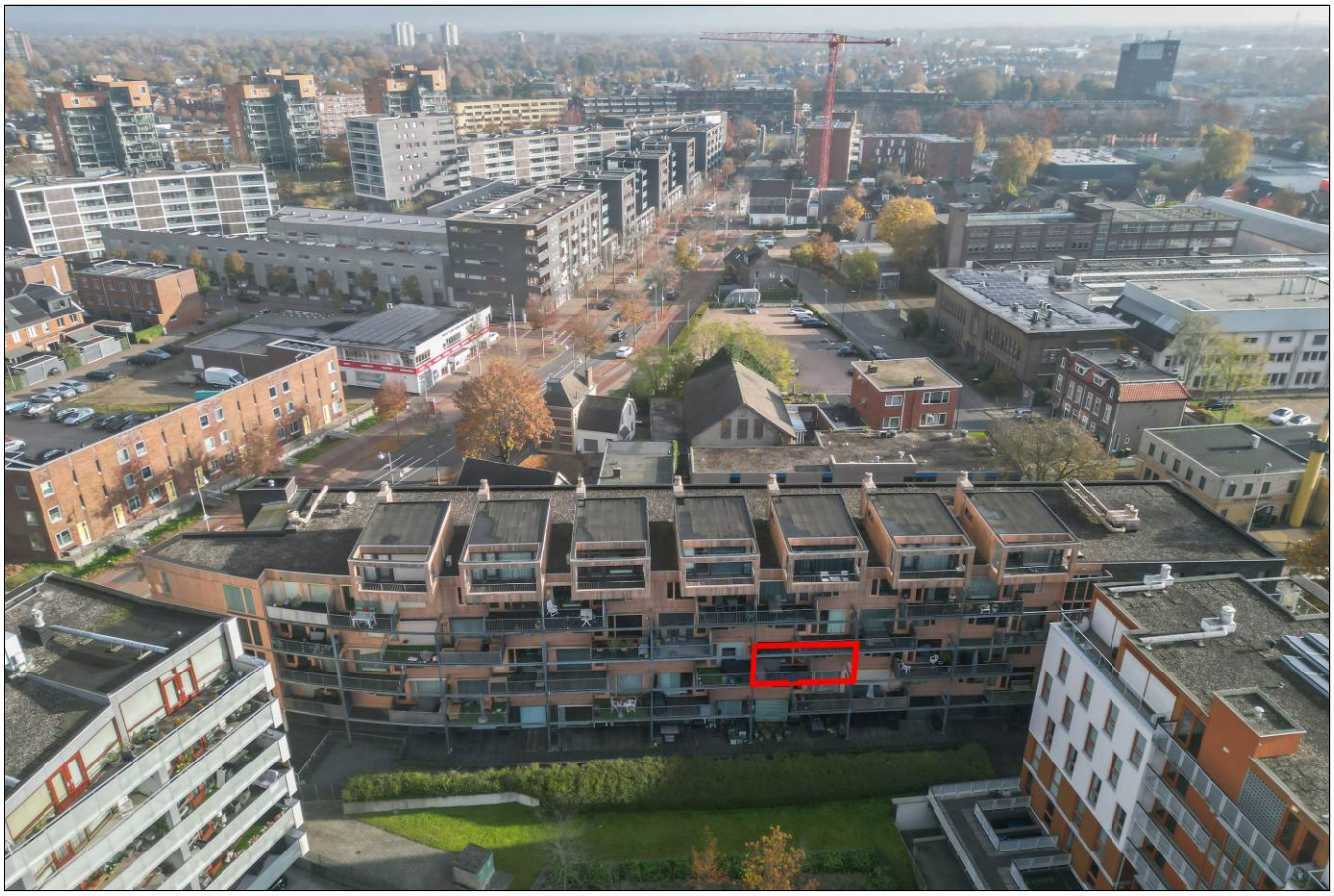
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





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.

Molendwarsstraat 94

Op loopafstand van het bruisende centrum van Apeldoorn en het NS-station gelegen, modern 3-kamerappartement met een eigen parkeerplaats, een berging in de onderbouw en een zonnig balkon met fraai uitzicht over de binnentuin. Het appartement combineert comfortabel wonen met een gunstige ligging en lage energielasten dankzij het energielabel A+!

Het appartement is gelegen op de tweede verdieping. Het complex beschikt over een afgesloten entree met videofoon, een liftinstallatie, een gemeenschappelijke fietsenstalling en een gemeenschappelijke binnentuin.

Gebruiksoppervlakte wonen: 83 m².

Indeling appartement:
Entree, hal met meterkast, garderobekast, kast met aansluitingen voor wasapparatuur en een technische ruimte met de opstelling van de HR-cv-ketel en WTW-installatie. Separaat modern toilet met fonteintje. Royale en lichte woonkamer met toegang tot het balkon en de open keuken. Moderne keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur en toegang tot de eetkamer aan de voorzijde. Twee ruime slaapkamers van circa 15 m² en 10 m². Nette badkamer met wastafelmeubel en inloopdouche.

Het appartement is volledig geïsoleerd en beschikt over energielabel A+. De verwarming en warmwatervoorziening worden verzorgd door een HR-cv-ketel uit 2024.

Het complex is gebouwd in 2004. De servicekosten bedragen € 258,46 per maand (appartement, berging en parkeerplaats). Het appartement is ideaal gelegen op loopafstand van het NS-station, het winkelcentrum en diverse uitgaansgelegenheden.

Aanvaarding: in overleg.
Vraagprijs: € 360.000,- 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

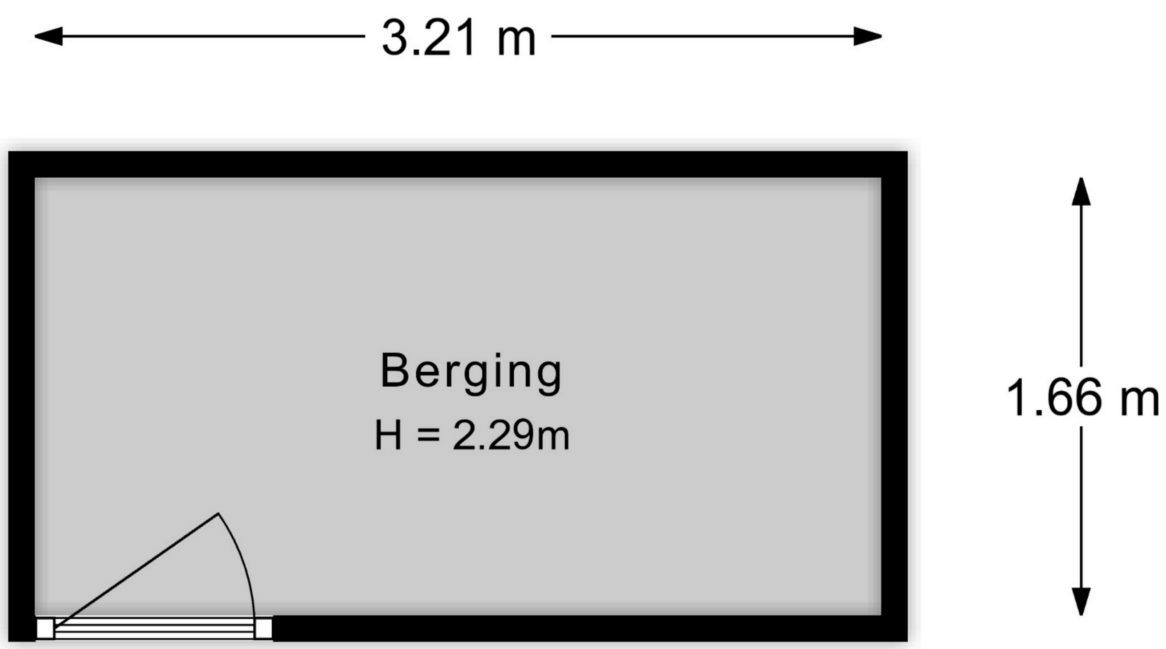
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



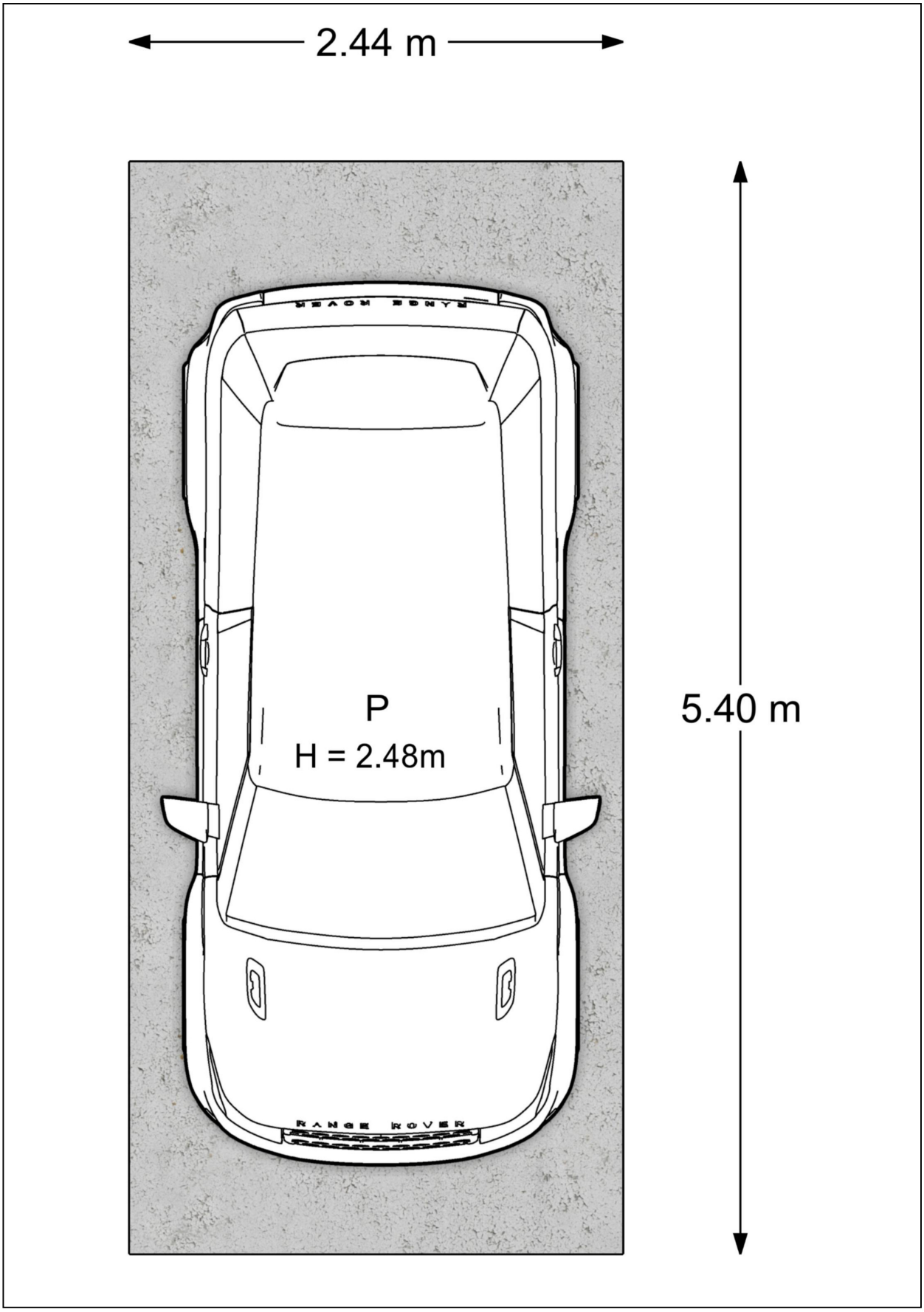
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond berging



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

Plattegrond parkeerplaats



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Molendwarsstraat 94



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	AA
Perceel	2894

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 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
978779010	11-11-2026	11-11-2036

Deze woning heeft energielabel A+

(energie uit fossiele brandstoffen) **93,87 kWh/m²**



Isolatie van uw woning

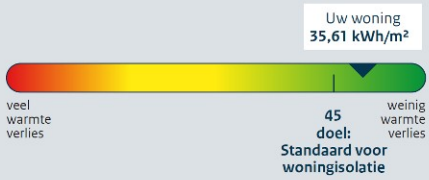
Gevels	+
Daken	Niet van toepassing
Vloeren	Niet van toepassing
Ramen	+
Buitendeuren	−
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Balansventilatiesysteem
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies



CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	19,74
Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

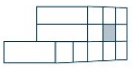
Over deze woning

Adres
Molendwarsstraat 94
7311PV Apeldoorn

Bouwjaar
2004

Woningtype
Tussenwoning op tussenverdieping

Gebruiksoppervlakte
85 m²



Energieadviseur
S.B. Derksen

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

Lijst van Zaken

Betreffende:	**Molendwarsstraat 94 te Apeldoorn**		
Zaken	**Blijft achter**	**Gaat mee**	**Kan worden overgenomen**
Appartement interieur			
Verlichting, te weten:			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- smart verlichting philips hue		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- inbouwkast met schuifdeuren			X
- blauwe kledingkast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen + rail woonkamer (beige)			X
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- gordijnen slaapkamer zwart		X	
Vloerdecoratie, te weten:			
- houten vloer(delen)	X		
Designradiator(en)	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- vaatwasser (Siemens)	X		
- combi-oven (Samsung)	X		
- Koelkast (Siemens)	X		
Keukenaccessoires, te weten:			
- Keukengerei ophangrek		X	
- Ophanghaakjes handdoeken	X		
Sanitair			
Toiletaccessoires:			
- wc papier hanger	X		
- wc borstel		X	
- ophanghaakje	X		
Badkameraccessoires:			
- spiegel	X		
- badkamermeubel	X		
- hangrekje	X		
Sauna met toebehoren			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

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

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Cv-installatie	X		
WTW-installatie	X		
Co-meter	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Overig			
Overige tuin, te weten:			
- Rietenscheidings wand balkon	X		

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

Vragenlijst

1. Bijzonderheden

a.	Zijn er nadat u het appartement in eigendom heeft gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement?	**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 uw appartement, 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 voor zover u weet bijzondere lasten en beperkingen op het appartement?	**Nee**
g.	Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	**Nee**
h.	Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement?	**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 het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	**Nee**
m.	Behoort de gebruikte berging (of andere ruimte zoals garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement?	**Ja**
n.	Is er over het appartement een geschil/procedure gaande?	**Nee**
o.	Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	**Nee**
p.	Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	**Nee**
q.	Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	**Nee**
r.	Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	**Nee**

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

s.	Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?	**Nee**
t.	Hoe gebruikt u het appartement nu?	**Bewoning**
	Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan?	**Ja**
	Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	**Ja**

2. Gevels

a.	Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	**Nee**
b.	Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	**Nee**
c.	Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd?	**Ja**
d.	Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd?	**Niet bekend**

3. Dak(en)

a.	Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer?	**2004**
b.	Heeft u last van daklekkages (gehad)?	**Nee**
c.	Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie?	**Nee**
d.	Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd?	**Nee**
e.	Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd?	**Ja**
f.	Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement 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 van het appartement voor het laatst geschilderd?	**Rond 2018**
c.	Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement?	**Ja**
d.	Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	**Ja**
e.	Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement?	**Ja**
	Zo ja, welk type glas?	**HR++**
	Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement?	**Ja**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

f.	Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	**Nee**

5. Vloeren, plafonds en wanden

a.	Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?	**Nee**
b.	Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	**Nee**
c.	Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	**Nee**
d.	Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen?	**Nee**
e.	Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie?	**Nee**
f.	Is er in het appartement sprake van vloerisolatie?	**Ja**

6. Fundering, kruipruimte en kelder

a.	Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	**Nee**
b.	Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk?	**Niet van toepassing**
c.	Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Zo ja of soms, toelichting:	**Soms** **Parkeergarage is soms vochtig**
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 het appartement?	**CV, WTW-systeem**
	Is/zijn de installatie(s) eigendom?	**Ja**
	Merk van de installatie(s):	**Intergas, J.E. StorkAir**
	Type(nummer) van de installatie(s):	**Kombi Kompakt HRE 28/24A / UHR 91 BL**
	Installatiedatum van de installatie(s):	**2024 / 2004**
	Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	**CV n.v.t. WTW onbekend**
	Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	**Onbekend**
b.	Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?	**Nee**
c.	Zijn er radiatoren die niet warm worden?	**Nee**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

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 het appartement?	**Nee**
g.	Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	**Nee**
h.	Heeft het appartementencomplex zonnepanelen?	**Nee**
i.	In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	**2026**
j.	Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	
	Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	**Niet van toepassing**
k.	Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	**Nee**
l.	Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?	**Ja**
	Zo ja, welke?	**Stopcontact eetkamer functioneert niet**
m.	Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	**Nee**
n.	Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	**Ja**
	Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	**Ja**
	Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	**Onbekend**
	Hoe oud is dit systeem ongeveer?	**20 jaar**
o.	Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	**Nee**
p.	Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?	**Ja**
	Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	**20 jaar**

8. Sanitair, riolering en keuken

a.	Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	**Nee**
b.	Hoe oud is de badkamer ongeveer?	**2015 (vermoedelijk)**
c.	Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door?	**Ja**
d.	Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool?	**Ja**
e.	Zijn er in het appartement 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**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

g.	Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	**2015 (vermoedelijk) Keuken is uitgebreid in 2024**
h.	Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	**2025/2026**
	Functioneert alle inbouwapparatuur?	**Ja**
i.	Heeft u een kokend water kraan?	**Nee**

9. Diversen

a.	Wat is het bouwjaar van het appartement?	**2004**
b.	Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig?	**Nee**
c.	Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	**Nee**
d.	Is er sprake van loden leidingen in het appartement?	**Nee**
e.	Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin?	**Nee**
f.	Heeft u elders lekkages gehad (dus los van het dak/sanitair/riolering)?	**Nee**
g.	Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd?	**Nee**
h.	Is er een olietank aanwezig?	**Nee**
i.	Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement?	**Nee**
j.	Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	**Nee**
k.	Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)?	**Nee**
l.	Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden?	**Nee**
m.	Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning?	**Niet bekend**
n.	Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE?	**Niet bekend**
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+**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

10. Vaste lasten

a.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	**€ 311,08**
	Belastingjaar:	**2026**
b.	Wat is de WOZ-waarde?	**€ 332.000**
	Peiljaar:	**1-1-2025**
c.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	**€ 397,05**
	Belastingjaar:	**2026**
d.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	**€ 440,46**
	Belastingjaar:	**2026**
e.	Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?	
	Gas + elektra:	**€ 130,-**
	Jaarverbruik gas:	**380 m3**
	Jaarverbruik elektriciteit totaal:	**2350 kWh**
	Jaarverbruik water:	**92 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?	
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. De VvE en onderlinge verhoudingen

a.	Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)?	**Ja**
	Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:	**32071222**
b.	Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?	**92**
c.	Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen?	**Nee**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

d.	Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex:	
	- woning + berging:	**9 / 475**
	- parkeerplaats:	**1 / 475**
e.	Aantal stemmen voor dit appartement:	**475**

13. De bestuurder(s) ('het bestuur')

a.	Is er een professionele bestuurder?	**Ja**

14. De vergadering van eigenaars

a.	Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd?	**Ja**
b.	Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar?	**Ja**
c.	Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten?	**Nee**

15. Verzekeringen

a.	Is er een collectieve opstalverzekering?	**Ja**
b.	Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen?	**Ja**
c.	Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering?	**Ja**

16. Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE

a.	Is er een reservefonds?	**Ja**
	Bedrag:	**€ 443.135,73**
	Datum:	**31-12-2025**
b.	Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig?	**Ja**
	Jaar:	**2023**
	Periode:	**30 jaar**
c.	Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud?	
d.	Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal:	**€ 258,46**
	Exploitatiekosten (servicekosten):	**€ 185,14**
	Reservering voor onderhoud:	**€ 76,40**
	Stookkosten (voorschot):	**€ 0,-**
e.	Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd?	**Nee**
f.	Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald?	**Ja**

Toelichting:

16a, b en c: Sinds 1 januari 2018 is de Wet verbeteren functioneren VvE's in werking getreden. Het is sindsdien verplicht voor VvE's om jaarlijks een bedrag te reserveren voor groot onderhoud. De hoogte van

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

dit bedrag is gebaseerd op een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van ten hoogste vijf jaar oud dat een periode van tien jaar beslaat of is gelijk aan 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw per jaar. Een meerjarenonderhoudsplan zoals hier bedoeld voldoet bovendien ten minste aan de volgende criteria:

- het ligt schriftelijk vast;
- het bevat een onderhouds-, herstel-, respectievelijk vervangingscyclus voor de gemeenschappelijke delen, zoals dragende constructies, vloeren, daken, afvoeren, installaties en kozijnen;
- de kosten voor onderhoud, herstel, respectievelijk vervanging van de onderdelen zijn aangegeven.

17. Nadere informatie

De gevel gaat gerenoveerd worden. Zie VvE-stukken.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.