



Driessen Woningmakelaars

thuis op de Veluwe

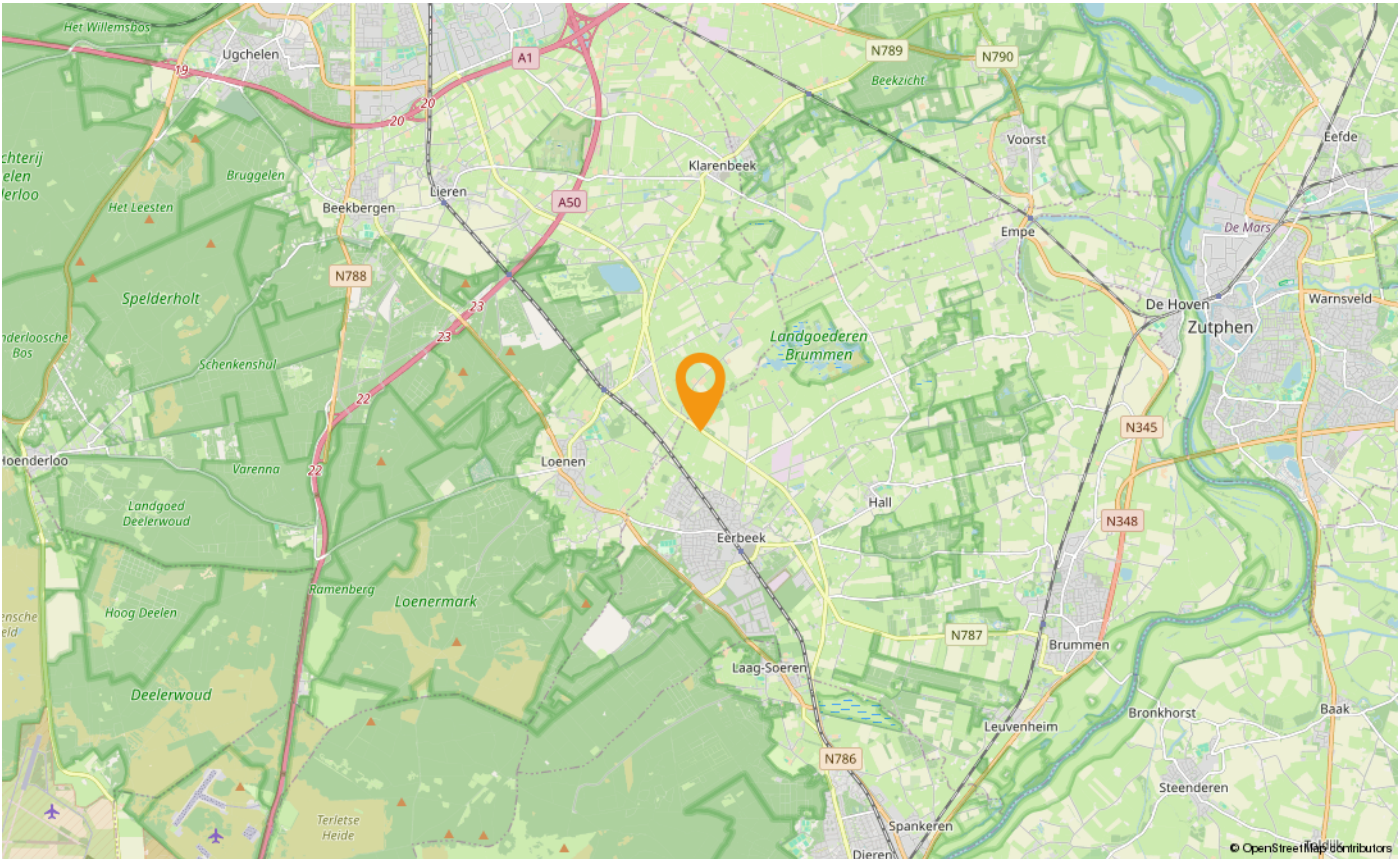


**APELDOORNSEWEG 19 A
EERBEEK**



KENMERKEN

Type	halfvrijstaande woonboerderij met dubbele carport, vrijstaande berging en rietgedekt prieel
Bouwjaar	1870
Perceeloppervlakte	1923 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	330 m²
Externe bergruimte	10 m²
Inhoud	1223 m³
Aantal kamers	5, waarvan 3 slaapkamers met de mogelijkheid om extra slaapkamers te creëren
Ligging	buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Verwarming	vloerverwarming begane grond, houtkachel, warmtepomp
Isolatie	volledig geïsoleerd
Energielabel	A+ (geldig tot 26-03-2035)



OMSCHRIJVING

Een half vrijstaande woonboerderij uit 1870 met veel charme én met een A+ energielabel: een unieke kans op een unieke locatie! Door de uitstekende isolatie, zonnepanelen (2023) en warmtepomp zijn de stroomkosten nagenoeg nihil. In 2008/2009 is de boerderij van de vloer tot het dak nagenoeg geheel gerenoveerd. Deze uitzonderlijke woning heeft een woonoppervlakte van 330 m² en heeft oneindig veel mogelijkheden, waardoor wonen met ouders en/of kinderen tot de mogelijkheden behoort, maar ook het realiseren van een Bed en Breakfast (omgevingsvergunning aanwezig) of extra bijgebouwen is mogelijk.

De boerderij is gelegen aan het Apeldoorns Kanaal, heeft een landelijke ligging met aan de achterzijde vrij uitzicht, waar met regelmaat wild wordt gespot! De woning heeft een eigen inrit en is te bereiken via het naastgelegen zandpad, de Bremweg. Er is ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarnaast is er een dubbele carport, een vrijstaande berging en een rietgedekt prieel aanwezig. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 1.923 m².

Ondanks de vrije ligging zijn voorzieningen dichtbij. Het centrum van Eerbeek is gelegen op 5 autominuten afstand en beschikt over een ruim winkelaanbod, maar ook scholen, zorg en sportgelegenheden zijn aanwezig. In een minuut of 10 is de A50 bereikbaar en in circa 15 minuten de A1. Kortom: vrij wonen met vele mogelijkheden en met prachtig uitzicht op een centrale locatie!

Veilige kanaalverbinding komt in zicht. De gemeenten Apeldoorn en Brummen hebben samen met de met de Provincie Gelderland afgesproken om de verkeersveiligheid rond Eerbeek en Loenen te verbeteren. Een voorbeeld van een van de maatregelen is de verlaging van de maximumsnelheid van 80 km/uur naar 60 km/uur op de kanaalroute. Vooralsnog gaan provincie en gemeenten ervan uit dat de gehele kanaalroute in 2027-2028 kan worden aangepakt.

Indeling:

Binnenkomst in de royale woonkamer met veel raampartijen en een speelse vide. Het originele gebint en twee stalraampjes zijn bewaard gebleven. Door het grote formaat van de woonkamer is het mogelijk om meerdere zit- en eethoeken te creëren, maar ook een extra werk- en/of slaapkamer behoort tot de mogelijkheden. De open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een 6-pits "Falcon" inductiekooktoestel met een grill en twee ovens, een vaatwasser en magnetron. Om de hoek is een bijkeuken aanwezig met ruimte voor bijvoorbeeld een extra koelkast. Via de woonkamer is de hal bereikbaar. Hier bevindt zich de meterkast en een toilet met voorportaal waar zich het wastafelmeubel bevindt. Aan de voorzijde van de woning zijn twee slaapkamers aanwezig, beiden met inbouwkasten. Vanaf de hoofdslaapkamer is er doorloop naar de badkamer en suite. Deze is compleet uitgevoerd met een inlopdouche, dubbele wastafel, ligbad en toilet. Tijdens de renovatie is er een geïsoleerde zand cement vloer gestort op de begane grond met vloerverwarming.



OMSCHRIJVING

Verdieping:

Op dit moment is de verdieping ingericht met één slaapkamer met eigen wastafel en toilet. Door de grootte van de verdieping zijn er goede mogelijkheden om extra slaapkamers te creëren met eventueel een extra badkamer. Op de verdieping is voldoende bergruimte aanwezig.

Info:

- De perceelgrootte betreft een indicatie. De definitieve grootte zal blijken na inmeting door het Kadaster. Er wordt voor de overdracht nog een erfafscheiding geplaatst tussen 19 en 19-A;
- Verwarming geschiedt middels een lucht-lucht warmtepomp (Daikin R32) (2021), vloerverwarming en houtkachel en het warme water middels een C.V.-ketel (Nefit proline NXT) (2021);
- Het voegwerk van de woning is volledig vernieuwd. De gevels zijn aan de binnenzijde geïsoleerd met steenwol;
- De boerderij is volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- De woning beschikt over een energielabel A+ (geldig tot 26-03-2035). Voorschot stroomkosten, voor het gehele object, bedragen op dit moment € 48,- per maand.

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

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.



















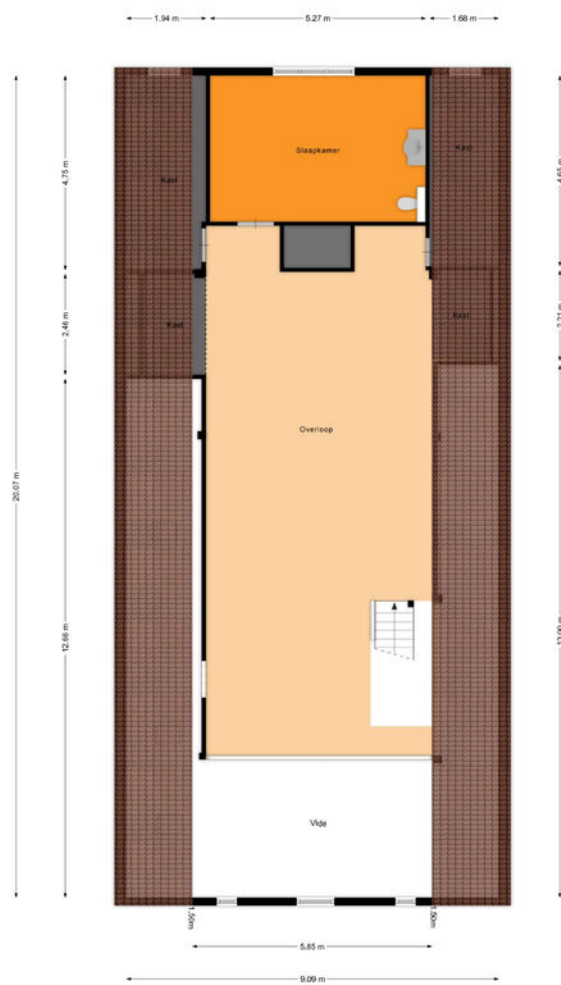




PLATTEGROND

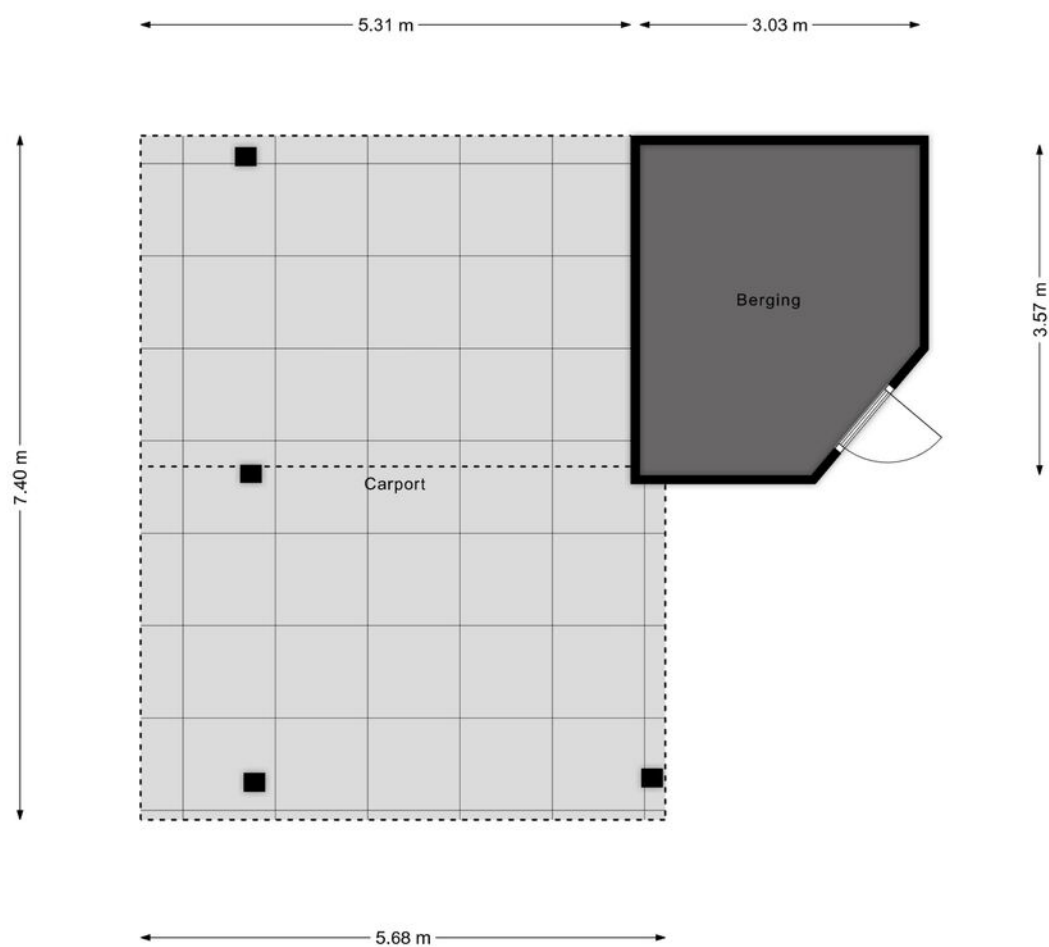


PLATTEGROND



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



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 10-12-2024

Schaal: 1: 601



Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 1x hang-/leg		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Siergrindvloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Koelkast 1x	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Mechanische ventilatie	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepomp (lucht-lucht)	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	
Carport	X		
Hooiberg		X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Propaantank (huur)	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

