



Driessen Woningmakelaars

Thuis op de Veluwe



**DE WELVAART 10
KLARENBEEK**

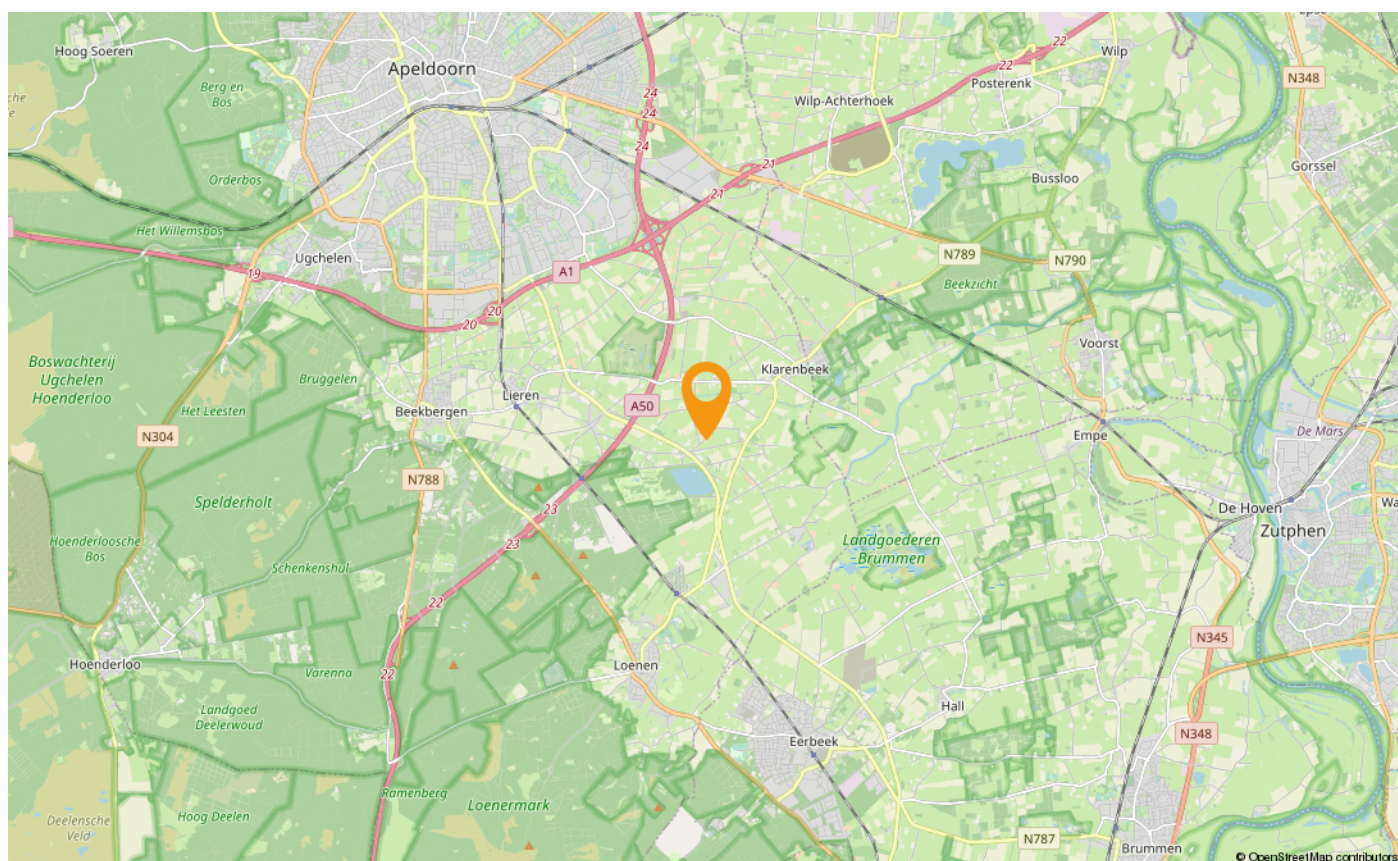


QUALIS



KENMERKEN

Type	vrijstaande woning met bijgebouw en weiland
Bouwjaar	2002
Perceeloppervlakte	6979 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	177 m ²
Externe bergruimte	86 m ²
Inhoud	655 m ³
Aantal kamers	5, waarvan 4 slaapkamers
Ligging	aan rustige weg, landelijk gelegen
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Energielabel	A (geldig tot 27-09-2032)



OMSCHRIJVING

Op een prachtige, landelijke locatie in het buitengebied van Klarenbeek (gemeente Apeldoorn) is deze vrijstaande woning gelegen. De woning is gebouwd in boerderijstijl, maar met het comfort van het heden door de optimale isolatie, de zonnepanelen en het warmteterugwinsysteem. De woning is gebouwd in 2002 en beschikt over een mooi aangelegde siertuin rondom met een diversiteit aan bloemen, heesters, struiken en bomen waaronder walnoten, (sier)appels en peren. Daarnaast is er een natuurlijke vijver aanwezig, een groentetuin, broeikas en kippenhok. Tevens ligt er aangrenzend aan de woning aan weiland, waardoor het houden van paarden of ander kleinvee ook tot de mogelijkheden behoort. Het geheel is gelegen op een perceel van 6.979 m². Naast de woning is er een groot bijgebouw aanwezig welke gebruikt kan worden voor diverse doeleinden. Het bijgebouw is nu opgesplitst in garage/berging en een tuinkamer met sanitaire voorzieningen. Deze ruimte is bijvoorbeeld ook geschikt als praktijk- of kantoorruimte.

Klarenbeek is een gezellig dorp met een uitstekende verbinding. Er is een treinstation (binnen 10 minuten in Apeldoorn of in Zutphen), maar ook de A1 en de A50 zijn beiden in 10 autominuten te bereiken, waardoor de verbinding met de randstad uitstekend is. Daarnaast beschikt Klarenbeek over een supermarkt, een sportpark en een basisschool.

Indeling:

Entree/hal, meterkast, garderobekast en zwevend toilet met fonteintje. Vanuit de hal zijn zowel de werkkamer als de woonkamer bereikbaar. De werkkamer met inbouwkast bevindt zich aan de voorzijde van de woning. In de inbouwkast bevinden zich aansluitingen voor een badkamer, wat het mogelijk maakt om een slaap- en badkamer op de begane grond te creëren. Tuingerichte, ruime L-vormige woonkamer/eetkamer met schouw met gashaard en openslaande deuren naar het terras gelegen op het westen. De gehele woonkamer is voorzien van een "Bruynzeel" parketvloer gelegd in Hongaarse punt. De vloer is in 2023 geschuurd en geolied. De gezellige woonkeuken aan de voorzijde van woning geeft fraai uitzicht over de landerijen. De keuken is compleet uitgevoerd met alle denkbare inbouwapparatuur waaronder een 6-pits "Boretti" gasfornuis met afzuigkap en dubbele oven, koelkast, magnetron en vaatwasser. De berging in de keuken wordt gebruikt voor voorraad en tevens staat hier de diepvries.

Eerste verdieping:

Overloop met berging, drie royale slaapkamers en een badkamer. In de berging is een aansluiting voor de wasapparatuur aanwezig en het centrale stofzuigsysteem. De hoofdslaapkamer is ruim van formaat, geeft fraai uitzicht over de weilanden en beschikt over een inloopkast. De overige twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning waarvan één beschikt over een vaste kast met opstelling C.V. ketel (Atag, 2015). De badkamer beschikt over een terrazzo vloer met vloerverwarming en is uitgerust met een ligbad (whirlpool), inloopdouche, dubbele wastafel met bovenkasten en een zwevend toilet. De gehele verdieping is in 2023 voorzien van een doorgelegde PVC vloer.

Middels een vlizotrap is de volledig bevoorde bergzolder bereikbaar met de warmte-terugwininstallatie.

Bijgebouw:

Het bijgebouw is opgedeeld in verschillende vertrekken waaronder een garage, berging en tuinkamer. De garage is geschikt voor het stallen van twee auto's en beschikt over een elektrische roldeur. In de berging is een spoelbak aanwezig. De tuinkamer beschikt over twee vaste kastenwanden en dubbele openslaande deuren naar de rondom liggende terrassen. Aansluitend is een badkamer aanwezig met douche, wastafel, toilet, aansluiting voor de wasapparatuur en een boiler (Daalderop, 30 liter). De tuinkamer en badkamer zijn uitgerust met elektrische vloerverwarming.

Info:

- In 2021 is de woning aan de achterkant en zijkant voorzien van elektrisch bedienbare zonwering;
- Er is een glasvezel aansluiting aanwezig;
- Het gehele woonhuis beschikt over hardhouten kozijnen met HR++ beglazing;
- Het woonhuis beschikt over een definitief energielabel A (geldig tot 27-09-2032);
- De woning beschikt over een centraal stofzuigsysteem;
- De woning is voorzien van horren met pollengaas.



















PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

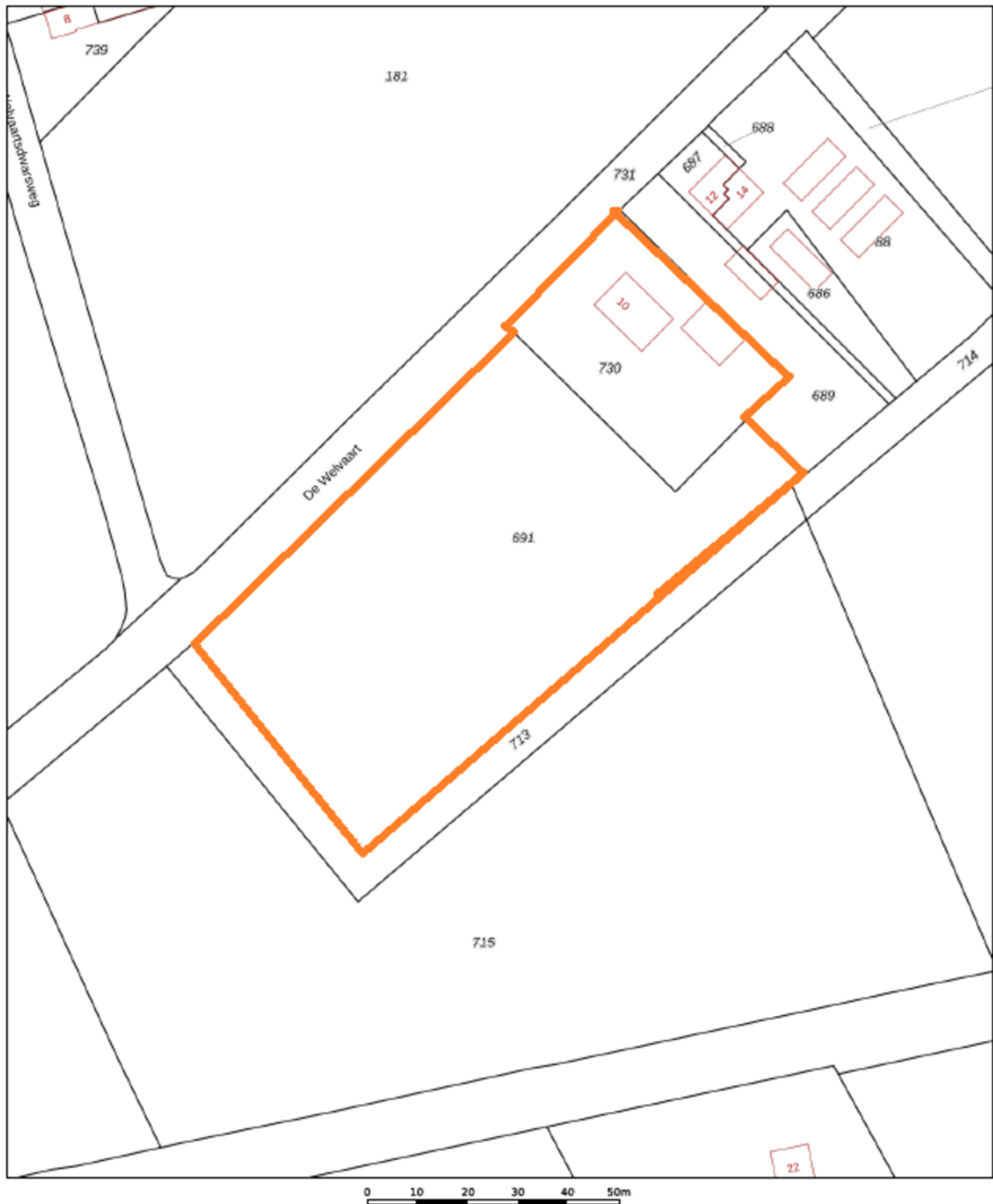


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: de welvaart 10



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Beekbergen</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 691</p>	<p>kadaster</p>
--	--	------------------------

Voor een versluisd uittreksel, geleverd op 15 april 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 databankrecht.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- Buitenlampen woning	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inloopkast master bedroom	X		
- Pax kast tuinhuis	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Verduisterende rolgordijnen tuinhuis			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloer boven en beneden	X		
Overig, te weten			
- Spiegelkasten badkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
wasautomaat			X
droger			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		



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 of bel met ons kantoor op 055 - 843 12 49.



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

