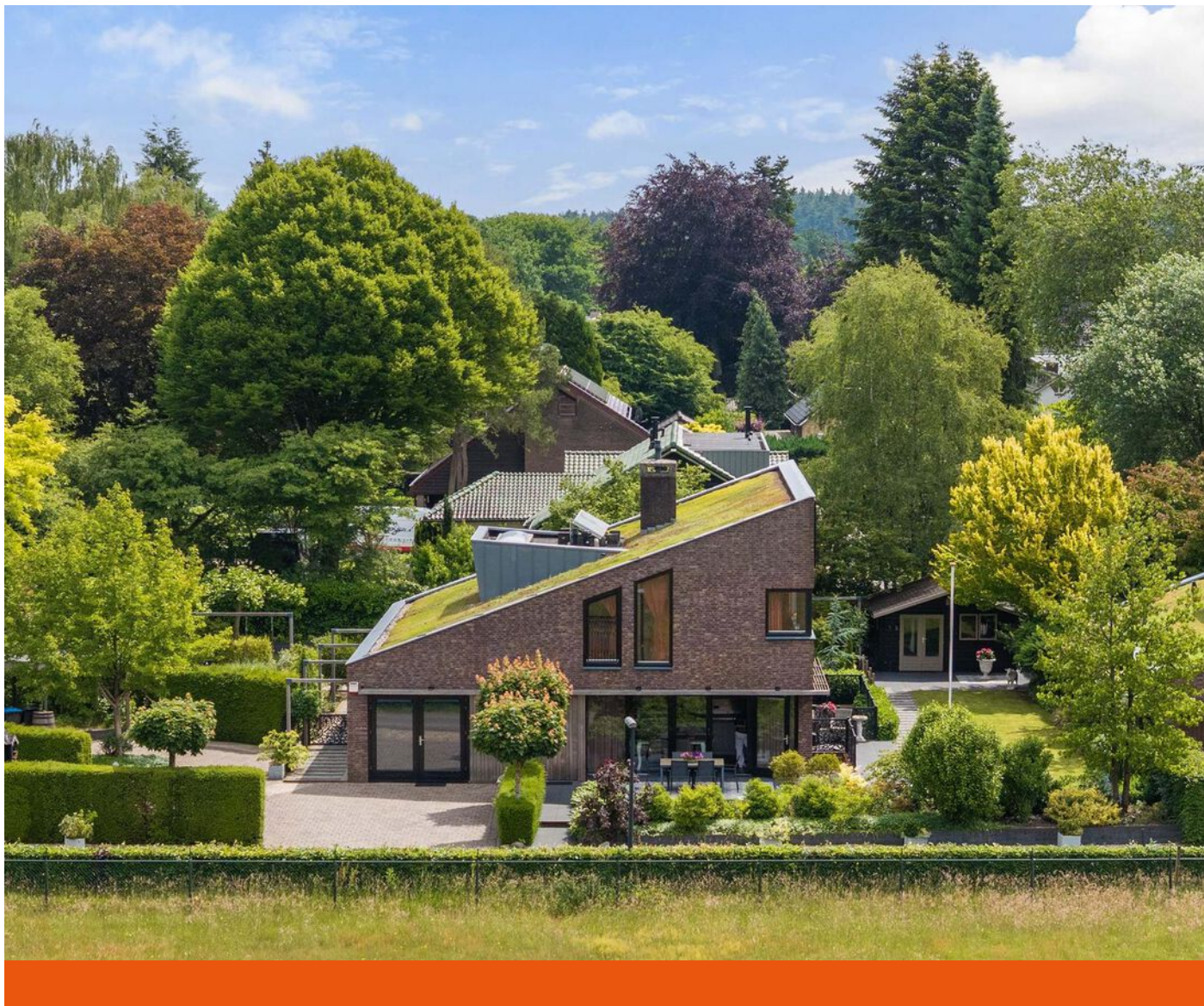




Driessen Woningmakelaars

thuis op de Veluwe

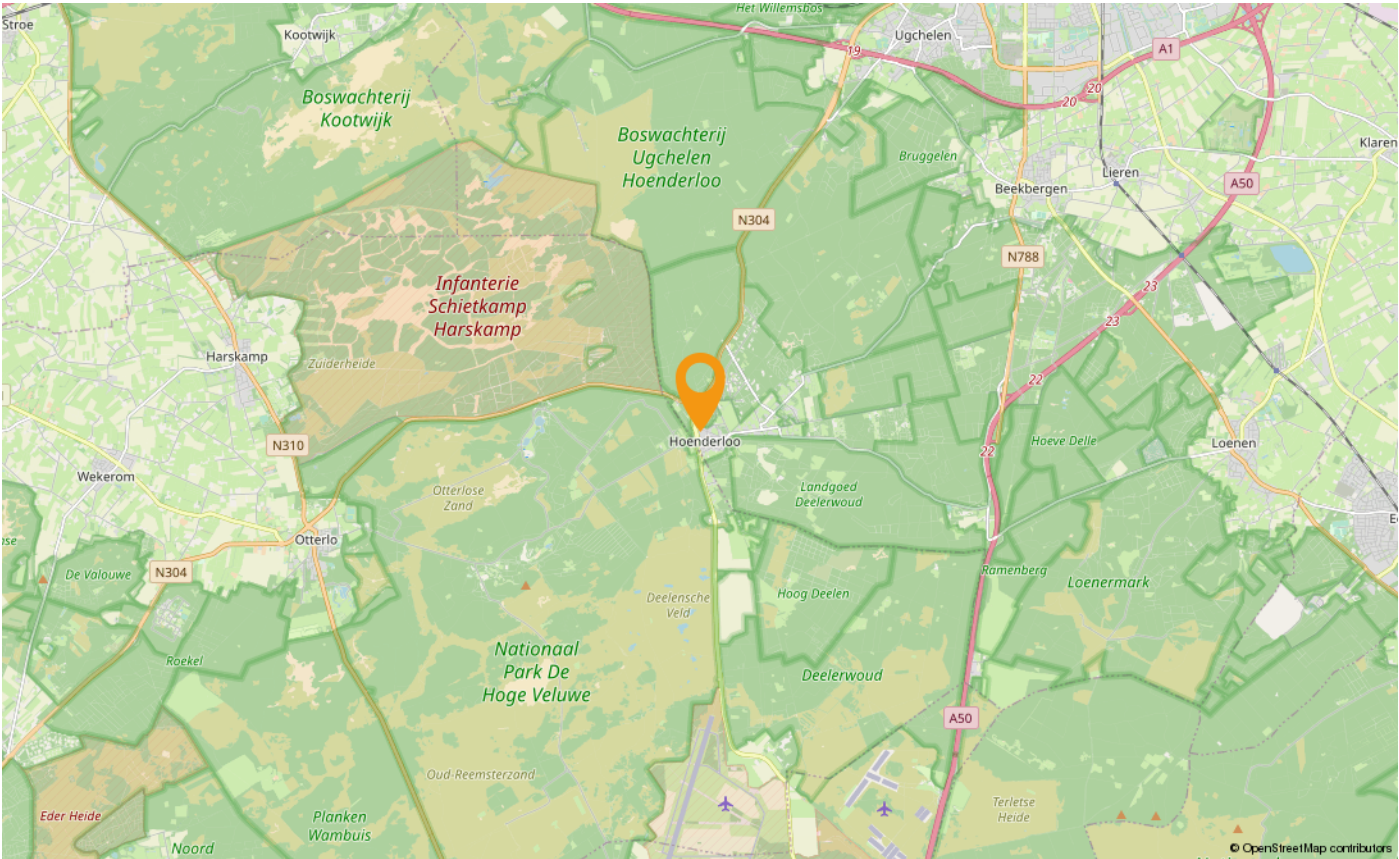


**PARKWEG 1
HOENDERLOO**



KENMERKEN

Type	vrijstaande villa met garage/berging, souterrain en tuinhuis
Bouwjaar	2004
Perceeloppervlakte	1254 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	321 m²
Externe bergruimte	17 m²
Inhoud	1169 m³
Aantal kamers	7, waarvan 3 slaapkamers op de verdieping en mogelijkheden voor extra slaapkamers (souterrain)
Ligging	aan bosrand, aan rustige weg, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving
Verwarming	c.v.-ketel (Ferroli, 2017), vloerverwarming begane grond (m.u.v. werkkamer) + badkamer verdieping, gashaard
Isolatie	volledig geïsoleerd
Energie label	A (geldig tot 12-05-2028)



OMSCHRIJVING

Wonen in het hart van de Veluwe, met ruimte, rust en luxe binnen handbereik? Dan is Parkweg 1 in Hoenderloo dé woning! Deze stijlvolle vrijstaande villa uit 2003 combineert hoogwaardige afwerking, een doordachte indeling en moderne energiezuinigheid (energielabel A, 11 zonnepanelen) met een unieke ligging in het groen, op een van de mooiste plekken van Hoenderloo en direct grenzend aan Nationaal Park de Hoge Veluwe. De villa beschikt over maar liefst 321 m² woonoppervlakte. In 2020 heeft er een grootschalige modernisatie plaatsgevonden, waarbij onder andere de keuken en sanitair zijn vernieuwd en de tuin opnieuw is aangelegd.

De villa is gelegen op een perceel van 1.254 m² en beschikt over een aangebouwde garage/berging, souterrain, zeer ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, een houten tuinhuis en een prachtige tuin met vijver en meerdere terrassen. Het souterrain heeft een eigen opgang, waardoor het goed mogelijk is om (een deel van) het souterrain te gebruiken als praktijk- of kantoorruimte. Maar door het vele daglicht in het souterrain is het ook mogelijk om het souterrain gebruiken voor extra slaapvertrekken, mede door de tweede badkamer die hier aanwezig is. De ligging is uniek door de vrije ligging aan de rand van de Veluwe bossen. Daarnaast is de dorpskern op steenworp afstand gelegen. Hoenderloo is een gezellig Veluws dorp voorzien van een basisschool en supermarkt voor de dagelijkse boodschappen. Bovendien biedt Hoenderloo een grootschalig aanbod aan fiets-, wandel- en ruitersporen door de uitgestrekte bossen. De aangrenzende dorpen Beekbergen en Ugchelen bevinden zich op ongeveer tien autominuten afstand. Tevens liggen de snelwegen A1 en A50 in de nabije omgeving.

Indeling:

Binnenkomst in de ruime hal voorzien van een tegelvloer, meterkast met een 3 fasen aansluiting en een modern toilet met fonteintje. Vanuit hier zijn de inpandige garage/berging, de woonkeuken en de woonkamer bereikbaar. De garage is praktisch ingedeeld met openslaande deuren naar buiten en aansluitingen voor was- en droog apparatuur.

Centraal op de begane grond ligt de luxe woonkeuken – een absolute eyecatcher. Via een zwart metaal geframede deur komt u in deze royale, lichte leefkeuken met openslaande deuren naar het zonnige terras aan de voorzijde. Er is volop plek voor een grote eettafel, ideaal voor lange diners met goed gezelschap. De moderne keuken (hoekopstelling) is uitgerust met een 5-pits “Boretti” gasfornuis met dubbele oven en afzuigkap, een koffiemachine en vaatwasser.

De woonkamer aan de achterzijde is bereikbaar via en-suite deuren met rookglas en biedt eveneens veel licht en ruimte. Grote raampartijen, een stijlvolle gashaard, openslaande tuindeuren en een extra achteringang verbinden binnen en buiten moeiteloos. De antracietgrijze tegelvloer geeft de ruimte een moderne, rustige uitstraling. Aangrenzend bevindt zich een royale werkkamer met eveneens toegang tot de tuin. Het is tevens mogelijk om hier een slaap- en badkamer te realiseren, waardoor gelijkvloers wonen tot de mogelijkheden behoort.



OMSCHRIJVING

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime overloop, drie slaapkamers en een luxe badkamer. De royale ouderslaapkamer heeft een heerlijke sfeer door de grote raampartijen en directe toegang tot een loggia met uitzicht over de tuin. Eén van de andere slaapkamers is voorzien van een Frans balkon.

De moderne badkamer is ingedeeld met een riante inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel, toilet en designradiator.

De lichtkoepel met zonwering zorgt voor een aangename lichtinval. De gehele verdieping is voorzien van een stijlvolle PVC vloer.

Souterrain:

Een van de verrassingen van deze woning is het souterrain. Deze verdieping beschikt over een eigen entree, meerdere multifunctionele ruimten, een beknopte badkamer en technische ruimte.

De badkamer is uitgerust met een douchecabine, toilet en wastafelmeubel. In de technische ruimte vindt u een tweede aansluiting voor was- en droogapparatuur, een spoelbak, de zonneboiler (Agpo) en de CV-ketel (Ferroli, 2017).

Eén van de ruimten beschikt over openslaande deuren met toegang tot een beschutte patio; deze ruimte is ideaal als gastenverblijf, praktijkruimte of voor inwonende familie.

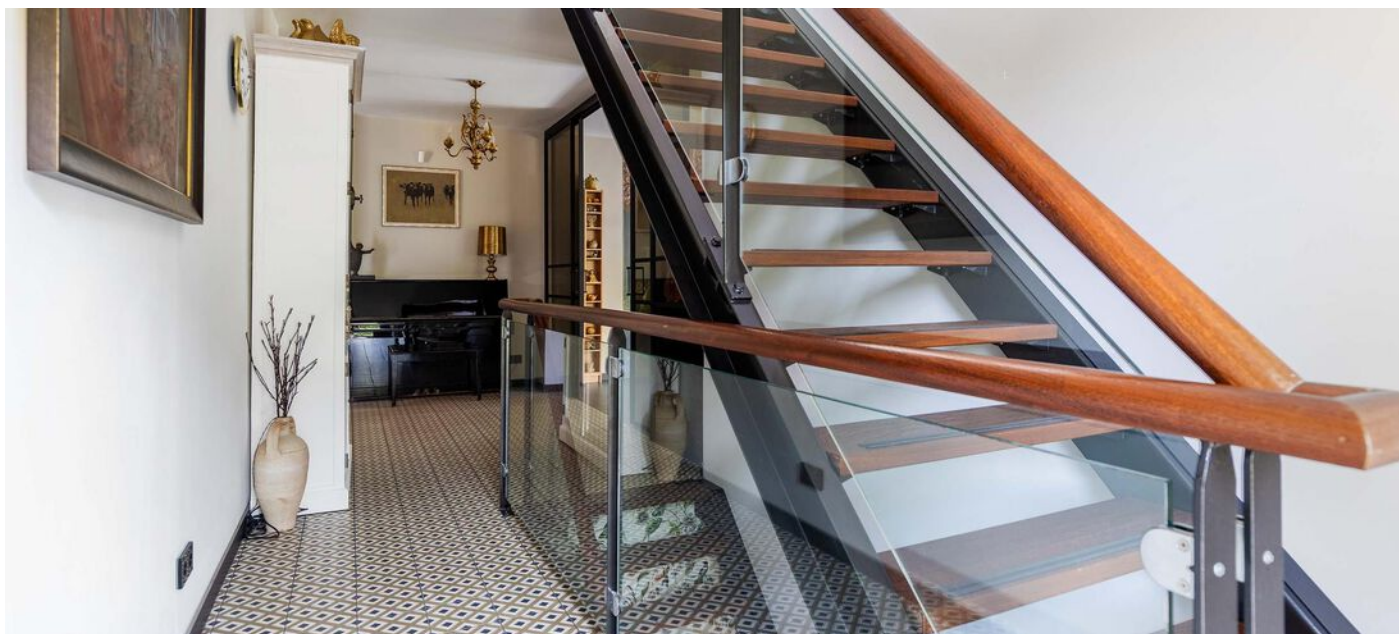
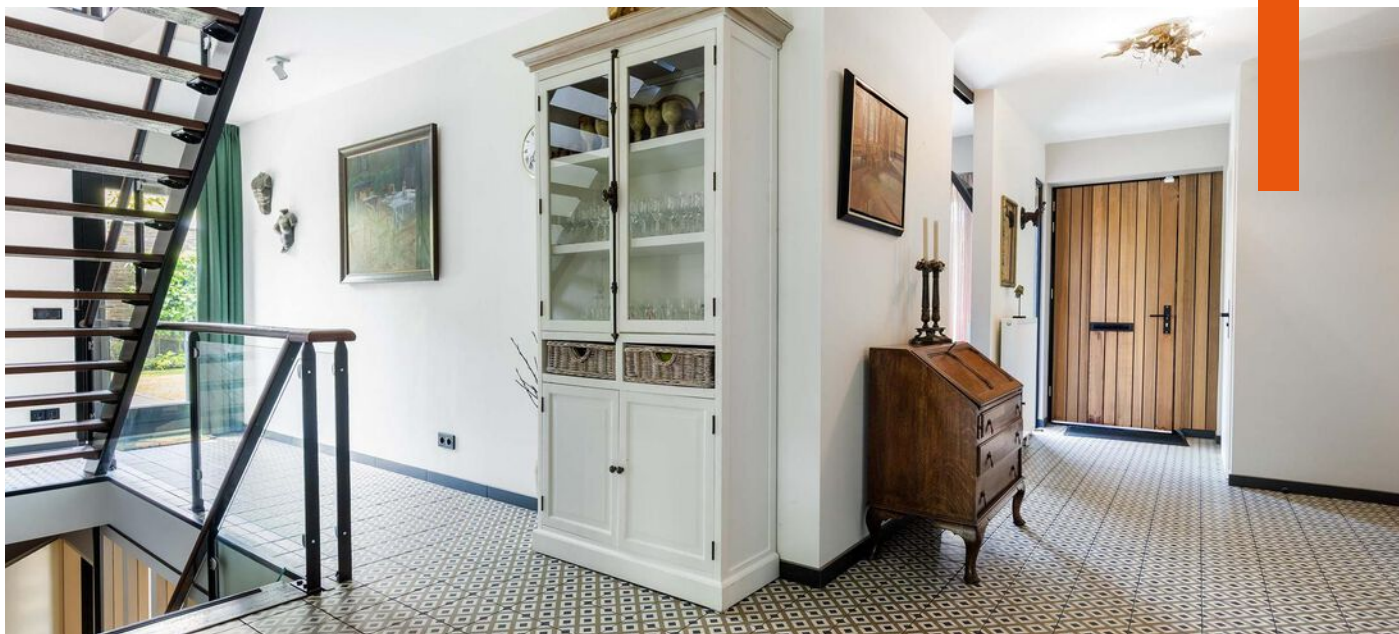
Informatie:

- De begane grond is voorzien van vloerverwarming (m.u.v. de aangebouwde werkkamer) en de badkamer op de verdieping is eveneens voorzien van vloerverwarming;
- In 2025 wordt de buitenzijde van de woning volledig geschilderd door een erkend schildersbedrijf;
- De villa is voorzien van een sedum dakbedekking;
- Er is een rond buitenzwembad aanwezig (diepte 1,50m, doorsnede 3,50m), maar deze is momenteel in gebruik als vijver;
- In 2022 is een deel van de inpandige garage omgebouwd tot studeer-/werk-/slaapkamer;
- De woning beschikt over een definitief energielabel A (geldig tot 12-05-2028). Na de aanvraag van het energielabel zijn er 11 zonnepanelen (2024) geplaatst met vergunning.

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











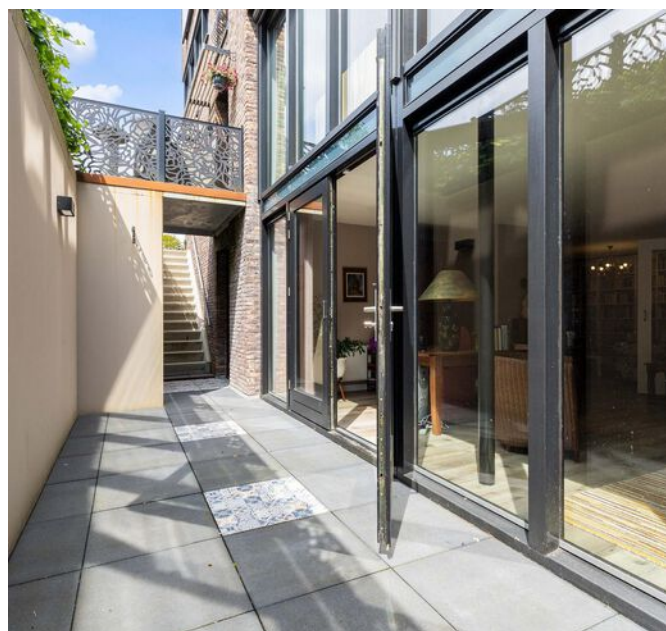












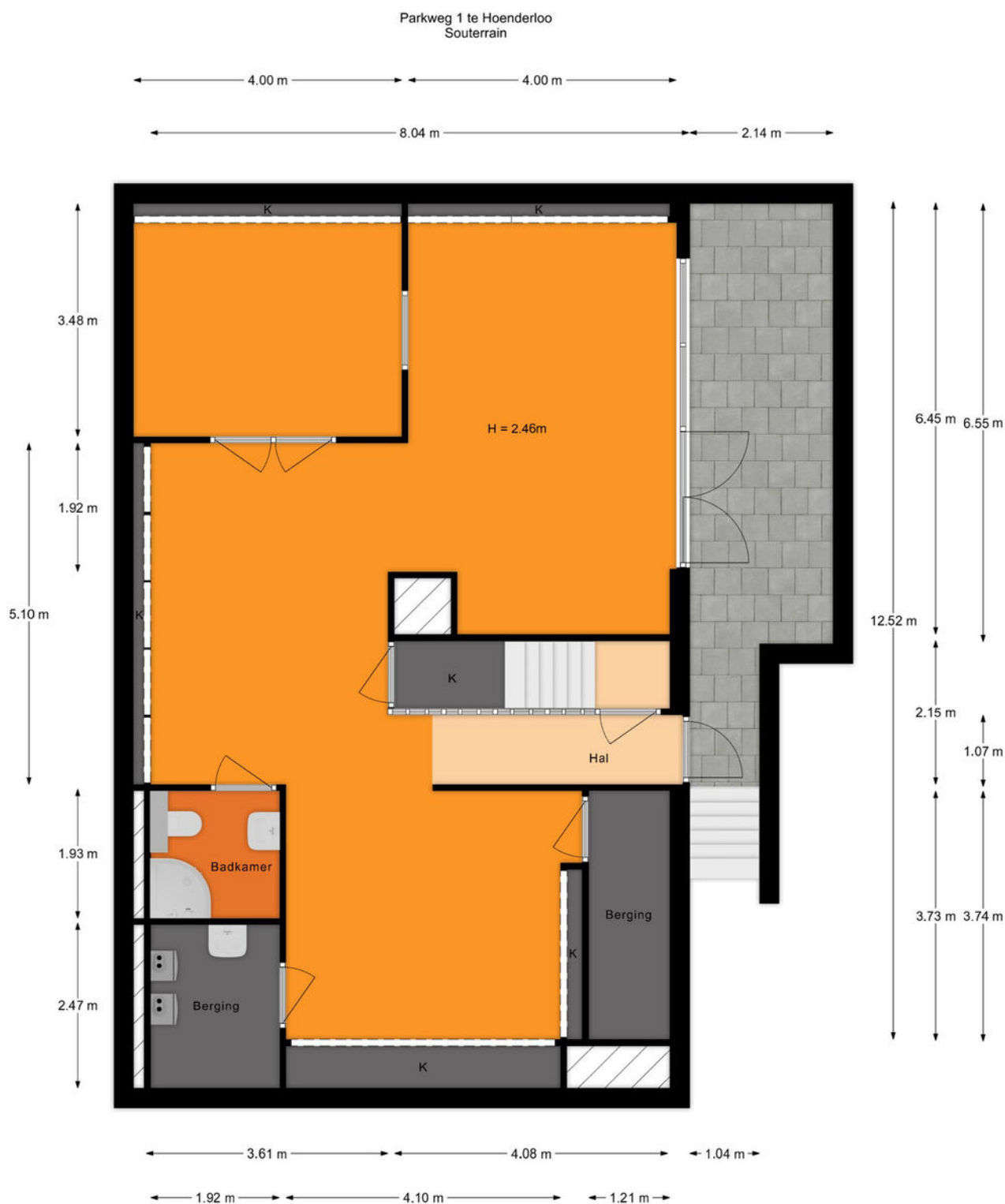








PLATTEGROND



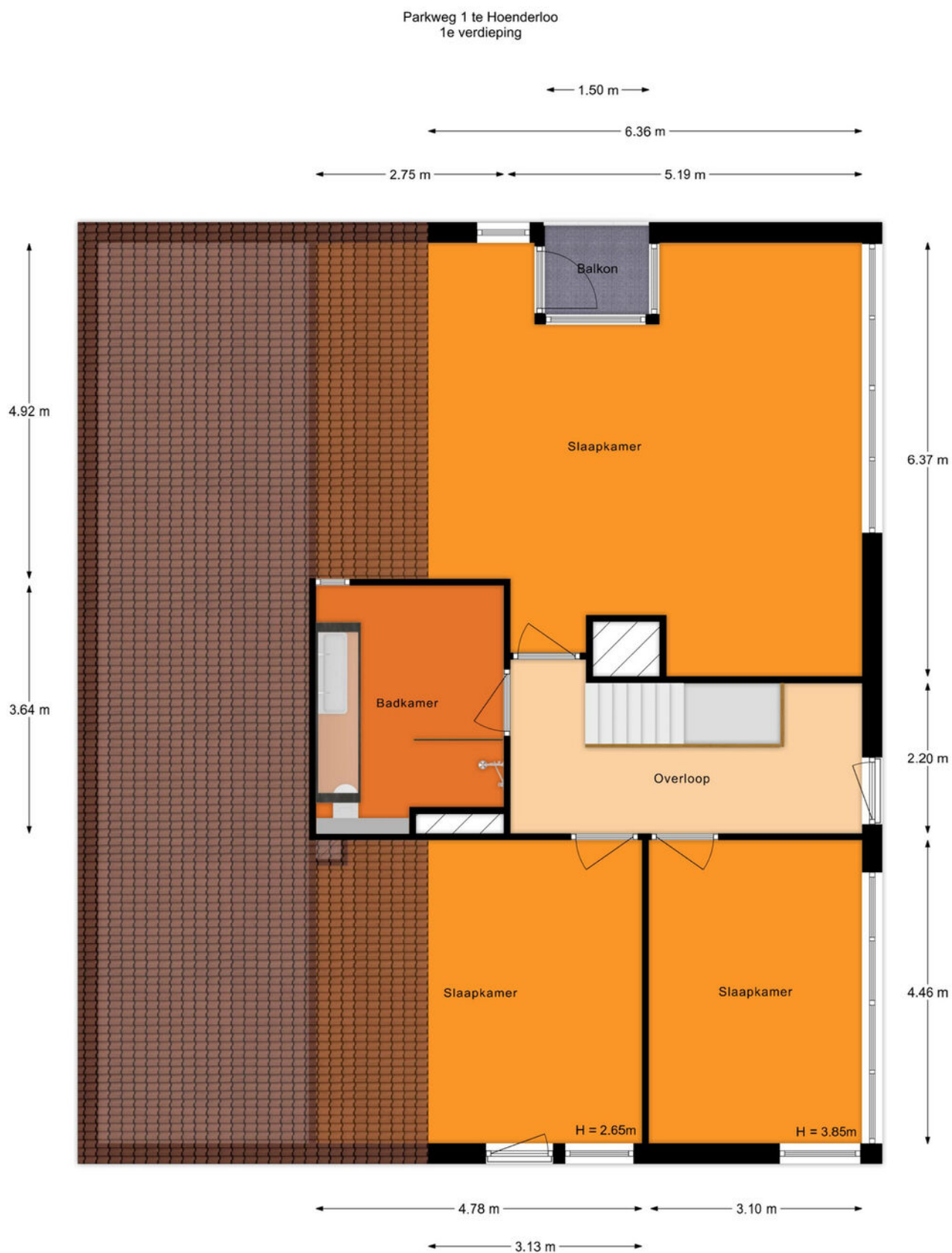
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



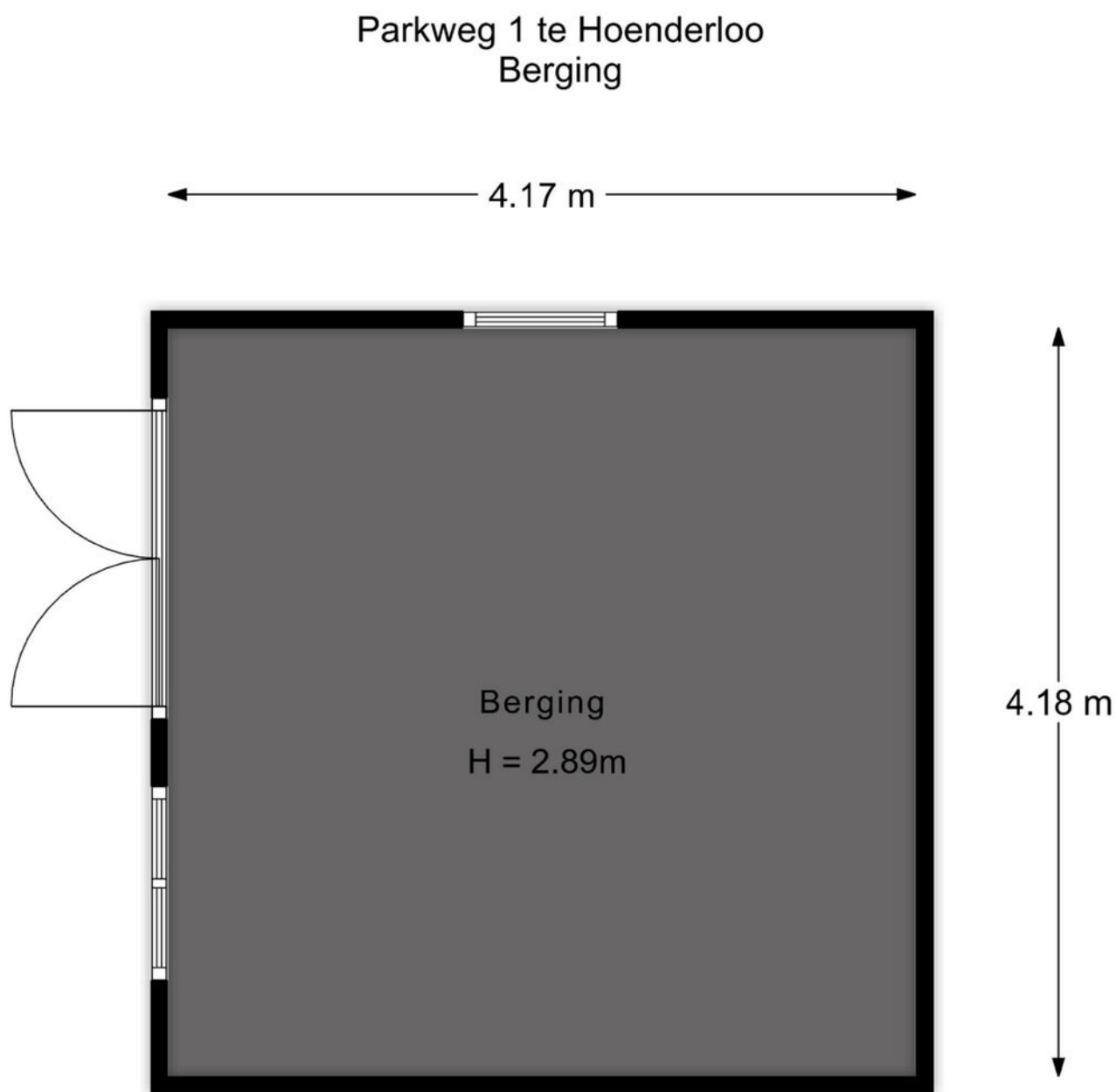
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: parkweg 1 hoenderloo



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Beekbergen

Sectie G

Perceel 1904

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 mei 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 databankenrecht.

kadaster



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- plintboiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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

