

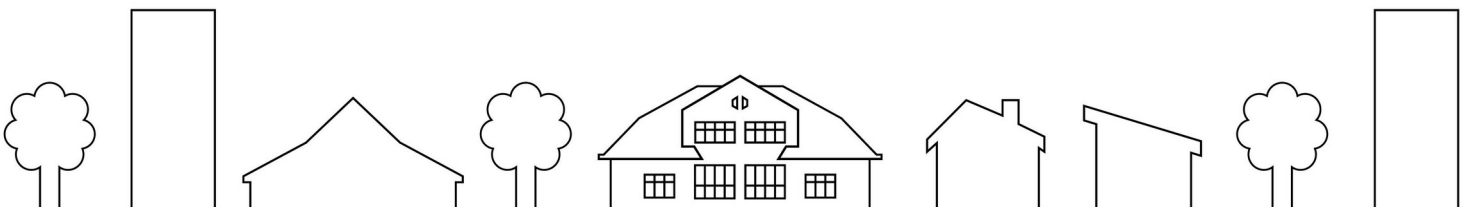


# Driessen Woningmakelaars

*Thuis op de Veluwe*

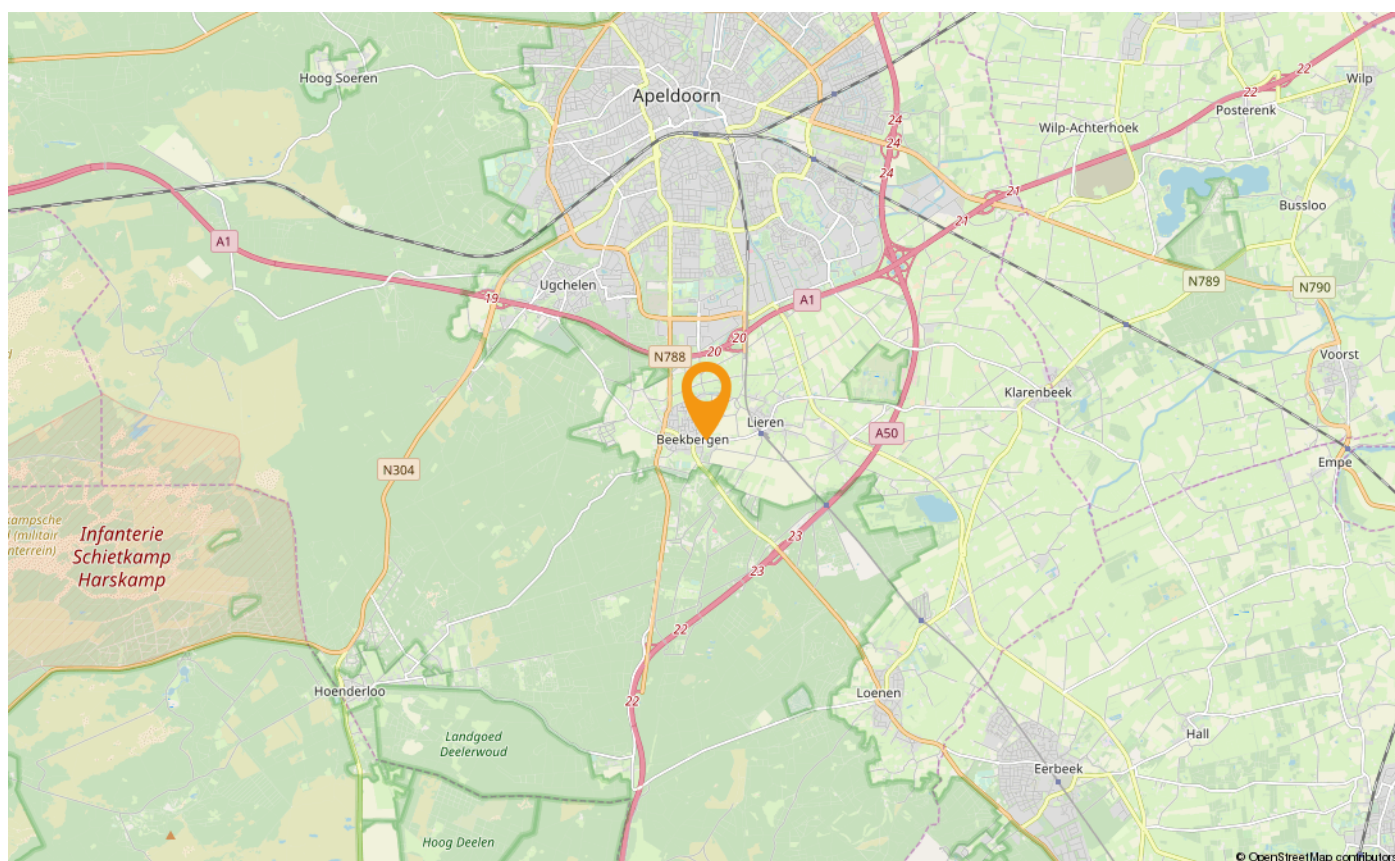


**DORPSTRAAT 104  
BEEKBERGEN**



## KENMERKEN

Type	vrijstaande woning met gastenverblijf, garage/berging, parkeermogelijkheden op eigen terrein en tuin op het zuiden
Bouwjaar	1907
Perceeloppervlakte	1615 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	145 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	54 m <sup>2</sup>
Inhoud	540 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	4, waarvan 3 slaapkamers
Verwarming	cv-ketel (Remeha, 2020) open haard, vloerverwarming gedeeltelijk, hybride warmtepomp (2022), airconditioning
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Energie label	A+ (geldig tot 04-12-2034)



# OMSCHRIJVING

Op een mooie locatie, net buiten het centrum van Beekbergen, is deze volledig gemoderniseerde vrijstaande woning gelegen op een perceel van ruim 1.600 m<sup>2</sup>. De woning heeft eindeloze mogelijkheden. Zo is het mogelijk om volledig op de begane grond te leven en de voormalige garage is omgebouwd tot een gastenverblijf. Uitermate geschikt voor een eigen plekje voor thuiswonende kinderen. Deze ruimte is grotendeels geïsoleerd, wordt verwarmd en beschikt over water en elektra, waardoor een praktijk of kantoor aan huis ook tot de mogelijkheden behoort.

Het woonhuis is oorspronkelijk gebouwd in 1907, maar is in de afgelopen jaren flink verduurzaamd: voorzien van 13 zonnepanelen, een hybride warmtepomp, nieuw geïsoleerd dak, muurisolatie en nagenoeg geheel kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Dit heeft geresulteerd in een energielabel A+. Sinds 2024 heeft een goed energielabel een positieve invloed op de leencapaciteit. Kortom: de charme van een karakteristieke woning, gecombineerd met het comfort van het heden!

Naast het gastenverblijf is er een houten garage/berging aanwezig, een broeikas, aangebouwde veranda en volop parkeermogelijkheden op eigen terrein. Aan de achterzijde grenst het perceel aan het "Klompepad" en hier zijn tevens 3 extra parkeerplekken aanwezig. De diepe tuin is gelegen op het zuiden en is volledig omheind en biedt veel privacy.

Op loopafstand van de woning is de dorpskern van Beekbergen gelegen. Beekbergen beschikt over belangrijke voorzieningen zoals winkels (waaronder een supermarkt), een basisschool, zorg en sportgelegenheden (o.a. een voetbal- en tennisvereniging). Daarnaast is de ligging gunstig ten opzichte van de snelwegen. De A1 en de A50 zijn beiden in 5 autominuten te bereiken, waardoor de verbinding met het westen van het land uitstekend is. De ligging op de Veluwe zorgt ervoor dat natuurliefhebbers hun hart kunnen ophalen, door de vele fiets- en wandelmogelijkheden door de omliggende bossen en heidevelden.

## Indeling:

Entree/hal, nieuwe groepenkast, modern toilet, verdiepte trapkast, en toegang tot de werk-/slaapkamer op de begane grond en de bijkeuken. In de bijkeuken is over de volle breedte een praktische kastenwand met aanrechtblad geplaatst. Aangrenzend bevindt zich de wasruimte met aansluiting voor de was-/ en droogapparatuur en de opstelling van de C.V. ketel (Remeha, 2020) en de hybride warmtepomp (Remeha, 2022). Vanaf de wasruimte is er een achteruitgang aanwezig en een doorloop naar de eerste badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel. De woonkamer is opgedeeld in een knusse tv hoek met open haard en een tweede lichte zithoek door de grote raampartijen. Aan de achterzijde van de woning is een aanbouw geplaatst waar de luxe woonkeuken is gesitueerd. De keuken is compleet uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur waaronder een 4-pits inductiekookplaat met inbouwplaat met 2 zones, een afzuigkap, een vaatwasser, combi oven, stoomoven en een Quooker. In de woonkeuken is ruim voldoende plek voor het plaatsen van een grote eettafel en middels openslaande deuren is het aangrenzende terras met veranda te bereiken.

Op de gehele begane grond ligt een gelijkde PVC vloer gelegd in visgraat.



# OMSCHRIJVING

## Eerste verdieping:

Overloop met inbouwkast, twee slaapkamers en een tweede badkamer. Beide slaapkamers beschikken over vaste kasten en de hoofdslaapkamer is voorzien van een airco (Haier, 2022) en een dakkapel. De luxe badkamer is uitgerust met een ruime inloopdouche met regendouche, handdouche, wastafelmeubel, verlichte en verwarmde spiegel, toilet en nieuw dakraam.

## Gastenverblijf:

Het gastenverblijf bevindt zich in de voormalige garage. Deze ruimte is grotendeels na-geïsoleerd (m.u.v. de vloer) en is voorzien van HR++ beglazing. Er is een toilet aanwezig, een douche en een compact keukenblok. Om de ruimte optimaal te benutten is er een speelse slaapvide gecreëerd. In het gastenverblijf is eveneens een gelijmde PVC vloer aanwezig. Kortom: een comfortabele ruimte geschikt voor diverse doeleinden!

## Info:

- De woonkeuken is deels voorzien van vloerverwarming;
- In circa 2018 is er een nieuwe laag bitumen over de platte daken gelegd en het pannendak is in 2022 geheel vernieuwd. Het dak is toen tevens volledig geïsoleerd;
- In 2023 is de buitenzijde van de woning geschilderd door een erkend schildersbedrijf;
- De woning beschikt over een definitief energielabel A+ (geldig tot 04-12-2034).

Wij maken gebruik van de modelkoopovereenkomst van de NVM. Daarnaast worden er extra clausules toegevoegd, te weten de ouderdomsclausule en asbestclausule.





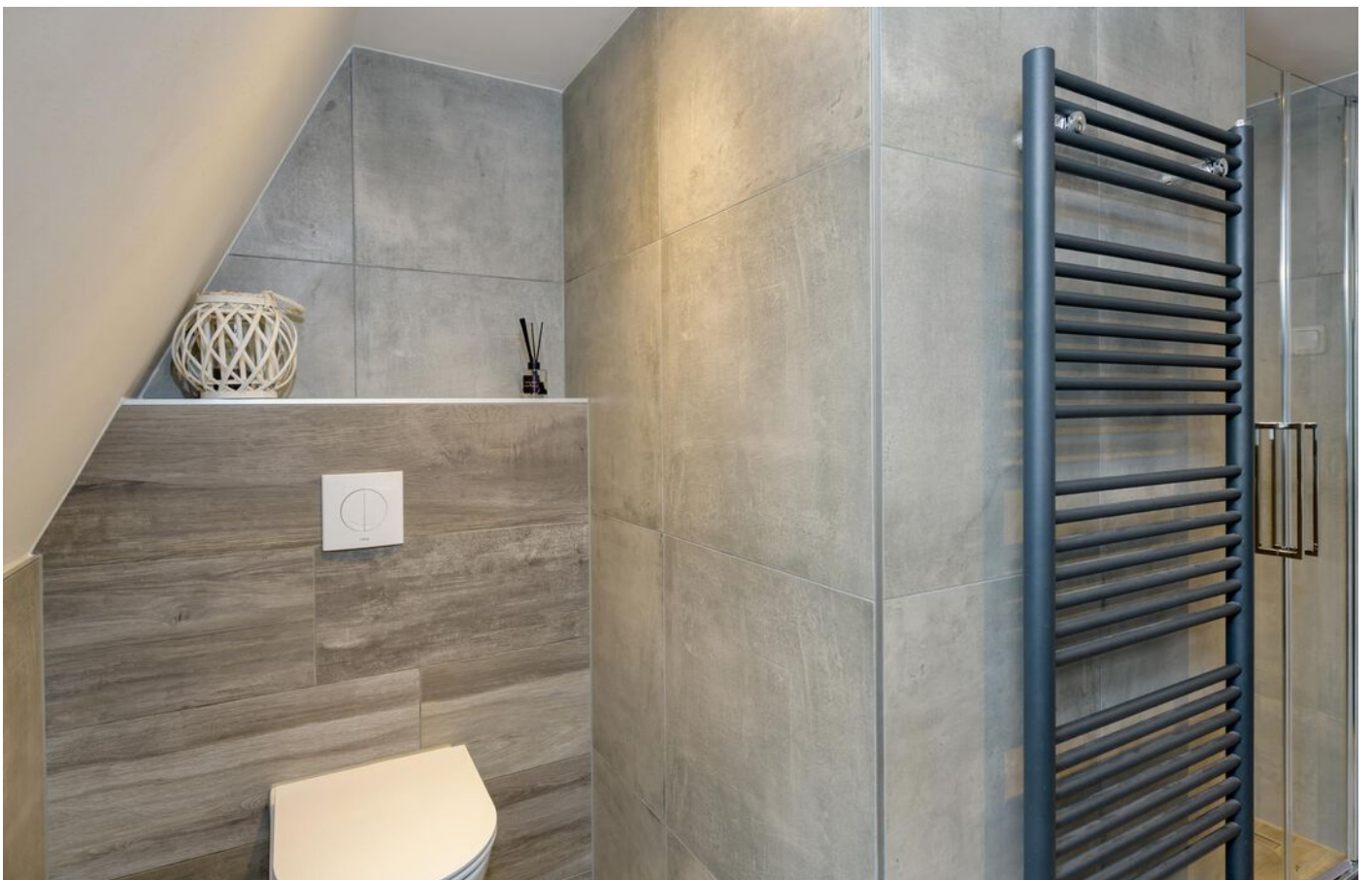














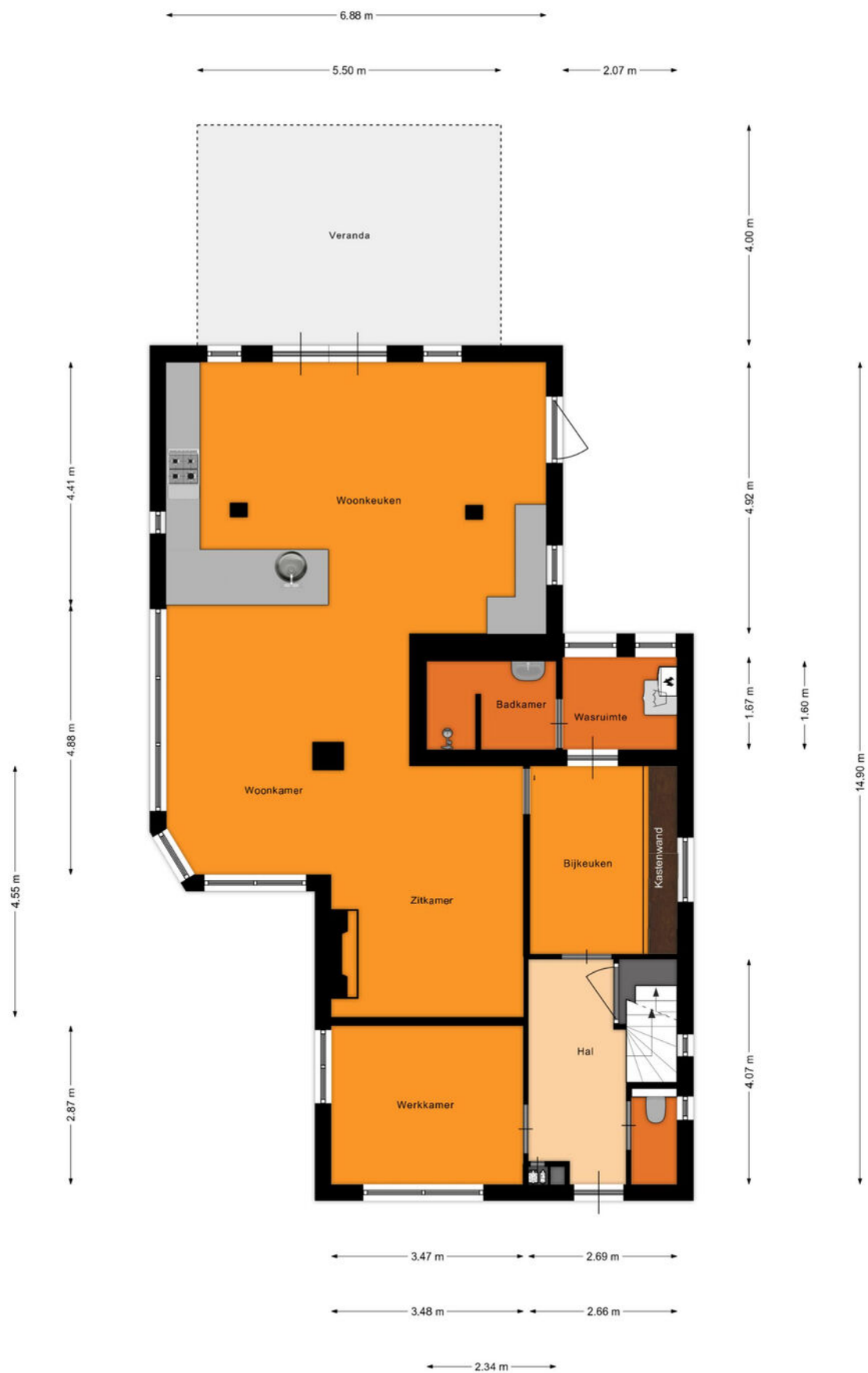








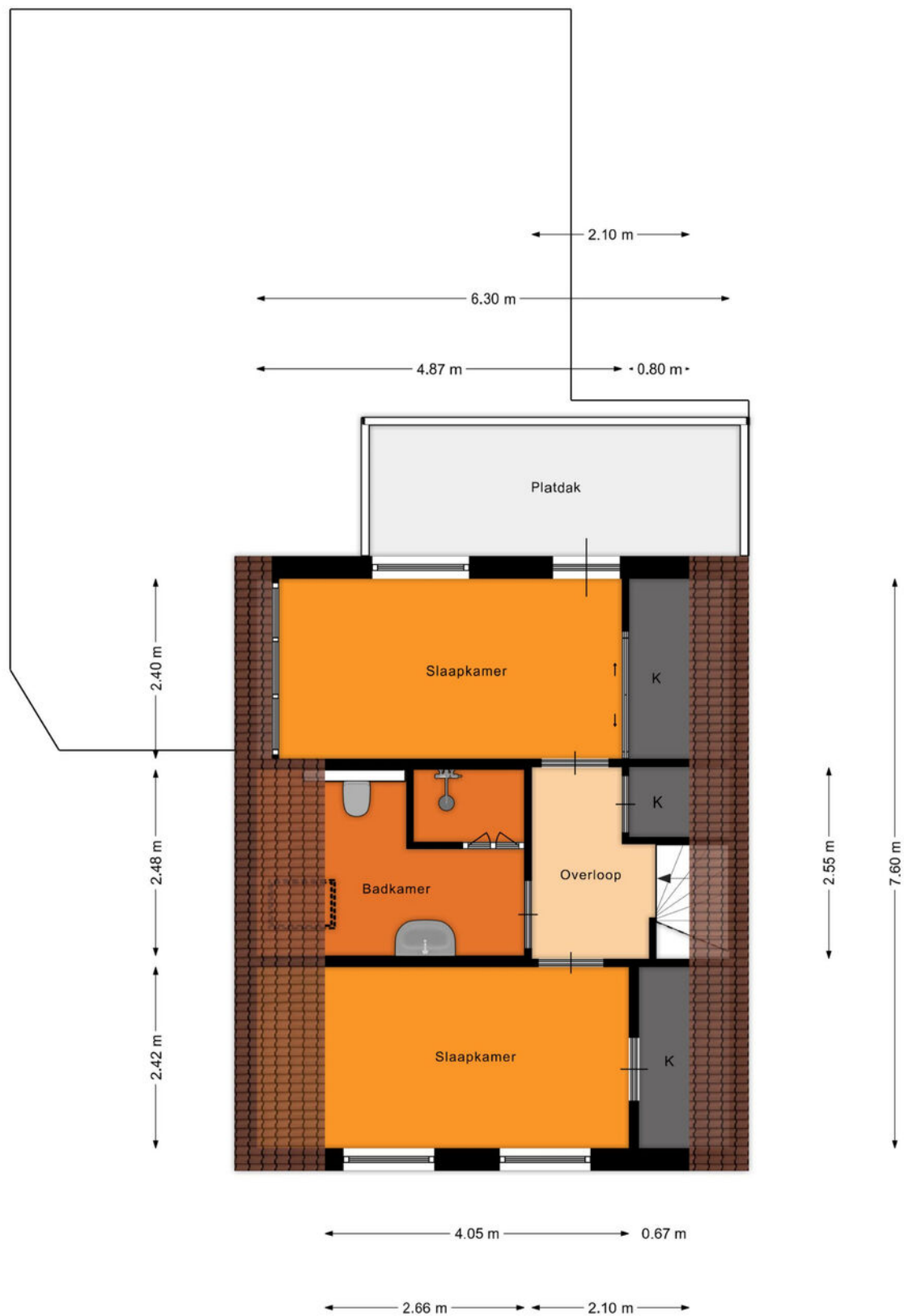
# PLATTEGROND



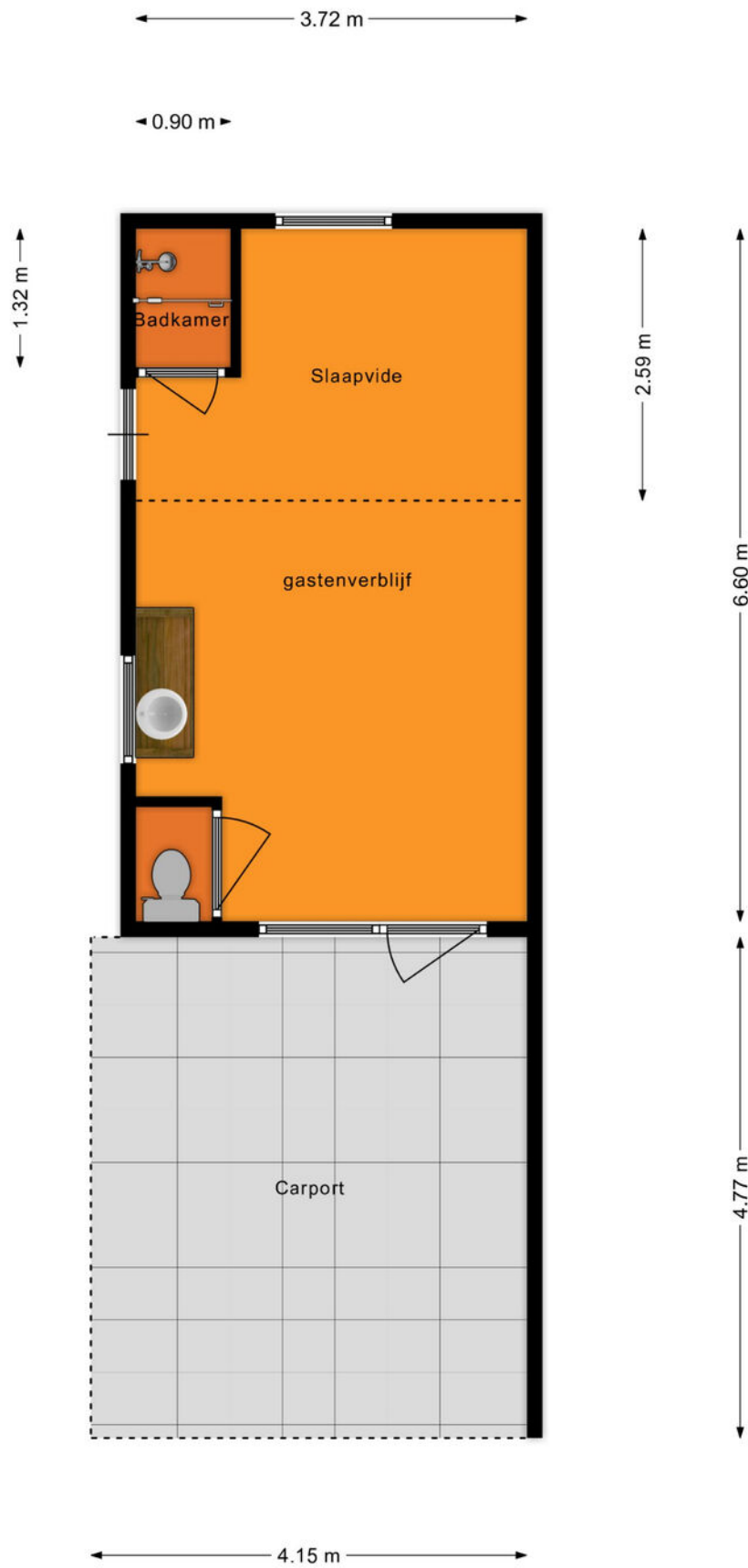
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGROND



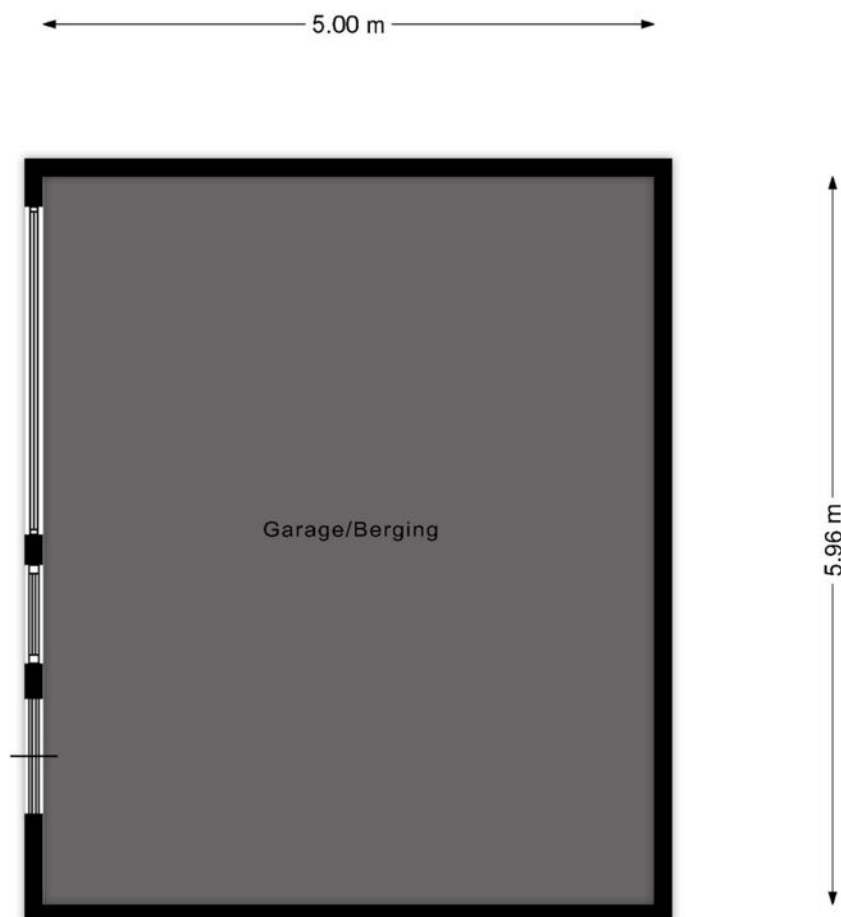
# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND

---




**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: dorpstraat 104



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Beekbergen Sectie K Perceel 4623</p> <p>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.</p>	
---	---	---

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- Lamp boven eettafel	X		
- Diverse plafond (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast-in-kast bij kelderkast	X		
- Openhaard met vonkendeur	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- jaloezieën			X
- Horren dubbele tuindeur, zijdeur bijkeuken en horren in kunststof draairamen	X		
- Plissegordijn zijraam	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- PVC vloer eiken-dessin visgraat	X		
- Tegelvloeren sanitaire ruimtes	X		
Overig, te weten			
- Meubel bijkeuken - lades en deuren (2022)	X		
- Meubel wasmachine/droger met lades (2022)	X		
- Boomstam werkblad met 3 houten krukken			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Quooker	X		
- Hoek carrousel en schappen in keuken	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- Toiletaccessoires		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- Afzuigventilator	X		
- Radiator, spiegel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Airconditioning	X		
Zonnepanelen	X		
Videodeurbel		X	
Piano	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Boomstamtafel buiten			X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Diverse verlichting op bewegingsmelder solar		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
(Broei)kas	X		
Divers witgoed + stellingen in schuur		X	

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinbankje hout/staal + kunststof tuinkasten naast kas		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Zitmaaier Husqvarna			X
- Zwembad doorsnee 366 cm met zandpompinstallatie			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

