

Houttuinen-Zuid 22 - Apeldoorn



Leef, woon en geniet!

Unieke villa

Een oase van rust, luxe en verfijning – dat is wat deze unieke villa uitstraalt. Alles in deze woning ademt de sfeer van een high-end boutique hotel op Ibiza, gecombineerd met de warmte van een perfect familiehuis. Met een royaal woonoppervlak van 393 m², een inhoud van 1.463 m³ en een perceel van 585 m², biedt deze villa een overvloed aan leefruimte.

De indeling laat niets te wensen over: een lichte living met open haard, een stijlvolle eetkamer en een exclusieve designkeuken vormen het hart van het huis. Meerdere luxe slaapkamers met en suite badkamers zorgen voor comfort en privacy. In het souterrain vindt u een indrukwekkende wellness met zwembad, sauna en hamam, een sfeervolle bar, een royale inpandige garage én een complete verblijfsruimte voor een au pair of gasten.

Buiten geniet u van de fraai aangelegde tuin op het zuidwesten met veranda, diverse terrassen en meerdere balkons die de Ibiza-sfeer tot in detail doorvoeren. Hier komen wonen, ontspannen, werken en genieten op een vanzelfsprekende manier samen.



De villa is oorspronkelijk gebouwd in 1998 en in 2011 volledig opnieuw ontworpen door het befaamde Belgische designhuis Vlassak Verhulst. Het geheel werd in 2025 opnieuw naar een nog hoger niveau gebracht. Daarbij is onder andere de meterkast vernieuwd, een geavanceerd alarmsysteem met camerastructuur geïnstalleerd, het schilderwerk binnen en buiten uitgevoerd en de tuin onderging een grootschalige en hoogwaardige heraanleg. Ook de balkons zijn met oog voor detail afgewerkt, waardoor ze extra terrasruimte bieden en bijdragen aan de luxueuze Ibiza-uitstraling. De villa is volledig instapklaar voor de meest veeleisende liefhebber van luxe.



Boutique stijl en exclusieve materialen

Boutique stijl en exclusieve materialen

De villa is gebouwd in split-level, waardoor bijzondere doorkijken en speelse hoogteniveaus een dynamisch en toch harmonisch geheel vormen. De overvloedige lichtinval en de open zichtlijnen creëren een gevoel van ruimte en vrijheid. Alle eiken binnendeuren zijn kozijnloos en hebben verdeckte scharnieren, waardoor een strakke en minimalistische lijnvoering ontstaat.



Alle wanden zijn uitgevoerd met exclusief puddingstuc in moderne Ibiza-stijl. Puddingstuc is een hoogwaardige en ambachtelijke afwerkingstechniek voor wanden en plafonds. Het staat bekend om zijn zachte, bijna fluweelachtige uitstraling en subtiele glans. De naam komt voort uit de romige, gladde textuur die doet denken aan pudding. Dit stucwerk wordt met de hand in meerdere lagen aangebracht en zorgvuldig gepolijst, waardoor een naadloos en luxe oppervlak ontstaat. Het oogt warmer dan strak pleisterwerk en rijker dan standaard stucwerk. Puddingstuc wordt vaak toegepast in exclusieve villa's en boutique hotels vanwege de authentieke, Mediterrane sfeer en de combinatie van strak design met een natuurlijke, elegante uitstraling.



Elke ruimte ademt kwaliteit. De vloeren zijn uitgevoerd in brede planken van Amerikaans eiken van Ebony and Co., die een gevoel van authenticiteit en grandeur geven. De drie badkamers zijn maatwerkcreaties in luxe Italiaans marmer, met design sanitair van Alessi. Hiermee krijgt iedere bewoner een hotel chic ervaring, volledig in lijn met het boutique-concept.

Deze villa combineert luxe met moderne techniek. Zo is er muur- en vloerverwarming aanwezig. De zonnepanelen staan in verbinding met de in 2025 geplaatste batterij van 41 kWh met een eigen meterkast, waardoor het huis grotendeels onafhankelijk kan functioneren van het openbare elektriciteitsnet. Screens en rolluiken zijn overal op afstand bedienbaar, evenals de raambekleding. De oprit met vorstbeveiliging wordt afgesloten met een elektrisch hek en een looppoort. Iedere kamer heeft een eigen airconditioning.

Royale entree

Indeling:

De entree is royaal, met open eiken trappen en sfeervolle verlichting. Het toilet is luxe uitgevoerd met een wandcloset, urinoir en marmeren wastafelmeubel.





Woonkeuken

Woonkeuken:

Het hart van het huis wordt gevormd door de ruime designkeuken van Arclinea met een granieten aanrechtbladen en een sculpturaal kookeiland met bar. Hierin is alle denkbare inbouwapparatuur: een vijf-pits kookplaat met wokbrander en een separate teppanyaki grill, een op maat gemaakt afzuigsysteem, een Quooker en een traditionele kraan, koffiemachine, 2 warmhoudlades, een bordenwarmer, vaatwasser op hoogte, een magnetron, combi-stoomoven en een hogedrukstoomoven. Alles is ontworpen om koken tot een verfijnde belevenis te maken. De bijkeuken heeft een maatwerk kastenwand met aansluitingen voor wasapparatuur en een keukenopstelling met koelkast en spoelunit.





Eetkamer

Eetkamer:

De eetkamer, iets verlaagd gelegen, biedt ruimte voor een grote eettafel en grenst aan een glaspui met verduisterd glas en zonwering.

Via de schuifpui loopt u zo naar de veranda, vijverpartij en tuin. De begane grond is voorzien van een prachtige Amerikaanse eiken vloer.





Living

Living:

De living ademt rustige luxe, met een sfeervolle gashaard, maatwerkkasten en een geïntegreerde televisieopstelling. Grote raampartijen verbinden het interieur naadloos met de tuin; het lichtspel in huis is spectaculair.





Wellness en souterrain

Wellness en souterrain:

In het souterrain bevindt zich een wellnessruimte van uitzonderlijke allure. Een verwarmd zwembad met solardek en tegenstroominstallatie vormt het hart van deze ontspanningszone. Achter rookglazendeuren vindt u een Hamam, sauna, douche en kleedruimte, waardoor een gevoel van ultiem comfort en beslotenheid ontstaat. Het zwembad is volledig geautomatiseerd, verwarmd met een eigen cv-ketel en voorzien van moderne filterinstallatie en ontvochtiger. Aansluitend is er een stijlvolle bar, ideaal voor ontspanning of het ontvangen van gasten.

Daarnaast vindt u hier een complete verblijfsruimte voor een au pair of gasten, met daglichttoetreding via lichtkoepels, en een royale inpandige garage met coatingvloer en elektrisch bedienbare Hörmann-deur.





Slaapvertrekken en badkamers

Slaapvertrekken en badkamers:

Door de split-level indeling heeft de woning unieke zichtlijnen. De masterbedroom heeft een ruime inloopkast en een badkamer en suite met dubbele wastafelmeubel met italiaans marmer, wandtoilet, bidet en een inloopdouche.

Drie grote slaapkamers bieden eveneens luxe maatwerk; één ervan heeft toegang tot een eigen dakterras. Op de overloop is een tweede badkamer met dubbele wastafel, inloopdouche, bidet en apart toilet.





Slaapvertrekken en badkamers





Slaapvertrekken en badkamers

Op de hoogste verdieping onder de imposante nok bevindt zich een vijfde slaapkamer met kleedkamer. De en suite derde badkamer is luxe uitgevoerd met een dubbel wastafelmeubel afgewerkt met Italiaans marmer, toilet en inloopdouche. Ook hier is de Ibiza-stijl met strakke lijnen en luxe materialen tot in detail doorgevoerd. Deze kamer heeft toegang tot een groot privé dakterras.





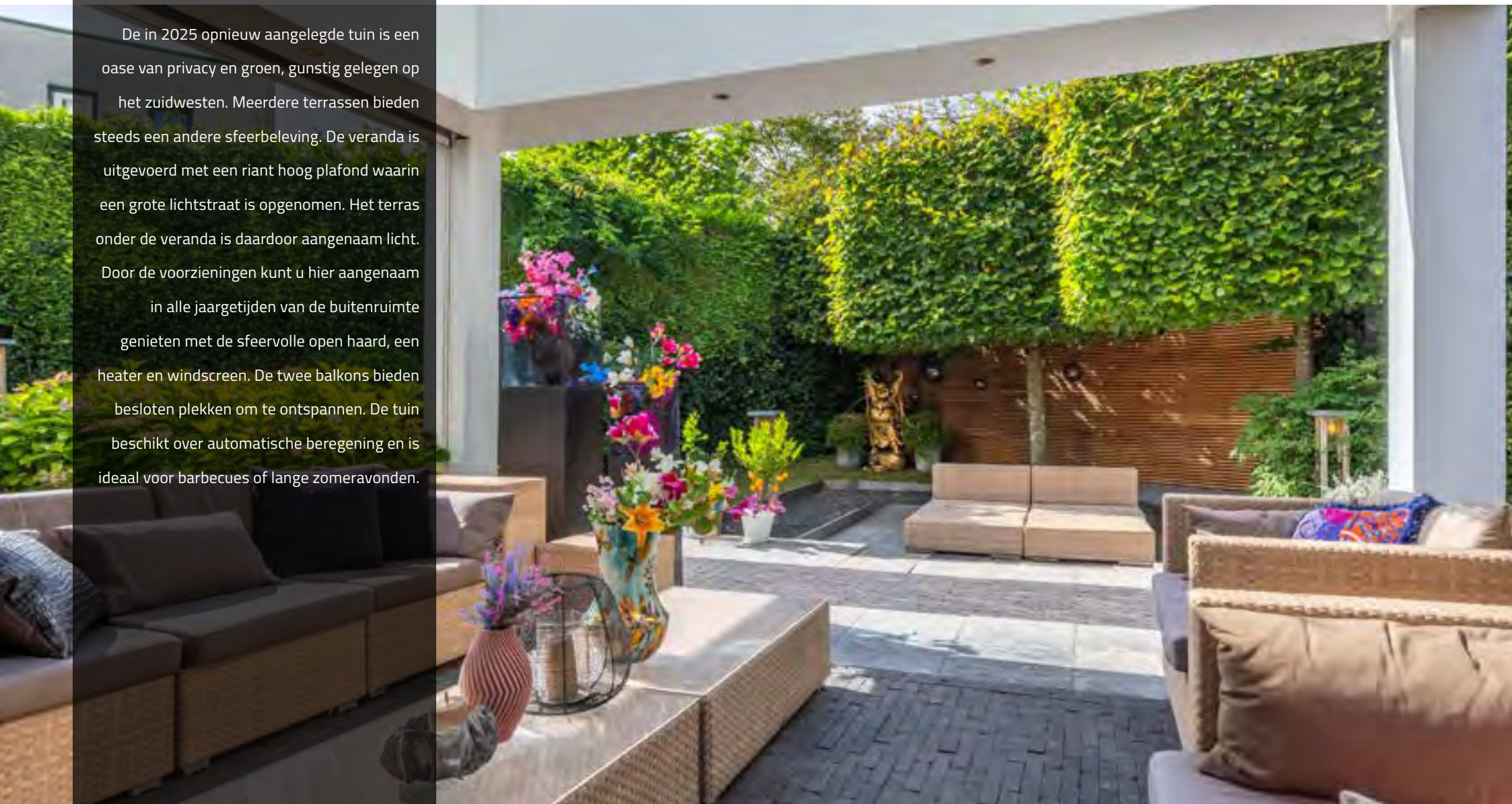
Dakterrass





Buitenleven in Ibiza-sfeer

De in 2025 opnieuw aangelegde tuin is een oase van privacy en groen, gunstig gelegen op het zuidwesten. Meerdere terrassen bieden steeds een andere sfeerbeleving. De veranda is uitgevoerd met een riant hoog plafond waarin een grote lichtstraat is opgenomen. Het terras onder de veranda is daardoor aangenaam licht. Door de voorzieningen kunt u hier aangenaam in alle jaargetijden van de buitenruimte genieten met de sfeervolle open haard, een heater en windscreen. De twee balkons bieden besloten plekken om te ontspannen. De tuin beschikt over automatische beregening en is ideaal voor barbecues of lange zomeravonden.





Indeling

Ligging en omgeving:

Deze villa ligt ook strategisch ideaal. Binnen drie minuten bereikt u de snelwegen A1 en A50, waardoor steden als Amsterdam, Utrecht en Arnhem uitstekend bereikbaar zijn. Het centrum van Apeldoorn ligt op fietsafstand en biedt een rijk aanbod aan winkels, cultuur en gastronomie. Van sterrenrestaurants tot hippe brasserieën, van theaters en musea tot een bruisend stadsleven: u vindt het allemaal binnen handbereik.

Voor sport en ontspanning biedt de omgeving eveneens volop mogelijkheden. Golfbanen, tennisparken en moderne fitnessclubs liggen in de directe nabijheid. De villa ligt bovendien midden in het hart van de Veluwe, één van de mooiste natuurgebieden van Nederland. Hier kunt u wandelen, fietsen of simpelweg genieten van rust en ruimte in de uitgestrekte bossen en heidevelden. Deze villa staat voor een levensstijl: wonen als in een vijfsterren boutique hotel, maar met de geborgenheid van een eigen thuis in Apeldoorn.

Een oase van rust, luxe en verfijning – dat is wat deze unieke villa uitstraalt. Alles in deze woning ademt de sfeer van een high-end boutique hotel op Ibiza, gecombineerd met de warmte van een perfect familiehuus. Met een royaal woonoppervlak van 393 m², een inhoud van 1.463 m³ en een perceel van 585 m², biedt deze villa een overvloed aan leefruimte.



Begane grond



1e verdieping

Kenmerken



2^e verdieping



Souterrain

Oppervlakten en inhoud

Wonen	393 m ²
Overige inpandige ruimte	51 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	79 m ²
Externe bergruimte	5 m ²
Perceel	585 m ²
Inhoud	1463 m ³
Bouwjaar	1996 (2011 geheel vernieuwd 2025 verbeterd)

Aantal kamers	10 kamers (6 slaapkamers)
Aantal badkamers	3 en 3 aparte toiletten
Badkamer 1	Dubbele wastafelmeubel, wandtoilet, bidet en een inloopdouche
Badkamer 2	Dubbele wastafel, inloopdouche, bidet en apart toilet
Badkamer 3	Dubbel wastafelmeubel, toilet en inloopdouche

Wellness	Verwarmd zwembad met solardek en tegenstroominstallatie, Hamam, sauna, douche en kleedruimte
----------	--

Aantal woonlagen	3 woonlagen en souterrain
------------------	---------------------------

Onderhoud binnen	Uitstekend
Onderhoud buiten	Uitstekend

Verwarming	Muur- en vloerverwarming, gashaard
------------	------------------------------------



Kadaster gegevens

APELDOORN M 7548

Ligging:

In woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging en in bosrijke omgeving

Tuin:

Tuin rondom, luxe veranda en meerdere zonneterrassen

Parkeergelegenheid:

Op eigen terrein

Ingrid Wijngaards

Register makelaar taxateur

06 - 53 25 23 78

Kerklaan 37

7311 AC Apeldoorn

tel. 055-5424201

www.landheeren.nl



Leef, woon en geniet!

Baerz & Co
LUXURY HOMES
MEMBER