



# WOLVENBOS APELDOORN

**Vraagprijs € 1.295.000 k.k.**

 **samen**  
met de makelaar



# KENMERKEN

Woonoppervlakte	276 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	22.500 m <sup>2</sup>
Inhoud	1023 m <sup>3</sup>
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1967
Energie label	F



# OMSCHRIJVING

Deze vrijstaande villa is gelegen in de Groene Wig Wolvenbos naast het landgoed “De Meene” en bevindt zich op een parkachtig ingerichte buitenplaats van ca. 22.500 M2 op een steenworp afstand van Apeldoorn in het agrarisch gebied op de grens van Beemte Broekland.

De buitenplaats is in 1967 schitterend aangelegd met een grote natuurlijke vijver, graslanden en een zeer gevarieerde beplanting. Eigen bomen en struiken leveren divers vers fruit.

Een harmonieuze plek om te genieten van de vrijheid die landelijk wonen met zich meebrengt. Hier is het leven te midden van de natuur een constante bron van rust maar ook van inspiratie.

De graslanden en een paardenbox bieden mogelijkheden voor paardenliefhebbers of voor hobbymatig dieren houders.

U kunt wandelen door uw eigen park met wandelpaden, geflankeerd door grote wolken rododendrons, hortensia's en struweel. Dit is pure rijkdom.

Het genot van het buiten wonen gecombineerd met een korte afstand tot de stad, de bezienswaardigheden paleis het Loo, Julianatoren de Apenheul en de oprit naar de A-50 .

Het gezellige woonhuis dateert uit 1967 en in 2005 geheel gerenoveerd.

Deze schitterende locatie moet je zien, beleven en voelen.

Indeling:

Kelder

- grote inpandige garage voor 2 auto's (deze garage is eenvoudig om te bouwen tot prachtige tuin atelier, kantoor, praktijk of apart gasten verblijf.
- ruime hal met trapkast.
- was kelder.
- sportkelder/slaap kamer.
- CV-ruimte.

Wonen

- ruime hal met houten trap naar slapen.
- grote sfeervolle woon-eetkamer met 3 schuifpuien, 360 graden draaiende houtkachel en schitterend uitzicht op vijver en park.
- zeer ruime keuken met Duits Schüller keukenmeubilair (wit hoogglans).
- toegang vanuit keuken naar terras.
- badkamer met inloopdouche, wastafel, toilet.
- buitenterras op het zuiden.

Slapen

- royale lichte hoofd slaapkamer: Met grote ramen, dakkapel, airconditioning, inloopkledingkast en een fraai uitzicht op vijver en park, alle ramen

- overloop met kastruimte en kleine berging.
- logeerkamer met grote ramen, dakkapel, alles voorzien van rolluiken met inbouwkast.
- grote badkamer, voorzien van vloerverwarming, 2 wastafels en grote verwarmde spiegels, Philippe Starck ligbad, inloopdouche, toilet en bidet en opbergruimtes

#### Kenmerken/Bijzonderheden:

- volledige Dakisolatie.
- vloerverwarming woon/eetkamer en badkamer boven.
- dubbel glas
- CV verwarmd Remeha Avanta 2017.
- 360 graden draaibare Houtkachel (schoorsteen jaarlijks geveegd)
- woning voorzien van houten kozijnen en 3 schuifpuien
- glasvezelaansluiting

#### Overige bebouwing:

Ruime carport voor 1 auto. Bijgebouw met eigen electra-, water en propaangas aansluiting, 3 kamers en toilet/douche (momenteel in gebruik als opslag voor tuingereedschap).

Eenvoudige paardenstal voor 2 paarden

#### Mogelijkheden:

Het bestemmingsplan biedt voor percelen groter dan 20.000 m<sup>2</sup> de mogelijkheid tot het bouwen van bijgebouwen binnen het bouwblok tot een totale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> inclusief bestaande bijgebouwen binnen het bouwblok.

Veel mogelijkheden tot uitbreiding woonhuis dmv. bijtrekken inpandige garage van 70m<sup>2</sup>

De oppervlakte van de woning met bijbehorende kavel bedraagt ca 22.500 m<sup>2</sup>

Voor de gronden buiten het bouwblok met de bestemming natuur is een door een landschapsarchitect opgesteld inrichtingsplan vastgesteld. Dit inrichtingsplan is grotendeels al uitgevoerd. Er dienen nog wel natuurversterkende maatregelen te worden uitgevoerd in de vorm van de aanplant van fruitbomen en enige struweelbeplanting.

Het terrein met de bestemming natuur is langs de zuidgrens voor een klein deel toegankelijk voor wandelaars.

#### Algemeen:

- Bouwjaar : 1967
- Inhoud : 1023 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte : 276 m<sup>2</sup>
- Overig inpandige ruimte : 69 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte : ca 2,25 ha
- Vraagprijs per M<sup>2</sup> : € 5.435

# OMSCHRIJVING











Wolvenbos 9 te Apeldoorn  
Begane grond

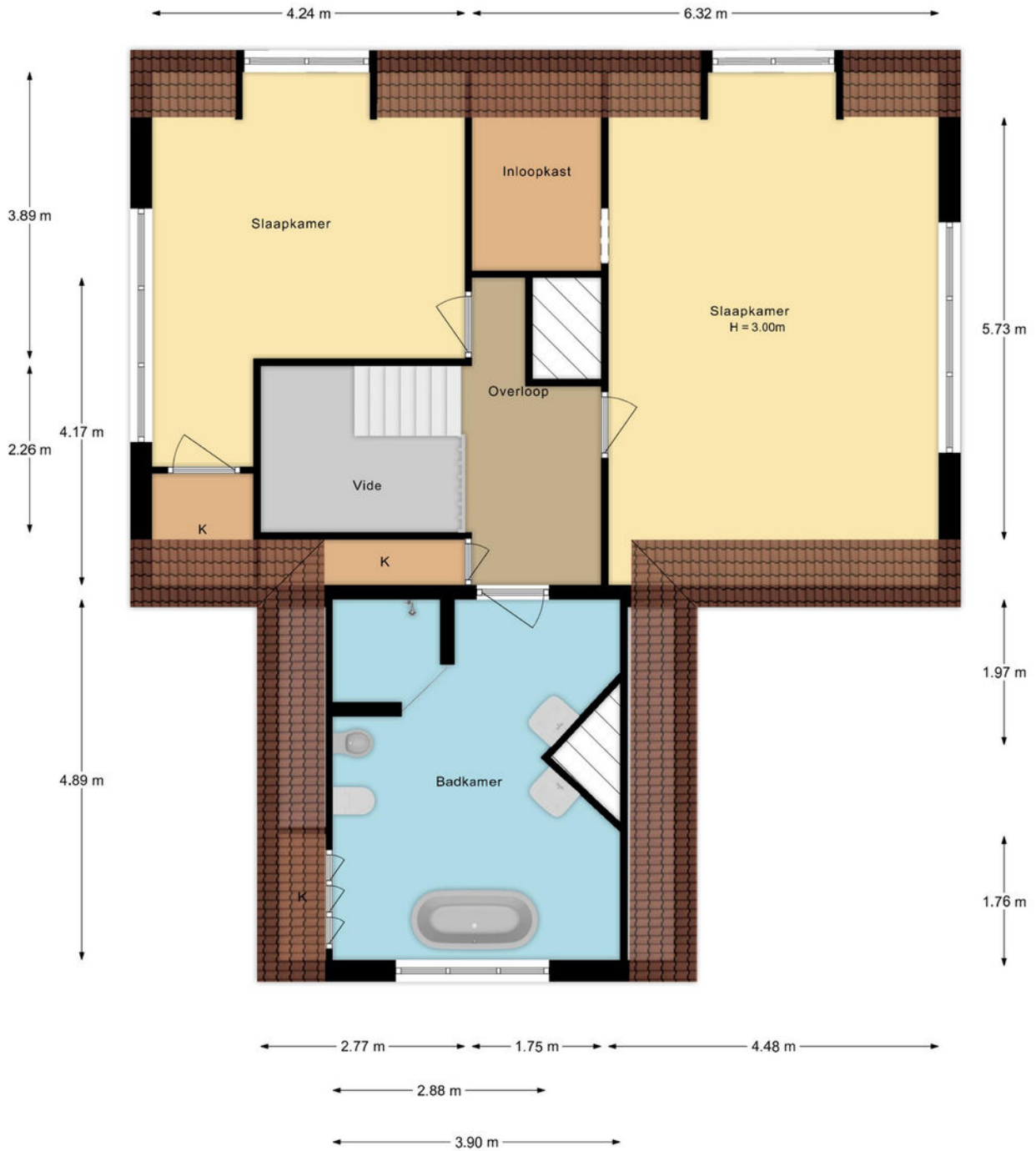


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND

*Begane grond*

Wolvenbos 9 te Apeldoorn  
1e Verdieping



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

# PLATTEGROND

## Verdieping

Wolvenbos 9 te Apeldoorn  
Souterrain

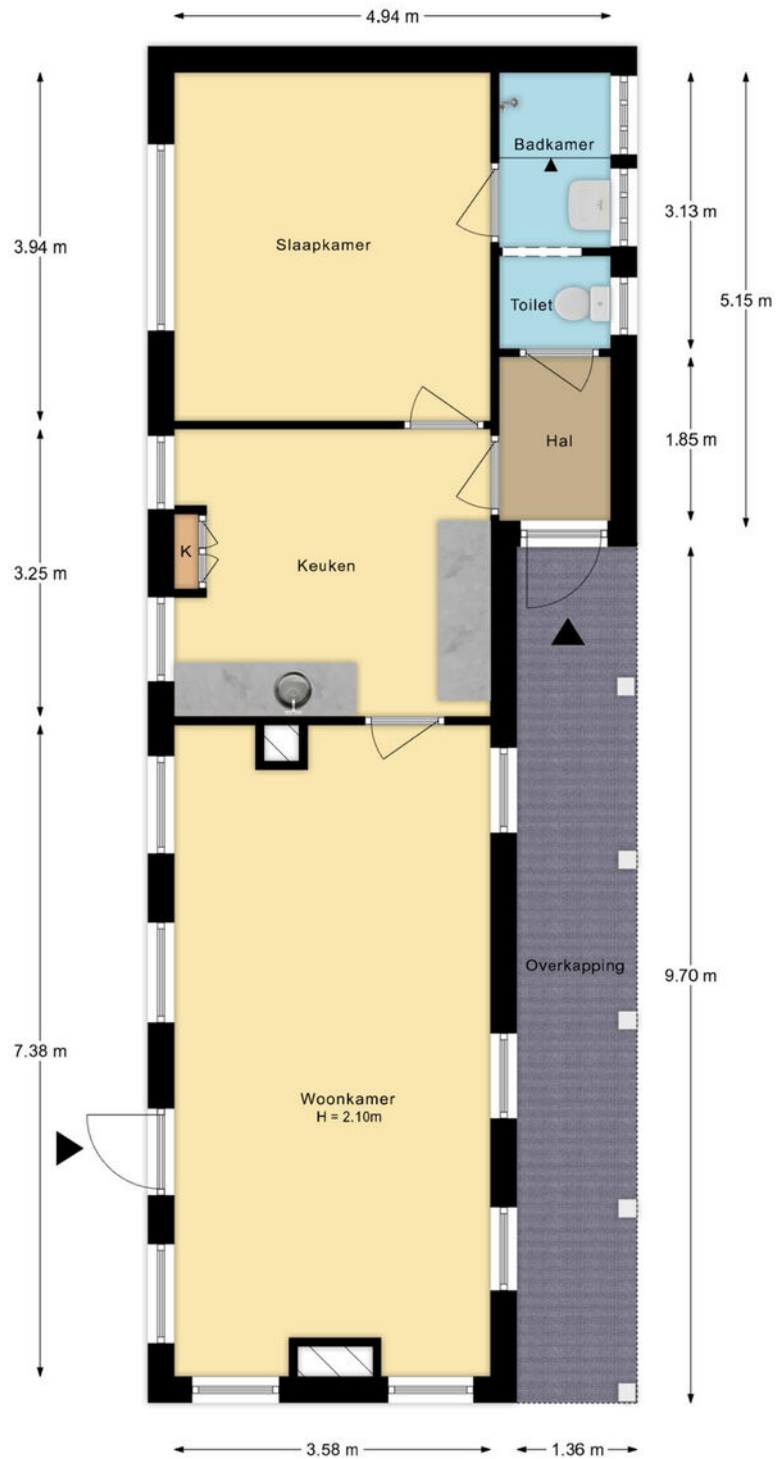


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND

Souterrain

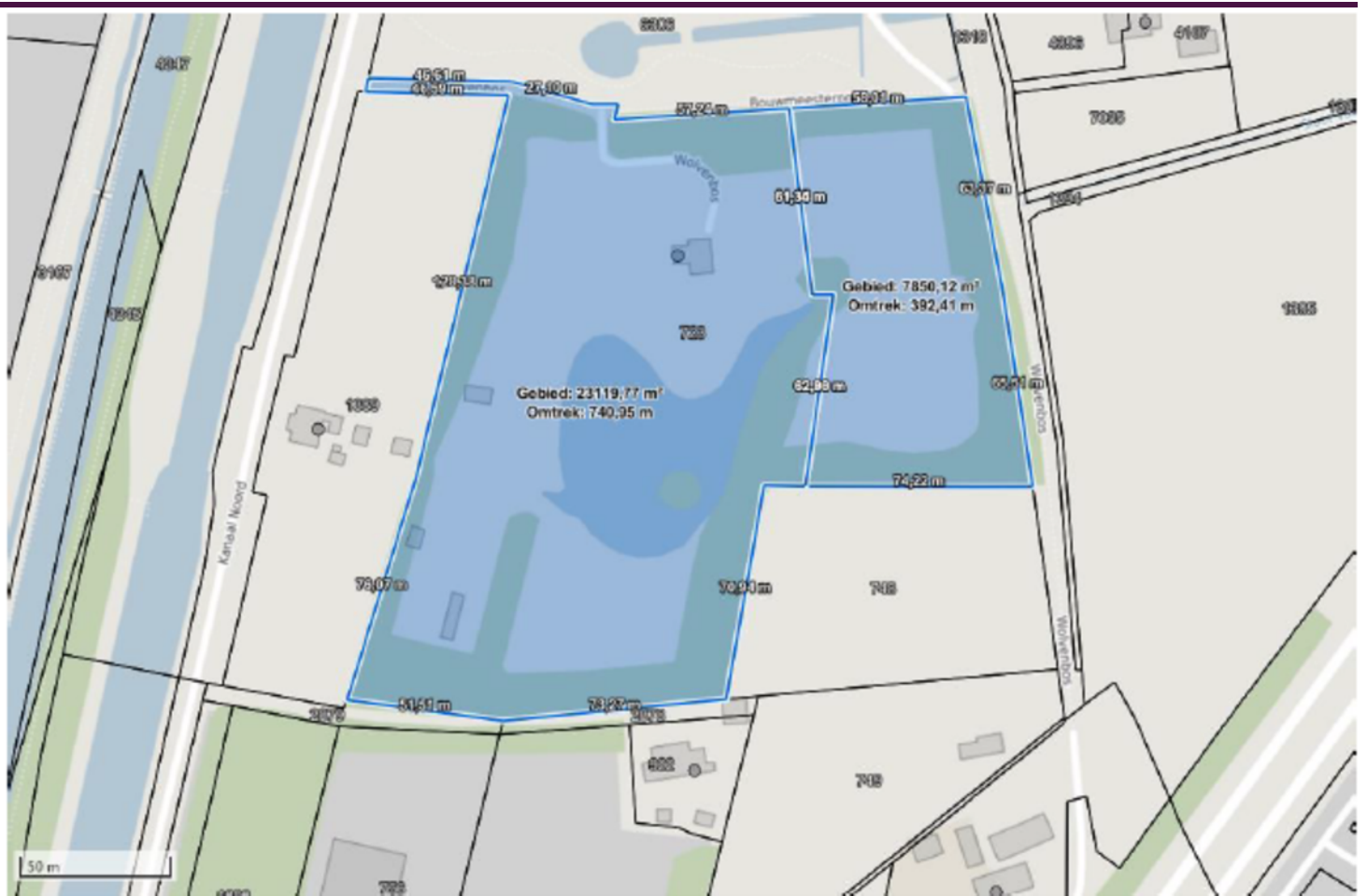
Wolvenbos 9 te Apeldoorn  
Bijgebouw



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

# PLATTEGROND

*Bijgebouw*



# KADASTRALE KAART

# Buurtinformatie - Apeldoorn / Bedrijvenpark



Leeftijd



0 - 14: 8%

15 - 24: 21%

25 - 44: 39%

45 - 64: 24%

65+: 8%

Koop/huur



Koop: 27%

Huur: 73%

Huishoudens



Eenpersoons: 57%

Zonder kinderen: 24%

Met kinderen: 19%

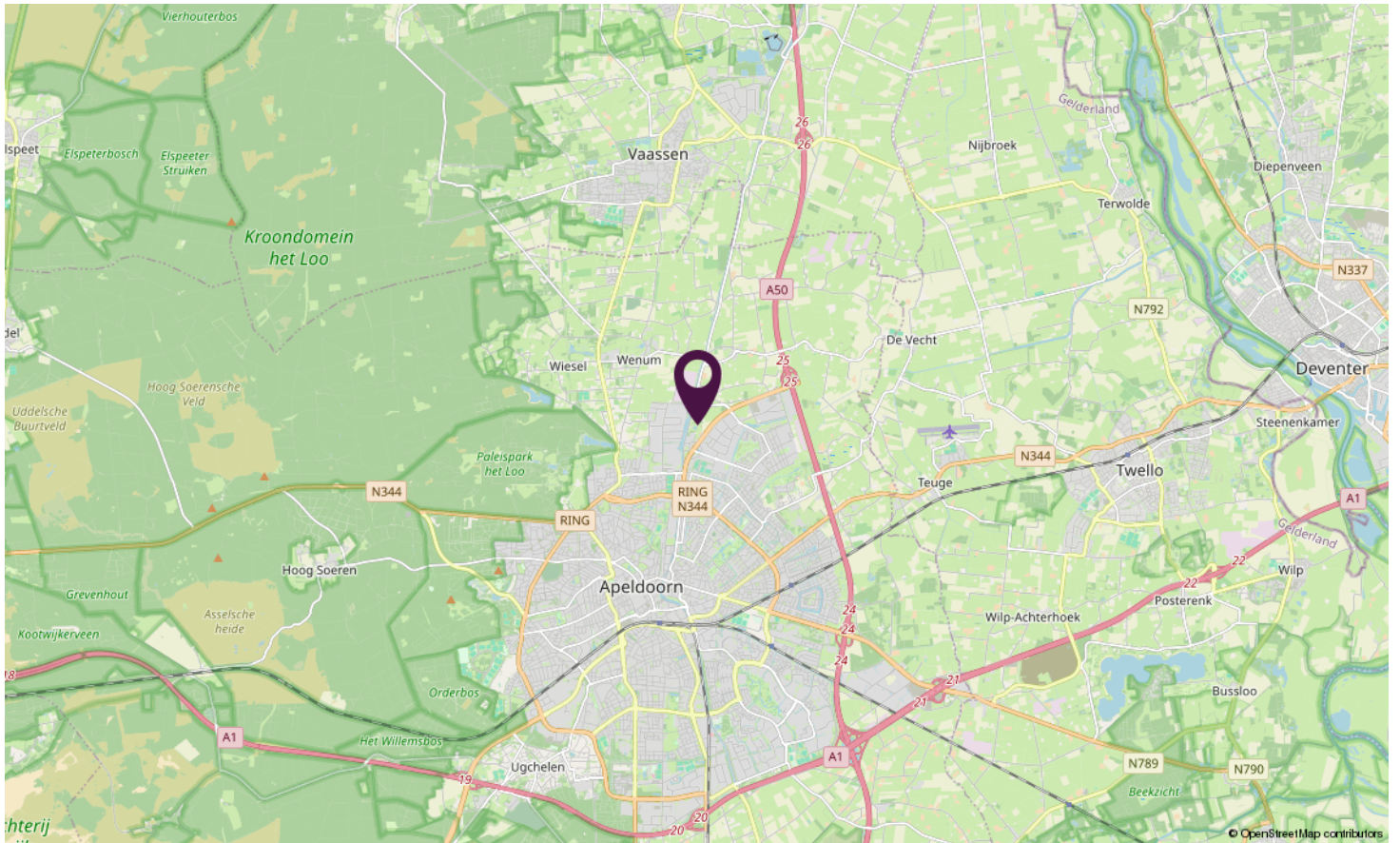
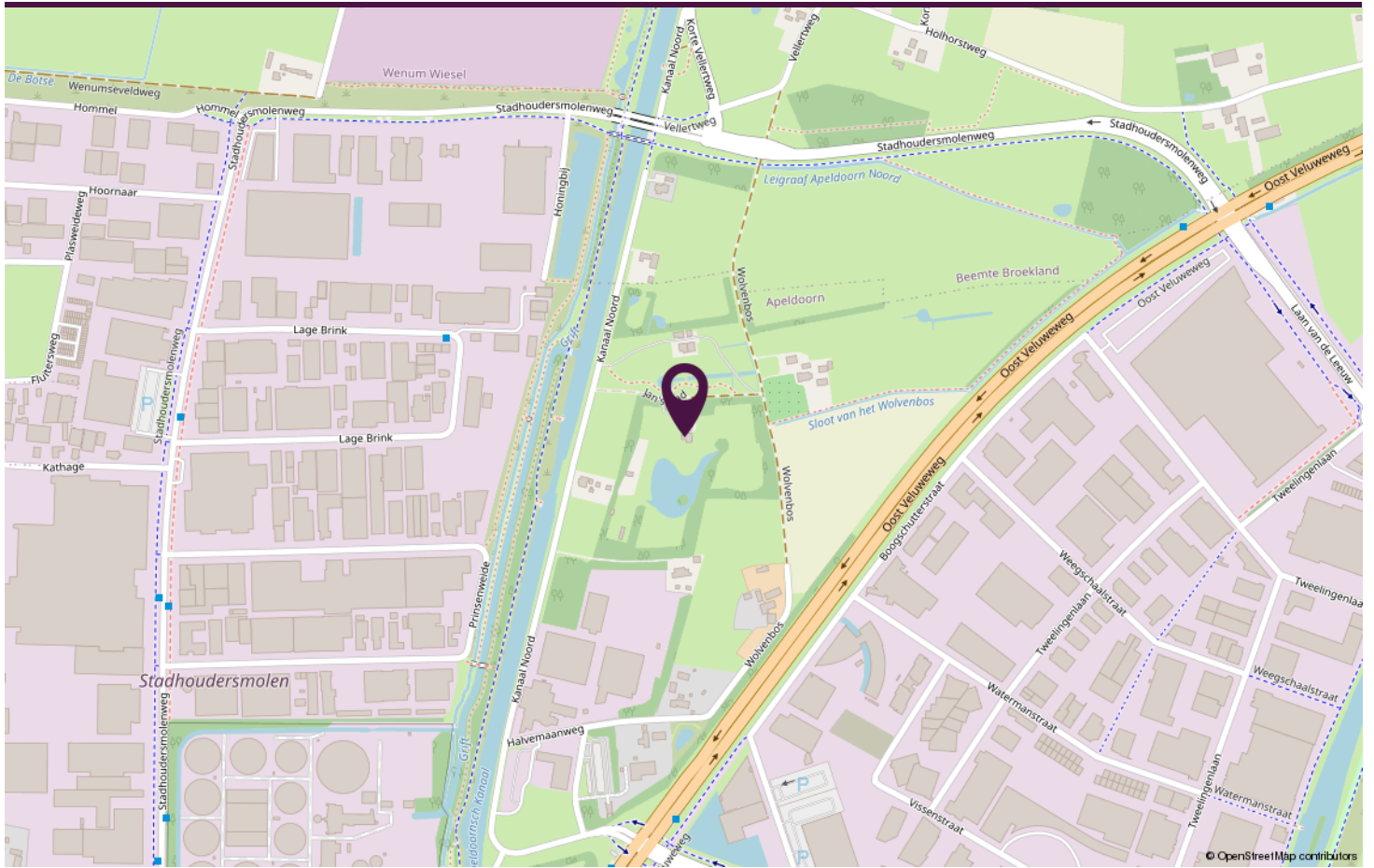


-

Gemiddelde woningwaarde:

-

## STATISTIEKEN



**LOCATIE OP DE KAART**





# SAMEN

# met de makelaar

***Neem vrijblijvend contact met ons op.***

Stationsstraat 198, 7311 MJ APELDOORN

 **samen**  
met de makelaar