De Landerije®
makelaars en adviseurs

Ruime vrijstaande woning in Woudhuis



Apeldoorn
Kasteellaan 1

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking 3



4 Apeldoorn



5 Kenmerken



Indeling 6



Bouwkundige gegevens 25



27 Plattegronden



Apeldoorn
Kasteellaan 1

Vraagprijs € 845.000,- k.k.

Karaktervol wonen bij het Apeldoornse Bos

Ruime woning met eigen signatuur

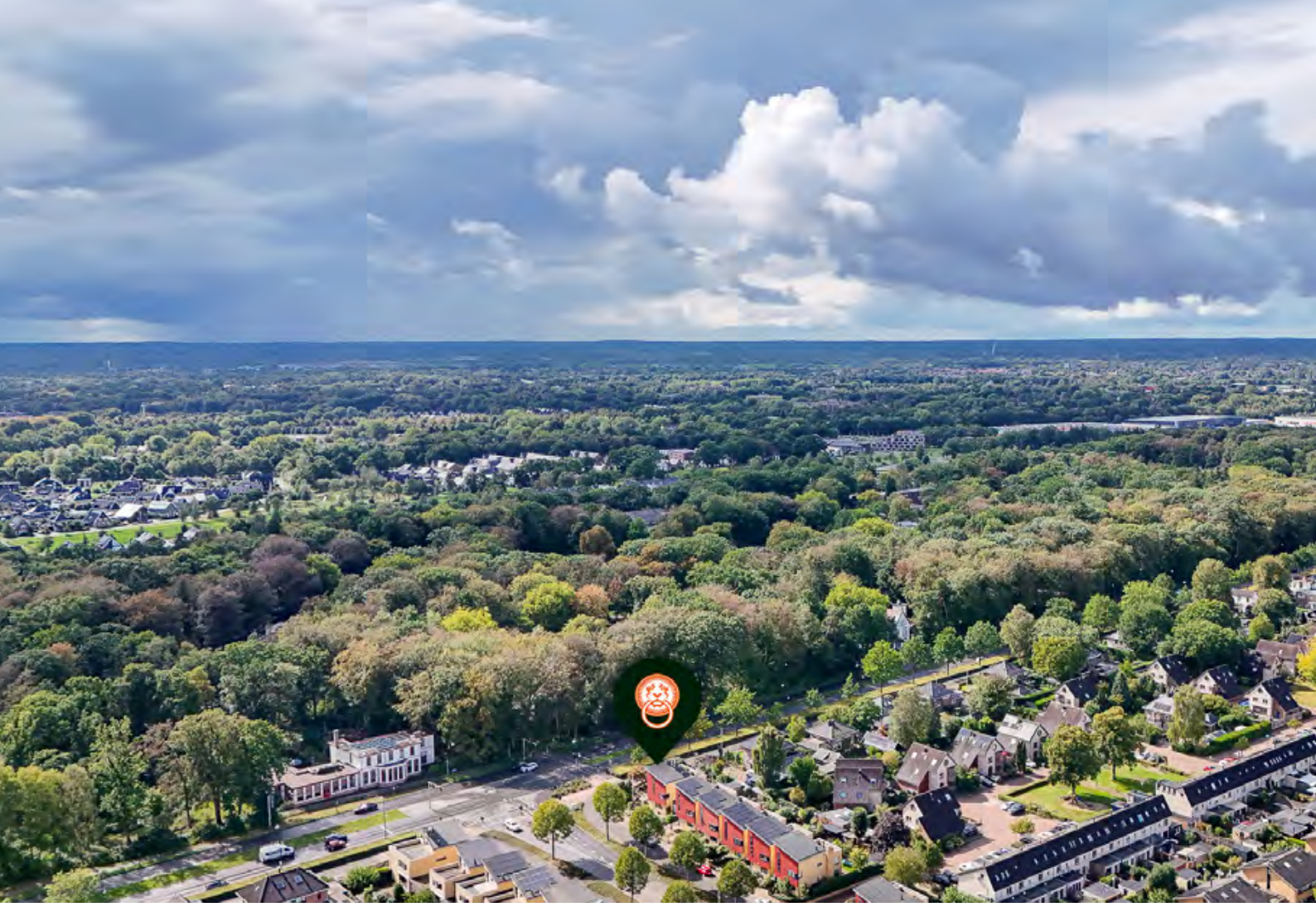
De eerste blik blijft even hangen op de vorm. Deze onder architectuur gebouwde vrijstaande woning bestaat uit een trapeziumvormige hoofdmassa met drie bouwlagen en een schuin oplopend lessenaarsdak. Dat geeft het huis een uitgesproken, eigen signatuur. Aan de voorzijde versterkt het vrije uitzicht op het boomrijke Apeldoornsche Bosch dat gevoel van lucht en ruimte. Binnen zet die royale opzet zich door. De uitgebouwde woonkamer heeft een grote erker, veel licht en een duidelijke verbinding met buiten. Aan de zuidzijde valt het daglicht rijk naar binnen, terwijl de schuifpui op het westen en de doorgang naar de veranda de leefruimte een open karakter geven. De lichte eiken parketvloer in dubbele visgraat met bies brengt samenhang in hal, keuken en woonvertrekken.
Ook de indeling is prettig doordacht voor dagelijks gebruik. Op de verdiepingen vindt u in totaal vijf slaapkamers, twee badkamers en onder het schuin oplopende lessenaarsdak nog een lichte extra slaapkamer met grote raampartijen, vaste kasten en een inloopberging. Daarbovenop is er het grote, ommuurde dakterras met uitzicht over het Apeldoornsche Bosch. Rondom de woning ligt bovendien een riante, ommuurde tuin op het zuiden met terrassen, vijverpartij en een overdekte veranda met schouw en haard. Zo biedt dit huis niet alleen veel ruimte, maar ook meerdere plekken om het wonen een eigen ritme te geven.

Ruimte voor gezin

Met vijf slaapkamers, twee badkamers, een kamer aan de voorzijde die thans in gebruik is als werkkamer annex kantoor, een garage annex berging/werkplaats en een bijkeuken is dit een huis dat met u meebeweegt. Voor grotere gezinnen, thuiswerken of een ruimtevragende hobby is de basis hier al aanwezig.

Woudhuis met groen voor de deur

De ligging in Woudhuis combineert rust met een vlotte dagelijkse route. U woont in een ruim opgezette, kindvriendelijke woonwijk, met winkels, scholen en een NS-station op fietsafstand en de aansluitingen op de A50 en A1 dichtbij.



Apeldoorn

Veluwe als groene achtertuin

Apeldoorn ligt op de Veluwe, een van de bekendste natuurgebieden van Nederland, in de provincie Gelderland. Bossen, heidevelden en landgoederen geven deze regio haar karakter. Tegelijk ligt Apeldoorn in een bredere stedelijke omgeving, met plaatsen als Arnhem, Deventer en Zwolle in deze kant van het land binnen bereik. Voor wie ruimte en groen zoekt, is dit een streek waar natuur geen uitstapje is, maar onderdeel van het dagelijks decor.

Apeldoorn

Anders dan veel Veluwse plaatsen is Apeldoorn een volwaardige stad met een opvallend groene opzet. De stad ligt bij de snelwegen A1 en A50 en heeft meerdere treinstations, wat de bereikbaarheid per auto en spoor sterk maakt. Die combinatie voelt aangenaam vanzelfsprekend: stedelijke voorzieningen zijn er volop, terwijl brede lanen, veel bomen en de nabijheid van bos en parklandschap de sfeer opvallend rustig houden.

Wonen in Woudhuis: groen, gemak en een eigen karakter

Woudhuis is een van de meest herkenbare wijken van Apeldoorn. De wijk is ontworpen rond het thema kastelen en landgoederen en is verdeeld in vijf deelgebieden, elk met een eigen sfeer. Het straatbeeld wordt bepaald door moderne architectuur, veel verschillende woningtypen en aandacht voor duurzaamheid. De wijk is populair bij jonge gezinnen. Basisscholen, winkelcentrum Het Fort en medisch centrum De Linie liggen in de wijk. Station Apeldoorn Osseveld ligt op fietsafstand, en via de A50 en A1 bent u snel op weg. Wie van buiten houdt, zit hier goed. Het landgoed Het Woudhuis uit de achttiende eeuw grenst aan de wijk, met een afwisseling van bos en weiland. Zo woont u in Woudhuis rustig en in het groen, met alle voorzieningen binnen handbereik.

Apeldoorn verbindt Veluwse rust met stedelijk gemak

Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Eengezinswoning, vrijstaand - garage geschakeld
Bouwvorm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1999
Ligging	In woonwijk
Bereikbaarheid	Apeldoorn ligt centraal aan de A1 en de A50. Intercity's rijden rechtstreeks naar onder meer Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Enschede. Vanuit Woudhuis fietst u zo naar station Apeldoorn Osseveld.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	184 m^2
- overige inpandige ruimte	26 m^2
- gebouwgebonden buitenruimte	65 m^2
externe bergruimte	5 m^2

Inhoud	749 m^3
Perceeloppervlakte	601 m^2
Aantal kamers	6 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen	3 bouwlagen

Unique buying reasons

- Onder architectuur gebouwde woning
- 5 slaapkamers, zeer geschikt voor (grotere) gezinnen en thuiswerken
- In vergelijk met de naburige woningen:
  - ruime kavel 601m2, grote tuin
  - uitgebouwde woonkamer met grote erker
  - aangebouwd veranda en schuur
  - groot dakterras
- Ligging nabij twee treinstations en dichtbij uitvalswegen naar snelwegen A50/A1
- Apeldoornsche Bosch – Groot Schuylenburg aan de overkant van de straat.

Globale gegevens

Begane grond	Entree, hal, garderobe, toilet, meterkast, woonkamer, keuken, bijkeuken, veranda, schuur en garage.
Verdieping	Overloop, grote slaapkamer (1) met inloopkast, slaapkamers (2-3-4), badkamer en toilet.
Zolderverdieping	Overloop, slaapkamer, inloopkast, douche/was/CV ruimte en dakterras.
Tuin	Oprit, garage, tuin aan 3 zijden rondom, veranda, schuur en terrassen.

Indeling

Begane grond

Entree

De entree geeft toegang tot een ruime, lichte hal waar het eiken parket van de woonvertrekken doorloopt.

Toilet

Het toilet is afgewerkt met een tegelvloer, deels betegelde wanden met stucwerk/granol en een stucwerkplafond.







Keuken

De keuken sluit met het eiken parket mooi aan op de woonvertrekken en is ingericht in een hoekopstelling met onderkasten en een vrijstaande koelkastkast. Aan apparatuur zijn aanwezig: magnetron, oven, koelkast, vaatwasser, hot-fill boiler, dubbele spoelbak en een 5-pits gasfornuis met afzuiging. In de meterkast is een aansluiting voor inductie aanwezig.









Woonkamer

De woonkamer is ruim van opzet en biedt volop plek voor zowel een zithoek als een eethoek. Dankzij de ligging op het zuiden valt het daglicht rijk naar binnen, terwijl de schuifpui op het westen een directe verbinding met de tuin geven. De schouw met elektrische inzethaard vormt een sfeervol middelpunt.

Bijkeuken

De bijkeuken heeft een tegelvloer en biedt opvallend veel bergruimte dankzij de aanwezige kasten en lades. Een praktische ruimte die het dagelijks gebruik van het huis prettig ondersteunt.













Indeling

Verdieping

Badkamer
De badkamer is uitgevoerd met tegelwerk en beschikt over een instapdouche met waterjets, een ligbad, een wastafel en een handdoekradiator.

Toilet
Het separate toilet is afgewerkt met tegelwerk en voorzien van een hangcloset en fontein.

Master Bedroom
Deze ruime slaapkamer heeft een grote inloopkast met hang- en legkasten.

Slaapkamers
De slaapkamers 2, 3 en 4 hebben goede afmetingen. De grootste kamer aan de voorzijde is momenteel in gebruik als werk- annex kantoorruimte.























Indeling

Tweede verdieping

Badkamer

De douche- en wasruimte op zolder is praktisch ingericht met een douchecabine, wastafel en witgoedaansluiting voor de wasmachine. Ook de cv-installatie en mechanische ventilatie zijn hier ondergebracht.

Slaapkamer

De vijfde slaapkamer ligt onder het schuin oplopende lessenaardak en krijgt veel licht via de grote raampartijen. De kamer is ruim van opzet en beschikt over een inloopberging en vaste kasten. Aansluitend ligt het grote, ommuurde dakterras van circa 5 x 9 meter, met omheining, glazen windschermen en vlonderterrassen. Hier kijkt u uit over het Apeldoornsche Bosch.













Buiten

Garage

De garage is meer dan alleen stallingsruimte: deze is ook in gebruik als berging en werkplaats. De segmentroldeur is elektrisch bedienbaar. Daarnaast zijn er een aanrecht en spoelbak aanwezig, wat de ruimte praktisch maakt voor hobby, kluswerk of extra opslag.

Tuin

De tuin is riant, ommuurd en op het zuiden gelegen. Beplanting, terrassen en een vijverpartij geven het buiten een afwisselend karakter. Direct naast de woonkamer ligt een afgeschermd terras bij de schuifdeuren, terwijl de overdekte veranda met schouw en haard een beschutte plek biedt om langer buiten te zitten. Voor fietsen en tuingereedschap is er een aparte schuur.



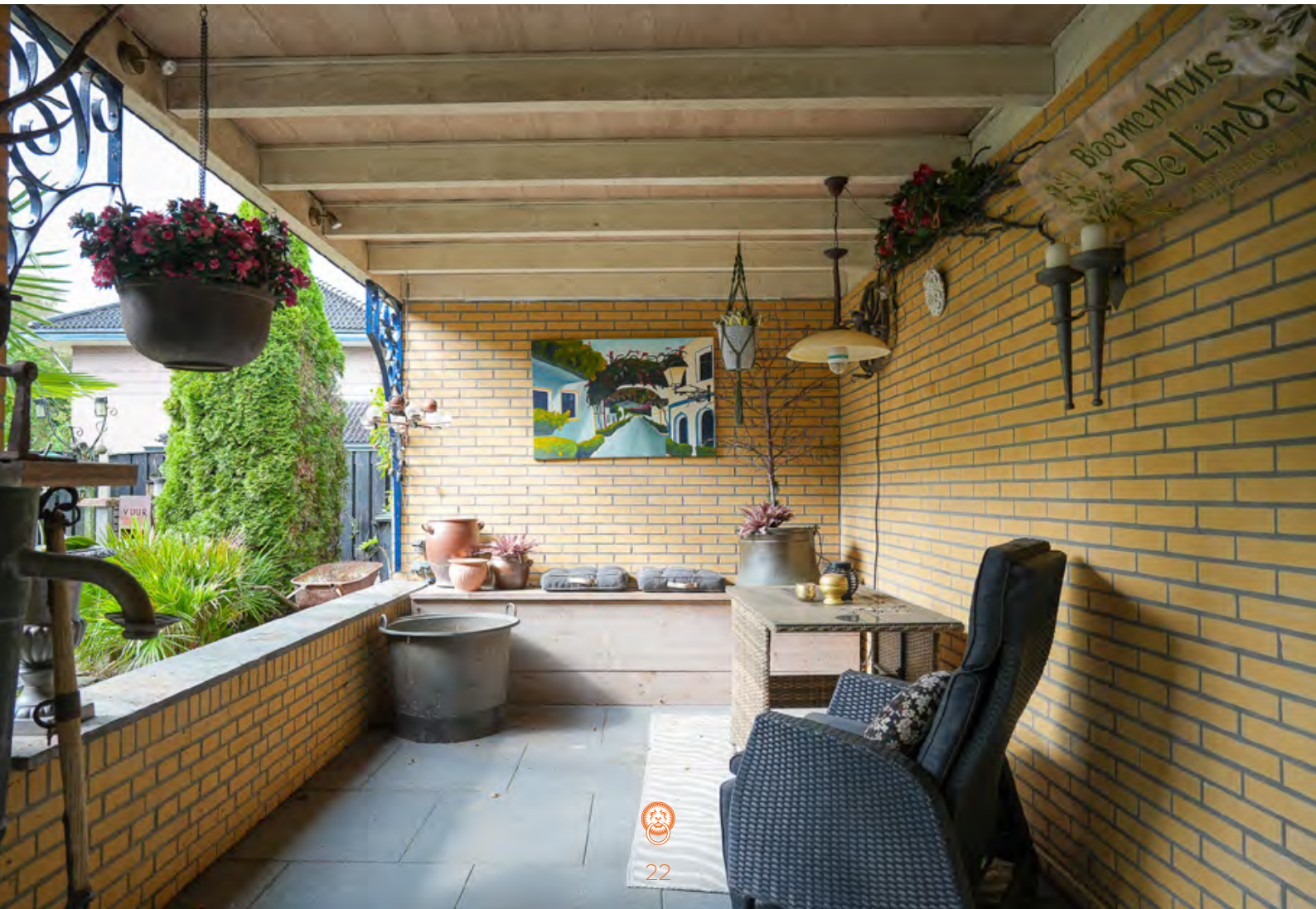






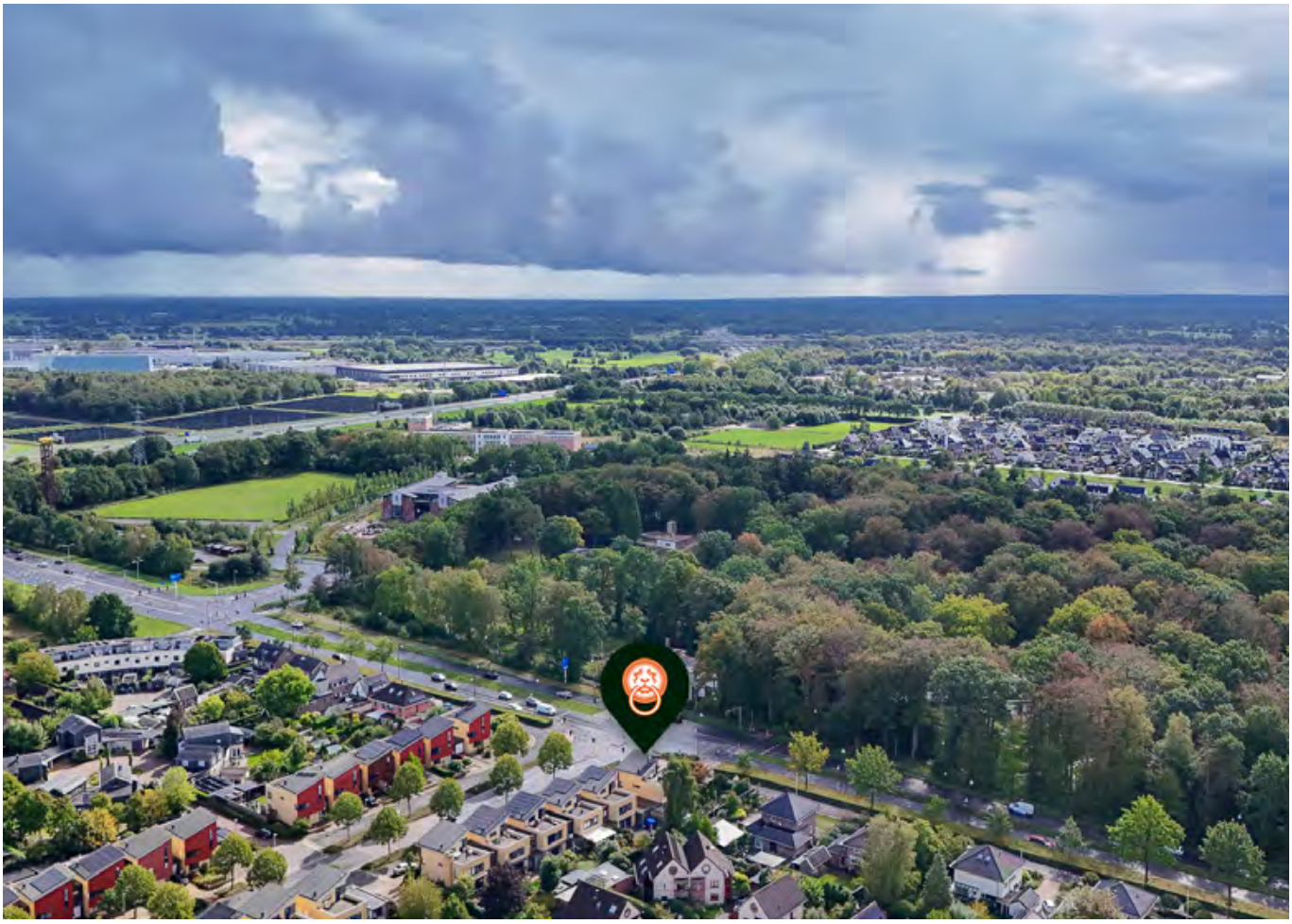





Bloemenhuis
De Linden







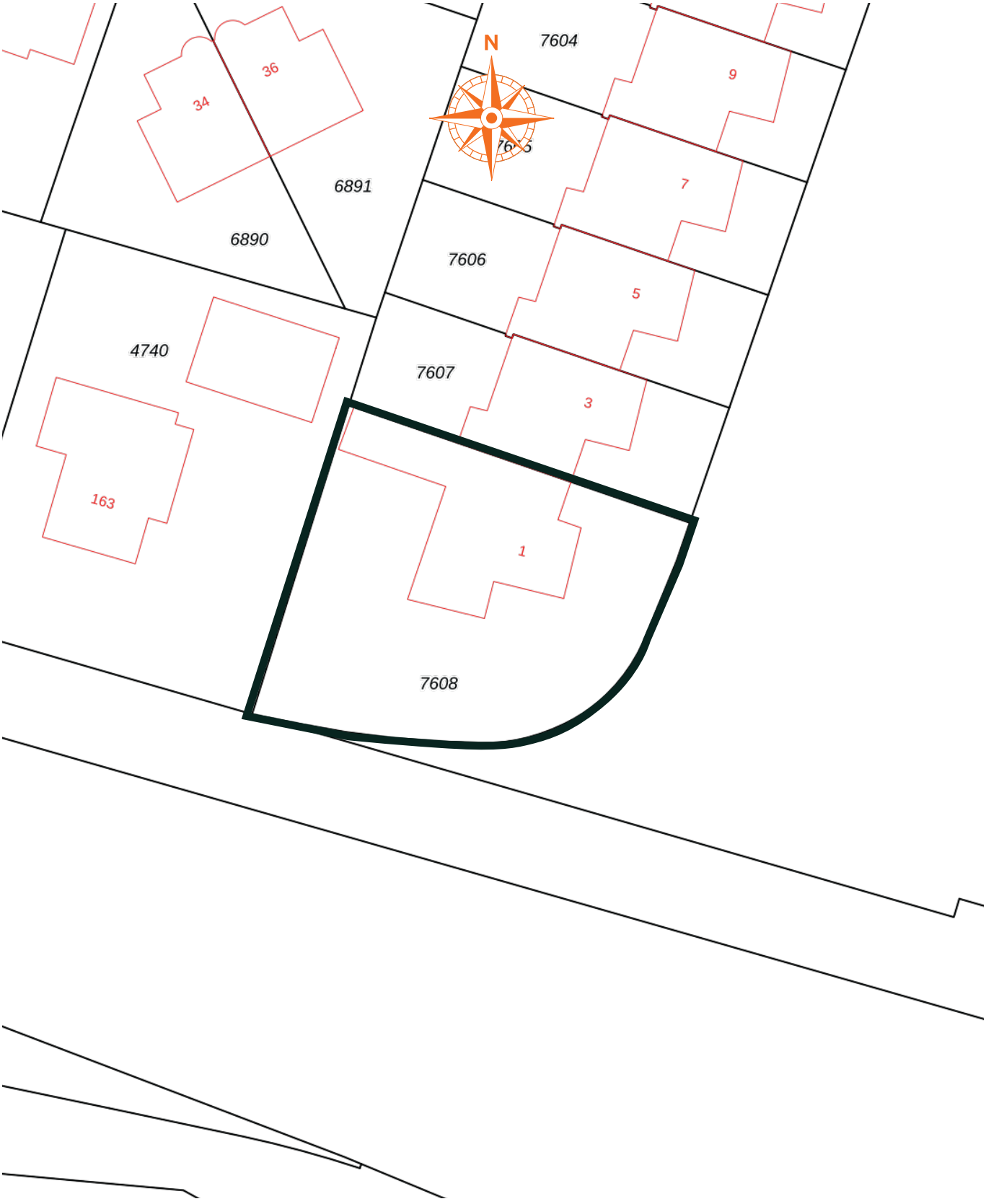


Bouwkundige gegevens

Structuur	De woning bestaat uit een stenen hoofdmassa in trapezium vorm met drie bouwlagen onder een lessenaar dak met een torentje.
Fundering	Het huis is gefundeerd volgens de normen van het bouwbesluit tijdens de bouw in 1999. Funderingsrisicoklasse ABC
Vloeren	Zowel de vloeren op de begane grond als die van de verdiepingen zijn van beton.
Gevels en binnenmuren	Traditioneel schoonmetselwerk in spouw. Binnenmuren gestuct.
Kap:	Lessenaar dak, bitumen.
Ramen, deuren en kozijnen	Grotendeels vervangen door kunststof met nieuw HR glas (2010), toren op zolderverdieping is nog voorzien van houten kozijnen en deur/raamwerk.
Installaties en voorzieningen	CV-combiketel, mechanische ventilatie, alarm (langere tijd niet gebruikt), elektrische inzethaard, elektrisch bedienbare zonwering erker en schuifpui.
Isolatie	Volledig geïsoleerd, energielabel A+.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is in 1999 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met Bureau De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel internet.

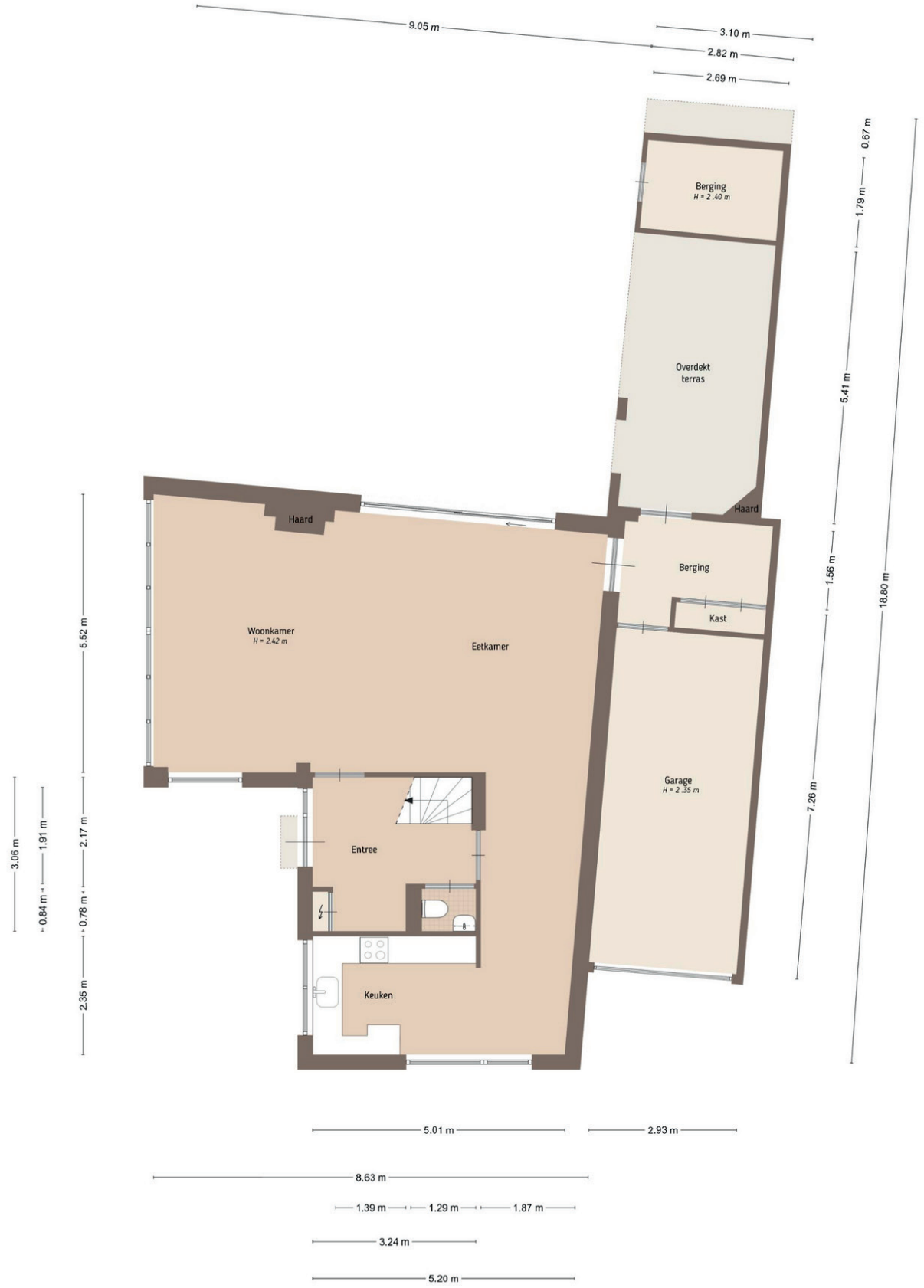
Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie M, nummer 7608, groot 601 m² .



Plattegronden

Begane grond



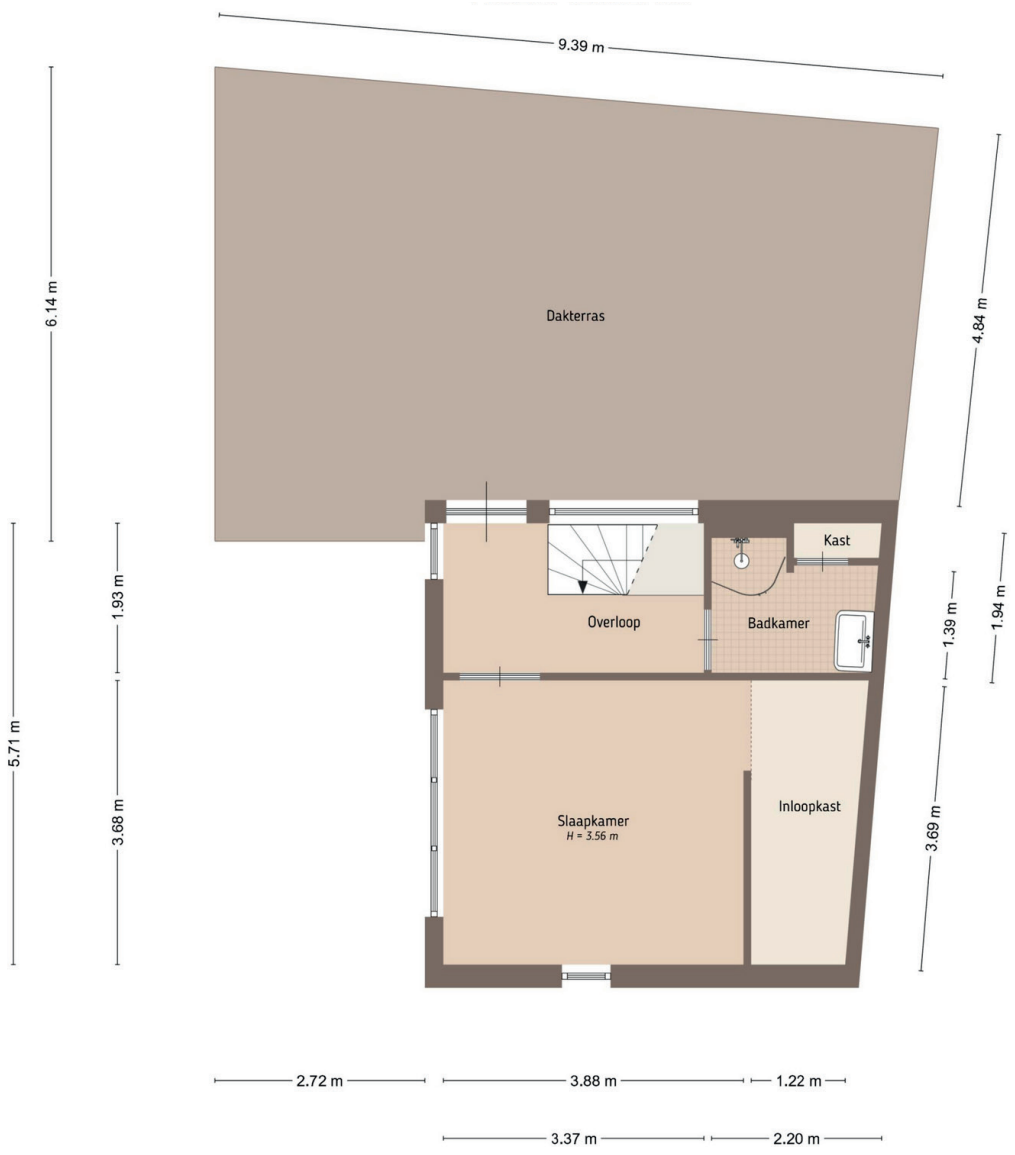
Plattegronden

Eerste verdieping



Plattegronden

Tweede verdieping



Plattegronden

Situatie



Interesse? Neem contact op met:

Bartelo Dijk
NVM Register Makelaar

0575 74 30 90
brummen@landerije.nl



Algemeen

Bezichtiging
Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te ontvangen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Omgevingsplan
Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het omgevingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Apeldoorn, tel. 14 055, www.apeldoorn.nl.

Ouderdomsclausule
In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen.

Bankgarantie of waarborgsom
Zodra er sprake is van een onherroepelijke koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarden), wordt van de koper een bankgarantie of waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer
Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.
© De Landerije

De Landerije®

makelaars en adviseurs

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen

Zutphensestraat 292
6971 JR Brummen

0575 74 30 90
brummen@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 69622388

IBAN NL91ASNB0706734831
BTW NL001419826B31