



Driessen Woningmakelaars

Thuis op de Veluwe



**MIDDENWEG 2
HOENDERLOO**

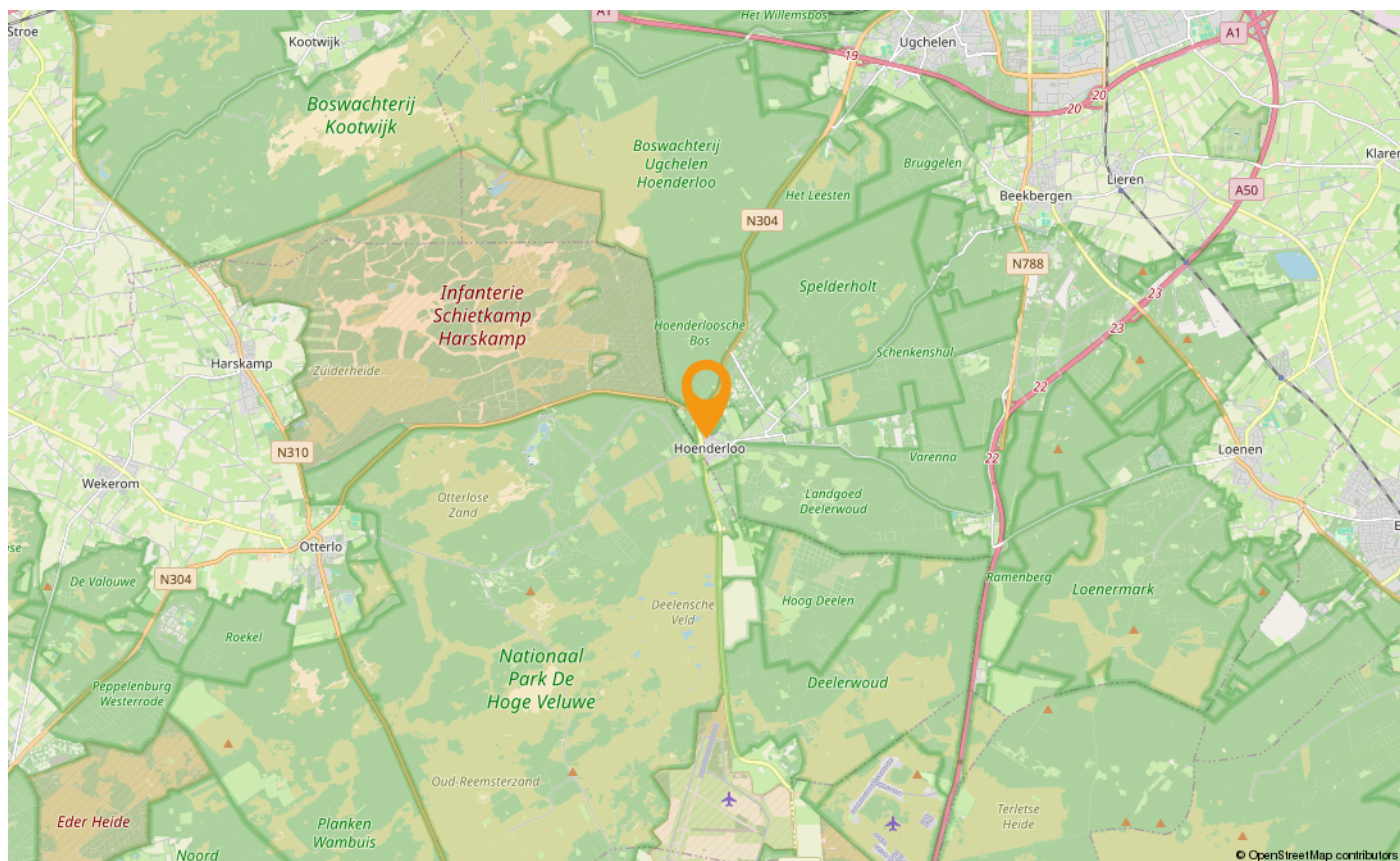


QUALIS



KENMERKEN

Type	vrijstaande woning met dubbele aangebouwde garage, ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein en fraai aangelegde (bos)tuin
Bouwjaar	1959
Perceeloppervlakte	2558 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	281 m ²
Inhoud	1183 m ³
Aantal kamers	9, waarvan 5 slaapkamers
Ligging	in bosrijke omgeving
Verwarming	c.v.-ketel (Nefit), open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel	C (geldig tot 20-10-2030)



OMSCHRIJVING

Op een prachtig plekje in een groene omgeving in het Veluwe dorp Hoenderloo, is deze fors uitgebouwde semi-bungalow gelegen met dubbele aangebouwde garage, ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein en fraai aangelegde (bos)tuin rondom de woning. Het woonhuis is gebouwd in 1959, maar is in de afgelopen jaren verduurzaamd. Zo zijn er 18 zonnepanelen geplaatst, zijn de spouwmuren na-geïsoleerd en is de vloer met Tonzon zakken na-geïsoleerd. Daarnaast is er dubbele beglazing aanwezig. In 2009 is de woning aan de zijkant uitgebouwd waarbij er een dubbele garage is aangebouwd, een relax ruimte en een souterrain waarin een wellness ruimte is gerealiseerd. Daarnaast beschikt de semi-bungalow op de begane grond over twee (slaap)kamers met een badkamer, een luxe leefkeuken, een woonkamer en een lichte tuinkamer. Op de verdieping zijn eveneens twee ruime kamers aanwezig en een douche en een toilet. De garage is in spouw gebouwd en beschikt over een eigen entree, waardoor deze ruimte ook geschikt is als praktijk en/of kantoor aan huis. Kortom: een woning met veel vertrekken en eindeloze mogelijkheden! Het perceel heeft een grootte van 2.558 m². De rustige ligging in het groen is fraai en ook nog eens op circa 100 meter afstand van 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.

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.

Indeling:

Entree/hal, toilet met fonteintje, vaste kast en een volledig vernieuwde groepenkast. Vanuit de centrale hal zijn zowel de twee (slaap)kamers als de woonkamer te bereiken. De hoofdslaapkamer beschikt over inbouwkasten en een badkamer en suite met een douchecabine, ligbad (whirlpool), dubbele wastafel en toilet. Vanuit de tweede slaap-/werkkamer op de begane grond is er toegang tot de oorspronkelijke kelder. Deze kelder is opgedeeld in twee ruimtes en in één ruimte bevindt zich de aansluiting voor de wasapparatuur en de opstelling C.V. ketel. De ruime woonkamer heeft grote raampartijen en een schuifpui waardoor er een fraai uitzicht is over de eigen tuin. Daarnaast is de woonkamer voorzien van een parketvloer en een knusse open haard. Doorloop naar de luxe leefkeuken met speleiland en alle denkbare inbouwapparatuur waaronder een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser, stoomoven, oven met stoomondersteuning, twee warmhoudlades, koffiemachine, koelkast en diepvries met ijsblokjesmachine. Middels een kleine trap is de tuinkamer te bereiken met een pui die volledig open kan (harmonicadeuren), een speksteenkachel en vloerverwarming. Via een gang is er een doorloop gecreëerd naar de aanbouw. Hier bevindt zich een relax ruimte met schuifpui naar de tuin en de dubbele garage. In de garage zijn twee elektrische roldeuren aanwezig, een tweede groepenkast en middels een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar waar zich de tweede C.V. ketel (Nefit, 2009) bevindt.

Souterrain:

Onder de in 2009 gerealiseerde uitbouw bevindt zich een souterrain. Het souterrain is ingericht als wellness ruimte met een stoomcabine, een duo regendouche en toilet met fonteintje. Daarnaast is er nog een tweede grote ruimte aanwezig. Zeer geschikt als opslagruimte maar bijvoorbeeld ook als slaap- en/of werkkamer doordat er twee koekoeks aanwezig zijn. In het souterrain ligt volledig vloerverwarming.

Verdieping:

Overloop, toilet met fonteintje, bergruimte en twee slaapkamers. Beide slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel. In één slaapkamer is een douchecabine aanwezig en in de andere slaapkamer een eigen wastafel. In de slaapkamer is eveneens veel bergruimte achter de knieschotten.

Info:

- Om de inrit in en uit te rijden zijn er twee elektrische toegangspoorten aanwezig;
- De woning beschikt over een definitief energielabel C (geldig tot 20-10-2030);
- De meterkast beschikt over een 3-fasen aansluiting;
- In de keuken, de tuinkamer en de gehele aanbouw is vloerverwarming aanwezig.

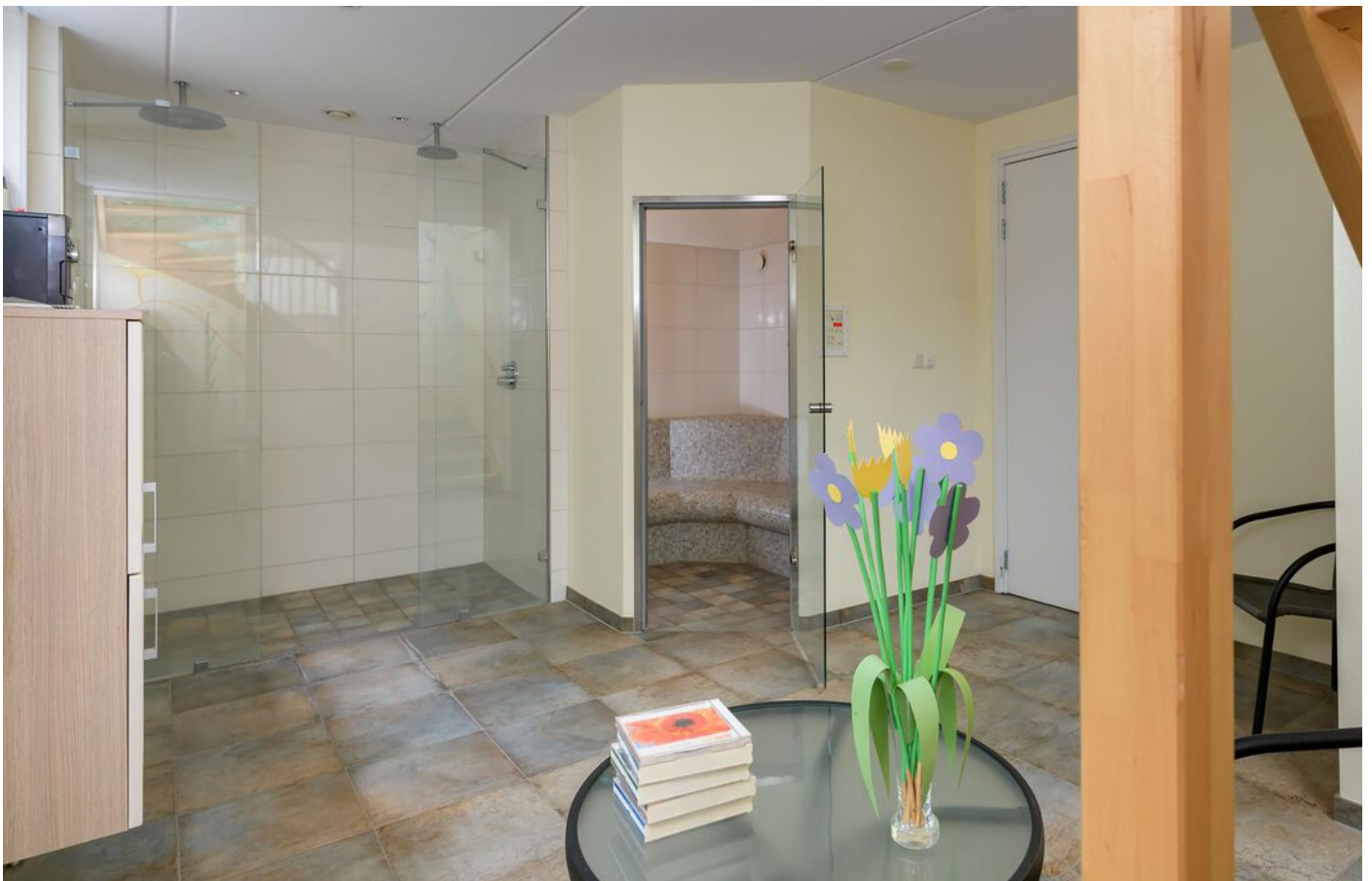






















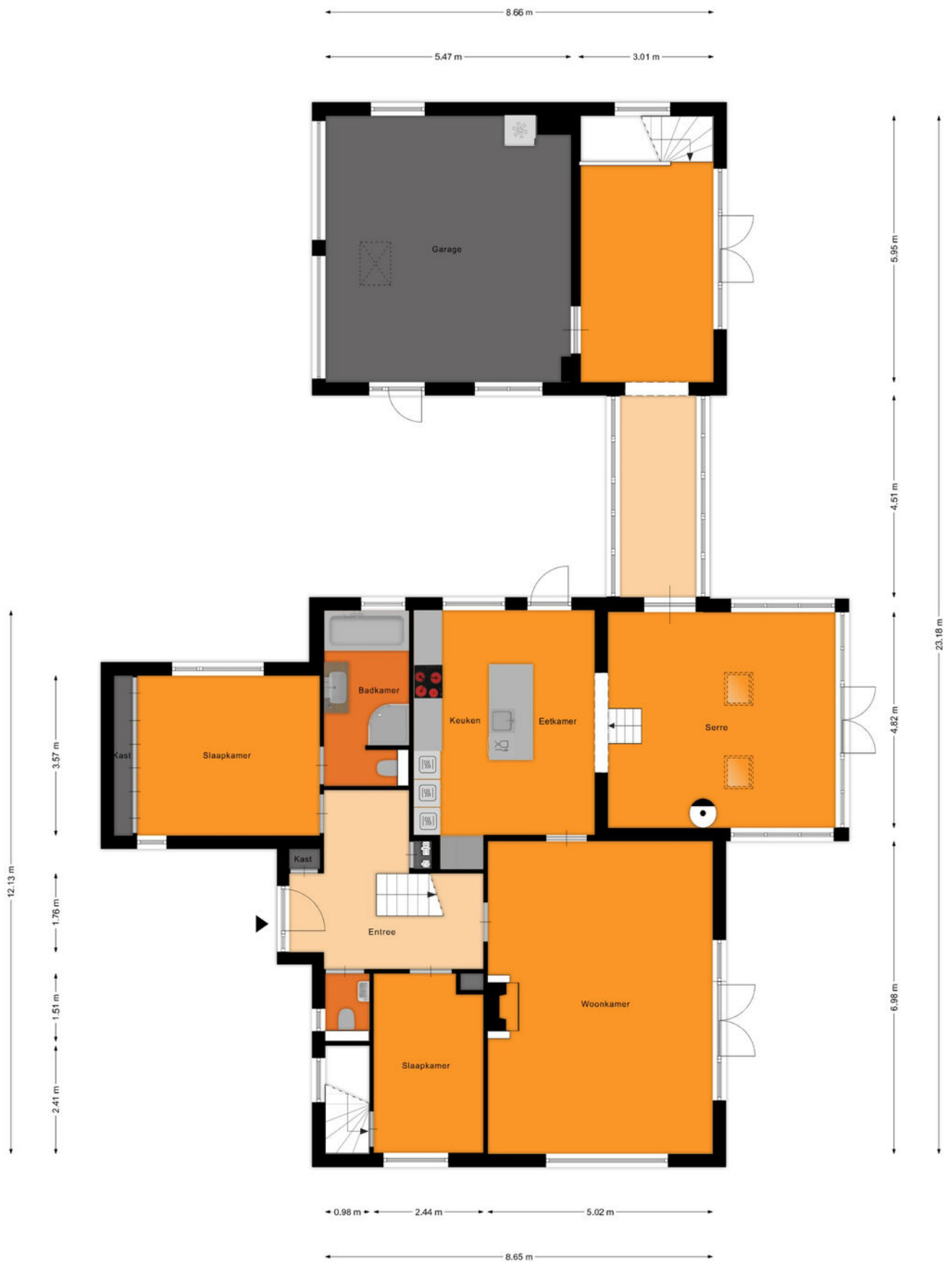








PLATTEGROND

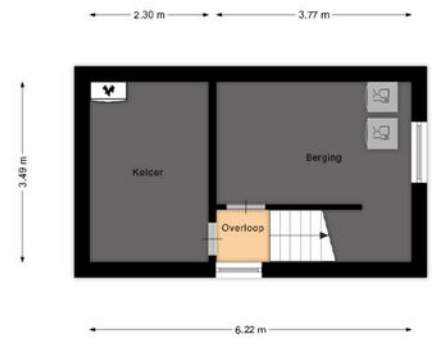


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

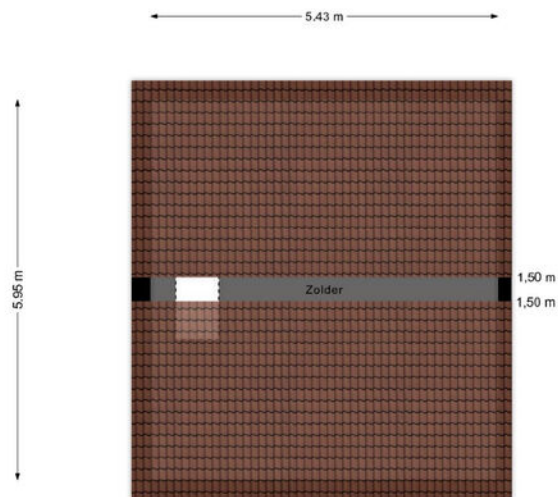
PLATTEGROND



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



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: middenweg



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 mei 2024
De bevrager van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Beekbergen
Sectie G
Perceel 1326

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.

kadaster



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- 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		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- Stoomcabine	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Mechanische ventilatie	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Motormaaier met aanhanger			X
- Hakselaar			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

