



Driessen Woningmakelaars

Thuis op de Veluwe

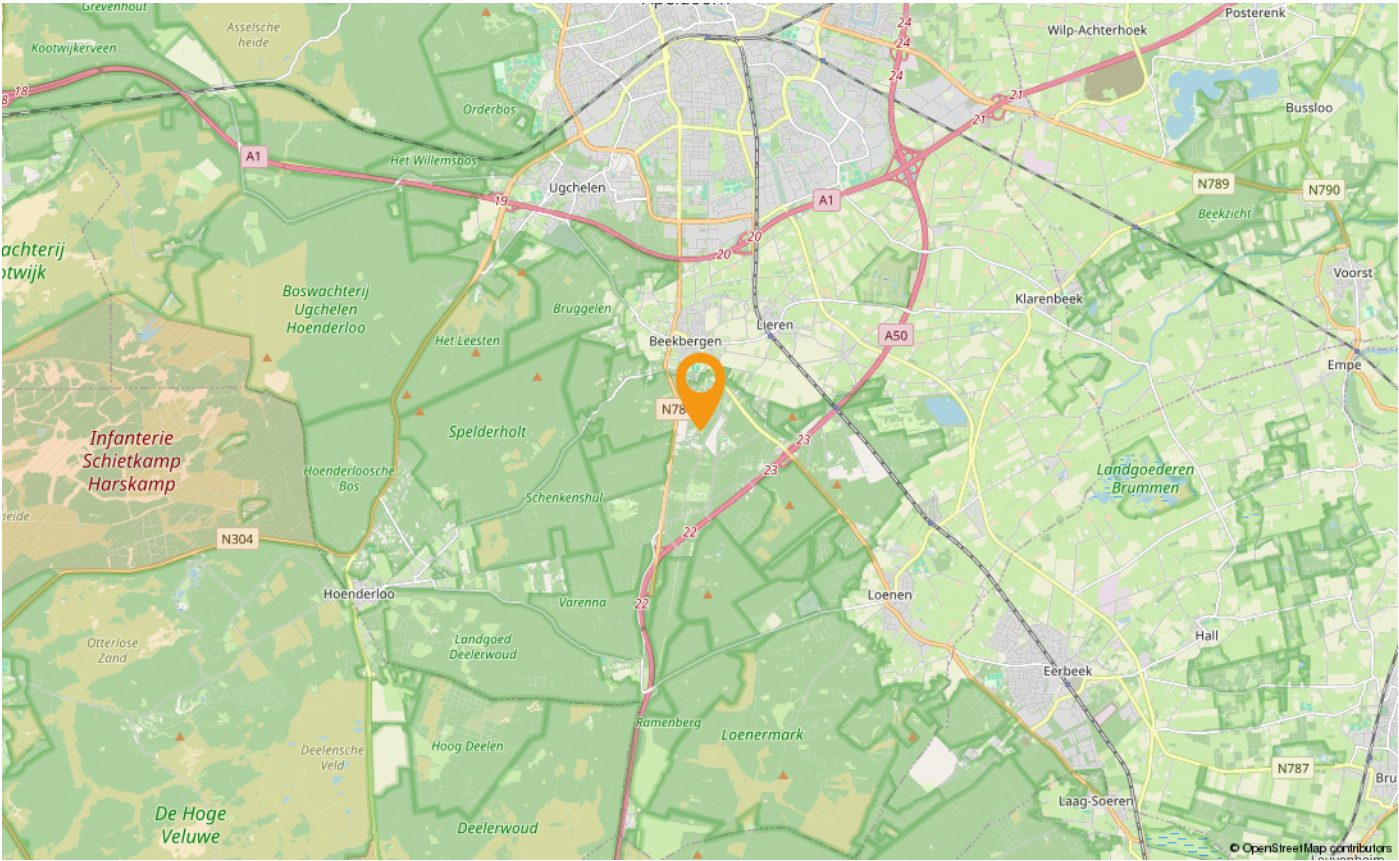


**STOPPELBERGWEG 23
BEEKBERGEN**



KENMERKEN

Type	vrijstaand landhuis met diverse bijgebouwen
Bouwjaar	1935
Perceeloppervlakte	24465 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	412 m²
Externe bergruimte	183 m²
Inhoud	1400 m³
Aantal kamers	8, waarvan 5 slaapkamers
Ligging	aan bosrand, aan rustige weg, beschutte ligging, in bosrijke omgeving
Verwarming	c.v.-ketel (Remeha), gaskachels, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energielabel	C (geldig tot 06-08-2035)



OMSCHRIJVING

Midden in het groen, verscholen in een uitgestrekt privébos met een totale oppervlakte van maar liefst 24.465 m², ligt dit karakteristieke landhuis uit 1935. Met een woonoppervlakte van 412 m² en diverse bijgebouwen is dit een ideaal familiehuis dat comfort, ruimte en natuurbeleving perfect combineert. De woning beschikt over een royale begane grond met een woonkamer, televisiekamer, eetkamer, keuken, bijkeuken en een slaap- en badkamer. Op de verdieping zijn nog eens vier slaapkamers en twee badkamers te vinden.

Bij aankomst valt direct de ruime oprijlaan op, met twee toegangspoorten die leiden naar het uitstekend onderhouden landhuis. Rondom het landhuis ligt een fraai aangelegde tuin met borders, een vijver, volwassen beplanting en een zwembad met poolhouse en sauna. Dankzij de sproei-installatie blijft het groen het hele jaar door verzorgd. Daarnaast zijn er twee weilanden aanwezig waarvan één een rechtstreekse toegang heeft van en naar de Stoppelbergweg. Tevens is er een rijbak aanwezig met rechtstreekse toegang tot een paddock, waardoor het houden van paarden op deze locatie perfect tot de mogelijkheden behoort.

Naast de woning staat een multifunctioneel, in spouw gebouwd, bijgebouw met daarin twee paardenboxen, een berging en een voormalige garage die stijlvol is omgebouwd tot een werk-/hobbyruimte. Deze ruimte is geïsoleerd, voorzien van een airco en een open haard. Dit biedt volop mogelijkheden voor werken vanuit huis.

Het landhuis is gelegen in het bosgebied ten zuiden van het Veluwe dorp Beekbergen. De locatie is ideaal voor echte natuurliefhebbers. Wandelen, fietsen, mountainbiken en paardrijden kan in de nabije omgeving waar bos, heidevelden en zandvlakten elkaar afwisselen. Beekbergen is op circa 5 minuten afstand gelegen en in het dorp bevinden zich diverse voorzieningen, waaronder een supermarkt, basisschool, sport- en zorgfaciliteiten. Daarnaast is de ligging ten opzichte van de A1 en A50 uitstekend, beiden zijn in een minuut of 5 te bereiken, waardoor de ligging ideaal is ten opzichte van steden zoals Arnhem, Deventer en Amersfoort.

Indeling:

Ruime entree/hal, garderobehoek, toilet met fonteintje en toegang tot de kelder (12 m²) met daglichttoetreding. Het hart van de woning wordt gevormd door de sfeervolle eetkamer met erker en houtkachel; een ideale plek voor lange familieavonden en diners met vrienden. Aansluitend bevindt zich een royale woonkamer met een mooie schouw met open haard die zorgt voor een fijne sfeer. Daarnaast is er een separate televisiekamer aanwezig met openslaande deuren naar de tuin, waardoor binnen en buiten met elkaar worden verbonden. De landelijke keuken grenst aan de eetkamer en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-oven AGA, een vaatwasser en een quooker. Aangrenzend bevindt zich de bijkeuken met achteringang, moderne meterkast, aansluiting voor de was- en droogapparatuur en een tweede toilet met fonteintje. Via de tweede hal aan de achterzijde van de woning is de slaapkamer op de begane grond toegankelijk met badkamer en suite. De badkamer beschikt over een inloepdouche, wastafel en toilet. Alle vertrekken zijn ruim opgezet en hebben veel daglicht door de grote raampartijen. In de keuken, hal en



OMSCHRIJVING

Verdieping:

Overloop met veel bergruimte en een vaste kast. Royale hoofdslaapkamer met inbouwkasten, een eigen balkon en badkamer en suite. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloofdouche, dubbele wastafel, toilet en bidet. Naast de hoofdslaapkamer zijn er nog drie slaapkamers aanwezig. Alle drie de slaapkamers beschikken over een speelse vide en twee slaapkamers hebben een eigen wastafel. Voor deze drie slaapkamers is er tevens een doucheruimte met wastafel aanwezig en een toilet met wastafel. Vanaf het toilet is er een doorloop naar de technische ruimte met opstelling C.V. ketel (Remeha, 2012).

Info:

- In maart 2025 is het buitenschilderwerk volledig uitgevoerd door een erkend schildersbedrijf;
- Er is een bron aanwezig voor grondwater;
- Het gehele bijgebouw beschikt over een zolder, middels een vaste trap te bereiken via de berging;
- De woning beschikt over een definitief energielabel C (geldig 06-08-2035).

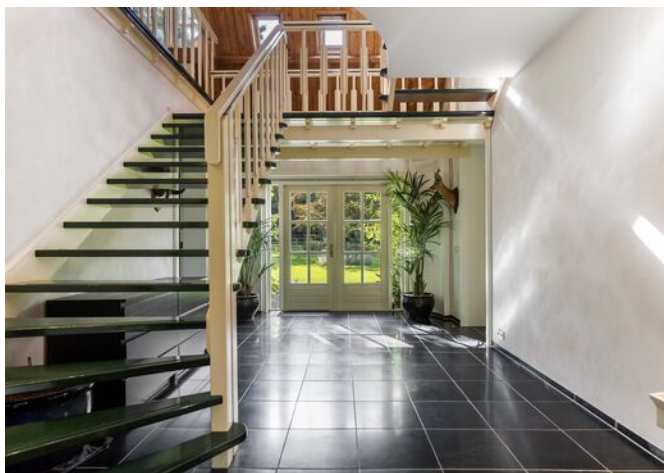
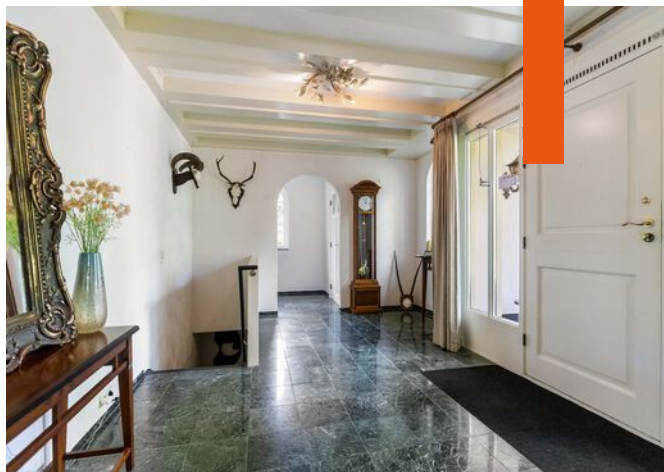
Wij maken gebruik van de modelkoopovereenkomst van de NVM. Daarnaast worden er extra clausules toegevoegd, te weten de ouderdomsclausule en asbestclausule.

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.

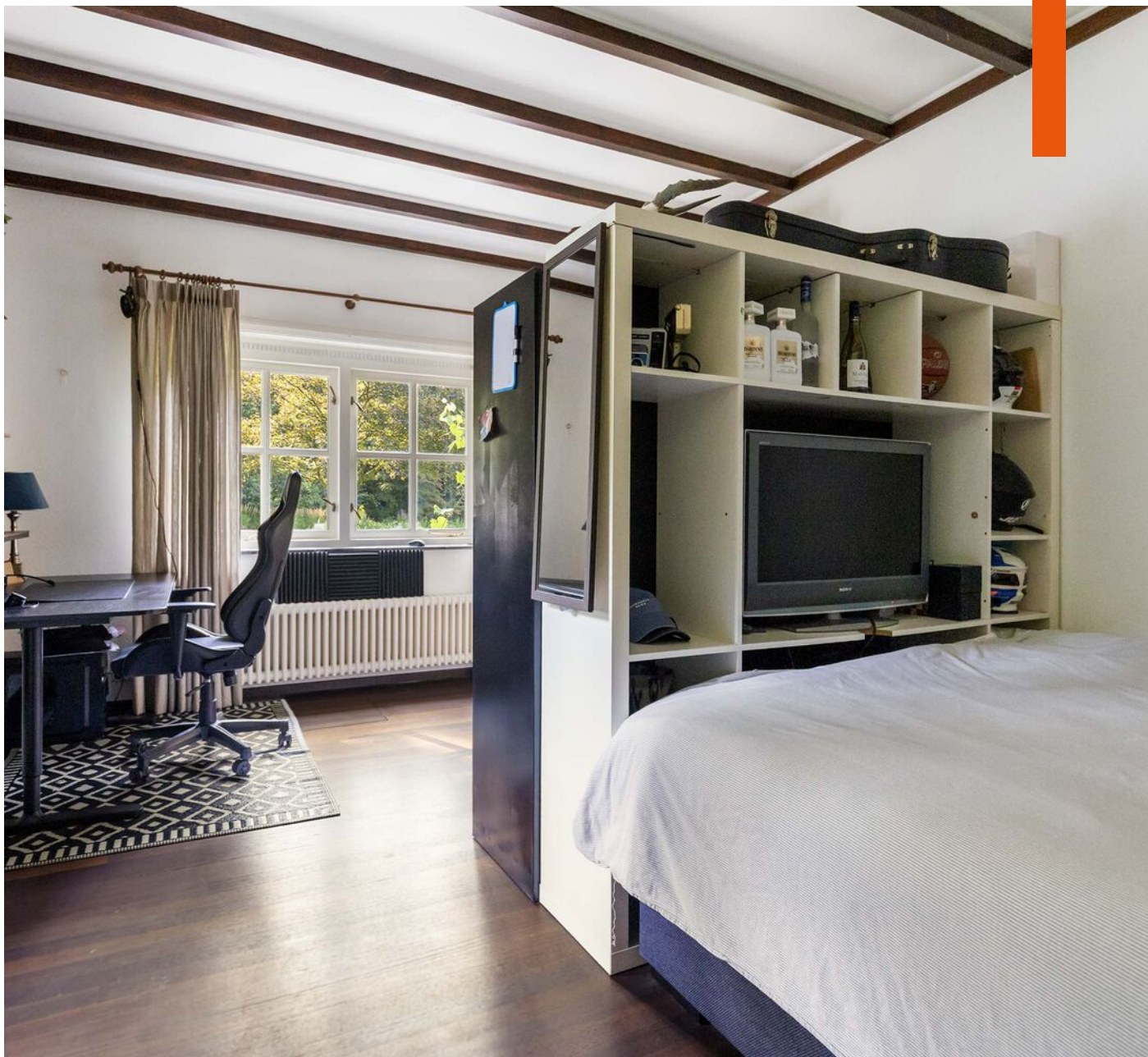








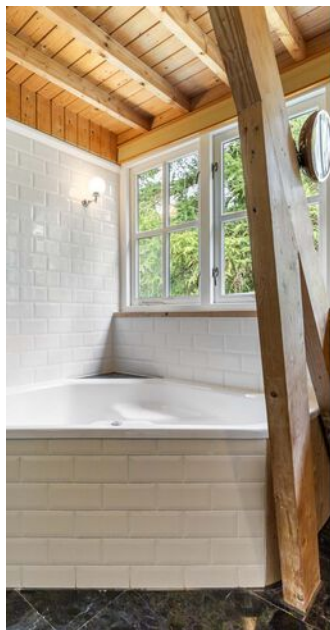
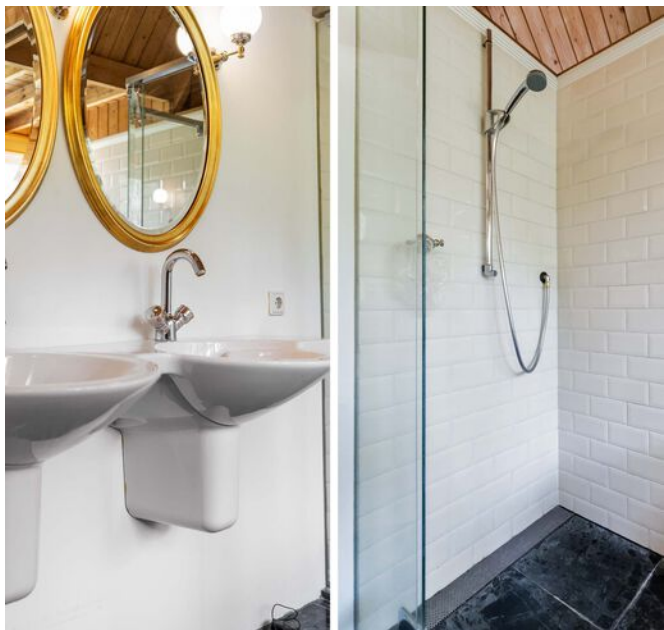


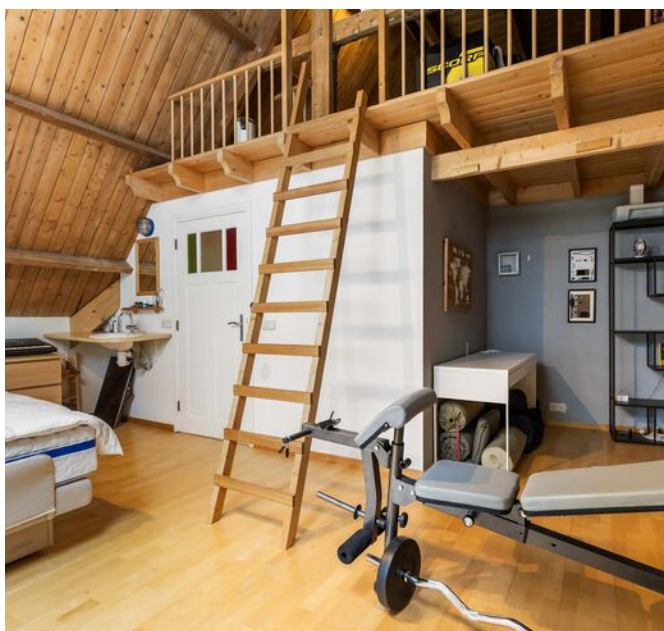


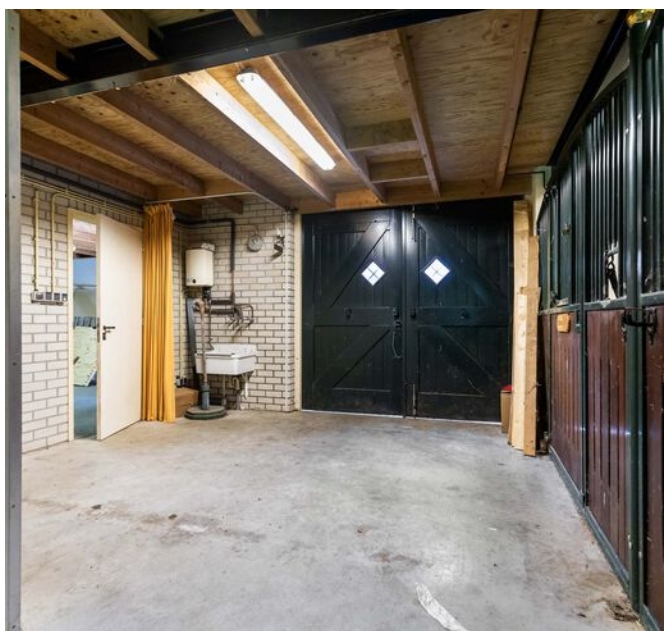
















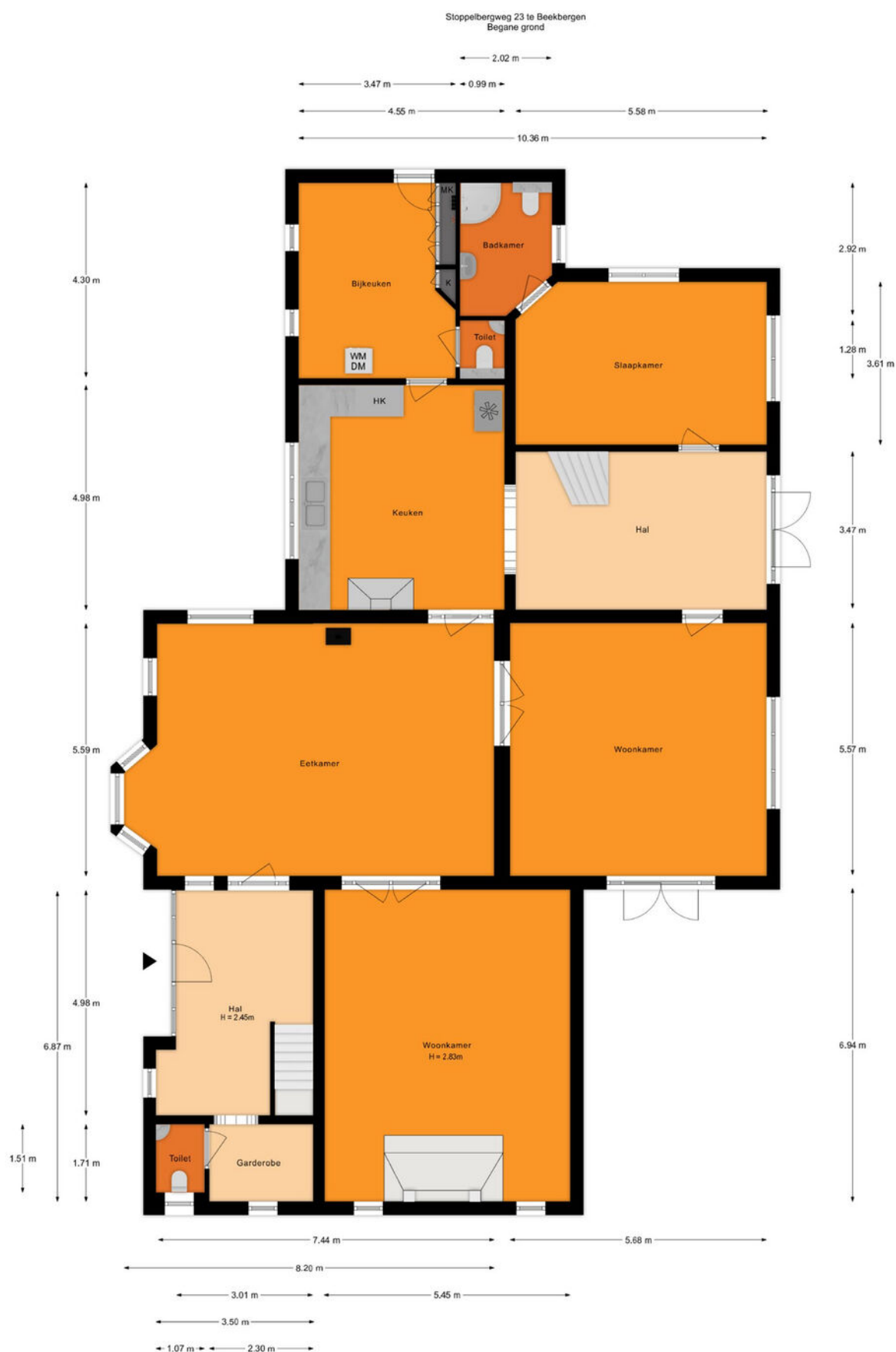






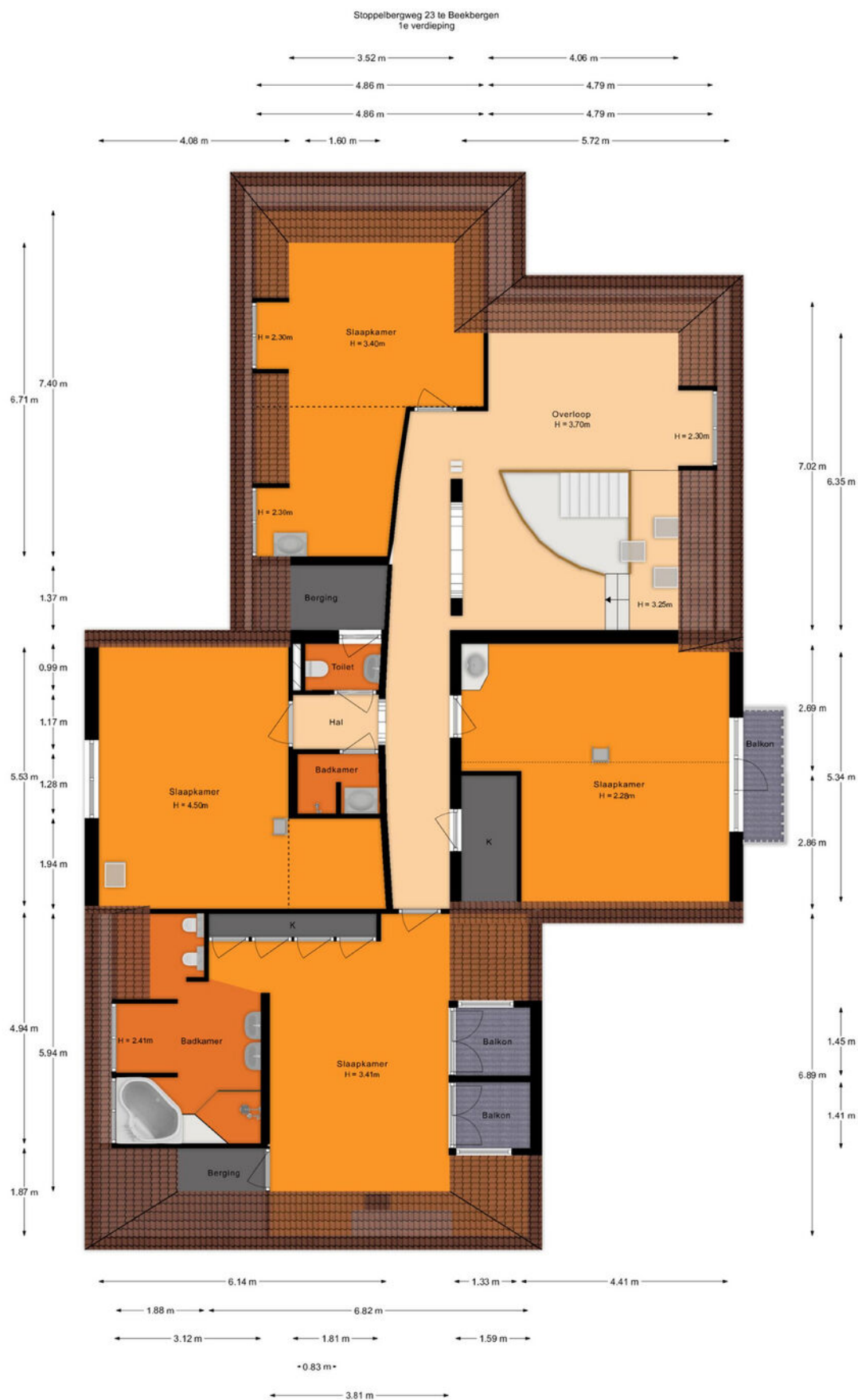


PLATTEGROND



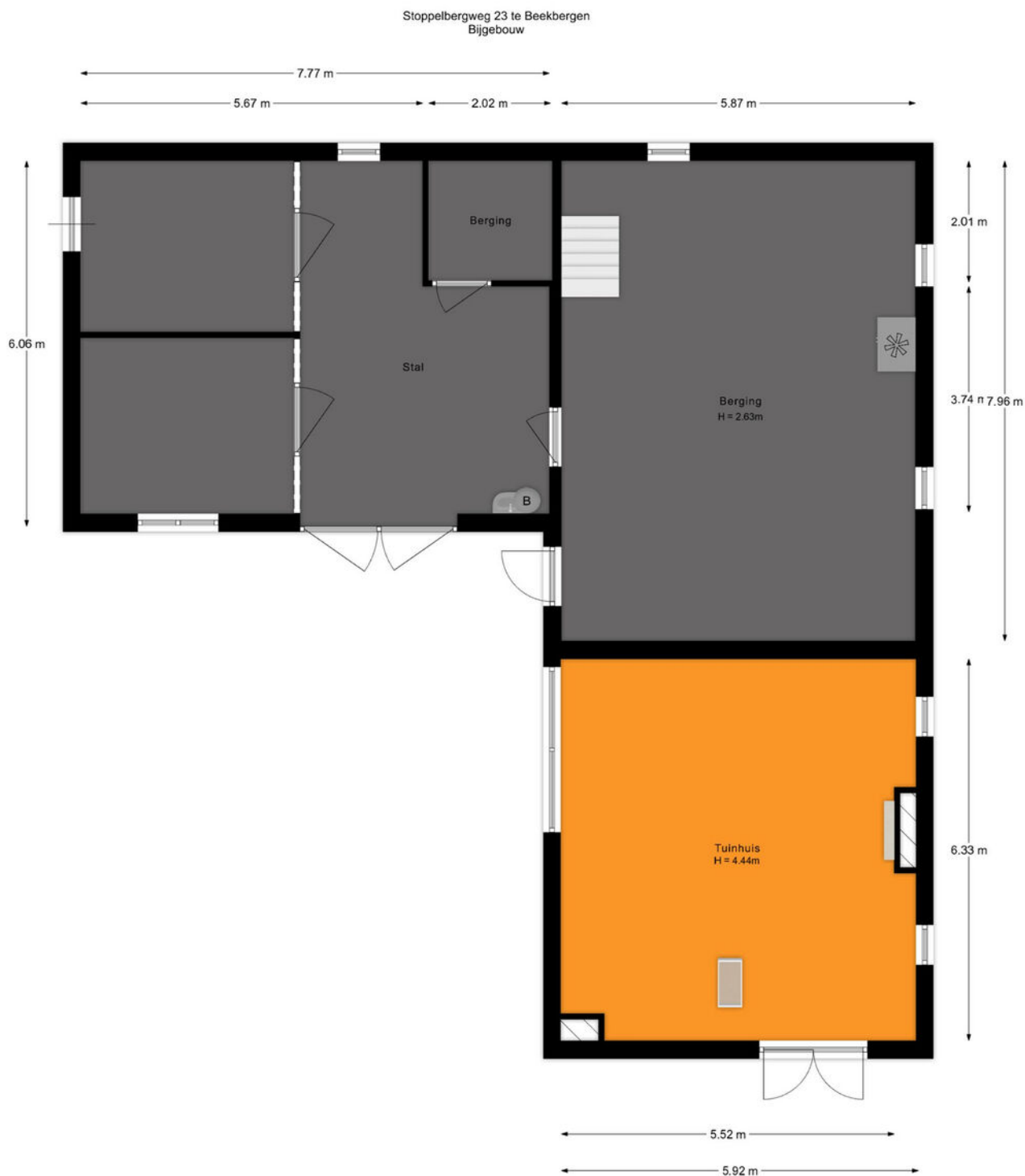
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



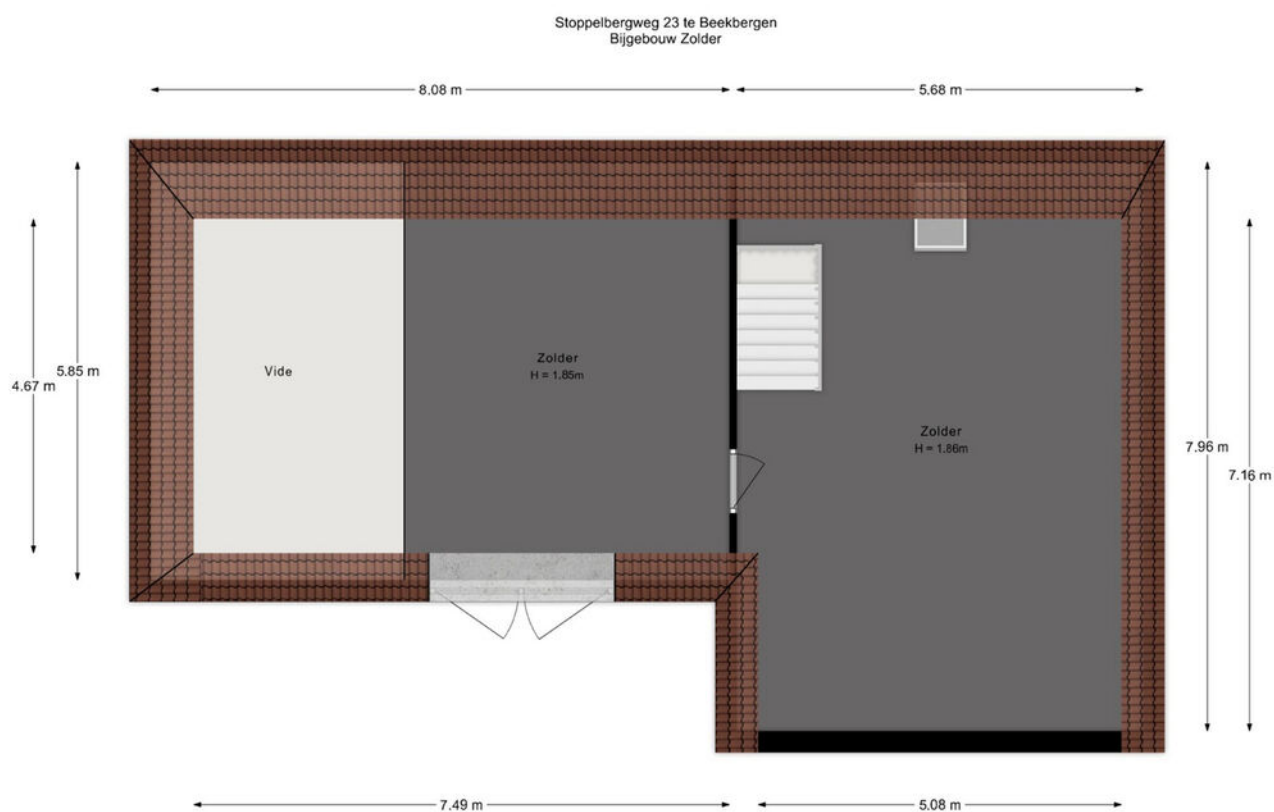
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



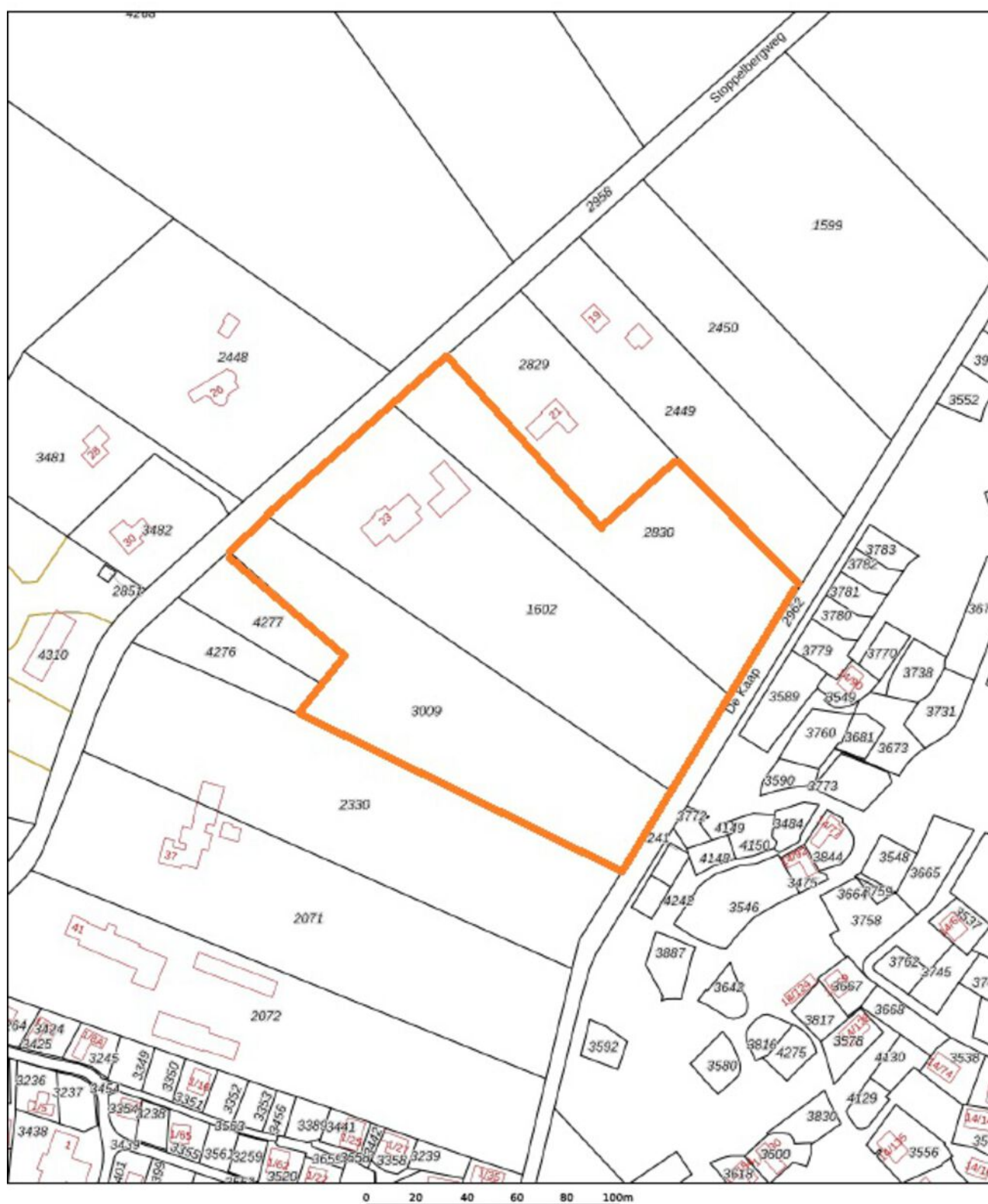
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Beekbergen
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	L
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1602
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 augustus 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel			X
(Gas)kachels			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron			X
- oven	X		
- koelkast			X
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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

