GOOS
makelaardij



Apeldoorn, Kobaltstraat 117





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.



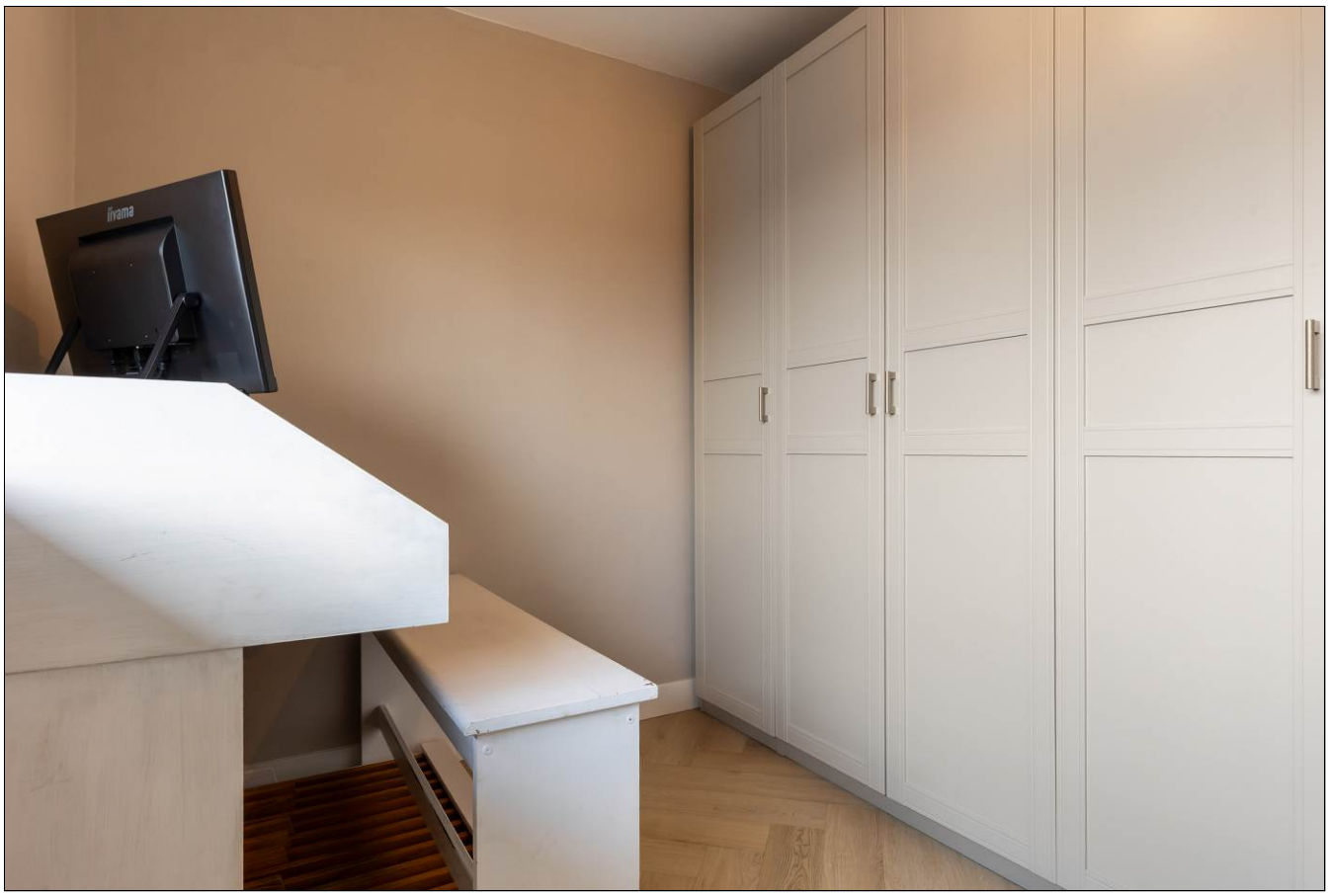


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



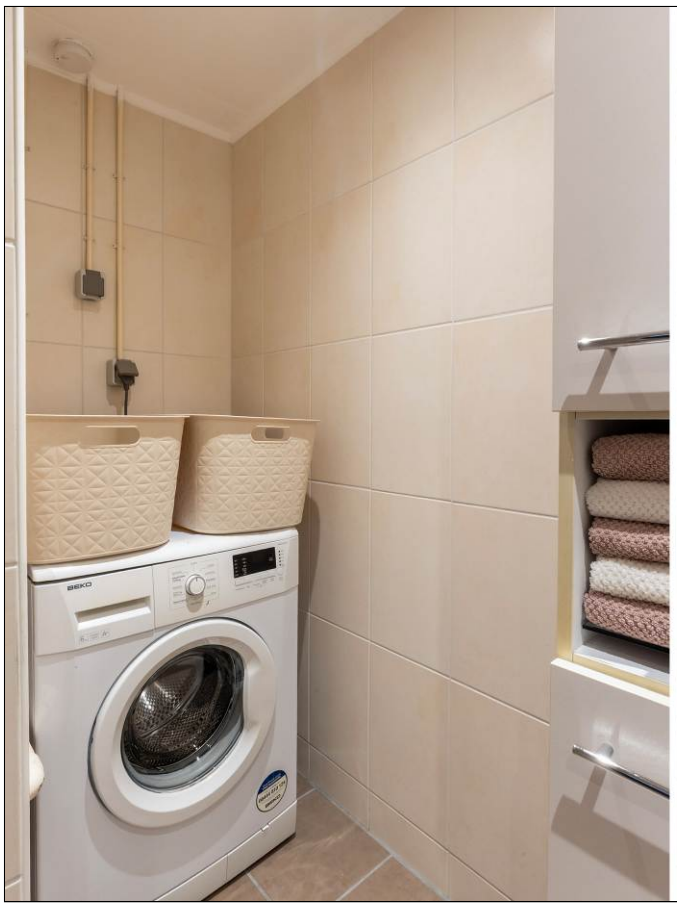


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





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

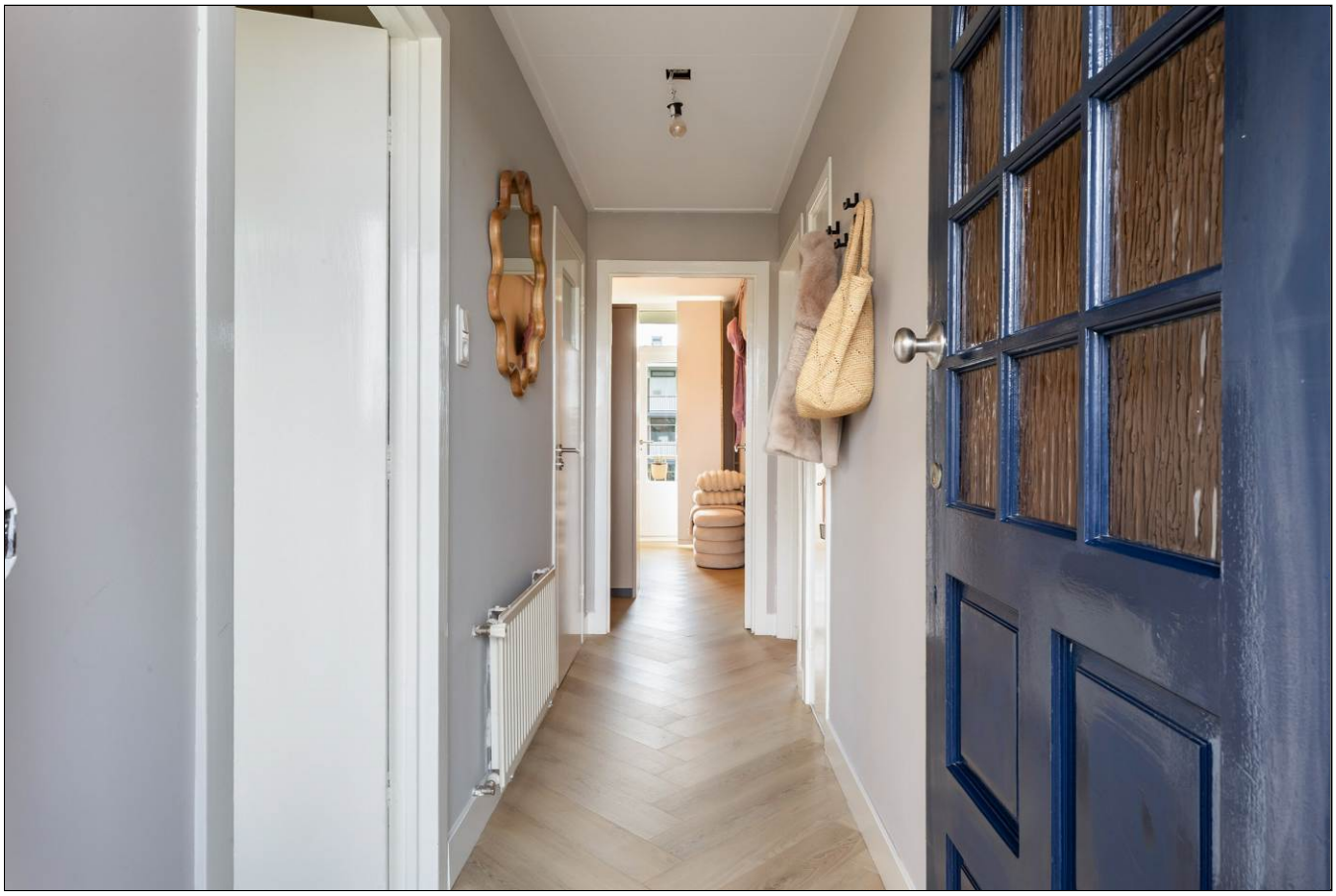






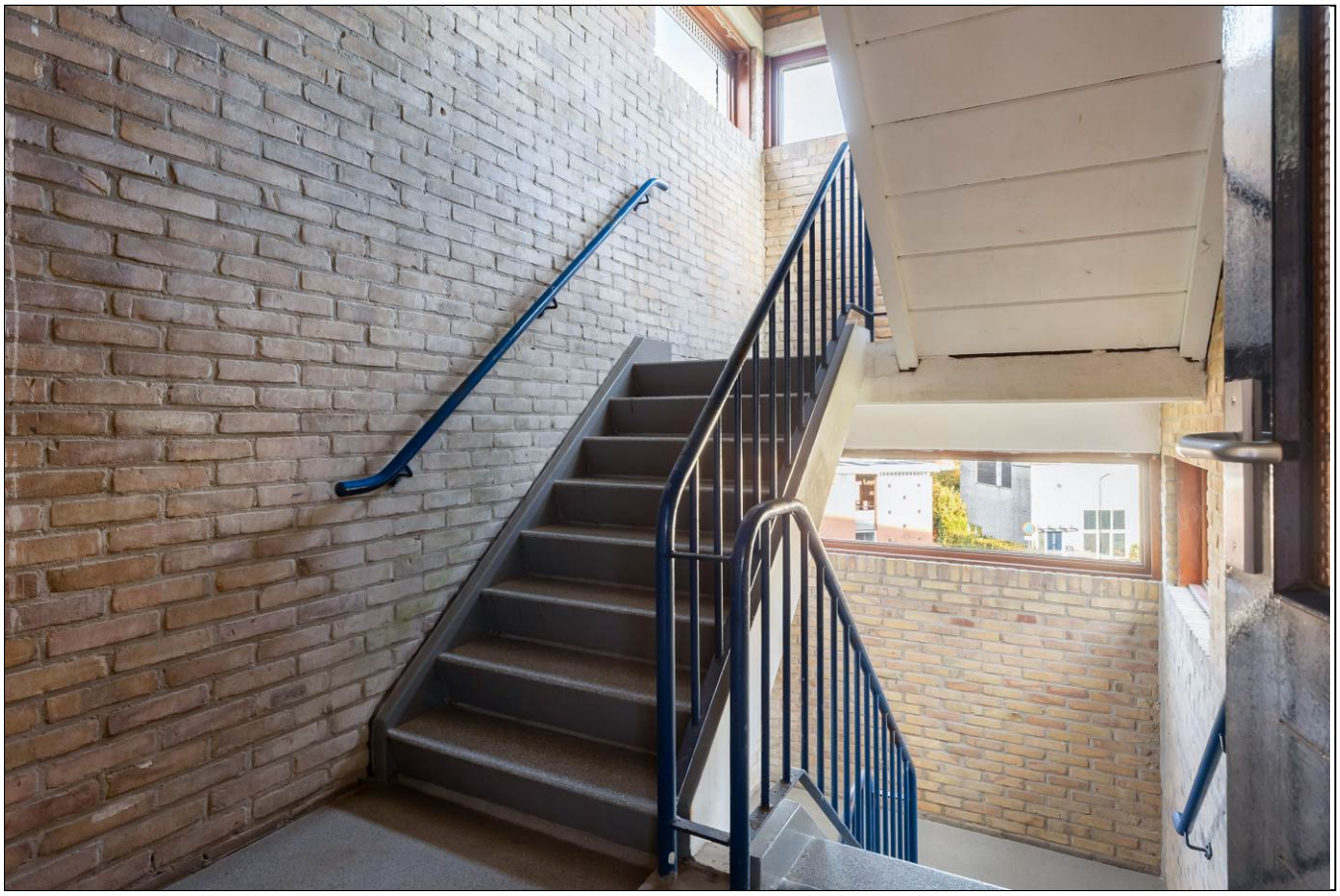
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





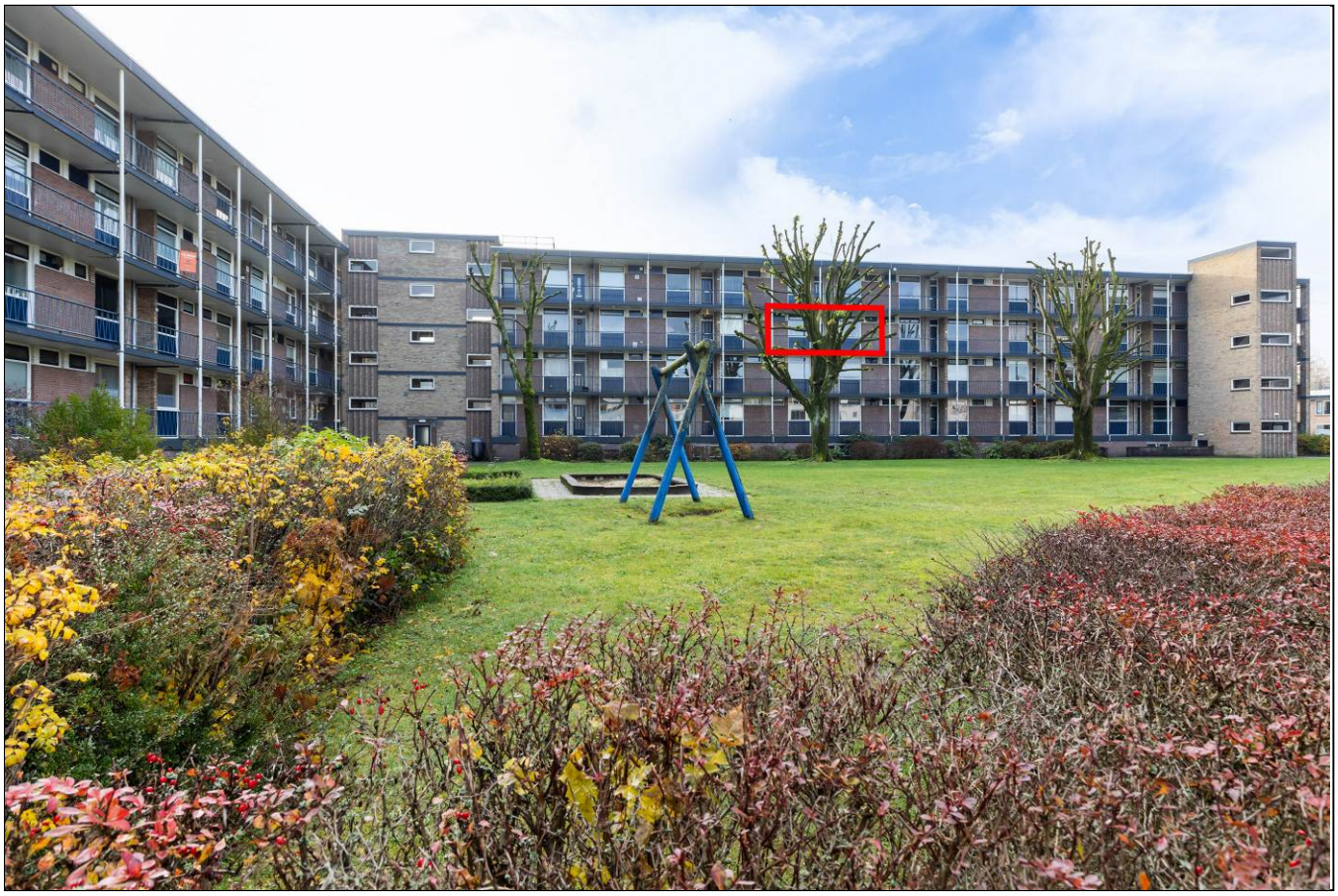
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





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





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



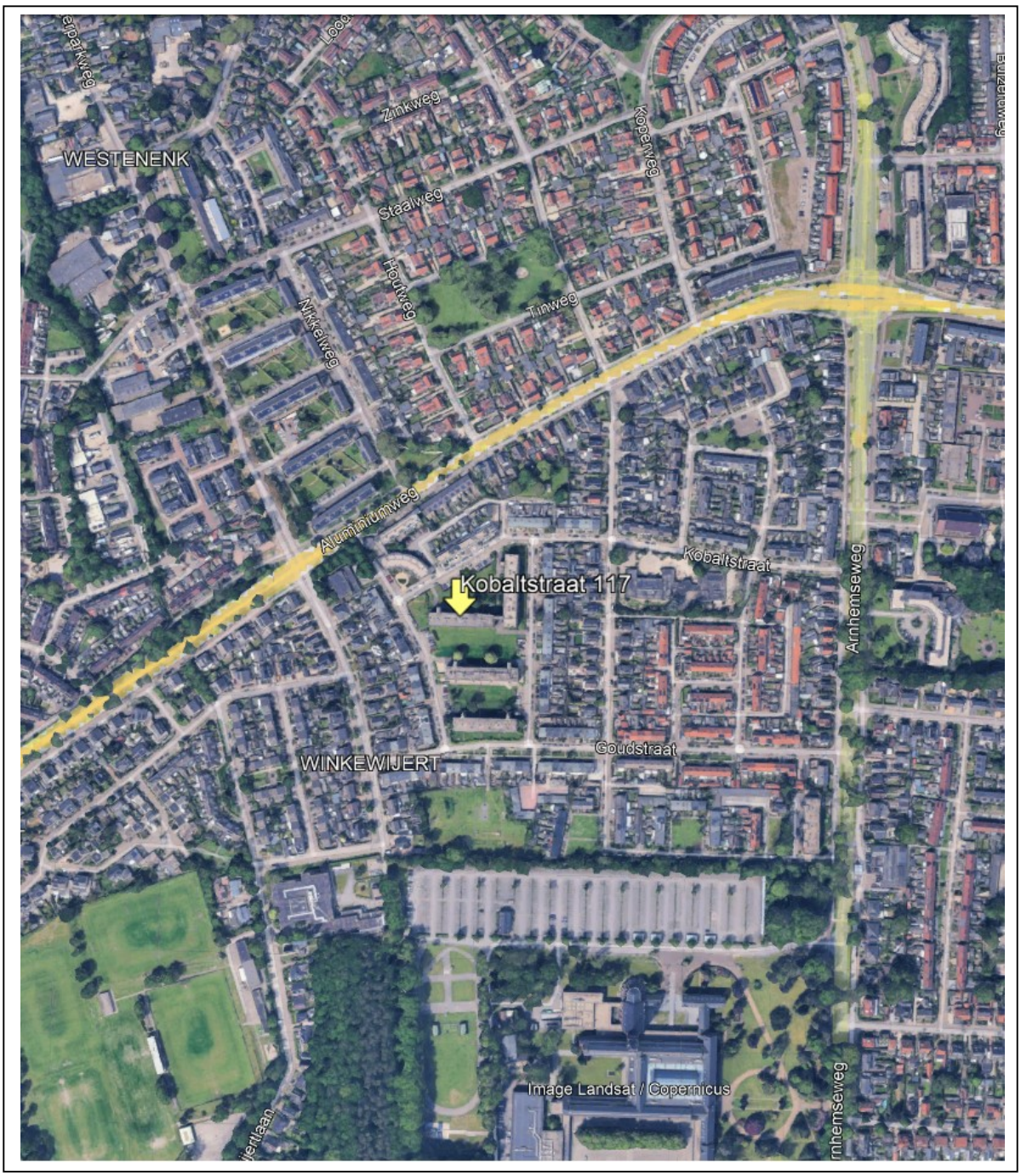


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



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

Satellietopname



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

Kobaltstraat 117

INSTAPKLAAR!

Ruim en gemoderniseerd 3-kamerappartement gelegen op de 3e verdieping met een balkon op het zuiden en een ruime berging in de onderbouw.

Gebruiksoppervlakte wonen: 65m².

Indeling:
Entree met bergkast, hal, modern toilet, lichte woonkamer met een vaste kast, elektrisch bedienbaar screen, pvc-vloerafwerking, gestucte wanden en kunststof kozijnen.
Moderne hoekkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en inbouwkast met opstelling HR Cv-ketel.
Twee slaapkamers, waarvan de grote slaapkamer toegang geeft tot het balkon met vrij uitzicht. Moderne badkamer met inloopdouche, wastafel, inbouwspots en aansluiting voor wasapparatuur.
Het hele appartement is voorzien van pvc vloeren in visgraatmotief gelegd en gestucte wanden.

Het appartement is volledig voorzien van dubbele beglazing en gedeeltelijk van kunststof kozijnen.
Verwarming middels een eigen HR Cv-ketel uit 2007, deze is goed onderhouden door gespecialiseerd bedrijf. De servicekosten bedragen € 164,89 per maand. Er is een actieve vereniging van eigenaren. Nabij het complex is er voldoende openbare parkeergelegenheid.

Gelegen op een rustige locatie met diverse winkels en sportgelegenheden in de buurt. De uitvalswegen zijn snel bereikbaar en de bossen bij Ugchelen/Orden zijn binnen 5 minuten fietsafstand.

Aanvaarding: in overleg.
Vraagprijs: €275.000,- 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

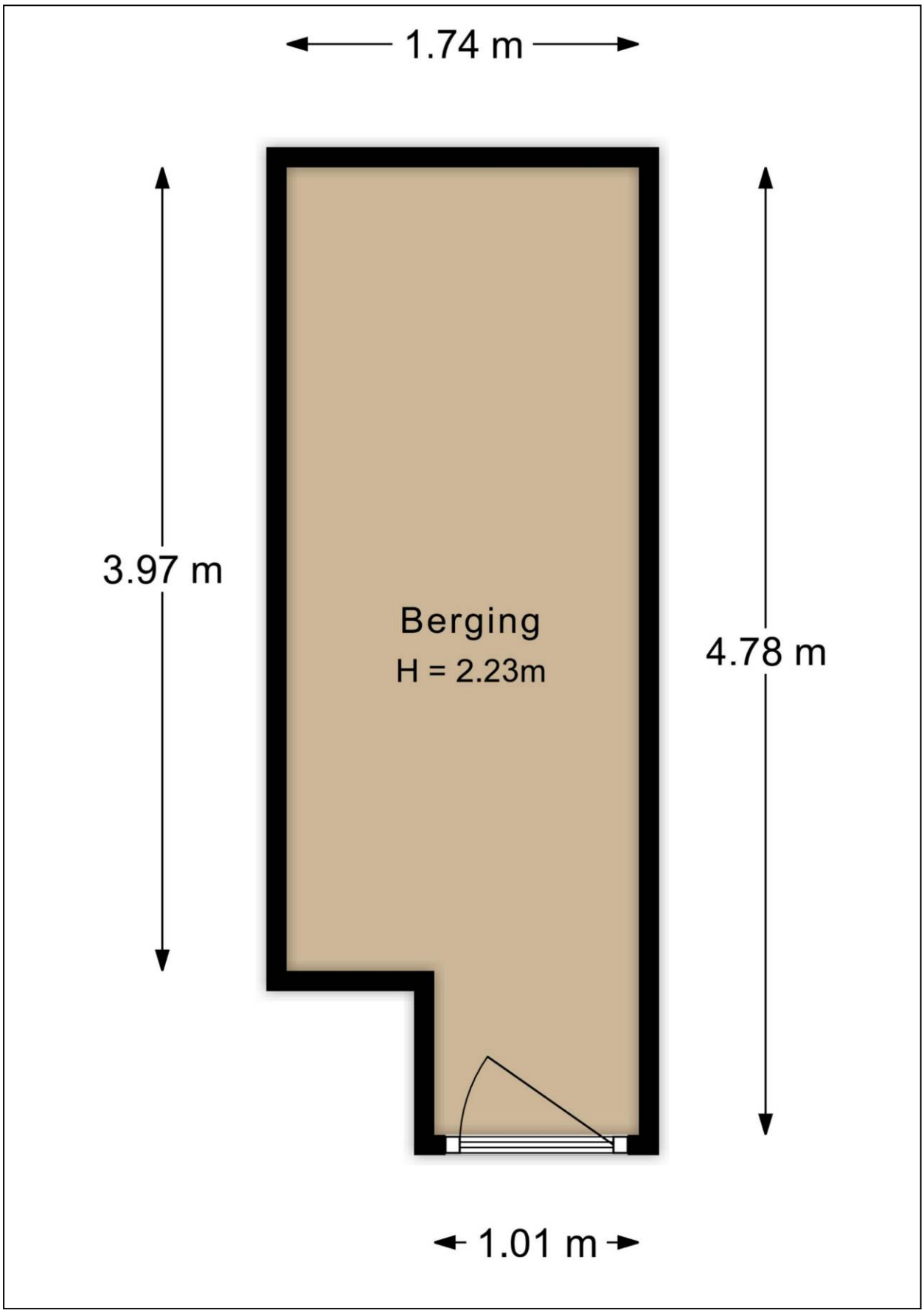
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond appartement



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

Plattegrond berging



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

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
402931543	16-11-2026	16-11-2036

Deze woning heeft energielabel **B**

172,18 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

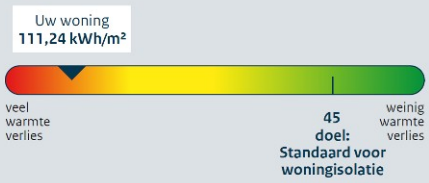
Gevels	–
Daken	Niet van toepassing
Vloeren	Niet van toepassing
Ramen	+
Buitendeuren	–
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	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



CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	37,51
Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

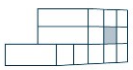
Over deze woning

Adres
Kobaltstraat 117
7334AR Apeldoorn

Bouwjaar
1960

Woningtype
Tussenwoning op tussenverdieping

Gebruiksoppervlakte
65 m²



Energieadviseur
J.W. Spronk

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

Lijst van Zaken

Betreffende:	**Kobaltstraat 117 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			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- kast logeerkamer	X		
- kast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- pvc vloer	X		
Radiatorafwerking	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- oven	X		
- vaatwasser	X		
- koelvriescombinatie	X		
- afzuiging	X		
- gootsteen en kraan + afvalbak	X		
Sanitair			
Toiletaccessoires:			
- toiletborstel		X	
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
- boiler	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

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

Vragenlijst

1. Bijzonderheden

a.	Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt 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?	
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, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?	**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**

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

r.	Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	**Nee**
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?	**Niet bekend**
	Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	**Niet bekend**
	Is er sprake van volledige isolatie?	**Niet bekend**
d.	Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd?	**Niet bekend**

3. Dak(en)

a. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? **Niet bekend, via VVE.**

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?	**Niet bekend**
e.	Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd?	
	Platte daken:	**Niet bekend**
	Overige daken:	**Niet bekend**
	Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?	
	Platte daken:	**Niet bekend**
	Overige daken:	**Niet bekend**
	Is er sprake van volledige isolatie?	
	Platte daken:	**Niet bekend**
	Overige daken:	**Niet bekend**
f.	Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement 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. Kunststof in de woonkamer (2021).**	
b.	Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd?	**2023**
	Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	**Ja**
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?	**Zie energielabel**
	Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement?	**Ja**
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?	**Niet bekend**

6. Fundering, kruipruimte en kelder

a.	Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	**Niet bekend**
b.	Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk?	**Geen sprake van kruipruimte.**
c.	Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	**Geen sprake van kelder.**
d.	Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	**Nee**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

7. Installaties

a.	Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement?	**CV installatie**
	Is/zijn de installatie(s) eigendom?	**Ja**
	Merk van de installatie(s):	**Remeha**
	Type(nummer) van de installatie(s):	**Avanta 28C**
	Installatiedatum van de installatie(s):	**2007**
	Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	**2023**
	Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	**Ja**
	Zo ja, door wie?	**Energiewacht**
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 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?	**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?	**Nee**
l.	Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?	**Nee**
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. In badkamer in 2023 een nieuwe ventilator geïnstalleerd.**
	Hoe oud is dit systeem ongeveer?	**Niet bekend**
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?	**Niet bekend**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

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?	**Ongeveer 13 jaar**
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**
g.	Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	**2013**
h.	Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? Functioneert alle inbouwapparatuur?	**2013** **Ja**
i.	Heeft u een kokend water kraan?	**Nee**

9. Diversen

a.	Wat is het bouwjaar van het appartement?	**1960**
b.	Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig?	**Niet bekend**
c.	Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	**Niet bekend**
d.	Is er sprake van loden leidingen in het appartement?	**Niet bekend**
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?	**Niet bekend**
k.	Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)?	**Niet bekend**
l.	Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden?	**Nee**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

m.	Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning?	**Nee**
n.	Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE?	**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 B**

10. Vaste lasten

a.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	**€ 288,62**
	Belastingjaar:	**2026**
b.	Wat is de WOZ-waarde?	**€ 244.000**
	Peiljaar:	**1-1-2025**
c.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	**€ 378,92**
	Belastingjaar:	**2026**
d.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)?	**€ 405,32**
	Belastingjaar:	**2026**
e.	Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?	
	Gas:	**€ 62,50**
	Elektra:	**€ 17,50**
	Jaarverbruik gas:	**619 m3**
	Jaarverbruik elektriciteit hoog:	**674 kWh**
	Jaarverbruik elektriciteit laag:	**470 kWh**
	Jaarverbruik elektriciteit totaal:	**1.144 kWh**
	Jaarverbruik water:	**103 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**
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**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

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:	**08214169**
b.	Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?	**1.000.000**
c.	Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen?	**Nee**
d.	Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex:	**15.320 (woning inclusief berging)**
e.	Aantal stemmen voor dit appartement:	**1 (elk appartement heeft 1 stem)**

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

a.	Is er een professionele bestuurder?	**Nee (wel professionele beheerder, MVGM)**
b.	Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE?	**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?	**Nee**

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

a.	Is er een reservefonds?	**Ja**
	Bedrag:	**€ 222.161**
	Datum:	**13-11-2026**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

b.	Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig?	**Ja**
	Jaar:	**2025**
	Periode:	**2025 - 2040**

~~c. Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud?~~

d.	Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal:	**€ 164,89**
	Exploitatiekosten (servicekosten):	**€ 72,60**
	Reservering voor onderhoud:	**€ 92,29**

e.	Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd?	**Nee**
f.	Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald?	**Ja**

17. Nadere informatie

Op dit moment wordt onderzoek gedaan naar verduurzamingsopgave, waarbij na wordt gedacht over verschillende zaken (isolatie, zonnepanelen, etc.). Dit is een positieve ontwikkeling waarvoor ook in de VvE draagvlak is.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.