

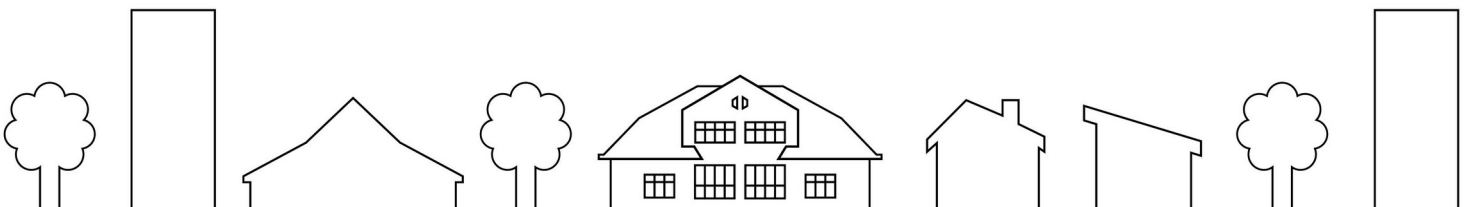


# Driessen Woningmakelaars

*Thuis op de Veluwe*

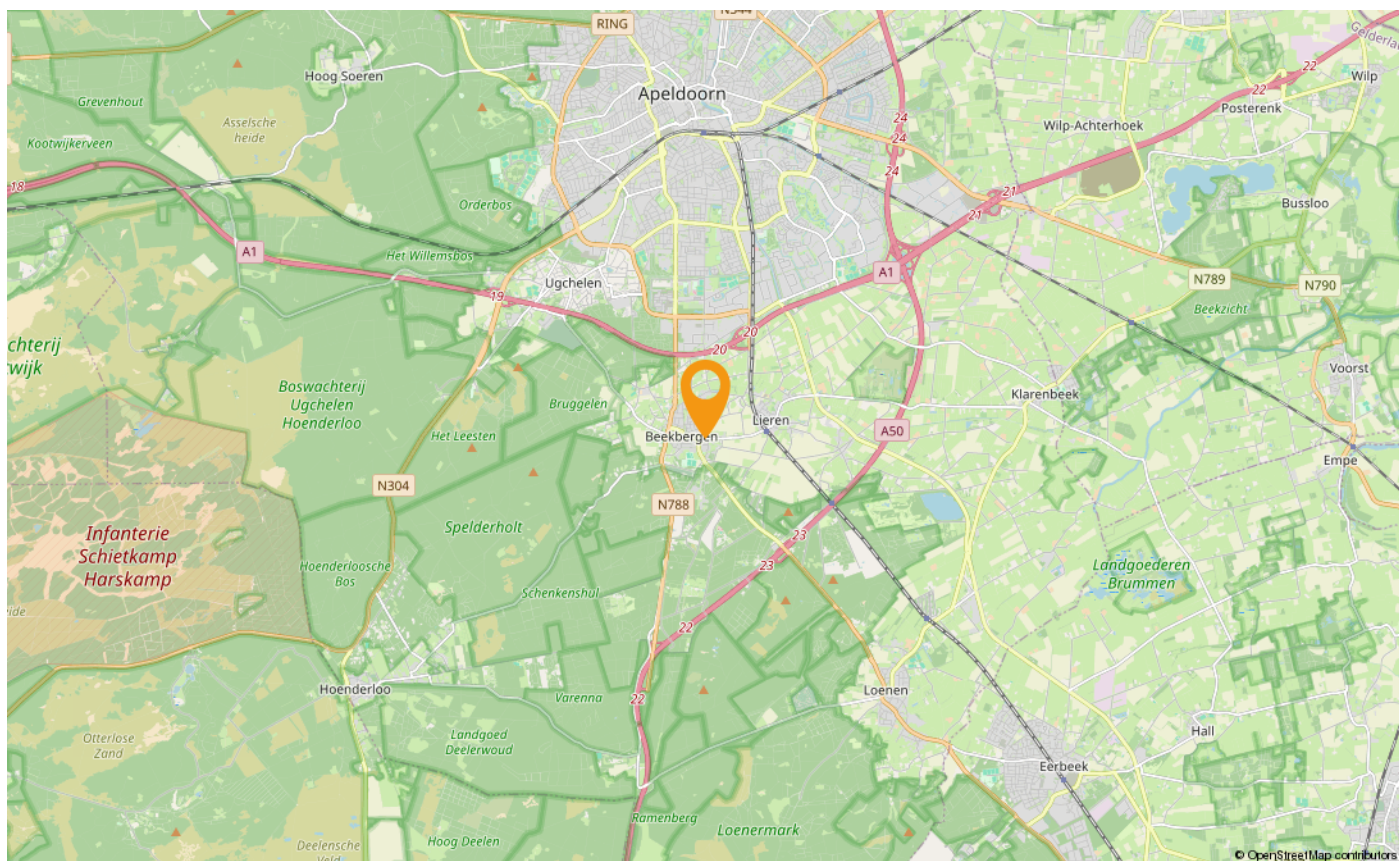


**DORPSTRAAT 92  
BEEKBERGEN**



## KENMERKEN

Type	(Bedrijfs)woning met grote bedrijfshal, eigen oprit en omheinde achter- en zijtuin met tuinhuis
Bouwjaar	2007
Perceeloppervlakte	2293 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	229 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	192 m <sup>2</sup>
Inhoud	760 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	5, waarvan 3 slaapkamers
Ligging	in centrum
Verwarming	c.v.-ketel woning (Atag, 2007) cv-ketel hal (Atag, 2022), open haard, vloerverwarming geheel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Energielabel	A (geldig tot 01-10-2034)



# OMSCHRIJVING

In de dorpskern van Beekbergen is deze instapklare (bedrijfs)woning gelegen met grote bedrijfshal, op een perceel van 2.293 m<sup>2</sup>. Aan de bouw van zowel de woning als de bedrijfshal is veel aandacht geschonken. Er zijn hoogwaardige materialen gebruikt en over de indeling is goed nagedacht. De hal is in 2003 gebouwd en het huis in 2007. De woning heeft een woonoppervlakte van 229 m<sup>2</sup>, verspreid over twee woonlagen. De woning beschikt over een eigen oprit met carport en een omheinde achter- en zijtuin met tuinhuis. De hal is achter op het perceel gelegen en heeft een oppervlakte van 192 m<sup>2</sup>, is volledig in spouw gebouwd, volledig geïsoleerd, beschikt over een vloestofdichte vloer, twee grote overheaddeuren, twee kantoorruimtes met pantry en toilet met fonteintje en wordt daarnaast verwarmd middels een eigen C.V. ketel. Volgens het bestemmingsplan is bedrijvigheid categorie 1 toegestaan op de locatie en daarnaast is er detailhandel mogelijk. Ook is het mogelijk om de bedrijfshal te gebruiken voor hobbymatige activiteiten, zoals het stallen van oldtimers.

Beekbergen is een dorp gelegen in de gemeente Apeldoorn. Beekbergen is gunstig gelegen t.o.v. uitvalswegen (nabij de A1 en A50) en heeft daarnaast diverse voorzieningen op loopafstand zoals winkels (waaronder een supermarkt), een basisschool, zorg en sportgelegenheden. Daarnaast ben je vanaf de locatie zo in de prachtige Veluwe bossen. Voor een ruimer winkelaanbod is Apeldoorn op 10 minuten afstand gelegen.

## Indeling:

Ruime entree/hal met vide, garderobe, toilet met fonteintje, uitgebreide meterkast. Middels dubbele deuren is de living te bereiken. De living is een sfeervolle ruimte met een grote schouw met open haard, openslaande deuren naar het terras aan de achterzijde en een aparte werk-/speelhoek. Deze ruimte is eventueel ook af te sluiten met deuren. Middels dubbele deuren is de woonkeuken te bereiken. In de woonkeuken staat een groot keukenblok in hoekopstelling met veel kastruimte, granieten werkblad en inbouwapparatuur waaronder een 4-pits gaskookplaat met grillplaat, oven en afzuigkap, een vaatwasser, koelkast en combi oven. Doorloop naar de bijkeuken met spoelbak, kastenwand met veel bergruimte en een werkblad met daaronder ruimte voor een extra koelkast en/of diepvries. De gehele begane grond is voorzien van een travertin vloer met vloerverwarming.

## Verdieping:

Overloop, drie slaapkamers, een waskamer en twee badkamers. Alle drie de slaapkamers zijn ruim van formaat. De hoofdslaapkamer beschikt over een inloopkast, afgesloten middels schuifdeuren en een badkamer en suite, welke ook vanaf de overloop te bereiken is. De luxe badkamer is van alle gemakken voorzien: een ligbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en zwevend toilet. De tweede badkamer beschikt over een douchecabine, wastafelmeubel en zwevend toilet. Beide badkamers worden verwarmd middels vloerverwarming. De wasruimte beschikt over de aansluiting voor de was-/en droogapparatuur en opstelling C.V. ketel (Atag, 2007). Middels een vlizotrap is de ruime bevoerde bergzolder te bereiken. Deze ruimte heeft stahoogte en is voorzien van daglicht. Tevens bevindt zich hier de warmteterugwininstallatie.



# OMSCHRIJVING

---

## **Bedrijfshal:**

Binnenkomst in de hal via de zijdeur. De bedrijfshal heeft een formaat van 16 bij 9,5 meter (exclusief kantoorruimte). Vanaf de hal is de bergzolder bereikbaar. Hier bevindt zich tevens de opstelling C.V. ketel (Atag, 2022). In de hal zit veel ruimte qua hoogte en veel dakramen die zorgen voor veel lichtinval. Er zijn twee kantoorruimtes aanwezig waarvan één met groepenkast en keukenblok met koelkast.

## **Info:**

- De woning is voorzien van een energielabel A (geldig tot 01-10-2034);
- De woning is volledig voorzien van HR++ beglazing;
- De woning is aan de achterzijde voorzien van elektrische zonwering en rondom deels v.v. elektrische screens.

Wij maken gebruik van de modelkoopovereenkomst van de NVM. Daarnaast wordt er een extra clausule toegevoegd, te weten de niet-zelbewoningsclausule.

Daarnaast is bij deze woning het schriftelijksheidsvereiste van toepassing.

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM aankoopmakelaar in. Uw NVM aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

































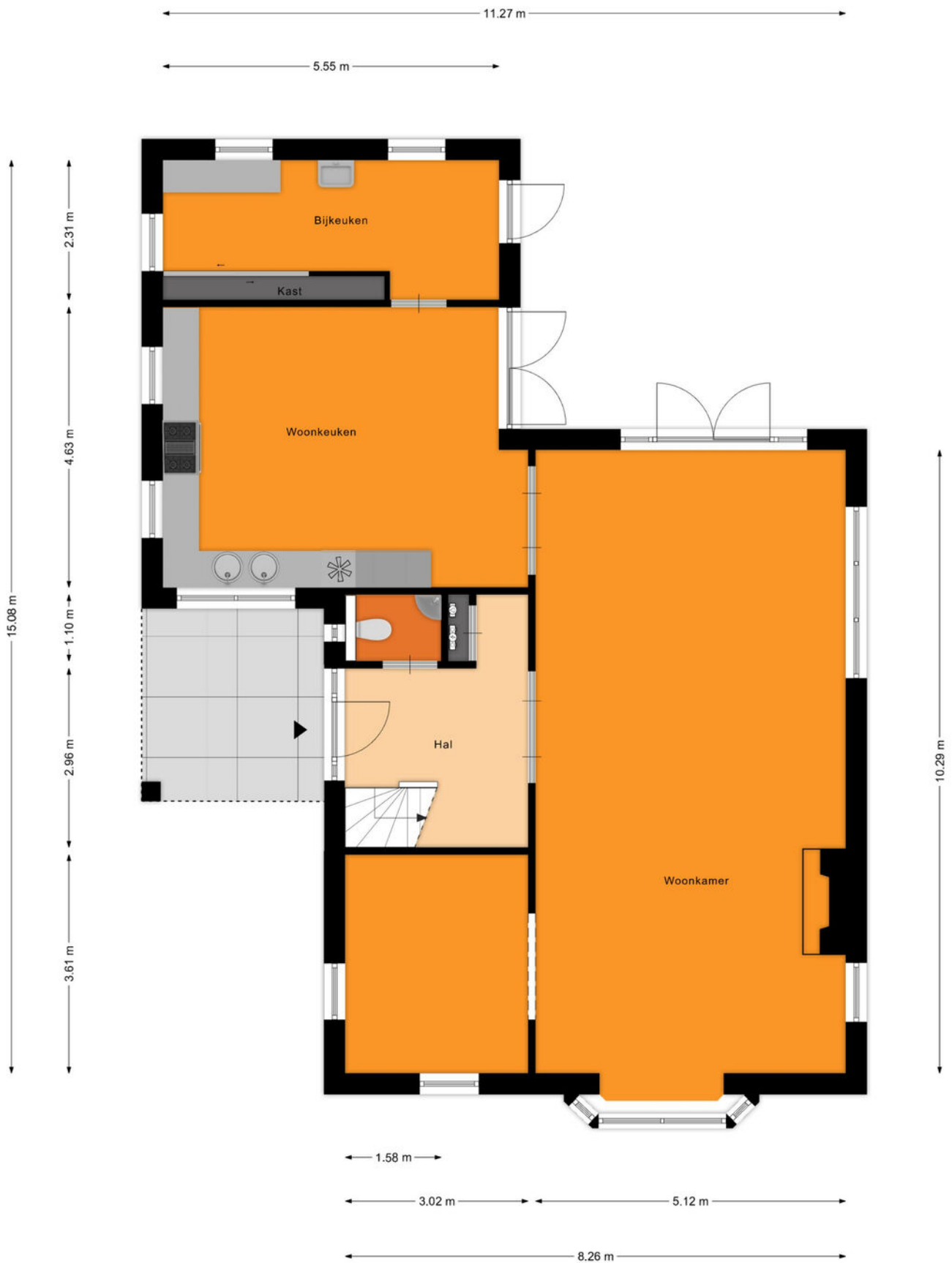








# PLATTEGROND



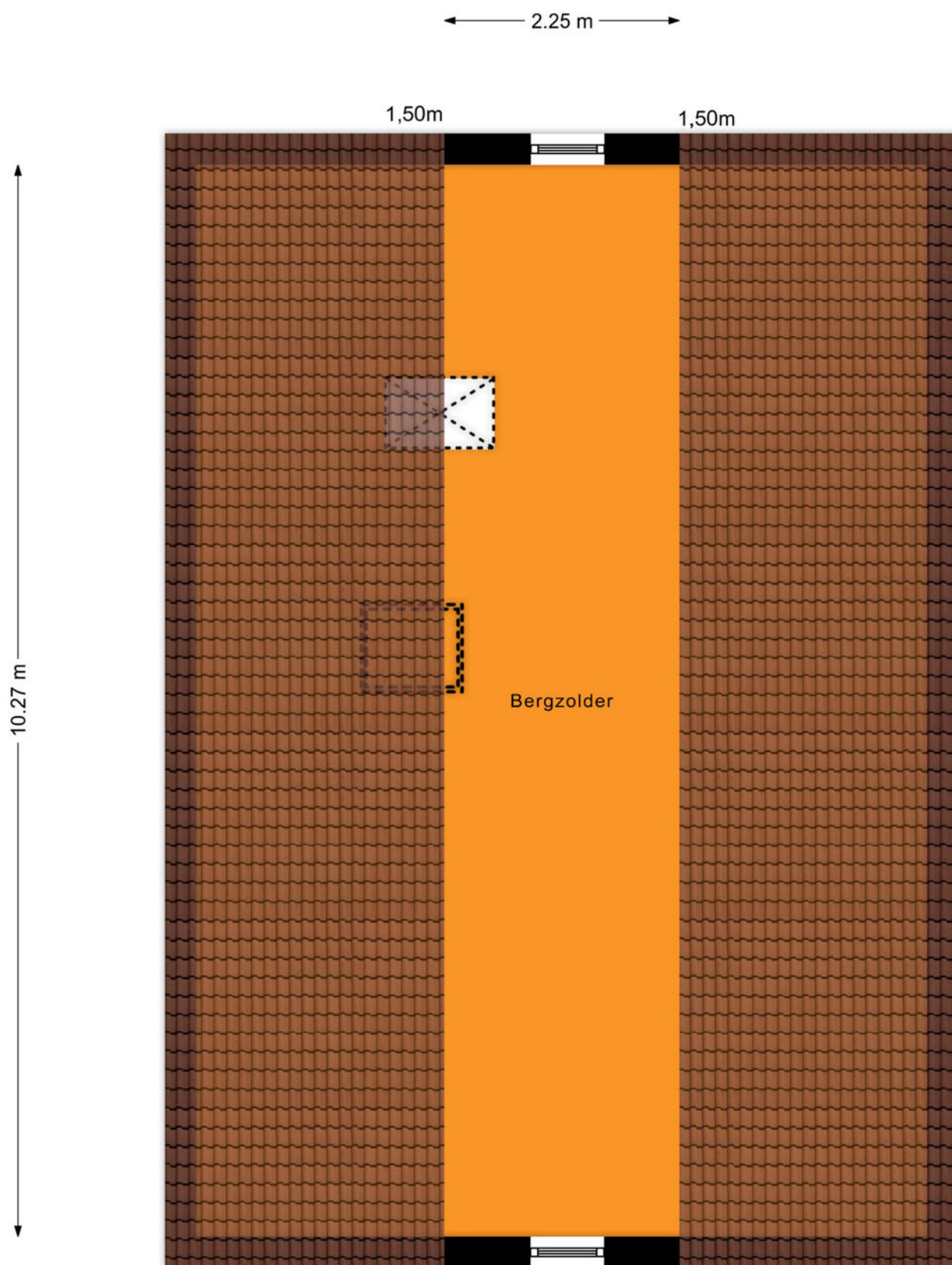
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



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

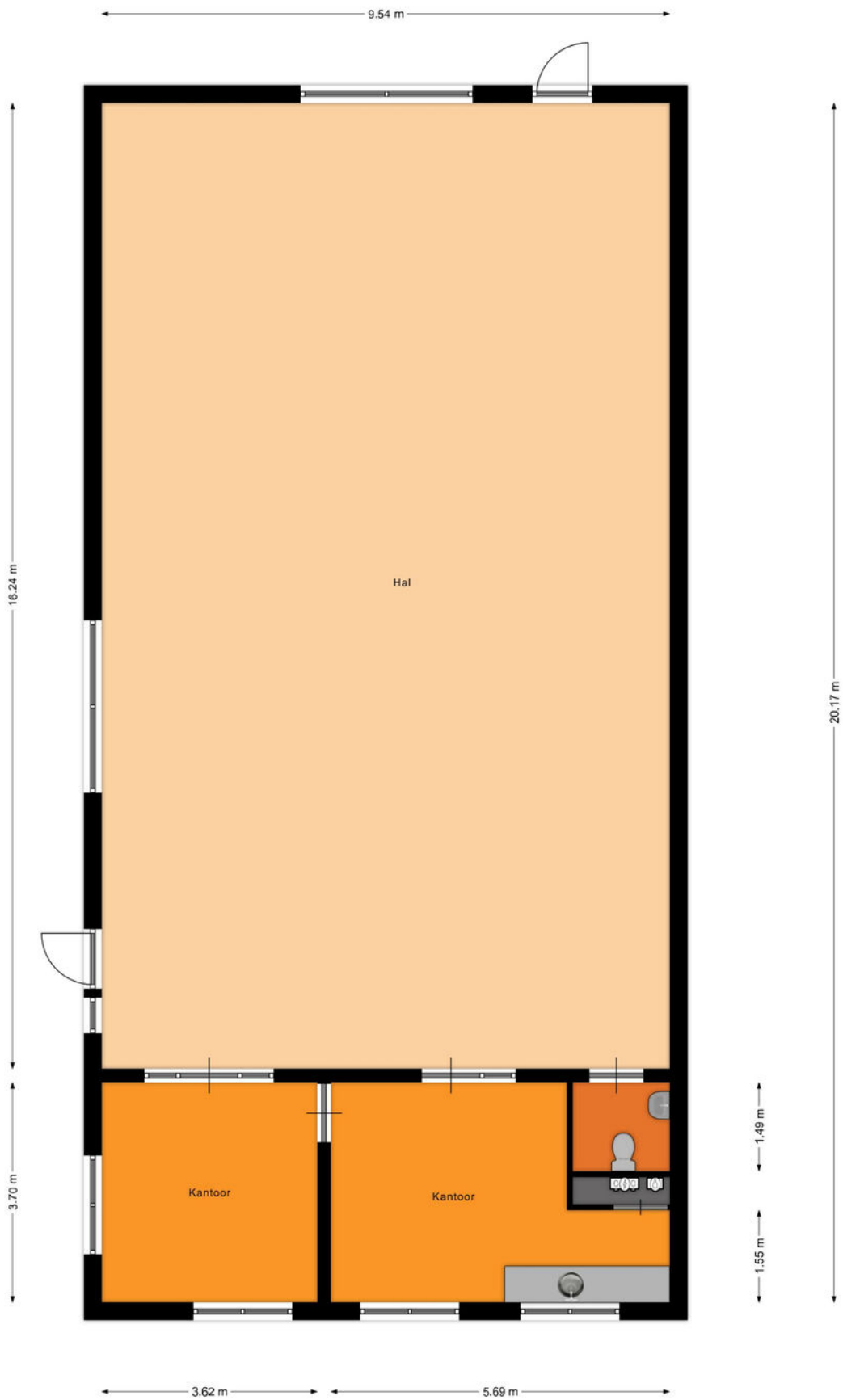
# PLATTEGROND



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



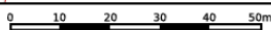
# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: dorpsstraat 92



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Beekbergen</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 3897</p>	
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 oktober 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>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Kroonluchter hal voordeur	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten in slaapkamers + wasruimte	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- Natuursteen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Vriezer (vriesvak in koelkast)	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	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		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Alarminstallatie (niet werkend)	X		
Mechanische ventilatie	X		
Sensor hek/poort bel	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
Prieeel boog met klimroos		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Lantaarnpaal op terrein, werkt niet geheel naar behoren	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Opslagbak geel	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Sierpot voortuin	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

