

● Fabriekstraat 63
Apeldoorn



van laarhoven
en paul MAKELAARDIJ



Te koop



info@vlpmaakelaardij.nl
055 – 3034025
www.vlpmaakelaardij.nl

● Kenmerken

Woonoppervlakte	76 m²
Perceeloppervlakte	195 m²
Inhoud	314 m³
Tuinoppervlakte	84 m²
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1932
Energie label	G



Fabriekstraat 63



● Omschrijving

KARAKTERISTIEK WONEN OP TOPLOCATIE:
CHARMANTE JAREN '30 2-ONDER-1-
KAPWONING NABIJ HET CENTRUM!

Ben je op zoek naar een woning met karakter, op een geliefde plek in Apeldoorn? Zoek niet verder! Deze sfeervolle jaren '30 2-onder-1-kapwoning aan de rustige maar centrale Fabriekstraat combineert het beste van twee werelden: de onmiskenbare charme van weleer met een centrale locatie nabij allerlei voorzieningen. Met het bruisende stadscentrum op loopafstand en de karakteristieke elementen nog prachtig intact, is dit de ideale plek voor starters of jonge gezinnen die willen genieten van alles wat Apeldoorn te bieden heeft.

De locatie is een absolute plus! De Fabriekstraat is een rustige straat in een geliefde en kindervriendelijke wijk. Binnen enkele minuten lopen sta je in het hart van het Apeldoornse centrum met een diversiteit aan winkels, restaurants, terrassen en culturele voorzieningen (zoals theater Orpheus en het CODA museum). Ook scholen, kinderopvang, sportfaciliteiten en het NS-station Apeldoorn zijn op korte afstand bereikbaar. Voor een wandeling in het groen ben je snel in het nabijgelegen Beekpark of de parken van Paleis Het Loo. De uitvalswegen A1 en A50 zijn uitstekend bereikbaar.

INDELING

Begane grond:

Entree/hal aan de zijkant van de woning (de originele voordeur aan de voorzijde is niet meer actueel in gebruik).

Vanuit deze hal is de woonkamer en-suite bereikbaar aan de voorzijde.

Momenteel zijn deze ruimtes ingericht als woonkamer en eetkamer. Beide ruimtes zijn voorzien van een erker (in de woonkamer tevens met openslaande deuren) en glas in lood. De ruimtes worden gescheiden door fraaie en-suite deuren. De gesloten keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning. De keuken is geplaatst in hoekopstelling. Tevens bevindt zich hier de aansluiting voor wasmachine en droger.

De achtertuin is zonnig gelegen op het zuidoosten en is voorzien van een stenen berging en houten berging. Een heerlijke stadstuin met mogelijkheden voor diverse zitjes.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 2 slaapkamers, 1 aan de voorzijde en 1 aan de achterzijde. De badkamer is daartussen gelegen en is voorzien van ligbad, inloopdouche, toilet en wastafel. Middels een vlizotrap is er vanuit de overloop een vliering bereikbaar. Tot slot is er een mogelijkheid om de 1e verdieping aan de achterzijde uit te bouwen door middel van een opbouw boven de keuken.

BIJZONDERHEDEN:

- Karaktervolle 2-onder-1-kapwoning;
- Gelegen op geliefde en centrale locatie;
- Sfeervolle elementen zoals erkers, glas in lood en dakoverstek;
- Fijne zonnige stadstuin op het zuidoosten;
- Op loopafstand van het centrum & NS-station;
- Op fietsafstand van de bossen;





































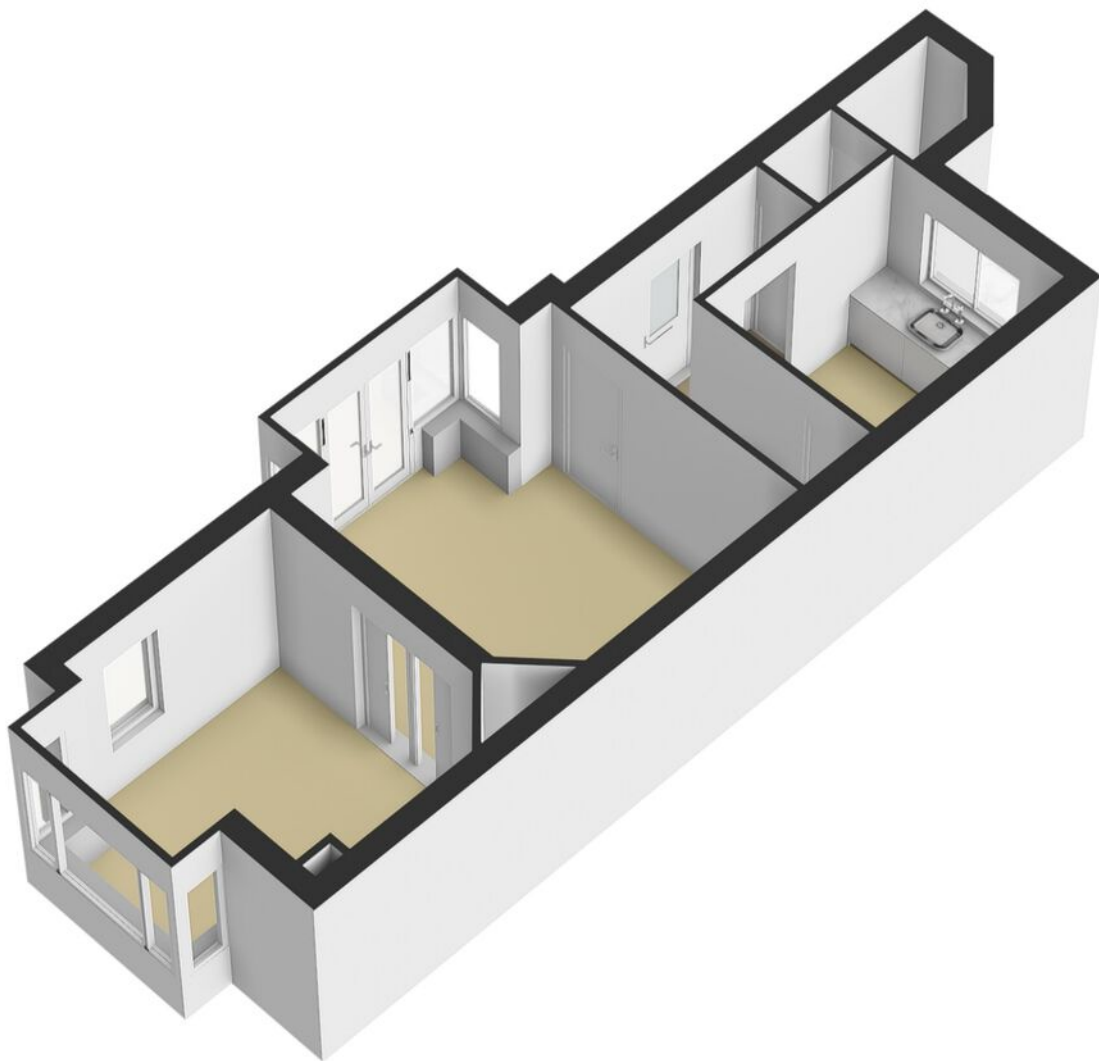


● Plattegrond



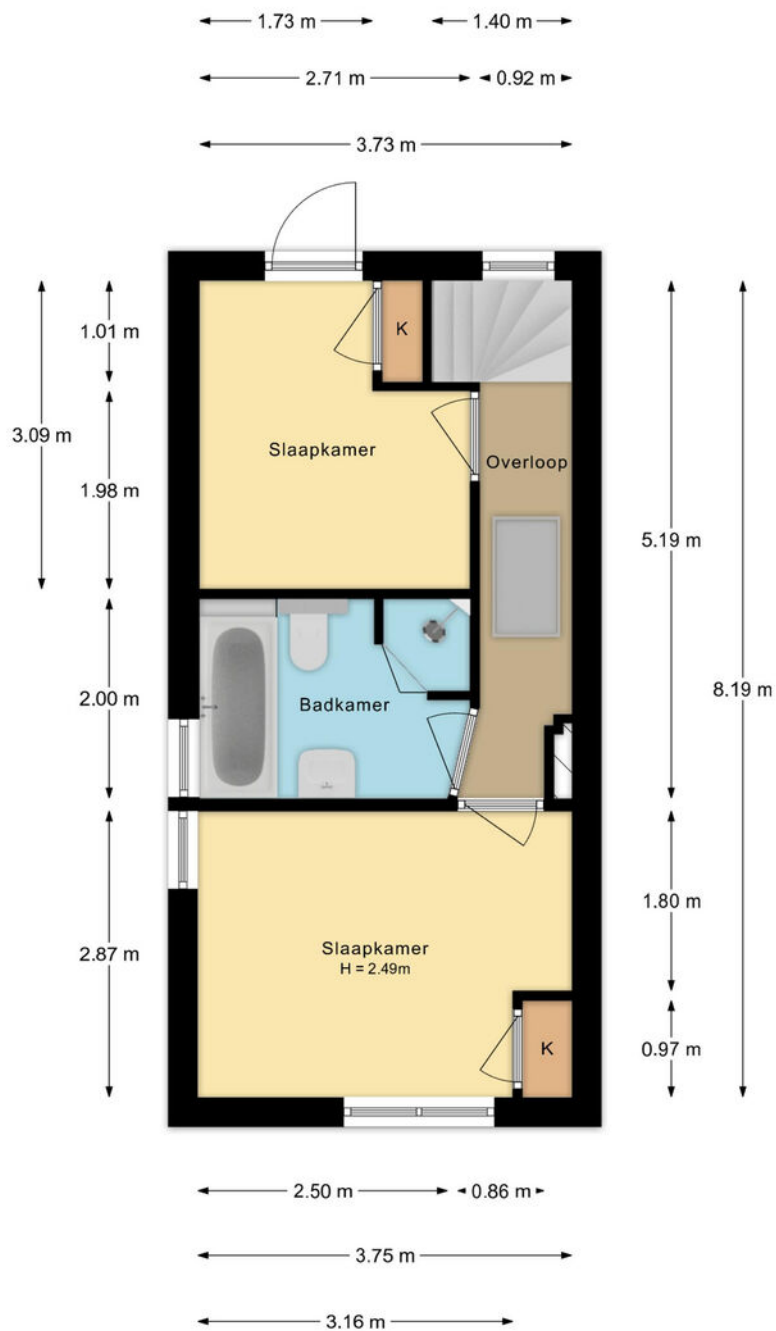
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

● Plattegrond



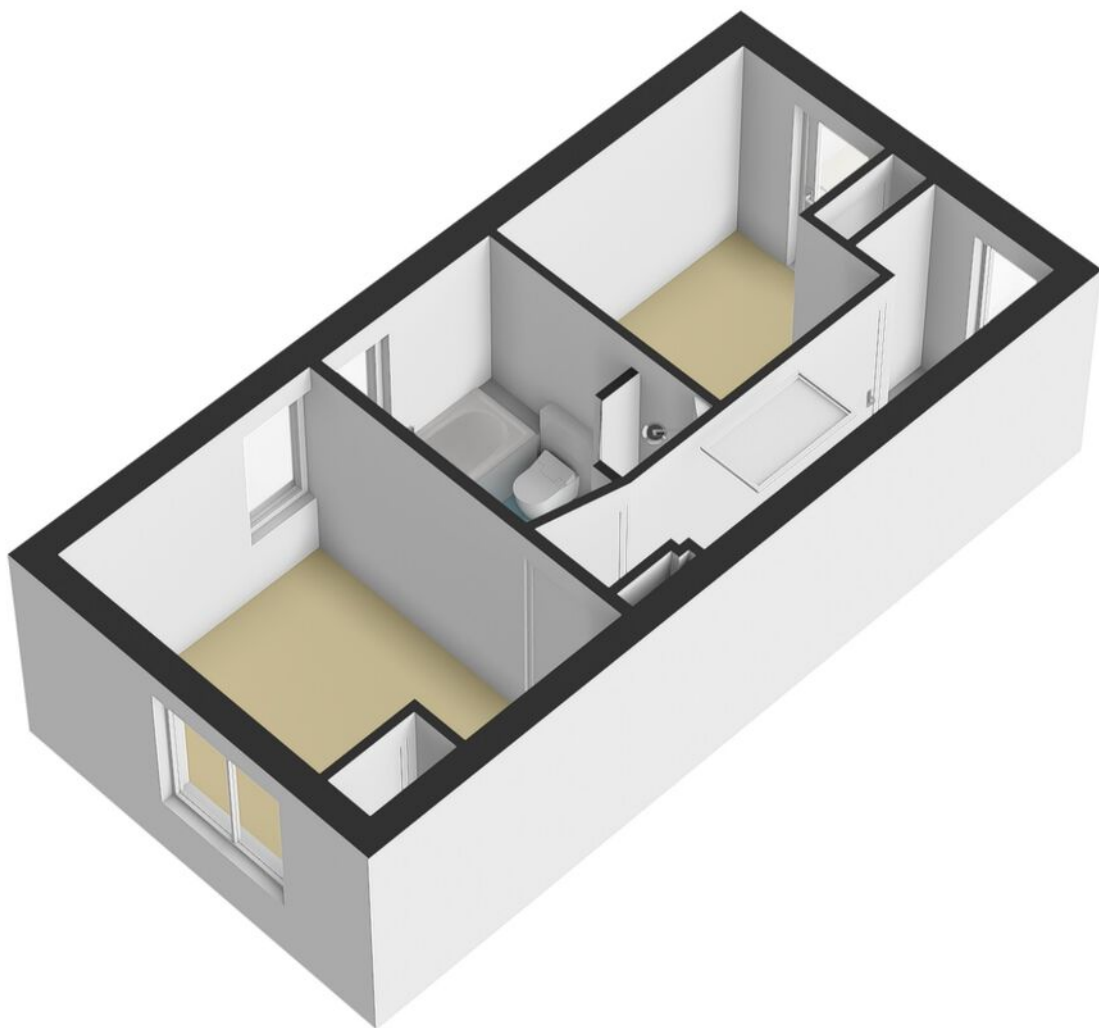
● Plattegrond

Fabriekstraat 63 te Apeldoorn
1e verdieping

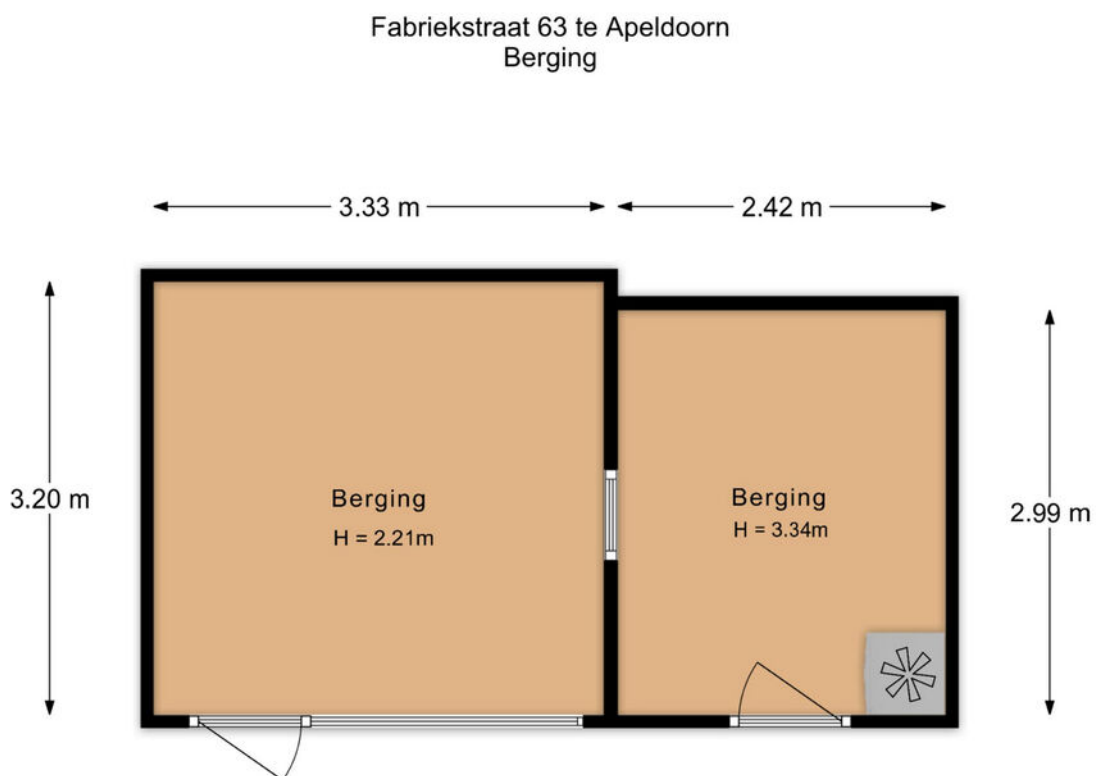


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

● Plattegrond

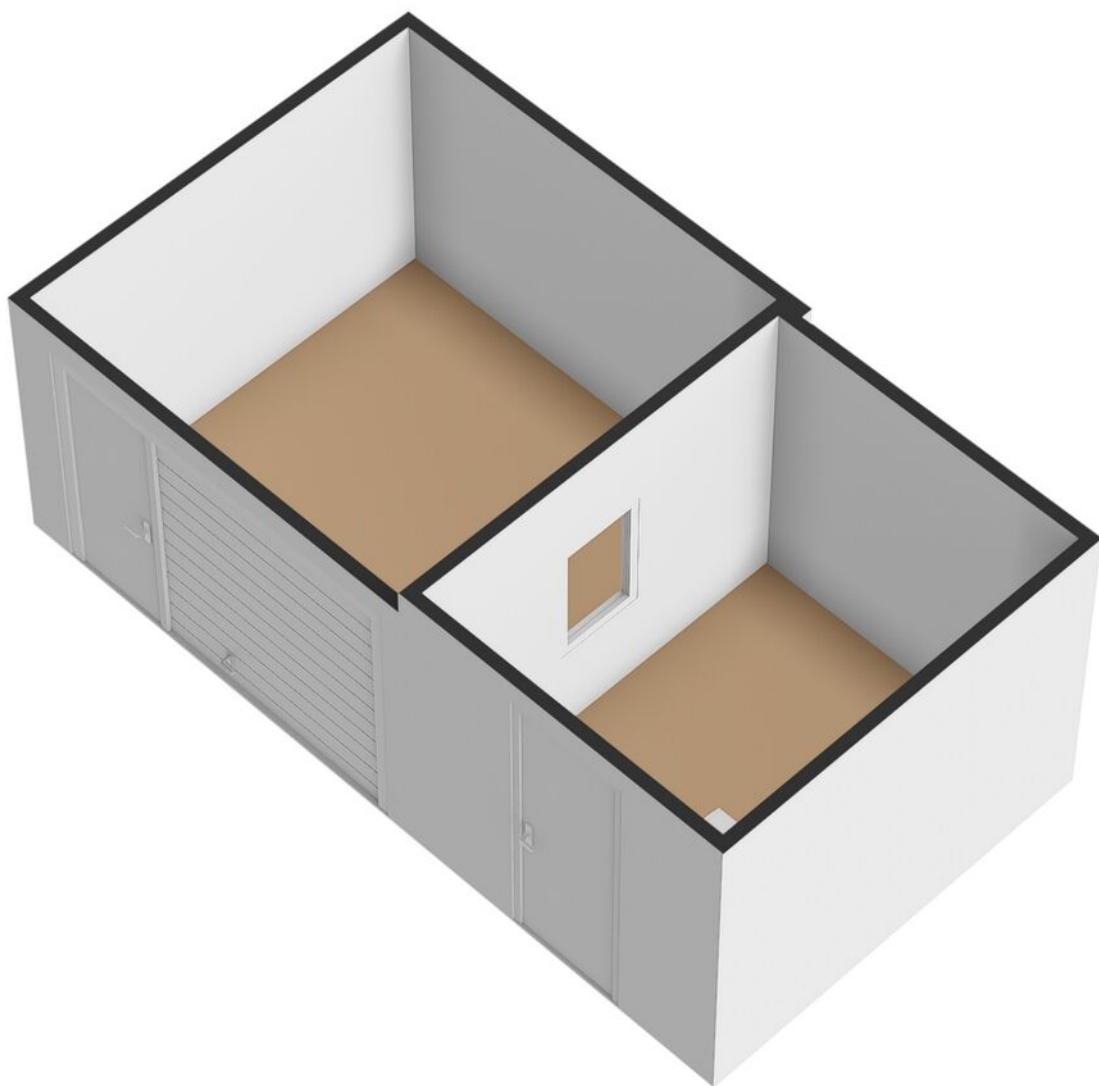


● Plattegrond

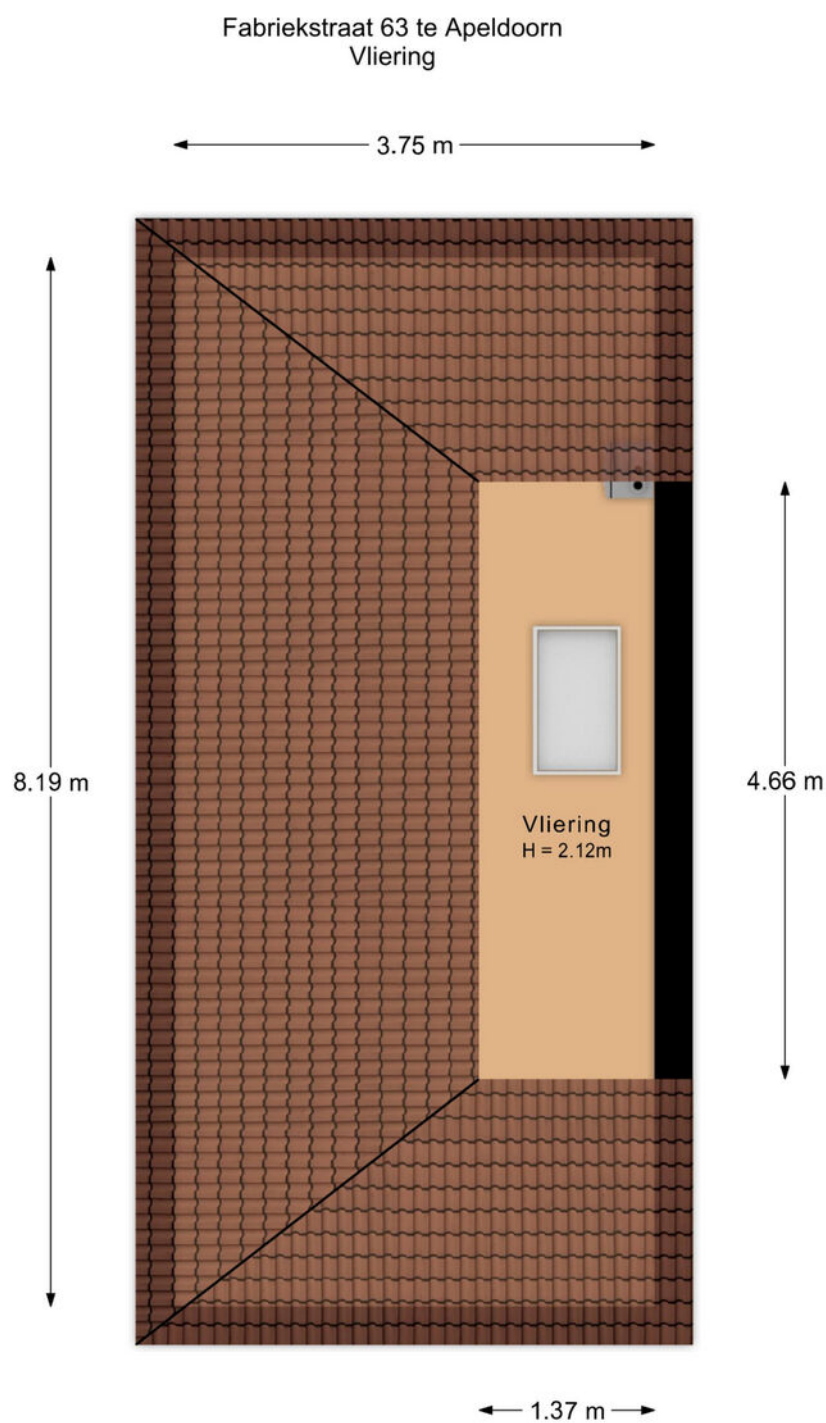


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

● Plattegrond

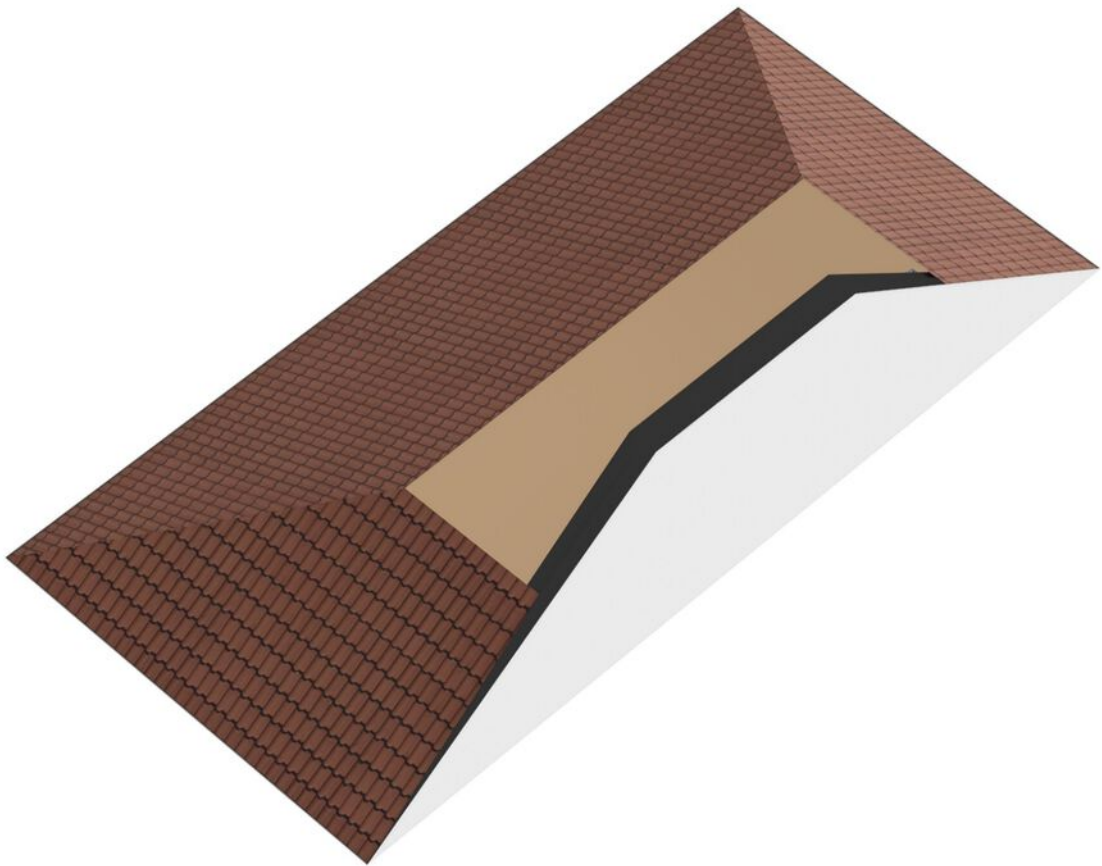


● Plattegrond



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

● Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: VLPM

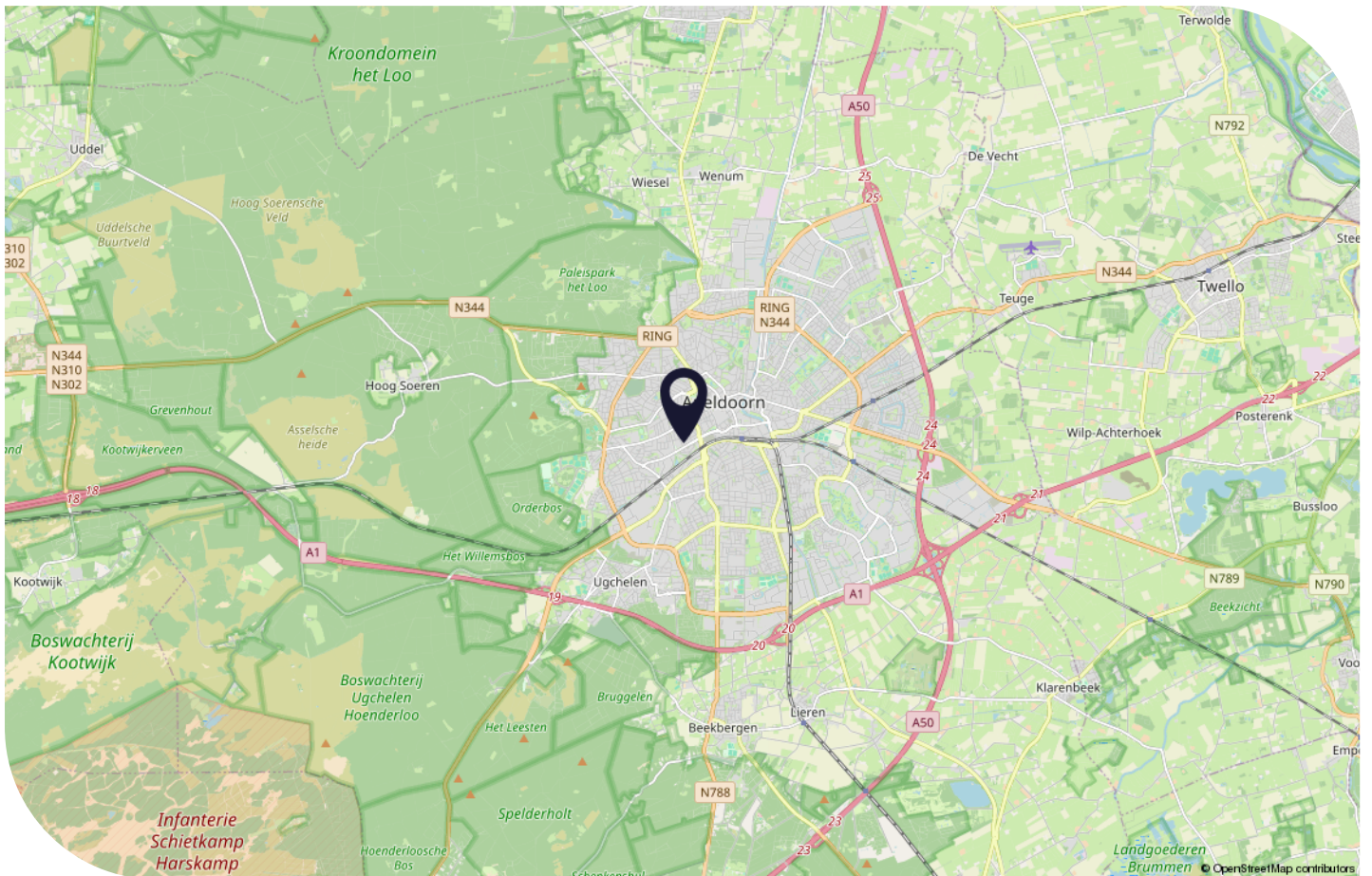
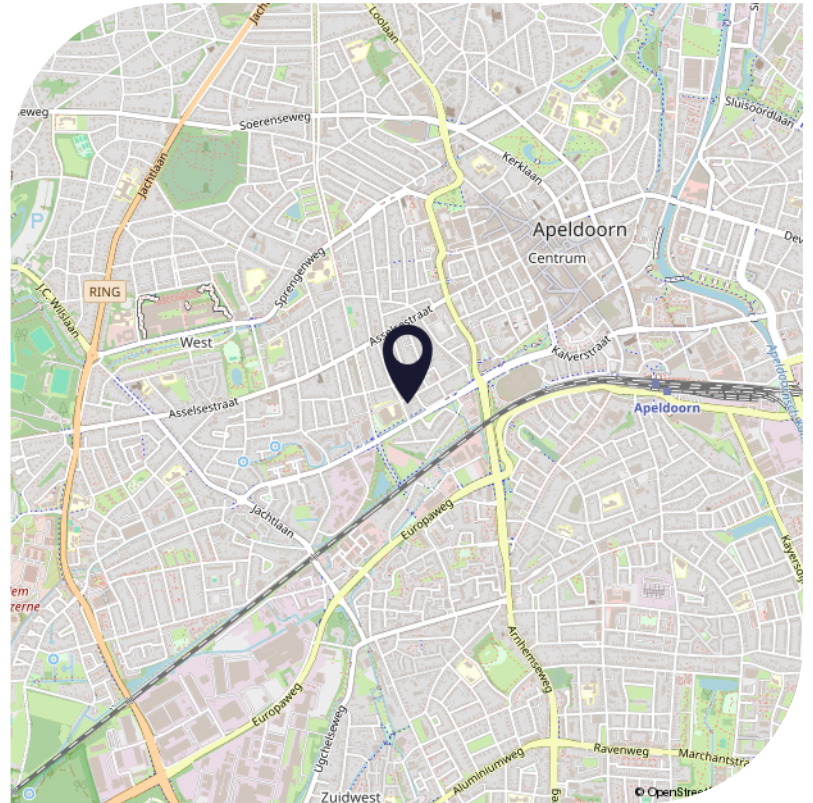
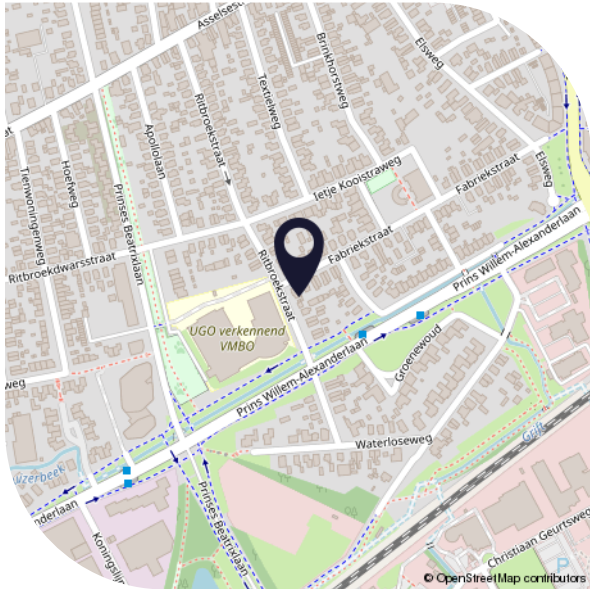


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Apeldoorn</p> <p>Sectie U</p> <p>Perceel 6190</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 april 2026
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.

● Locatie op de kaart



● Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Boekenkast voorkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

● Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

● Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



Interesse?
Neem contact met ons op.

Nieuwstraat 105
7311 BR, Apeldoorn
info@vlpmakelaardij.nl
055 – 3034025
www.vlpmakelaardij.nl



**van laarhoven
en paul** MAKELAARDIJ