



# Driessen Woningmakelaars

*Thuis op de Veluwe*



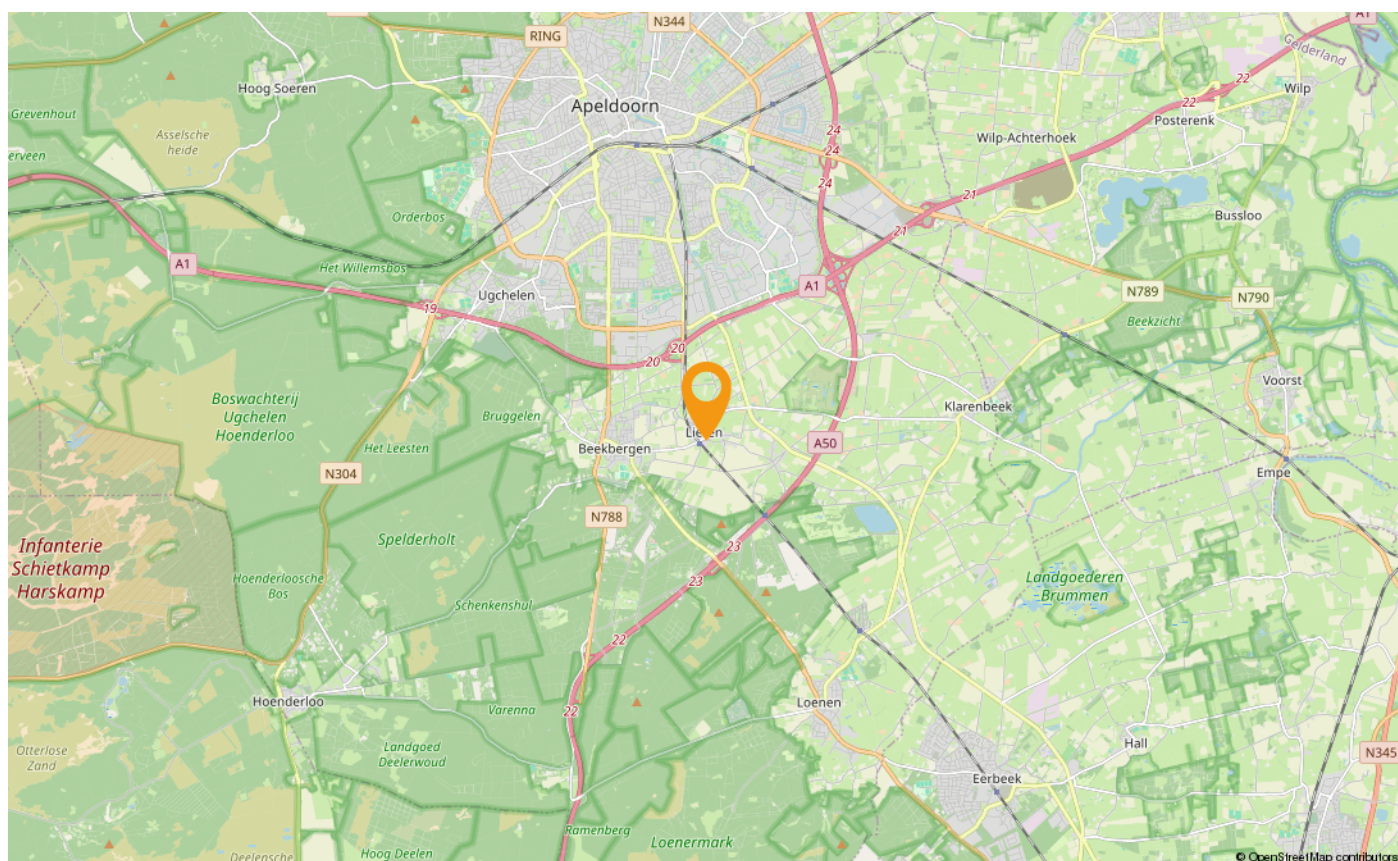
## **MOLENAKKER 4 LIEREN**





# KENMERKEN

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Type                      | vrijstaande woning met aangebouwd bijgebouw, veranda en vrijstaande berging  |
| Bouwjaar                  | 1933 (uitbouw achterzijde 2004)  |
| Perceeloppervlakte        | 610 m <sup>2</sup>   |
| Gebruiksoppervlakte wonen | 178 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte        | 15 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud                    | 485 m <sup>3</sup>   |
| Aantal kamers             | 10, waarvan 6 slaapkamers  |
| Ligging                   | aan rustige weg, in bosrijke omgeving  |
| Verwarming                | c.v.-ketel (Nefit, 2004), vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel, gashaard |
| Isolatie                  | dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas                                       |
| Energielabel              | D (geldig tot 27-09-2034)  |



# Omschrijving

Zeer charmante vrijstaande woning op een ruim perceel van 610 m<sup>2</sup> met aangebouwd bijgebouw (dat nu wordt gebruikt als Bed en Breakfast), veranda, vrijstaande berging en een oprit aan beide kanten van de woning. Het woonhuis is gebouwd in 1933, maar is in 2004 fors uitgebreid aan de achterzijde, waardoor een echt familiehuis is ontstaan. De woning heeft veel sfeer door de prachtige karakteristieke elementen zoals glas in lood ramen, en suite deuren, paneeldeuren, balkenplafonds, de raamverdeling en de luiken. De ambiance van binnen is doorgetrokken naar buiten. De diepe tuin met vrije ligging beschikt over meerdere zitjes, veel groen en verlichting. Alles klopt bij deze woning! De ligging is rustig in het Veluwe dorp Lieren, grenzend aan Beekbergen.

Lieren beschikt over voorzieningen zoals een basisschool, een bakker en een 18 holes golfbaan. Voor wandel- en fietsliefhebbers zijn er vele mogelijkheden in de omgeving, van bosgebied, tot heidevelden en uiterwaarden. De bereikbaarheid is uitstekend, doordat zowel de A1 als de A50 in 5 autominuten te bereiken zijn, waardoor ook grotere steden zoals Amsterdam en Utrecht in circa 1 uur te bereiken zijn.

## Indeling:

Entree/hal, meterkast en trapopgang naar de verdieping. Sfeervolle woonkamer met schouw met houtkachel. De woonkamer is vergroot door de aanbouw aan de linkerzijde met openslaande deuren naar het naastgelegen terras. De tussenkamer is de ruimte die de woonkamer en woonkeuken met elkaar verbindt en beschikt ook over een schouw, een verdiepte trapkast en toegang tot de werk-/studeerkamer op de begane grond. Middels en suite deuren is de woonkeuken toegankelijk. Deze ruimte is gebouwd in 2004, maar het karakter van de rest van de woning is desondanks uitstekend doorgetrokken. De woonkeuken is ruim, beschikt over openslaande deuren, een gaskachel en wordt daarnaast verwarmd middels vloerverwarming.

De keuken is opgesteld in een hoek en is voorzien van inbouwapparatuur waaronder een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap, koelvriescombinatie en een vaatwasser. Voor meer lichtinval zijn er drie nieuwe dakramen geplaatst. Hal met achteringang, toilet met fonteintje, toegang tot het souterrain en de wasruimte met aansluiting voor de wasapparatuur. Via de wasruimte is tevens de Bed en Breakfast in pandig te bereiken. Deze leuke B&B beschikt over een keukenblok, slaapkamer, toilet, douche en woonkamer met openslaande deuren naar de in 2022 aangebouwde veranda.

## Verdieping:

Overloop, twee slaapkamers en nieuwe badkamer. Beide slaapkamers beschikken over een dakkapel en de achterste slaapkamer beschikt over een bedstee. Onder de schuine dakvlakken in zowel de slaapkamers als de overloop is veel bergruimte aanwezig. De badkamer is in 2023 vervangen, is luxe uitgevoerd met een inlopdouche, dubbel wastafelmeubel, zwevend toilet, elektrische vloerverwarming en mechanische ventilatie.

## Souterrain:

Overloop met opstelling C.V. ketel (Nefit, 2004). Twee ruime slaapkamers met beide lichtinval middels een koekoek.

## Info:

- In de tuin is een grondwaterpomp aanwezig;
- De spouwmuren van de oorspronkelijke woning zijn na-geïsoleerd (2021);
- De woning is aan de zijde uitgebouwd in 2015;
- De huidige Bed & Breakfast is ook uitermate geschikt voor een eventueel toekomstige praktijkruimte of extra leefruimte voor ouders, gezinsleden of mantelzorg;
- De woning beschikt over een definitief energielabel D (geldig tot 27-09-2034).































B & B







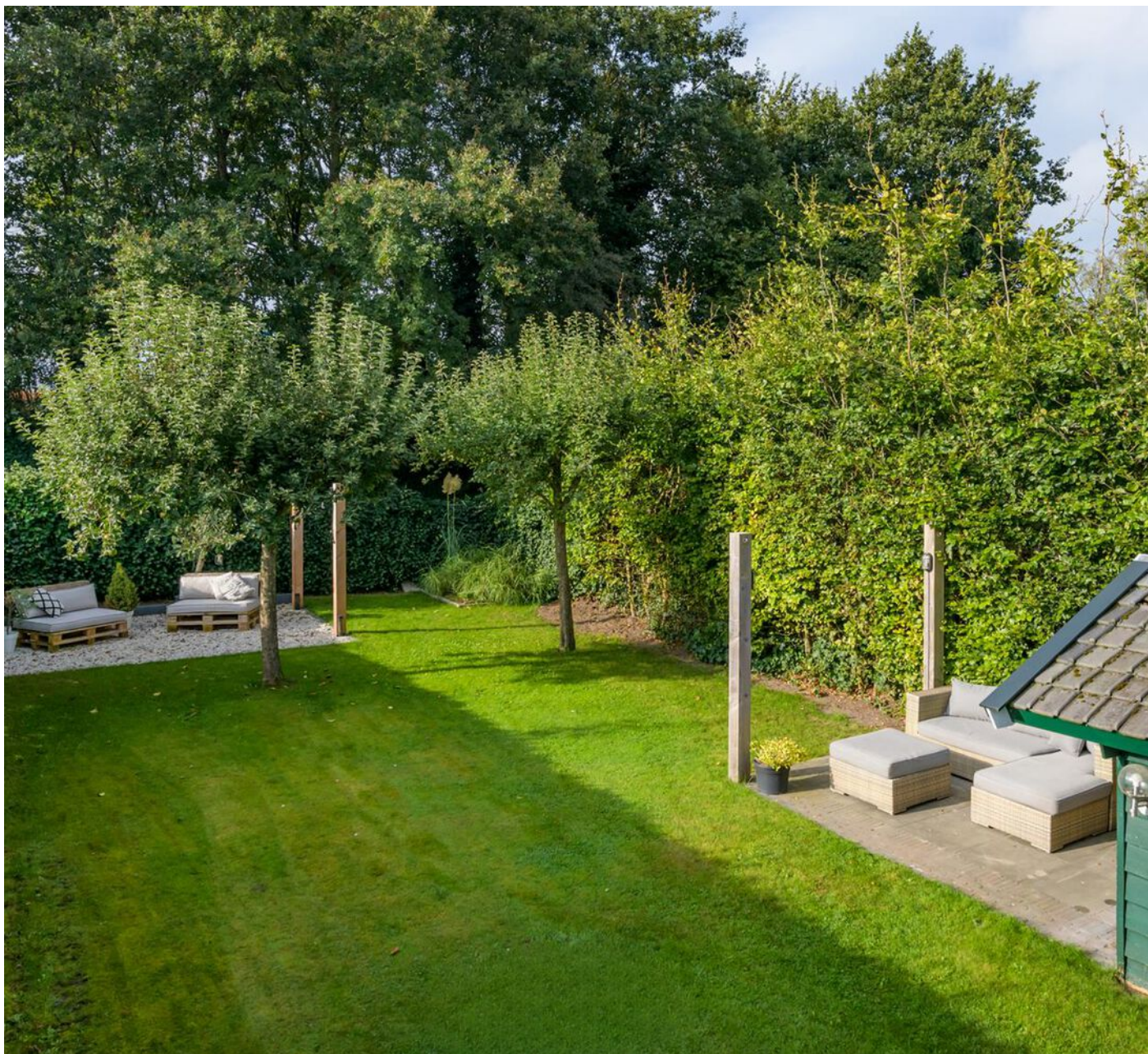
B & B





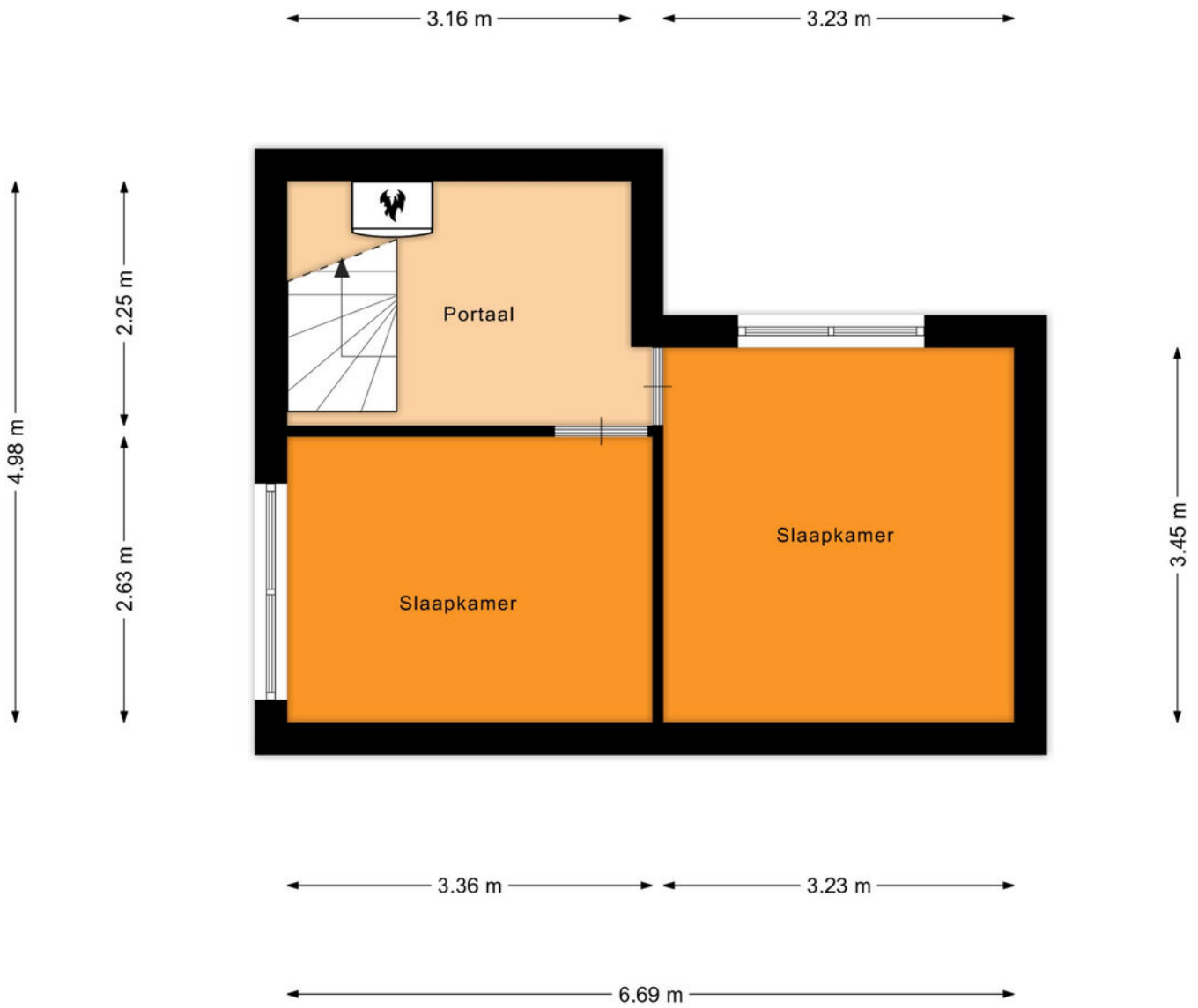




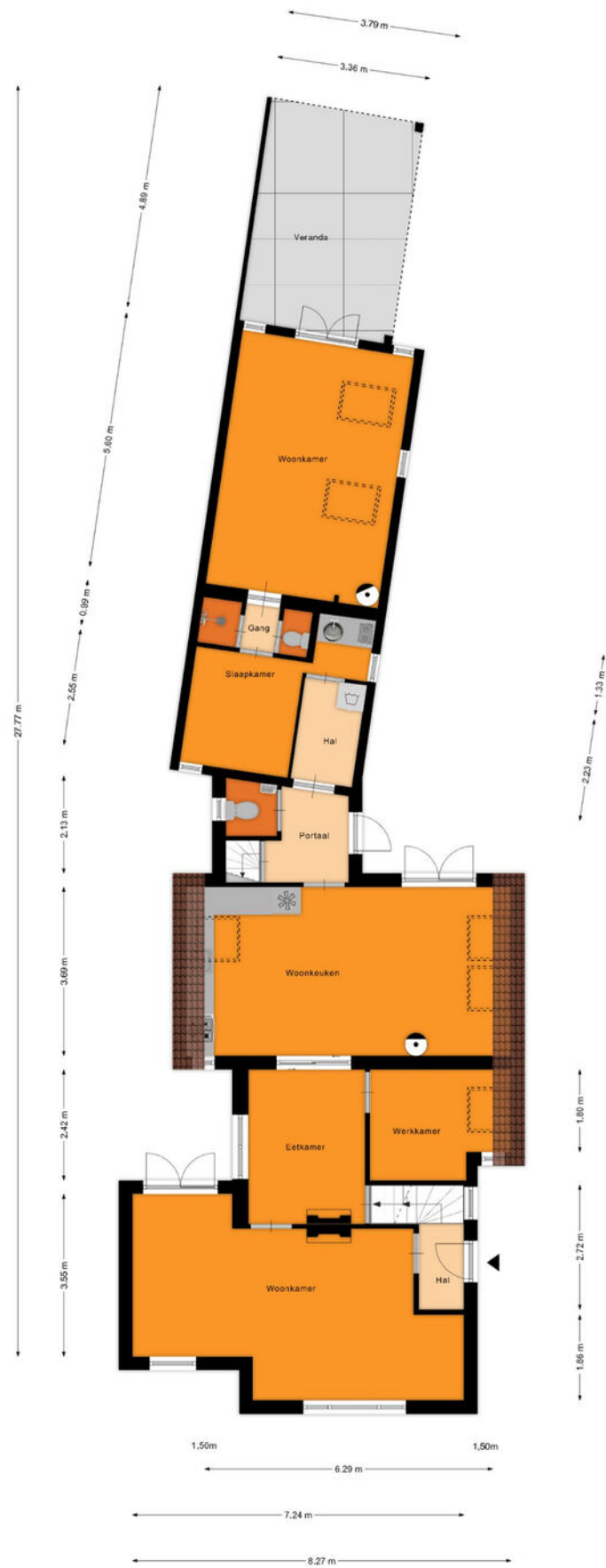




# PLATTEGROND



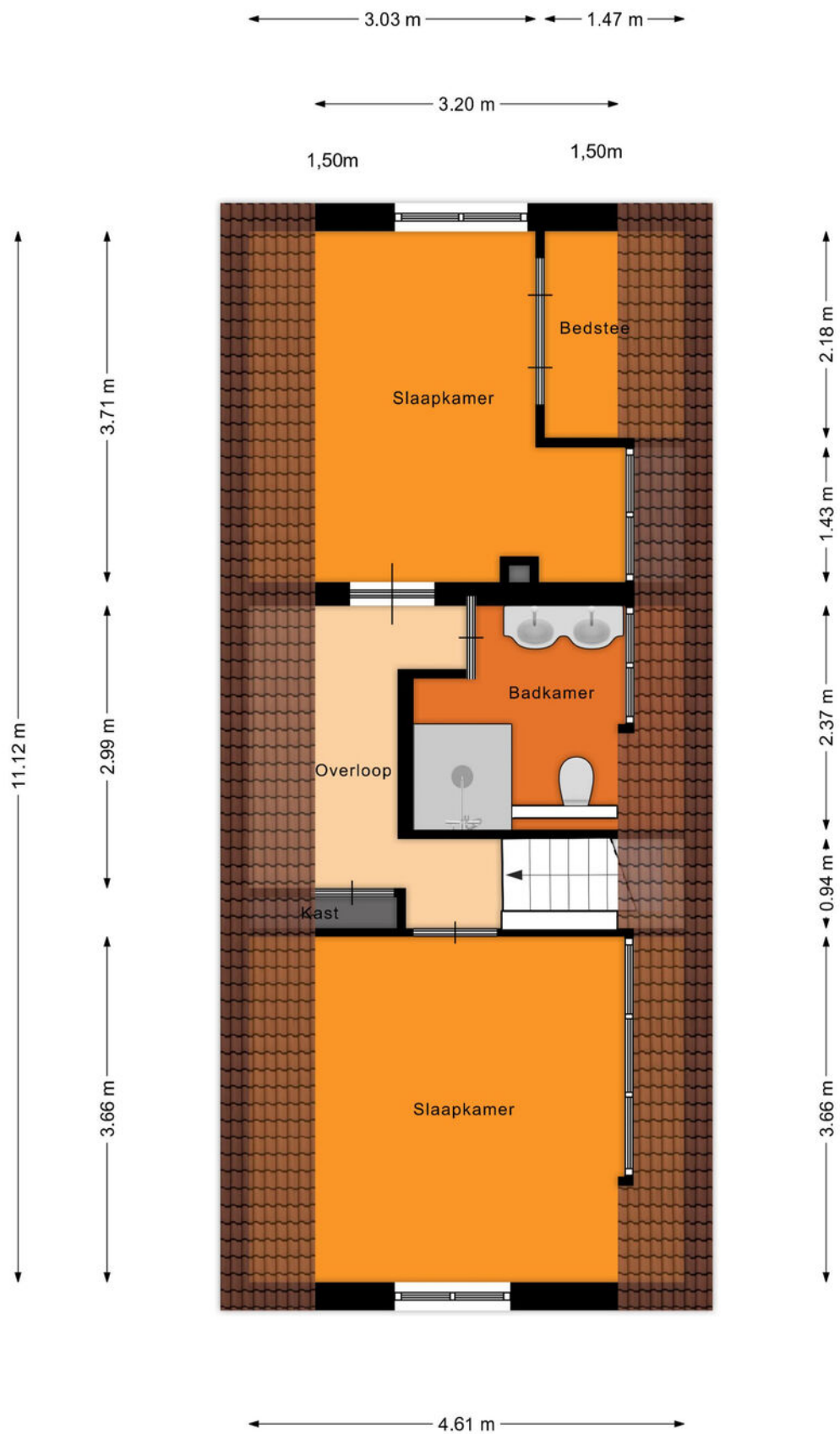
# PLATTEGROND



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)





# LIJST VAN ZAKEN

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                      |               |          |              |
| Houtkachel                                     |               | X        |              |
| (Gas)kachels                                   |               |          | X            |
| Designradiator(en)                             | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                          |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                          | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers         | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                           |               | X        |              |
| - lampjes in hal bij keuken en trap souterrain |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten            |               |          |              |
| - alle kasten in souterrain                    |               | X        |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten       |               |          |              |
| - gordijnen                                    | X             |          |              |
| - overgordijnen                                | X             |          |              |
| - rolgordijnen                                 | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                     | X             |          |              |
| - shutters boven en beneden                    |               |          | X            |
| Vloerdecoratie, te weten                       |               |          |              |
| - vloerbedekking                               | X             |          |              |
| - parketvloer                                  | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                          | X             |          |              |
| - laminaat                                     | X             |          |              |
| - plavuizen                                    | X             |          |              |
| Overig, te weten                               |               |          |              |
| - houtkachel in B&B                            | X             |          |              |
| - losstaande sierkachel in tussenkamer         |               | X        |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                         |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                   | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten            |               |          |              |
| - kookplaat                                    | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                                 | X             |          |              |
| - afzuigkap                                    | X             |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - magnetron  | X             |          |              |
| - oven   | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron  | X             |          |              |
| - koelkast   | X             |          |              |
| - vriezer  | X             |          |              |
| - vaatwasser   | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat  |               | X        |              |
| - koelkast los in de schuur  |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  | X             |          |              |
| - fontein  | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)   | X             |          |              |
| - wastafel   | X             |          |              |
| - wastafelmeubel   | X             |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus   | X             |          |              |
| (Voordeur)bel  | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders  | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat  | X             |          |              |
| horren boven en beneden  | X             |          |              |
| mechanische ventilatie   | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating  | X             |          |              |
| Beplanting   | X             |          |              |



# LIJST VAN ZAKEN

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>        |               |          |              |
| Buitenverlichting vast aan de muur            | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                       |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                        | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging           | X             |          |              |
| houten stellingkasten lundia achterste schuur |               | X        |              |
| regendouche (los)                             |               | X        |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                          |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                        |               |          |              |
| - waterput en bijbehorende pomp en regenton   | X             |          |              |
| - twee heaters onder veranda                  |               | 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

