



GENERAAL VAN HEUTSZLAAN

APELDOORN

Koopsom € 1.945.000 k.k.

088-0885052

 **samen**
met de makelaar



KENMERKEN

Woonoppervlakte	348 m ²
Perceeloppervlakte	1335 m ²
Inhoud	1416 m ³
Aantal slaapkamers	9
Bouwjaar	1912
Energie label	B





OMSCHRIJVING

Zelden wordt er een woning van dit kaliber op de markt gebracht. Deze authentieke en bijzondere villa, die de naam 't Vliet draagt, heeft 22 verschillende ruimtes. Het pand heeft een woonoppervlakte van ongeveer 350 m², en staat op een perceel van ongeveer 1.335 m². De woning ligt op vijf minuten lopen van het marktplaatsplein en het gemeentehuis van Apeldoorn. Op het perceel staan driedubbele garages, die elk volledig zijn af te sluiten. Zowel de vooringang als de zij-ingang worden begrensd door smeedhekwerk. De hoofdpoot is elektrisch, en op afstand bedienbaar.

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1912. In 2008 werd het huis, van binnenuit, volledig opnieuw opgebouwd en bekleed. De villa is daarmee geheel duurzaam gerenoveerd en gemoderniseerd. De oude tekeningen zijn gedurende dit hele proces steeds leidend geweest, waardoor men ervoor heeft kunnen zorgen dat alle originele details behouden zijn gebleven. De hoogste prioriteit werd gegeven aan de veiligheid, de leefbaarheid en het genot van de woning. Zo is er onder meer veel waarde gehecht aan het veraangename van de talrijke ruimtes van het pand. Hierdoor kan men, indien men daar behoefte aan heeft, zich in alle rust in veel van deze kamers volledig afzonderen.

Tijdens de verbouwing zijn alle wanden en plafonds teruggebracht en vervangen, wat ertoe heeft geleid dat het huis volledig aan alle normen van deze tijd voldoet. Dat geldt voor ieder vlak: de elektra, verwarming en isolatie verkeren in een uitstekende staat. Een belangrijk aandachtspunt voor dit soort villa's is de brandveiligheid. Hier is tijdens de verbouwing dan ook zeer veel aandacht aan geschonken. De woning heeft een veelzijdigheid aan mogelijkheden. Zo was er voorheen, op de begane grond, een kantoor gehuisvest.

Alle buitenmuren zijn perfect geïsoleerd, met voldoende beluchte spouw. De raamkozijnen zijn volledig vernieuwd, inclusief isolatieglas. De woning heeft drie oude, antieke zwart-marmeren schouwen. In het midden van de hoofdkamer staat een aantrekkelijke houthaard, die aangesloten is op het CV-systeem. In de naastgelegen eetkamer is de schouw voorzien van een gashaard. De derde haard bevindt zich op de eerste verdieping, in de master bedroom. Alle haarden, inclusief de aansluitingen naar buiten, zijn hoogwaardig geïsoleerd in roestvrij staal, rond de twintig centimeter, en voldoen aan de hoogste isolatiebrandveiligheidsnorm.

Vloeren:

De kelder, van 14 m2, is volledig gerestaureerd in Terrazzo, uitgevoerd in marmer met opstaande kanten. Dit geldt ook voor het toilet, en de voor- en achterzijde van de gangen. Alle kamers op de begane grond hebben op de vloer een authentiek eiken visgraatparket liggen. De overige verdiepingen zijn volledig in hardhouten vloerdelen uitgevoerd.

Electra:

Alle ruimtes hebben nieuw schakelwerk van Bush Jaeger. Alles is luxe uitgevoerd. De knoppen van de dimlichten zijn, wanneer het donker is, verlicht. Het volledige huis is voorzien van een alarmsysteem.

CV:

Het huis heeft een Nefit-installatie. (2024)
Het energieverbruik bedraagt ongeveer €300,- per maand.

Badkamer:

De eerste verdieping heeft een luxe badkamer, die recentelijk is vernieuwd. Er is tevens een nieuw ligbad geplaatst.

Keuken:

De keuken is volledig voorzien van alle inbouwapparatuur, inclusief een 7-pits Godinfornuis. Dit fornuis staat te midden van een zwaar uitgevoerd, nieuw terrazzo-aanrechtblad. Ook het kookeiland is hiermee uitgevoerd. Boven het fornuis, aan de wand, is tevens de naam van de woning te vinden.

Buitenkant

De gehele woning is opnieuw in tadelact gestuukt. Dit is een kostbare techniek, die volledig dampopen in kleur is uitgevoerd. De wanden behoeven hierdoor geen onderhoud meer in de vorm van schilderwerk. Slechts op enkele plekken in Nederland is de afwerking van een huis op deze manier uitgevoerd. Indien de nieuwe eigenaar dit wenst, zou de buitengevel alsnog in een andere kleur geschilderd kunnen worden.

De villa staat op eigen grond. Het perceel biedt ruimte aan ten minste zes auto's. Er zijn drie brede garages die voor meerdere doeleinden gebruikt kunnen worden. Het totaaloppervlak bedraagt ruim 50 m2. Het oppervlak van de bestrating is ongeveer 400 m2. Op de begane grond kent de woning, aan maar liefst vier kanten, dubbele openslaande deuren, die leiden naar meerdere terrassen.

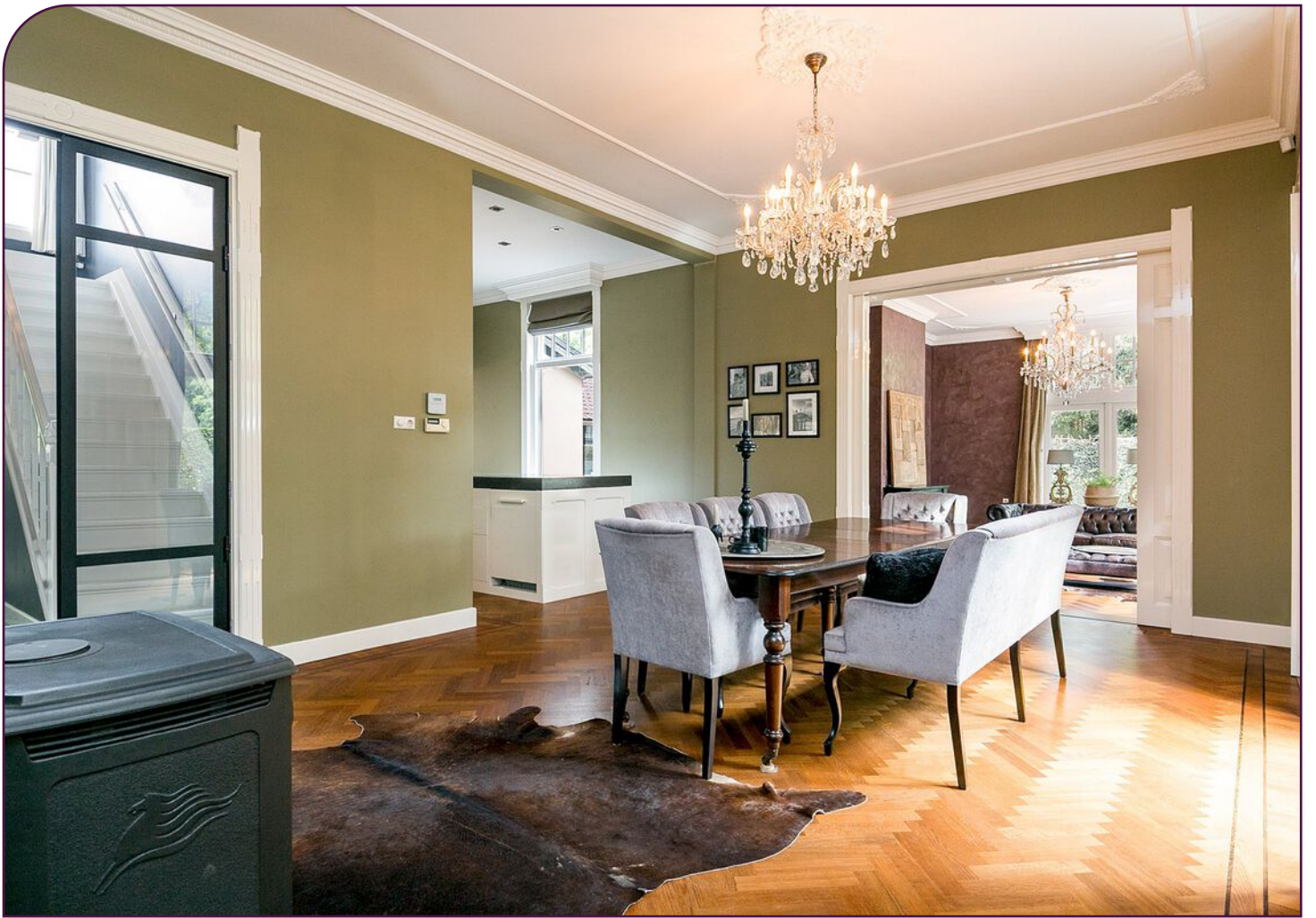
Rondom kent de woning veel groen. Zo staan er meerdere eiken, en ligt er aan de achterkant van het perceel een bospad en een spreng, die de naam de Grift draagt. Op geen enkele wijze kent de woning enig geluidsoverlast door verkeer. Er is geen sprake van een drukke doorvoer of buslijnen langs de villa heen, en evenmin bevinden zich er scholen of kerken. Op dit moment worden veel straten in de wijk 'de Parken' vernieuwd, bijvoorbeeld door het aanleggen van straatklinkers. Het complete straatbeeld zal hierdoor verbeterd worden.

Met zijn talrijke mogelijkheden, en de hoge mate van leefgenot en plezier, is villa 't Vliet, gelegen in het mooie Apeldoorn, op ieder vlak zeer aangenaam.

Wenst u een uitgebreide beleving, met een helder, uitgebreid en oprecht verhaal? De huidige bewoners kunnen het voor u verzorgen. Ook indien u eerst meer informatie over deze prachtige villa wenst, of vragen heeft over een bezichtiging, kunt u een afspraak met ons maken.

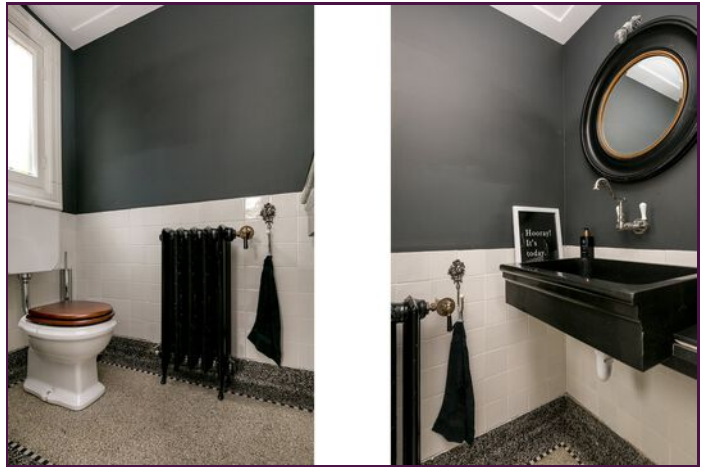
OMSCHRIJVING





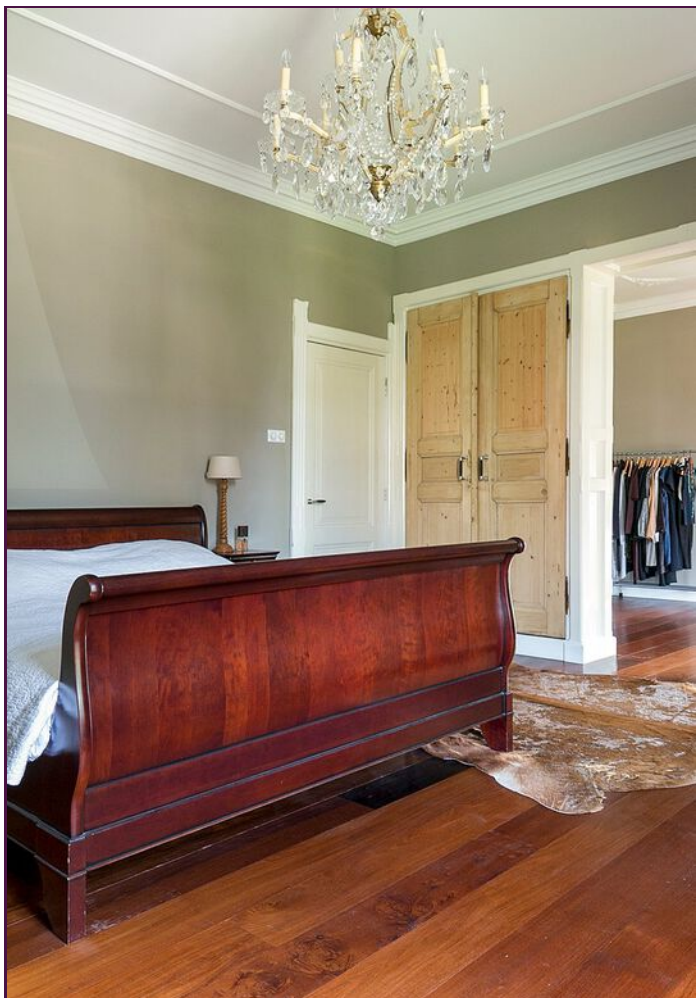


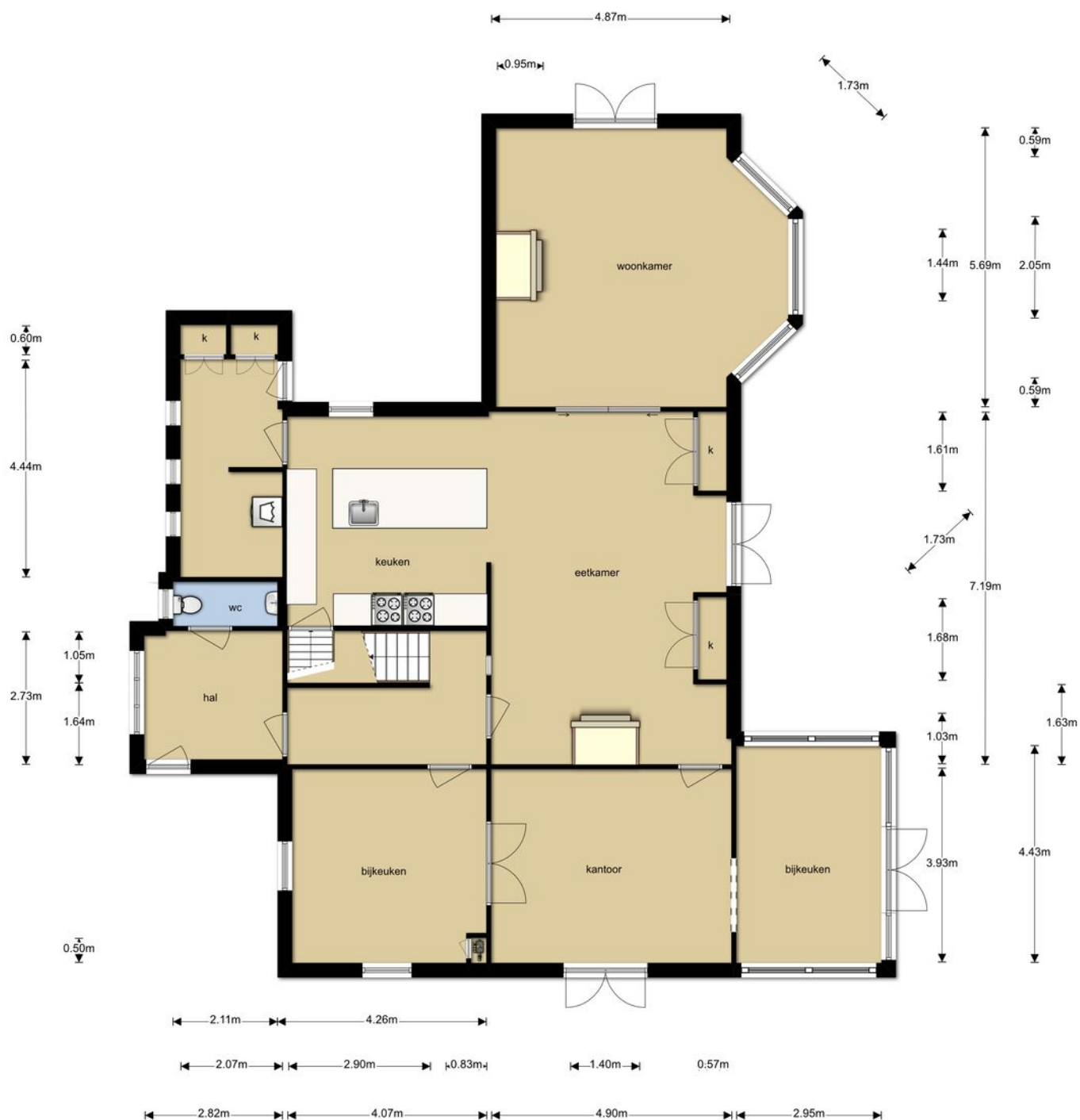






Prachtige authentieke details

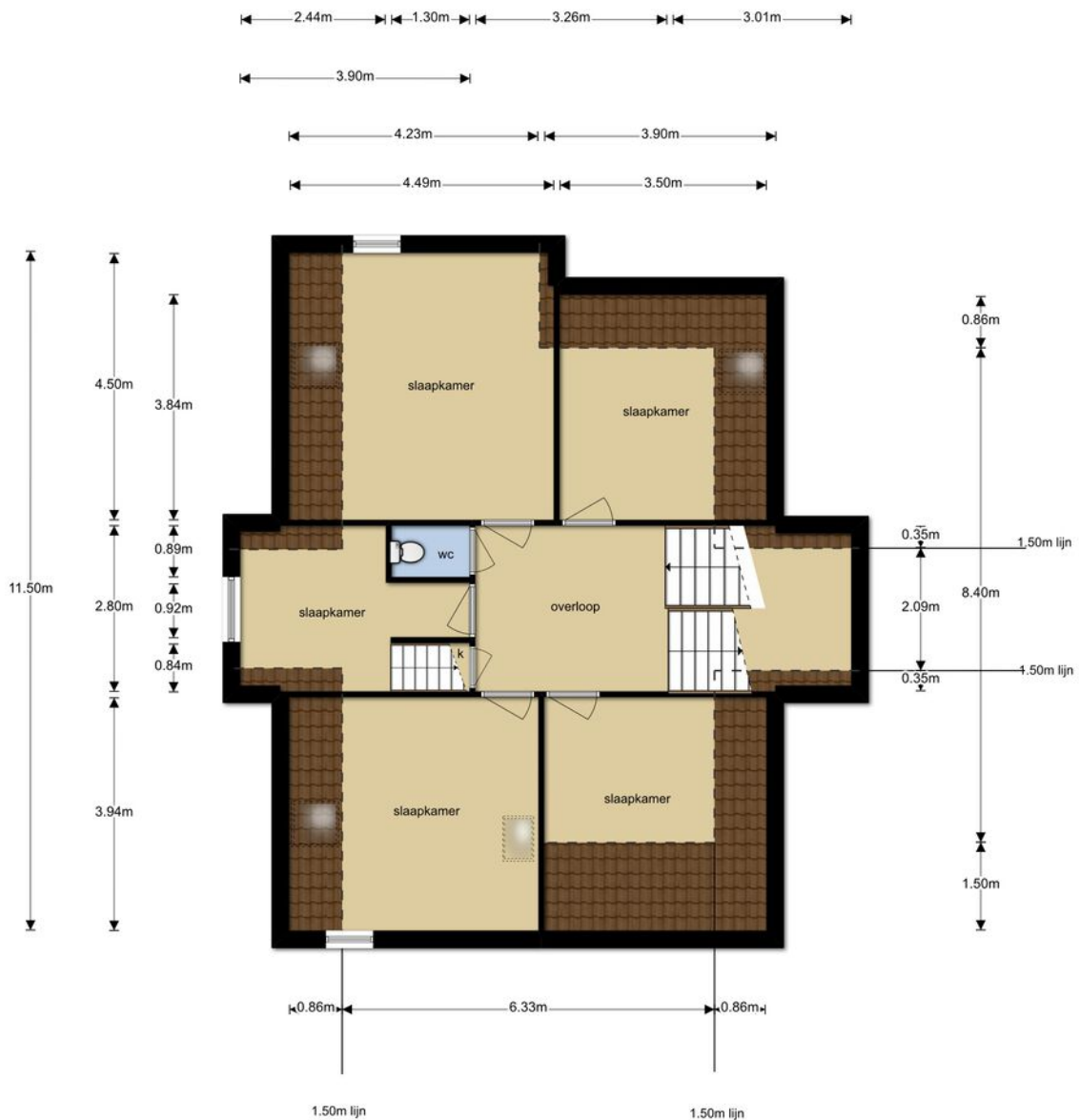




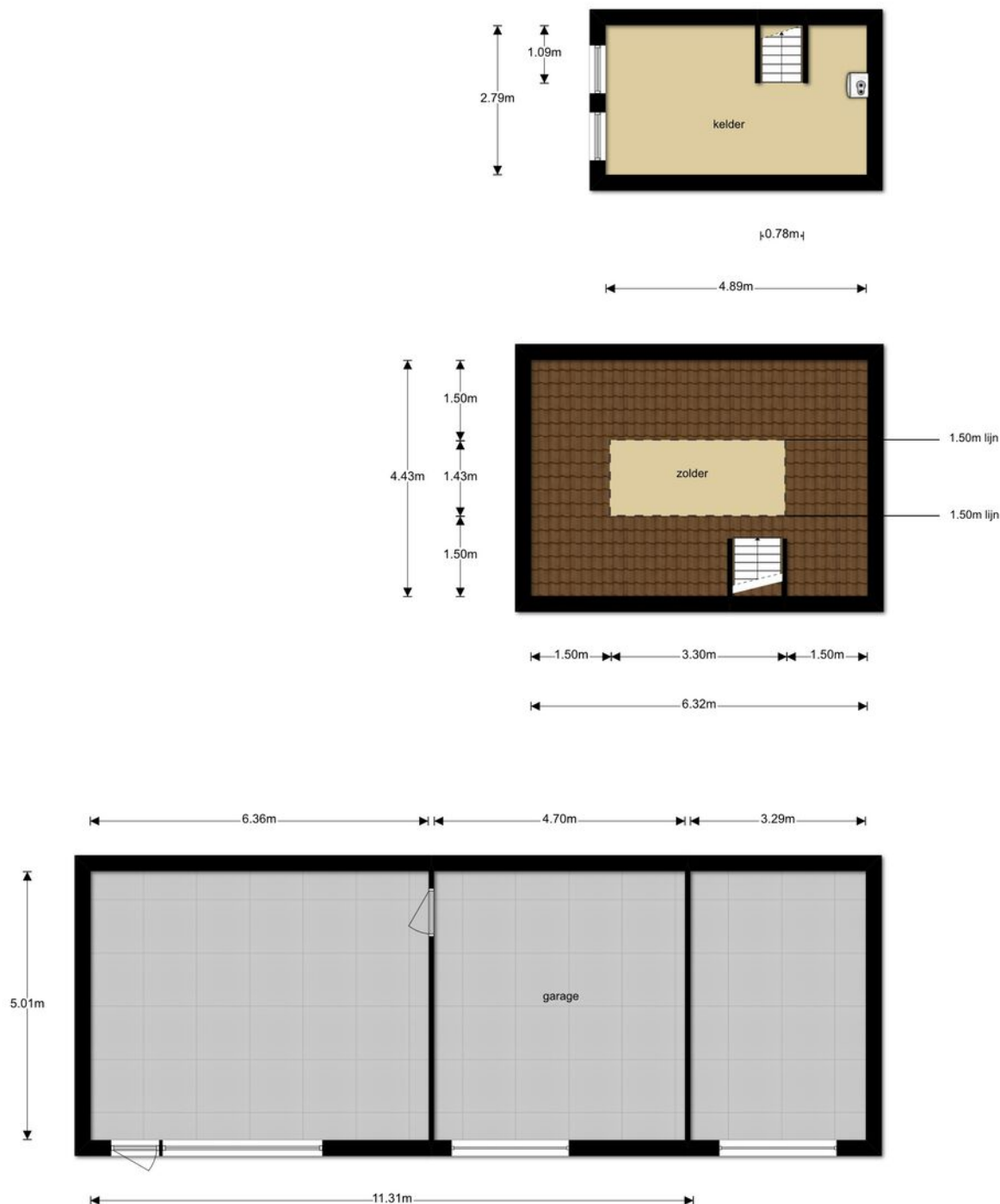
PLATTEGROND b.g.



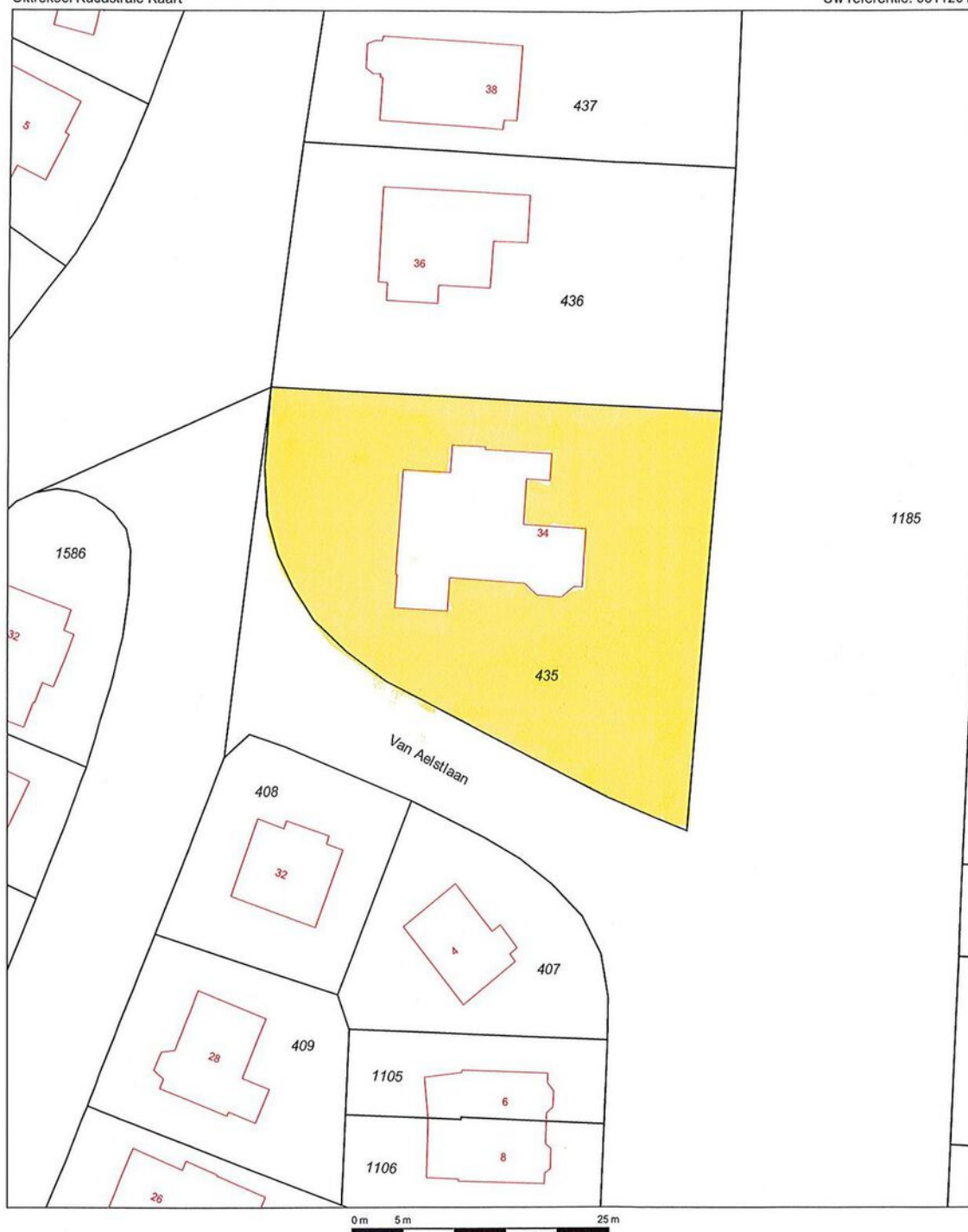
PLATTEGROND 1e verdieping



PLATTEGROND 2e verdieping



PLATTEGROND bijgebouwen



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	APELDOORN
	Huisnummer	Sectie	AA
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	435
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
	Overige topografie		
Voor een eensuidend uittreksel, Apeldoorn, 3 november 2017		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	

KADASTRALE KAART

Buurtinformatie – Apeldoorn / De Parken



51%



49%

Leeftijd



0 - 14: 16%

15 - 24: 13%

25 - 44: 17%

45 - 64: 29%

65+: 24%

Koop/huur



Koop: 88%

Huur: 12%

Huishoudens



Eenpersoons: 30%

Zonder kinderen: 33%

Met kinderen: 36%

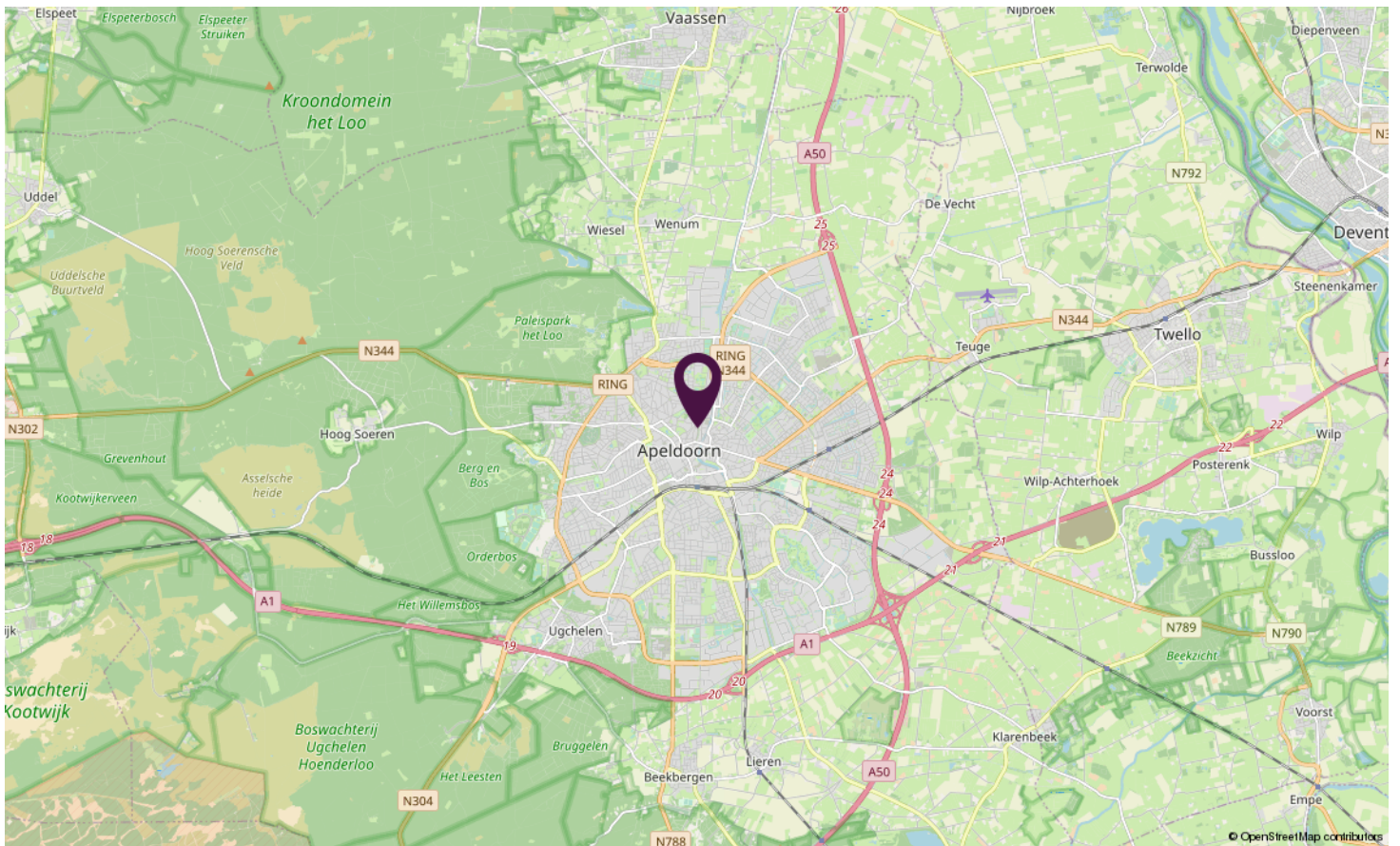
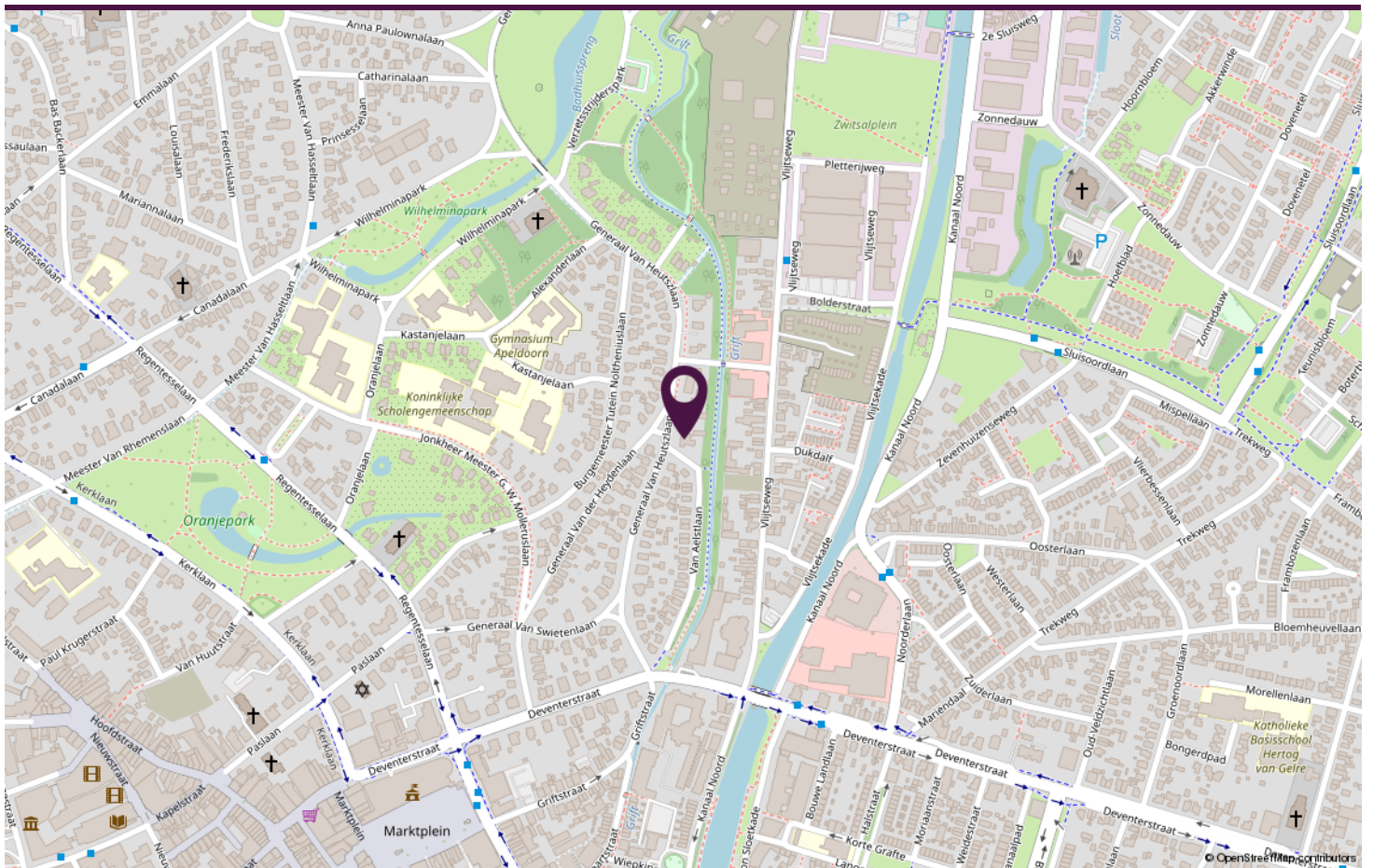


1,4 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 495.000

STATISTIEKEN



LOCATIE OP DE KAART

[illegible]

AANTEKENINGEN



SAMEN met de makelaar

Neem vrijblijvend contact met ons op.

Stationsstraat 198, 7311 MJ APELDOORN

