



Prachtige villa in woonwijk Berg en Bos

Genistalaan 4 te Apeldoorn



Introductie van de woning

Zoekt u een groot familiehuis, hecht u waarde aan wonen op een toplocatie, heeft u geen behoefte om een woning te renoveren en is er de wens van een ruime en zonnige tuin? Spreken deze woorden u aan, lees dan gerust verder. Wellicht hebben wij uw toekomstige (t)huis in de verkoop gekregen.

Op een groot perceel van 1300 m² gelegen mogen wij u deze prachtige door de Apeldoornse architect Wegerif ontworpen villa van netto 351 m² woonoppervlakte aanbieden. Het betreft een in 1913 gebouwd familiehuis welke goed onderhouden is en qua modernisering geheel voldoet aan de huidige eisen van deze tijd. De fraaie architectuur, de vele originele details, de unieke lichtinval en de moderne looks van de keuken, de twee badkamers, de vloeren en de wanden maken dit tot een woonhuis met het comfort van nu en de fijne woonsfeer van vervlogen tijden.



Kenmerken

<i>Vraagprijs</i>	€ 1.750.000 k.k.
<i>Kamers</i>	9
<i>Oppervlakte</i>	351 m ²
<i>Perceel</i>	1300 m ²
<i>Bouwjaar</i>	1913
<i>Inhoud</i>	1352 m ³
<i>Overige inpandige ruimte</i>	13 m ²
<i>Externe ruimte</i>	-
<i>Verwarming</i>	c.v.-ketel
<i>Warmwater</i>	c.v.-ketel, geisers eigendom
<i>Cv-ketel</i>	Remeha Quinta Pro 2015
<i>Isolatie</i>	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, 32 zonnepanelen
<i>Energielabel</i>	D
<i>Locatie</i>	in woonwijk Berg en Bos



Informatie

Zodra u voor de imposante woning staat, zal het u opvallen hoe mooi deze gelegen is. Enerzijds verhoogd ten opzichte van het straatbeeld en anderzijds prachtig lommerrijk. De zonnige tuin is rondom aangelegd met aan de achterzijde een veranda met een kruidengazon en aan de voorzijde een prettig terras en lagergelegen een hockey-/voetbal-/speelveld voor de kids.

Op het gebied van luxe zal het u hier aan niets ontbreken. Zo is de multifunctionele garage thans in gebruik als sportruimte, is de handgemaakte keuken in eikenhout uitgevoerd en er zijn twee badkamers aanwezig. Qua stijl en beleving gaat u hier de hand van een binnenarchitect zien. Er is goed gespeeld met lichtinval en kleurstellingen in de aanwezige ruimtes. Op het gebied van domotica is de woning voorzien van een alarmsysteem, een Mesh wifi via een gigabitnetwerk, glasvezel en middels Philips Hue is de binnen- en buitenverlichting te bedienen. Het perceel is te bereiken via een toegangspoort welke u op afstand kunt openen. In de garage is 3-fasestroom aanwezig voor het opladen van een elektrische auto.

Qua verduurzaming kunnen wij tenslotte vermelden dat het dak geïsoleerd is, de ramen voorzien zijn van dubbel glas en dat de vloeren en het leidingwerk eronder eveneens geïsoleerd zijn. Op het hoofddak zijn maar liefst 32 x 400 Watt zonnepanelen aanwezig. De zonnepanelen hebben in 2022 13,2 MWh (13200 kWh) en in 2023 11,6 MWh (11600 kWh) aan energie opgeleverd. Verwarming geschiedt middels een cv-ketel, in de keuken staat een palletkachel en in de woonkamer is een fraaie Barbas HR houtkachel aangebracht. Deze houtkachel verspreidt middels een ventilator de warmte door de woonkamer. Het energielabel van de woning is D.

INDELING:

Begane grond woonhuis:

Entree, imposante hal voorzien van een prachtig trappenhuis met een originele granito vloer, modern toilet met een fontein, sfeervolle en lichte woonkamer en-suite met vaste kasten, middels schuifdeuren bereikbare tv-kamer, twee serres (eveneens met schuifdeuren) waarvan één in gebruik als studeerkamer en de ander als leeskamer, modern uitgevoerde woonkeuken voorzien van alle hedendaagse inbouwapparatuur en toegang tot zowel de tuin als de provisiekelder.

Via eveneens de entree komt u via een gang bij de garderobe met bergkasten, de opstelling van de wasmachine-apparatuur en heeft u toegang tot de garage.

Informatie

Bijgebouw/garage:

De garage (thans in gebruik als sportruimte) is in spouw gebouwd, wordt verwarmd, beschikt over praktische bergkasten en heeft openslaande deuren naar de oprit. Via een vaste trap bereikt u de ruimte boven de garage. Deze ruimte is thans in gebruik als "mancave", echter u kunt deze ruimte ook als kantoor en/of gastenkamer gebruiken. Via de buitendeur komt u onder de fijne veranda bij de tuin uit. De ligging van de veranda is op het zuiden en de ruimte is groot genoeg voor het plaatsen van een hoekbank of loungeset.

1e verdieping:

Bovenhal met een separaat hangtoilet, drie slaapkamers waarvan één masterbedroom voorzien van een vaste kastenwand met daarachter een praktische "walk-in closet", openslaande deuren tot het balkon aan de voorzijde van de woning, modern uitgevoerde badkamer voorzien van een vrijstaand ligbad, dubbele inloopdouche en een wastafelmeubel. De ruimte is voorzien van vloerverwarming.

2e verdieping:

Overloop, twee slaapkamers waarvan de grootste is voorzien van veel bergkasten, tweede badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel. Vlizotrap naar bergzolder.

Omgeving

Dit vrijstaande huis bevindt zich in een stijlvolle villawijk met veel groen, dicht bij de Kroondomeinen en de Apenheul. Er zijn scholen, een golfbaan, een tennis- en hockeyclub in de omgeving. Bovendien bevindt het bruisende centrum van Apeldoorn zich ook op korte afstand.

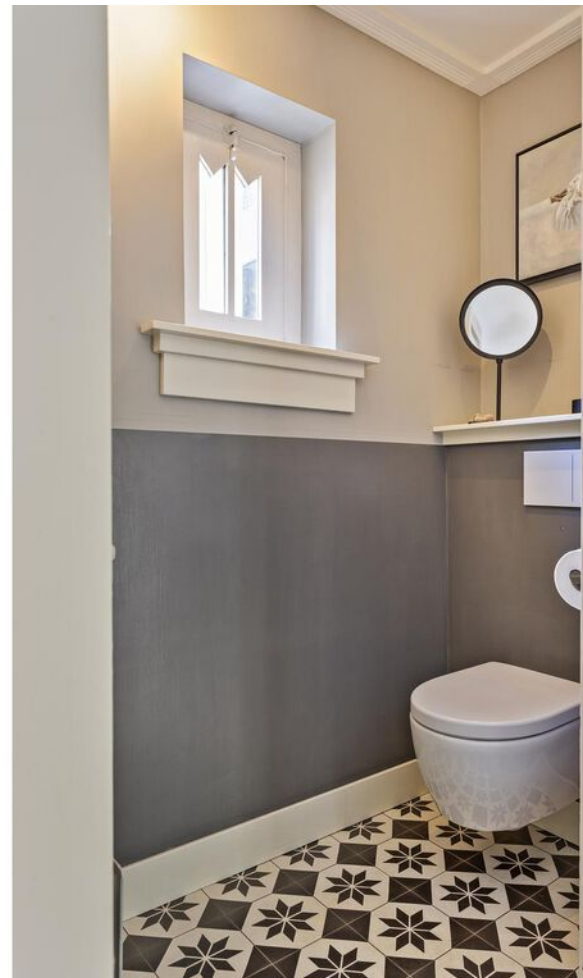
Hoewel de locatie een rustige, parkachtige sfeer heeft, zijn alle essentiële voorzieningen gemakkelijk bereikbaar. Ook de uitvalswegen, zoals de A1 snelweg, kunnen snel en zonder moeite worden bereikt.





*Fraaie
originele
elementen zijn
hier bespaard
gebleven.*

*Rijke houten
details
ontworpen
door architect
Wegerif*







De woonkamer en-suite heeft veel lichtinval, is comfortabel en beschikt over twee erkers.

De ruime opzet en de schuifdeuren naar de erkers maken dit een prettig leefgedeelte.





Deze ruimte is in gebruik als tv-kamer en is een heerlijke plek om u in terug te trekken.

Met de schuifdeuren kunt u de ruimte afsluiten.







De indeling van het woongedeelte is uniek. Er zijn twee erkers die in verbinding staan met de woonkamer.

Hierdoor kan ieder gezinslid een erker gebruiken en u heeft toch het gevoel bij elkaar te zitten.



*Wij hebben kennis
van zaken en hart voor
het menselijke aspect.*



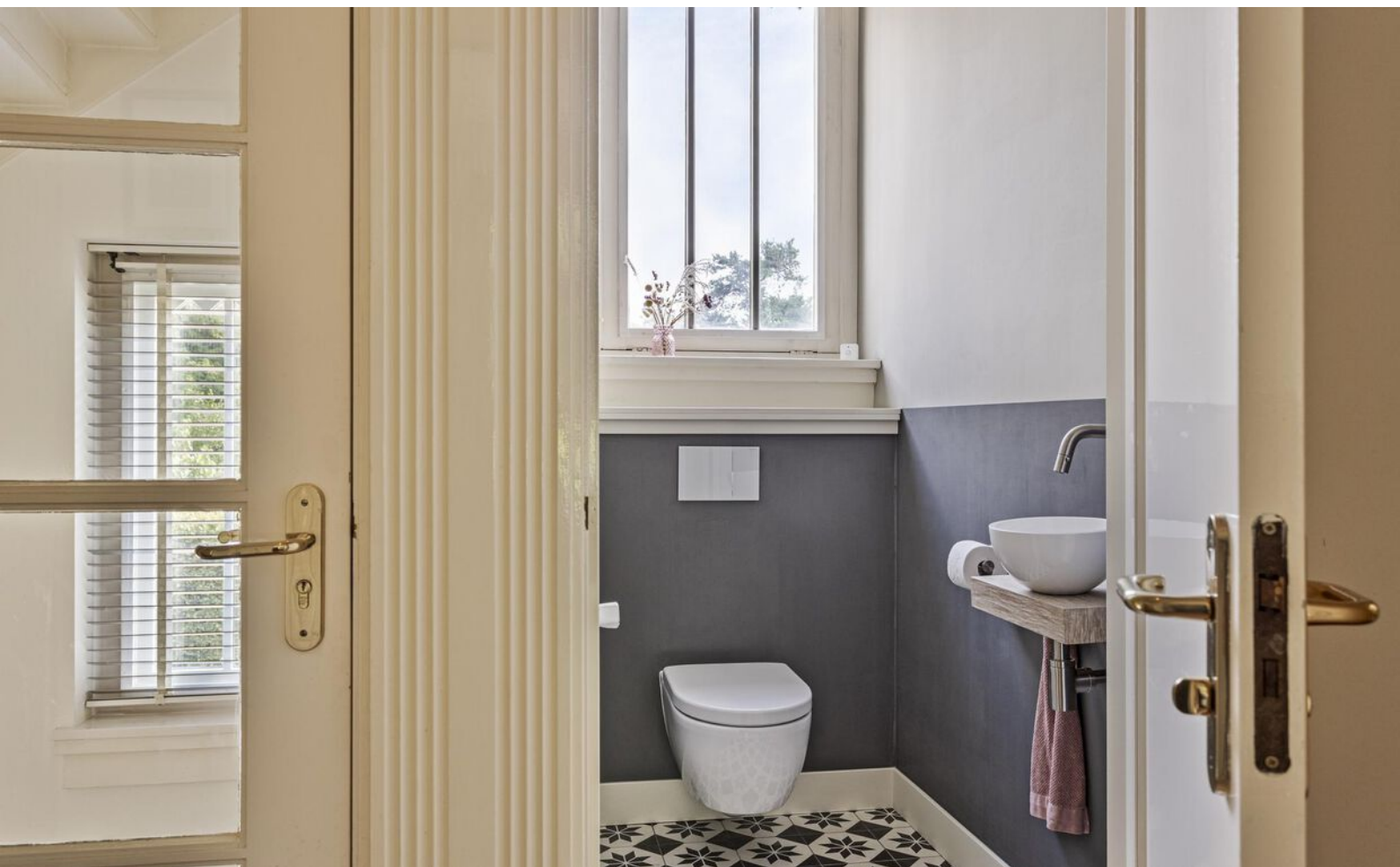


































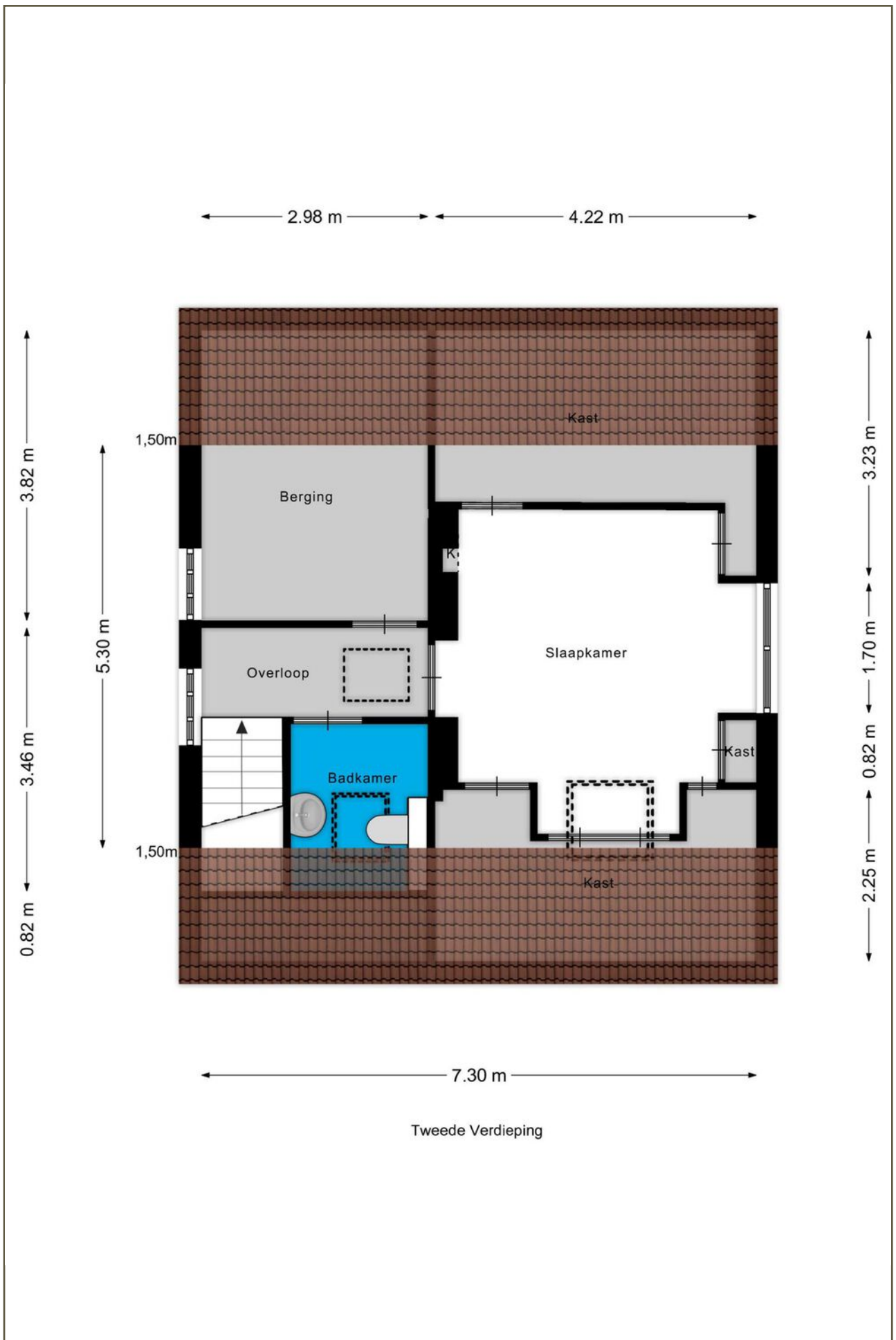
Plattegrond



Plattegrond

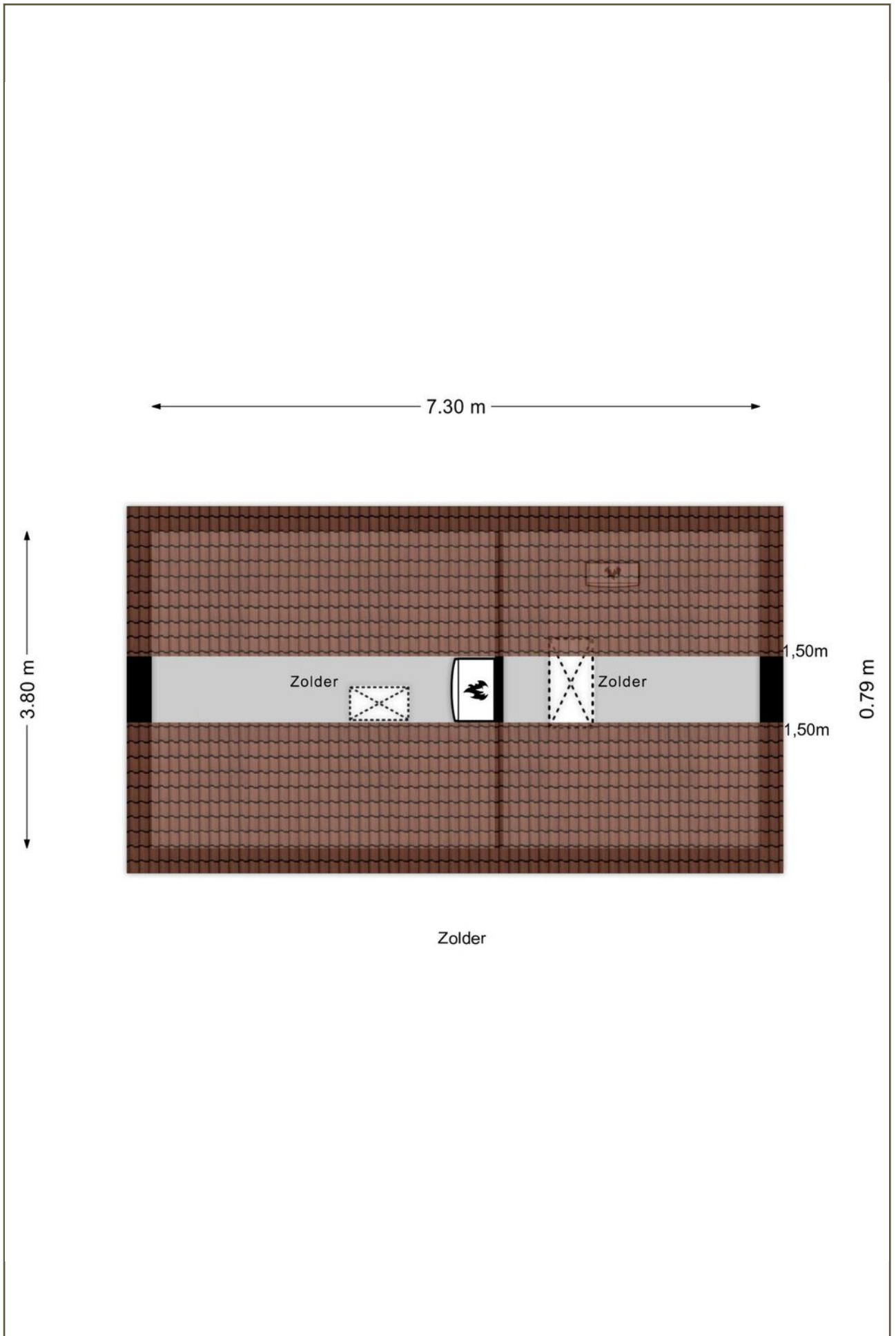


Plattegrond

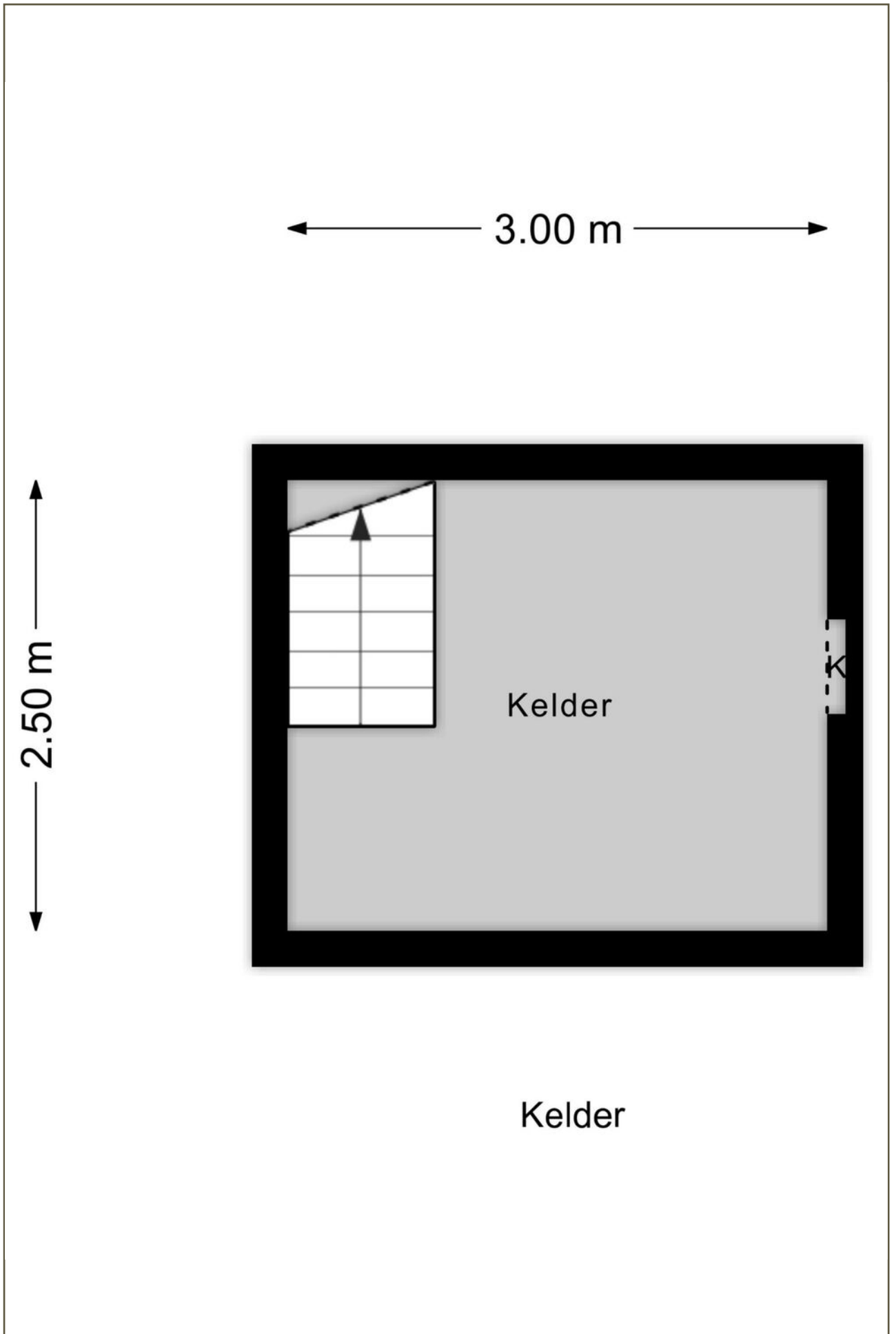


Tweede Verdieping

Plattegrond



Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Hoog Soeren	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie R	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 708	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 september 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

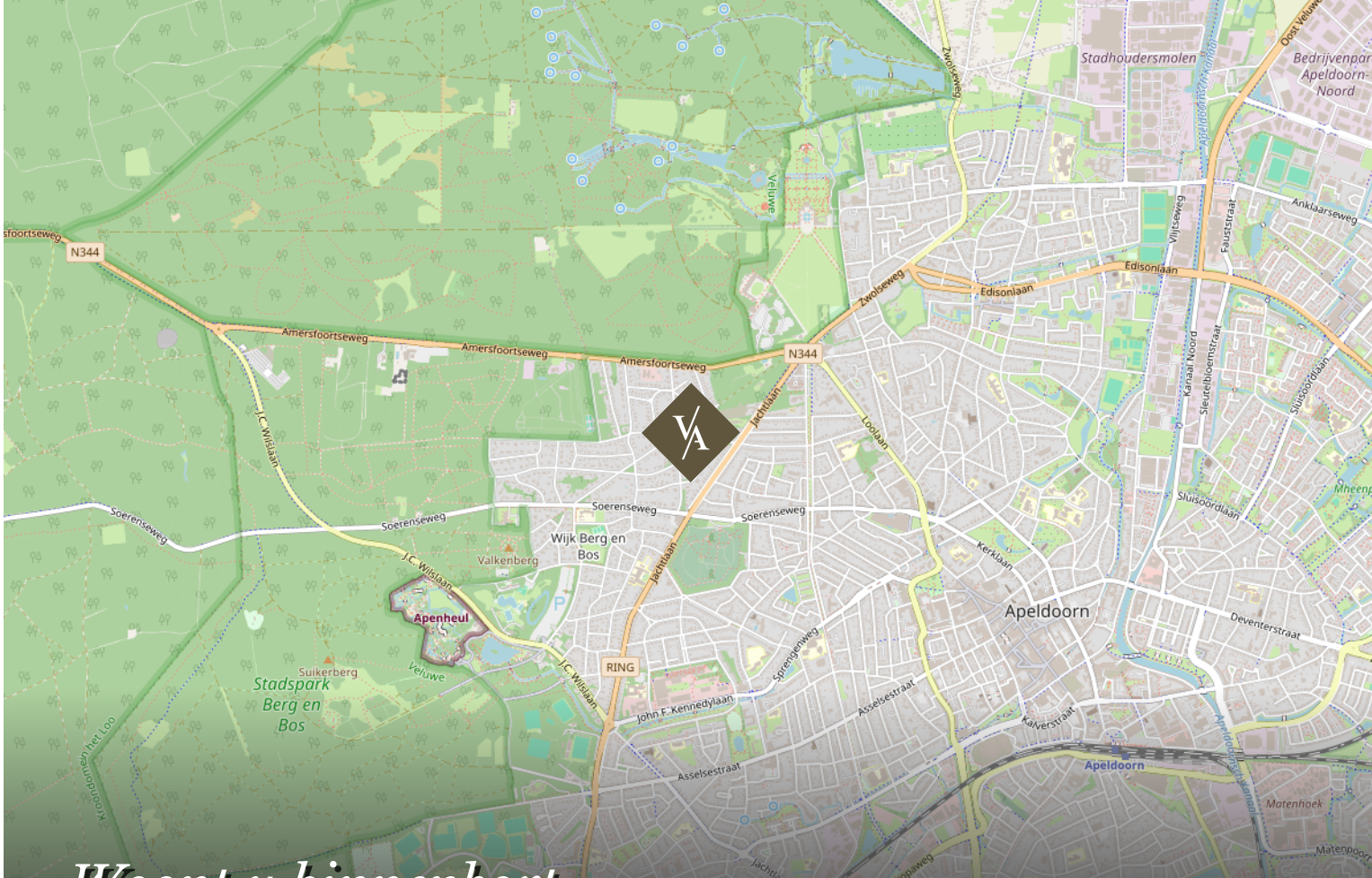
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Lijst van Zaken

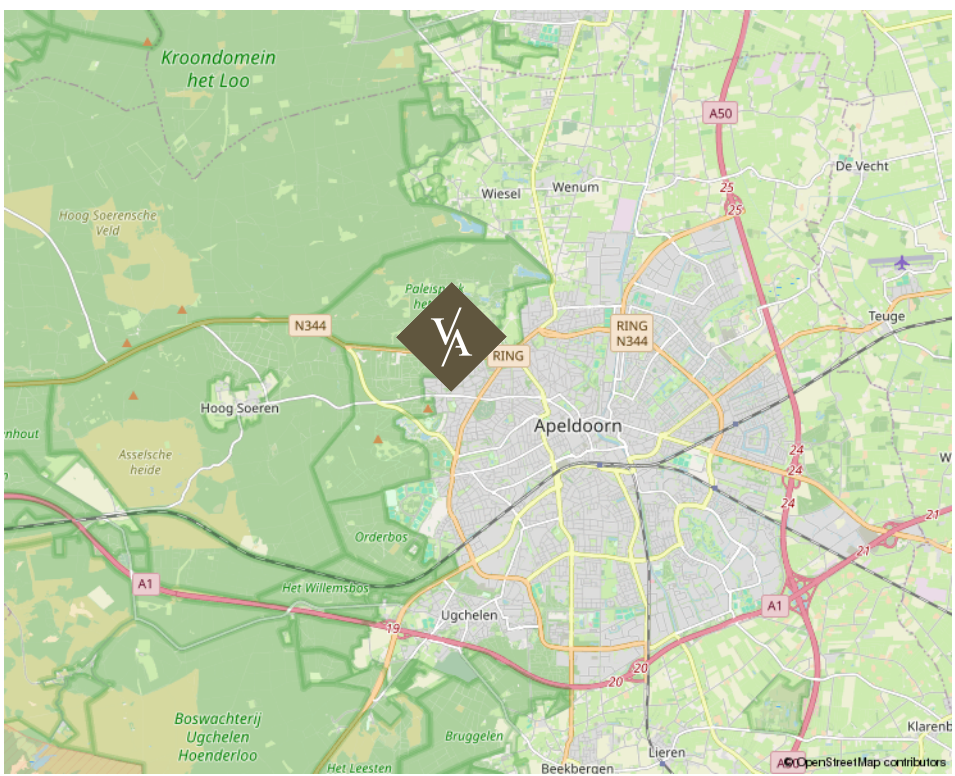
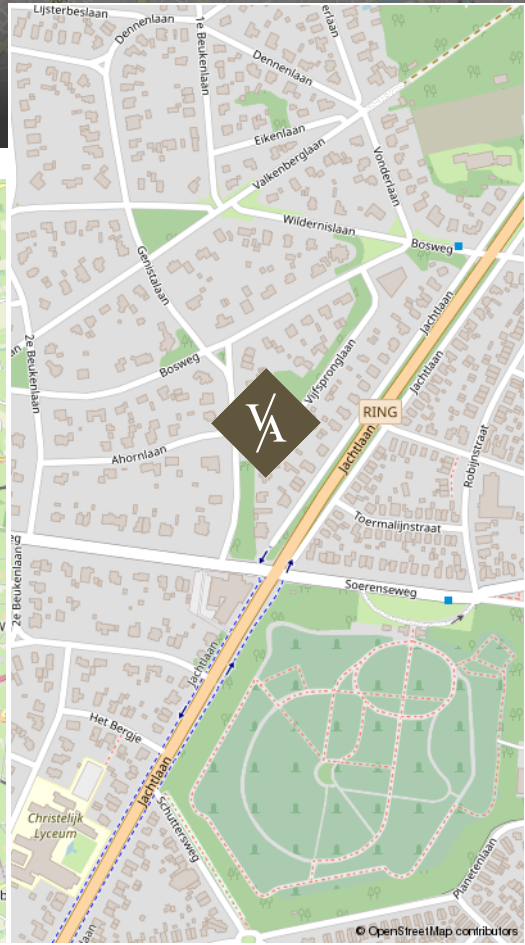
Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	0		
Radiatorafwerking	0		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	0		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	0		
- losse (hang)lampen			0
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen			0
- jaloezieën			0
- (losse) horren/rolhorren	0		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	0		
- houten vloer(delen)	0		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	0		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	0		
- afzuigkap	0		
- magnetron	0		
- oven	0		
- koelkast	0		
- vriezer	0		
- koel-vriescombinatie	0		
- vaatwasser	0		
- Quooker	0		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	0		
- toiletrolhouder	0		

Lijst van Zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	0		
- douche (cabine/scherm)	0		
- wastafel	0		
- wastafelmeubel	0		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	0		
Alarminstallatie	0		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	0		
Rookmelders	0		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	0		
Zonnepanelen	0		
Oplaadpunt elektrische auto	0		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	0		
- geiser	0		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	0		
Beplanting	0		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	0		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	0		
- Picknicktafel achtertuin			0



Woont u binnenkort op deze locatie?



Genistalaan 4 te Apeldoorn

Over ons

Van Asselt Makelaars staat voor ambachtelijk werken met kennis van zaken en hart voor het menselijke aspect. Ongeveer 20 jaar geleden zijn wij ontstaan vanuit een zolderkamer met enkel een laptop en een printer, een half jaar later opende Van Asselt de deuren van zijn kantoor en kleurde Arnhem blauw van de borden.

De meeste opdrachtgevers komen bij ons terecht via mond tot mond reclame, dat scheidt verwachtingen en daarmee wordt de lat steeds hoger gelegd. Dit betekent dat we steeds creatiever worden in het proces. Nee durven te zeggen is onderdeel van het klantgericht adviseren. Dit onderscheidt Van Asselt Makelaars van de rest.

Onze klanten
beoordelen ons met:

9,6 | 9,6

Aankoop

Verkoop

funda

Michael
van Asselt



*Ambachtelijk werken
met kennis van zaken en hart
voor het menselijke aspect.*

V/A VAN ASSELT
MAKELAARS

Uw huis verkopen doet u bij van Asselt Makelaars

Een huis verkopen, daar komt nogal wat bij kijken! Als ervaren en gepassioneerd makelaar op de Veluwe en omgeving, weet Van Asselt Makelaars dit als geen ander. Of u nu een herenhuis, een landelijk gelegen woning of een vooroorlogs huis wilt verkopen, wij helpen u met een gedegen plan voor een succesvolle verkoop van uw huis.

Hoe we dit doen? We nemen de tijd voor u en investeren in goed contact. Een verkoop slaagt door erachter te komen waarom u zo prettig heeft gewoond in dit huis. Daarom nemen we de tijd om u en het DNA van uw woning te leren kennen. Tijdens de eerste kennismaking horen we graag wat uw wensen zijn bij de verkoop van uw huis. Ook komt onze binnendienst medewerker altijd mee zodra wij uw woning in de verkoop nemen, op de eerste plaats om kennis met u te laten maken en daarnaast is hij het eerste aanspreekpunt wanneer een koper ons belt! Ook hij moet dus het DNA van uw huis kennen.

*Heeft u verkoopplannen, bel ons gerust voor het
inplannen van een gratis waardebepaling en een
persoonlijke kennismaking.*

funda

*Michael en Paul zijn ware toppers in hun vakgebied.
Voor de 2e keer een woning binnen 14 dagen verkocht
in een periode waar dat niet evident is (2008 en
2023). En tegen een verkoopprijs die vanuit het
perspectief van de verkoper zeer interessant is.. De
aanpak is commercieel, met de koper als uitgangspunt.
Er wordt snel behandeld en meegedacht. Echt top.*

10

Verkoper
Koningin
Beatrixstraat 29
Velp

Een taxatie in Arnhem of omgeving laten uitvoeren

Heeft u een door het NWWI gevalideerd taxatierapport nodig?

Van Asselt Makelaars, Register Makelaar-Taxateur, helpt u aan uw taxatierapport. In dit deskundige taxatierapport is de woning objectief op waarde bepaald. Zo wordt er onder andere gekeken naar de omgeving, de grootte en het niveau van afwerking van de betreffende woning. U ontvangt een rapport waarin de waarde van de woning nauwkeurig is vastgesteld. Met dit rapport kunt u terecht bij de geldverstrekker voor de financiering van uw woning.

Een huis kopen in Arnhem of in de regio

Als aankoopmakelaar helpt Van Asselt u graag bij de zoektocht naar een huis dat past bij uw woonwensen. Heeft u precies in gedachten hoe uw toekomstige huis eruit ziet? Maar heeft u het zelf nog niet kunnen vinden? Of mist u deskundig advies bij de aankoop van uw woning? Wij helpen graag! Het wordt een zoektocht met eerlijk advies, een kritische blik en we gaan voor de perfecte match. We zoeken in en buiten ons netwerk, naar uw nieuwe thuis. Wij nemen de aankoop, of een deel ervan, graag van u over!

Heeft u plannen om een woning of appartement te gaan kopen? Neem gerust contact met ons op. Wij leggen graag uit hoe wij u kunnen helpen bij het kopen van uw droomwoning.



VAN ASSELT
MAKELAARS

*Interesse in deze woning?
Neem vrijblijvend contact met ons op.*



Aankoop



Verkoop



Taxatie

Graag tot ziens!

Bezoekadres

Gravenstraat 2D, Arnhem

Postadres

Postbus 5151, 6802 ED Arnhem

Ma/tm vr 09:00 - 17:30

Bereikbaar op (026) 355 40 00

Mail naar

info@vanasseltmakelaars.nl



WWW.VANASSELTMAKELAARS.NL