



Driessen Woningmakelaars

thuis op de Veluwe



**MOLECATENLAAN 31
UGCHELEN**

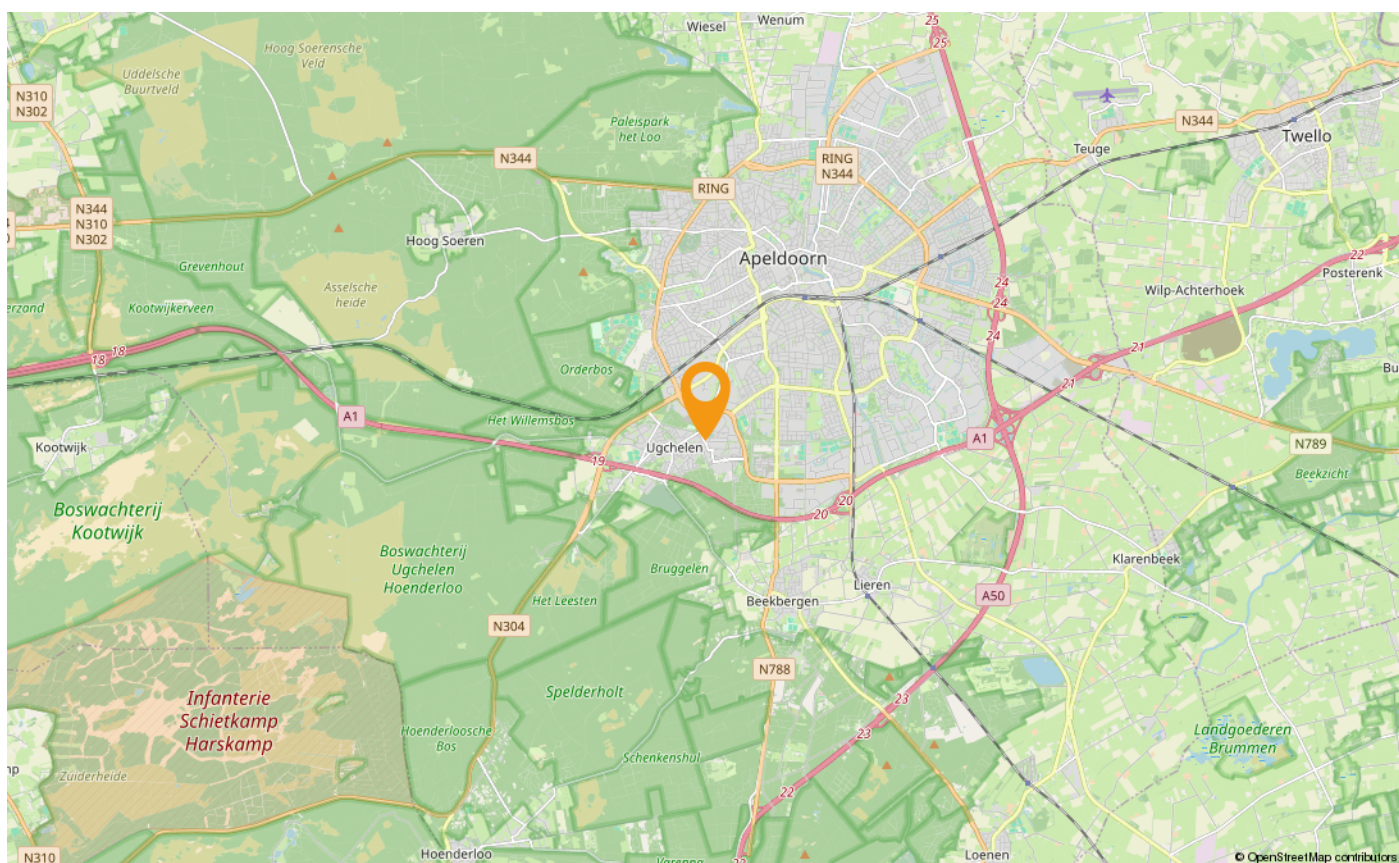


QUALIS



KENMERKEN

Type	vrijstaande villa met aangebouwde garage en tuin rondom
Bouwjaar	2004
Perceeloppervlakte	402 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	218 m ²
Inhoud	803 m ³
Aantal kamers	7, waarvan 5 slaapkamers
Ligging	in woonwijk, in bosrijke omgeving
Verwarming	c.v.-ketel (Remeha, 2019), gedeeltelijke vloerverwarming, gashaard
Isolatie	volledig geïsoleerd, dubbele beglazing (HR-glas)
Energielabel	A (geldig tot 05-09-2034)



OMSCHRIJVING

Op een centrale locatie, midden in de kern van Ugchelen, is deze volledig gemoderniseerde vrijstaande villa gelegen met een woonoppervlakte van maar liefst 218 m². De villa springt gelijk in het oog door de fraaie bouwstijl, geïnspireerd op de jaren '30, maar heeft het comfort van het heden! De jaren '30 elementen zijn o.a. terug te zien in raamverdeling, de erkers, dakoverstekken en het deur- en raambeslag. Het woonhuis kenmerkt zich daarnaast door het hoge afwerkingsniveau, vele lichtinval door de hoge plafonds in combinatie met de hoge raampartijen en de oneindige mogelijkheden. Zo beschikt de woning over een eigen oprit, een aangebouwde garage (thans opgesplitst in een kapsalon en berging) en een werk-/studeerkamer op de begane grond. Op de verdieping zijn vier ruime slaapkamers en twee badkamers aanwezig en de bovenste etage beschikt over veel bergruimte en nog een slaapkamer. Het woonhuis is gebouwd in 2004, is volledig geïsoleerd en beschikt over een definitief energielabel A. In de afgelopen jaren is de villa geheel gemoderniseerd waaronder nieuwe vloeren (op de begane grond een eikenhouten walvisgraatvloer), nieuwe keuken, één nieuwe badkamer en alles is strak gestuukt. Het geheel is gelegen op een perceel van circa 402 m².

Op loopafstand van de woning bevindt zich de dorpskern van Ugchelen. Zo zijn er twee supermarkten, een bakker, drogisterij en een boekhandel binnen enkele minuten te voet te bereiken. Daarnaast zijn er in Ugchelen basisscholen en diverse zorgaanbieders aanwezig. Voor middelbare scholen is Apeldoorn op nog geen 5 km afstand gelegen. Ugchelen ligt daarnaast centraal ten opzichte van de snelwegen, waardoor de A1 en de A50 in enkele minuten te bereiken zijn.

Indeling:

Ruime entree/hal, meterkast, toilet met fonteintje en toegang tot de werk-/studeerkamer. Vanuit de hal is tevens de ruime woonkamer met open keuken te bereiken. Deze living is zeer royaal, beschikt over twee erkers waarvan één met openslaande deuren naar het terras en een grote schouw met gashaard. De keuken is in 2019 geplaatst, beschikt over een granieten aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur waaronder een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap en oven, een koelkast, vaatwasser en Quooker. In de keuken is meer dan voldoende ruimte voor het plaatsen van een grote eettafel. Ook hier is weer verbinding met buiten door de openslaande deuren aan de achterzijde. Doorloop naar de bijkeuken met vaste kastenwand met aansluiting voor de was- en droogapparatuur.



OMSCHRIJVING

Eerste verdieping:

Royale overloop met separaat toilet, vier slaapkamers en twee badkamers. De twee slaapkamers aan de voorzijde beschikken over toegang tot het balkon. De hoofdslaapkamer beschikt over een eigen badkamer en suite (2019) met grote inloopdouche en dubbel wastafelmeubel. De aansluitingen voor een ligbad zijn nog aanwezig. De slaapkamer aan de zijkant is voorzien van een grote dakkapel, dit waren voorheen twee slaapkamers. De tweede badkamer is eveneens uitgerust met een inloopdouche en een wastafel.

Tweede verdieping:

Ruime overloop met veel bergruimte en opstelling C.V. ketel (Remeha, 2019) en een vijfde slaapkamer.

Info:

- Aan de linkerkant van de woning wordt een vrijstaande woning gebouwd;
- In 2023 is het buitenschilderwerk uitgevoerd door een erkend schildersbedrijf;
- De in spouw gebouwde garage is opgesplitst in twee delen: aan de voorzijde een kapsalon met elektra, water (warm en koud) en mechanische ventilatie. Uiteraard is deze ruimte ook zeer geschikt voor andere doeleinden. Aan de achterzijde bevindt zich een berging voor het plaatsen van fietsen, (tuin)gereedschap e.d.;
- De woning is deels voorzien van vloerverwarming. Op de begane grond in de keuken, bijkeuken, hal en toilet en op de verdieping op beide badkamers.
- Het woonhuis beschikt over een definitief energielabel A (geldig tot 05-09-2034).











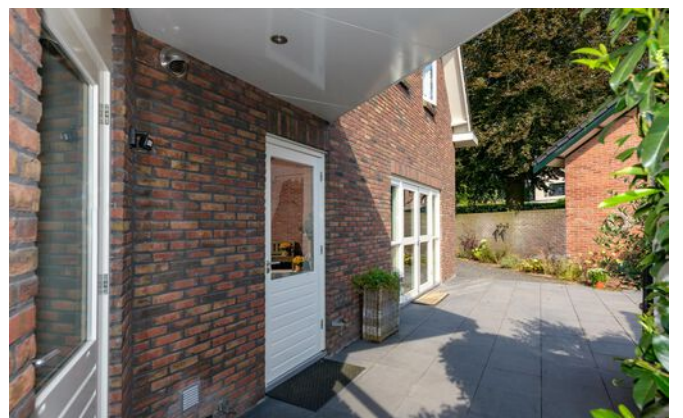






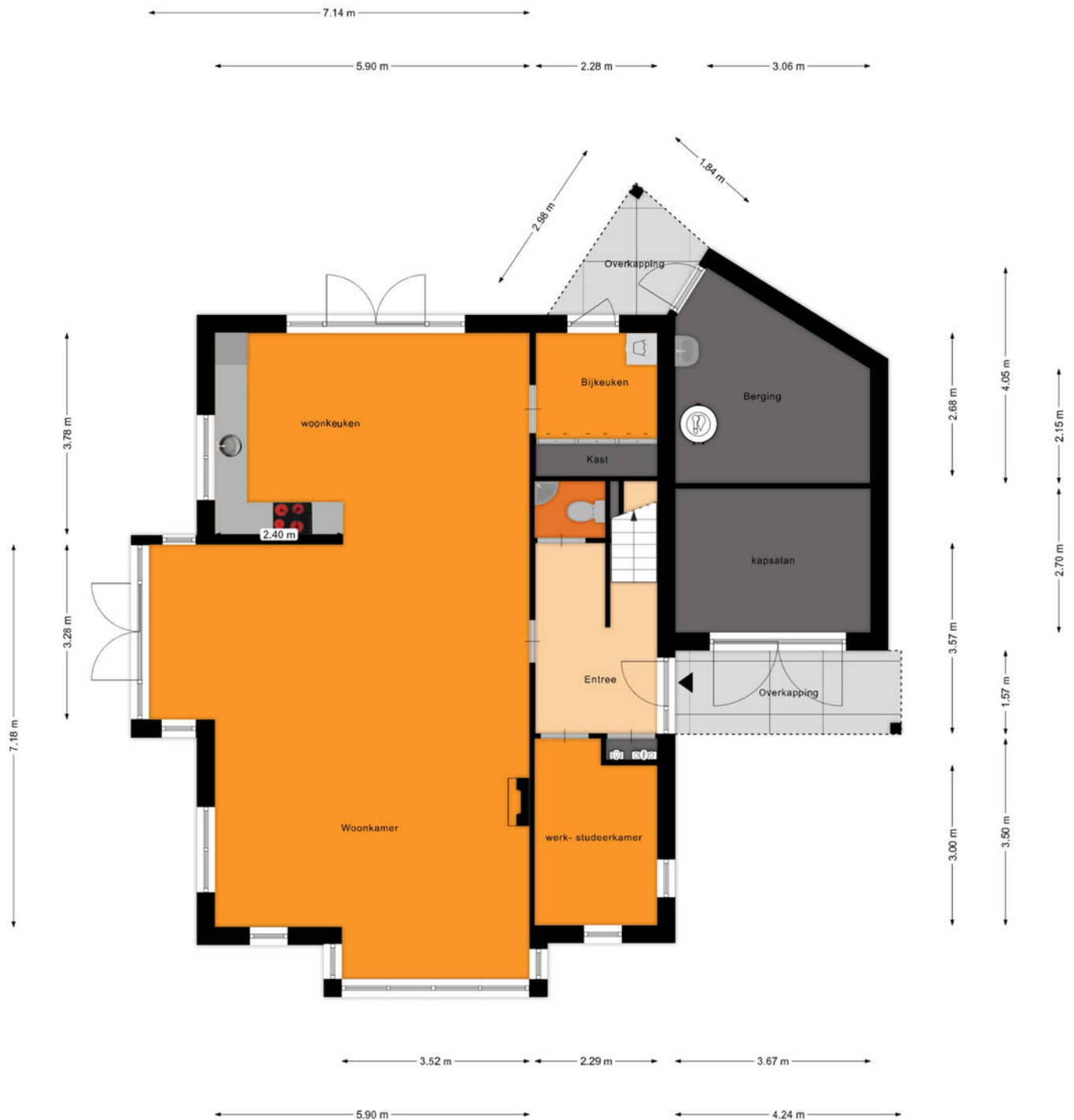








PLATTEGROND



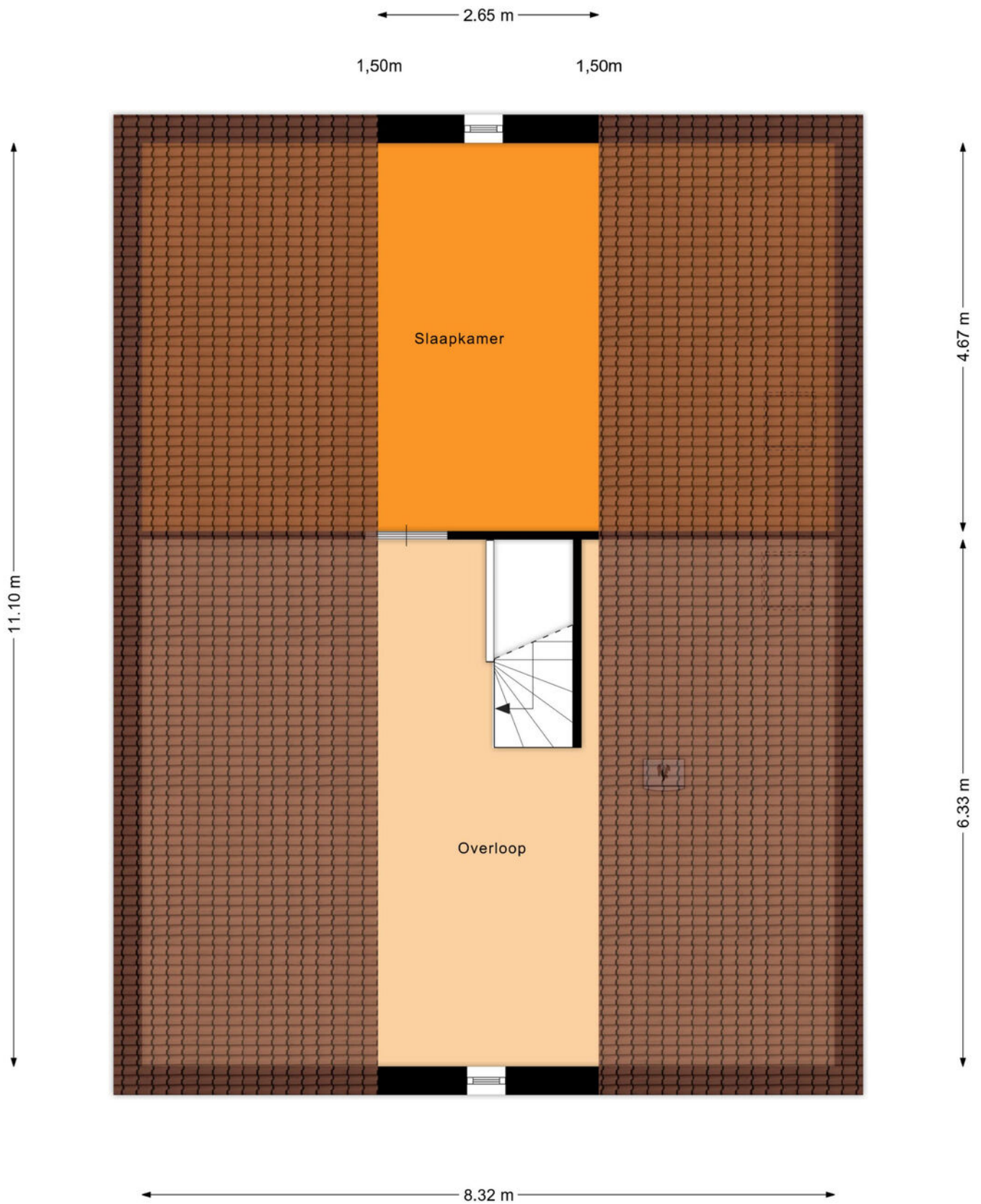
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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: molencaten



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Apeldoorn Sectie V Perceel 4631</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 augustus 2023
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			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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

