



10

ZUTPHENSEWEG KLARENBEEK

Vraagprijs € 650.000 k.k.

088-0885052 |

 **samen**
met de makelaar



KENMERKEN

Woonoppervlakte	90 m ²
Perceeloppervlakte	1427 m ²
Inhoud	408 m ³
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1963
Energie label	A+++

Volledig vernieuwde en instapklare bungalow met A++ label

Wat een unieke kans! Deze vrijstaande bungalow uit 1963 is de afgelopen jaren werkelijk van top tot teen vernieuwd. En met vernieuwd bedoelen we ook écht vernieuwd: zowel binnen als buiten is alles aangepakt en gebracht naar het comfort- en afwerkingsniveau van nu. Het resultaat is een duurzame, modern ingerichte woning op een prachtige plek in het buitengebied, terwijl de binnenstad van Apeldoorn al binnen ca. 15 minuten te bereiken is. Ook het gezellige centrum van Twello is in 10 minuten te bereiken. Ook de A50 en A1 liggen op slechts enkele minuten rijden, ideaal voor forenzen.

De recent opnieuw aangelegde Zutphenseweg, inclusief de wadi naast de woning, zorgt voor beschutting en een rustige ligging. De tuin is eveneens nieuw aangelegd en mag de komende seizoenen nog verder volgroeien, waarmee de privacy nóg beter tot zijn recht komt.

Indeling

Je komt binnen in een ruime entree/hal met toegang tot de achtertuin. Deze multifunctionele ruimte doet tevens dienst als bijkeuken en biedt plaats aan kastruimte, de boiler en de opstelling voor wasmachine en droger. Verder vind je hier het moderne toilet met hangend toilet, urinoir en fonteintje. In de hal zit tevens de volledig vernieuwde meterkast. Dit gedeelte van de woning is in de afgelopen jaren nieuw aangebouwd.

De lichte L-vormige woonkamer heeft openslaande deuren naar de tuin, veel ramen en een heerlijk ruime opzet. Aansluitend bevindt zich de gloednieuwe open keuken, uitgerust met inductiekookplaat, combi-oven, Quooker, Amerikaanse koelkast en vaatwasser (veelal AEG). Daarnaast is er een bergkast met technische ruimte aanwezig.

De bungalow beschikt over twee slaapkamers en een luxe, modern afgewerkte badkamer met dubbele wastafel, half vrijstaand bad, inloopdouche en tweede toilet.

De aangebouwde garage is spouw gebouwd, voorzien

van een elektrische deur en uitgerust met vloerverwarming. Deze ruimte is volop geïsoleerd en is uitermate geschikt voor een derde slaapkamer zonder erg grote ingrepen. Buiten bieden de landelijke tuin en royale inrit ruimte aan meerdere auto's.

Duurzaamheid & Techniek

De woning heeft het energielabel A+++ en dat is niet voor niets. Vrijwel alles is vernieuwd:

- compleet nieuwe vloeren, draagbalken en isolaties in vloer, gevels, dak en zolder
- alle kozijnen en deuren vervangen en voorzien van HR++-glas, horramen en ventilatioeroosters
- volledig nieuw dak (15 cm isolatie, luxe blauw gesmoorde pannen) en nieuw dak op de aanbouw (14 cm PIR, wit PVC)
- alle installaties nieuw: elektra, water, riolering, cv, data en ventilatie
- vloerverwarming in (bijna) alle ruimtes
- Masterwatt-warmtepomp met 200 liter boiler
- WTW-installatie gekoppeld aan airco, inclusief kanaalunit in de woonkamer en separate airco-units in de slaapkamers
- compleet nieuwe badkamer en hoogwaardige keuken
- geïsoleerde garage met elektrische deur
- tuin voorzien van drainage, sproeieraansluitingen en voorbereidingen voor verlichting

De volledige technische omschrijving is bij de makelaar op aanvraag beschikbaar.

Deze volledig vernieuwde bungalow is absoluut een bezichtiging waard.

Plan snel een afspraak met één van onze makelaars of schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-makelaar behartigt uw belangen en bespaart u tijd, geld en zorgen.

OMSCHRIJVING

1. Constructieve Aanpassingen

Vloeren en Balklagen

- Alle vloeren zijn vervangen door een constructie van OSB-platen met Fermacell.
- De draagbalken van de vloeren zijn volledig gecontroleerd op houtrot; slechte balken zijn vervangen.
- Ter verhoging van de draagkracht zijn extra dwarsbalken aangebracht.
- Tussen de balklagen is minimaal 16 cm minerale wol toegepast.
- Aan de onderzijde is een PIF-folie, geschikt voor houten constructies, gespannen.
- Op de bodem van de kruipruimte is landbouw-/vijverfolie aangebracht ter vermindering van optrekkend vocht.
- De kruipruimte bestaat uit drie compartimenten, elk met een eigen geïntegreerd toegangsluik.

Gevels en Isolatie

- De gevels bestaan uit houtskeletbouw met een originele spouw van 20 cm. Deze spouw is van buitenaf gevuld met minerale wol en vervolgens ademend afgedicht met kurk.
- De houten gevelbekleding is uitgevlakt en voorzien van nieuwe Melin/Keraliet-bekleding.
- De borstwering/smetplint rondom de woning is afgewerkt met Blauwbond-panelen (kunststof/aluminium), waarbij kruipruimteventilatie is gerealiseerd via geboorde gaten i.p.v. ventilatieroosters.
- De kopse kanten van de zolder zijn aan de buitenzijde geïsoleerd met 10 cm PIR-platen.

2. Dak en Zolder

Dakvernieuwing

- Het complete dak is vernieuwd en uitgevoerd met 15 cm renovatie-isolatieplaten (correctie op eerdere opgave van 14 cm).
- Het dak is afgewerkt met luxe blauw gesmoorde dakpannen, door-en-door gekleurd en duurzaam.
- Alle boeidelen, regenpijpen en dakgoten zijn vervangen.

- Het dak van de aanbouw bestaat uit wit PVC, gekozen vanwege lagere warmtestraling. Hierdoor blijft de binnentemperatuur 4-6 °C lager dan bij zwart bitumen.
- Dit dak is voorzien van 14 cm PIR-isolatie.
- Het daglichtdakraam in de aanbouw is voorzien van HR++-glas.
- Onder de aanbouw zijn twee mantelbuizen aangebracht van voor- naar achterdeur.

Zoldervloer en Plafond

- De zoldervloer/plafond is volledig gestript. Onderdelen met gebrekkige kwaliteit zijn vervangen.
- Tussen de balken is 8 cm minerale wol aangebracht.
- De zoldervloer is uitgevoerd als beloopbare opslagvloer.

3. Kozijnen, Deuren en Daglicht

Kozijnen

- Alle kozijnen zijn vernieuwd en uitgevoerd met:
 - o HR++-glas
 - o horramen
 - o roosters
 - o ramen met kiep- en kantelfunctie
 - o gelijksluitende cilinders
- Aan de tuinzijde is een dubbele tuindeur geplaatst, afsluitbaar i.v.m. honden.
- Voor deze tuindeuren is een op maat gemaakte dubbele schuifhordeur aangebracht.

Binnendeuren

- Alle binnendeuren zijn vervangen door volhouten deuren.

Overige ramen

- De grote slaapkamer heeft een klein klapraam (oud douche-raam).

De verlichting in het oude kozijn is dimbaar en bedienbaar via een afstandsbediening.

Technische omschrijving 1.

4. Installaties (Elektra, Water, Data, Verwarming)

Complete Vernieuwing

- Alle installaties zijn volledig vervangen:
 - o elektra
 - o water
 - o riolering
 - o cv
 - o data

Groepenkasten

- Er zijn twee groepenkasten:
 1. Hoofdkast in de techniekkast achter in de gang.
 2. Kast bij de voordeur voor aanbouw en buitenverlichting.

Extra voorzieningen

- In de techniekruimte naast de voordeur staat de boiler; het plafond is uitneembaar voor bereikbaarheid.
- Achter de slaapkamerdeur bevindt zich een enkele wcd op een eigen groep, oorspronkelijk bedoeld voor een toekomstige sunshower.

Vloerverwarming

- Vloerverwarming aanwezig in:
 - o woonkamer
 - o badkamer
 - o toilet
 - o gang
 - o entree
 - o garage
- De woonkamer en badkamer hebben eigen thermostaten.
- Overige ruimtes draaien rustig mee maar zijn voorbereid op individuele zones.
- In de badkamer is bij de deur rekening gehouden met ruimte voor een toekomstige schuine inrit.

Warmtepomp en Boiler

- Warmtepomp van Masterwatt, aangesloten op een 200 liter boiler.
- Warm water in de keuken komt vanuit deze boiler.

Drukverhoger en Ontkalker

- In de kelder staat een drukverhoger met vertraagde

inschakeling.

- Tevens een waterontharder met harstank en zouttabletten (2 zakken blijven achter).

5. Ventilatie, Airconditioning en WTW

WTW-installatie

- De woning is uitgerust met een warmteterugwininstallatie (WTW).
- De WTW is in de woonkamer gekoppeld aan de airco.
- Toilet en wasmachineruimte in de aanbouw zijn aangesloten op WTW.

Airconditioningsysteem

- Woonkamer:
 - o Voorzien van een Remeha kanaalunit op zolder.
 - o Luchtuitblaas via plafondroosters.
 - o Bediening via een vierkante thermostaat aan de muur.
- Slaapkamers:
 - o Uitgerust met Carrier lagewand-airco's.
 - Alle units zijn geschikt voor koelen en verwarmen.

6. Sanitair en Badkamer

Badkamerrenovatie

- De badkamer is volledig vernieuwd én verplaatst.
- Voorzien van twee dakramen.
- Uitgerust met AquaSound inbouw-audio-installatie.
- Badkamerverlichting (niet Philips i.v.m. IP-waarde) is dimbaar en eventueel te koppelen.
- Onder het bad bevindt zich een waterverdeler voor eenvoudig afkoppelen.
- De spiegelkast heeft verlichting via tiptoets (werkt niet altijd), stopcontacten en USB functioneren 100%.
- Binnenzijde van de deuren is voorzien van niet-beslaande spiegeling.

Technische omschrijving 2.

7. Keuken

- Voorzien van:
 - o vaatwasser
 - o grote oven met geïntegreerde magnetron
 - o extra grote spoelbak
 - o 3-liter Quooker
 - o 90 cm inductiekookplaat
 - o 90 cm afzuigkap
 - o ostenen aanrechtblad
 - o inbouwprullenbak
 - o Amerikaanse koelkast met ijsblokjesmachine, aangesloten op vaste waterleiding in de techniekkast

8. Verlichting en Domotica

- Alle inbouwspots (behalve badkamer) zijn Philips Hue en op diverse manieren aanstuurbaar (schakelaar, spraak, TV-speaker).
- Buitenverlichting wordt geregeld door een tijdklok gecombineerd met een schemerschakelaar.
- In de carport en het overstek is elektra voorbereid voor spots, uitgelijnd met de eiken palen.

9. Garage

- De garagedeur is geïsoleerd, elektrisch en bedienbaar via:
 - o schakelaar
 - o twee afstandsbedieningen
 - o app op de telefoon
- Garage voorzien van luxe kabelgoot en een mantelbuis naar de groepenkast bij de voordeur.

10. Buiten en Tuin

- In de tuin zijn meerdere aansluitpunten voor sproeiers aanwezig.
- Aansluiting voor de pomp bevindt zich bij de conifeer aan de oprit.
- Een tyleslang loopt van pomp naar de achterkant van de aanbouw en vormt een lus onder de grindbak.
- Twee mantelbuizen lopen vanuit de techniekruimte naar:
 - o de lantaarn achter in de tuin
 - o de oprit tot aan de inrit
- Regenpijpen van de woning lozen in de tuin.
- Regenpijpen van de carport lozen via een

drainagebuis op een duiker, aangesloten op de wadi. De oorspronkelijke D-sloot lag ongeveer 1 m dieper.

11. Overige Installaties en Voorzieningen

- Google deurbel en rookmelders zijn ter overname; elke ruimte (behalve kelder) heeft een rookmelder.
- In de aanbouw is een aansluiting aanwezig voor een wasbak/gootsteen met warm en koud water

Technische omschrijving 3.



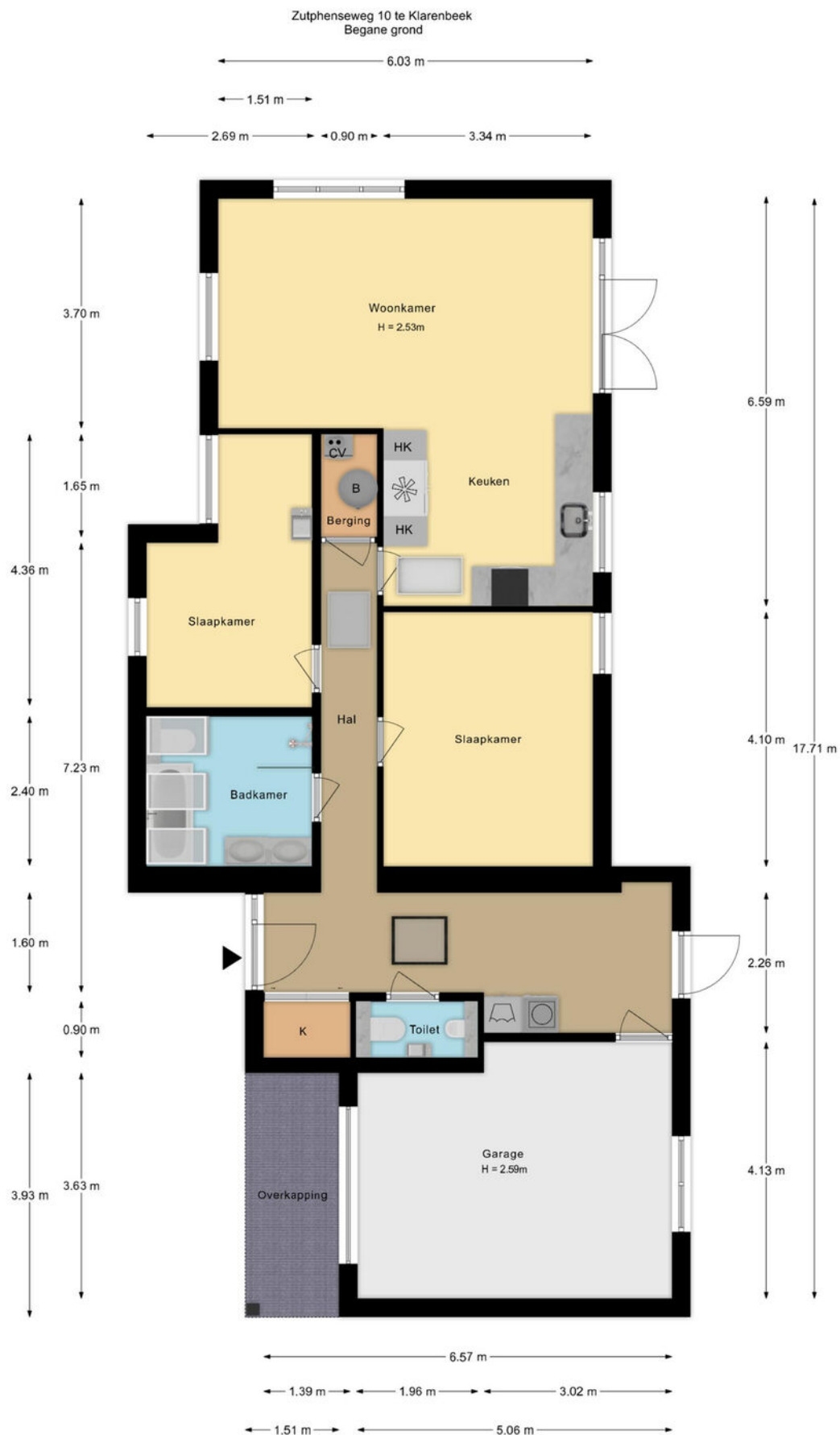








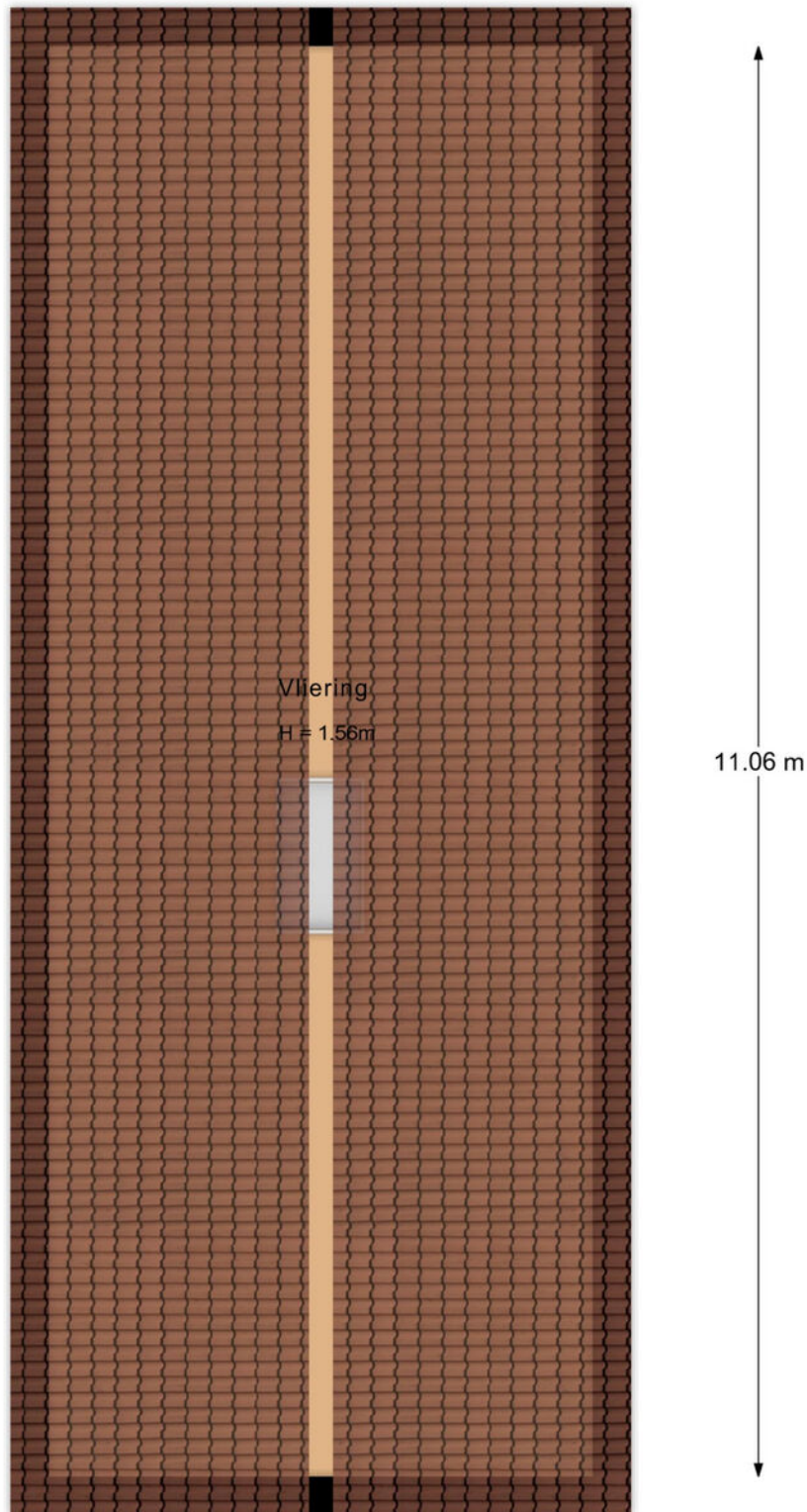




De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

Begane grond

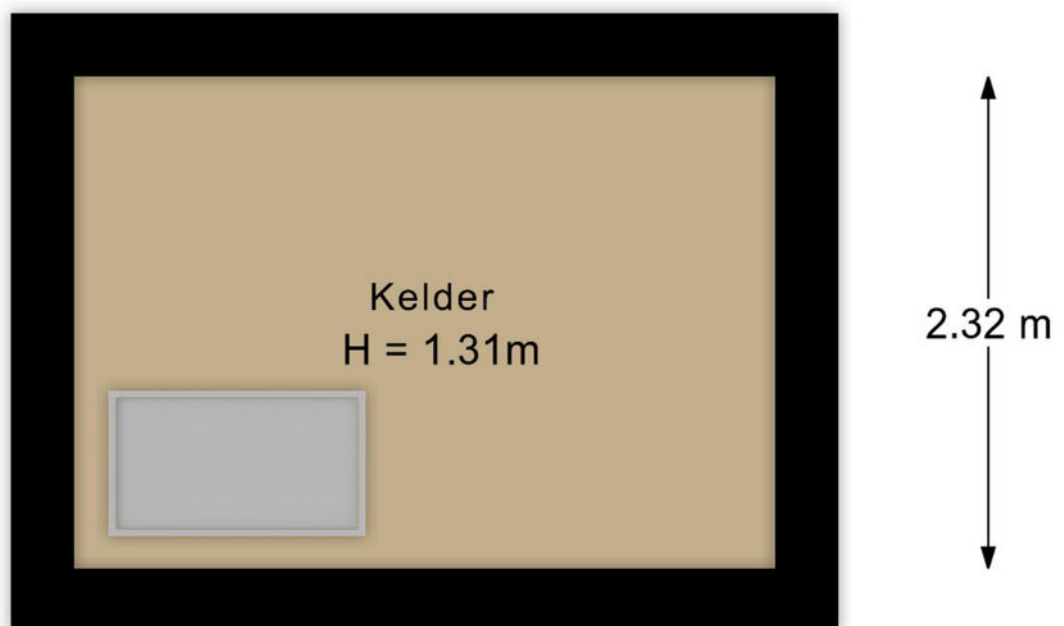


De plaattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plaattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND
Vliering

Zutphenseweg 10 te Klarenbeek
Kelder

← 3.30 m →



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

Kelder



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

Voorst

A

1652

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 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

KADASTRALE KAART

Buurtinformatie – Apeldoorn / Klarenbeek



49%



51%

Leeftijd



0 - 14: 13%

15 - 24: 10%

25 - 44: 22%

45 - 64: 29%

65+: 26%

Koop/huur



Koop: 68%

Huur: 32%

Huishoudens



Eenpersoons: 29%

Zonder kinderen: 40%

Met kinderen: 31%

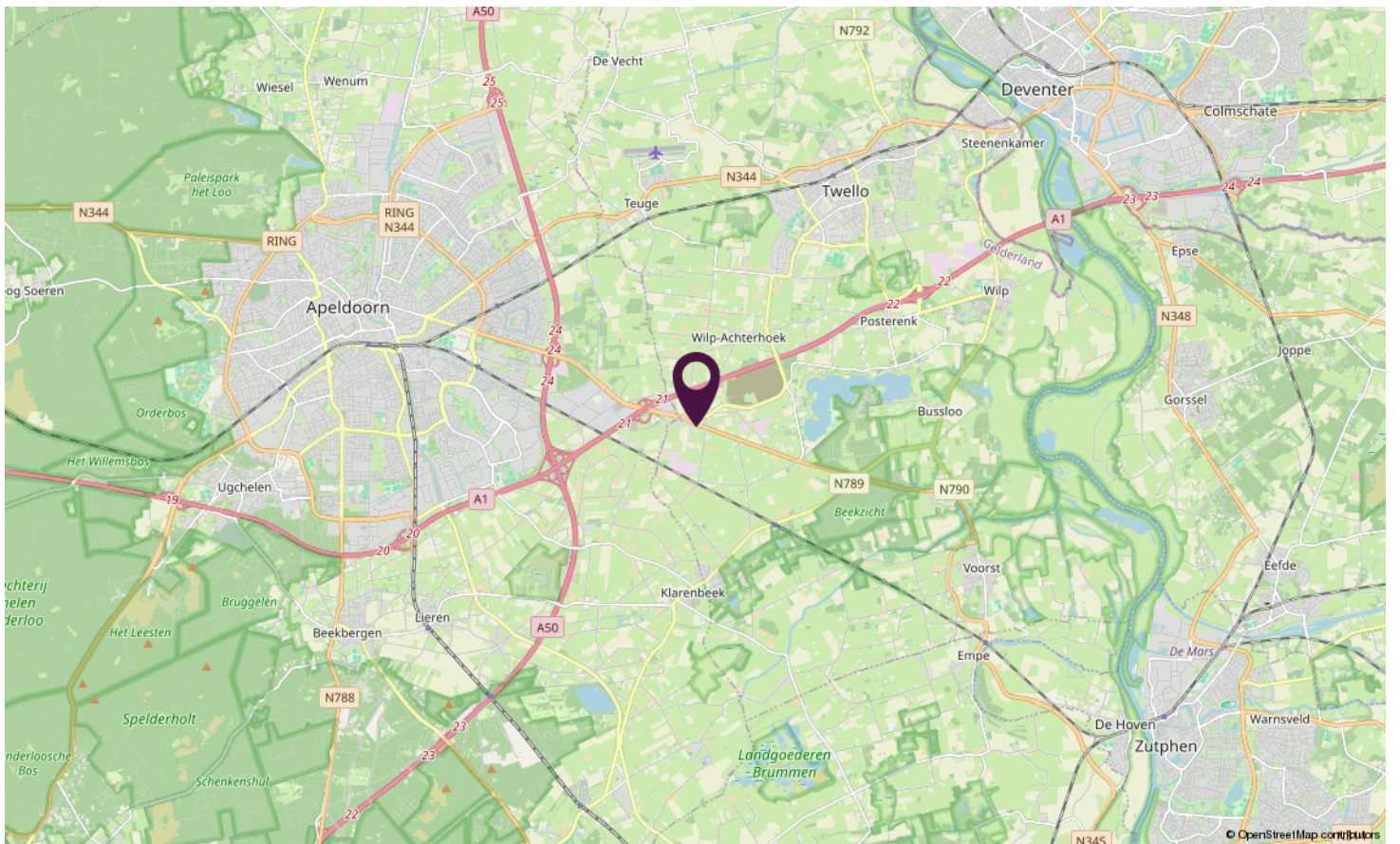
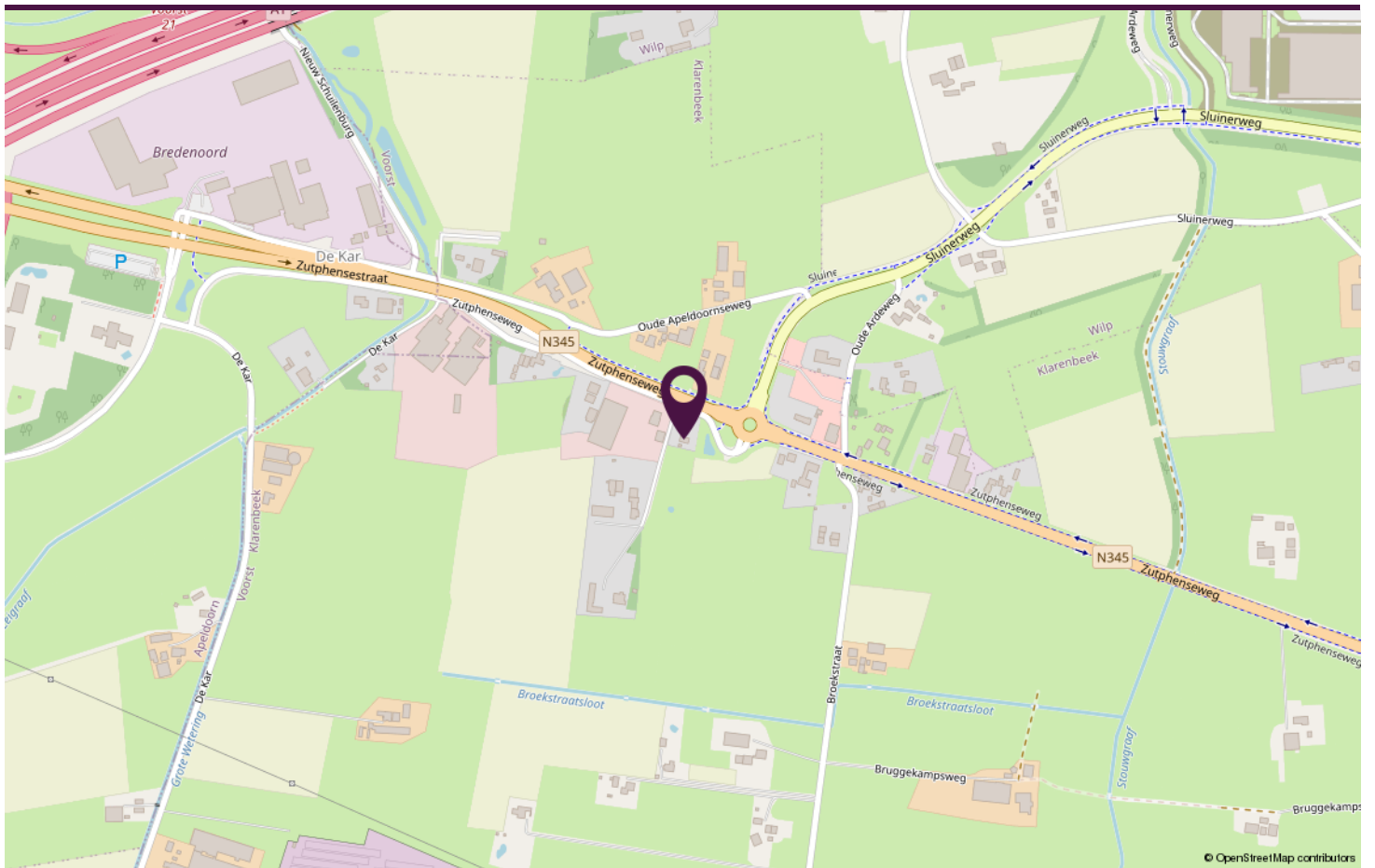


1,3 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 456.000

STATISTIEKEN



LOCATIE OP DE KAART

[illegible]

AANTEKENINGEN



ZUTPHENSEWEG KLARENBEEK

Neem vrijblijvend contact met ons op.

Stationsstraat 198, 7311 MJ APELDOORN
088-0885052

 **samen**
met de makelaar