



# Driessen Woningmakelaars

*Thuis op de Veluwe*



**DE ELIZABETH HOEVE 36  
KLARENBEEK**

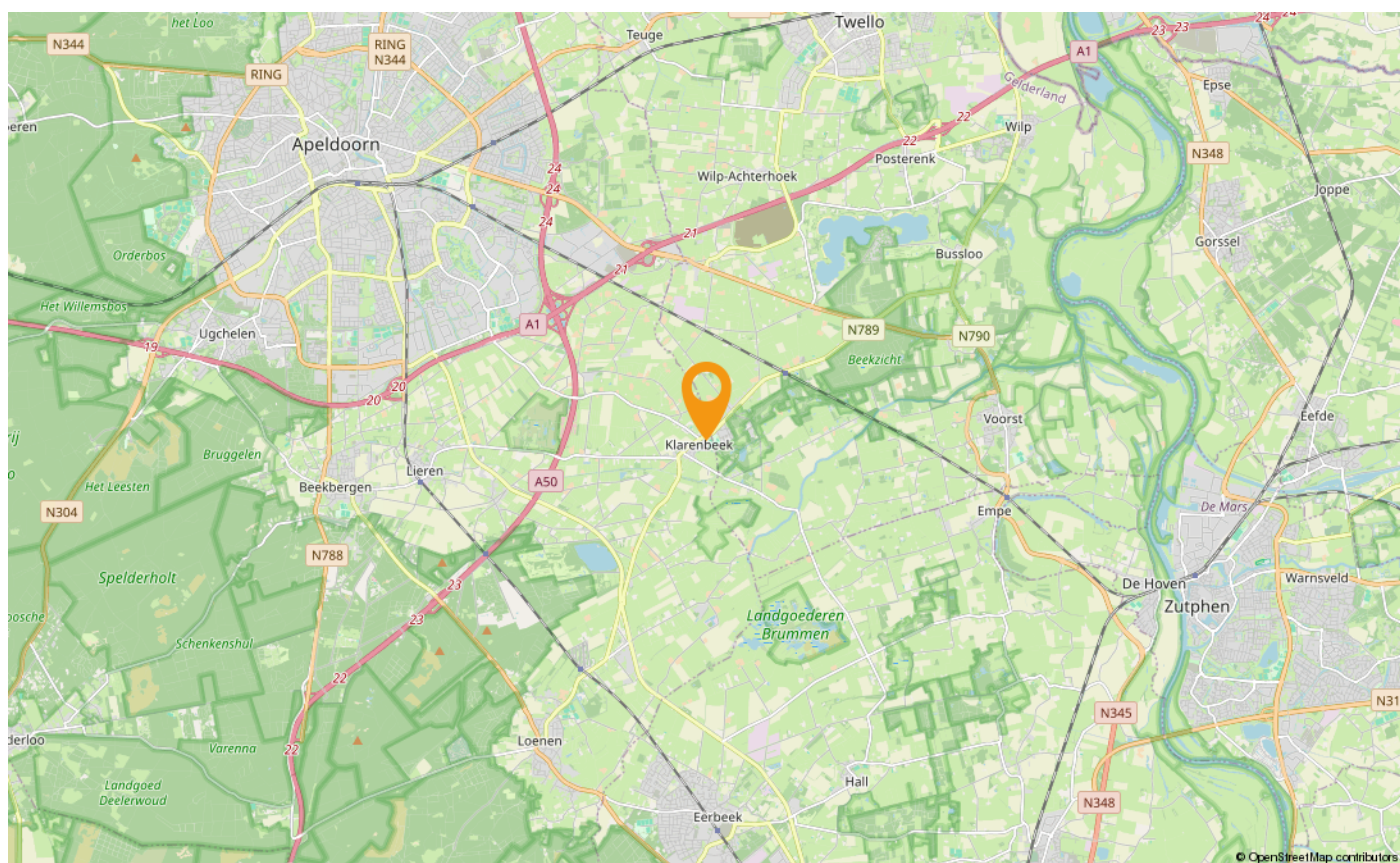


**QUALIS**



## KENMERKEN

Type	vrijstaande villa met diverse bijgebouwen en zwembad
Bouwjaar	2008
Perceeloppervlakte	1977 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	251 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	167 m <sup>2</sup>
Inhoud	800 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	8, waarvan 5 slaapkamers
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	houtpelletkachel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmte terugwininstallatie, houtkachel
Isolatie	dubbele beglazing, volledig geïsoleerd
Energielabel	A (geldig tot 11-09-2030)



# OMSCHRIJVING

Een unieke villa met veel ruimte binnen en buiten; dat is De Elizabeth Hoeve 36 te Klarenbeek.

Het perceel is erg ruim (1.384 m<sup>2</sup>) en is gelegen aan een doodlopende straat, midden in het dorp Klarenbeek. Het perceel biedt veel rust en privacy en bevindt zich in de buurt van allerlei voorzieningen.

De woning heeft een woonoppervlakte van 251 m<sup>2</sup> en is daardoor geschikt voor een groot gezin. Het bevat naast een grote woonkamer en woonkeuken ook 5 mooie slaapkamers. De woning is in 2008 gebouwd met een slaap- en badkamer op de begane grond. Dit is zo nu niet in gebruik, maar kan wel weer zo gerealiseerd worden.

De bijgebouwen op het perceel geven ook diverse mogelijkheden. Zo bevat dit bijgebouw een praktijkruimte die als kantoor of gastenverblijf kan worden gebruikt. Ook zijn een houtpelletketel met ruime buffervoorziening (automatische voeding) en slimme thuis batterijen van Fenecon met 36 zonnepanelen aanwezig die samen zorgen voor verwarming van woning en water. De woning is energie neutraal en dus volledig voorbereid op de toekomst. De woning heeft geen gasaansluiting meer.

Een nieuw gebouwde tuinkamer met keukenblok geeft een prachtig uitzicht over de natuurlijke zwembijver. Het zwembijverdeelte is zo'n 45 m<sup>2</sup> groot. Rondom het zwembijverdeelte zijn in verschillende dieptes mooie kleurrijke en bloeiende waterplanten aangebracht die samen met de aanwezige filters zorgen voor helder water. De tuin bevat veel variatie in planten en bomen wat de biodiversiteit ten goede komt en allerlei natuurlijk leven aantrekt.

Klarenbeek is een gezellig dorp met een uitstekende verbindingen met openbaar vervoer en snelwegen. Er is een treinstation aanwezig waardoor binnen 10 minuten Apeldoorn of Zutphen met de trein te bereiken is. Steden als Amsterdam, Zwolle en Nijmegen zijn in korte tijd met de trein te bereiken. Ook de A1 en A50 bevinden zich op korte afstand, wat de uitvalsmogelijkheden per auto uitstekend maakt. Zo is met de auto het centrum van Deventer, Apeldoorn en Zutphen in 15 minuten te bereiken en zijn steden als Amersfoort en Arnhem ook niet ver weg.

Daarnaast beschikt Klarenbeek over een basisschool, ruime supermarkt, een sportpark met allerlei verschillende sport mogelijkheden, huisartsenpraktijk met eigen apotheek en diverse voorzieningen als een slager, kapper en een fietswinkel. Klarenbeek is omgeven door een prachtige natuur met diverse wandel- en fietsroutes, kan van de rust worden genoten, en liggen toch alle voorzieningen binnen handbereik!

## **Indeling:**

Entree/hal (verwarmd middels vloerverwarming), meterkast (aansluiting 3x40 ampère) met 2 verschillende glasvezelaansluiting zodat alle glasvezel aanbieders het huis kunnen voorzien van signaal. Ook is aansluiting via kabel mogelijk. In de entree bevindt zich tevens de garderobe en toilet met fonteintje. Ruime woonkamer met sfeervolle hoog rendement houtkachel en aangrenzende kamer. Deze kamer was voorheen slaapkamer op de begane grond. De voormalige badkamer is ook nog aanwezig en kan indien gewenst, na wat aanpassingen, weer in gebruik worden genomen. Middels en suite deuren met vaste kasten is de gezellige woonkeuken bereikbaar. De woonkeuken is tuingericht met een schuifpui naar het terras, geeft uitzicht over de fraaie zwembijver, is zeer ruim (ca. 31 m<sup>2</sup>) en heeft alle ingrediënten om met een groot gezelschap te tafelen. In de woonkeuken is tevens een hoog rendement houtkachel aanwezig. De keuken is geplaatst in een U-opstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur waaronder een groot kooktoestel (4-pits inductie met een warmhoudplaat), afzuigkap, drie ovens en een vaatwasser. Aangrenzend bevindt zich het verlengde van de keuken. In deze ruimte is nog een keukenblok geplaatst met een ingebouwde magnetron en veel werk- en kastruimte. Vanuit deze ruimte is ook het buitenterras aangrenzend aan de woonkeuken te bereiken. Doorloop naar de hal met achteringang, tweede trapopgang naar de verdieping en doorloop naar de wasruimte. In deze wasruimte is de aansluiting voor de was- en droogapparatuur aanwezig en wederom veel bergruimte.

# OMSCHRIJVING

## Verdieping:

Overloop, twee inbouwkasten waarvan één met een Tesy E boiler, die zowel via de houtpellet ketel, als elektrisch het tap- en douchewater van warmte voorziet. De huidige bewoners gebruiken van mei tot en met september alleen de elektrische optie, aangezien de 36 zonnepanelen in combinatie met de batterijen voldoende duurzame opwek genereren. Tevens is een moderne Brink warmteterugwininstallatie (2020) aanwezig. Via de Brink installatie wordt het huis van warmte of van koude voorzien; een airconditioning unit is namelijk aan de brink installatie toegevoegd. Alle kamers in het huis kunnen hierdoor van warmte of koude worden voorzien. Vanaf de eerste overloop zijn de drie ruime slaapkamers te bereiken, een badkamer en de sauna. De hoofdslaapkamer beschikt over een ruime inloopkast en een balkon. De badkamer is zeer royaal en van alle gemakken voorzien: een inloopdouche, ligbad, dubbel wastafelmeubel, toilet en beschikt daarnaast over vloerverwarming. Tevens is er een vlizotrap aanwezig naar de bevloerde bergzolder met stahoogte. Doorloop naar de tweede overloop (welke ruim genoeg is om bijvoorbeeld een werkplek te creëren), waar nog eens twee slaapkamers aanwezig zijn.

## Bijgebouwen:

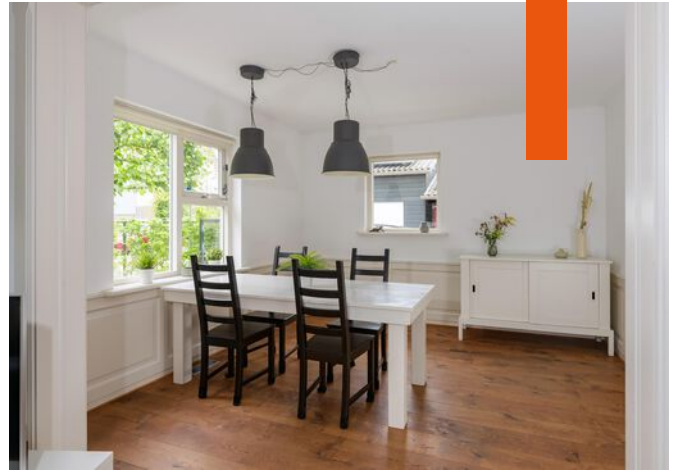
Links op het perceel staat een groot bijgebouw welke is opgedeeld in meerdere delen. De meterkast is in 2023 volledig vernieuwd en voorbereid op aansluiting van een laadpaal voor elektrische auto's. Aan de voorzijde bevinden twee garages, een berging en een stookruimte waar de volledig automatische hoog rendement houtpellet C.V. staat opgesteld. Hierdoor is de warmte opwek goedkoper dan via gas warmte. Er is een praktijkruimte/kantoorruimte/gastenverblijf aanwezig met eigen entree. Dit is gerealiseerd in 2019. Deze ruimte bevat een keuken en badkamer. De badkamer is voorzien van douche, wastafel en toilet. Een aparte Tesy E boiler zorgt voor het warme douche en tapwater. Tot slot is er hoge loods aanwezig welke thans in gebruik is als sportruimte.

## Info:

- De woning beschikt over een energielabel A (geldig tot 11-09-2030). De basis voor de verwarming is een houtpellet C.V. van het merk KWB EasyFire. Deze installatie is geplaatst in 2019. Aan deze C.V. zijn de twee boilers gekoppeld (deze zijn ook elektrisch te gebruiken), het WTW (warmte terug winning) systeem en ook de vloerverwarming en radiatoren worden door deze C.V. aangestuurd.
- De gehele woning beschikt over een airconditioning. Deze is gekoppeld aan de WTW installatie en is per ruimte te regelen door het openen en sluiten van de roosters;
- Op de eerste etage is een traditionele Finse sauna voor 6 personen aanwezig.
- In 2023 zijn de 2 buitendeuren aan de achterzijde van de woning vervangen door isolatiedeuren
- De thuis batterijen van Fenecon hebben een slimme inkoop verkoop regeling (geautomatiseerd). Hierdoor wordt verbruik en inkoop en verkoop van stroom zo op elkaar afgestemd dat voor laag tarief wordt ingekocht en hoog tarief verkocht (Fenecon installatie is over te nemen). De batterijen worden verder gevoed door de stroom die wordt opgewekt met 36 zonnepanelen.
- De tuinkamer heeft een eigen meterkast, is voorzien van 2 1500 Watt infrarood verwarmingsunits die middels een wifi thermostaat bediend kunnen worden. De keuken is voorbereid voor plaatsing van een koelkast
- Het buitenschilderwerk van de woning is uitgevoerd in 2020 door een erkend schildersbedrijf. Een deel van het bijgebouw is onlangs geschilderd.
- Verder zijn een zwemvijver robot voor het schoonhouden van het zwemvijvergedeelte en een maairobot voor het gazon aanwezig.
- Het perceel is volledig afsluitbaar. Rondom is een hekwerk geplaatst voorzien van loopdeuren en een elektrische schuifpoort met GPS bediening en intercom.







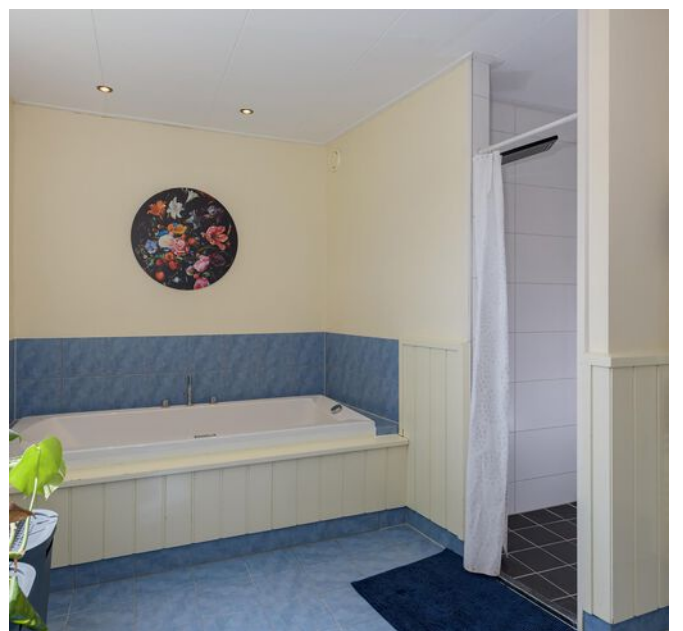






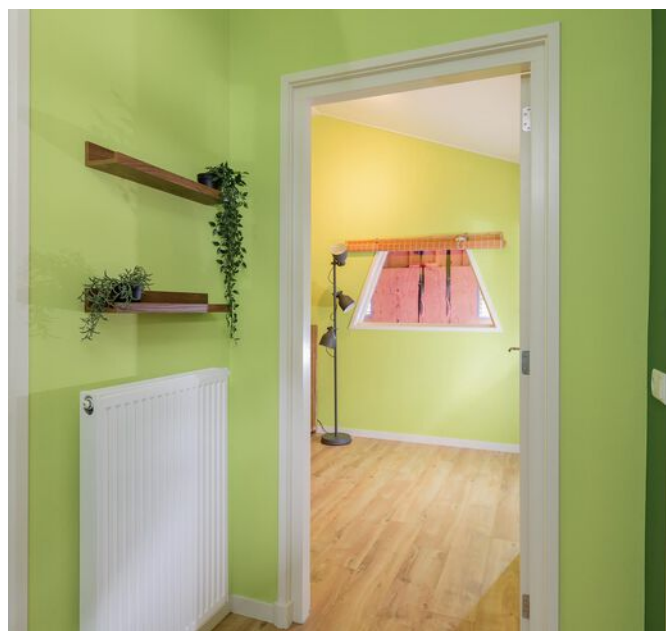


































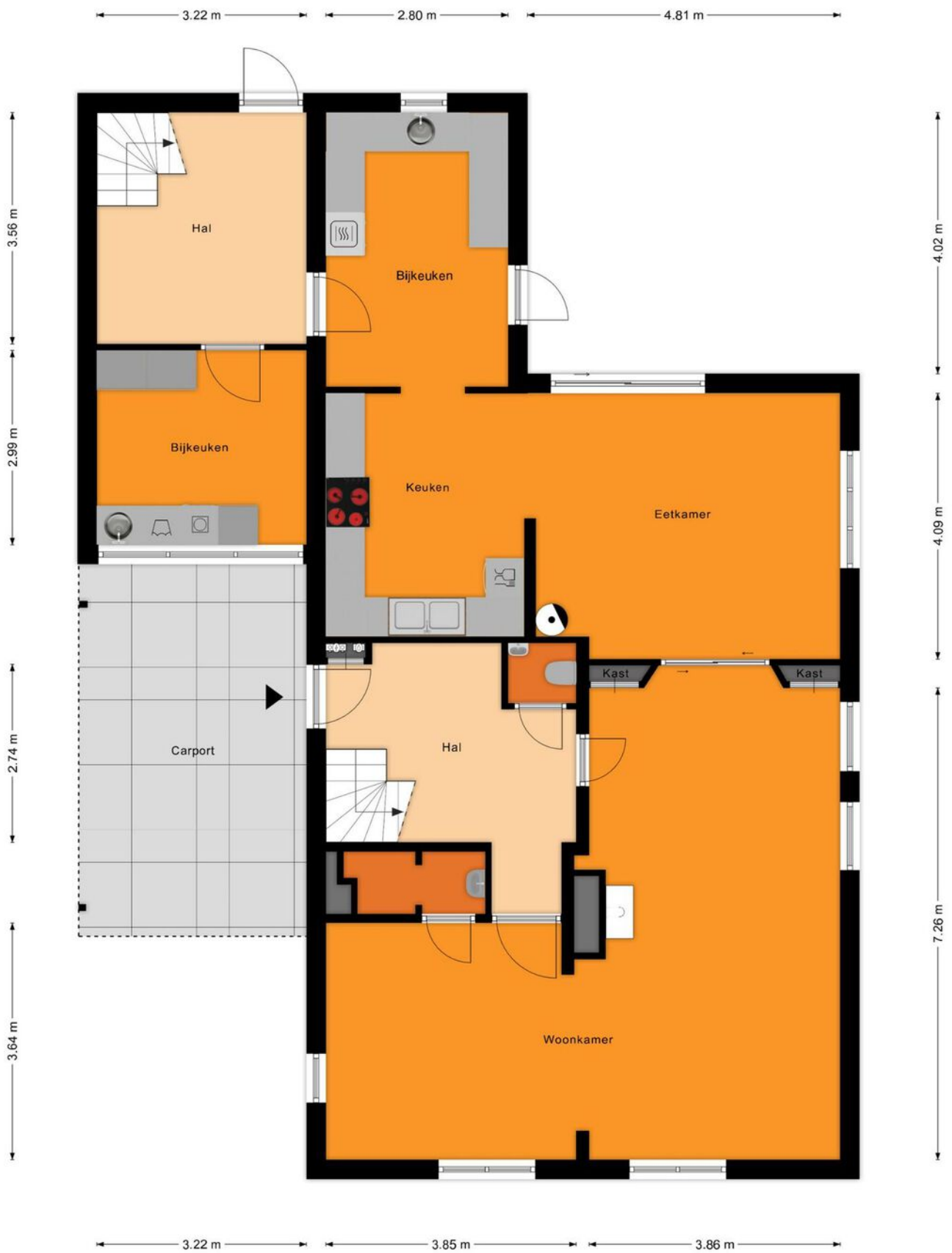






Tekst

# PLATTEGROND

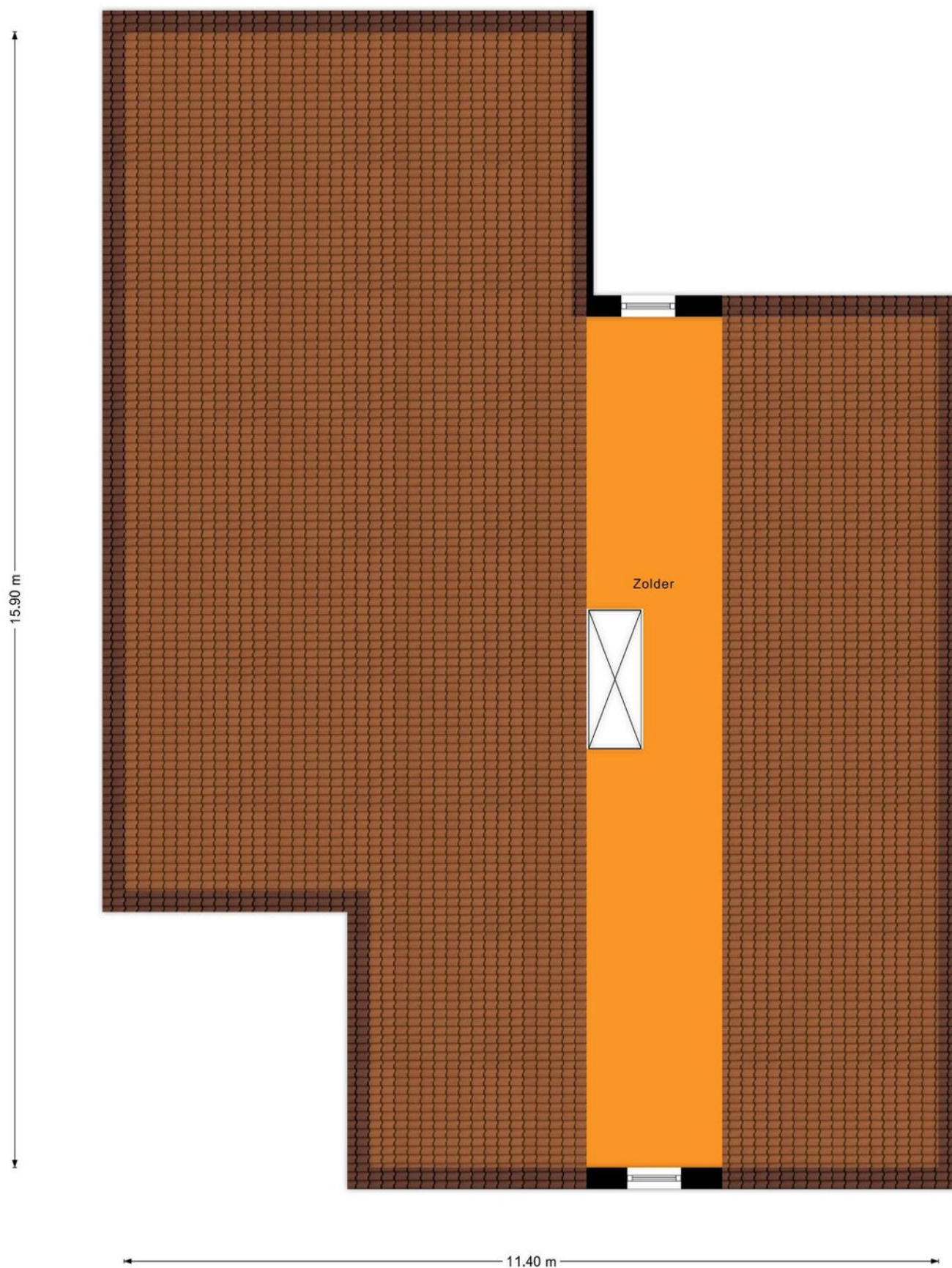


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



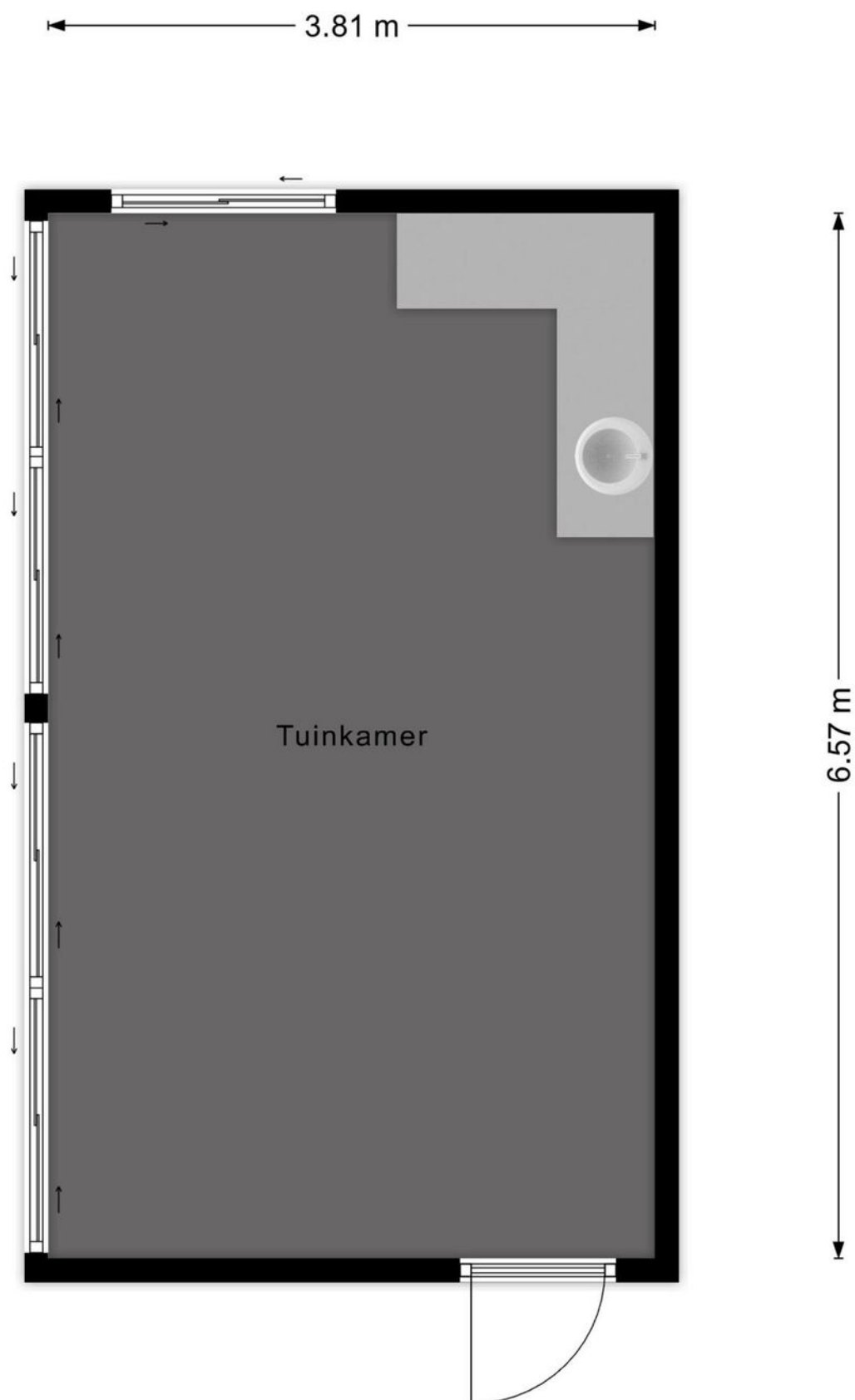
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# 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: de elizabeth hoeve



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Beekbergen	
	Huisnummer	Sectie N	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 492	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 april 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		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- 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>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- Hout pellet ketel met toebehoren	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Beregeningsinstallatie / grondwaterpomp	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
(Broei)kas	X		
Werkbank in bijgebouw	X		
Slim batterijen systeem Fenecon in bijgebouw			X
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Elektrische schuifpoort met GSM bediening	X		
- Grasmaai robot en vijver 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:

- 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

