

VAN HOUTENSTRAAT 54 APELDOORN



Dit keurig afgewerkte en gemoderniseerde 3-kamerappartement is gelegen op de bovenste woonlaag van het complex en biedt een prachtig vrij uitzicht over een groenstrook en omliggende woningen.

VRAAGPRIJS € 269.000,- K.K.



OMSCHRIJVING

BEZICHTIGING AANVRAGEN? KLIK HIER >

Dit keurig afgewerkte en gemoderniseerde 3-kamerappartement is gelegen op de bovenste woonlaag van het complex en biedt een prachtig vrij uitzicht over een groenstrook en omliggende woningen.

Met een zonnig balkon op het zuidwesten, een eigen berging in de onderbouw en een nette afwerking is dit een ideale woning voor wie comfortabel en zorgeloos wil wonen.

Het appartement is op diverse punten gemoderniseerd. Zo zijn onder andere de keuken, het toilet en de wand- en vloerafwerking vernieuwd, waardoor de woning een frisse en verzorgde uitstraling heeft. Daarnaast is het appartement voorzien van dubbele beglazing en wordt het verwarmd middels een HR-combiketel (2012). In de woonkamer zorgt een airco (warm/koud) voor extra comfort in elk seizoen

Indeling

Entree, hal met meterkast en wasgelegenheid, modern separaat toilet met wandcloset, geheel betegelde badkamer met ligbad en wastafel. Vanuit de hal bereikt u een ruime slaapkamer en een tweede slaapkamer met toegang tot het balkon. De moderne keuken in hoekopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap, elektrische oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. Tevens bevindt zich hier de opstelling van de cv-ketel. De lichte en ruime woonkamer heeft een

prettige sfeer en biedt eveneens toegang tot het zonnige balkon.

Bijzonderheden

- Zonnig balkon op het zuidwesten met vrij uitzicht
- Eigen berging in de onderbouw
- Woonoppervlakte ca. 70 m² | Bouwjaar 1960
- Verduurzamingstraject in ontwikkeling (o.a. kunststof kozijnen met HR++ glas en dakisolatie)
- Actieve en gezonde VvE, professioneel beheerd
- VvE-bijdrage € 199,35 per maand
- Energielabel: C

De ligging is zeer gunstig: nabij het centrum, het NS-station, winkels en diverse uitvalswegen. Hierdoor combineert u rustig wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

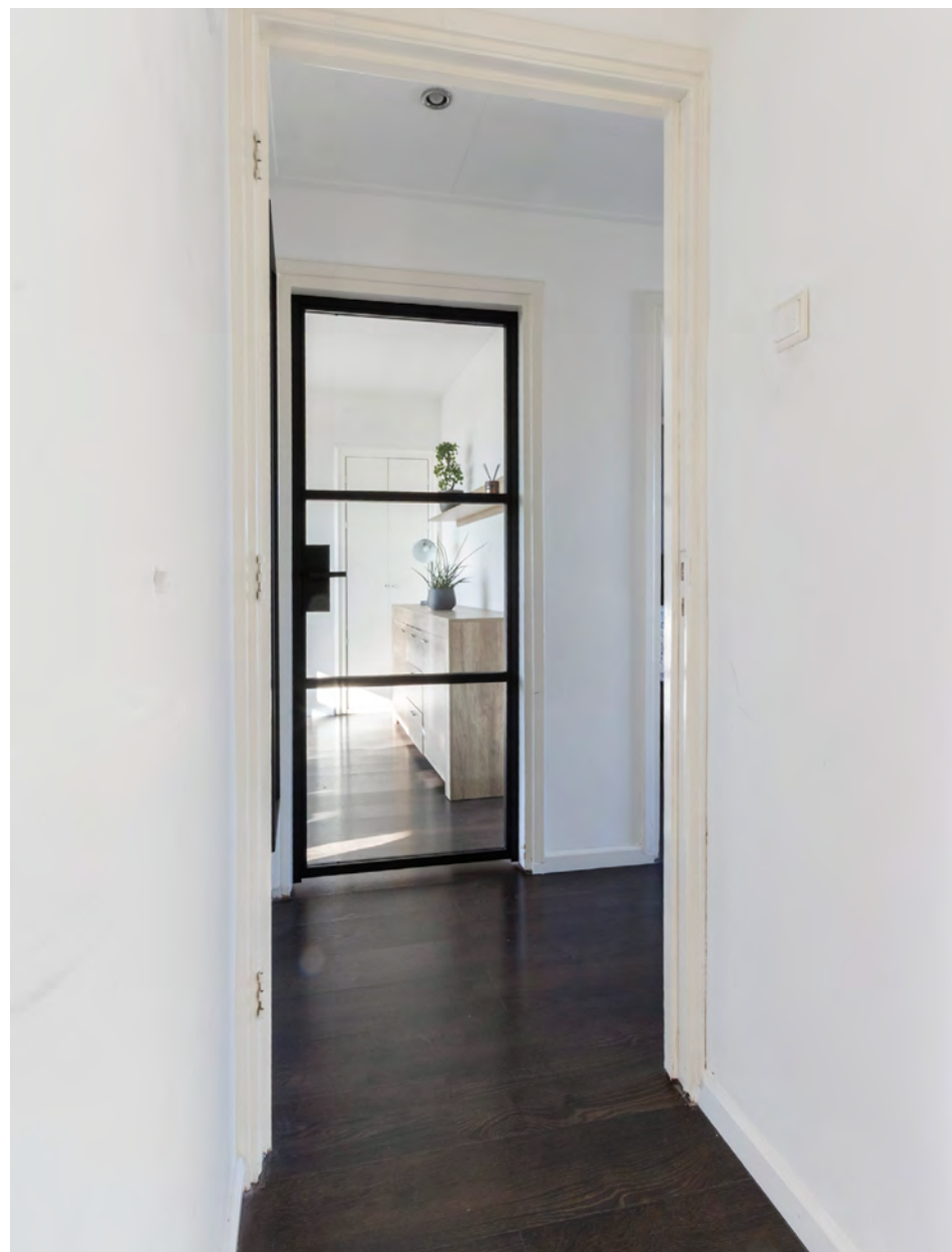
Kortom: een verzorgd en instapklaar appartement met een zonnig balkon en een fijne centrale ligging. Perfect voor starters, stellen of iedereen die comfortabel wil wonen dichtbij het centrum.

KENMERKEN

Soort:	Appartement
Bouwjaar:	1960
Woonoppervlakte:	69 m ²
Inhoud:	245 m ³
Aantal kamers:	3
Balkons ligging:	Zuidwesten
Parkeren:	Openbaar
De servicekosten:	€ 199,35 per maand
Energielabel:	C
Aanvaarding:	In overleg
Vraagprijs:	€ 269.000,- k.k.

Aan deze informatiebrochure kunnen geen rechten of aanspraken worden ontleend. De huidige eigenaar van het perceel heeft een opdracht tot dienstverlening verstrekt aan Van Vliet Makelaardij O.G. Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomende aanvaarding.





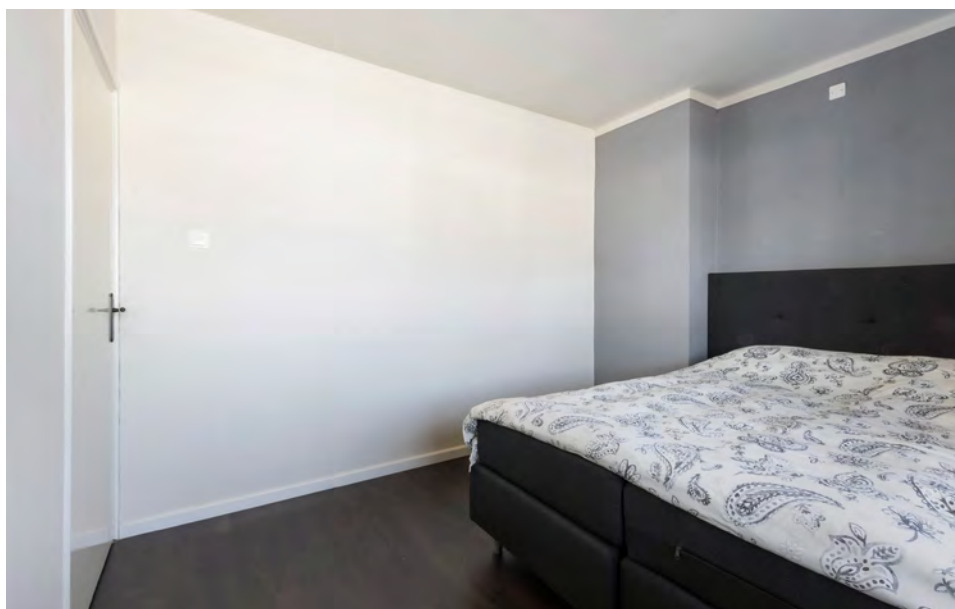




















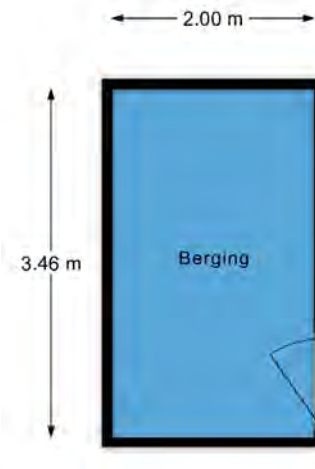
APPARTEMENT

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



BERGING

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



OMGEVING

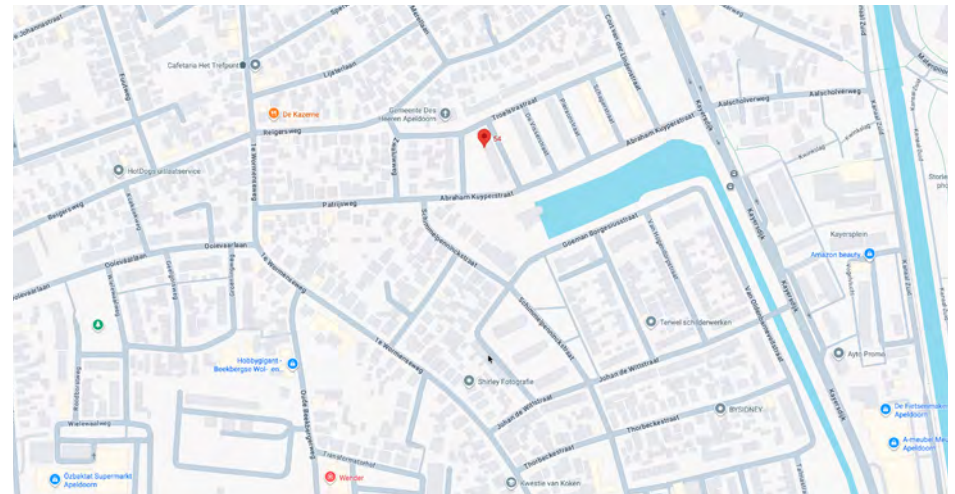
BEKIJKEN OP GOOGLE MAPS? [KLIK HIER >](#)

Apeldoorn Zuid

De wijk Apeldoorn zuid strekt zich uit van de A-1 in het zuiden tot het NS-station in het noorden en is uitstekend voor auto's bereikbaar. Het groen van de Veluwe bevindt zich op een paar kilometer afstand. De woonbuurten laten een redelijk gevarieerd beeld zien, met veel vroeg naoorlogse laagbouw, wat middelhoogbouw uit dezelfde periode en nieuwere en oudere bouw.

Opvallend in Apeldoorn zuid is de manier waarop oudere lintbebouwing in de nieuwbouwplannen van na de oorlog is ingepast. Het ruim opgezette winkelcentrum Hart van Zuid biedt een grote diversiteit aan winkels.

De wijk is opgebouwd uit 9 buurten, waarvan 5 woonbuurten, nl.: Brummelhof, Staatsliedenkwartier, Vogelkwartier, Componistenkwartier en Rivierenkwartier. Tegen de wijk aan ligt de wijk Kayersmolen (grenst aan het Apeldoorns Kanaal) en Malkenschoten die vooral ruimte bieden aan bedrijven in de dienstverlening, grootschalige detailhandel, distributie en productiesfeer.



KADASTER

Brummelhof

Een gezellig Apeldoorns buurtje met karakteristieke 2-onder-1 kap huizen gebouwd in straten met een dorps karakter. Gelegen ten zuiden van het NS-station. Er zijn ook een aantal nieuwbouwprojecten, een zorgcentrum en portiekflats gebouwd. Winkels, scholen en andere openbare voorzieningen zijn op loop- en fietsafstand aanwezig.



LIJST VAN ROERENDE ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Berging / souterrain				
Deuren van appartement	X			
Woning				
Veiligheidssloten				X
Rolluiken buiten				X
Zonwering buiten (handmatig)	X			
Lamellen/jaloezieën/Luxaflex	X			
Gordijnrails	X			
Gordijnen woonkamer				X
Gordijnen slaapkamer	X			
Vitrage woonkamer				X
Vitrage slaapkamer				X
Rolgordijnen/vouwgordijnen				X
Vloerbedekking				X
Laminaatvloer	X			
Losse Kasten			X	
Legplanken	X			
Vlaggenstok				X
Terras/balkonverwarming				X
Plantenbak				X
Keukenblok met bovenkasten incl. verlichting	X			X
Keuken (inbouw) apparatuur, te weten:				
* Afzuigkap	X			
* Kookplaat, gas	X			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
* Oven	X			
* Koelvriescombinatie	X			
* Vaatwasser	X			
Inbouwverlichting/dimmers				X
Opbouwverlichting	X			
Inbouwkasten	X			
Isolatievoorzieningen, te weten				
* Voorzetramen				X
Klokthermostaat	X			
Toiletaccessoires	X			
Badkameraccessoires	X			
Meubels m.u.v. bed en eetkamer stoelen			X	
Wasmachine			X	
Airco unit	X			
Woonkamer klok	X			
Bijzonderheden				
CV (combi) ketel	X			
Boiler / geiser				X
Close-in boiler				X
Alarminstallatie				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Reserve bouwmaterialen zoals bijvoorbeeld verf, laminaat etc.	X			
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (CV ketel, boiler, geiser).				

VRAGENLIJST

		Ja	Nee
	Bijzonderheden		
1	Zijn er nadat u het appartement in eigendom heeft gekregen nog andere eventuele aanvullende notariële akten/onderhandse akten opgesteld van het pand? Zo ja, welke:		X
2	Zijn er voor zover bij u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)		X
3	Is een gedeelte van uw complex, garage of erfafscheiding gebouwd op grond van burens of andersom? Zo ja, welke bijzonderheden?		X
4	Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend, welke voor een koper wetenswaardig zijn? (mogelijke bestemmingsplanwijzigingen, mogelijke verandering in uitzicht of verkeerssituaties) Zo ja, welke bijzonderheden?		X
5	Zijn er noodzakelijk te vermelden bijzonderheden rond uw object bekend, zoals erfdienstbaarheden, erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik? (bijv. Recht van overpad, 1e recht van koop verstrekt aan derden, anti-speculatie-Beding, lopende geschillen, afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur etc.) Zo ja, welke bijzonderheden? Indien er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is het canon per jaar?		X
6	Zijn er leasecontracten voor bijvoorbeeld keukens, kozijnen, C.V.-ketel, etc? Zo ja, welke? Hoe lang lopen de contracten nog?		X
7	Is de Wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing op uw appartement? Is er sprake van beschermd stads- of dorpsgezicht? Is er sprake van een gemeentelijk- of rijksmonument? Karakteristiek pand		X X X X
8	Is er sprake van ruilverkaveling?		X

	Ja	Nee
9 Is er sprake van onteigening?		X
10 Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of aan anderen in gebruik gegeven?		X
Zo ja, is er een huurcontract?		
Welke gedeelte is verhuurd?		
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming (bijv. geiser, keuken, lampen)?		
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?		
Zo ja hoeveel?		
Hebt u nog andere afspraken met huurders gemaakt?		
Zo ja welke?		
11 Zijn er over het appartement procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie (bijv. onteigening)?		X
Zo ja, welke is/zijn dat?		
12 Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	X	
Opmerking:	Op 17 maart worden er nieuwe gas en electra meters geplaatst.	
13 Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd?		X
14 Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?		X
15 Is er sprake van een omzetbelastingheffing?		X
16 Hoe gebruikt u het huis nu (bijv. woning, praktijk)?	Woonhuis	
Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?	X	
17 Hoeveel betaalt u voor de laatste aanslagen onroerende zaakbelasting?	€ 235,19	
Belastingjaar	2026	
18 Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?		
Gas	Gemiddeld gas verbruik 2024/2025 = 354 m3	
Elektra	Gemiddeld electra verbruik 2024/2025 = 2,163 kWh	

VRAGENLIJST

	Ja	Nee
Water	Water € 13,- p.m.	
Vereniging van Eigenaren		
19 Is er een actieve vereniging van eigenaars?	X	
20 Wat is de naam van de Vereniging van Eigenaars?	VvE Ruimzicht 1	
Is de VvE ingeschreven bij de KvK?	X	
Zo ja, onder welk nummer?	8198639	
21 Wie is de bestuurder van de Vereniging van Eigenaren? De administratie is uitbesteed aan:	Neder VvE, Steenbokstraat 19, (088) 3684700	
Wordt er tenminste 1x per jaar vergaderd?	X	
Wanneer is de laatste vergadering gehouden?	16-10-2025	
22 Wat betaalt u per maand aan de VvE?	€ 199,35	
Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald?	X	
Zijn de notulen van de laatste vergadering beschikbaar?		X
Is er een collectieve opstalverzekering?	X	
23 Wat is het breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex?		
Woning met berging	10/328	
Berging		
Parkeerplaats		
24 Zijn er eenmalig en/of incidentele verplichtingen?		X
25 Zijn er nog afspraken gemaakt over vernieuwingen, onderhoud of zijn er andere besluiten van de VvE of de coöperatie die voor de koper van belang kunnen zijn?	X	
Zo ja, welke?	Verduuzamingstraject wordt opgestart zoals; dakisolatie, kunststof kozijnen met HR++ glas, beton reparaties etc.	
26 Is er verder nog informatie bekend die voor de koper van belang kan zijn?	X	
Zo ja, welke bijzonderheden?	Verduurzamingstraject incl verduurzamingslening. Verhoging servicekosten over c.a. 6 maanden naar € 268,20 per maand.	

		Ja	Nee
	Gevels		
27	Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag, of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Zo ja waar?		X
28	Is er sprake van gevel isolatie?		X
	Daken		
29	Indien er sprake is van platte daken (dus ook uitbouwen, garage, bergingen, dakkapellen, erkers etc.) hoe oud is het dak?	Onbekend	
30	Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)?		X
31	Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan dakconstructie, zoals scheve doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? Zo ja, waar?		X
32	Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen, c.q. laten repareren?		X
33	Heeft u lekkage aan de dakgoten? Zijn de regenwaterafvoeren in orde?	X	X
34	Is er sprake van dakisolatie? Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Zo nee, is het dak nageïsoleerd (wanneer/hoe)?		X X
	Kozijen, ramen en deuren		
35	Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? Opmerking:	Onbekend	Matig onderhoud verduurzamingstraject kozijnen
36	Functioneren alle scharnieren en sloten?	X	
37	Zijn alle sleutels aanwezig?	X	
38	Is er sprake van dubbelglas? Zo ja, is het gedeeltelijk dubbelglas?	X	

VRAGENLIJST

	Ja	Nee
39 Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? Opmerking:		X
Vloeren, plafond en wanden		
40 Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag, of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? Zo ja, waar?		X
41 Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? Zo ja, waar?		X
42 Vloer		
Begane grond	Beton	
1e Verdieping		
2e Verdieping		
43 Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen, bijv. loszittend tegelwerk, holklinkende of loszittend stucwerk, etc.?		X
44 Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?		X
45 Is er sprake van vloerisolatie?		X
Is de vloer tijdens de bouw geïsoleerd?		X
Zo nee, is de vloer nageïsoleerd?		X
Zo ja, wanneer / hoe?		
Kelder / Berging		
46 Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag door de kelderwand/berging?		X
47 Is er sprake van wateroverlast geweest?		X
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kelder/berging?		

		Ja	Nee
	Installaties		
48	Hoe wordt de woning verwarmd?	CV-Combiketel	
	Hoe oud is deze installatie?	2012	
	Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?	2023	
49	Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de C.V.-installatie noodzakelijk?		X
	Zo ja, hoe vaak?		
50	Zijn er radiatoren die niet warm worden?		X
	Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?		X
	Eventuele toelichting:		
51	Hoe is de warmwatervoorziening geregeld?	CV-Combi (eigendom)	
52	Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	N.v.t.	
	Wanneer zijn deze voor het laatst geveegd?		
53	Is de elektrische installatie vernieuwd?	X	
	Zo ja, wanneer?	Onbekend	
54	Is er glasvezel aanwezig?		X
55	Blijft er in de woning met linnen- of jute geïsoleerde bedrading achter?		X
56	Zijn u gebreken bekend aan de technische installatie?	X	
	Mechanische ventilatie, niet goed werkende apparatuur (keukenapparatuur), deurbel, deurtelefoon/intercom, zonnescherm etc.	Stopcontact naast koelkast is defect, eetkamer lamp gaat via knipper, i.p.v. schakelaar in muur	
	Opmerking:		
	Sanitair en Riolering		
57	Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?		X
	Opmerking:	Gebruikerssporen	
58	Lopen de afvoeren goed door van wastafels, douche, bad, toiletten en gootstenen?	X	
59	Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?		X

VRAGENLIJST

		Ja	Nee
60	Zijn alle afvoeren aangesloten op het hoofdriool?	X	
61	Is er een septic tank/beerput aanwezig?		X
	Diversen		
62	Wat is het bouwjaar van uw appartement?	1960	
63	Zijn er asbest houdende materialen in of om de woning aanwezig? (Deze mochten gebruikt worden tot 1994). Gezien het bouwjaar kunnen er asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Zo ja, waar?		X
64	Is er sprake van loden leidingen in uw woning?		X
65	Is de grond voorzover bekend verontreinigd? Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Zo ja, heeft de gemeente of provincie u een onderzoek-saneringsbevel opgelegd?		X
66	Is er voorzover bekend, een olietank aanwezig? Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Is er een Kiwa certificaat?		X
67	Blijft er in het pand asbesthoudend zeil achter, al of niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1994?		X
68	Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (muizen, kakkerlakken, etc.)?		X
69	Is het pand aangetast door houtworm, boktor of andere ongedierte/zwam? Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?		X
70	Is er voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? Zo ja, waar? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen – bijvoorbeeld balkons – kunnen aangetast zijn.)		X
71	Is er sprake van geluidsoverlast?		X
72	Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?		X

	Ja	Nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen en door welk bedrijf heeft de uitvoering plaatsgevonden? (evt. door zelfwerkzaamheid?)		
73		X
Zijn er verbouwingen of uitbereidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning? (voorheen bouwvergunning)		
74		X
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?		
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar?		
Voor meer info zie www.apeldoorn.nl		
75		X
Zijn er variabele bijdragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?		
Garanties en Energieprestatiecertificaat		
76		X
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper, zoals van dakbedekking, C.V. -installaties, GIW-garantie, etc.?		
Zo ja, welke?		
77		X
Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen bekend van goederen die mee mogen worden verkocht?		
BEWIJZEN VAN DEZE GARANTIE (OF KOPIEËN HIERVAN) MET DIT FORMULIER MEESTUREN.		
Zo ja, welke?		
78	X	
Is er een ENERGIELABEL aanwezig?		
Zo ja, onder welke Energieklasse valt deze?		
79	C	
Hoe is de gezinssamenstelling burenen?		
Links:		
1 volwassene en 1 kind		
Rechts:		
1 volwassene		

DANK U!

Namens de verkoper danken wij u hartelijk voor de belangstelling die u heeft getoond voor zijn/haar woning.

De gegevens zoals verstrekt, zijn met grote zorg en zorgvuldigheid samengesteld. Toch is het mogelijk dat de verstrekte informatie enigszins afwijkt van de werkelijkheid. Ondanks deze zorgvuldigheid vragen wij u dan ook bepaalde zaken zelf te onderzoeken of te laten onderzoeken door uw eigen adviseur.

Uw reactie

Omdat het ook voor de verkoper een spannende tijd is, vragen wij u om binnen 3 dagen na de bezichtigingdatum uw reactie, al dan niet positief, aan ons kantoor te laten weten.

[DIRECT REAGEREN? KLIK HIER >](#)

U wilt verder zoeken?

Mocht deze woning niet zijn wat u zoekt, dan kunnen wij u als NVM makelaar van dienst zijn met het zoeken naar een andere woning. Middels het NVM uitwisselingssysteem kunnen wij voor u het actuele aanbod selecteren en uw begeleiden met de aankoop. Omdat wij altijd vertrouwen op een goede uitkomst werken wij bij aankoop op basis van No Cure - No Pay. U betaalt bij ons geen starttarief. Belt u ons voor de voorwaarden.

[AANKOOPMAKELAAR NODIG? KLIK HIER >](#)

100% TOT UW DIENST

Over Van Vliet Makelaardij O.G.

Van Vliet Makelaardij O.G. is een NVM makelaarskantoor in Apeldoorn. Wanneer u op zoek bent naar een huis in Apeldoorn en omgeving, helpen wij u met het vinden van uw ideale woning. We hebben een uitgebreid woningaanbod met voornamelijk bestaande huizen. Uiteraard kunt u ook bij ons terecht wanneer u uw woning in Apeldoorn juist wilt verkopen.

Ons kantoor volgt de filosofie dat er altijd ten minste twee makelaars goed op de hoogte moeten zijn van de te verkopen woning. Daarnaast nemen we voor elke bezichtiging minimaal een uur de tijd, zodat de potentiële koper de juiste informatie krijgt.

Meer weten? Neem telefonisch contact met ons op via (055) 3550 450 of stuur een e-mail naar info@vanvlietmakelaardij.nl.

Van Vliet Makelaardij O.G.

Ribeslaan1 (Hoek Jachtlaan)

7313 GT Apeldoorn

Telefoon (055) 3 550 450

Fax (055) 3 550 250

E-mail info@vanvlietmakelaardij.nl



Verkoopmakelaar

Onze verkoopmakelaars helpen u bij de verkoop van uw woning en geven uitgebreid aandacht aan de presentatie van uw huis. Zo bieden we goede informatie, duidelijke en ingekleurde plattegronden, veel foto's en een sterke aanbiedingstekst.

[UW WONING VERKOPEN? KLIK HIER >](#)

Aankoopmakelaar

Zoekt u een woning in Apeldoorn? Onze ervaren NVM-makelaars zijn uitstekend op de hoogte van de Apeldoornse huizenmarkt. We behartigen uw belangen in de meest uitgebreide zin en vinden zo uw ideale woning voor de beste prijs.

[EEN WONING KOPEN? KLIK HIER >](#)

Woning laten taxeren

Bij de taxatie van een woning zijn ervaring en vakkennis van groot belang. De taxateurs van Van Vliet Makelaardij O.G. beschikken hierover en bieden u scherpe tarieven, een erkend taxatierapport en een snelle en klantgerichte service.

[MEER OVER TAXATIE? KLIK HIER >](#)



MEER INFORMATIE OP
VANVLIETMAKELAARDIJ.NL