

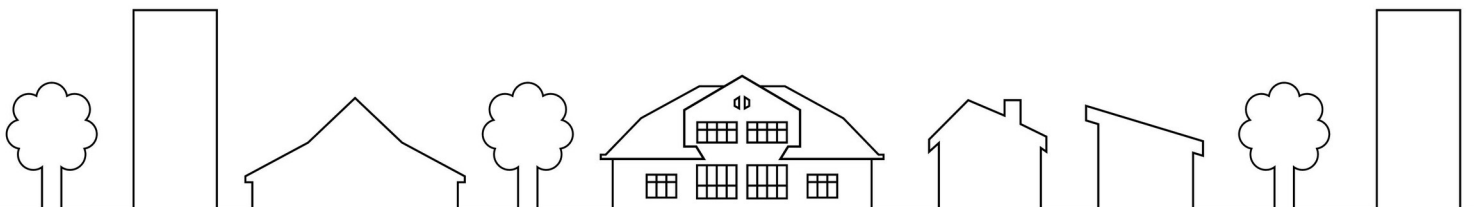


# Driessen Woningmakelaars

*thuis op de Veluwe*



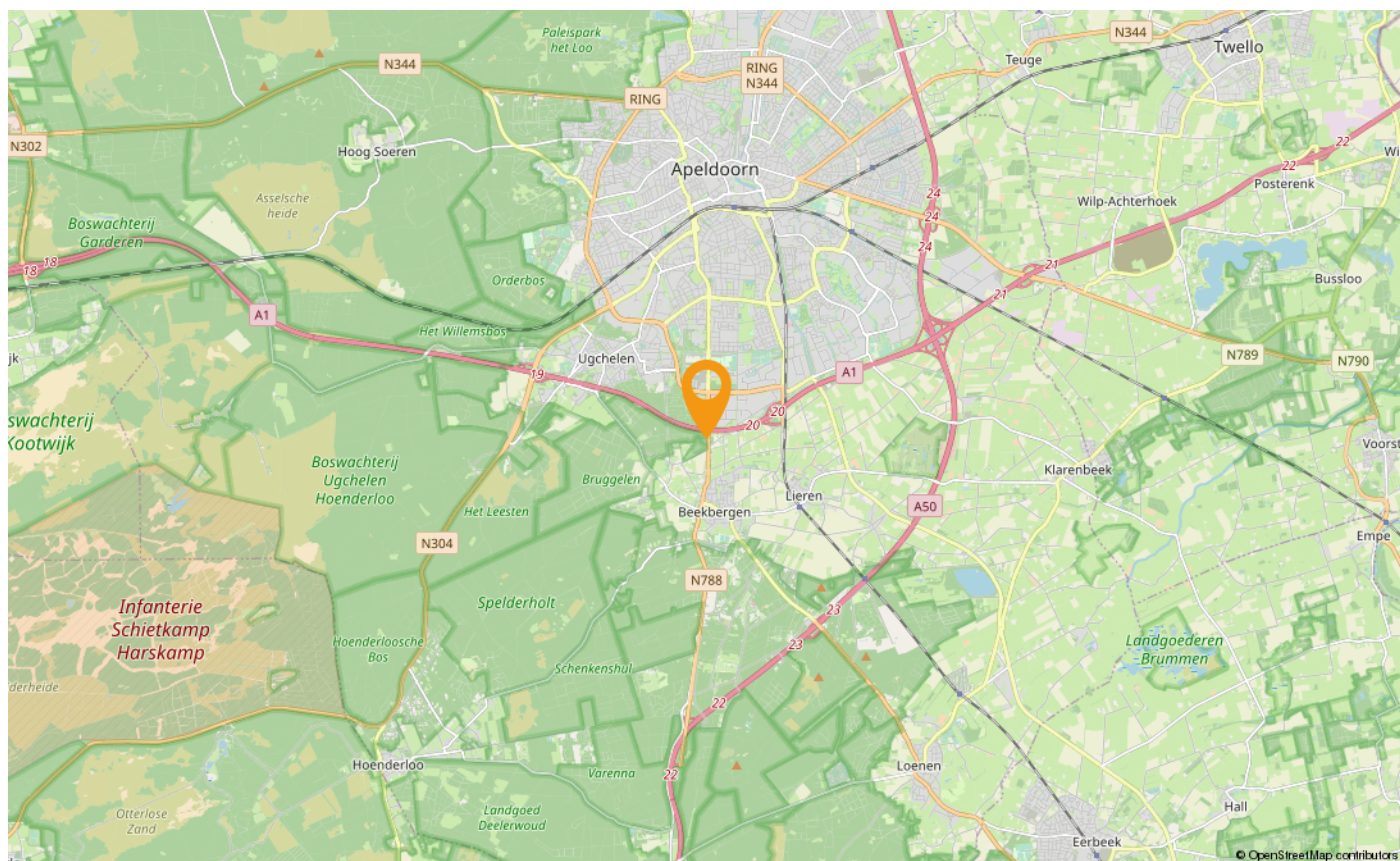
**ARNHEMSEWEG 442  
BEEKBERGEN**





## KENMERKEN

Type	vrijstaande woning met dependance, hal, dubbele aangebouwde garage en meerdere bergingen
Bouwjaar	1906
Perceeloppervlakte	6060 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	196 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	424 m <sup>2</sup>
Inhoud	590 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	5, waarvan 4 slaapkamers
Ligging	aan bosrand, in bosrijke omgeving
Verwarming	c.v.-ketel (Remeha)
Isolatie	dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel	D (geldig tot 22-06-2032)



# OMSCHRIJVING

Een perceel met eindeloos veel mogelijkheden nabij de Veluwe bossen! Aan de rand van Beekbergen, op een riant perceel van maar liefst 6.060 m<sup>2</sup>, gelegen sfeervol vrijstaand woonhuis met dependance, hal, een dubbele aangebouwde garage, meerdere bergingen, dierenverblijf en veel ruimte rondom. Het woonhuis is goed onderhouden, volledig uitgerust met kunststof kozijnen en in 2015 is het dak vervangen en geïsoleerd. De keuken en badkamer zijn modern en helemaal van deze tijd. Op de begane grond bevindt zich een ruime werkkamer/slaapkamer en de verdieping is voorzien van drie slaapkamers. Het dependance is volledig gescheiden van het woonhuis en heeft de beschikking over alle voorzieningen, een stenen berging, veranda en een tuin. Tevens beschikt ook het dependance volledig over kunststof kozijnen. Een geschikte ruimte voor bijvoorbeeld mantelzorg.

De hal is perfect om wonen en bijvoorbeeld een hobby met elkaar te combineren en is uitgerust met alle denkbare gemakken en veel luxe. De hal is opgesplitst in twee delen, voorzien van 31 zonnepanelen, drie elektrische roldeuren, een vloestofdichte vloer en een eigen C.V. ketel. Daarnaast wordt het geheel gedeeltelijk verwarmd middels vloerverwarming, is het gedeeltelijk in spouw gebouwd en uitgerust met een vergaderruimte, koffiehoeke en een toilet.

De locatie is daarnaast zeer uniek. Op fietsafstand bevinden zich scholen, zorg, meerdere winkelcentra in Apeldoorn en ook de dorpskern van Beekbergen. Voor een nog ruimer en gevarieerder winkelaanbod ligt op tien autominuten afstand het centrum van Apeldoorn. Arnhem is toegankelijk binnen twintig autominuten. Ook de prachtige Veluwe zijn gesitueerd op fietsafstand.

Hier is het volop genieten van prachtige natuur, heidevelden en zijn er veel mogelijkheden voor wandel-, fiets-, mountainbike-, en ruitertiefhebbers. De autosnelwegen A1 en A50 zijn op vijf autominuten afstand gelegen.

## Indeling:

Hal/entree, garderobe, meterkast en separaat toilet met fonteintje. Doorloop naar de ruime en lichte woonkamer en open keuken. De woonkamer is aan de voorzijde gesitueerd en is voorzien van een knusse open haard. De moderne open keuken is uitgerust met een keukenblok in hoekopstelling met bijpassend kookeiland en voorzien van inbouwapparatuur, te weten een 4-pits inductieplaat, afzuigkap, vaatwasser en een combi oven. Aangrenzend bevindt zich een multifunctionele ruimte die op dit moment in gebruik is als werkkamer maar ook geschikt is voor een slaapkamer op de begane grond. De keuken geeft toegang tot de bijkeuken met achteringang, keukenblok, aansluiting voor de wasapparatuur en opstelling C.V. ketel (Remeha).

## Verdieping:

Overloop, drie slaapkamers en een badkamer. De overloop beschikt over een dakkapel evenals één van de slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde van de woning is voorzien van vier vaste kasten en geeft toegang tot het platte dak. De luxe badkamer (2016), in een geliefde kleurstelling, is uitgerust met een dubbel wastafelmeubel, een inlopdouche, toilet en een designradiator.





# OMSCHRIJVING

## Dependance:

Hal/entree, garderobe, meterkast en een badkamer met toilet en een douche. Doorloop naar de woonkamer, open keuken en een slaapkamer. De raampartijen in de woonkamer zorgen voor veel natuurlijk licht. De open keuken is uitgerust met een achteringang en een keukenblok met bijpassend meubel, voorzien van inbouwapparatuur, te weten een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, heteluchtoven, koelkast en een vaatwasser. De slaapkamer is voorzien van een vaste kast. Via de keuken is de tweede slaapkamer, uitgerust met een wastafelmeubel, toegankelijk.

## Info:

- Het woonhuis beschikt over energielabel D geldig tot 22-06-2032;
- Zowel de woning als het dependance zijn voorzien van steens muren met voorzetwanden;
- Via de buitenzijde van de woning is de kelder toegankelijk;
- In de tuin bevindt zich een gasleiding voor de barbecue;
- Het dependance is aan de voorzijde voorzien van screens;
- Het dependance is aan de achterzijde voorzien van rolluiken;
- Het dependance is voorzien van een aparte C.V. ketel (Remeha) en deze is via buiten bereikbaar;
- De stenen berging die bij het dependance hoort is voorzien van een bergzolder, een schuifpui en aansluiting voor de wasapparatuur;
- De hal is voorzien van drie vaste kasten waarvan één met meterkast, één met opstelling C.V. ketel (Remeha) en verdeler voor de vloerverwarming en één met pantry.



















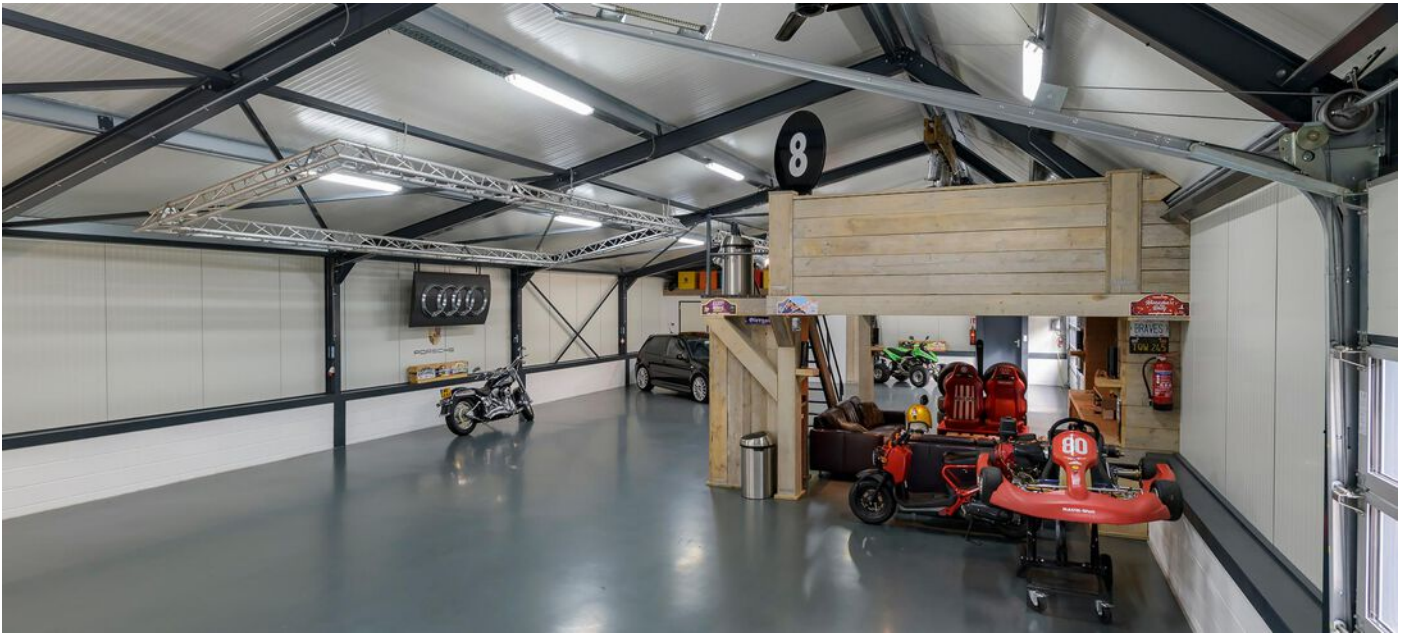
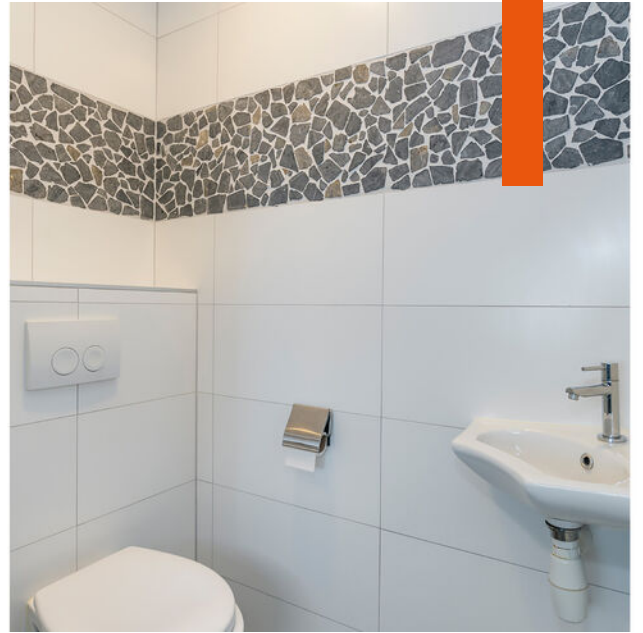






































# PLATTEGROND



Begane grond, Arnhemseweg 442 te Beekbergen  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



# PLATTEGROND



Verdieping, Arnhemseweg 442 te Beekbergen  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



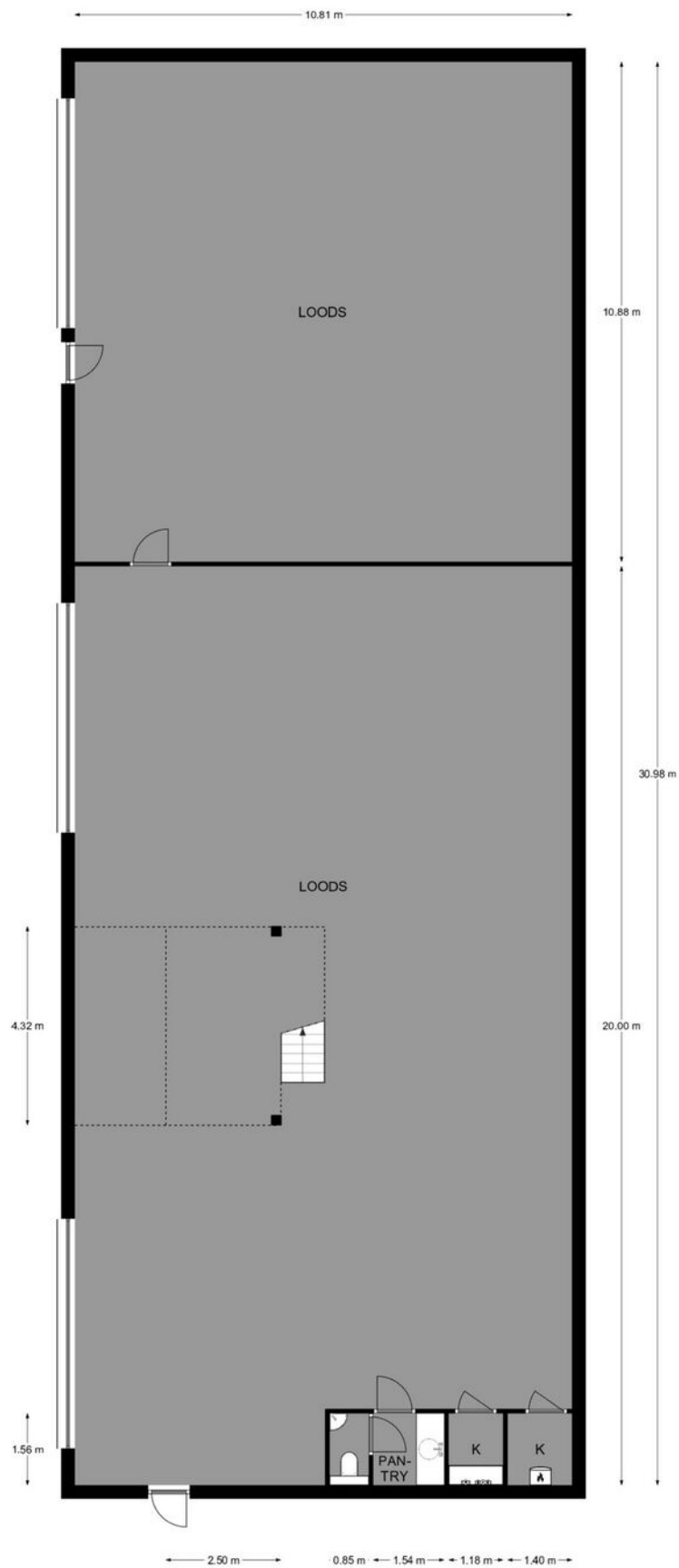
# PLATTEGROND



Begane grond, Arnhemseweg 442 te Beekbergen  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



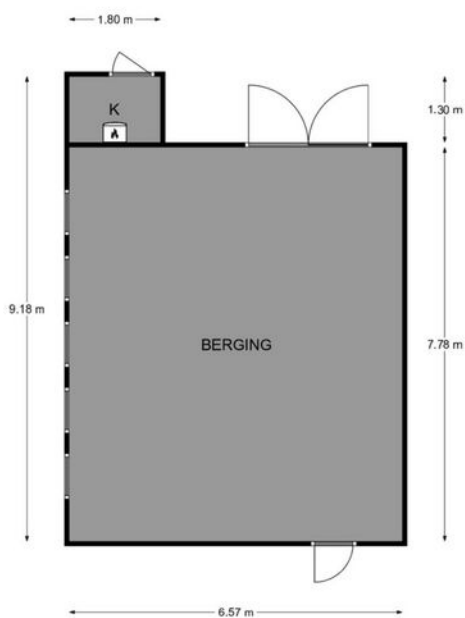
# PLATTEGROND



Begane grond, Arnhemseweg 442 te Beekbergen  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



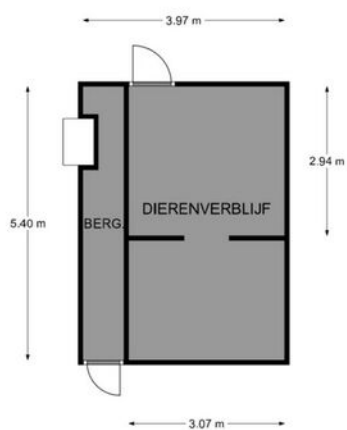
# PLATTEGROND



Begane grond, Arnhemseweg 442 te Beekbergen  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



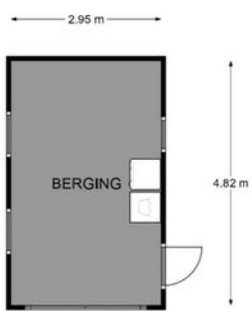
# PLATTEGROND



Begane grond, Arnhemseweg 442 te Beekbergen  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



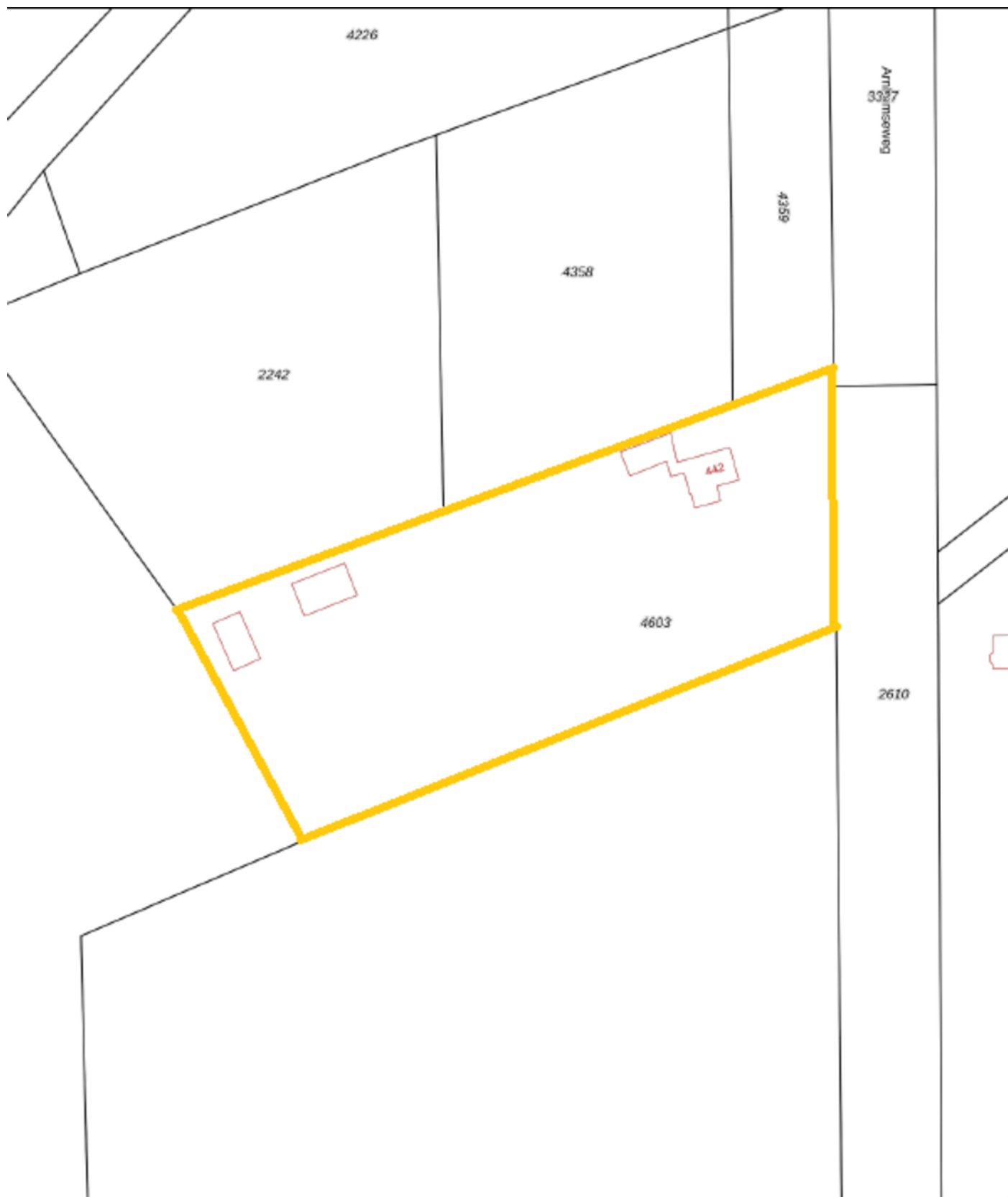
# PLATTEGROND



Begane grond, Arnhemseweg 442 te Beekbergen  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



# KADASTRALE KAART





# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



# MEEST GESTELDE VRAGEN

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

## 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

## 5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper, op advies van zijn makelaar, besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

## 6. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## 7. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

## 8. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken), dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

# MEEST GESTELDE VRAGEN

Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud;
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring;
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie;
- Het niet definitief verkopen van de eigen woning.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

## 9. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

## 10. Welke kosten vallen onder de 'kosten koper'?

Onder 'kosten koper' vallen de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven ervan in het Kadaster. Daarnaast

kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

## 11. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.





Het kopen van een woning is een van de meest speciale momenten in een mensenleven. Een moment waarop het gaat over de droom van het nieuwe thuis, maar net zo goed draait om praktische vragen over de omgeving, woonwensen of de waarde van de woning. Kopers en verkopers verdienen op dat moment het beste advies van een deskundige gids. Begeleiding van iemand die zich verdiept in persoonlijke wensen. Een persoon die helpt bij het maken van de juiste keuzes. Als makelaars hebben wij een uitdagende rol: we brengen mensen en wensen samen. We helpen hen bij het zetten van een van de belangrijkste stappen in hun leven. Wij zorgen ervoor dat de juiste keuze wordt gemaakt, op de meest prettige manier.

#### Specialist in Apeldoorn en omstreken

In de afgelopen jaren groeiden we uit tot specialist in de regio. We zijn geprikkeld om een makelaarskantoor te zijn waar alles draait om persoonlijke aandacht. We staan met beide voeten op de grond. We weten waar we sterk in zijn: de aankoop, verkoop en taxaties van woningen. Dat is wat we doen én elke dag beter willen doen. We kennen de omgeving en weten wat de woningmarkt in Apeldoorn en omstreken doet. Daardoor kunnen we uitstekend met onze klanten meedenken. En kunnen we anticiperen op specifieke wensen. Een kantoor waar het bovendien plezierig is om voor en mee te werken. We willen klein genoeg blijven om dichtbij te zijn, we willen groeien om al uw mogelijke vragen te kunnen beantwoorden. Altijd nieuwsgierig naar uw verhaal. Altijd persoonlijk en ondernemend.

**V.l.n.r. Eilyn, Suzanne, Marlise, André en Mireille**

 **Driessen**  
**Woningmakelaars**

*Thuis op de Veluwe*

**André**  
06-51210668

**Mireille**  
06-53171179

