

GAFFELLAAN 6 APELDOORN



Op een aantrekkelijke en centrale locatie, nabij het levendige centrum van Apeldoorn, staat deze vrijstaande jaren '30 woning met houten schuur en verrassend diepe tuin.

VRAAGPRIJS € 449.000,- K.K.



OMSCHRIJVING

BEZICHTIGING AANVRAGEN? [KLIK HIER >](#)

Op een aantrekkelijke en centrale locatie, nabij het levendige centrum van Apeldoorn, staat deze vrijstaande jaren '30 woning met houten schuur en verrassend diepe tuin.

Hier woont u op korte afstand van alles wat de stad te bieden heeft: winkels, horeca, cultuur en openbaar vervoer liggen binnen handbereik, terwijl u tegelijkertijd geniet van ruimte rondom uw eigen woning.

De binnenstad van Apeldoorn staat bekend om haar compacte en toegankelijke karakter, met een breed aanbod aan winkels, terrassen en voorzieningen. Bovendien zijn belangrijke uitvalswegen zoals de A1 en A50 snel bereikbaar, wat deze locatie ook ideaal maakt voor forenzen.

Wonen met ruimte en potentie

De woning staat op een royaal perceel van 423 m² en beschikt over een circa 20 meter diepe achtertuin op het noorden. De tuin biedt volop mogelijkheden voor liefhebbers van buitenleven en kan desgewenst worden ingericht met een eigen oprit. Een ideale combinatie van vrijheid en praktische ruimte.

Indeling

Via de entree komt u in de hal met trapkast en toilet. De woonkamer (voormalig kamer-en-suite) heeft een fraaie erker en openslaande

schuifdeuren naar de serre, wat zorgt voor veel lichtinval en een prettige leefruimte. De keuken is eenvoudig uitgevoerd en staat in verbinding met de bijkeuken en de badkamer met douche en wastafel.

Op de eerste verdieping bevinden zich een overloop met vaste kast, drie slaapkamers en praktische bergruimte achter de knieschotten.

De bergzolder is bereikbaar via een schuiftrap en is gedeeltelijk bevoerd.

Bijzonderheden

De woning wordt verwarmd middels een HR-combiketel uit 2019.

Een woning met veel potentie en woongenot

De woning kan worden aangepast naar uw eigen wensen en eisen, biedt een uitstekende basis voor wie zijn eigen droomhuis wil creëren. De combinatie van een vrijstaande woning, een ruim perceel en een centrale ligging maakt dit een unieke kans.

Kortom: een karakteristieke woning met volop mogelijkheden, op een plek waar stedelijke levendigheid en bereikbaarheid samenkomen met ruimte en privacy.

KENMERKEN

Soort:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1930
Woonoppervlakte:	92 m ²
Inhoud:	325 m ³
Perceeloppervlakte:	423 m ²
Aantal kamers:	4 kamers
Tuinligging:	Noorden (ca. 20 meter diep)
Parkeergelegenheid:	Openbaar met mogelijkheid om een oprit te creëren
Energielabel:	G
Aanvaarding:	In overleg
Vraagprijs:	€ 449.000,- 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.





















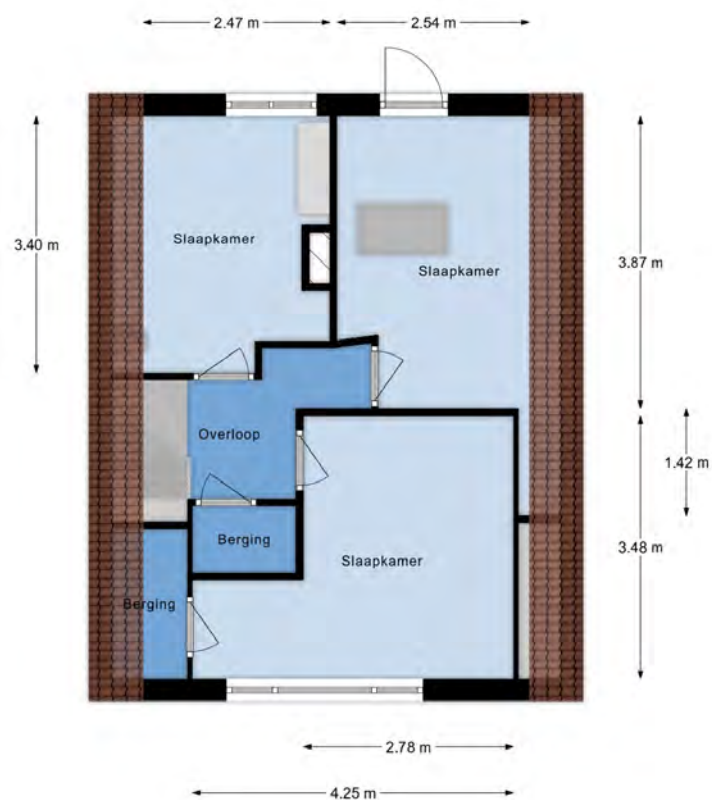
BEGANE GROND

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



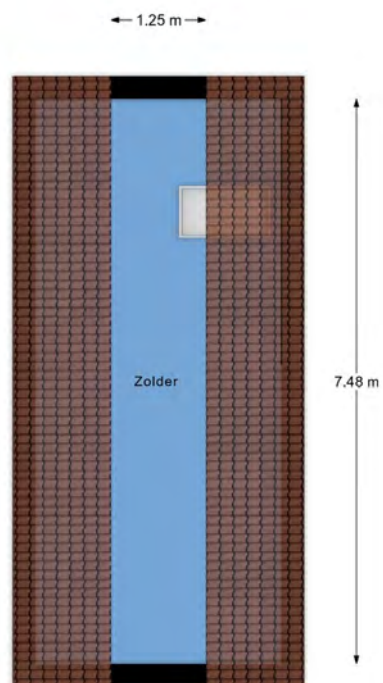
EERSTE VERDIEPING

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



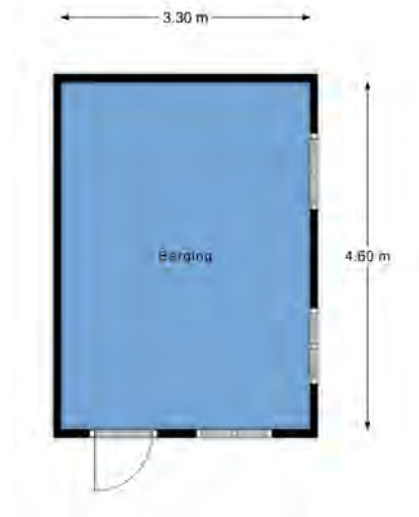
ZOLDER

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.



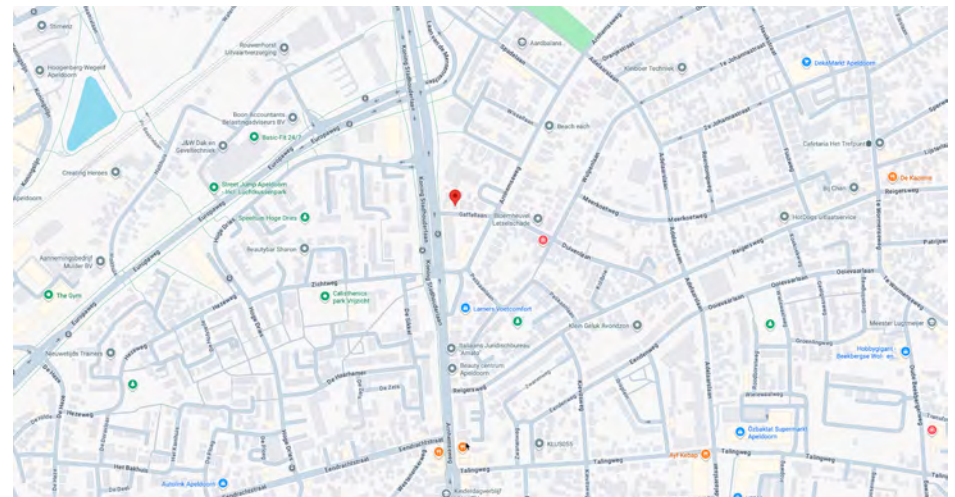
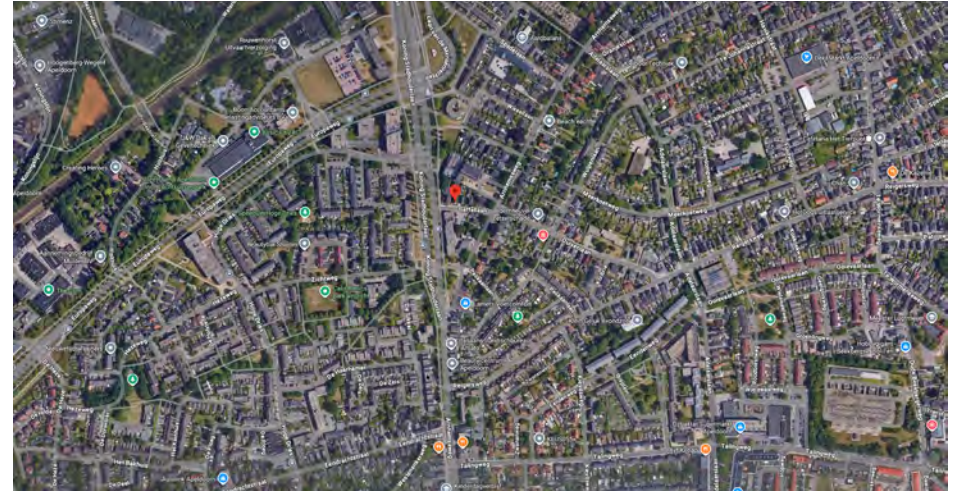
OMGEVING

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.
Kelder / Souterain				X
Begane grond				
Veiligheidssloten				X
Rolluiken buiten	X			
Zonwering buiten				X
Lamellen/jaloezieën/Luxaflex	X			
Gordijnrails	X			
Gordijnen				X
Vitrage				X
Losse horren/rolhorren				X
Rolgordijnen/Vouwgordijnen/Plisse gordijnen				X
Vloerbedekking + tapijttegels	X			
Laminaat				X
Losse kasten		X		
Legplanken	X			
Open haard met toebehoren, te weten				X
Gashaard niet aangesloten	X			
Houtkachel				X
Keukenblok	X			
incl. verlichting				X
Keuken (inbouw) apparatuur, te weten:				
* Afzuigkap	X			
* Kookplaat, gastel	X			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
* Combi-oven				X
* Koelkast	X			
* Vaatwasser				X
Inbouwverlichting/dimmers				X
Opbouwverlichting	X			
Isolatievoorzieningen, te weten				
* Voorzetramen	X			
Klokthermostaat	X			
Toiletaccessoires	X			
Badkameraccessoires	X			
Verdiepingen				
Rolluiken buiten	X			
Zonwering buiten				X
Zonwering binnen				X
Gordijnrails	X			
Gordijnen				X
Vitrage				X
Losse horren/rolhorren				X
Rolgordijnen/Vouwgordijnen/Plissegordijnen				X
Vloerbedekking en tapijttegels	X			
Laminaat				X
Spiegelwanden				X
Losse kasten		X		
Legplanken	X			
Toiletaccessoires	X			
Badkameraccessoires				X

LIJST VAN ROERENDE ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Opbouwverlichting	X			
1 kast kleine kamer achterzijde	X			
Zolder				
Leeg				X
Overigen:				X
Garage / Berging				
Schappen	X			
Werkbank	X			
Extern				
Tuinaanleg/(sier-)bestrating/erfafscheiding	X			
Buitenverlichting	X			
Tuinhuis(je) / buitenberging	X			
Vlaggenmast en/of -houder				X
Brievenbus	X			
Voordeurbel		X		
Elektrische laadpaal				X
Bijzonderheden				
CV (combi) ketel	X			
Zonneboiler + collectoren				X
Close-in boiler				X
Alarminstallatie				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Reserve bouwmaterialen zoals bijvoorbeeld verf, dakpannen etc.	X			
Sauna met toebehoren, te weten:				X
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (CV ketel, boiler, geiser)				
Overige opmerkingen				

VRAGENLIJST

		Ja	Nee
	Bijzonderheden		
1	Zijn er nadat u het huis in eigendom heeft gekregen nog andere eventuele aanvullende notariële akten opgesteld van het pand? Zo ja, welke:		X
2	Is dat eventueel het geval met aangrenzende percelen? (denkt u hierbij aan regelingen voor het gebruik van poort, schuur, garage, tuin, toezeggingen erfafscheidingen) Zo ja, welke:		X
3	Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? Zo ja, welke bijzonderheden?		X
4	Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van burens of andersom? Zo ja, nader toelichten:		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-speculatiebeding, 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 u bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend, welke voor een koper wetenswaardig zijn (bestemmingsplan etc.)? Zo ja, welke:		X
7	Zijn er leasecontracten voor bijvoorbeeld keuken, kozijnen, C.V.-ketel, etc?		X
8	Is de Wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing op uw woning? Is er sprake van beschermd stads- of dorpsgezicht? Is er sprake van een gemeentelijk- of rijksmonument? Is er sprake van een beeldbepalend object?		X X X X
9	Is er sprake van ruilverkaveling?		X

VRAGENLIJST

	Ja	Nee
21		X
22		X
		X
23	Uitbouw (onbekend) en serre (onbekend)	
24	bouwjaar	
25		X
26		X
27		X
28		X
	X	
29		X
		X
		X

		Ja	Nee
	Kozijnen, ramen en deuren		
30	Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Onbekend	
31	Functioneren alle scharnieren en sloten?	X	
	Opmerking:		
32	Zijn alle sleutels aanwezig?	X	
33	Is er sprake van dubbelglas?	X	
	Zo ja, is het gedeeltelijk dubbelglas?	X	
	Opmerking:		
34	Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	X	
	Zo ja, waar?	Raam serre zit condens tussen het glas	
	Vloeren, plafond en wanden		
35	Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag, of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?		X
	Zo ja, waar?		
36	Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?		X
	Zo ja waar?		
37	Vloer		
	Begane grond	Hout / Beton	
	1 ^e Verdieping	Hout	
	2 ^e Verdieping		
38	Controle via vloerluis op eventuele betonschade of roestvorming?	Niet gecontroleerd	
39	Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen, bijv. loszittend tegelwerk, holklinkende of loszittend stucwerk, etc.?		X
	Zo ja, waar:		

VRAGENLIJST

	Ja	Nee
40 Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? Zo ja waar?		X
41 Is er sprake van vloerisolatie? Eventuele toelichting:		X
Kelder, kruipruimte en fundering		
42 Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Zo ja waar?		X
43 Is de kruipruimte toegankelijk? Zo ja, waar:		X
44 Is de kruipruimte droog? Eventuele toelichting:	X	
45 Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Eventuele toelichting:	N.v.t.	
46 Is er sprake van wateroverlast geweest? Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?		X
Installaties		
47 Hoe wordt de woning verwarmd? Hoe oud is deze installatie? Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?	CV-Combi 2019 2025	
48 Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de C.V.-installatie noodzakelijk? Zo ja, hoe vaak?		X
49 Zijn er radiatoren die niet warm worden? Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?		X X

		Ja	Nee
	Eventuele toelichting:		
50	Hoe is de warmwatervoorziening geregeld?	CV-Combi (eigendom)	
51	Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Onbekend	
	Wanneer zijn deze voor het laatst geveegd?		
52	Is de elektrische installatie vernieuwd?		X
	Zo ja, wanneer?		
53	Is er glasvezel aanwezig?		X
	Opmerking:		
54	Blijft er in de woning met linnen- of jute geïsoleerde bedrading achter?	X	
	Zo ja, waar?	In woning	
55	Zijn u gebreken bekend aan de technische installatie?		X
	Zo ja, welke?		
	Sanitair en riolering		
56	Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Gebruikerssporen	
	Zo ja, welke?		
57	Lopen de afvoeren goed door van wastafels, douche, bad, toiletten en gootstenen?	X	
	Zo nee, welke?		
58	Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?		X
	Zo ja, welke?		
59	Zijn alle afvoeren aangesloten op het hoofdriool?	X	
	Eventuele toelichting:		
60	Is er een septic tank/beerput aanwezig?	Onbekend	

VRAGENLIJST

		Ja	Nee
	Diverse		
61	Wat is het bouwjaar van de woning?	1930	
62	Zijn er asbest houdende materialen in de woning aanwezig?	X	
	Zo ja, waar? (Deze mochten gebruikt worden tot 1994). Gezien het bouwjaar kunnen er asbesthoudende materialen aanwezig zijn.	Mogelijk asbesthoudende golflaten op berging,	
63	Is er sprake van loden leidingen in uw woning?	Onbekend	
64	Is de grond voorzover bekend verontreinigd?		X
	Zo ja, is er een onderzoeksrapport?		
	Zo ja, heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeksaneringsbevel opgelegd?		
	Eventuele toelichting:		
65	Is er voorzover bekend, een olietank aanwezig?		X
	Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?		
	Is er een Kiwa certificaat?		
66	Blijft er in het pand asbesthoudend zeil achter, al of niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1994?	Onbekend	
67	Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (muizen, kakkerlakken, etc.)?		X
68	Is het pand aangetast door houtworm, boktor of andere ongedierte/zwam?		X
	Zoja, is deze aantasting al eens behandeld?		
69	Is er voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)?		X
	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).		
70	Is er sprake van geluidsoverlast?		X
71	Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?		X
	Zo ja, welke ver-/bijbouwingen en door welk bedrijf heeft de uitvoering plaatsgevonden? (evt. door zelfwerkzaamheid?)		

	Ja	Nee
Waar:		
72 Zijn er verbouwingen of uitbereidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning? (voorheen bouwvergunning)		X
73 Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)	Onbekend	
74 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		X
75 Zijn er variabele bijdragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Zo ja, welke:		X
Garanties en energieprestatiecertificaat		
76 Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper, zoals van dakbedekking, C.V. -installaties, GIW-garantie, etc.? Zo ja, welke:		X
77 Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen bekend van goederen die mee mogen worden verkocht?		X
77 Is er een ENERGIELABEL aanwezig? Zo ja, onder welke Energieklasse valt deze?	G	
78 Hoe is de gezinssamenstelling burens Links:	Onbekend	
Rechts:	Onbekend	

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