

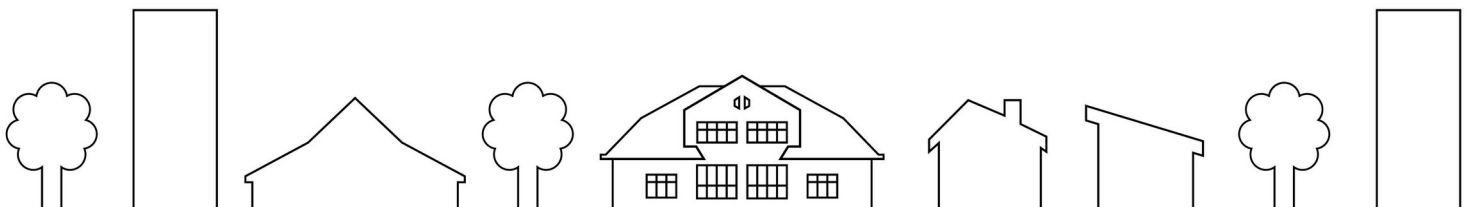


# Driessen Woningmakelaars

*Thuis op de Veluwe*

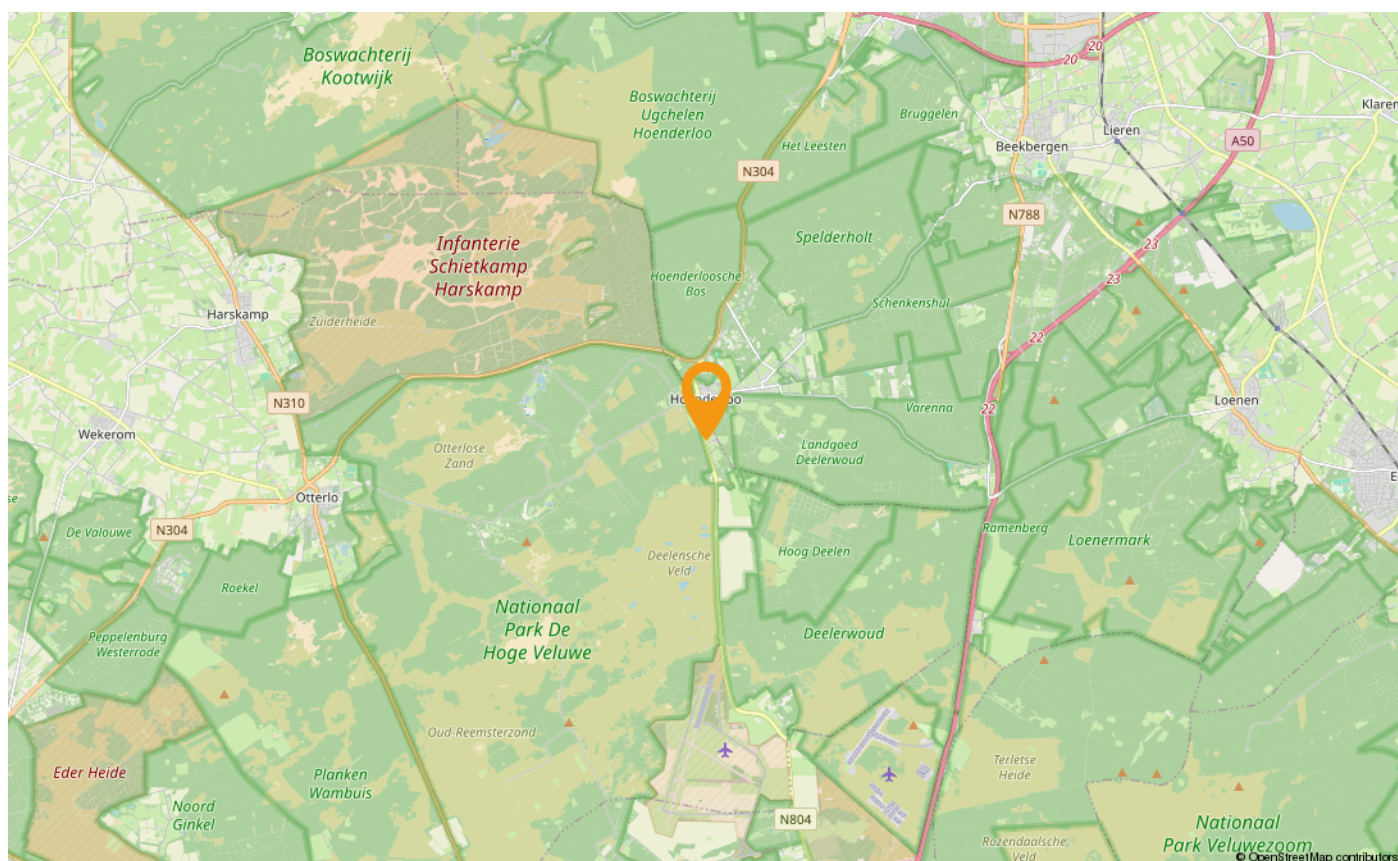


**DELENSEWEG 23  
HOENDERLOO**



## KENMERKEN

Type	vrijstaande woning met slaap- en badkamer op de begane grond
Bouwjaar	oorspronkelijk 1920, in 1997 uitgebouwd
Perceeloppervlakte	3175 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	177 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	42 m <sup>2</sup>
Inhoud	590 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	5, waarvan 4 slaapkamers
Ligging	aan bosrand, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Verwarming	c.v.-ketel (Nefit 2015), vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Isolatie	dakisolatie, dubbele beglazing (HR glas)
Energie label	C, geldig tot 22-08-2034





# OMSCHRIJVING

Op een zeer indrukwekkend mooie locatie aan de rand van de Hoge Veluwe, tegenover het bos, is deze fors uitgebouwde vrijstaande woning met 4 slaapkamers gelegen. Door een slaapkamer en badkamer op de begane grond is deze woning levensloopbestendig. De woning heeft veel grond rondom, een vrijstaande garage, aangebouwde carport en ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein. De oorspronkelijke woning is gebouwd in 1920 en in 1997 is de woning fors uitgebouwd, waardoor er een spectaculaire ruime living met veel ramen en een vide is gerealiseerd. Vanuit deze woonkamer heb je rondom uitzicht. Door de fantastische ligging heb je hier altijd het vakantiegevoel.

## **Buiterterrein:**

Het perceel is volledig wolf werend omheind. Aan de zijkant van de garage is een schuilstal gerealiseerd. Aan de achterzijde is een grote overkapping gebouwd. Het terrein heeft meerdere fruitbomen. Het perceel is geschikt voor kleinvee en wordt op dit moment gebruikt voor paarden. Er bestaat de mogelijkheid om het verder in te richten met fruitbomen en te gebruiken als moestuin of siertuin. De Gemeente Ede verstrekt subsidie voor het landelijk inrichten van het terrein.

## **Hoenderloo:**

De woning is gelegen op een perceel van 3.175 m<sup>2</sup> en ligt aan de rand van Hoenderloo, in het buurtschap Hoog-Baarlo, Gemeente Ede. Hoog-Baarlo heeft een gezellige buurtvereniging die jaarlijks meerdere activiteiten organiseert. Op korte afstand is de dorpskern van Hoenderloo te vinden met onder andere een supermarkt, een basisschool (op basis van natuuronderwijs), een kinderdagverblijf en een huisarts. Op een paar honderd meter afstand bevindt zich 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. In het Park leven onder andere edelherten, reeën, moeflons, zwijnen en de wolf. Hier kan worden genoten van eindeloos lange fiets-, ruiters-, en wandelroutes. Hoenderloo bevindt zich in de stedendriehoek Ede, Apeldoorn en Arnhem. Hier zijn alle overige benodigde voorzieningen te vinden. De snelwegen A1, A50 en A12 zijn binnen 10 autominuten te bereiken wat de Randstad makkelijk bereikbaar maakt.

## **INDELING WONING**

### **Begane grond:**

Ruime entree/hal, vaste kastenwand met meterkast en garderobe. Aan de rechterzijde van de hal bevindt zich de uitgebouwde ruime living. De vloer is volledig betegeld met Afrikaans leisteen en wordt verwarmd middels vloerverwarming, airconditioning en een sfeervolle houtkachel. De ruimte is speels door de aanwezigheid van een vide. Deze vide is zeer geschikt als werkplek. Aan de linkerzijde van de hal bereik je de keuken. De keuken is geplaatst in een hoekopstelling. Er zijn twee 3D impressies toegevoegd om een indruk te geven van de mogelijkheden van de keuken. De keuken geeft toegang tot de handige provisiekelder en vanuit de keuken loop je door naar de hal met trapopgang, achteringang, toilet met fonteintje en naar de slaapkamer, badkamers en de oude entree welke nu in gebruik is als berging/bijkeuken. De hoofdslaapkamer is ruim van formaat, beschikt over een vaste kastenwand en heeft een badkamer en suite met ligbad, douchehoek, dubbele wastafel en toilet. De tweede badkamer is gemoderniseerd in 2014 en is uitgerust met een inloopdouche, wastafelmeubel en aansluitpunten voor de wasmachine en droger.

### **Verdieping:**

Overloop met dakraam en inbouwkasten, drie slaapkamers waarvan één met vaste kast met opstelling C.V. ketel (Nefit, 2015). Vanaf de overloop is de bevoerde bergzolder te bereiken via een vlizotrap. Tevens is er een airconditioning aanwezig.

# OMSCHRIJVING

## Extra info:

- De carport (2021) is hoog genoeg om er een paardentrailer, caravan of camper onder te kunnen plaatsen. De carport is voorzien van sfeerverlichting die automatisch in de schemer aangaat.
- De garage biedt ruimte aan een auto, gemotoriseerde tweewielers, klussen en er is voldoende bergruimte voor al je tuingereedschap en de fietsen. De garage is voorzien van een kanteldeur met extra inbraakbeveiliging en is van binnenuit geïsoleerd. De bekleding aan de buitenzijde is vervangen, er is nieuwe elektra aangelegd en er is koud stromend water aanwezig. De garage is ook voorzien van sfeerverlichting die automatisch in de schemer aangaat.
- Er is een schuilstal aanwezig met een vorstvrije waterbak en verlichting.
- De paddock is voorzien van verlichting.
- In de woonkamer en in de grote slaapkamer boven is er een airconditioning aanwezig.
- Aangesloten op het elektriciteit-, gas-, water- en glasvezelnet en gemeentelijk rioolstelsel.
- Mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen door de aanwezigheid van slaapkamer en badkamer op de begane grond.

Deze woning valt in woorden niet volledig te beschrijven. Daarom plannen wij graag een afspraak met je in voor een uitgebreide rondleiding, zodat je zelf de prachtige ligging evenals de gezelligheid van het huis en de ruimte en mogelijkheden kunt ervaren.

**Wie weet wordt dit straks jouw paradijsje!**



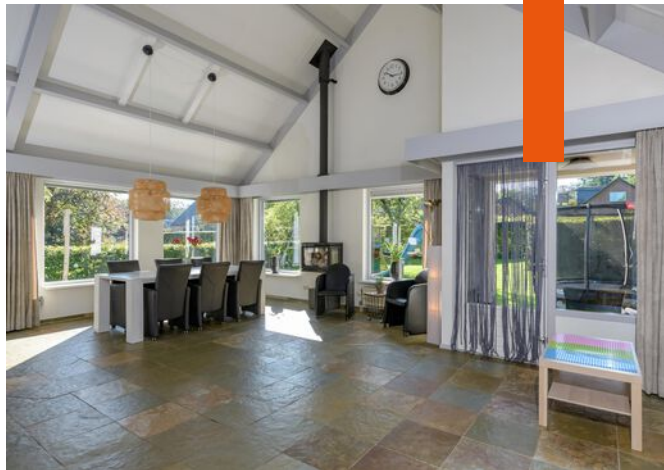
























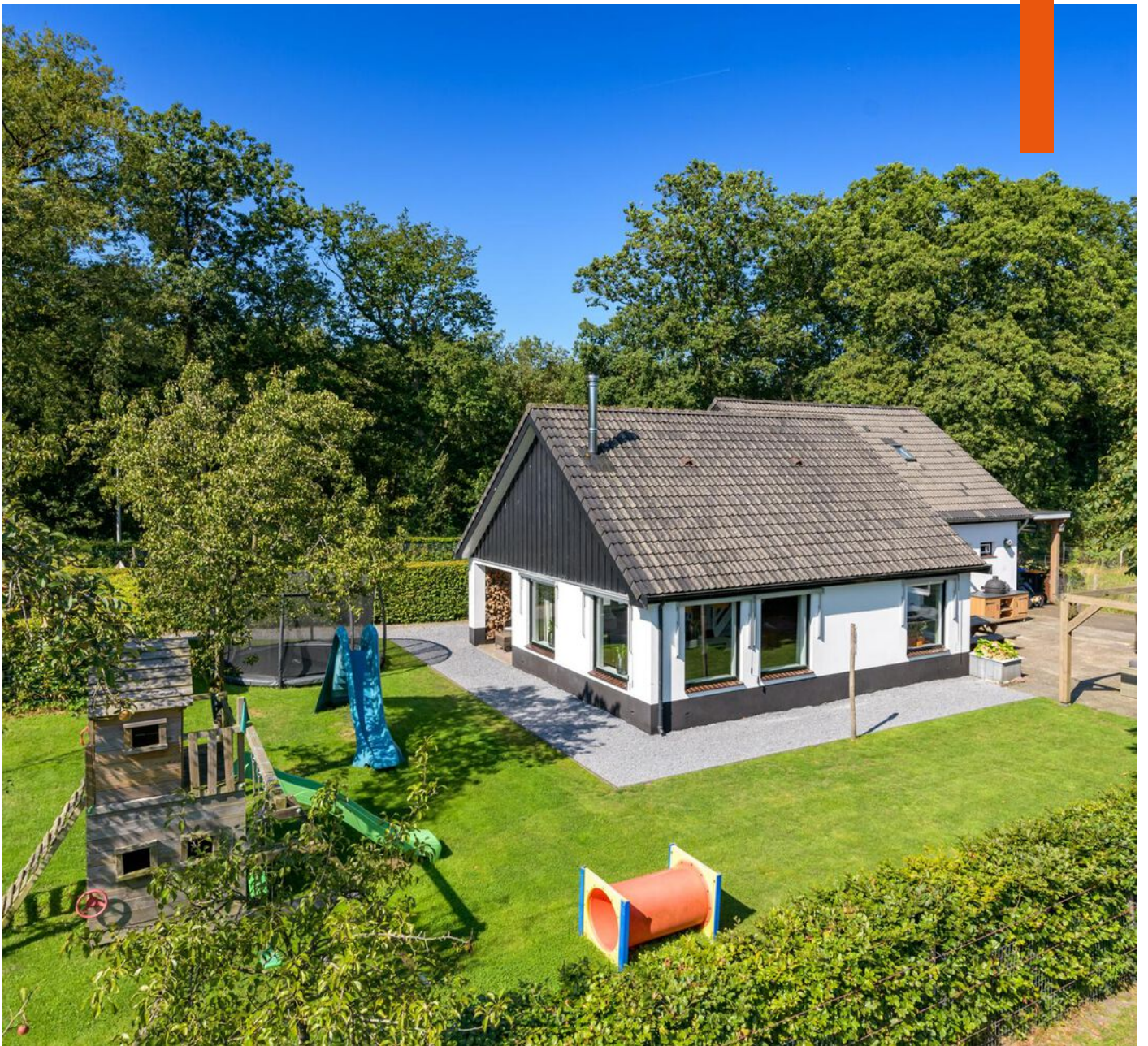


























# PLATTEGROND



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



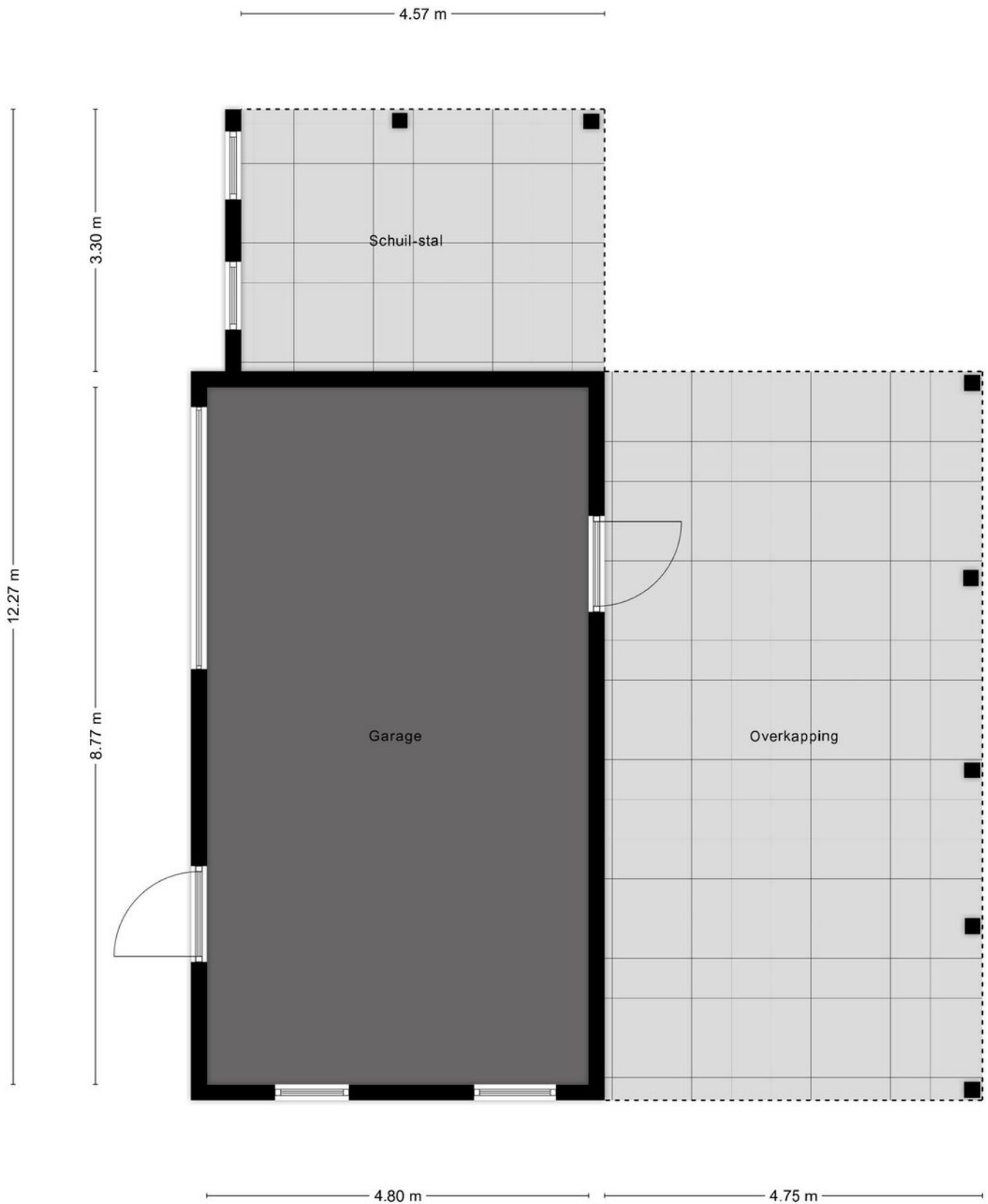
# PLATTEGROND



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: delenseweg 23 hoende



0 10 20 30 40 50m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Otterlo	
—	Huisnummer	Sectie I	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 85	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 juli 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten gaan mee		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Koel-vriescombinatie bijkeuken	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Raamhorren	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie slaapkamer beneden	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Speeltoestellen			X
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Wolfwerende stroomdraden rondom het perceel	X		
- Verplaatsbare afrastering		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: 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

