



# Driessen Woningmakelaars

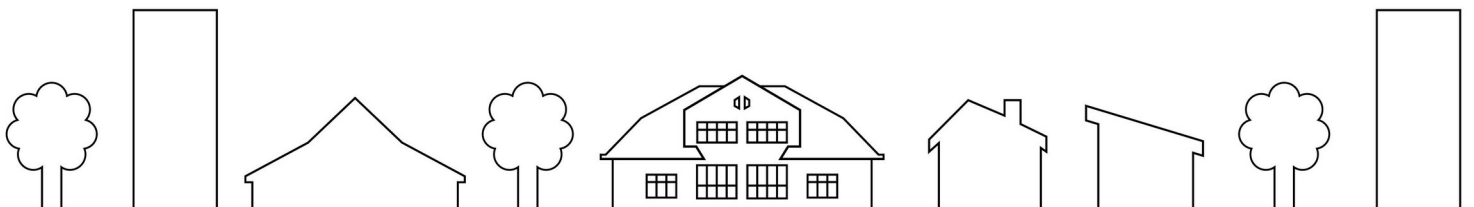
*Thuis op de Veluwe*



**KRIMWEG 121  
HOENDERLOO**

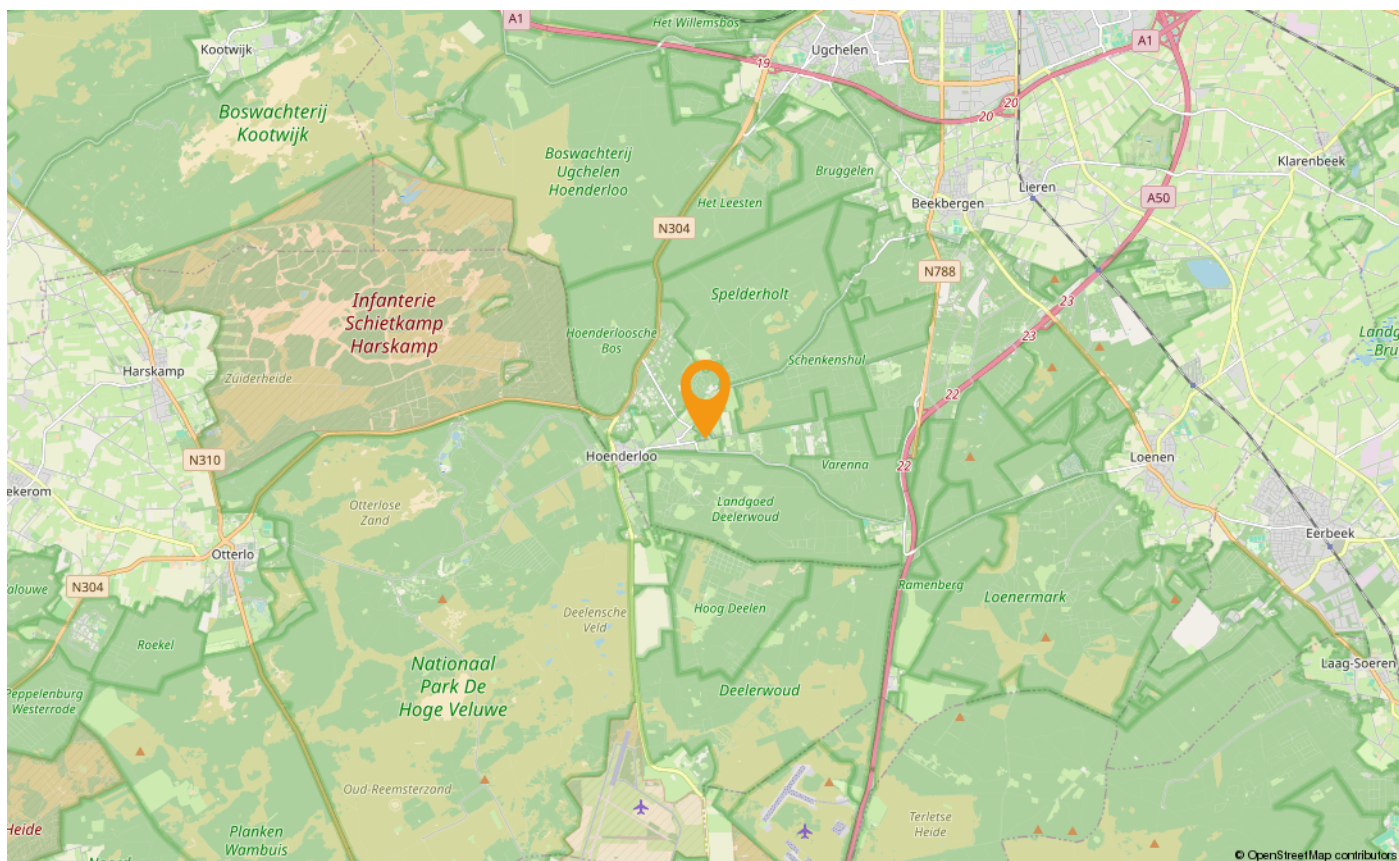


QUALIS



## KENMERKEN

Type	vrijstaande woning met ruime oprit, veranda en tuin rondom
Bouwjaar	1935 (bouwjaar aanbouw 2013)
Perceeloppervlakte	2510 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	175 m <sup>2</sup>
Inhoud	836 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	5, waarvan 3 slaapkamers
Ligging	in bosrijke omgeving
Verwarming	c.v.-ketel (Intergas, 2013), vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR-glas
Energielabel	B (geldig tot 29-04-2034)



# OMSCHRIJVING

Altijd al paarden aan huis willen hebben? Aan de Krimweg 121 in Hoenderloo kan het! Ruime, goed afwaterende paddock met goed hekwerk aan huis met een ruime inloopstal (ruim 3x4 meter). Stal direct aan de garage wat het heel makkelijk maakt in de verzorging. Weide eventueel in de buurt te huur. Rijden bij de naastgelegen manege (binnen- en buitenbak) mogelijk. En eindeloos buiten rijden op de Veluwe Trail!

Aan de rand van het dorp Hoenderloo is deze vrijstaande woning gelegen op een ruim perceel van 2.510 m<sup>2</sup>. Wat de woning uniek maakt is de, onder architectuur gebouwde, aanbouw welke in 2013 is gerealiseerd. De aanbouw geeft een zeer ruimtelijk gevoel door de hoogtes in combinaties met de grote raampartijen. De indeling is speels, maar toch praktisch. Door de aanbouw is de entree verplaatst naar de zijgevel van de woning en is er een slaap- en badkamer en werkkamer op de begane grond gerealiseerd. De oorspronkelijke woning is in 1935 gebouwd, maar ten tijde van de grootschalige verbouwing is ook dit gedeelte gerenoveerd en volledig na-geïsoleerd. De gehele woning beschikt over HR++ beglazing en alle gevels, daken en vloeren zijn (na-)geïsoleerd. Dit is terug te zien in het definitieve energielabel B. De tuin rondom de woning is prachtig aangelegd met twee vijvers, bloemenperkjes, beukenhagen en een ruime oprit waar 3 á 4 auto's geparkeerd kunnen worden. Het terras aangrenzend aan de woning is recentelijk opnieuw bestraat. Een heerlijk plekje om te genieten van de zon onder de veranda die er de gehele dag schijnt.

In Hoenderloo zijn diverse voorzieningen aanwezig zoals een basisschool (op basis van natuuronderwijs), supermarkt en diverse goede horecazaken. 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 kenmerkt zich daarnaast door de ligging op de Veluwe, waardoor de wandel- en fiets mogelijkheden oneindig zijn. Op een paar honderd meter afstand is de ingang van Nationaal Hoge Park de Veluwe gelegen, ook wel de groene schatkamer van Nederland genoemd. Dit park van maar liefst 5400 hectare groot is zeer verrassend door de afwisseling van bos, heide, zandverstuivingen en bijzondere cultuurhistorische elementen.

## Indeling:

Entree/hal, garderobekast, toilet met fonteintje, uitgebreide groepenkast en trapopgang naar de verdieping. De centrale hal geeft toegang tot alle vertrekken op de begane grond en heeft daarnaast openslaande deuren met toegang tot de tuin. De woonkamer en keuken bevinden zich in de originele woning aan de voorzijde. De woonkamer is een gezellige ruimte met sfeervolle erker en houtkachel. De oorspronkelijke entree is bij de woonkamer getrokken en hier bevindt zich een luik met toegang tot de kelder. De moderne keuken is in 2023 nieuw geplaatst en beschikt over een composiet aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur waaronder een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigkap, een oven, vaatwasser, koelkast en een Quooker. Vanuit de keuken is tevens de tuin bereikbaar middels openslaande deuren. Via de centrale hal is de werk-/studeerkamer op de begane grond toegankelijk. Een fijne, lichte ruimte met uitzicht op het groen. De hoofdslaapkamer bevindt zich op de begane grond, is zeer ruim van formaat en geeft toegang tot de veranda en de badkamer en suite. De badkamer is uitgerust met een inlopdouche, 2 wastafels met 2 kasten en een toilet. In de bijkeuken bevindt zich een spoelbak en de aansluiting voor de was- en droogapparatuur. Doorloop naar de garage met eveneens een spoelbak, openslaande deuren en opstelling C.V. ketel (Intergas, 2013). De garage geeft rechtstreekse toegang tot de paardenbox. Boven de paardenbox is een bergzolder aanwezig welke is te bereiken vanaf de garage.

## Verdieping:

Ruime overloop met speelse vide. Door het formaat van de overloop is ook deze ruimte geschikt als werkkamer of hobbyruimte. Op de verdieping bevinden zich twee slaapkamers. De grootste slaapkamer aan de voorzijde van de woning wordt gebruikt als logeerkamer en beschikt over een badkamer en suite met inlopdouche, wastafelmeubel en toilet. De tweede slaapkamer heeft een vaste trap naar de bergzolder.

## Info:

- De begane grond is gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming;
- Het woonhuis beschikt over een definitief energielabel B, geldig tot 29-04-2034;
- In 2023 is het buitenschilderwerk uitgevoerd door een erkend schildersbedrijf.

















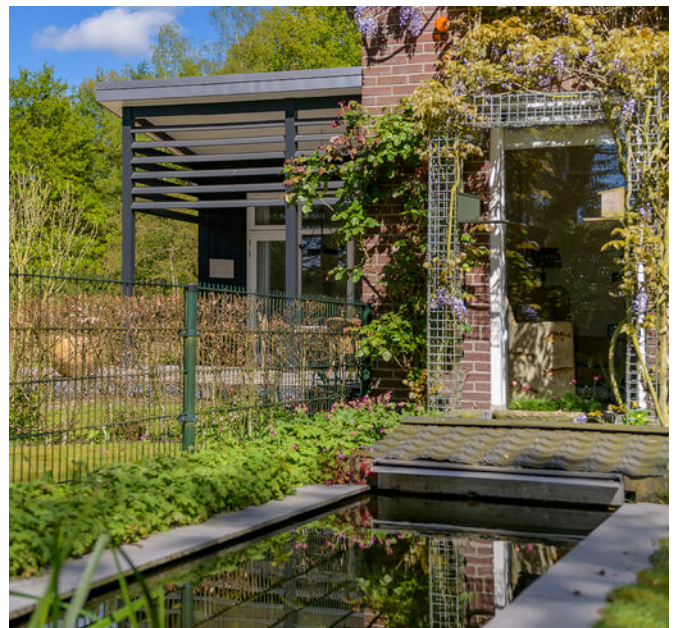














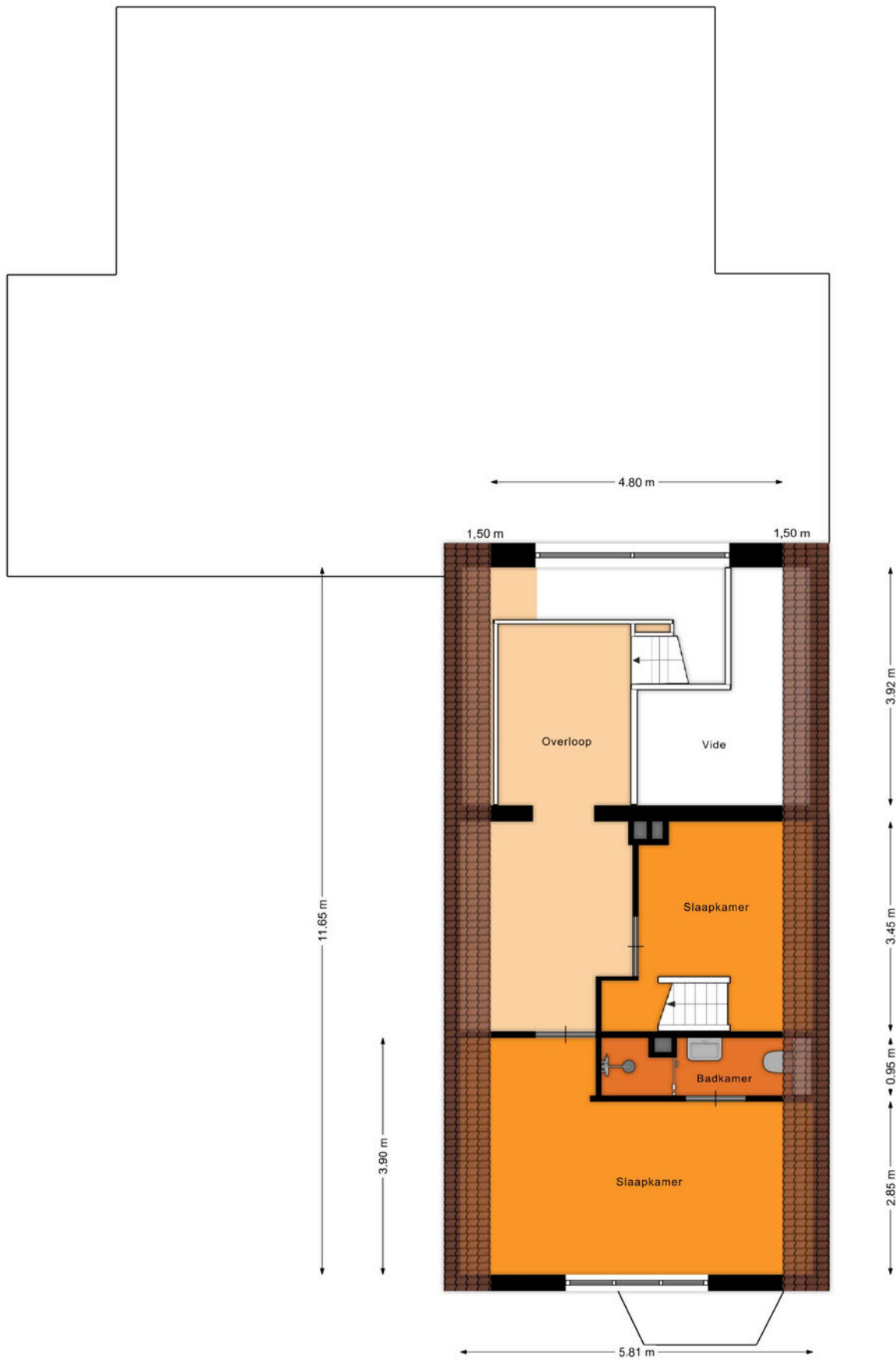


# PLATTEGROND



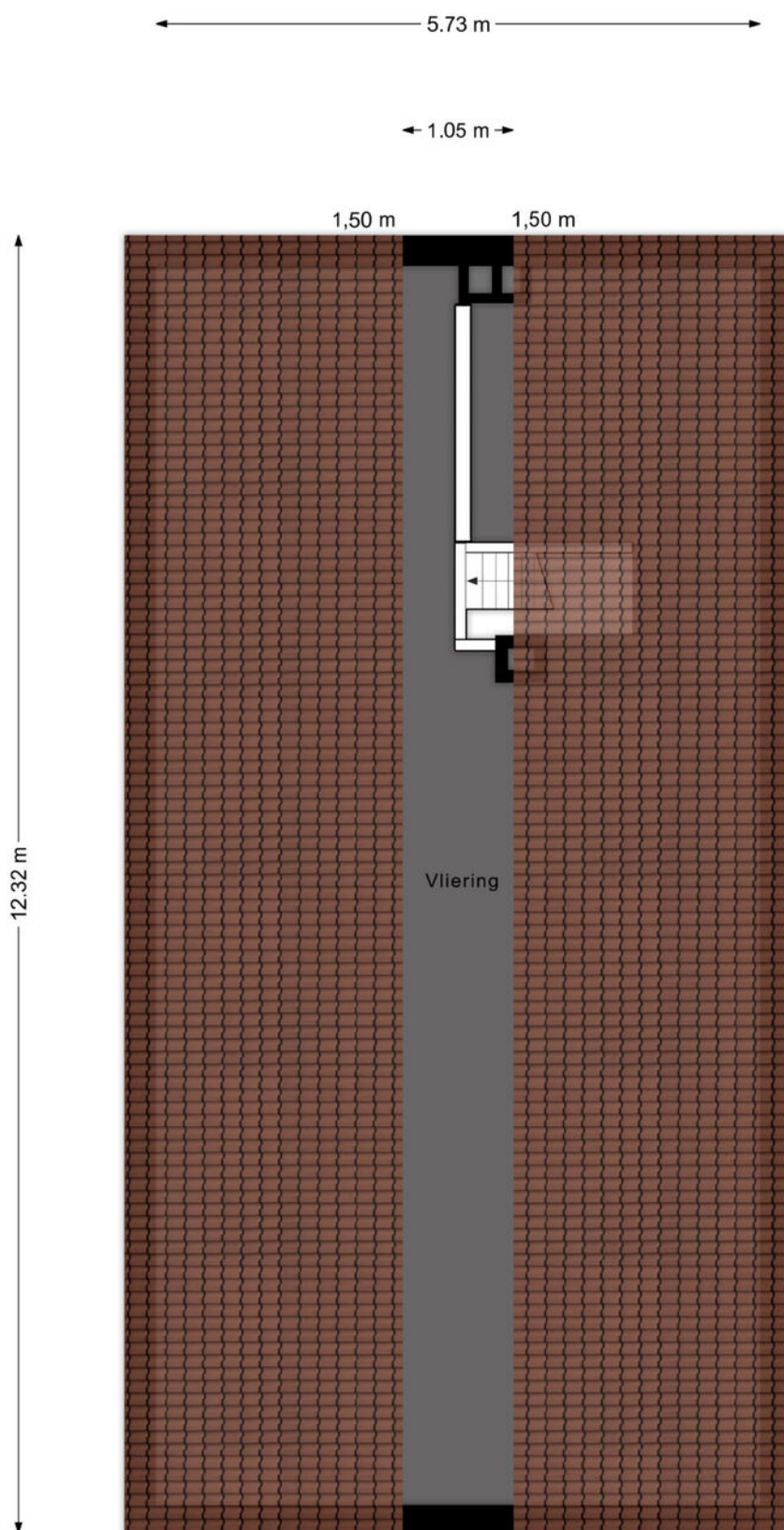
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGROND



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

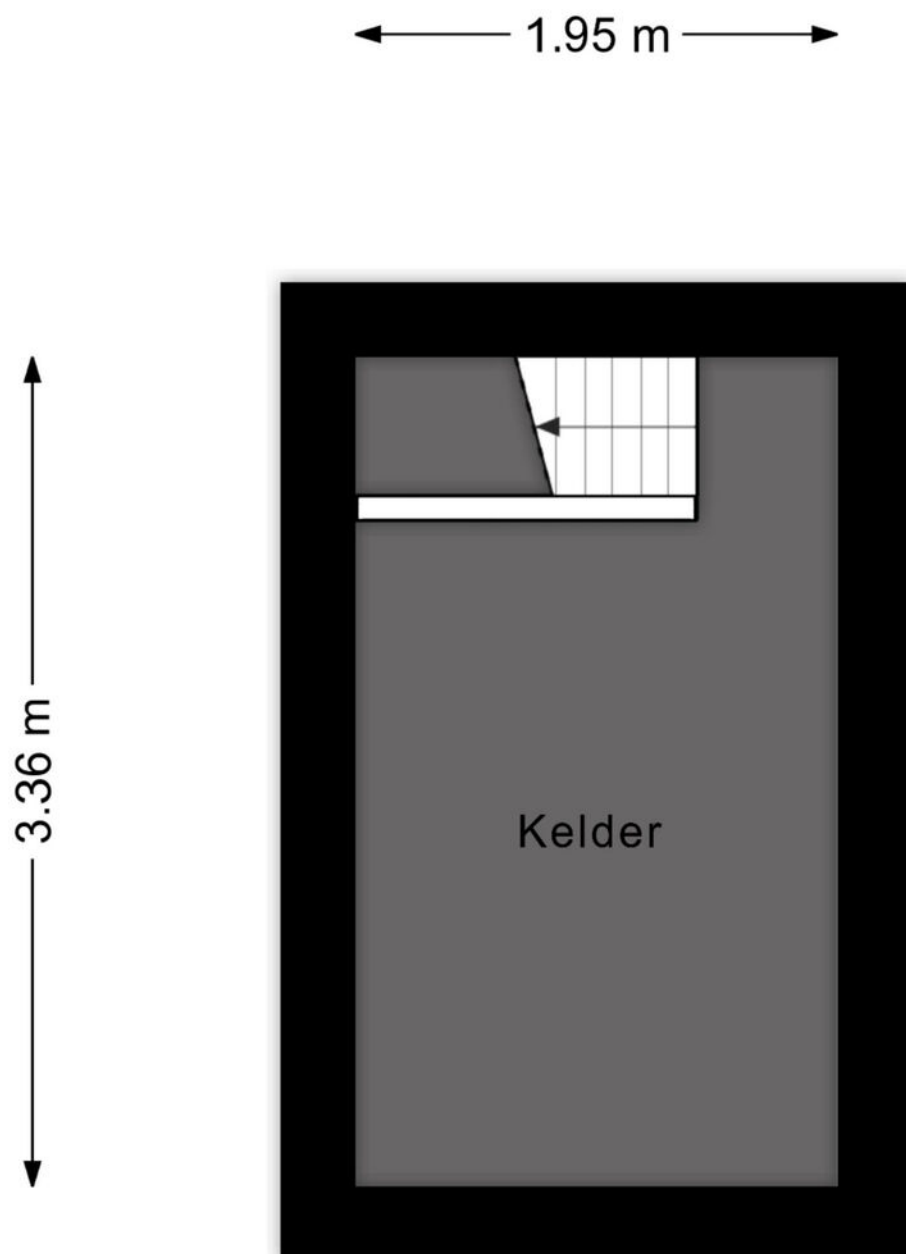
# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND

---

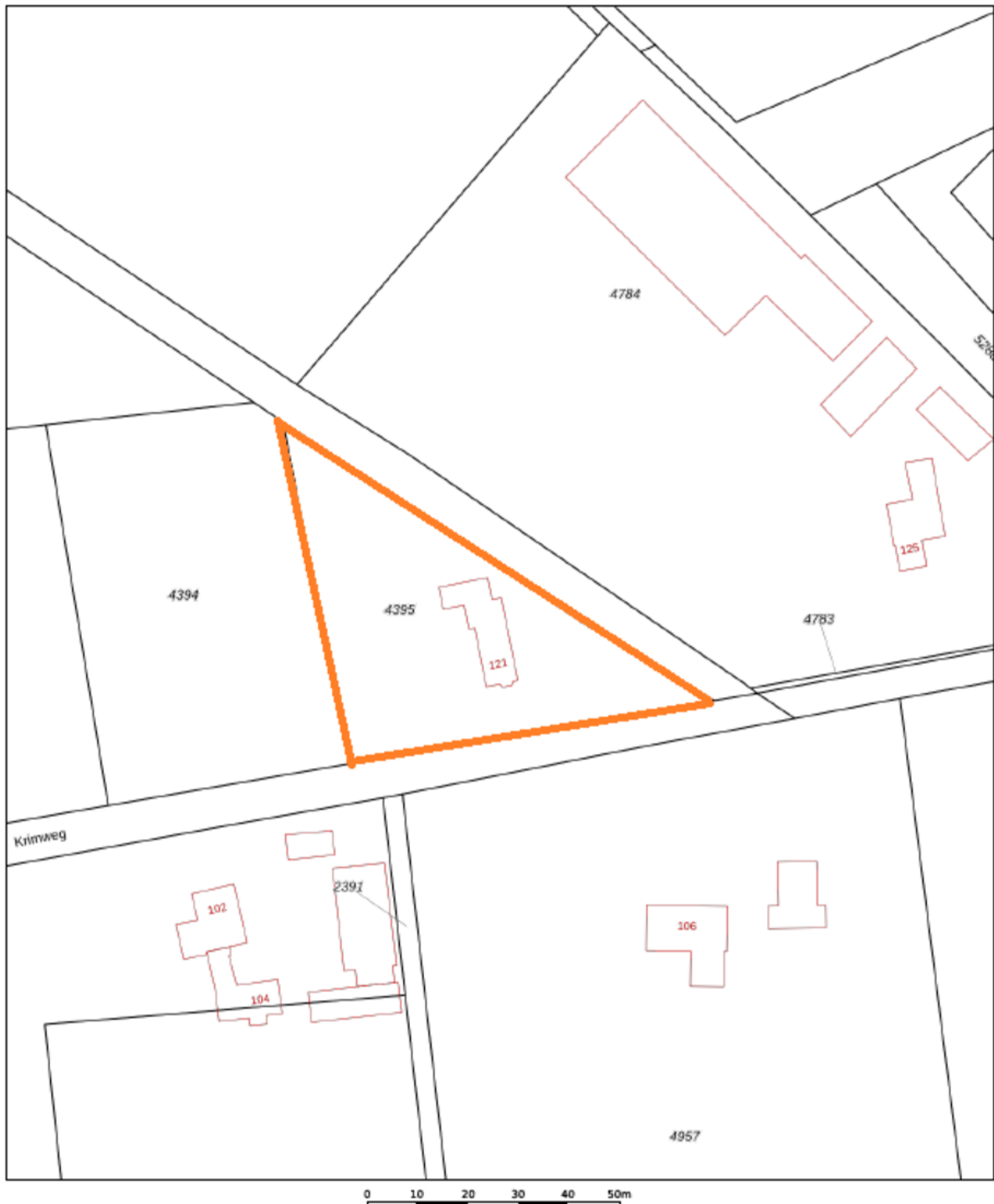


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: krimweg 121



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Beekbergen	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie F	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 4395	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Slaapkamerkasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- kluis (in garage)			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Mechanische ventilatie	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)		X	





# Driessen Woningmakelaars

*Thuis op de Veluwe*



## 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.**



# 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: 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

