



Driessen Woningmakelaars

Thuis op de Veluwe

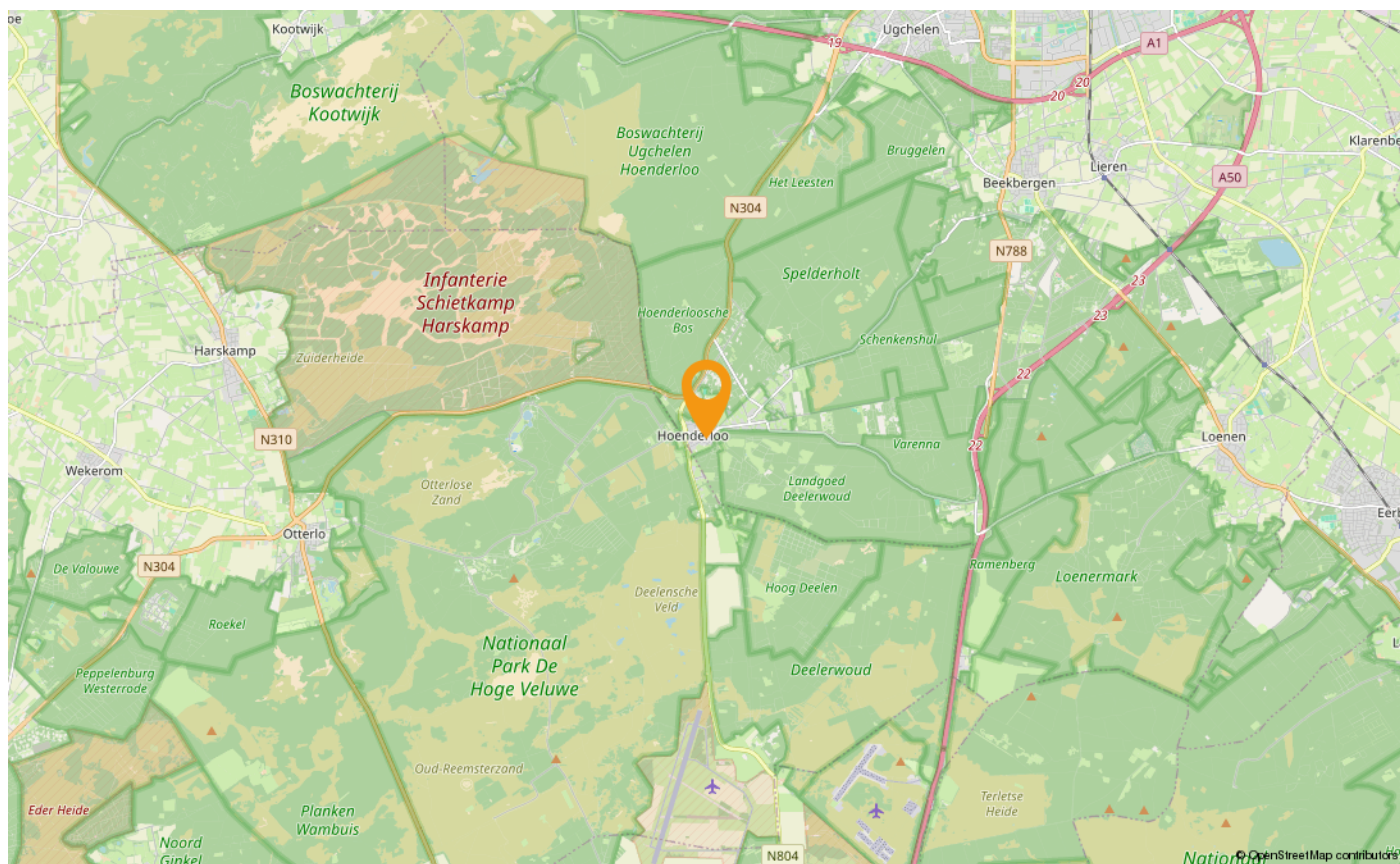


**PAALBERGWEG 18 A
HOENDERLOO**



KENMERKEN

Type	vrijstaande woning met dubbele garage, oprit en overkapping
Bouwjaar	1941
Perceeloppervlakte	809 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	131 m ²
Externe bergruimte	45 m ²
Inhoud	490 m ³
Aantal kamers	4, waarvan 3 slaapkamers
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Verwarming	c.v.-ketel (2023), vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp
Isolatie	dubbel beglazing, volledig geïsoleerd
Energielabel	B, geldig tot 12-03-2034



OMSCHRIJVING

Een sfeervolle jaren '40 woning, maar helemaal geüpgraded naar het heden! Dat is wat deze uitgebouwde vrijstaande woning met dubbele garage, oprit en overkapping te bieden heeft. De woning is gelegen aan een rustige straat in het Veluwe dorp Hoenderloo. In de afgelopen jaren is deze woning uitgebouwd, volledig gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo is er een hybride warmtepomp geplaatst, is de dakconstructie van de originele woning volledig vervangen inclusief isolatie, zijn de gevels na-geïsoleerd en er zijn 16 zonnepanelen geplaatst. Dit alles heeft geresulteerd in een energielabel B! In 2003 is de woning aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor er een gezellige woonkeuken is ontstaan en op de verdieping twee extra slaapkamers. Het woonhuis is gelegen op een perceel van 809 m², beschikt over meerdere terrassen, veel groen en recent geplaatste plantenbakken.

Hoenderloo is de perfecte uitvalsbasis voor natuurliefhebbers met vele fiets- en wandelmogelijkheden. De ingang van Nationaal Park de Hoge Veluwe is gelegen op enkele honderden meters afstand van de woning. Dit park wordt 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.

Hoenderloo is een gezellig dorp gelegen in de gemeente Apeldoorn. In het dorp zijn diverse voorzieningen aanwezig zoals een basisschool (op basis van natuuronderwijs), een supermarkt voor de dagelijkse boodschappen, verschillende goede horecazaken en een huisarts. 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.

Indeling:

Entree/hal, vernieuwde meterkast (2023) en toegang tot de kelder. Binnenkomst in de lichte woonkamer met veel raampartijen en een schouw met sierhaard (het rookkanaal voor een gashaard is nog wel aanwezig). Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de gezellige woonkeuken met voldoende ruimte om met een groot gezelschap te tafelen. De keuken is uit 2003, maar in 2022 is de keuken gemoderniseerd door het plaatsen van een nieuw aanrechtblad en is er een schiereiland toegevoegd. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigkap (Bora), een vaatwasser, combi oven, koelkast en een Quooker. Nagenoeg alle inbouwapparatuur is in de afgelopen jaren vervangen. Vanuit de woonkeuken is het aangrenzende terras bereikbaar middels openslaande deuren. Doorloop naar de bijkeuken met achteringang, twee vaste kasten, toilet met fonteintje en aansluiting voor de was- en droogapparatuur.

Verdieping:

Overloop, drie ruime slaapkamers, badkamer en een inloopkast. De moderne badkamer (2017) is uitgevoerd met een ruime inloofdouche, een dubbel wastafelmeubel met spiegel met verwarming en een zwevend toilet. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een vaste kast en dit waren voorheen twee slaapkamers. De achterste twee slaapkamers zijn gecreëerd ten tijde van de aanbouw. Op de overloop bevindt zich een grote inloopkast en een vlizotrap met toegang tot de bergzolder. Naast veel bergruimte is op de bergzolder de opstelling C.V. ketel en hybride warmtepomp (beide geplaatst in 2023) aanwezig en de omvormer voor de zonnepanelen.

Info:

- De dubbele garage is aan de binnenzijde voorzien van stenen wanden en aan de buitenzijde afgewerkt met hout. De garage is gebouwd in 2003;
- Meerdere kozijnen zijn vervangen voor hardhouten kozijnen met HR++ beglazing;
- In 2017 zijn de vloeren in de woonkamer, hal, trap en gehele bovenverdieping vervangen;
- De keuken en bijkeuken beschikken over vloerverwarming (aangesloten op de C.V.) en in de badkamer is elektrische vloerverwarming aanwezig;
- In 2021 is het dak van de oorspronkelijke woning vervangen. Tijdens deze werkzaamheden is het asbest dakbeschot verwijderd, is er een nieuwe kapconstructie geplaatst inclusief isolatie en zijn de bestaande dakpannen weer terug gelegd.



















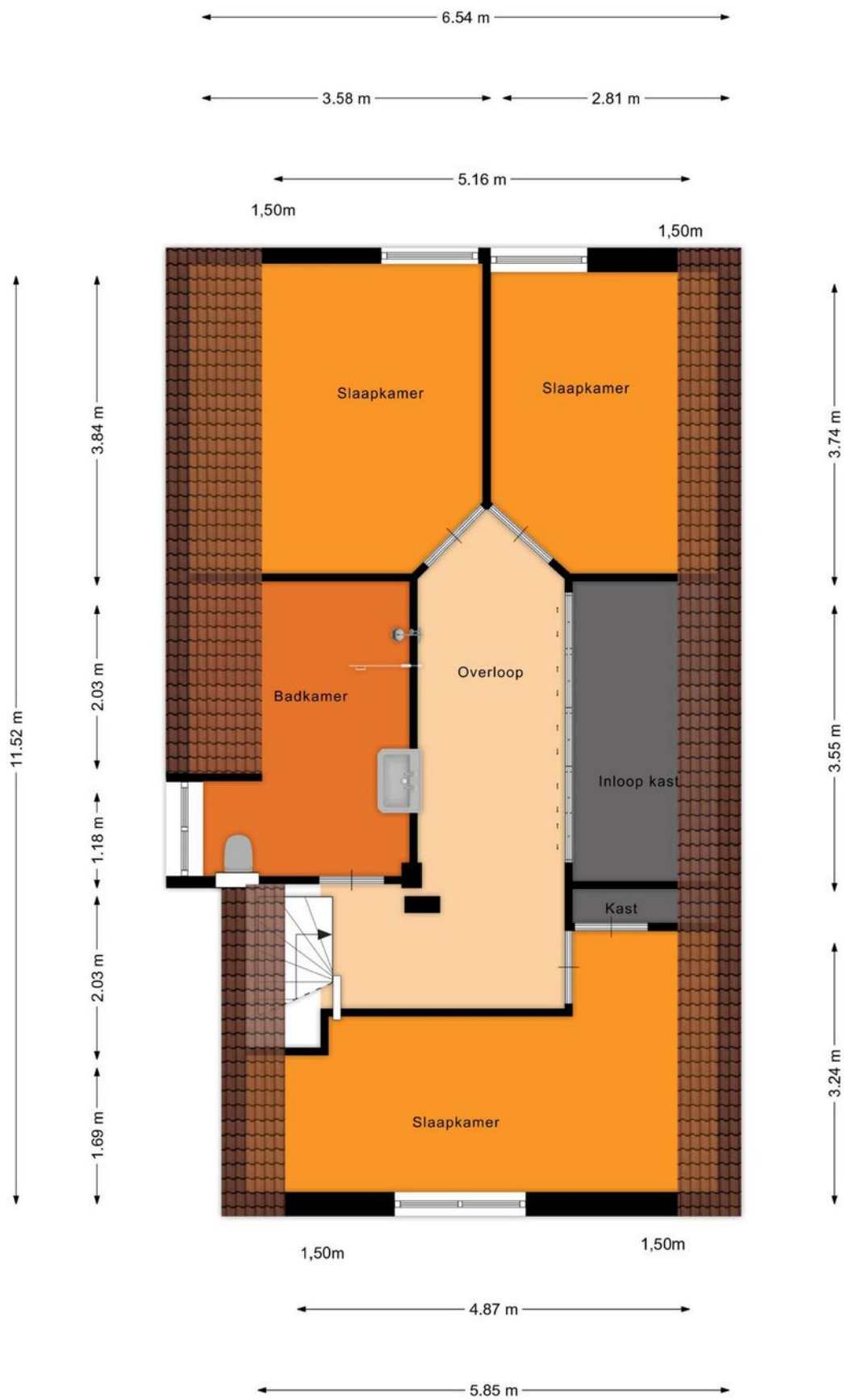


PLATTEGROND



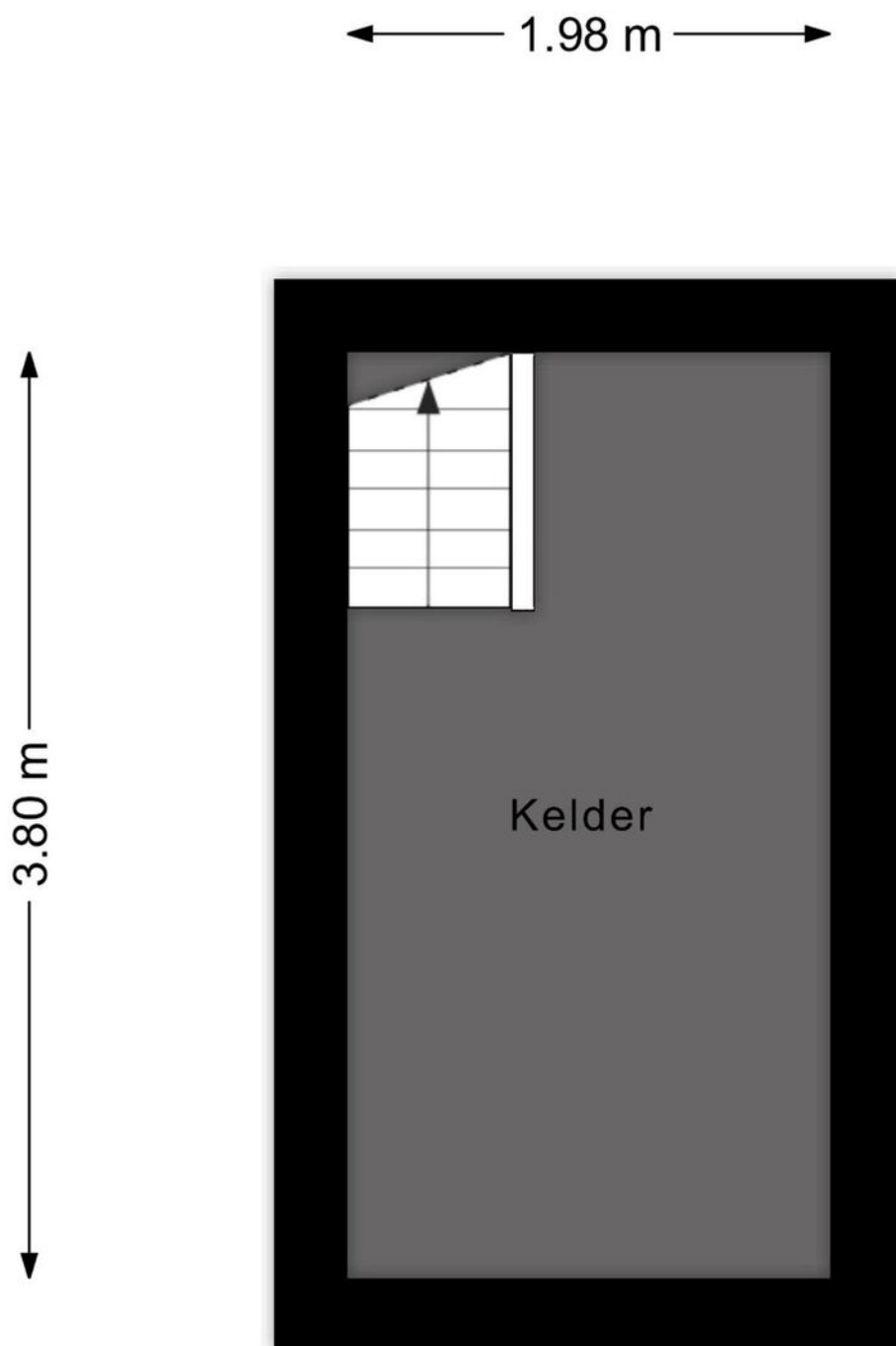
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



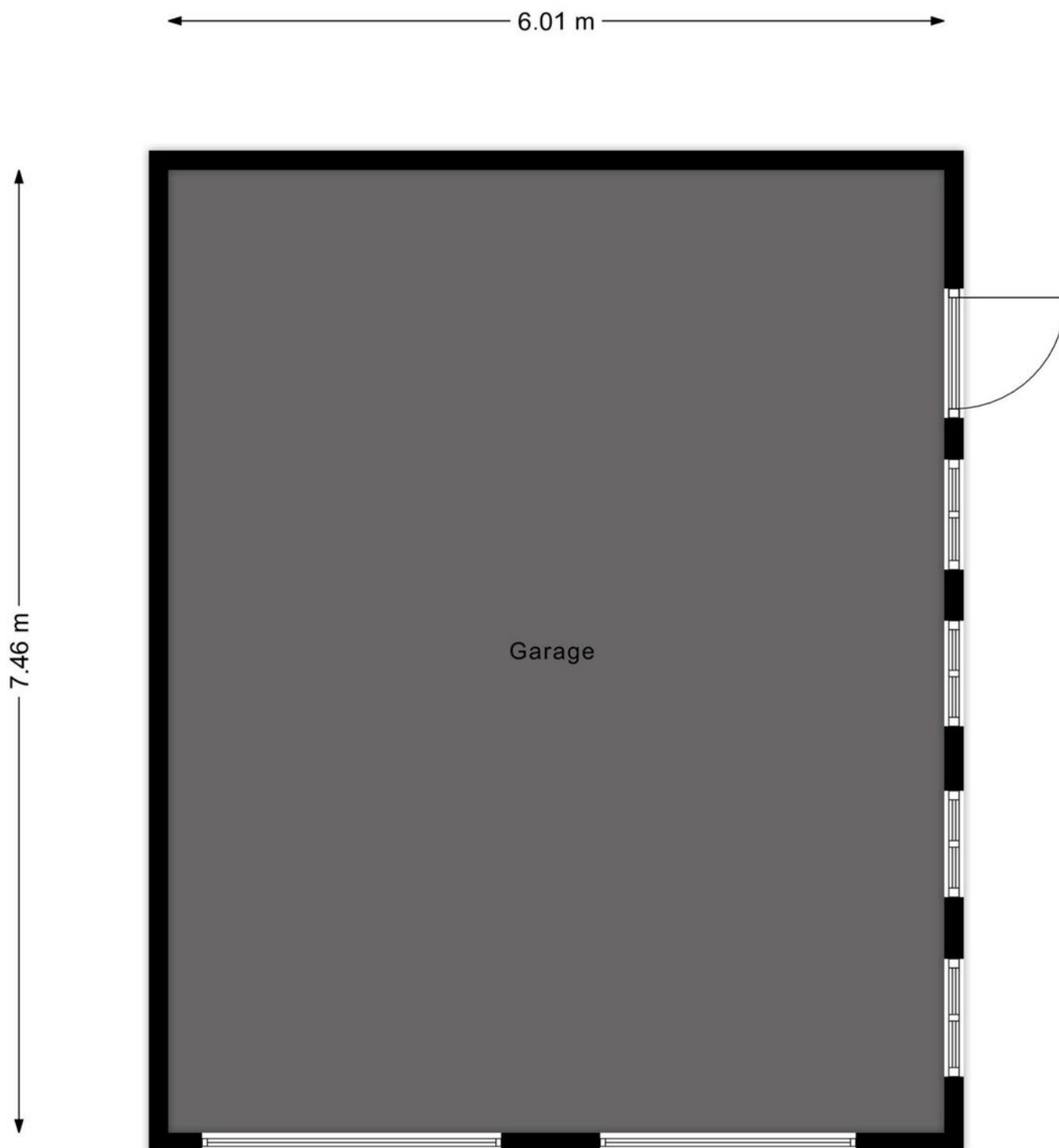
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart


Uw referentie: paalbergweg 18A



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Beekbergen
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	G
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1677
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 maart 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

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- Lamp boven kookeiland/lampen woonkamer		X	
- Lamp boven eettafel			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten woonkamer (2 meubels)			X
- Overige kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- TV kast aan muur	X		
- Hangkast overloop/hangkasten (2 stuks) bijkeuken	X		
- Losse kasten en roede in inloopkast boven	X		
- Elektrische inbouwhaard/hoekbank/keukentafel met stoelen			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Losse koel-vriescombinatie		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- Extra kast badkamer	X		
- Spiegel badkamer	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Schuttingen	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Houtopslag afdak inclusief hout	X		
Kasten en stellingen in de schuur	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Tuinmeubels		X	
- Reserve tegels/stenen/dakpannen	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.



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

