



# Driessen Woningmakelaars

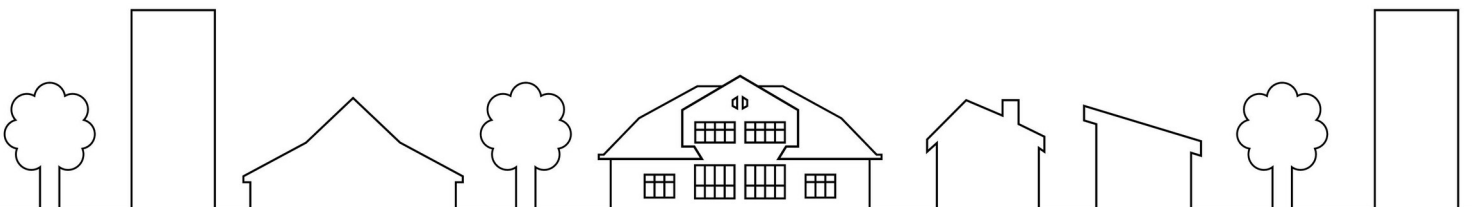
*Thuis op de Veluwe*



**PARKWEG 7  
HOENDERLOO**



QUALIS





# OMSCHRIJVING

Op een prachtige locatie, tegenover de ingang van Nationaal Park de Hoge Veluwe, is deze ruime vrijstaande villa gelegen met aangebouwde garage, eigen oprit voor 3/4 auto's en een zonnige tuin. Het woonhuis is volledig voorzien van een souterrain met eigen entree, waardoor deze ruimte zeer geschikt is voor een kantoor- of praktijkruimte aan huis of een B&B. De woning kenmerkt zich door de eigentijdse architectuur, de grote raampartijen die voor veel lichtinval zorgen, de ruime vertrekken en het uitstekende, hoogwaardige afwerkingsniveau!

Hoenderloo is een levendig dorp, maar door de ligging aan de rand van het dorp, is de locatie rustig. In het dorp zijn diverse voorzieningen aanwezig zoals een basisschool (op basis van natuuronderwijs), een supermarkt voor de dagelijkse boodschappen, verschillende goede horecazaken, een huisarts en meerdere lokale middenstanders. Tevens heeft Hoenderloo een actieve dorpsraad en worden er geregeld activiteiten georganiseerd. De aangrenzende dorpen Beekbergen, Ugchelen en Otterlo bevinden zich op ongeveer 10 autominuten afstand. Ook de grotere steden Apeldoorn en Arnhem zijn gesitueerd op korte afstand. Via de snelwegen A1 en A50 zijn onder andere de grotere steden Amsterdam (87 km) en Utrecht (66 km) binnen een uur bereikbaar.

Hoenderloo is een dorp gelegen in de gemeente Apeldoorn. Hoenderloo kenmerkt zich door de prachtige ligging op de Veluwe, waardoor de ligging zeer geschikt is voor natuurliefhebbers! Er zijn eindeloze mogelijkheden voor fiets-, wandel en ruiterroutes. Het woonhuis is gelegen tegenover de ingang van Nationaal Park de Hoge Veluwe, ook wel de groene schatkamer van Nederland genoemd. Een bekend natuurpark met ruim 5.400 hectare bos, heidevelden, grasvlakten en zandverstuivingen, waar onder andere edelherten, reeën, moeflons en zwijnen leven.

## Indeling:

Entree/hal, toilet met fonteintje, meterkast, garderobe en toegang tot de woonkamer en de garage.

Binnenkomst in de royale woonkamer met aan de zijkant een grote glazen pui en aan de achterzijde openslaande deuren met toegang tot de tuin. Centraal in de ruimte is een sfeervolle houtkachel geplaatst. Door de grote ruimte zijn er diverse mogelijkheden om de ruimte in te delen. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de woonkeuken. De keuken is luxe uitgevoerd, beschikt over een kookeiland en alle denkbare inbouwapparatuur waaronder een grote kookplaat met 2 keramische pitten, een wokbrander, een grillplaat en een geïntegreerde afzuigkap, een vaatwasser, koelvriescombinatie en een stoomoven. Ook vanuit de woonkeuken is er toegang tot het terras middels openslaande deuren. Dit is een heerlijk plekje waar kan worden genoten van de avondzon.

De garage is opgesplitst in garage aan de voorzijde en een aparte, afsluitbare berging aan de achterzijde. Aan zowel de voor- als achterzijde bevinden zich openslaande deuren, waarvan de deuren aan de voorzijde elektrisch bedienbaar zijn.



# OMSCHRIJVING

## Verdieping:

Overloop, drie slaapkamers en een moderne badkamer met lichtstraat. Alle slaapkamers zijn ruim van formaat en beschikken over gecoatte beglazing. De hoofslaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een inloopkast en een loggia. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een Frans balkon. De moderne badkamer is van alle gemakken voorzien: een ligbad, dubbel wastafelmeubel, zwevend toilet en een douchecabine.

## Souterrain:

Het souterrain is opgedeeld in verschillende ruimtes, waardoor het ook voor verschillende doeleinden te gebruiken is. Binnenkomst in een royale, lichte ruimte met openslaande deuren naar de patio. Deze ruimte is zeer geschikt als werk-, of praktijkruimte, mede door de aparte toegang vanuit de buitenzijde en door de aanwezigheid van een toilet met fonteintje en keukenblok in het souterrain. Het keukenblok bevindt zich in de bijkeuken waar ook de aansluiting voor de was- en droogapparatuur aanwezig zijn. Achter de bijkeuken bevindt zich een technische ruimte met opstelling C.V. ketel (Nefit, 2021), een Agpo zonneboiler en een centraal stofzuigsysteem. Daarnaast zijn er nog twee grote vertrekken aanwezig in het souterrain: een ruimte welke in gebruik is als berging/opslag en een geluidsdichte kamer. Momenteel is deze in gebruik als bioscoopkamer, maar ook goed te gebruiken als gamekamer of muziekkamer. Daarnaast bevindt zich in het souterrain een tweede badkamer met een douche en wastafelmeubel.

## Info:

- Het woonhuis beschikt over een definitief energielabel A;
- Er is een vergunning afgegeven door de gemeente Apeldoorn voor het plaatsen van zonnepanelen. De meterkast beschikt over een 3 fasen aansluiting;
- De woning is volledig voorzien van hardhouten kozijnen. Het buitenschilderwerk wordt regelmatig bijgehouden;
- De gehele woning is voorzien van een gietvloer. In 2022 is de vloer op de begane grond opnieuw gecoat;
- Alle wanden zijn afgewerkt met glasvlies behang en in 2022 het schilderwerk binnen opnieuw uitgevoerd.









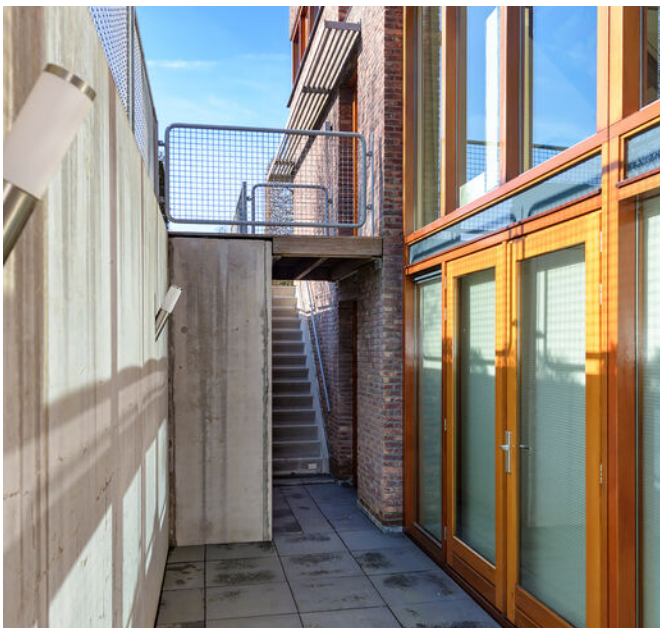
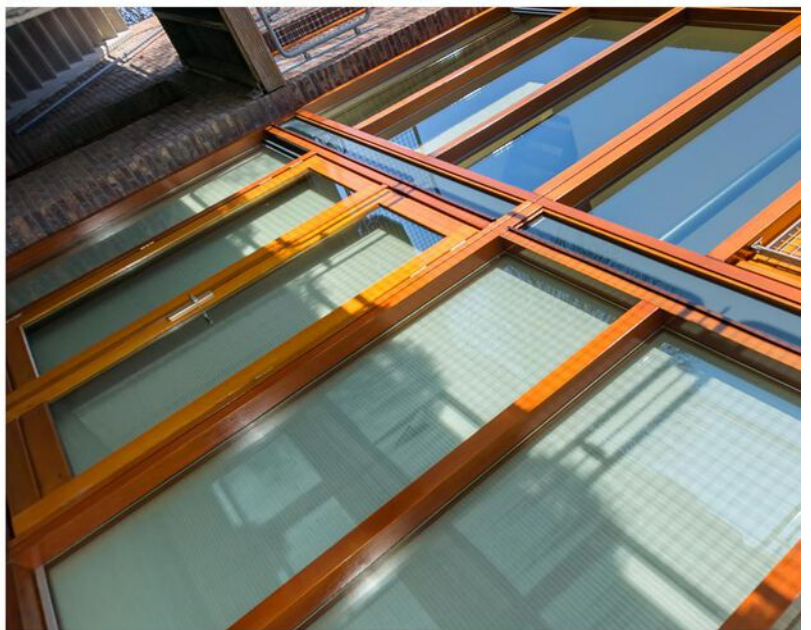












# PLATTEGROND

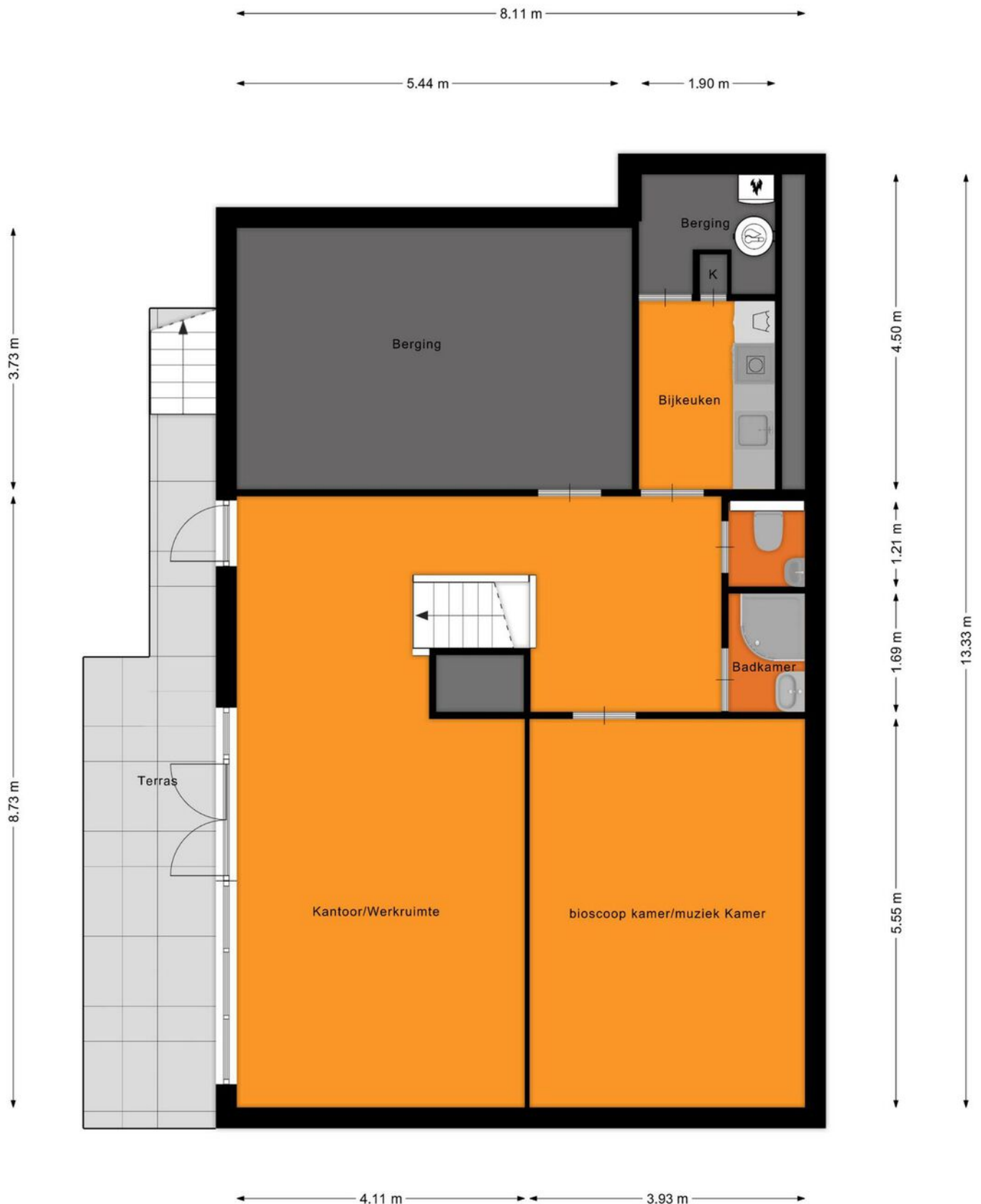


# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: parloweg 7 hoenderloo



12345 Perceelnummer	Schaal 1: 500	
26 Huisnummer	Kadastrale gemeente Beekbergen	
— Vastgestelde kadastrale grens	SecDe G	
— Voorlopige kadastrale grens	Perceel 1086	
— Administratieve kadastrale grens		
— bebouwing		
Voor een compleet beeld, gelinkt op 8 februari 2024. De bewerker van het kadaster en de openbare registers.		
Aan dit uitsnede kunnen geen betrouwbare afmetingen worden afgeleid. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers aanvaardt niet de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.		



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
- Wand-/plafondlampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inloopkast	X		
- Legkast + kantoorkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Jaloezieën/luxaflex	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Kapstok	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Losse vriezer garage			X
Keukenaccessoires, te weten			
- Keukenrolhouder	X		
- Messenhouder	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Mechanische ventilatie	X		
Luchtbehandeling	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
- Zonneboiler + collector	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
(Gietijzeren) bloembakken	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Losse lampjes			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.



# Driessen Woningmakelaars

*Thuis op de Veluwe*

**GRATIS  
waarde-  
bepaling**

## **Driessen Woningmakelaars biedt jou een vrijblijvende waardebeoordeling aan!**

Enthousiast geworden over deze woning? Het bedrag dat je kunt bieden, hangt vaak af van de prijs waarvoor jouw eigen woning verkocht wordt. Ben je benieuwd naar de waarde en verkoopmogelijkheden van je eigen woning? Vraag dan een gratis waardebeoordeling aan, zodat je precies weet waar je aan toe bent!

**Mail ons via [info@driessenmakelaars.nl](mailto:info@driessenmakelaars.nl) of bel met ons kantoor op 055 - 843 12 49.**







### **Driessen Woningmakelaars: jouw makelaar op de Veluwe!**

Wij bieden al meer dan 12,5 jaar top kwaliteit service voor iedereen.

Je staat op het punt om een woning te verkopen of kopen. Een spannend moment en iets wat je niet vaak doet in je leven. Het is een moment waarop je gaat dromen over een nieuw (t)huis. Maar het draait ook om praktische vragen over je nieuwe woonomgeving, jouw woonwensen en de waarde van de woning.

Je verdient op dat moment het beste advies van een deskundige makelaar. Begeleiding van een makelaar die zich verdiept in je persoonlijke wensen. Een makelaar die je helpt bij het maken van de juiste keuzes. In dit geval staat team Driessen Woningmakelaars voor je klaar! Persoonlijke aandacht staat voorop en daar zijn wij trots op.

Driessen Woningmakelaars kent de huizenmarkt in Apeldoorn en omgeving van binnen en van buiten. Wij regelen alles bij de verkoop van een huis. Van de presentatie van je woning tot de overdracht bij de notaris. Wij zijn een enthousiast team en ons kantoor zit gevestigd aan de Dorpstraat in Beekbergen van waaruit wij perfect de gemeente Apeldoorn kunnen bedienen. Wij zijn onder andere actief op het gebied van aan- en verkoop in Apeldoorn, Beekbergen, Lieren, Loenen, Klarenbeek, Ugchelen en Hoenderloo.

Driessen Woningmakelaars staat voor kwaliteit én is lid van de NVM en van Qualis!

 **Driessen**  
**Woningmakelaars**

*Huis op de Veluwe*

**André**  
06-51210668

**Mireille**  
06-53171179

