



Driessen Woningmakelaars

thuis op de Veluwe

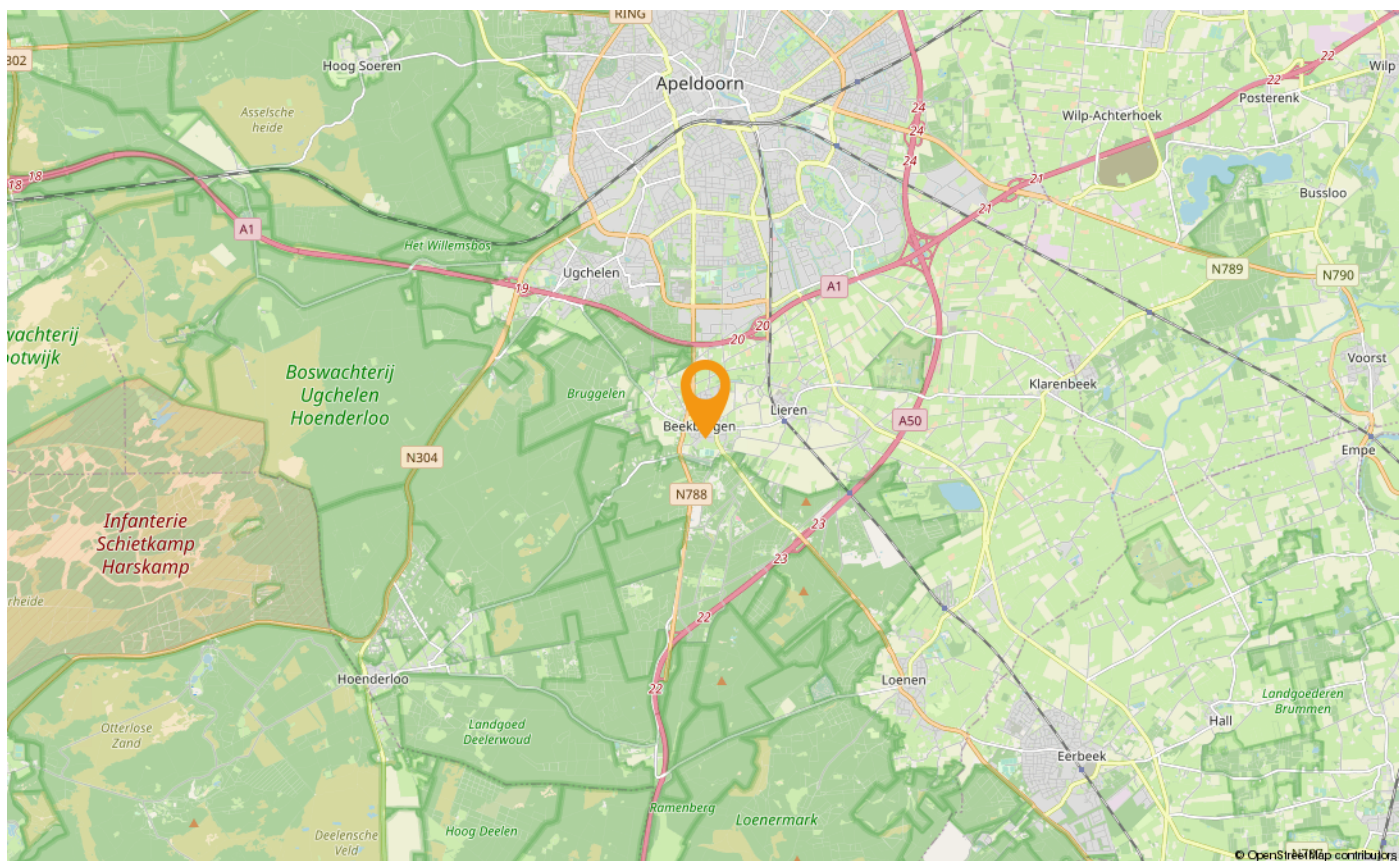


**HIETVELDWEG 19
BEEKBERGEN**



KENMERKEN

Type	vrijstaande woning
Bouwjaar	1957
Perceeloppervlakte	573 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	142 m ²
Externe bergruimte	30 m ²
Inhoud	550 m ³
Aantal kamers	6 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Ligging	zuiden
Oriëntering achtertuin	tuin rondom
Verwarming	c.v.-ketel (Remeha, 2020), open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas



OMSCHRIJVING

Aan een van de mooiste weggetjes in Beekbergen staat dit vrijstaande woonhuis met heerlijke tuin op het zuiden met vrij uitzicht. Gelegen aan de rand van het dorp en toch slechts 250 meter lopen naar de winkels in de Dorpstraat. De snelwegen A1 en A50 liggen op respectievelijk 5 en 3 minuten rijden.

Met 4 slaapkamers en 2 badkamers is deze woning zeer geschikt voor een gezin met kinderen. Dankzij de verrassende indeling biedt de woning ook volop extra mogelijkheden, zoals werkruimte aan huis, een speelkamer/gameroom voor de kinderen of mantelzorg. En met alle voorzieningen op de begane grond is het levensloopbestendig.

De uitgebouwde woning met een zeer ruime houten schuur (10x3 m) staat op een perceel van maar liefst 573 m². Rondom het huis ligt een fraaie en landelijke tuin met in de voortuin een lange oprit en ruimte voor meerdere auto's. In de ruime achtertuin, gelegen op het zuiden, liggen meerdere terrassen.

Het woonhuis is deels voorzien van vloerverwarming en heeft naast een C.V. ketel uit 2020 een boiler met zonnecollectoren. In de ruime bijkeuken is plaats voor bijvoorbeeld een warmtepomp en het dak van de uitbouw biedt de mogelijkheid voor een royaal aantal zonnepanelen. De woning is voorzien van een alarminstallatie.

Indeling begane grond:

Hal/entree, garderobe, trap, meterkast en toilet met fonteintje. Doorloop naar de open hoekkeuken met een kelderkast. Het keukenblok is uitgerust met een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en een vaatwasser. De woonkamer biedt ruimte aan een zit- & eethoek en is voorzien van een gezellige open haard, bekleed met marmer. Vanuit de woonkamer loopt u door de schuifpui het zonnige terras op. De grote ramen in de woonkamer zorgen voor veel lichtinval. Achter de keuken, naast de woonkamer ligt een werk-/studeerkamer. Deze ruimte geeft toegang tot de bijkeuken. Hier bevindt zich de C.V. ketel (Remeha, 2020), de zonneboiler, een spoelbak en de aansluiting voor de was- en droogapparatuur. De bijkeuken heeft zowel een deur naar de oprit als naar de achtertuin. Achter de bijkeuken bevindt zich de slaapkamer met badkamer en suite. De badkamer is uitgerust met een lichtkoepel, inloopdouche, dubbele wastafel en een toilet. De slaapkamer biedt ruimte voor een inloopkast.

Indeling 1e verdieping:

Overloop met twee vaste kasten, drie slaapkamers en een tweede badkamer. De slaapkamers aan de achterzijde van de woning zijn beide uitgerust met een dakkapel. Eén van de slaapkamers is tevens voorzien van een vaste kast en opbergruimte met schuifdeuren onder het schuine dak. Badkamer met ligbad/douche combinatie, wastafel en een toilet. Een luik met vlizotrap geeft toegang tot de ruime bergzolder.

Groeidiamant:

Dit huis is geschikt om direct in te trekken en gaandeweg naar wens verder te verbouwen/vernieuwen.

Omgeving:

In de groene, rustige en kindvriendelijke omgeving is genoeg ruimte om te spelen, sporten, wandelen en fietsen. Beekbergen ligt op De Veluwe, waar bossen, heidevelden en zandverstuivingen elkaar afwisselen. Ook ligt het dorp vlakbij de prachtige IJsselvallei met de steden Deventer & Zutphen. Beekbergen is een geliefd Veluws dorp met een basisschool, winkelvoorzieningen, sport, horeca en zorg. Op 10 minuten rijden ligt het centrum van Apeldoorn en het centrum van Arnhem ligt op twintig autominuten afstand.

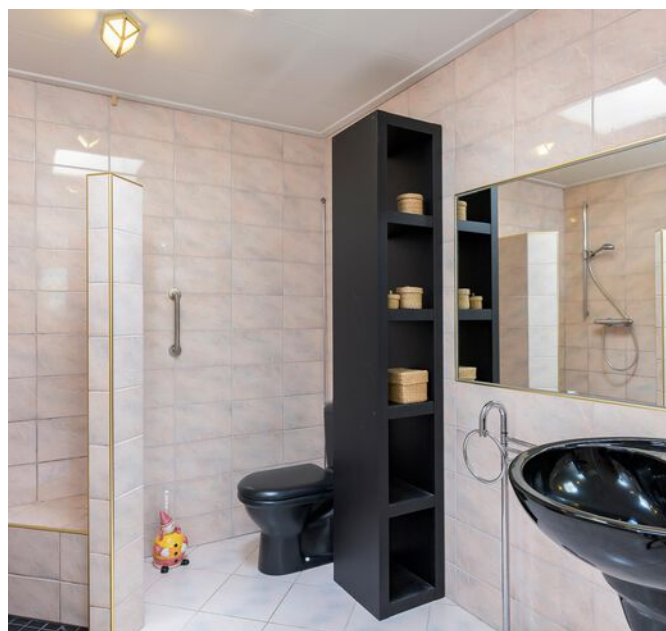
Info:

- Op de begane grond van de woning bevindt zich een slaapkamer met aangrenzend een badkamer. Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een tweede badkamer;
- Eén dakkapel heeft een kunststof kozijn en is voorzien van een screen;
- De begane grond van de woning betreft een geïsoleerde betonvloer. De spouwmuren zijn ook geïsoleerd;
- De zonneschermen aan zijgevel kunnen ingesteld worden op zon en wind;
- Het woonhuis is gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- Het woonhuis is grotendeels voorzien van houten kozijnen (gedeeltelijk kunststof) met gedeeltelijk dubbele beglazing;
- De meterkast is voorzien van 8 groepen en een kookgroep.



















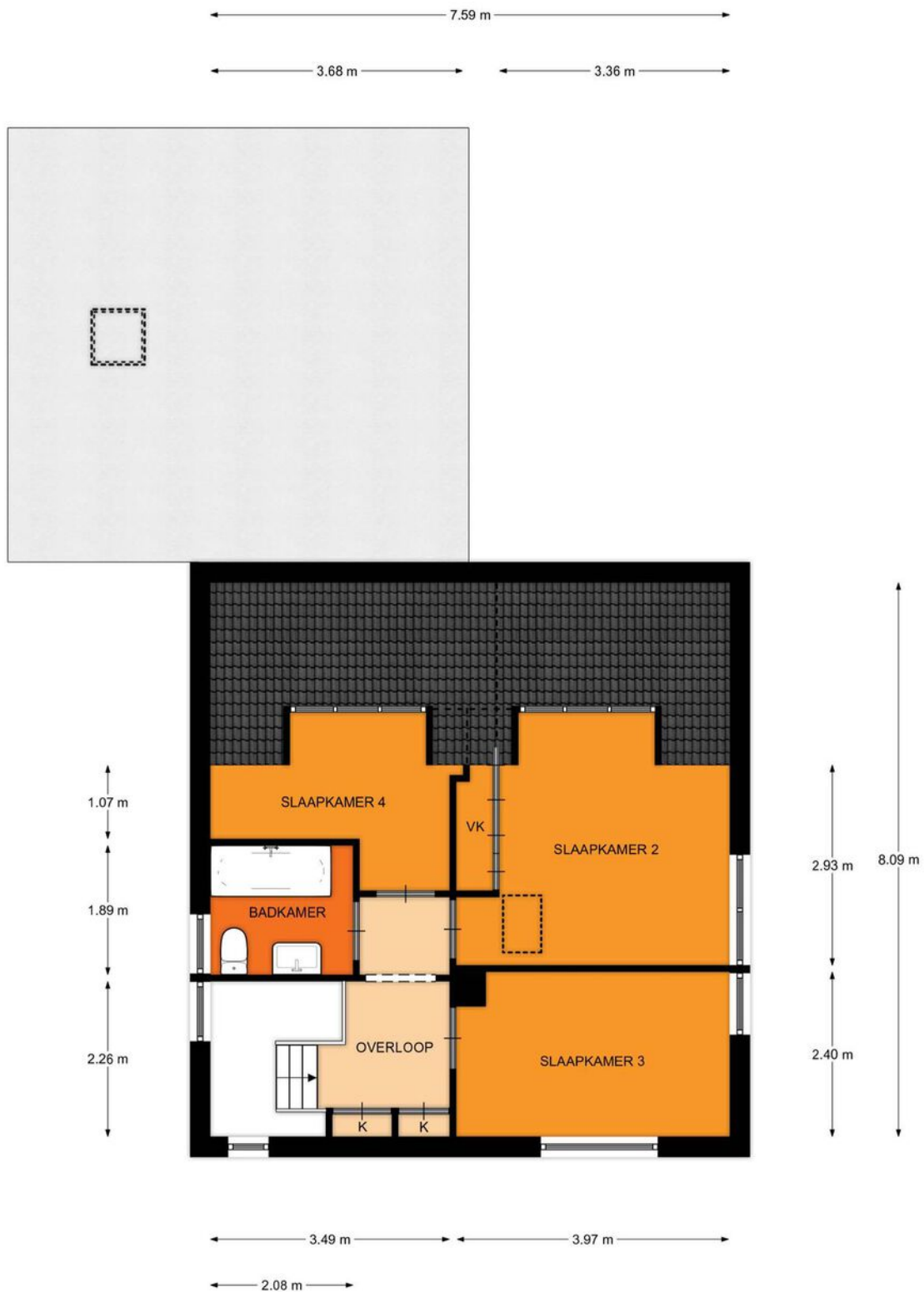


PLATTEGROND



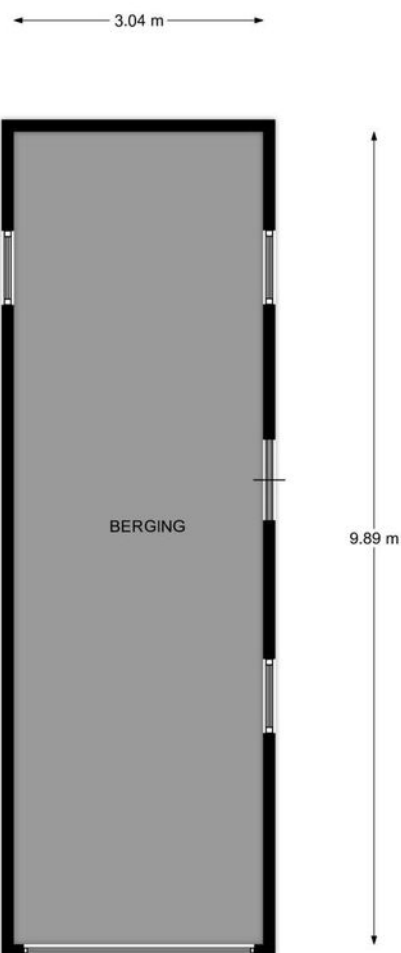
Begane grond, Hietveldweg 19 te Beekbergen
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

PLATTEGROND



1e Verdieping, Hietveldweg 19 te Beekbergen
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

PLATTEGROND



Begane grond, Hietveldweg 19 te Beekbergen
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Zonnecollectoren	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
3 witte lantaarns (wand-) aan de pergola		X	
Tuin - Bebouwing			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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:

- Een tegenbod te doen.
- 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, André, Marlise en Mireille

 **Driessen**
Woningmakelaars

Thuis op de Veluwe

André
06-51210668

Mireille
06-53171179

