



Driessen Woningmakelaars

thuis op de Veluwe

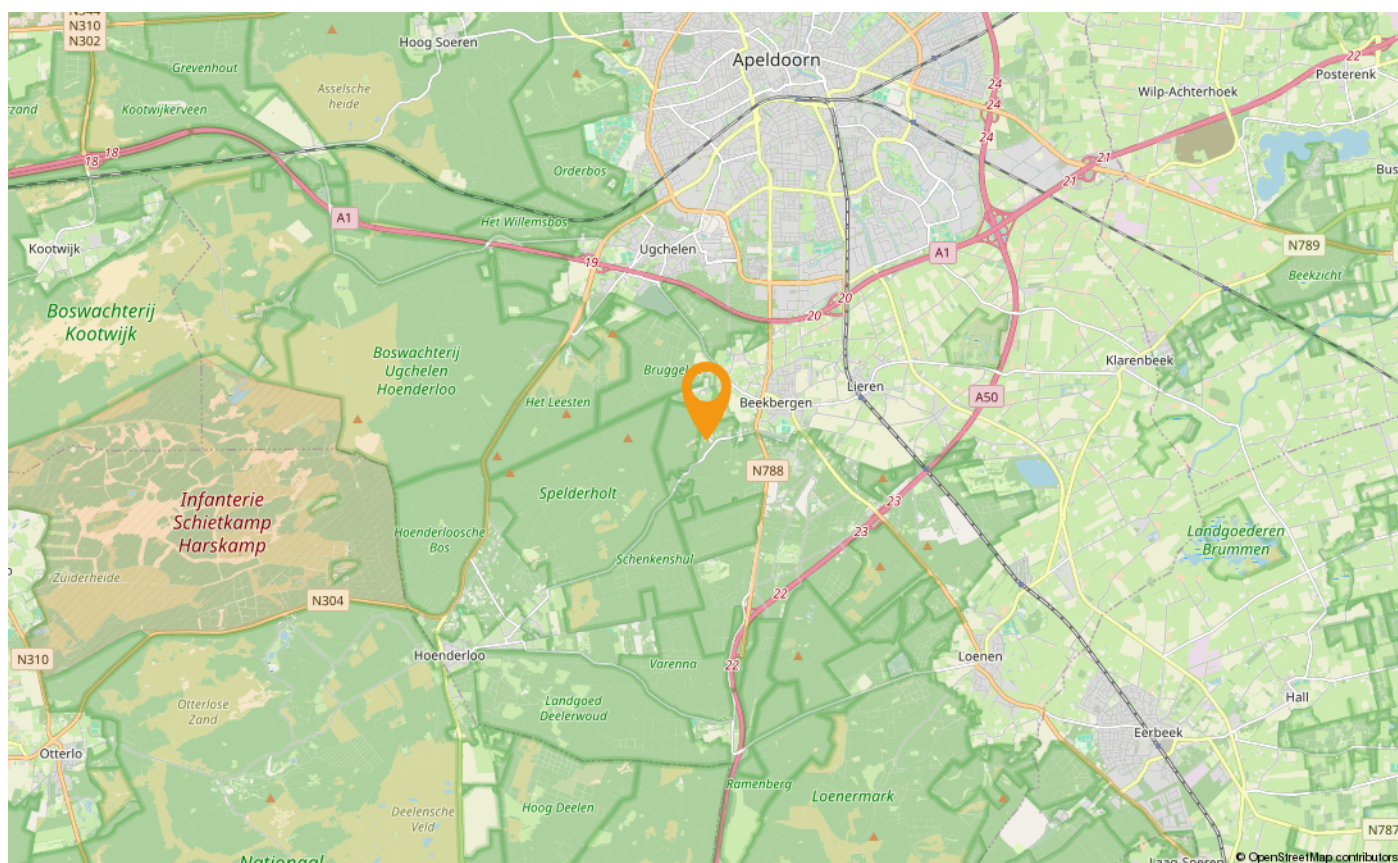


**BERG EN DALWEG 32
BEEKBERGEN**



KENMERKEN

Type	villa met binnenzwembad en inpandige garage
Bouwjaar	2007
Perceeloppervlakte	25450 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	571 m ²
Externe bergruimte	110 m ²
Inhoud	2400 m ³
Aantal kamers	10, waarvan 3 slaapkamers
Ligging	aan rustige weg, beschutte ligging, in bosrijke omgeving
Verwarming	c.v.-ketels (Bosch, 2021 en Nefit 2010), vloerverwarming geheel, warmte terugwininstallatie, gashaard
Isolatie	volledig geïsoleerd, HR beglazing
Energie label	A (geldig tot 09-03-2030)



OMSCHRIJVING

Op een fantastische locatie, te midden van de Veluwe, is deze uitzonderlijke villa gelegen met binnenzwembad en inpandige garage. De villa valt op door de bijzondere vormgeving gecombineerd met de hoogwaardige kwaliteit en luxe afwerking. De villa beschikt over maar liefst 571 m2 woonoppervlakte, verdeeld over zeven woonlagen. Een echte eyecatcher is het binnenzwembad wat zich op de bovenste woonlaag bevindt. Het bouwjaar is 2007, de mate van isolatie is uitstekend en alle kozijnen zijn uitgevoerd in aluminium met HR++ beglazing. Er is een energielabel A aanwezig. In de afgelopen periode is er o.a. een nieuwe keuken geplaatst, een volledig nieuw domotica systeem, een nieuw bijgebouw van 110 m2 en er is nieuwe buiten- en binnenverlichting aangelegd. Ondanks de grootte van het perceel, 25.450 m2, is het onderhoud beperkt. Het perceel bestaat grotendeels uit bos en daarnaast is de, onder architectuur aangelegde tuin, zo ingericht dat deze niet veel onderhoud behoeft.

Het perceel biedt volledige privacy, doordat de villa niet zichtbaar is vanaf de weg en wordt omringd door bosgebied. Desondanks is de ligging zeer centraal. Het centrum van Beekbergen is gelegen op 5 minuten afstand. In dit centrum zijn belangrijke voorzieningen aanwezig zoals winkels (waaronder een supermarkt), basisschool, sport en zorg. De steden Apeldoorn en Arnhem zijn beiden op 15 autominuten afstand gelegen. De verbinding met het westen is eveneens uitstekend, doordat de A1 en A50 binnen 5 autominuten te bereiken zijn. Kortom: luxe wonen in een rustige, bosrijke omgeving op een zeer centrale locatie!

Begane grond:

Middels een imposante loopbrug wordt de entree bereikt, die aansluit aan de ruime woonkamer. Deze woonkamer heeft aan twee zijden een vide, wat zorgt voor een open en luchtig gevoel. In het midden van de kamer staat een design (gas) openhaard van het merk Boley, die warmte en gezelligheid biedt. Een grote glazen pui geeft uitzicht op het loungeterras op het zuiden met een fraai aangelegde siervijver.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping, bereikbaar via zowel de trap als de lift, biedt een ruime werkkamer en een techniekruimte. Alle zwembad apparatuur is nagekeken en waar nodig vervangen.

Tweede verdieping:

Op deze verdieping bevindt zich het prachtige, verwarmde binnenzwembad met douchegelegenheid, toilet en wastafel. Het volledig glazen dak biedt een panoramische beleving en kan gedeeltelijk worden geopend voor verkoeling. Het zwembad zelf is royaal bemeten, met een afmeting van 8x4 meter (diepte 1,60m) en beschikt over een nieuw Airstream roldeck.



OMSCHRIJVING

Verdieping -0,5:

Via een trap in de woonkamer wordt de verdieping -0,5 bereikt. Dit betreft een speelse tussenliggende verdieping waar zich de eetkamer bevindt. Een prachtige ruimte om met een groot gezelschap te kunnen tafelen. Door de glooiende ligging van de tuin en de bouw in een stuwwal zijn er diverse puien die prachtig uitzicht bieden op de tuin.

Verdieping -1:

Op deze verdieping bevinden zich de woonkeuken, en de master bedroom met een eigen badkamer, voorzien van een unieke designradiator en een rainshower van uitzonderlijk formaat, een dubbele wastafel en een doorloop naar de walk-in closet. De master bedroom heeft bovendien een ruim balkon voor de avondzon. De tweede slaapkamer op deze verdieping is ook uitgerust met een luxe badkamer met wastafel en inlopdouche. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig in de hal met fonteintje.

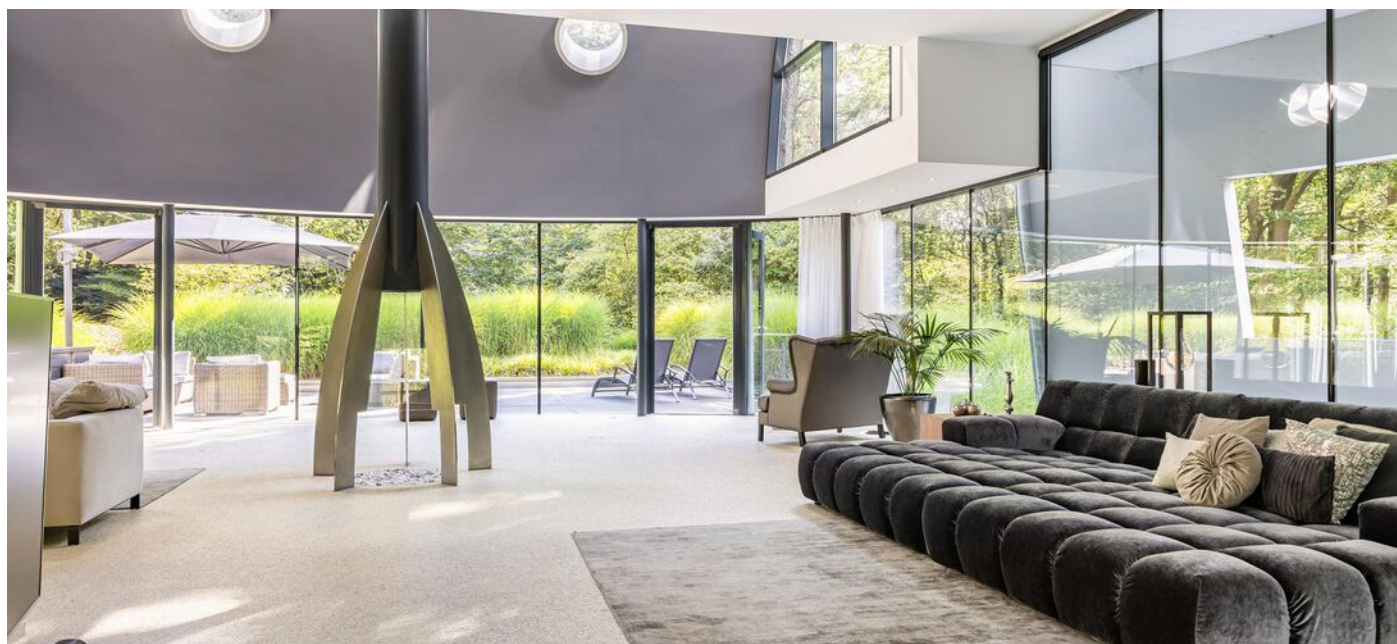
De keuken (2023) beschikt over een kook-/spoeiland en is zeer compleet uitgevoerd met Miele inbouwapparatuur, waaronder een koffiemachine (met vaste wateraansluiting), warmhoudlade, stoomoven (met vaste wateraansluiting), combi oven, vacuüm machine, koelkast, inductiekookplaat (met zes zones), afzuigplaat (Novy), vaatwasser, en een Waterbase Solitaire spoelbak met zes verschillende soorten water: kokend, 80°C (thee), gekoeld, extra gekoeld, bruisend en extra bruisend, voorzien van een infinity cover om het aanrecht te transformeren naar een glad oppervlak, met touch-control. Vanuit de keuken bieden openslaande deuren direct toegang tot een beschut terras met vroege ochtendzon. Verder is hier een bijkeuken aanwezig met luxe kastenwand, spoelbak, aansluiting voor de was- en droogapparatuur en een tweede Miele vaatwasser.

Verdieping -1,5:

Hier bevindt zich de derde slaapkamer welke is uitgerust met een luxe badkamer met wastafel en inlopdouche, en een inlopkast.

Verdieping -2:

Hier vindt u de ruime garage van circa 120 m², met ruimte voor ongeveer acht auto's, ideaal voor de autoliefhebber. De garage is voorzien van een nieuwe gecoate vloestofdichte vloer en wordt verwarmd middels een heater. Op deze verdieping bevinden zich ook een ruime hobbyruimte of slaapkamer van circa 25 m² en een hal, met toilet met fonteintje, die naar de begane grond leidt, evenals een ruime berging.



OMSCHRIJVING

Buiten:

Buiten is het volop genieten van de prachtig aangelegde bostuin! Er zijn diverse wandelpaden aangelegd, een grote natuurvijver met beekloop en waterval en meerdere terrassen en zitjes. Rondom de vijver zijn diverse speelgelegenheden aanwezig en een gezellige vuurplaats. Aan de achterzijde is er een ruime poort die directe toegang geeft tot het Gelderslandschap. Op één van de terrassen is een jacuzzi aanwezig die zorgt voor optimale ontspanning.

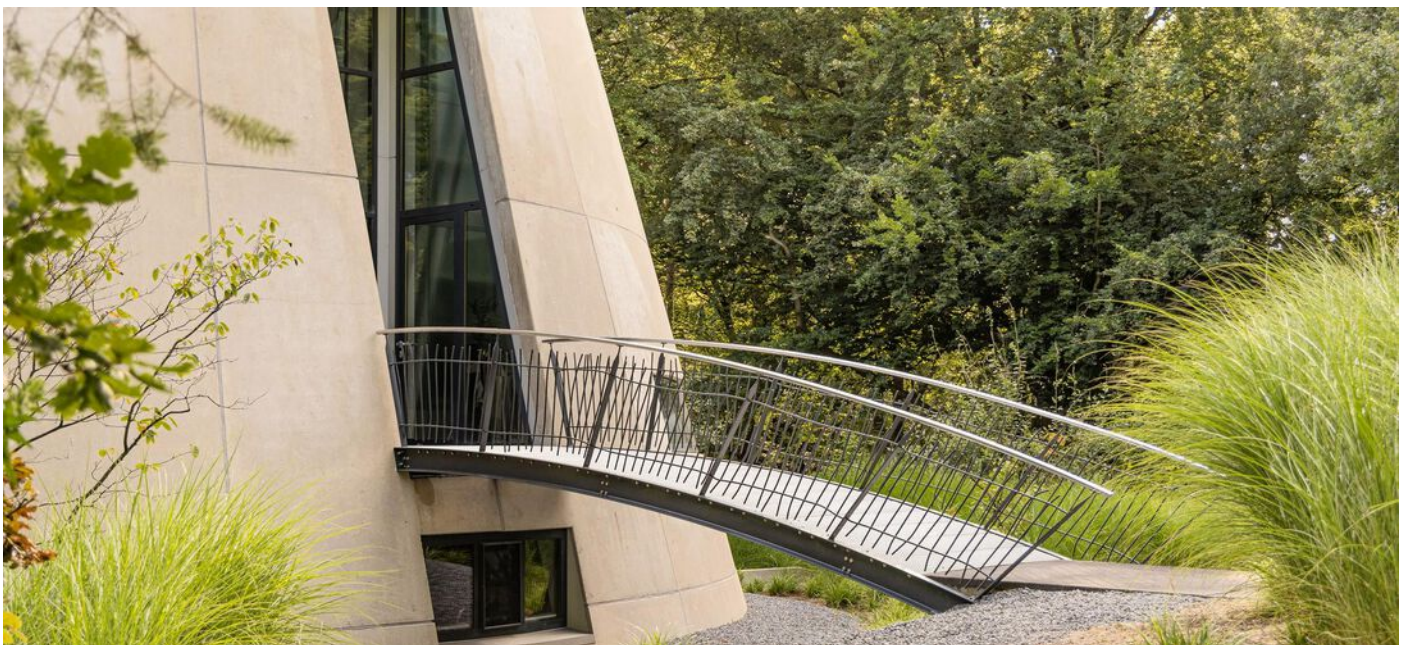
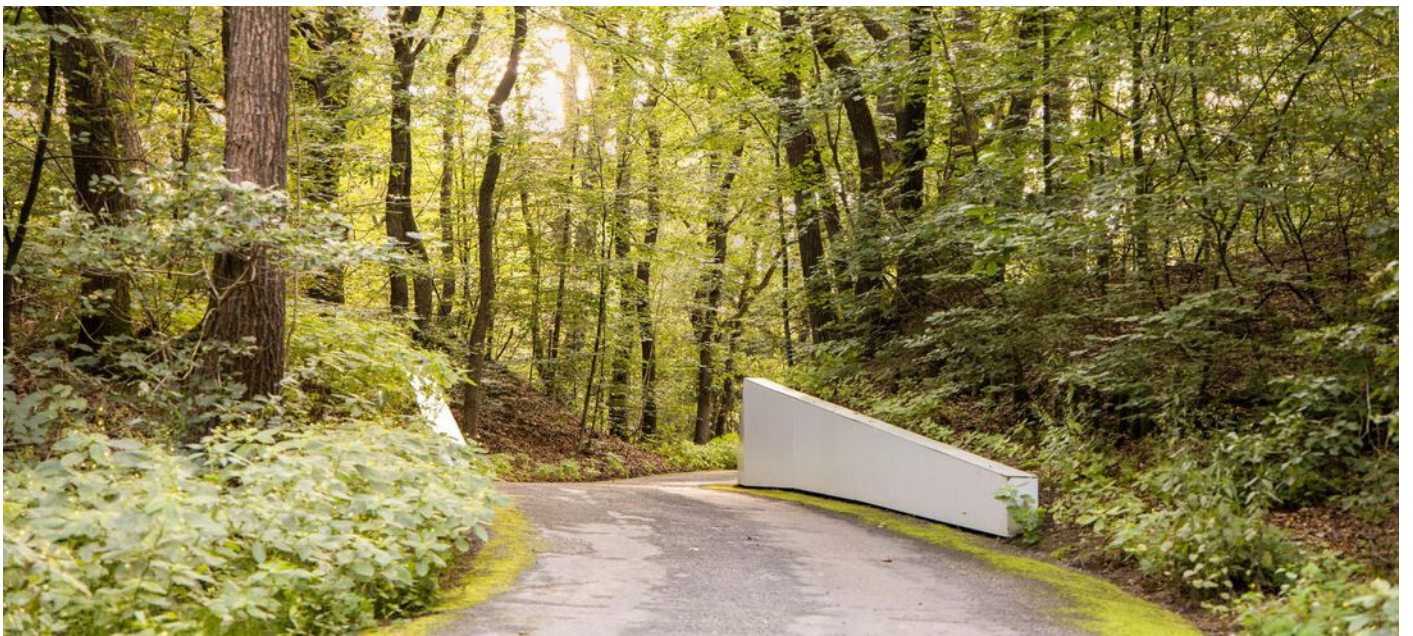
Daarnaast is er een groot bijgebouw gebouwd van 110 m². Dit bijgebouw is volledig geïsoleerd en beschikt over een overheaddeur van 3x3 meter waardoor de ruimte ook zeer geschikt is voor het stallen van bijvoorbeeld een camper of andere hoge voertuigen. Er is elektra aanwezig en een wateraansluiting.

Het terrein is volledig omheind met professionele elektrische afrastering tegen wilde dieren en een elektrische toegangspoort met intercominstallatie aan de wegzijde. Langs de oprit is automatische verlichting geplaatst en op diverse punten zijn wateraansluitingen aanwezig. Gasten kunnen parkeren op een ruime bezoekersparkeerplaats voor vier auto's of op de extra buitenruimte, waar plaats is voor circa twaalf auto's.

Nadere informatie:

- Volledig verwarmd middels vloerverwarming, apart in te stellen per ruimte;
- Alarmsysteem met bewegingsdetectie;
- Luxe Sonos en Sonance geluidssysteem, verspreid door de ruimtes;
- Grondwaterpomp met diverse tappunten;
- Twee warmte terug win systemen, twee C.V. ketels en een waterontharder;
- Luchtontvochtiger geïnstalleerd in de zwembadruimte;
- Energielabel A (geldig tot 09-03-2030);
- 571 m² wonen waarvan 399 m² GO;
- Volledig voorzien van insecten werende horren;
- Alle platte daken en de vier ronde koepelramen zijn vervangen.





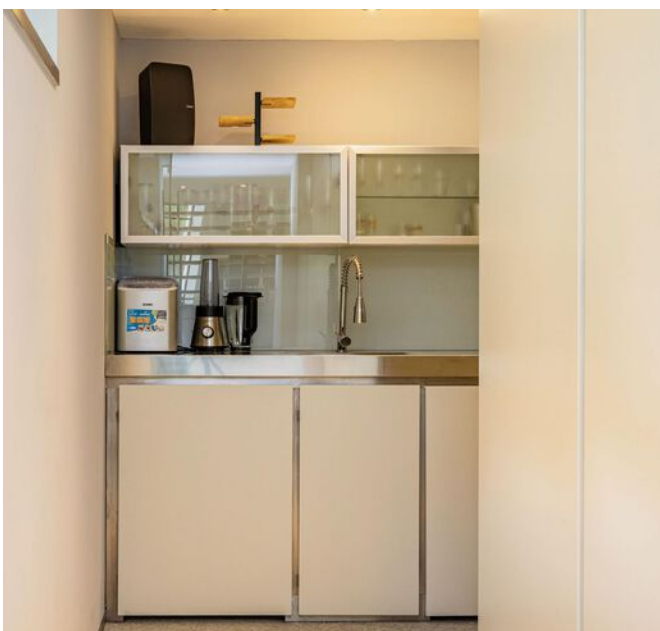


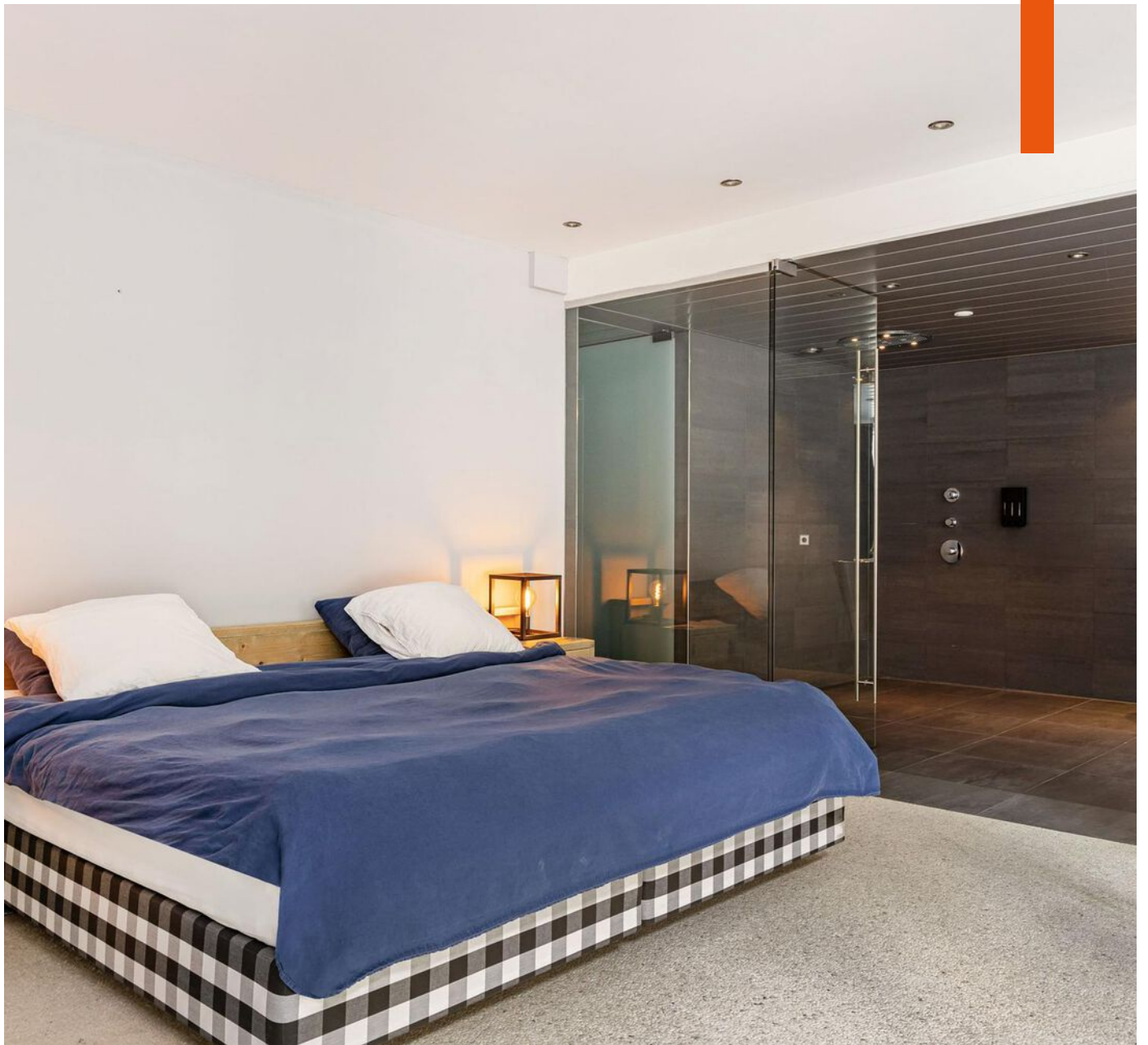


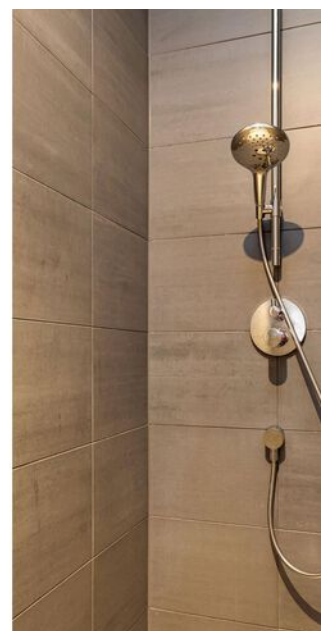


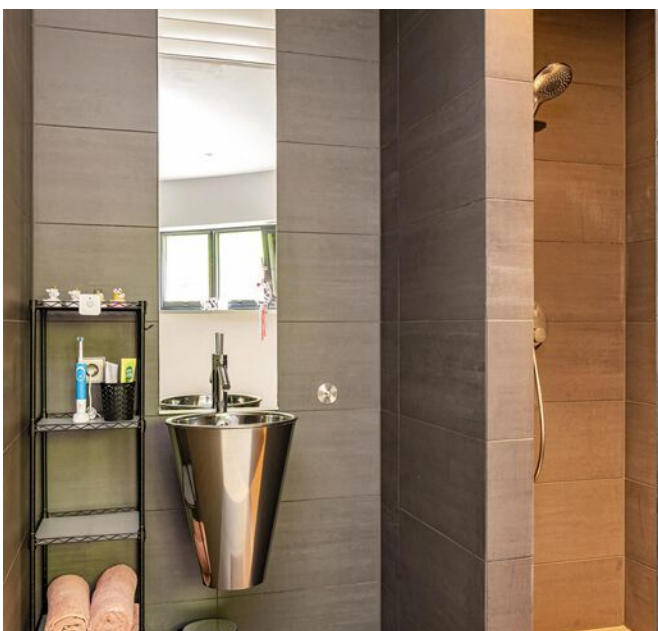




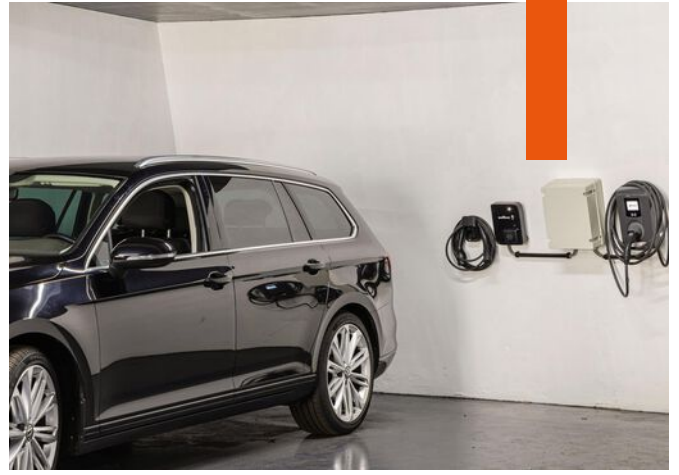




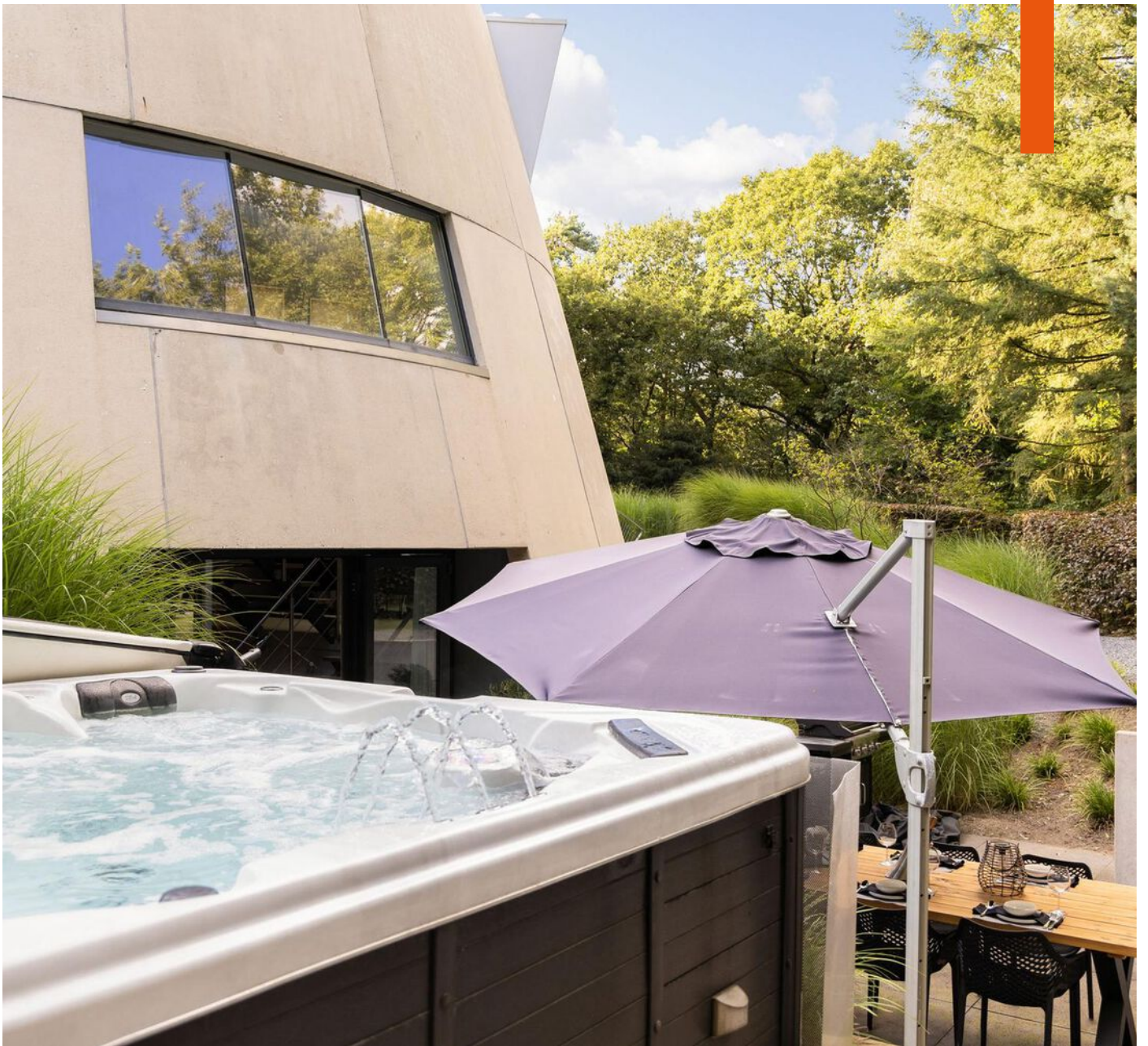












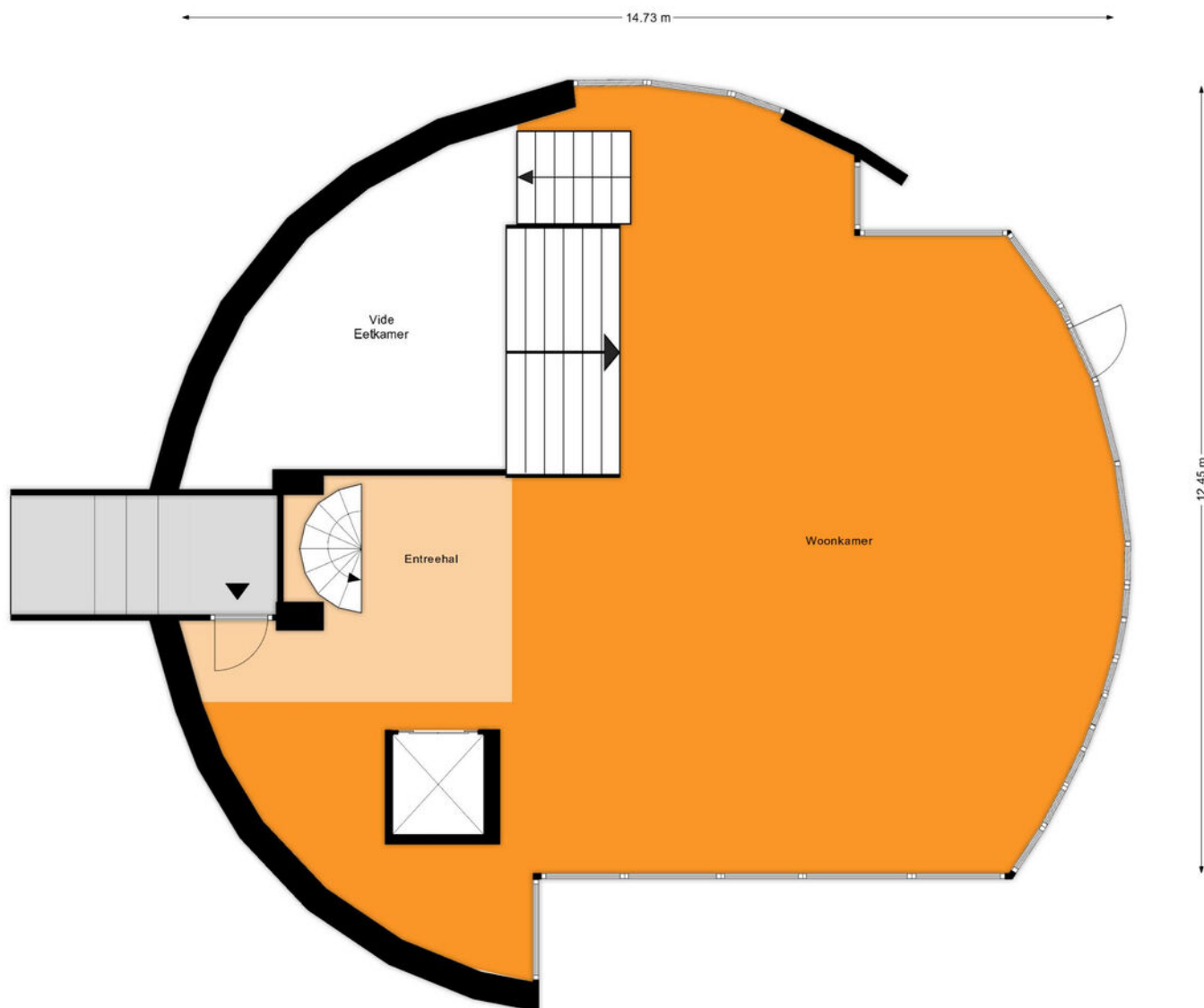






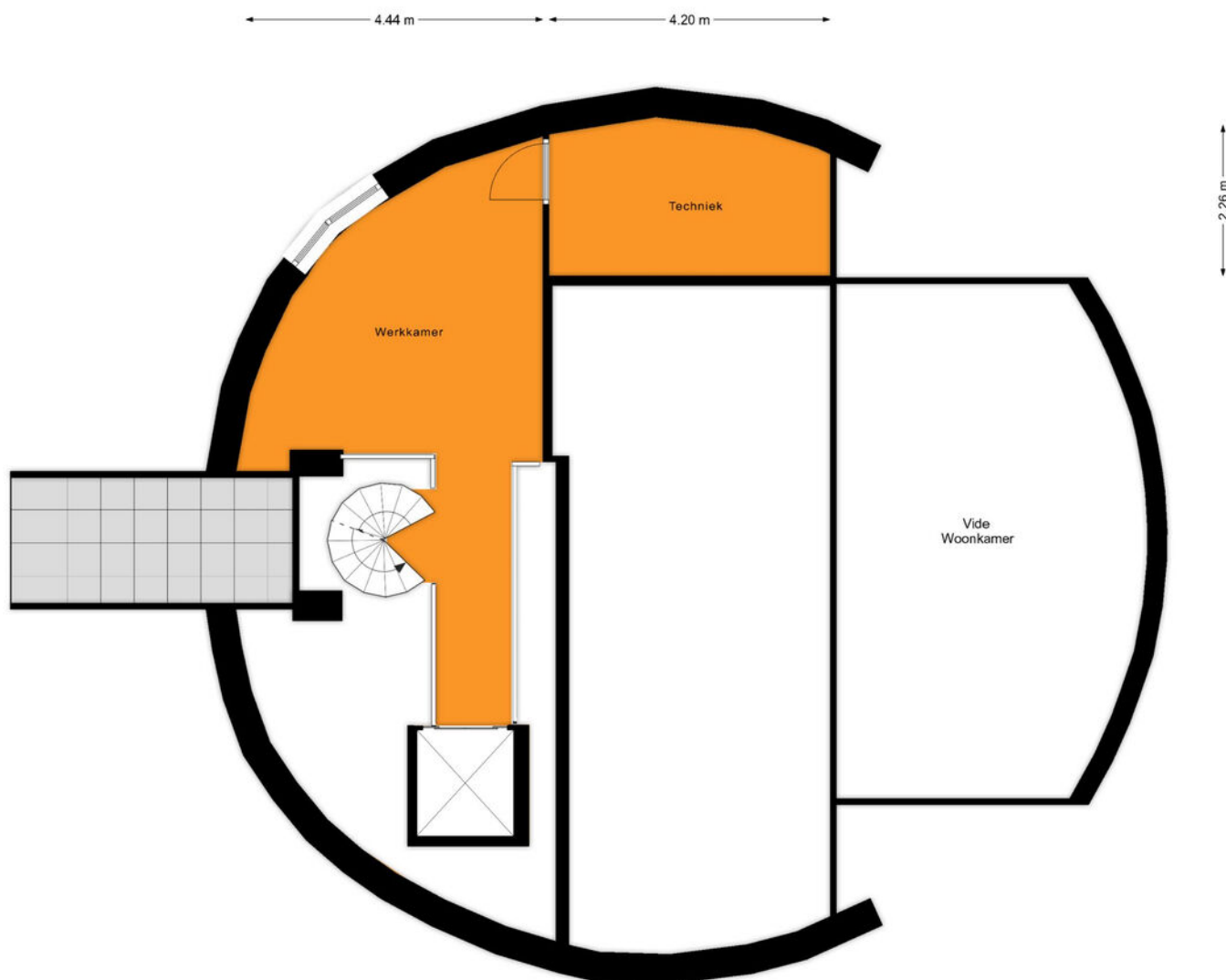


PLATTEGROND



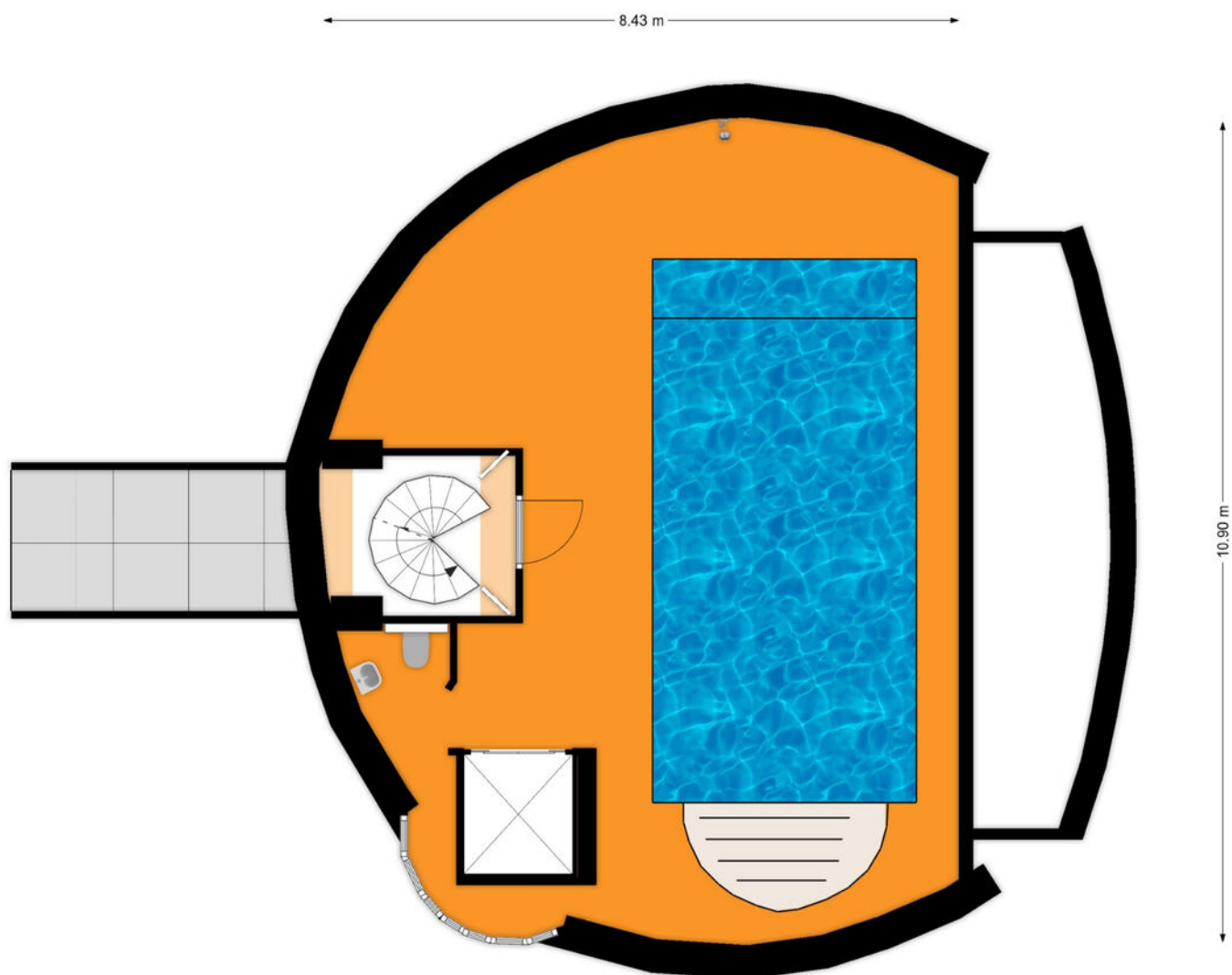
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



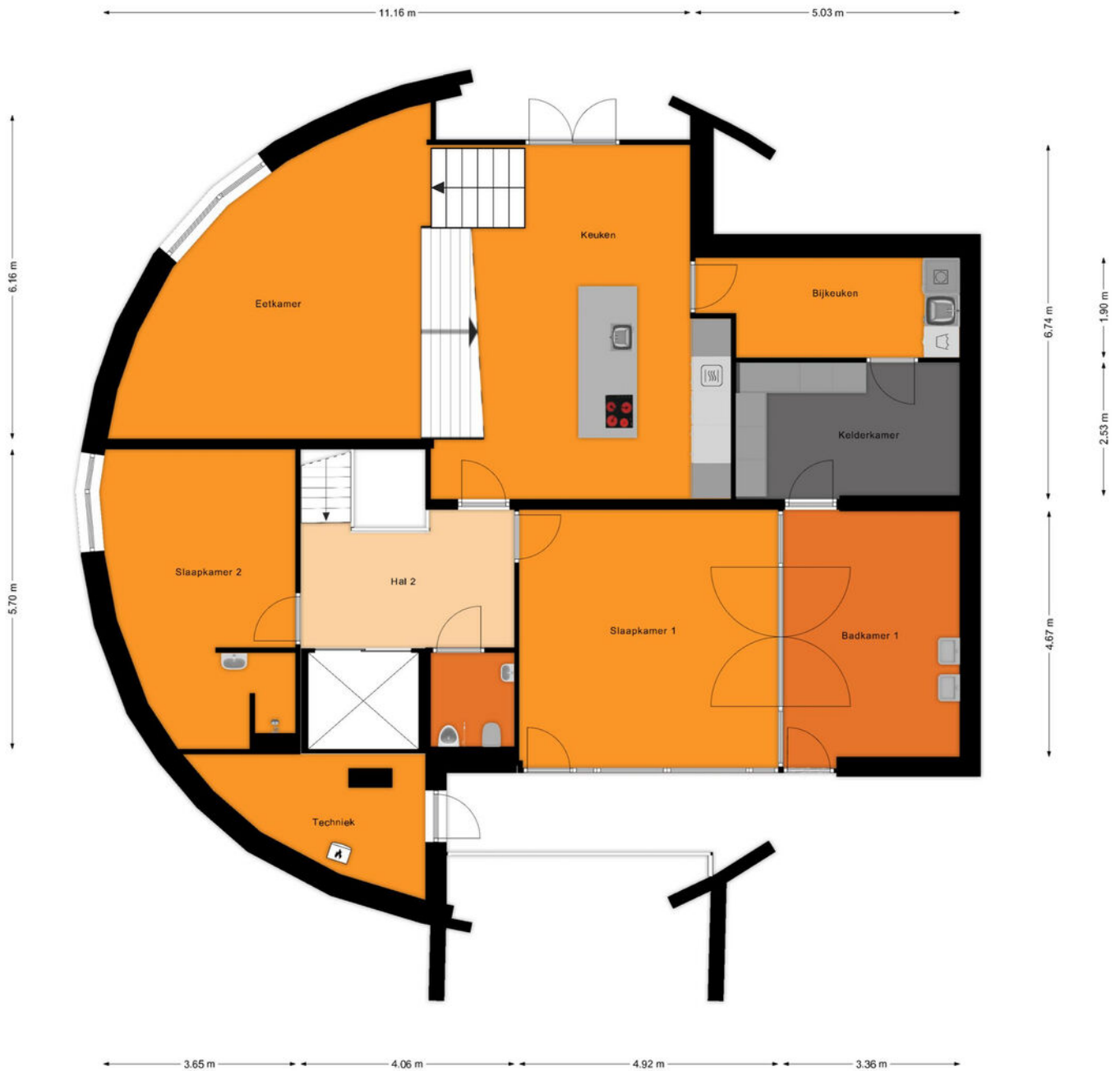
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



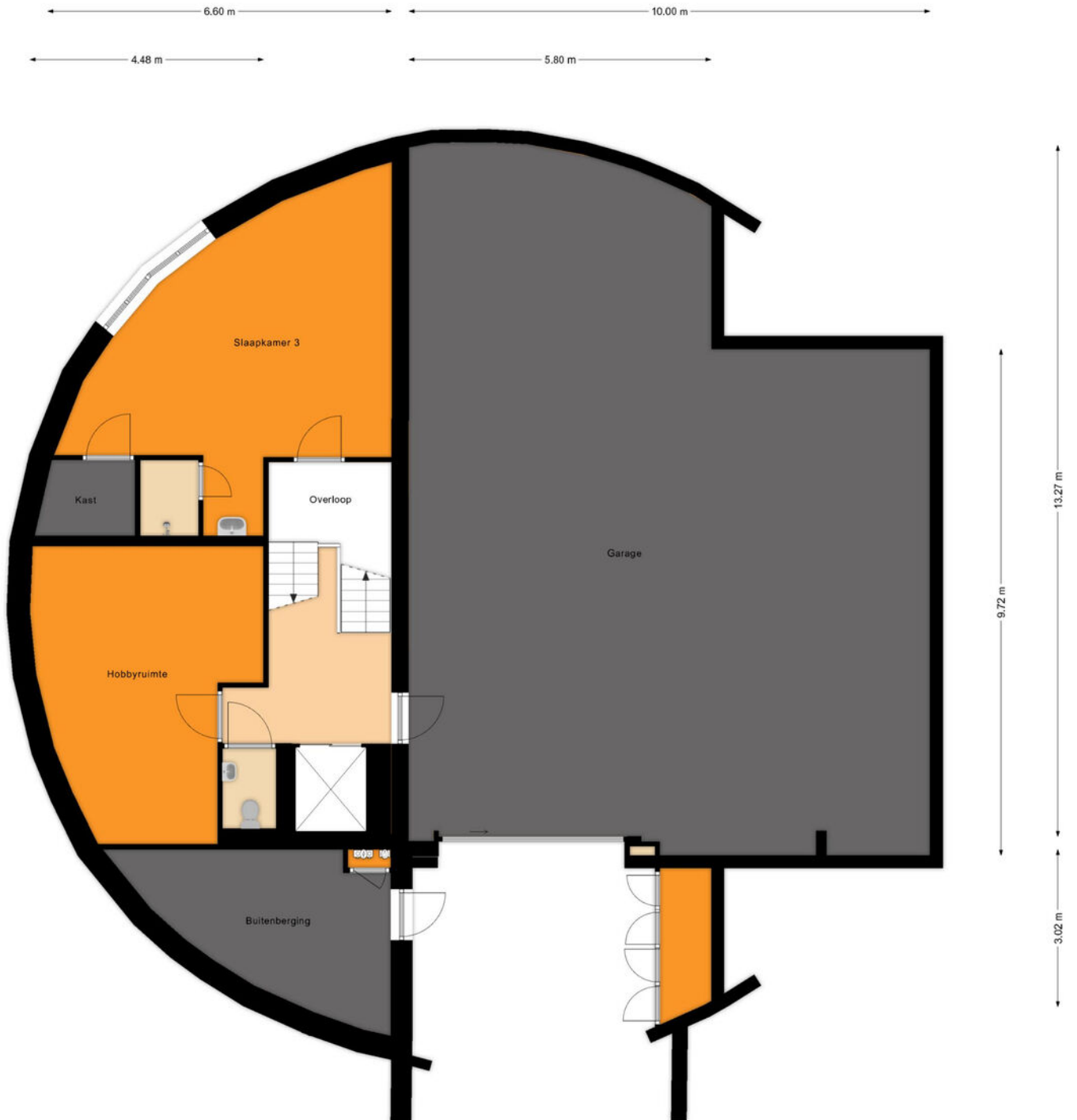
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



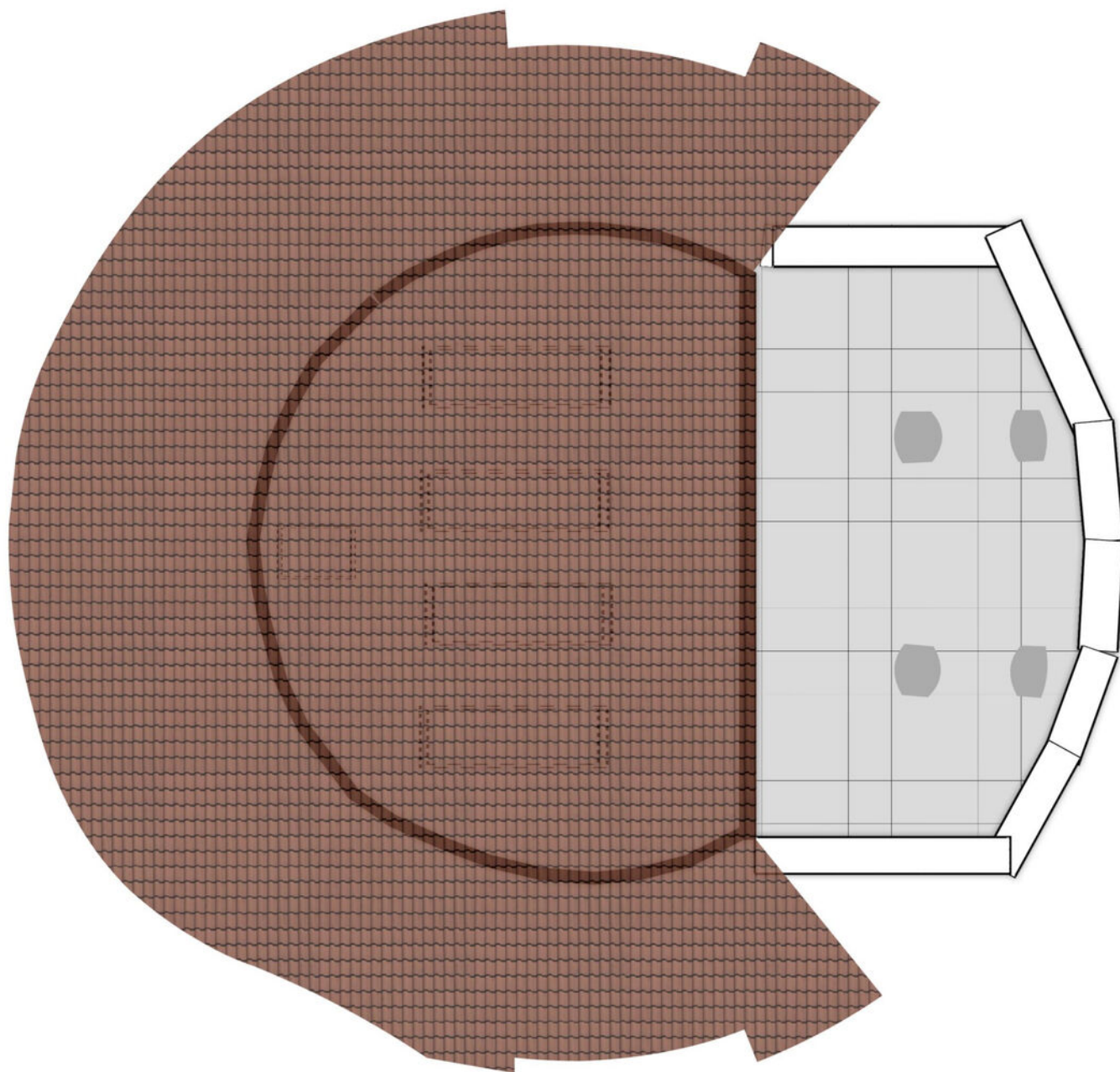
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



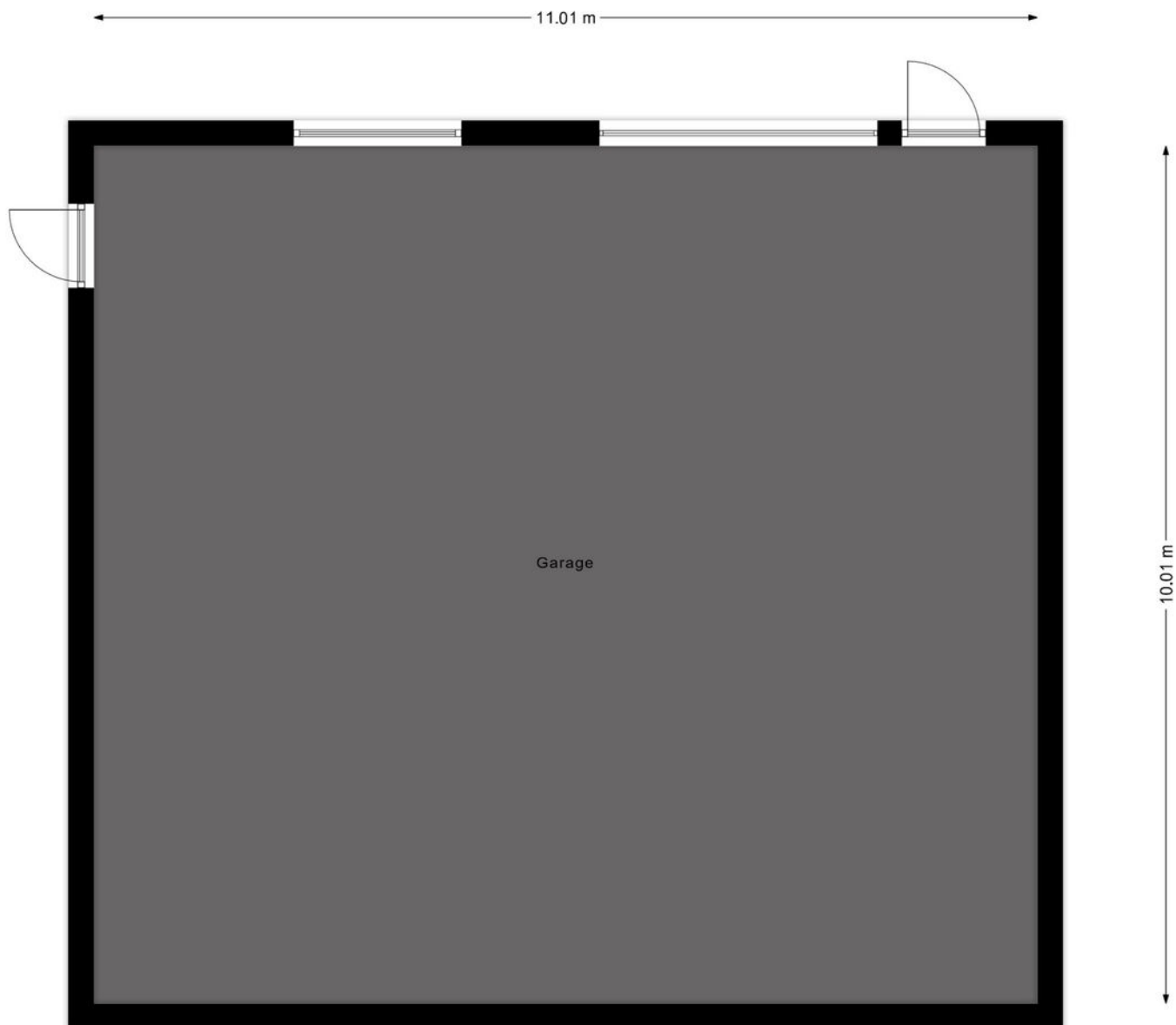
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: berg en dalweg 32



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
	Perceelnummer		
25	Huisnummer	Kadastrale gemeente Beekbergen	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie F	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 4942	
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 november 2024
De bevrager 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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- Grindvloer alle verdiepingen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Koffiemachine, warmhoudlade, stoomoven	X		
- Vacumeermachine, waterbase	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)		X	
- Jacuzzi	X		
- Speeltoestel speelweide, losse bouwmaterialen achter de schuur	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 15 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!

 **Driessen**
Woningmakelaars

Huis op de Veluwe

André

06-51210668

Mireille

06-53171179

