



# Driessen Woningmakelaars

*Thuis op de Veluwe*

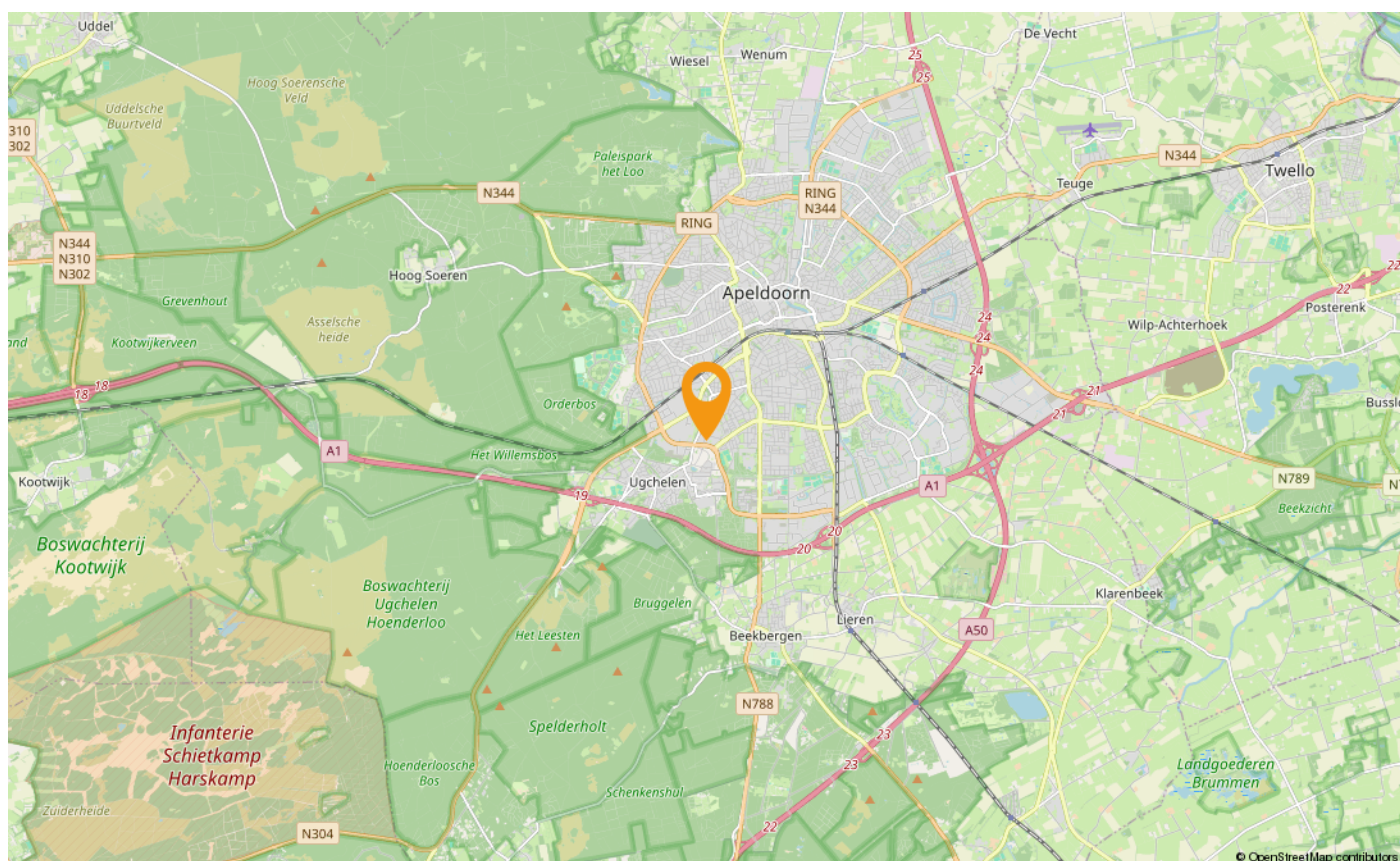


**HATTEMSEWEG 103  
APELDOORN**



# KENMERKEN

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Type                      | 2-onder-1-kapwoning met oprit met carport en tuin     |
| Bouwjaar                  | 1995  |
| Perceeloppervlakte        | 411 m <sup>2</sup>                                    |
| Gebruiksoppervlakte wonen | 146 m <sup>2</sup>                                    |
| Externe bergruimte        | 10 m <sup>2</sup>                                     |
| Inhoud                    | 466 m <sup>3</sup>                                    |
| Aantal kamers             | 5, waarvan 3 slaapkamers                              |
| Ligging                   | aan rustige weg                                       |
| Oriëntering achtertuin    | oost  |
| Verwarming                | c.v.-ketel (Remeha, 2011), houtkachel                 |
| Isolatie                  | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |
| Energielabel              | A (geldig tot 07-07-2030)                             |



# Omschrijving

In een rustige straat net buiten het dorp Ugchelen, is deze uitgebouwde twee-onder-een-kap woning gelegen met oprit met carport en een diepe tuin. De woning is in 1995 gebouwd als levensloopbestendige woning. Door een aanbouw aan de achterzijde begin 2000 is de slaapkamer op de begane grond komen te vervallen, maar door de vele ruimte op de begane grond is het wel mogelijk om dit weer te creëren. De woning is volledig geïsoleerd, nagenoeg geheel voorzien van dubbele beglazing en op het dak liggen 12 zonnepanelen. Dit heeft geresulteerd in een energielabel A!

De ligging van de woning is uitstekend. De straat is doodlopend, waardoor er enkel bestemmingsverkeer door de straat rijdt. Op korte afstand ligt de dorpskern van Ugchelen, een gezellig dorp met een divers winkelaanbod waaronder twee supermarkten. Scholen, zorg en sportvoorzieningen zijn eveneens op korte afstand te vinden. De woning is dichtbij ringwegen gelegen, waardoor de A1 in 5 autominuten te bereiken is.

## Begane grond:

Overdekte entree/hal, meterkast met 3 fasen aansluiting en glasvezel, toilet met fonteintje en garderobe. Via de hal zijn alle vertrekken te bereiken: de woonkamer, badkamer, keuken en bijkeuken. De badkamer is modern en beschikt over een inloopdouche en een wastafel. De ruime woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning, beschikt over een sfeervolle houtkachel en een lamelparket vloer. Doorloop naar de werk-/studeerkamer (voormalige slaapkamer) welke in verbinding staat met de woonkeuken. In de woonkeuken is veel ruimte om een grote eethoek te plaatsen en heeft veel lichtinval door de brede kunststof schuifpui en de lichtkoepel. De neutrale keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur waaronder een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap, een oven, combi oven, koelkast en een vaatwasser.

Via de hal is bijkeuken/berging te bereiken. In deze ruimte is de aansluiting voor de wasapparatuur aanwezig en opstelling C.V. ketel (Remeha, 2011). Tevens kunnen hier de fietsen gestald worden.

## Verdieping:

Overloop, toilet met fonteintje, twee ruime slaapkamers waarvan de slaapkamer aan de voorzijde met dakkapel. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een dubbel wastafelmeubel.

## Tuin:

De tuin biedt veel privacy en is een leuke afwisseling van groen, bestrating en een vijverpartij. Achterin de tuin staat een tuinhuis met een overkapping. Een heerlijk plekje om te genieten van de avondzon!

## Info:

- In april 2024 is het buitenschilderwerk uitgevoerd door een erkend schildersbedrijf;
- De woning beschikt over een energielabel A (geldig tot 07-07-2030);
- Onder de carport is een laadpunt voor een elektrische auto aanwezig. Deze is geplaatst in 2024, nauwelijks gebruikt en zit bij de koop inbegrepen;
- Het woonhuis is deels voorzien van screens;
- De zonnepanelen zijn in twee delen geplaatst: 6 stuks in 2020 en 6 stuks in 2024.

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

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.









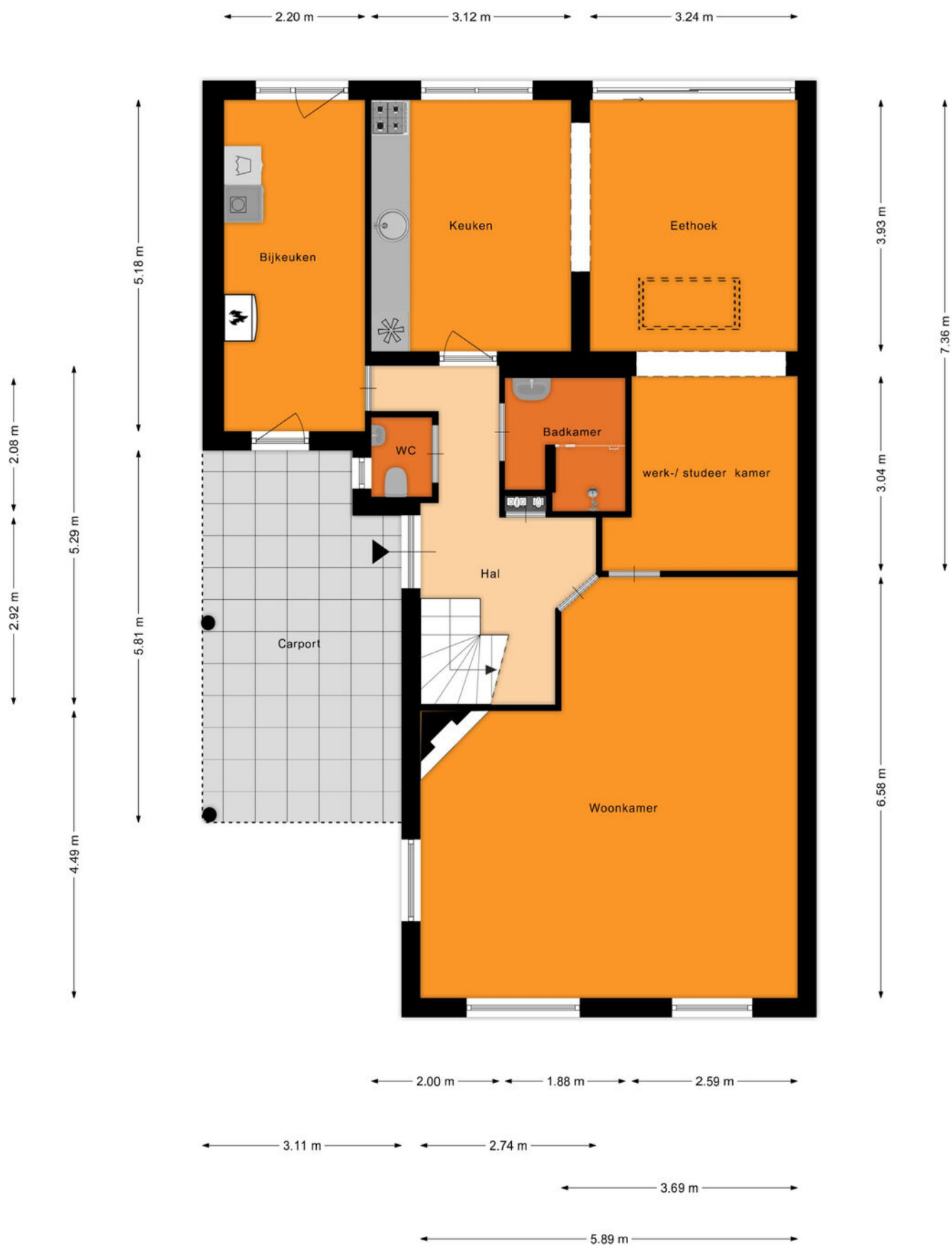






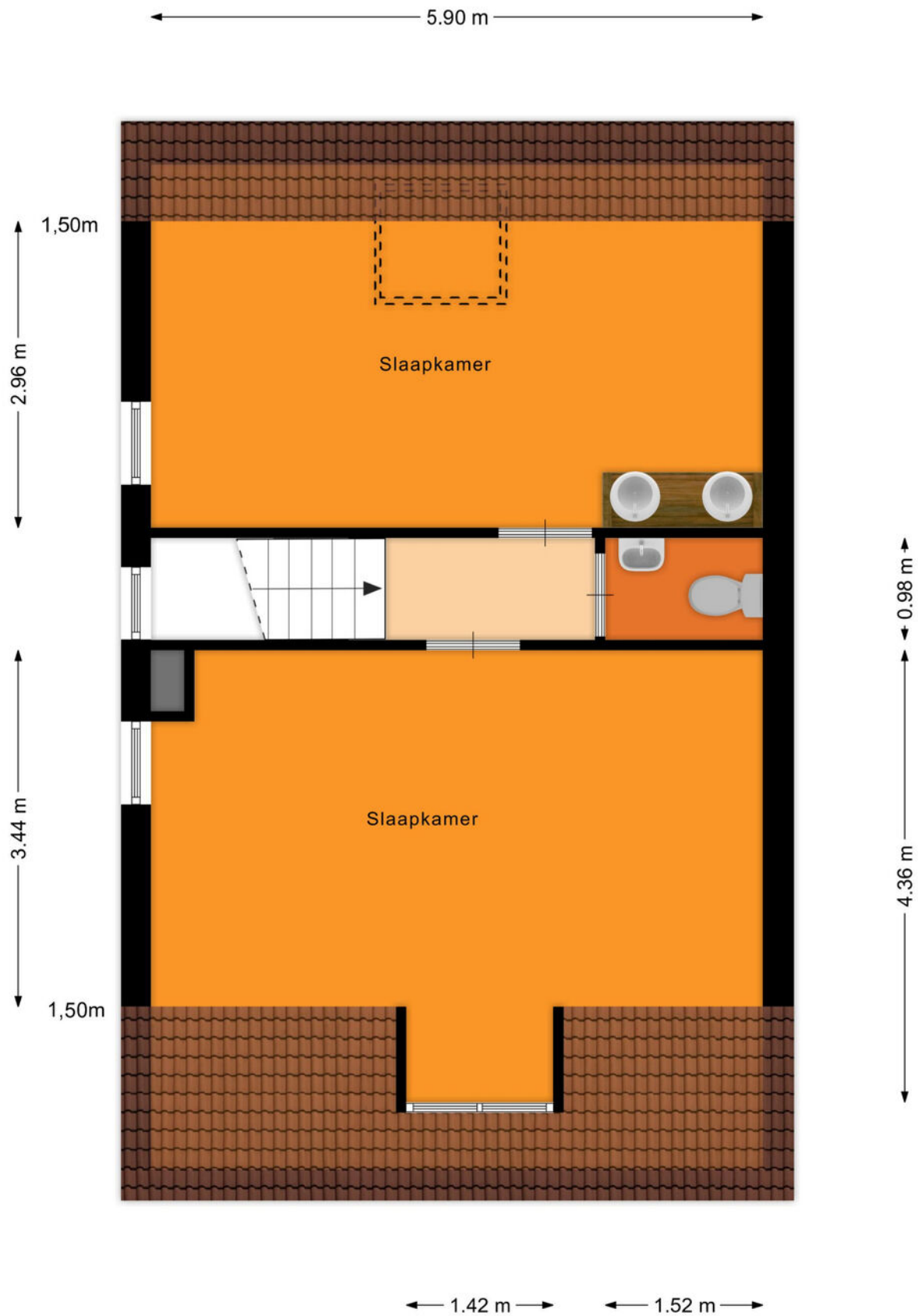


# PLATTEGROND



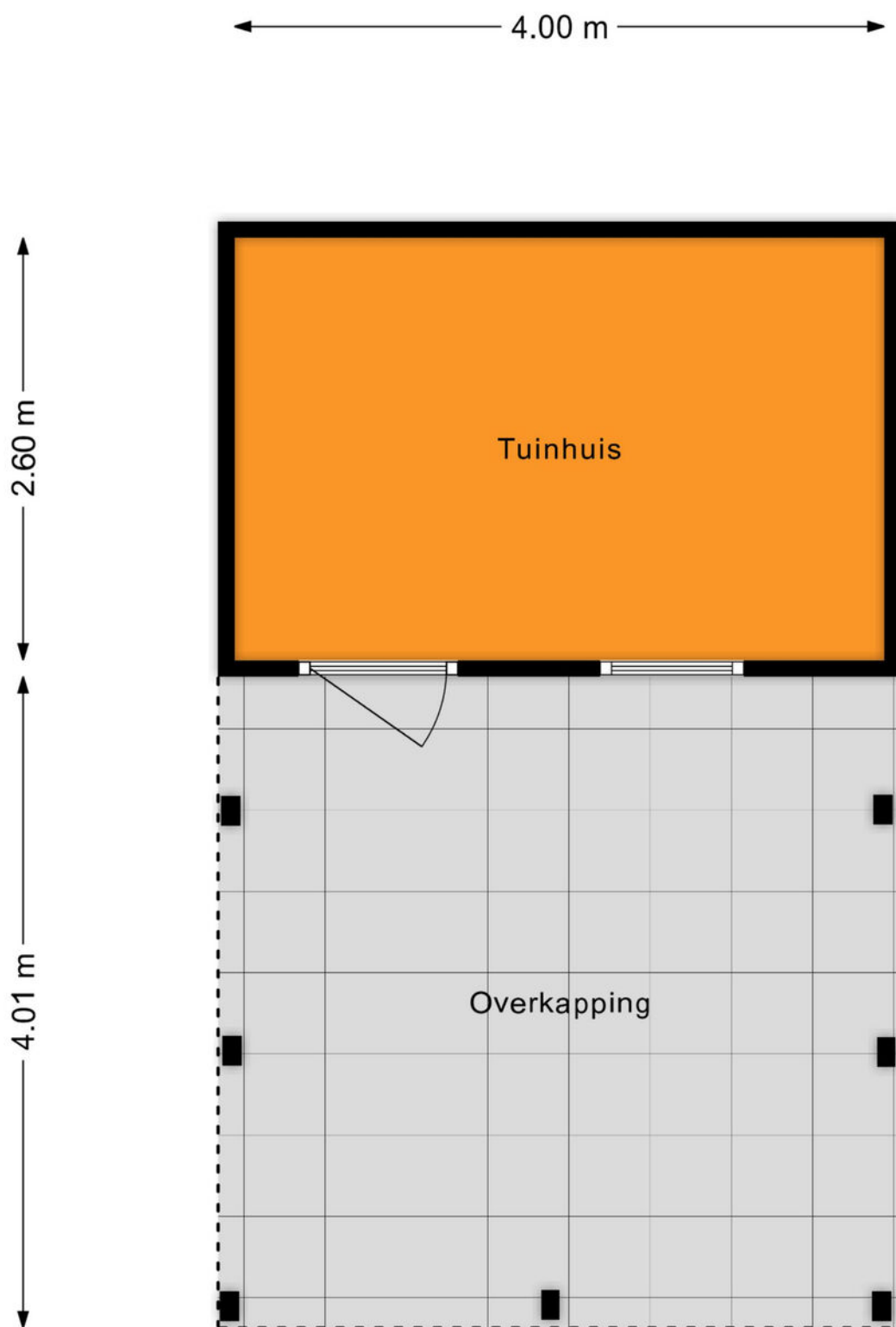
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# 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)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: hatterseweg 103



0 5 10 15 20 25m

|       |                                  |                               |  |
|-------|----------------------------------|-------------------------------|--|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                 |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Apeldoorn |  |
| —     | Huisnummer                       | Sectie V                      |  |
| —     | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 4467                  |  |
| —     | Voorlopige kadastrale grens      |                               |  |
| —     | Administratieve kadastrale grens |                               |  |
| —     | Bebouwing                        |                               |  |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 november 2024. 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>                |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       | X             |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               |          | X            |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Kast keuken (in hoek)                  | X             |          |              |
| - Planken tweede slaapkamer + bijkeuken  | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - overgordijnen                          | X             |          |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - lamellen                               | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - parketvloer                            | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - spiegelwanden                          | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - vriezer  |               |          | X            |
| - vaatwasser   | X             |          |              |
| - Verrijdbaar 'keukenblok'   |               |          | 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             |          |              |
| - wastafel   | X             |          |              |
| - wastafelmeubel   |               |          | X            |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel  | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders  | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat  | X             |          |              |
| Screens  | X             |          |              |
| Zonwering buiten   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Zonnepanelen   | X             |          |              |
| Oplaadpunt elektrische auto  | X             |          |              |
| Mechanische ventilatie   | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie   | X             |          |              |
| - boiler   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating  | X             |          |              |
| Beplanting   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |



# LIJST VAN ZAKEN

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Buitenverlichting                          | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                    |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                     | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        | X             |          |              |
| (Broei)kas                                 | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                       |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |              |
| - Houten tuinset                           |               |          | 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

