



# Driessen Woningmakelaars

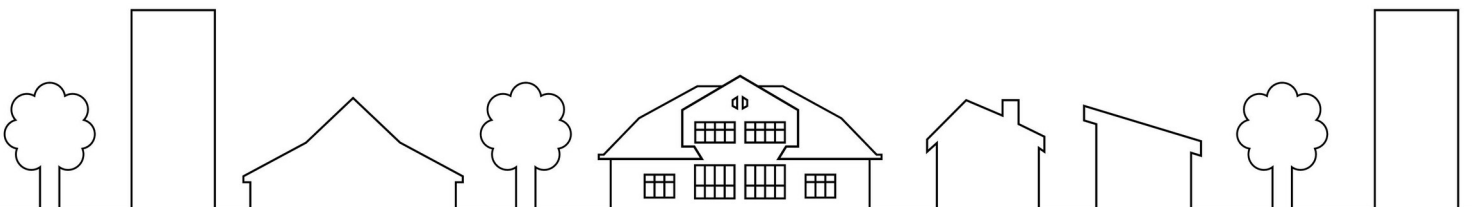
*Thuis op de Veluwe*



**ARNHEMSEWEG 435  
BEEKBERGEN**

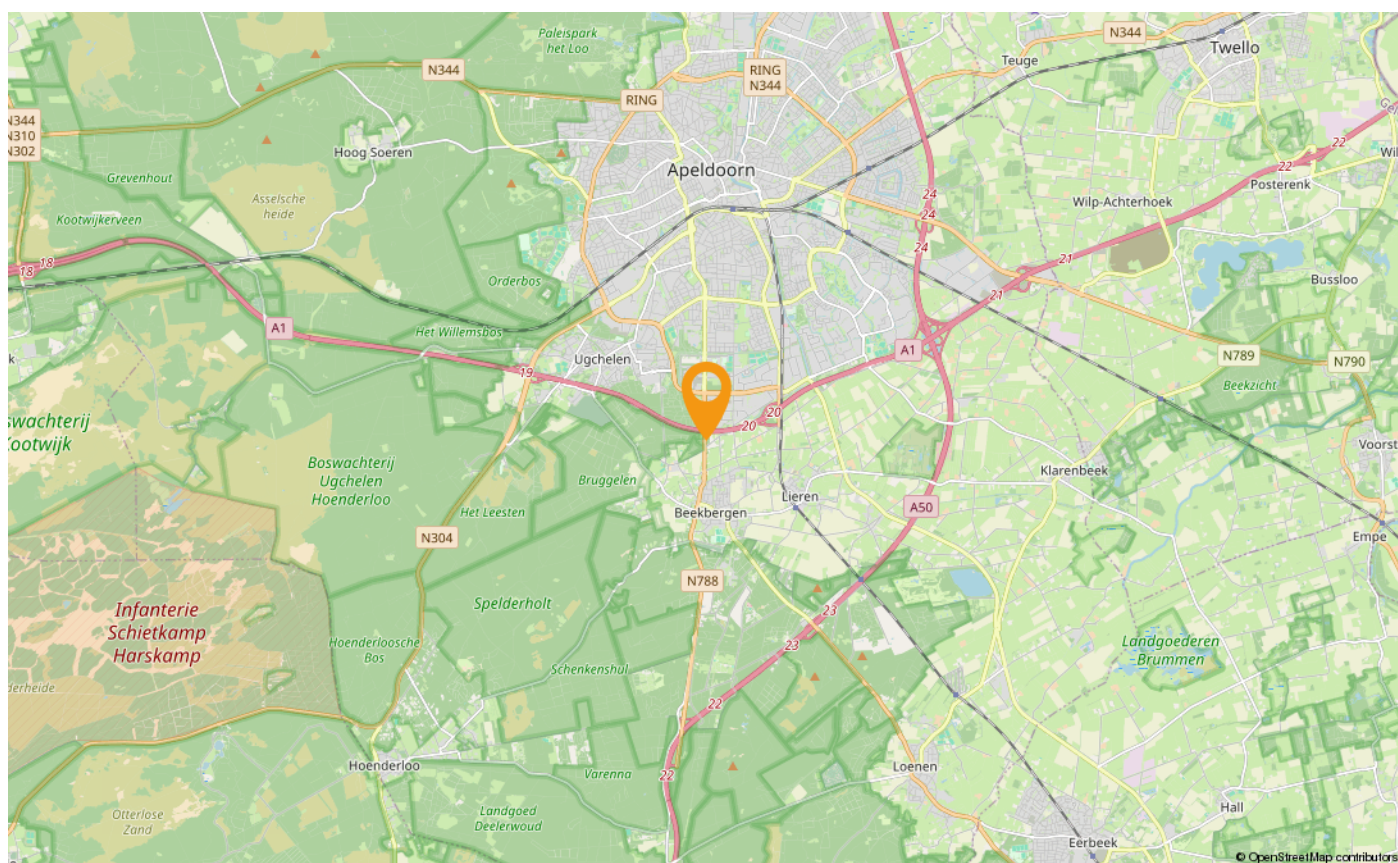


QUALIS



## KENMERKEN

Type	vrijstaande woning met groot bijgebouw (gastenverblijf en garage), zwembad en tuin rondom
Bouwjaar	1935
Perceeloppervlakte	9880 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	252 m <sup>2</sup>
Inhoud	633 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	5, waarvan 4 slaapkamers
Ligging	beschutte ligging, buiten bebouwde kom
Verwarming	c.v.-ketel (Remeha, 2016)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Zonnepanelen	24 stuks
Energie label	B, geldig tot 20-09-2034



# OMSCHRIJVING

Buiten de bebouwde kom van Beekbergen is deze karakteristieke vrijstaande jaren '30 woning gelegen op een groot perceel van 9.880 m<sup>2</sup>. Naast een ruime woning met veel vierkante meters woonoppervlakte (168 m<sup>2</sup>) heeft de woning nog veel meer te bieden waaronder een groot bijgebouw met gastenverblijf (84 m<sup>2</sup>) en garage (35 m<sup>2</sup>), een buitenzwembad en een recentelijke aangelegde tuin rondom de woning. De stijl van de woning straalt sfeer en karakter uit en de originele voordeur, granieten vloer, de glas in lood ramen en de erkers geven het echte jaren '30 gevoel. Er is veel aan verduurzaming gedaan zoals het plaatsen van 24 zonnepanelen (2022), deels nieuwe HR++ beglazing, extra isolatiemaatregelen in de aanbouw en een nieuwe C.V. ketel in het bijgebouw.

Het, in spouw gebouwde, bijgebouw, biedt veel gebruiksmogelijkheden waardoor het bijvoorbeeld mogelijk is om wonen en werken te combineren, maar ook een Bed en Breakfast of mantelzorgconstructie behoort tot de mogelijkheden. Het bijgebouw beschikt over verwarming middels een eigen C.V. ketel en er is water en elektra (inclusief krachtstroom) aanwezig.

De tuin is in de afgelopen jaren grotendeels opnieuw aangelegd waaronder nieuwe bestrating, hagen, hekwerken en poorten. Daarnaast ligt er op diverse plekken een elektra aansluiting voor het plaatsen van verlichting, is er elektrisch bedienbare zonwering en meerdere buitenstopcontacten.

De woning is net binnen de dorpsgrenzen van Beekbergen gelegen, waardoor Beekbergen, maar ook Ugchelen en Apeldoorn goed per fiets te bereiken zijn. De ligging is zeer centraal met de oprit van de A1 en A50 binnen handbereik.

## **Indeling:**

Entree/hal met granieten vloer, meterkast, toegang tot de kelder met opstelling C.V. ketel (Remeha, 2016) en toilet met fonteintje. Binnenkomst in de ruime keuken met veel kastruimte en een kookeiland. De keuken is gemoderniseerd doordat de keuken zwart is gewraapt in 2021 en is voorzien van inbouwapparatuur waaronder een 5-pits inductiekookplaat met afzuigkap, twee combi ovens, een koelkast, diepvries en vaatwasser. Tevens is er ruim voldoende plek om een grote eettafel te plaatsen. Zowel aan de voor- en zijkant van de woning is een speelse erker aanwezig. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd. In deze aanbouw bevindt zich de living en deze ruimte geeft middels een schuifpui toegang tot het terras. Over de gehele wand is een op maat gemaakt meubel geplaatst, deze blijft achter. Bijkeuken met garderobe en achteringang.



# OMSCHRIJVING

## **Verdieping:**

Overloop, drie slaapkamers, wasruimte en een badkamer. De ouderslaapkamer is voorzien van een ruime vaste kastenwand en geeft middels een openslaande deur toegang tot het balkon. De slaapkamer van 8 m<sup>2</sup> heeft tevens een doorloop naar het balkon. Beide vertrekken aan de voorzijde van de woning zijn voorzien van nieuwe hardhouten kozijnen met HR++ beglazing. De badkamer, in een moderne kleurstelling, is compleet uitgerust met een ligbad, inloofdouche, toilet, dubbel wastafelmeubel en een designradiator. Ook hier is een nieuw kozijn geplaatst met HR++ beglazing. In de wasruimte (voormalige badkamer) bevindt zich een wastafelmeubel (2019) en de aansluiting voor de was- en droog apparatuur.

## **Zolder:**

Overloop, vierde slaapkamer met dakkapel en airconditioning (2024). Alle beglazing op de zolderverdieping is vervangen door HR++ beglazing.

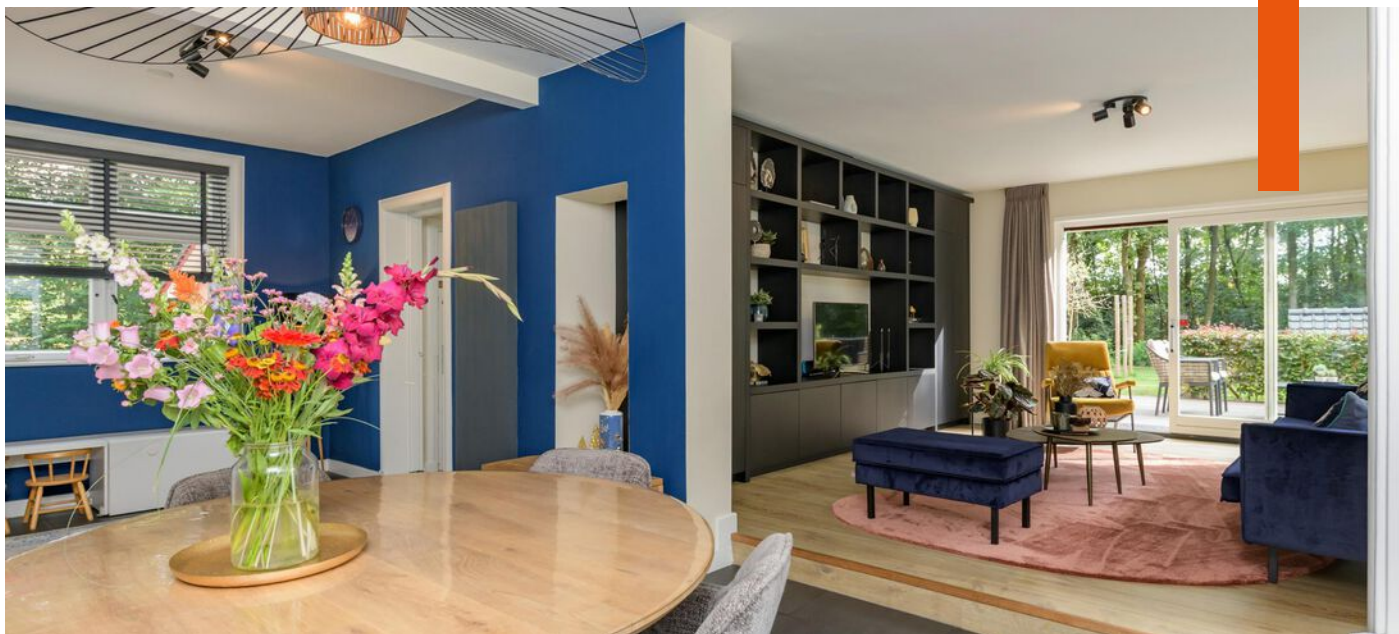
## **Bijgebouw:**

Het bijgebouw is opgedeeld in verschillende ruimtes. Het gastenverblijf beschikt over een hal met toegang tot de badkamer voorzien van douche, wastafel en toilet, doorloop naar de ruime woonkamer met keukenblok en middels een vaste trap is de bovenverdieping te bereiken. Dit betreft een grote open ruimte welke naar wens is in te delen. Er is een berging aanwezig met opstelling C.V. ketel (Remeha, 2022) en bergruimte. En tot slot een dubbele garage met twee kanteldeuren waarvan één elektrisch bedienbaar.

## **Info:**

- Het woonhuis is voorzien van dakisolatie, alle gevels zijn na-geïsoleerd en de vloer is grotendeels na-geïsoleerd;
- De woning heeft een energielabel B, geldig tot 20-09-2034;
- Het woonhuis is voorzien van zinken bakgoten die zijn vervangen in 2011;
- In 2021 zijn grotendeels alle platte daken vervangen inclusief de loodslabben;
- In 2011 is het woonhuis voorzien van een nieuwe meterkast en is in de gehele woning (m.u.v. de kelder) de bedrading vervangen. De huidige eigenaren hebben een nieuwe grondkabel getrokken t.b.v. krachtstroom in het bijgebouw en een kabel aangelegd t.b.v. een laadpaal;
- Naast de woning bevindt zich een zandpad waar een recht van overpad op rust.



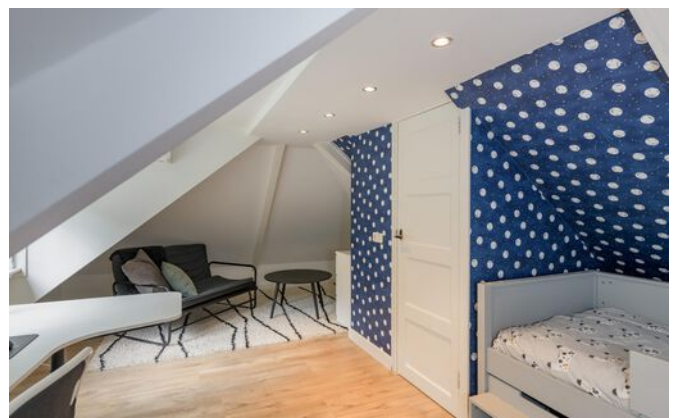










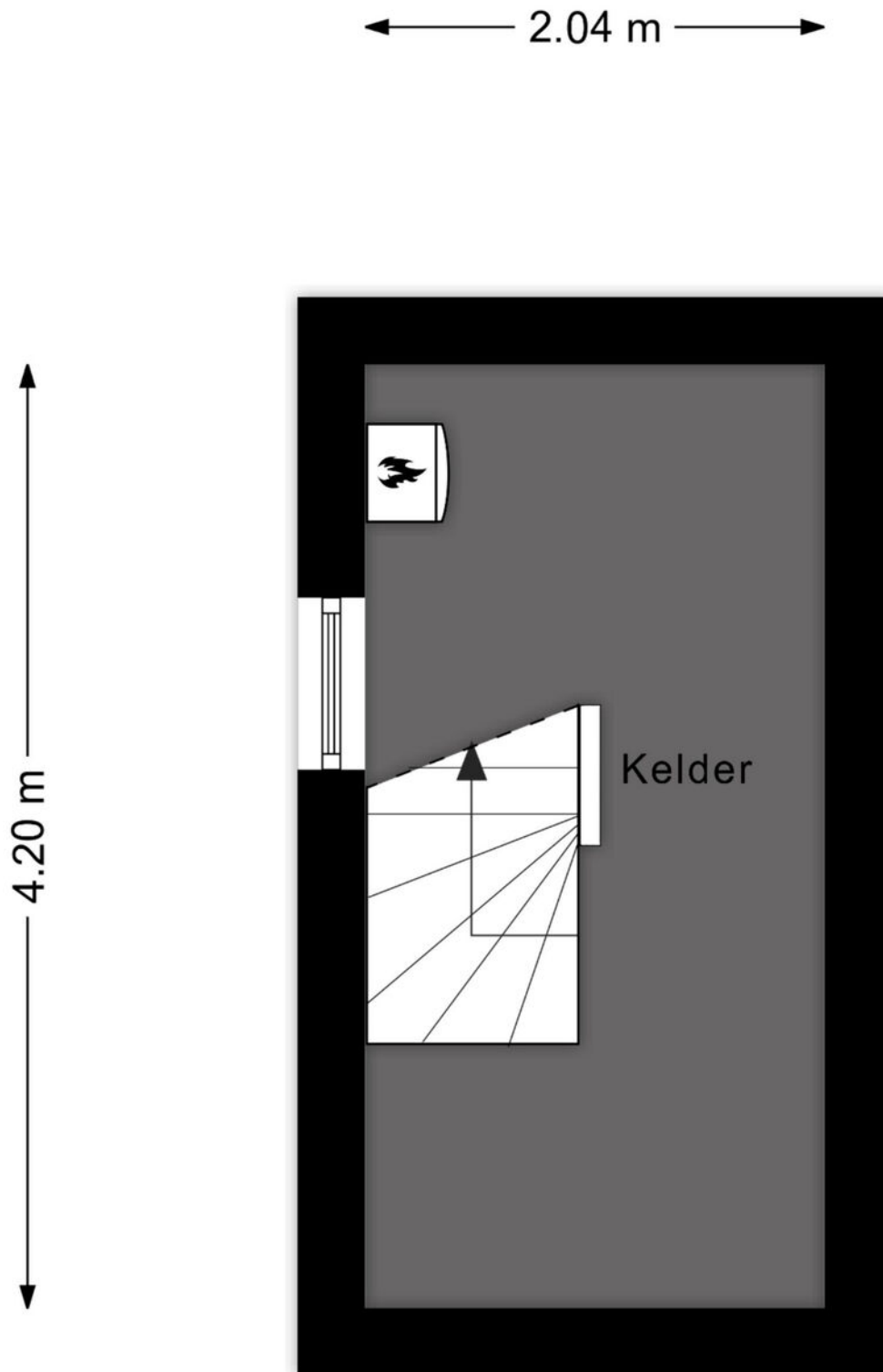






# PLATTEGROND

---



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

# PLATTEGROND



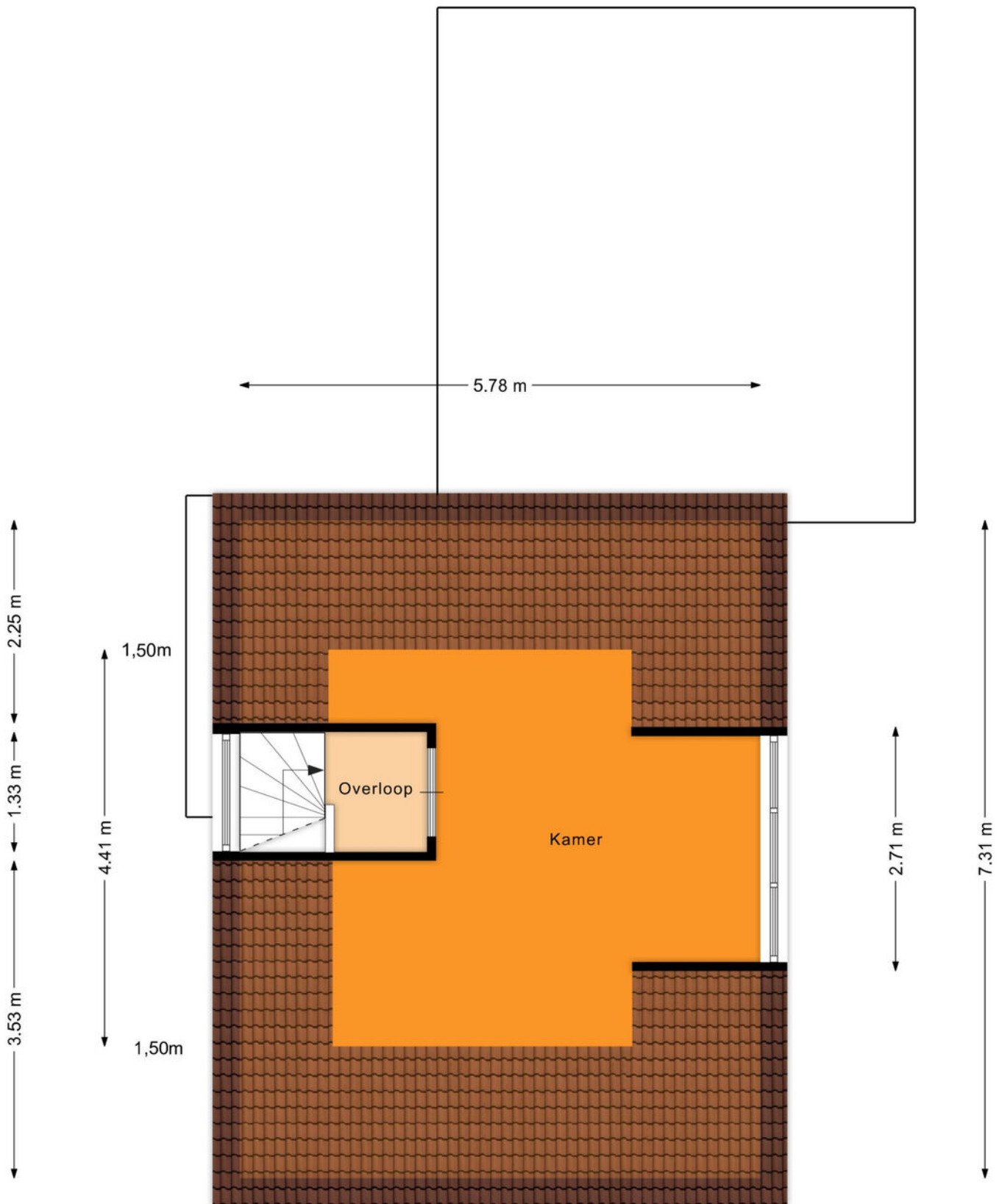
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



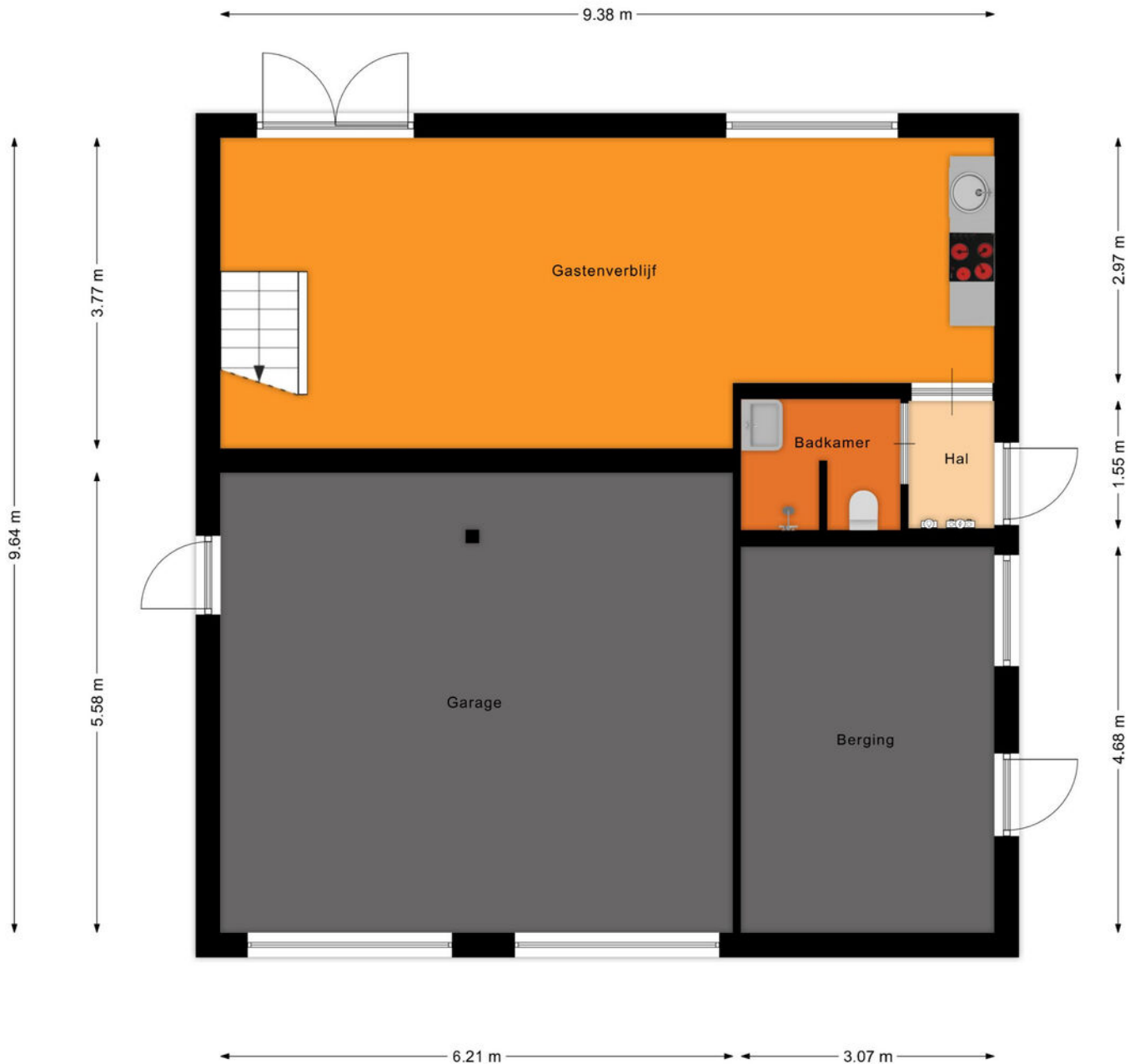
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



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

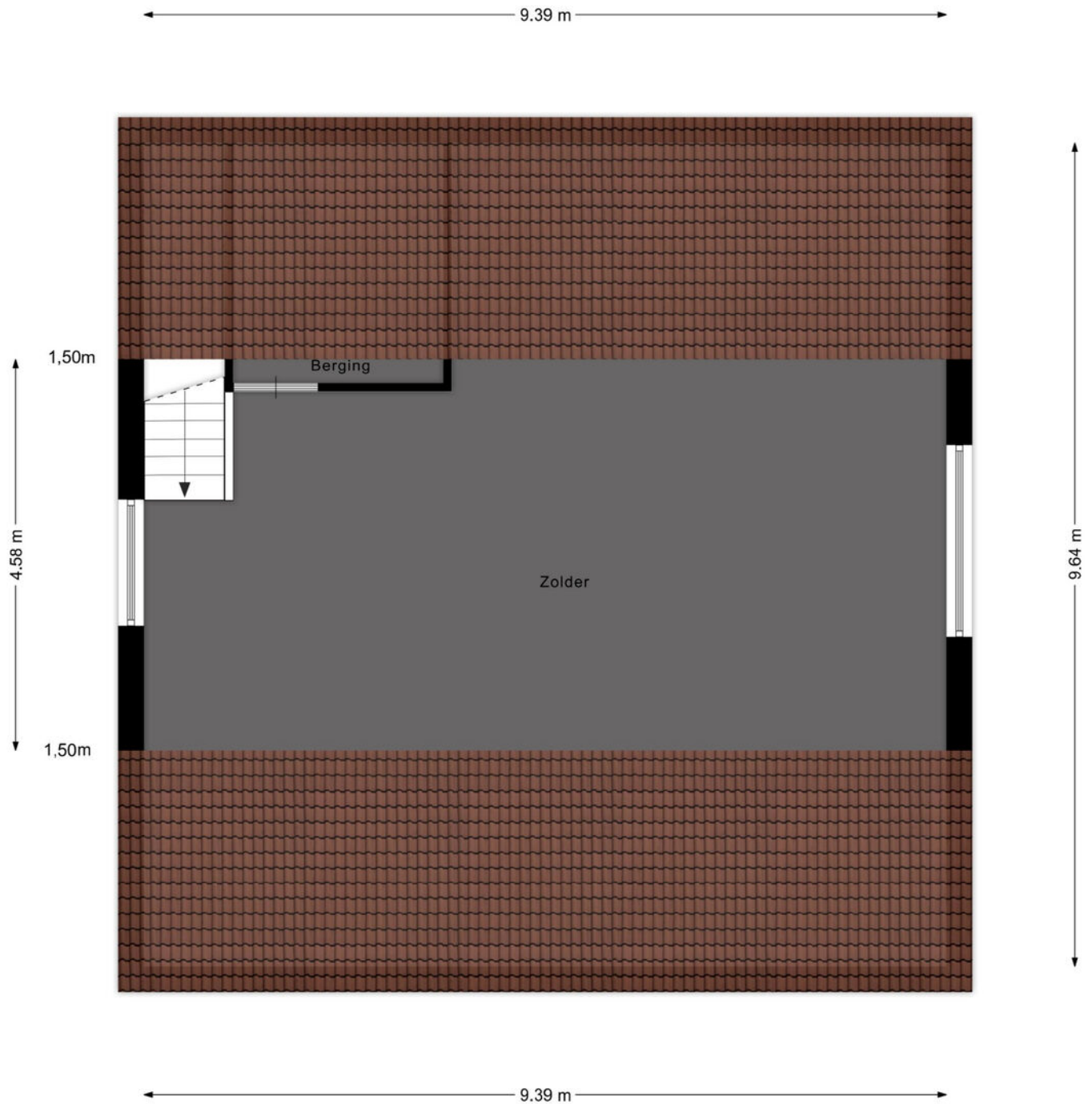
# PLATTEGROND



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



# PLATTEGROND

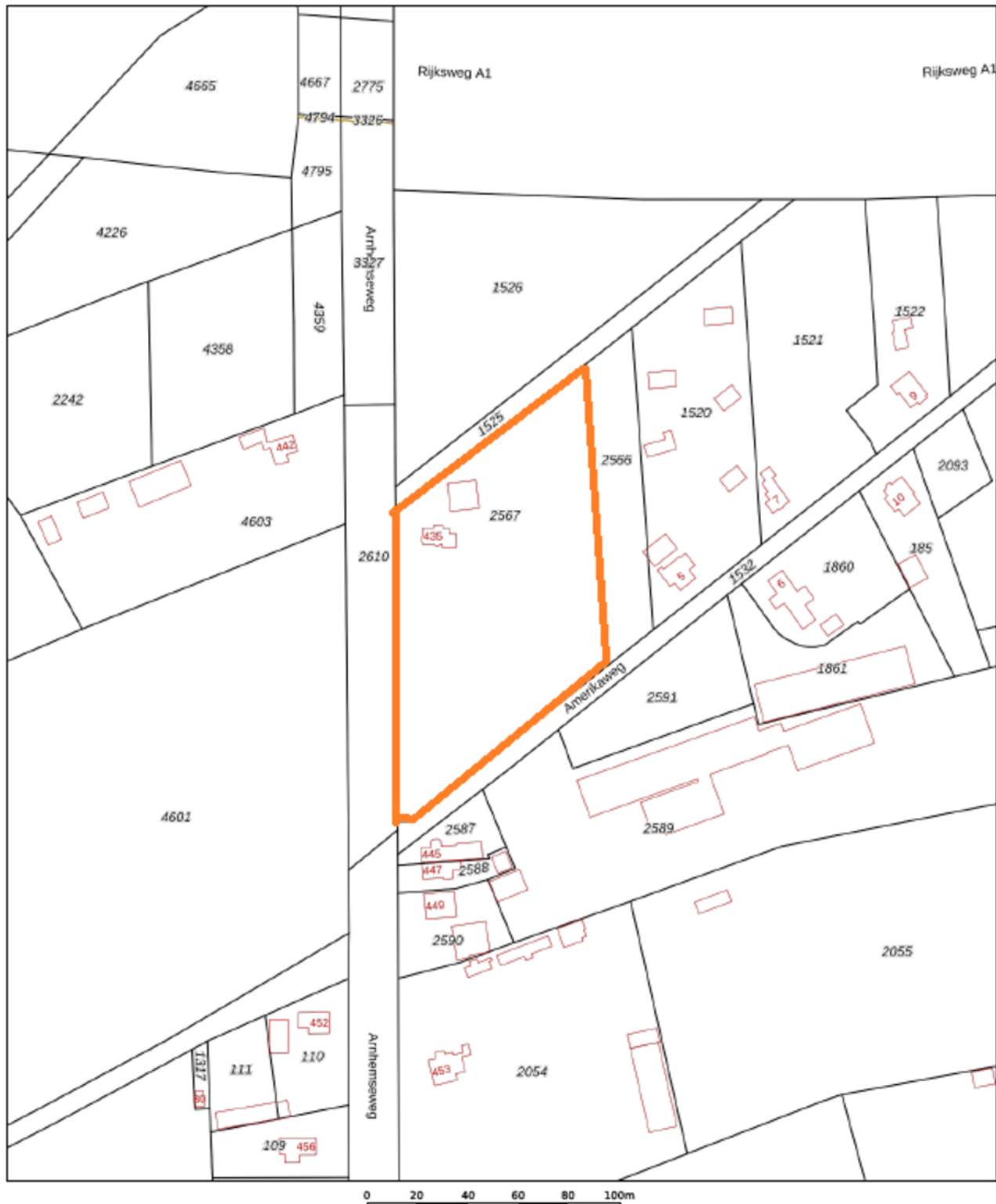


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: arnhemseweg 435



12345 Deze kaart is noordgericht  
 Perceelnummer  
 25 Huisnummer  
 — Vastgestelde kadastrale grens  
 — Voorlopige kadastrale grens  
 — Administratieve kadastrale grens  
 — Bebouwing

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 9 september 2024  
 De bevrager van het kadastrale en de openbare registers

Schaal 1: 2000  
 Kadastrale gemeente Beekbergen  
 Sectie M  
 Perceel 2567

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadastrale 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>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast op maat (woonkamer)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
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
- Vriezer (los) in bijgebouw			X
- Koelkast (los) in bijgebouw	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten			X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
-	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Robot grasmaaier			X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Zwembad robot			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

