



# Driessen Woningmakelaars

*Thuis op de Veluwe*

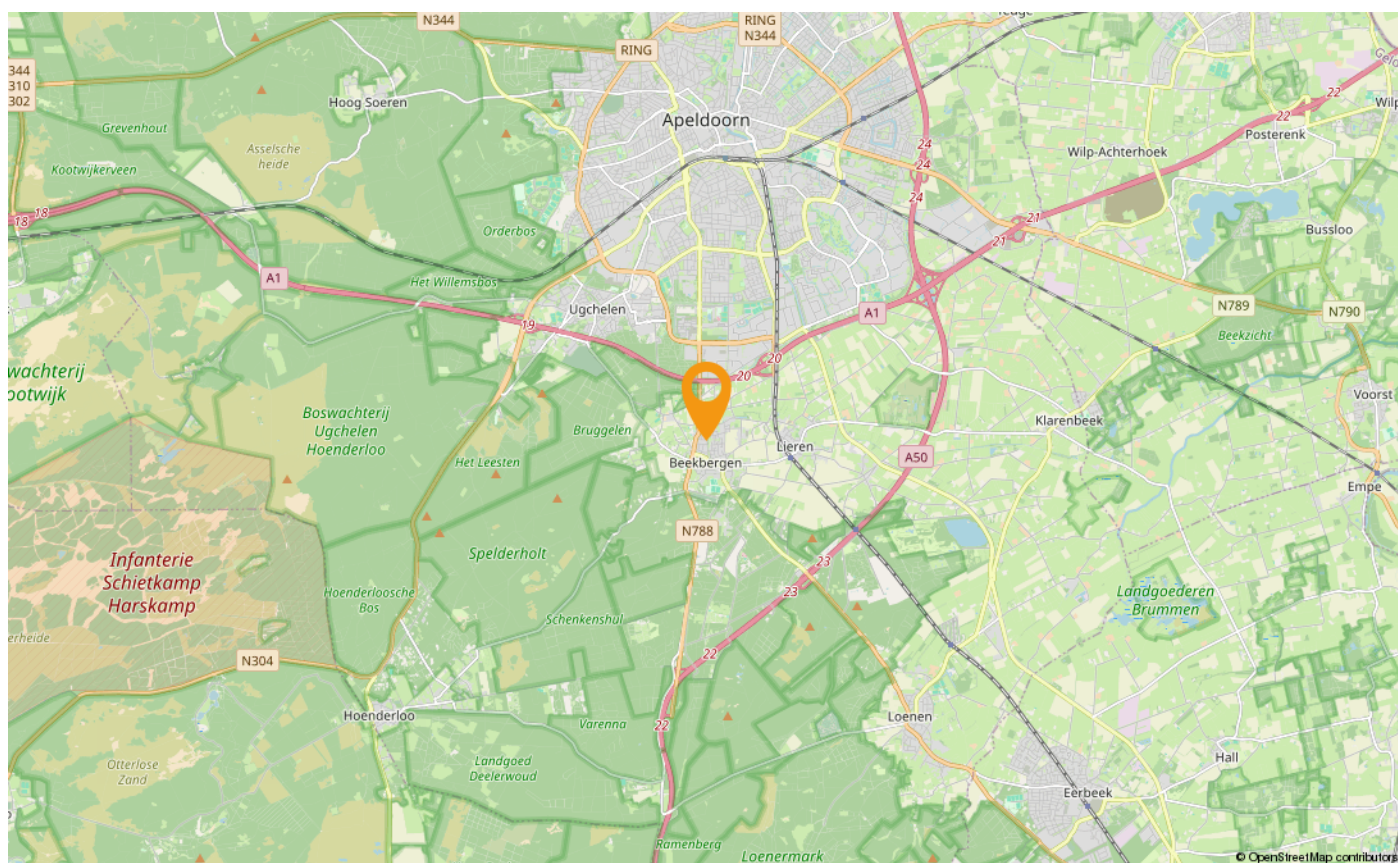


**WOLTERBEEKLAAN 59  
BEEKBERGEN**



## KENMERKEN

Type	2-onder-1-kapwoning met aangebouwde garage, oprit en tuin
Bouwjaar	1969
Perceeloppervlakte	381 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	167 m <sup>2</sup>
Inhoud	565 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	8, waarvan 6 slaapkamers
Ligging	aan park, aan rustige weg
Oriëntering achtertuin	west
Verwarming	c.v.-ketel (Vaillant, 2009), vloerverwarming begane grond en badkamer
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, HR glas
Energielabel	A (geldig tot 05-06-2034)





# Omschrijving

Uitgebouwde, zeer ruime twee-onder-een-kap woning met aangebouwde garage, oprit voor meerdere auto's en tuin gelegen op het westen. De woning heeft aan de achterzijde een dakkapel over de volle breedte, waardoor er maar liefst 6 slaapkamers zijn ontstaan. Het woonhuis heeft een prachtige ligging met vrij uitzicht over het park. De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing en triple beglazing. Daarnaast zijn de vloer en het dak van de woning na-geïsoleerd. In combinatie met de 18 zonnepanelen heeft dit geresulteerd in een energielabel A. De laan waaraan de woning is gelegen is rustig en op loopafstand van de dorpskern van Beekbergen. In het Veluwe dorp zijn diverse voorzieningen aanwezig zoals winkels (o.a. een supermarkt), een basisschool, zorg en sportgelegenheden. Door de ligging op de Veluwe kunnen natuurliefhebbers hun hart ophalen. Er zijn eindeloze fiets- en wandelroutes door de nabijgelegen bossen, heidevelden en landerijen.

## Indeling:

Ruime entree/hal, toilet met fonteintje, meterkast en praktische trapkast. Via de hal wordt de recentelijk gerenoveerde woonkamer bereikt. In 2022 zijn in de woonkamer de kozijnen vervangen door kunststof met triple beglazing, zijn de wanden gestuukt en is er een nieuwe PVC vloer gelegd met daaronder vloerverwarming. De overige ruimtes op de begane grond waren al voorzien van vloerverwarming. Aan de achterzijde is de woning fors uitgebouwd waardoor er een echte woonkeuken is ontstaan waar veel ruimte is om met een groot gezelschap te tafelen. Middels een aluminium schuifpui is er een directe verbinding met de tuin. De keuken is geplaatst in een hoekopstelling en v.v. inbouwapparatuur waaronder een 5-pits gaskookplaat met afzuigkap, combi oven, koelkast en vaatwasser. Alle apparatuur is in de afgelopen tijd vervangen (m.u.v. van het fornuis). Doorloop naar de bijkeuken met achteringang en opstelling voor de was- en droogapparatuur.

De garage is inpandig bereikbaar via de bijkeuken of via de buitenzijde. De garage is voorzien van een nieuwe pui, een vaste kastenwand en een fonteintje. De garage is voorzien van dak- en muurisolatie.

## Eerste verdieping:

Overloop, vier slaapkamers en een moderne badkamer. De hoofdslaapkamer beschikt over een vaste kast met schuifdeuren. De badkamer is vernieuwd in 2016 en beschikt over een inloofdouche, wastafelmeubel en toilet. Daarnaast beschikt de badkamer over vloerverwarming.

## Tweede verdieping:

Overloop met twee dakramen, bergkast met opstelling C.V. ketel (Vaillant, 2009) en twee slaapkamers. Eén van de slaapkamers beschikt over een vaste kast. Daarnaast is er op de zolderverdieping veel bergruimte aanwezig achter de knieschotten.

## Info:

- In 2024 is de schoorsteen gerenoveerd;
- De aanbouw van de keuken is voorzien van bitumen dakbedekking (2007). De overige daken (garage en dakkapel) betreft EPDM uit 2018 en 2010;
- De zonnepanelen zijn in twee delen geplaatst. Eerst 15 stuks in 2016 en daarna nog 3 stuks in 2022;
- In 2016 is er een nieuwe meterkast geplaatst;
- Op de verdieping aan de achterzijde zijn rolluiken aanwezig en op de begane grond een zonnescherm.

Wij maken gebruik van de modelkoopovereenkomst van de NVM. Daarnaast wordt er extra clausule toegevoegd, te weten de ouderdomsclausule.









































# 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: wolverbeeklaan 59



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Beekbergen Sectie K Perceel 3820	
—	Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 januari 2025 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 databankrecht.	



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- 3x wandlampjes woonkamer		X	
- Klik aan/klik uit zender +2x ontvanger (in wcd) wandlampjes woonkamer	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schuifdeurkasten zolder/slaapkamers	X		
- Losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- Honeywell slimme radiatorknoppen (komen normale thermostaatknoppen voor in de plaats)		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Warmwater boiler	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		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Regenton		X	
Camerasysteem		X	
Co2 melder (cv-kast zolder)		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
Trampoline	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis incl. rolluiken en afstandsbediening	X		
Meubilair + infrarood heater tuinhuis		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Fontein + afzuigkap garage	X		
- Vriezers + kapstokken		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 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**

