

Houttuinen-Noord 38 Apeldoorn

© 2026 OpenDeur - Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.



Levensloopbestendige woning in een groene omgeving

Alles wat je nodig hebt

De hal loopt hier over twee verdiepingen, met een vide waardoor het licht van boven tot beneden komt. Een binnenkomst die meteen laat zien hoe royaal dit huis is opgezet. Rechtdoor ligt de ruime woonkamer met houthaard en veel raampartijen, zodat je in de winter met het vuur aan toch in het daglicht zit. Nog indrukwekkender wordt het in de eetkamer. Plafonds van 3,20 meter hoog en een glazen pui met screens, waardoor de tuin een verlengstuk van de kamer wordt. De keuken is vanuit hier eenvoudig te bereiken en biedt alle ruimte om er jouw eigen versie van te maken. Via de bijkeuken, met aansluitingen voor wasapparatuur en water, loop je door naar de garage met elektrische garagedeur.

Dan is er nog de tweede woonkamer/tuinkamer die je gebruikt als zitkamer of als thuishkantoor. En slapen? Dat kan hier gewoon beneden. De grote slaapkamer op de begane grond heeft een badkamer en-suite met ligbad, inloopdouche, wastafel en toilet, plus een grote inloopkast. Een tweede slaapkamer op dit niveau maakt het compleet.

Ruimte voor iedereen

Boven kom je op een overloop waar het licht van alle kanten binnenvalt. Aan de voorzijde ligt een grote slaapkamer met gestucte plafonds, aan de zijkant een kleinere slaapkamer. Beide geven toegang tot een overdekt balkon, waar klimrozen rondom groeien.



De inpancige badkamer met mechanische ventilatie heeft een douche en wastafel, en het toilet is separaat. Aan de voorzijde is nog een balkon terug te vinden. Buiten loopt de tuin helemaal rondom het huis, met zonplekken en schaduwplekken en zoveel groenblijvers dat je van de bureen weinig merkt. Onder de pergola met groene overkapping schuif je aan met vrienden, terwijl de fontein in de waterpartij op de achtergrond klatert. Drie volwassen bomen op eigen terrein maken het plaatje af. In de houten berging aan de achterkant ligt je hout klaar voor de haard. Op het dak liggen achttien zonnepanelen met de omvormer in de garage, en bij de oprit staat een laadpaal.

Je auto laadt op terwijl jij binnen zit, en over de energierekening hoef je je een stuk minder zorgen te maken. Op de oprit passen meerdere auto's, dus visite hoeft nooit ver te lopen.

Groen wonen in Woudhuis

Je woont in het Villabos in de wijk Woudhuis, een rustige en groene omgeving in Apeldoorn waar het Woudhuizerbos om de hoek ligt. Even je hoofd leegmaken tussen de bomen kan hier dagelijks. Winkels, scholen en sportfaciliteiten liggen dichtbij, dus voor het dagelijkse leven hoef je niet ver. Met NS Station Apeldoorn-Osseveld op korte afstand stap je zo op de trein, en ook de uitvalswegen A1 en A50 bereik je snel.

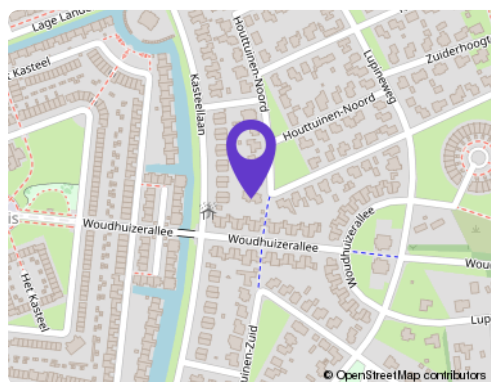




Kenmerken

Houttuinen-Noord 38
7325 RG Apeldoorn

Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1995
Inhoud	882 m ³
Woonoppervlakte	205 m ²
Aantal kamers	6
Slaapkamers	4
Perceel	687 m ²



Buitenruimte

Tuin	Tuin rondom
Ligging	-
Achterom aanwezig	Ja

Energie

Energielabel	A
Verwarming	CV-ketel, airconditioning en open haard
Warmwater	CV-ketel
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Berguimte

Schuur/berging	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra, met elektrische deur en voorzien van water

Parkeergelegenheid

Soort	Op eigen terrein
-------	------------------

Voorzieningen

Soort	Zonnepanelen, glasvezelkabel, alarminstallatie, mechanische ventilatie, tv-kabel, buitenzonwering en airconditioning
-------	--



RUIE
WOONKAMER



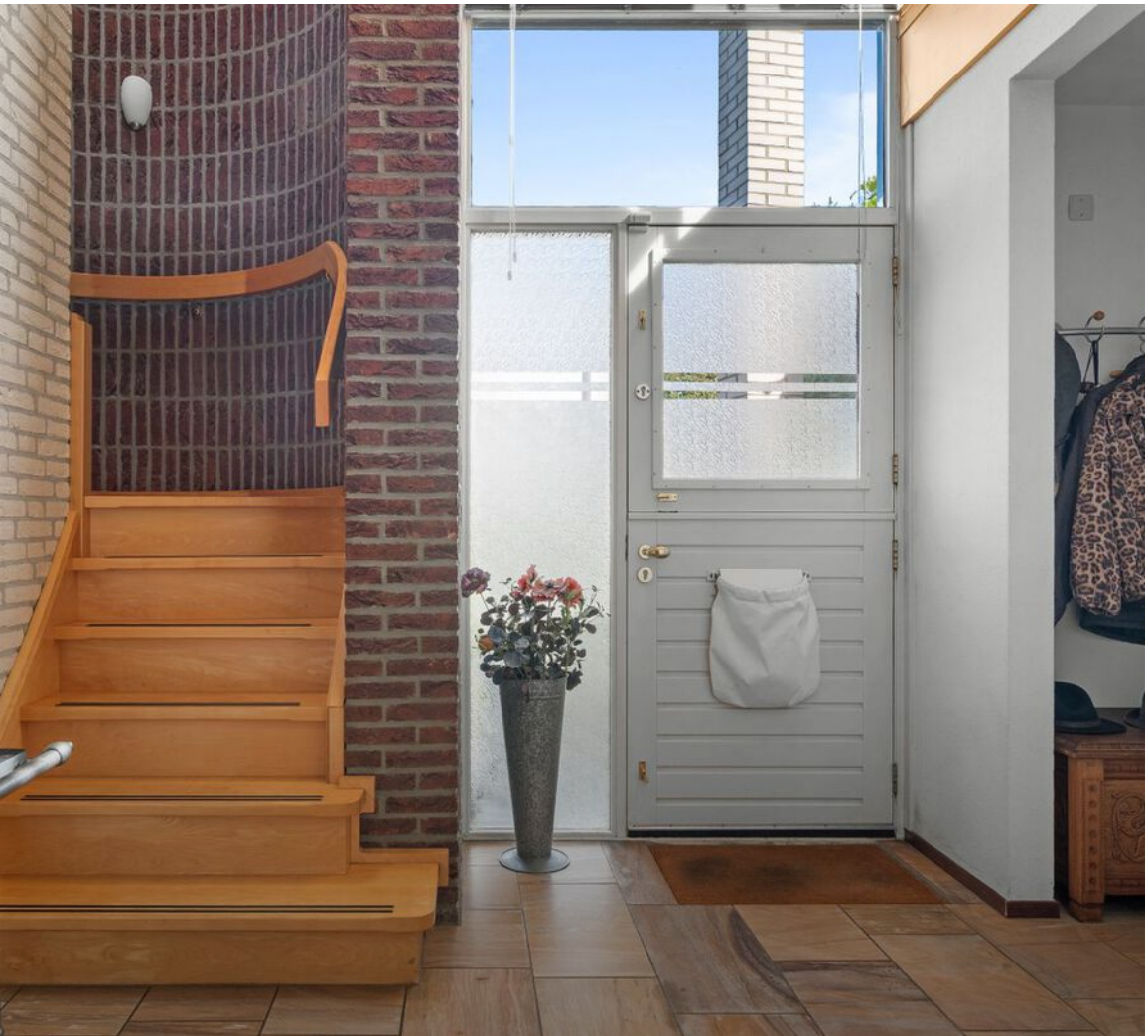








BADKAMER
EN-SUITE

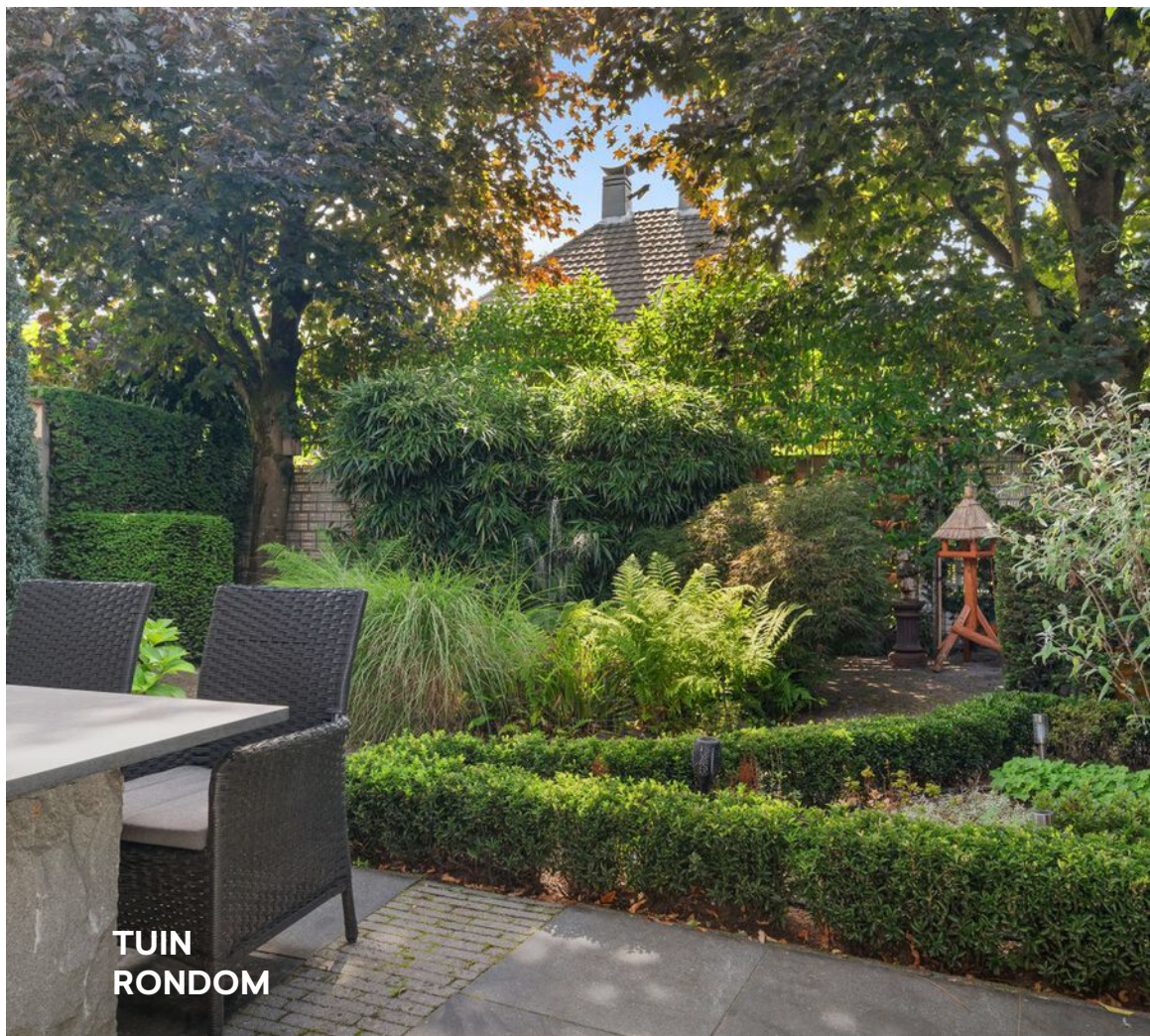
















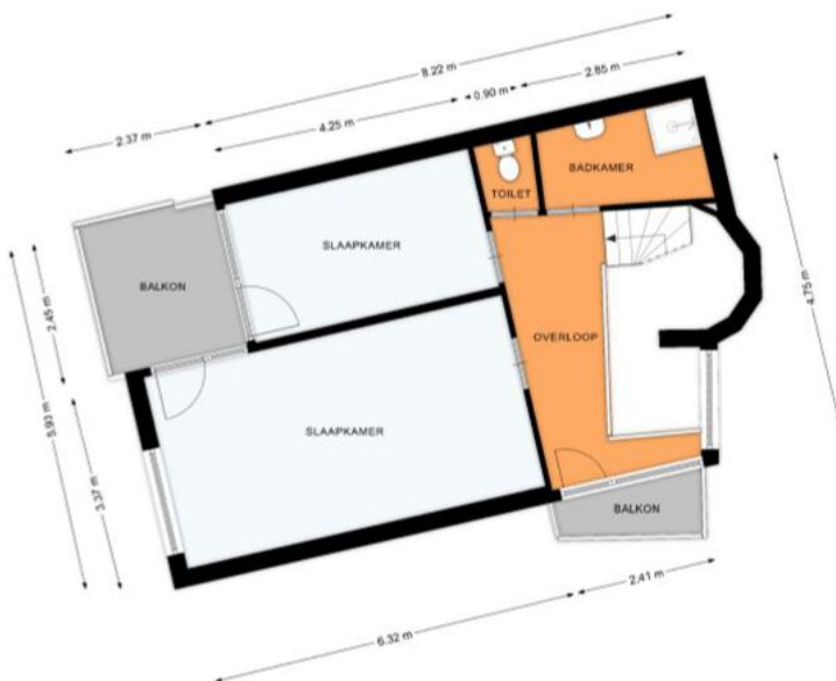
Plattegrond

Begane grond



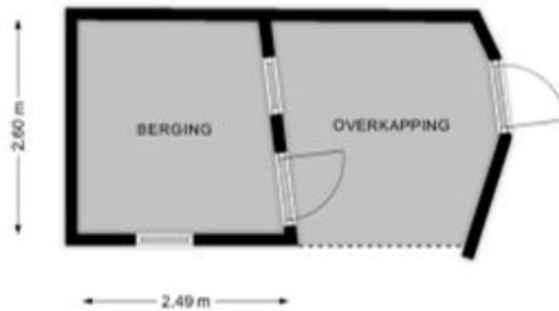
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Berging



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Interieur			
Verlichting			
- Losse (hang)lampen			✓
- Dimmers	✓		
- Inbouwspots	✓		
Raamdecoratie/Zonwering			
- Gordijnen			✓
- Gordijnrails			✓
- Jaloezieën			✓
- Lamellen	✓		
- (Losse) horren / rolhorren	✓		
- Overgordijnen	✓		
- Vitrages	✓		
Vloerdecoratie			
- Laminaat	✓		
- Plavuizen	✓		
- Vloerbedekking / linoleum	✓		
Verwarming			
- (Voorzet)openhaard met toebehoren	✓		
Overig			
- Legplanken	✓		
- Schilderij ophangstelsysteem	✓		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
- Spiegelwanden	✓		
- Vaste kasten	✓		
Keuken			
Keuken en (inbouw)apparatuur			
- Afzuigkap	✓		
- (Combi)magnetron	✓		
- (Combi)oven	✓		
- Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
- Koelkast	✓		
- Kookplaat	✓		
- Vaatwasser	✓		
- Vriezer	✓		
- Koelvriescombinatie		✓	
- Koffiezetapparaat		✓	
Sanitair en wellness			
Toilet			
- Fontein	✓		
- Toilet	✓		
- Toiletborstel(houder)	✓		
- Toiletrolhouder	✓		
Badkamer			
- Douche (cabine/scherf)	✓		
- Ligbad	✓		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
- Planchet	✓		
- Toilet	✓		
- Toiletborstel(houder)	✓		
- Toiletkast	✓		
- Toiletrolhouder	✓		
- Wastafelmeubel(s)	✓		
- Wastafel(s)	✓		
Wellness			
- Sauna met toebehoren		✓	
Installaties			
Verwarming			
- CV met toebehoren	✓		
- Intelligente thermostaat	✓		
Warmwatervoorziening			
- Boiler	✓		
- Via CV-installatie	✓		
Energiebesparing			
- Zonnepanelen	✓		
Ventilatie			
- Airconditioning met toebehoren	✓		
- Mechanische ventilatie	✓		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Communicatie			
- Internetaansluiting	✓		
- Telefoonaansluiting	✓		
Exterieur en veiligheid			
Exterieur			
- Brievenbus	✓		
- Screens / rolluiken	✓		
- (Voordeur)bel	✓		
Veiligheid			
- Alarminstallaties	✓		
- Rookmelders	✓		
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Tuin			
Inrichting			
- Beplanting	✓		
- Beregeningsinstallatie	✓		
- Tuinaanleg / bestrating	✓		
- Vijver	✓		
- Vijverfilter / -pomp	✓		
Verlichting / Installaties			
- Buitenverlichting	✓		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
- Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	✓		
Bijgebouwen			
- Houtopslag	✓		
- Tuinhuis / buitenberging	✓		
- 2 losse kasten garage	✓		

Kadastrale kaart

Situatie



Gemeente: Apeldoorn Sectie: M Perceelnummer: 7757 Oppervlakte: 687 m² Omvang: Geheel perceel

Zoek jij een makelaar met een moderne en krachtige aanpak? Wij gaan een paar stappen verder door de inzet van slimme software en moderne marketing. Het resultaat is een soepel (ver)koopproces, waarmee we de belangrijkste transactie in het leven van onze klanten simpel en transparant maken. Dus of je nou een huis wil verkopen of juist op zoek bent naar je droomhuis, als verkoop- en aankoopmakelaar halen we altijd het maximale eruit voor jou!



Waarom OpenDeur?



Bereik meer kopers door heel Nederland

Door de inzet van onze slimme technologie bereiken we door heel Nederland meer kopers voor jouw woning.



Onovertroffen woningpresentatie

Laat je woning eruit springen met een onovertroffen woningpresentatie. Je kunt maar één keer een eerste indruk geven.



Een bezichtiging en bieding voor iedereen

Dit lijkt logisch, maar veel makelaars bieden dit niet. Bij ons mag iedereen bezichtigen en bieden. Zo krijg jij gegarandeerd het beste bod.



Je bent verkocht voor de beste prijs

Van bezichtigingen tot onderhandelingen, onze makelaars halen op elk moment het maximale uit de verkoop van jouw woning.

Haal het maximale uit de verkoop van je woning

Bekijk onze pakketten op [OpenDeur.nl](https://opendeur.nl)

Gevalideerde taxaties (NWWI)

Snel, voordelig en accuraat € 700

- Snelle woningopname
- Uitgewerkt binnen enkele werkdagen
- Erkend door alle geldverstrekkers
- Lokale NVM taxateur

Stuur een mail naar taxatie@opendeur.nl

Bezichtiging plannen?

Een bezichtiging plannen kan gemakkelijk via ons online platform



Stap 1

Ga naar OpenDeur.nl en klik op 'Woningaanbod'



Stap 2

Selecteer de woning en plan een bezichtiging



Stap 3

Na de bezichtiging kun je de verkoper en ons eenvoudig via het platform laten weten wat je van de woning vindt

Bieding doen?

Ook een bieding doen is simpel via ons online platform

Stap 1

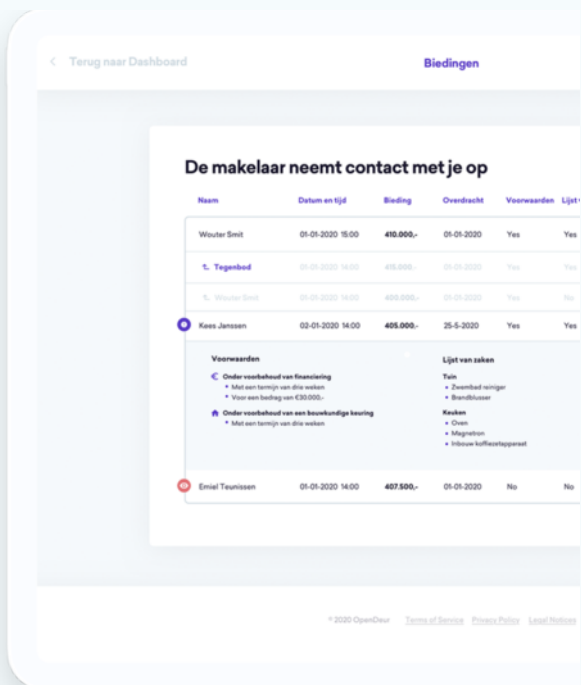
Log in op ons platform en klik op 'Woningaanbod'

Stap 2

Selecteer de woning en klik op 'Doe een bieding'

Stap 3

Via het online formulier kan je gemakkelijk de bieding doen



Je droomwoning gevonden? Gefeliciteerd!

Wil je snel duidelijkheid?
Plan een gratis gesprek bij jou thuis.

Wij helpen je met het financiële plaatje

Je hebt een huis gevonden waar je je nieuwe thuis van wilt maken. Wat een geweldig vooruitzicht! Maar voordat je kunt gaan klussen en inrichten, moet eerst de hypotheek worden geregeld. Daar helpt Driehoek Advies bij.

Heb je de woning gekocht?

Een woning kopen gaat niet over één nacht ijs, zeker als jouw hypotheek zorgt voor een nieuw financieel plaatje. We kijken naar je maandlasten, of deze passen bij je levensstijl en uitgavenpatroon. Een hypotheek afsluiten gaat namelijk niet alleen over je woning en je woonwensen; het gaat om jouw financiën en hoe jij je leven kunt leiden. Nu én later.

Gratis berekening

Je wilt duidelijkheid hoeveel je kunt lenen en wat de maandelijkse kosten zijn? Maak een vrijblijvende afspraak met een van onze hypotheekadviseurs voor een gratis berekening. Zij komen graag bij jou thuis voor een persoonlijk gesprek.

De adviseurs van Driehoek Advies



Mark
Bruins



Bjorn
Harleman



Dennis
Klein Hegeman

Wil je een afspraak maken of heb je een vraag?

Op werkdagen zijn we telefonisch bereikbaar van 8.30 tot 22.00 uur op 085 - 06 05 337. Stuur je ons een bericht per e-mail? Dan ontvang je binnen één werkdag een reactie van ons.



Goed om te weten

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van het actuele model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop gelden de hieronder opgenomen verkoopvoorwaarden. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst gaan we er van uit dat je deze verkoopvoorwaarden hebt gelezen en aanvaard.

Waarborgsom of bankgarantie

Op verzoek van de verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

De koper kan de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Notaris

De keuze van de notaris ligt meestal bij de koper, behalve als de verkoper voor het sluiten van de koopovereenkomst aangeeft de keuze voor de notaris te willen reserveren.

Bedenktijd

Een aspirant-koper krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur nadat de tussen beide partijen opgemaakte en ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper gegeven is, waarvoor aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt om 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Ouderdomsclausule

Voor woningen die ouder zijn dan 25 jaar nemen wij een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst zal een clause worden opgenomen waarin de koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en bekend te zijn met de regelgeving omtrent eventuele wijzigingen en afvoer daarvan.

Niet-zelfbewoningsclausule

Als een verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan de woning. Hij zal meestal ook niet goed weten hoe de staat van de woning is. Daarom wordt er in zo'n geval een clause in de koopovereenkomst opgenomen waarbij aan de koper wordt meegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond. Bij het vaststellen van de verkoopprijs is hiermee rekening gehouden en eventuele gebreken komen voor rekening en risico van koper.

Vorbehoud en onderzoeksplicht

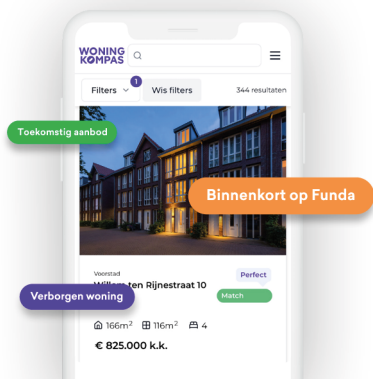
Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie en visuele opname, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De verkopend makelaar of je eigen aankoopmakelaar kan je hierover informeren.

Disclaimer

De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



OpenDeur®



**WONING
KOMPAS**



Als eerste toegang tot het meest uitgebreide woningaanbod, én extra functies waarmee je andere woningzoekers altijd een stap voor bent.

Registreer je nu via woningkompas.nl



Vragen?

Je kan altijd even appen met één van onze makelaars op 085 303 48 63