

TE KOOP

Generaal Van Heutszlaan 67

Apeldoorn



Vraagprijs

€ 995.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	17
Kenmerken	21
Zakenlijst	24
Huis op de kaart	26
Algemene informatie	27
Bijzondere bepalingen	27
Informatie voor kopers	28



Woningbrochure: Generaal Van Heutszlaan 67, Apeldoorn

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

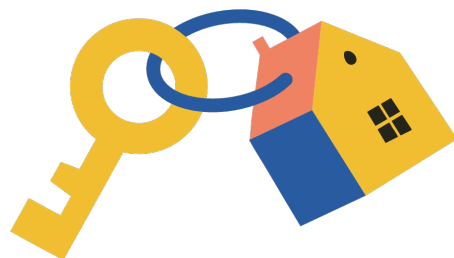


Sfeervol wonen bij het Prinsenvak – Robuuste vrijstaande jaren '30 villa met modern wooncomfort (A++)

In de meest geliefde wijk van Apeldoorn staat deze karakteristieke jaren '30 villa op een toplocatie in De Parken. Deze unieke, duurzame en energiezuinige woning met royale ruimten, moderne luxe en tijdloze charme combineert authentieke details, ademt historie en biedt tegelijkertijd comfort.

De villa is gebouwd rond 1930, staat op een perceel van 480 m², beschikt over een opvallend lange vrijstaande garage en heeft een zonnige, op het westen gelegen tuin. Een heerlijke plek waar u in alle rust kunt genieten, midden in één van de mooiste lanen van Apeldoorn.

De woning is in 2017 met veel liefde voor behoud van historie volledig gemoderniseerd en verduurzaamd. Denk aan spouwmuurisolatie, vloerisolatie, dakisolatie, warmtepomp en zonnepanelen. Het resultaat is een woning met energielabel A++, een unicum voor een



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

pand van dit karakter en deze bouwperiode. Het schilderwerk binnen (2017) en buiten (2021) is professioneel uitgevoerd. De zonnige tuin – gelegen op het westen, fraai aangelegd in 2018 – loopt rondom de woning en biedt voldoende privacy.

Indeling

Begane grond

Entree met originele granitovloer en verduurzaamde originele glas-in-lood ramen, modern toilet, een prachtige bordestrap, toegang tot de knusse provisiekelder waar de meterkast en schakelapparatuur van de 16 zonnepanelen zit, de woonkamer, de eetkamer en keuken. De luxe open keuken (2017) is voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur; grote Falcon Classic fornuis met twee ovens, grill en brede inductiekookplaat met vijf pitten, koelkast, vriezer en vaatwasser. Vanuit de keuken heeft u direct toegang tot de eetkamer en via het grote keukenraam uitzicht op de ruime oprit en zonnige tuin. Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken met vaste inbouwkasten, waar de warmtepomp zich bevindt en waar ruimte is voor een wasmachine en/of droger.

De eetkamer en woonkamer worden gescheiden door authentieke 'en-suite' deuren die zijn voorzien van glas-in-lood met aan weerszijde twee ruime vaste kasten. De aangrenzende woonkamer is een heerlijke plek om te ontspannen en is voorzien van een open haard. De gehele begane grond is afgewerkt met een visgraat 'houtlook' plavuizen vloer en voorzien van dubbel glas.

Eerste verdieping

Via de bordestrap met verduurzaamde originele glas-in-lood ramen komt u op een ruime overloop met toegang tot vier slaapkamers, waarvan één met toegang tot het dakterras, een toilet, de vaste trap naar de 2e verdieping en de moderne badkamer met inloofdouche, dubbele wastafel en ingebouwde kast met ruime lades. Het toilet en de badkamer zijn voorzien van verduurzaamde, originele glas-in-lood ramen.

Tweede verdieping

Op de bovenste verdieping bevindt zich een zeer ruime zolder met mooie zichtbare, bruine dakspanten en ruimtes die ingericht zijn als ruime werkplek en slaapkamer. Achter de werkplek zijn ruime knieschotten te vinden en in de slaapkamer zijn op maat gemaakte kasten met daarachter voldoende opslagruimte.

Buiten

De in 2018 aangelegde, zonnige tuin ligt grotendeels op het westen en biedt voldoende privacy en ruimte om te genieten, met meerdere terrassen rondom. Aan de zijkant van het huis bevindt zich de oprit. Aan de rand van de tuin is de toegang tot de ruime garage/schuur (11 meter diep!), ideaal voor fietsen, tuinspullen en extra berging.

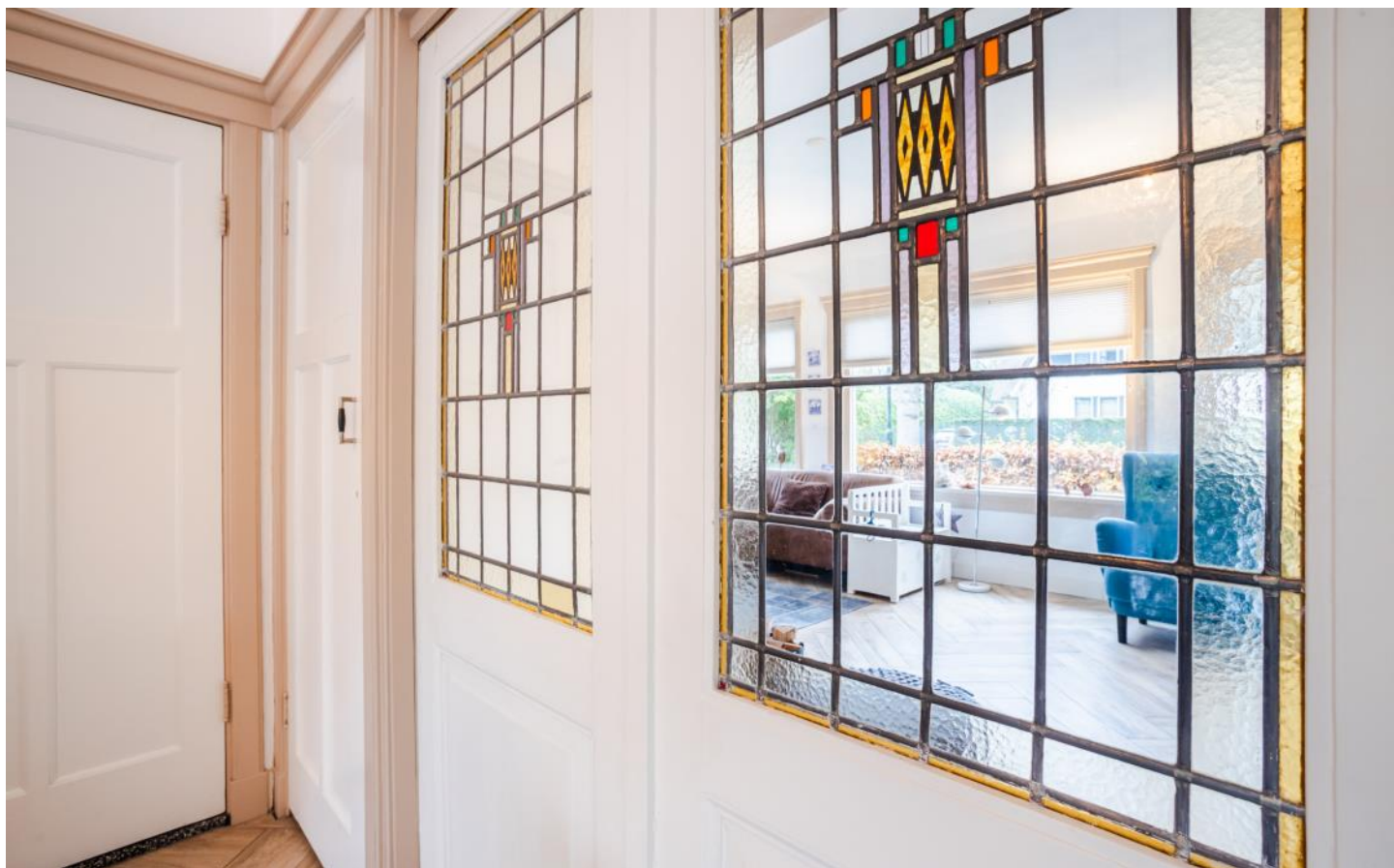
Bijzonderheden op een rij:

- Monumentale ligging vlakbij het Verzetsstrijderspark in de wijk 'De Parken'
- Ruimtelijk jaren '30 huis met 180m² woonoppervlakte
- Grondige renovatie (2017) en uitbreiding/verduurzaming (2022)
- Luxe, moderne keuken
- * Hoogwaardige afwerking door het hele huis
- Zonnige, aangelegde tuin (2018) op het westen
- Veel authentieke details zoals glas-in-lood en granitovloer
- Ideaal voor groot gezin
- Winkels, scholen, centrum en parken op loopafstand

Laat u verrassen door de warme sfeer, de royale ruimte en het comfort van deze uitstekend onderhouden woning op de meest geliefde plek van Apeldoorn.

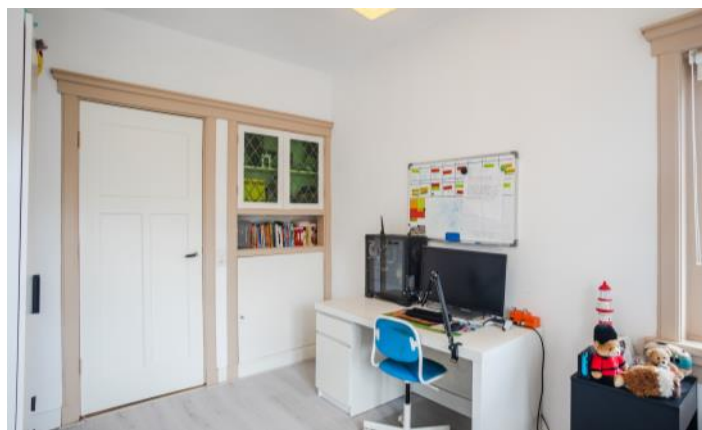
Deze sfeervolle en duurzame villa biedt het beste van twee werelden: de warmte van de jaren '30 en het comfort van vandaag. Dankzij de royale afmetingen, unieke locatie en solide basis is een bezichtiging hier absoluut de moeite waard. Interesse? Maak snel een afspraak!

















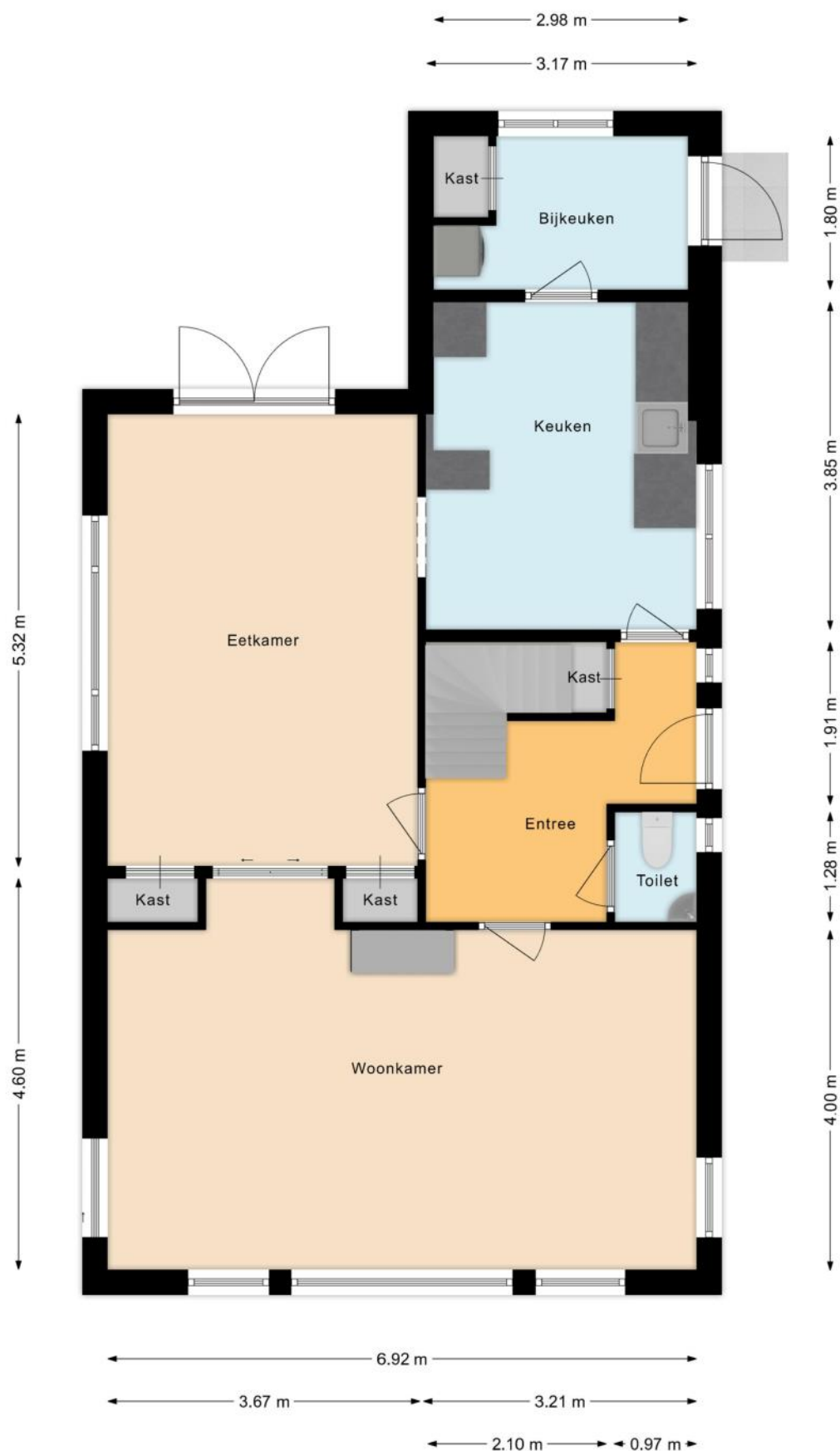




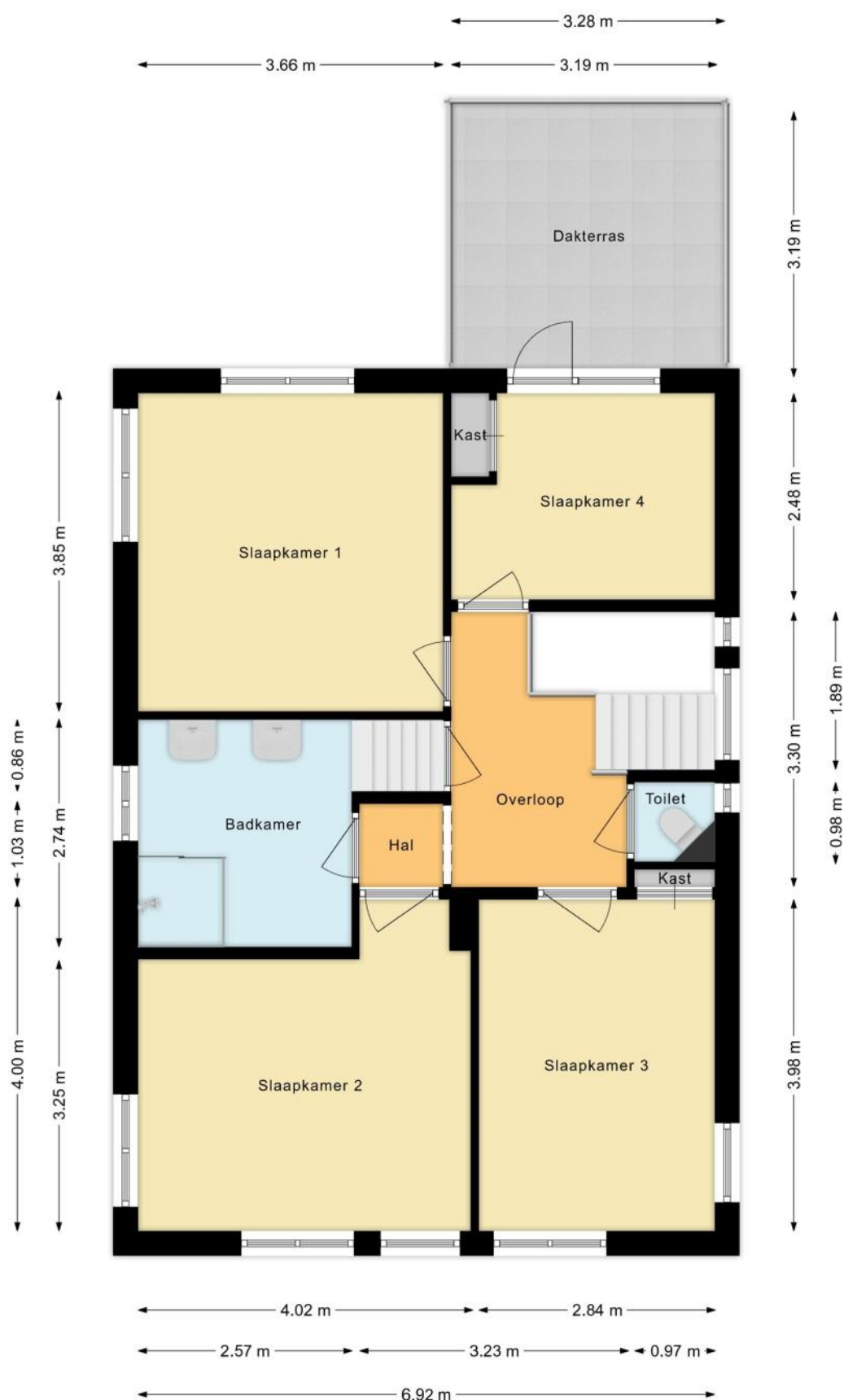




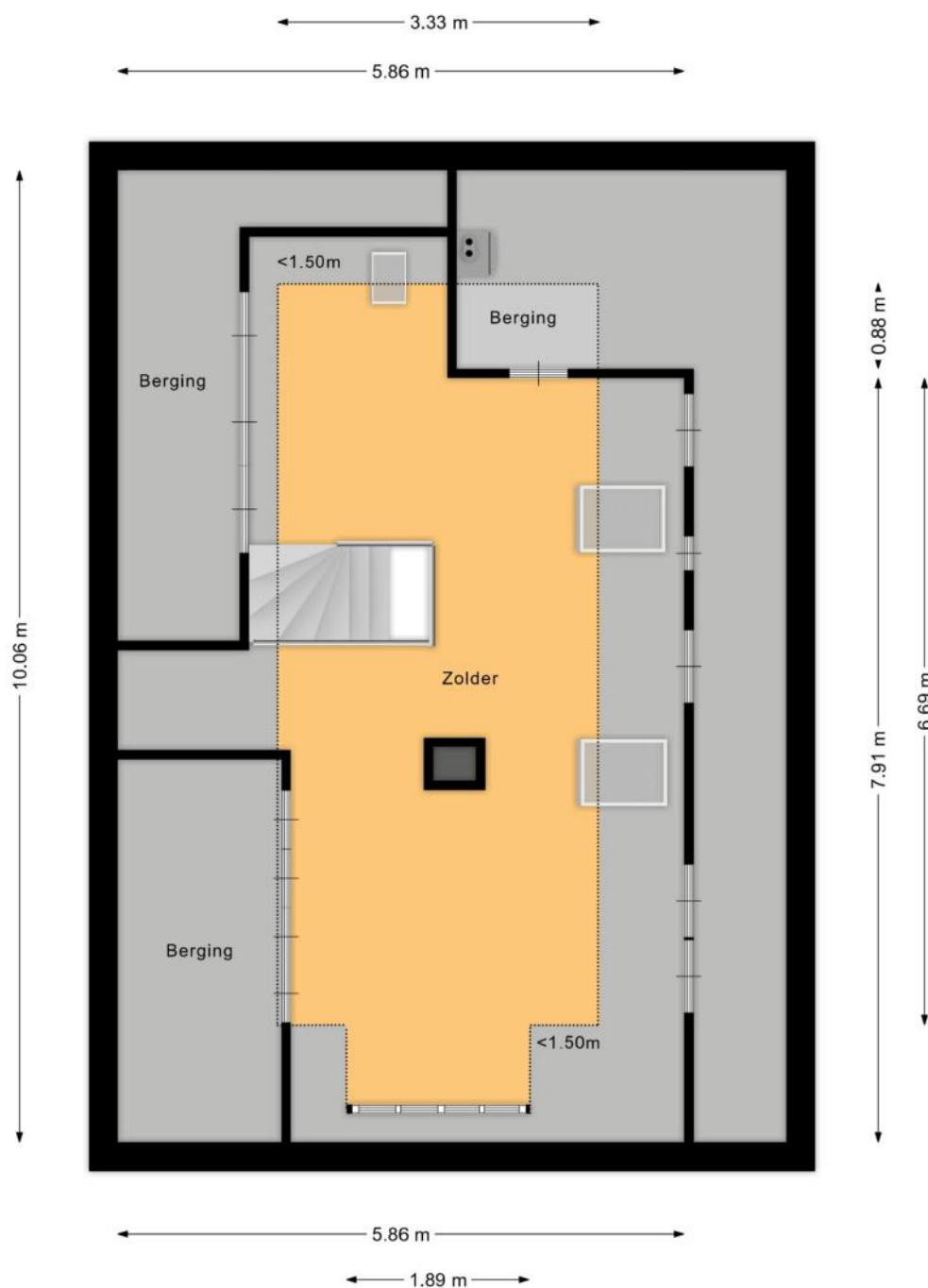
PLATTEGROND



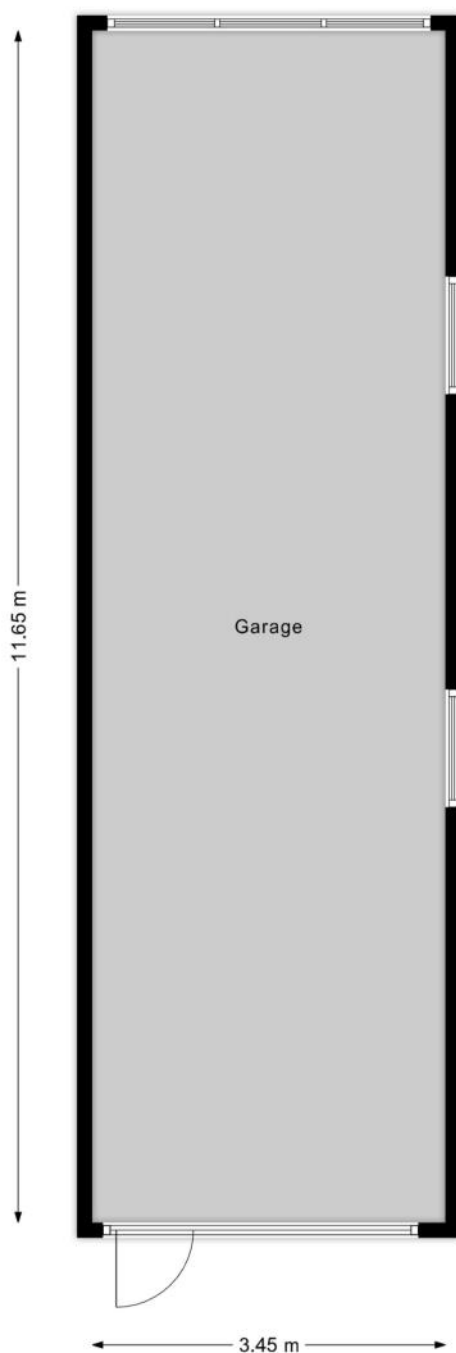
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Villa, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1935
Specifiek	Besch. stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Tentdak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	480 m ²
Inhoud	718 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	176 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	12 m ²
Externe bergruimte	40 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Douche, dubbele wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een kelder
Voorzieningen	Dakraam, Zonnepanelen

Energie

Energie label	A++
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Voorzetramen, Grotendeels dubbelglas
Verwarming	Openhaard, Warmtepomp
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	126 m ² (7m diep en 18m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig

KENMERKEN

Garage

Soort	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Apeldoorn H 9309

Oppervlakte	480 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er is sprake van een monumentale status.

> Beschermd stadsgezicht De Parken

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.

> Zie eigendomsbewijs verwijzing naar bepalingen uit 1924

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Horren			●
Laminaat	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren		●	
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel		●	
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

parasol (schuur) - ter overname

parasol (achterdeur) - ter overname



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Apeldoorn

H

9309

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 november 2025

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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.