



Driessen Woningmakelaars

thuis op de Veluwe

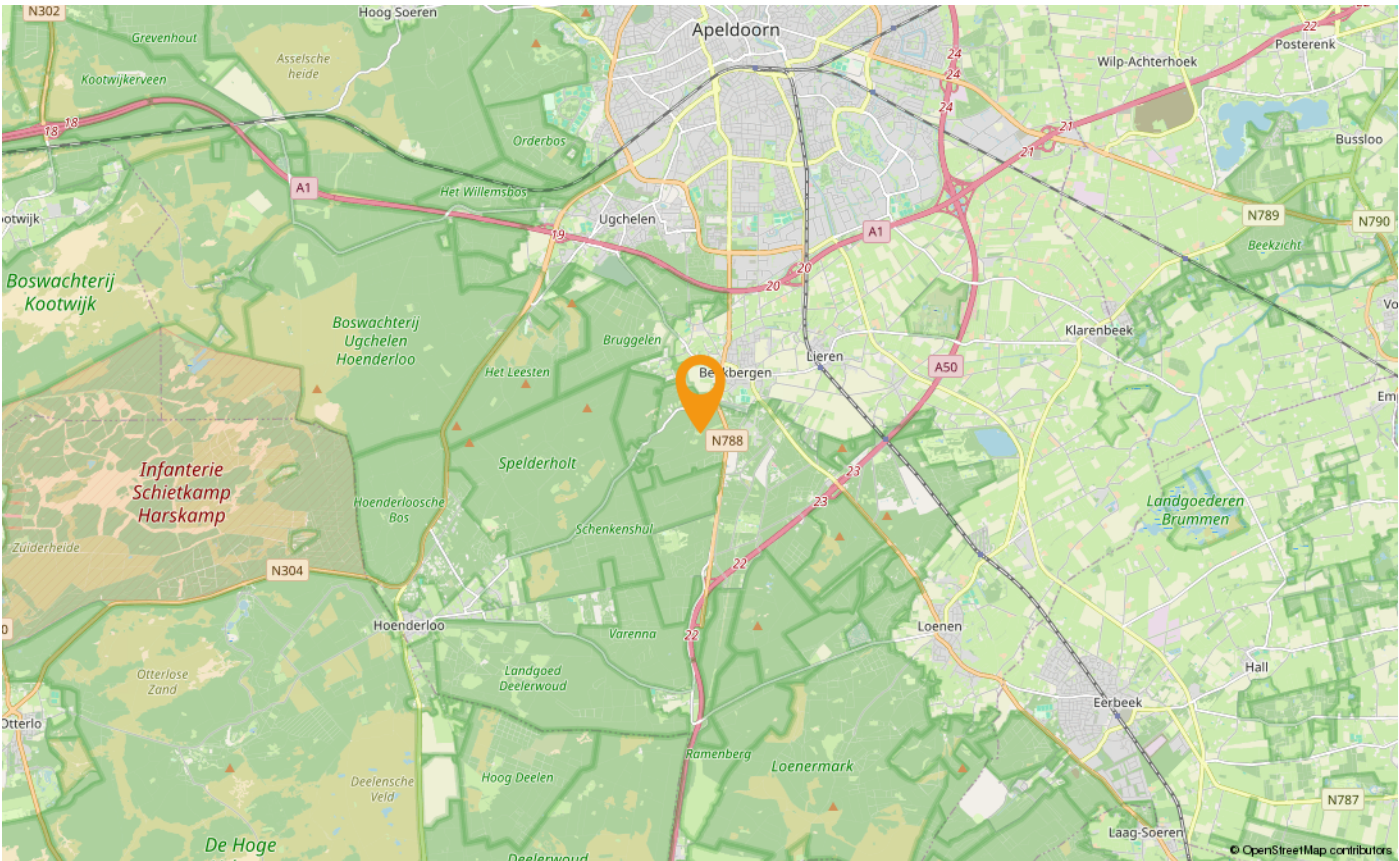


ZONNEGLOREN 19 BEEKBERGEN



KENMERKEN

Type	villa met dependance, meerdere bijgebouwen, NSW landgoed
Bouwjaar	1999
Perceeloppervlakte	111025 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	484 m²
Externe bergruimte	25 m²
Inhoud	2058 m³
Aantal kamers	7, waarvan 3 slaapkamers
Ligging	beschutte ligging, in bosrijke omgeving
Verwarming	c.v.-ketel (Nefit), vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	B (geldig tot 01-10-2035)



OMSCHRIJVING

Een uniek stukje onroerend goed, een NSW landgoed, midden in de bossen van Beekbergen, op een perceel van maar liefst ruim 11 hectare (111.000 m²)! Een idyllische plek voor wie houdt van het buitenleven. Via een zandpad, omringd door groen, bereik je één van de weinige woningen gelegen aan de Zonnegloren. Via een oprijlaan wordt de villa bereikt mét dependance. In 1998 is de volledig onderkelderde villa opgeleverd, het bijgebouw in 2010. Deze traditioneel gebouwde villa straalt degelijkheid uit. De woning is gebouwd met hoogwaardige materialen: betonnen vloeren (met vloerverwarming op de begane grond), veel hardhout (kozijnen, deuren en trappen) en marmer. Dankzij energielabel B geniet je hier van veel comfort dankzij goede isolatie! In dezelfde stijl, is het dependance gerealiseerd met onderliggende garage. Deze villa met dependance biedt genoeg ruimte voor grote gezinnen, gasten, kantoor en/of praktijk aan huis.

Op het terrein staan meerdere bijgebouwen waaronder een nieuw gebouwde kapschuur (2024) met berging en carport voor twee auto's, tuinhuis met overkapping, een volière, stallen en kennels. Een perceel wat zich uitstekend leent voor het houden van diverse dieren. De woning is omringd door een enorme tuin met diverse terrassen, een gazon, veel beplanting en een enorm bosterrein. Omdat het landgoed gelegen is in Natura 2000 gebied bent u verzekerd van een fantastische, besloten ligging, met talloze recreatiemogelijkheden. Vanaf het terrein bereik je direct de zandpaden van een rustig gedeelte van de Veluwe, waar je uren kunt ronddwalen zonder een mens te zien.

Het perceel is voorzien van een toegangspoort en is volledig omheind. Midden in de natuur gelegen, maar toch dichtbij de bewoonde wereld: binnen 15 minuten in de mooie stad Apeldoorn met al z'n voorzieningen, 20 minuten van Arnhem en via de A1 in een uur in Amsterdam. Het gezellige dorp Beekbergen ligt op korte afstand en voorziet in alle dagelijkse boodschappen, met supermarkt, bakker en slager.

Een NSW landgoed brengt veel fiscale voordelen met zich mee. Zo is een NSW landgoed vrijgesteld van overdrachtsbelasting, je betaalt minder onroerendzaakbelasting en geen schenk- en erfbelasting.



OMSCHRIJVING

Indeling:

Ruime, open entree/hal, uitgebreide groepenkast met 3 fasen aansluiting en krachtgroepen, garderobe en toiletruimte met toilet en urinoir en voorportaal met wastafelmeubel. Rechts bevindt zich de woonkeuken. Een prettige, lichte ruimte met een massief houten keuken van kersenhout met diverse inbouwapparatuur. Aansluitend bevindt zich een bijkeuken met achteringang. Ruime woonkamer met vele raampartijen met prachtig zicht over het eigen perceel. Circa 10 jaar geleden is er een serre aangebouwd van waaruit je geniet van de vogels, eekhoortjes en wild!

Verdieping:

Overloop met separaat toilet, drie slaapkamers waarvan een zeer royale hoofdslaapkamer met loggia. De badkamer is ruim en compleet uitgevoerd met whirlpool, inloofdouche, dubbel wastafelmeubel en vloerverwarming. Via een vlizotrap is de volledig bevloerde bergzolder te bereiken.

Souterrain:

Onder de gehele woning bevindt zich een souterrain. Dit souterrain is verdeeld in drie ruime vertrekken en heeft tevens een aparte toegang van buitenaf, waardoor het bijvoorbeeld ook ideaal is om te gebruiken als kantoor en/of praktijkruimte. In één van de ruimtes bevindt zich de Nefit C.V. ketel. Daarnaast is er een bijkeuken aanwezig met veel bergruimte en een aansluiting voor de was- en droogapparatuur.

Dependance:

Eén van de pluspunten van dit bijzondere object is de aanwezigheid van een dependance. Het dependance is voorzien van twee verdiepingen en heeft eigen voorzieningen zoals een keuken, badkamer, toilet en eigen C.V. ketel. Op de begane grond is een hal aanwezig met keuken en woonkamer. De bovenverdieping beschikt over twee slaapkamers en een badkamer.

Onder het dependance is ruime garage aanwezig met tweede C.V. ketel, groepenkast en een aansluiting voor de was- en droogapparatuur. De garage is bereikbaar via een hellingbaan en is voorzien van een elektrische deur en een loopdeur.

Info:

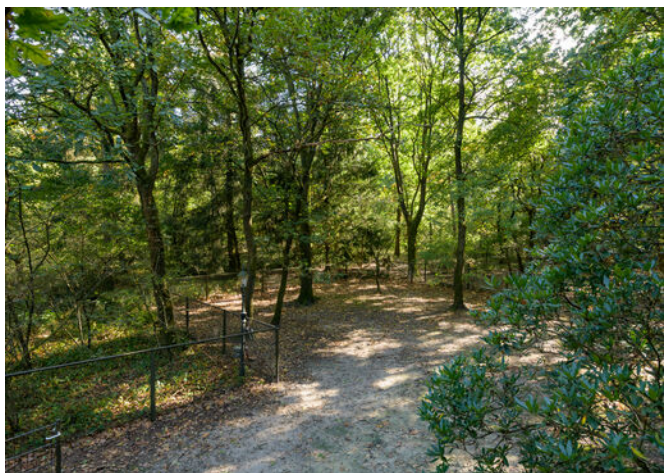
- Het bijgebouw betreft een dependance wat betekent dat je het officieel kunt verhuren en een huurder zich ook in kan schrijven;
- Nagenoeg alle bijgebouwen zijn voorzien van elektrapunten;
- De garage is voorzien van een vloestofdichte vloer.

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

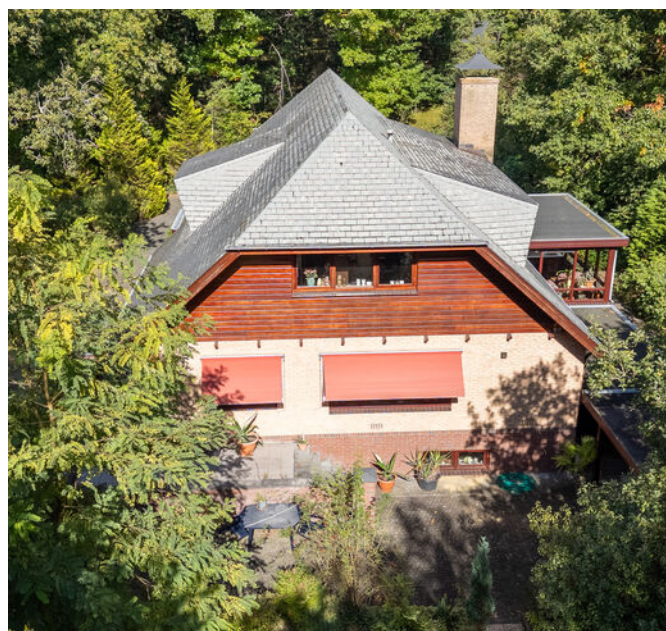


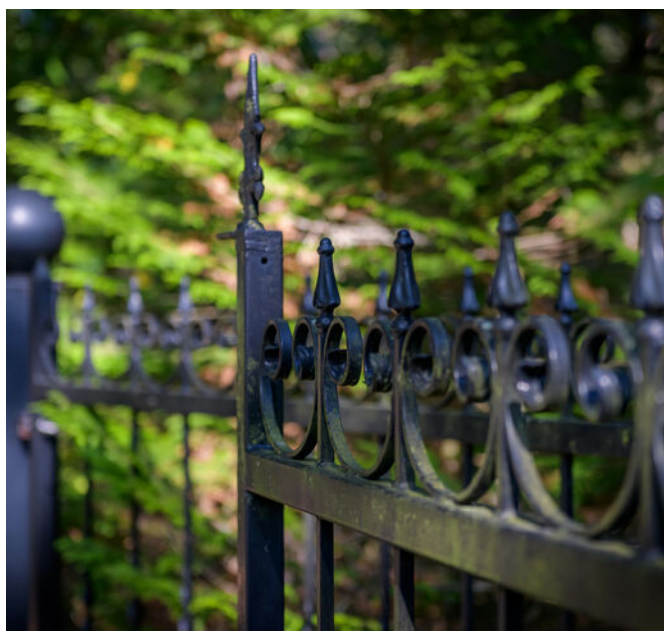


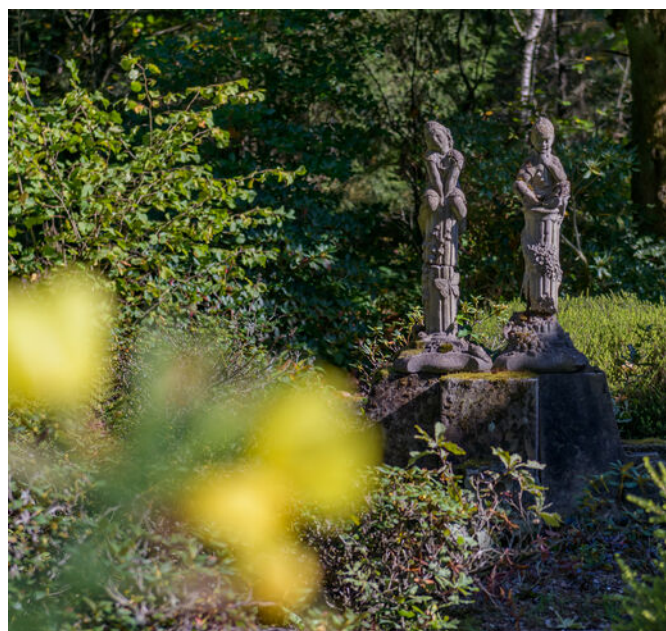
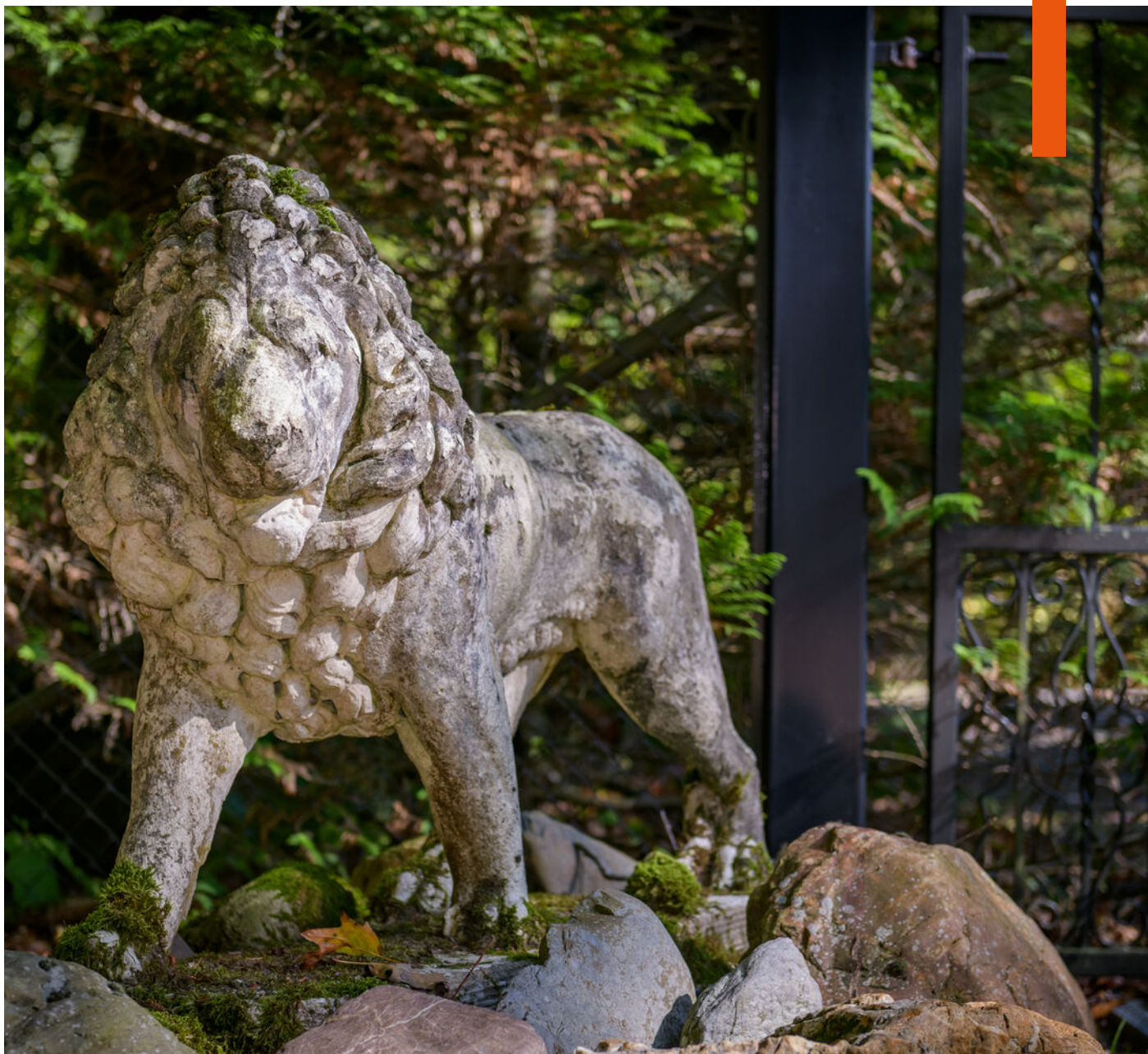




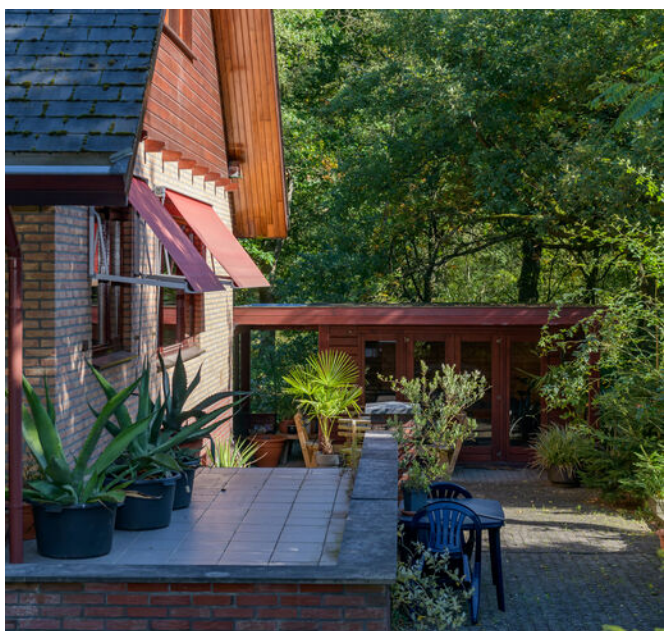












PLATTEGROND

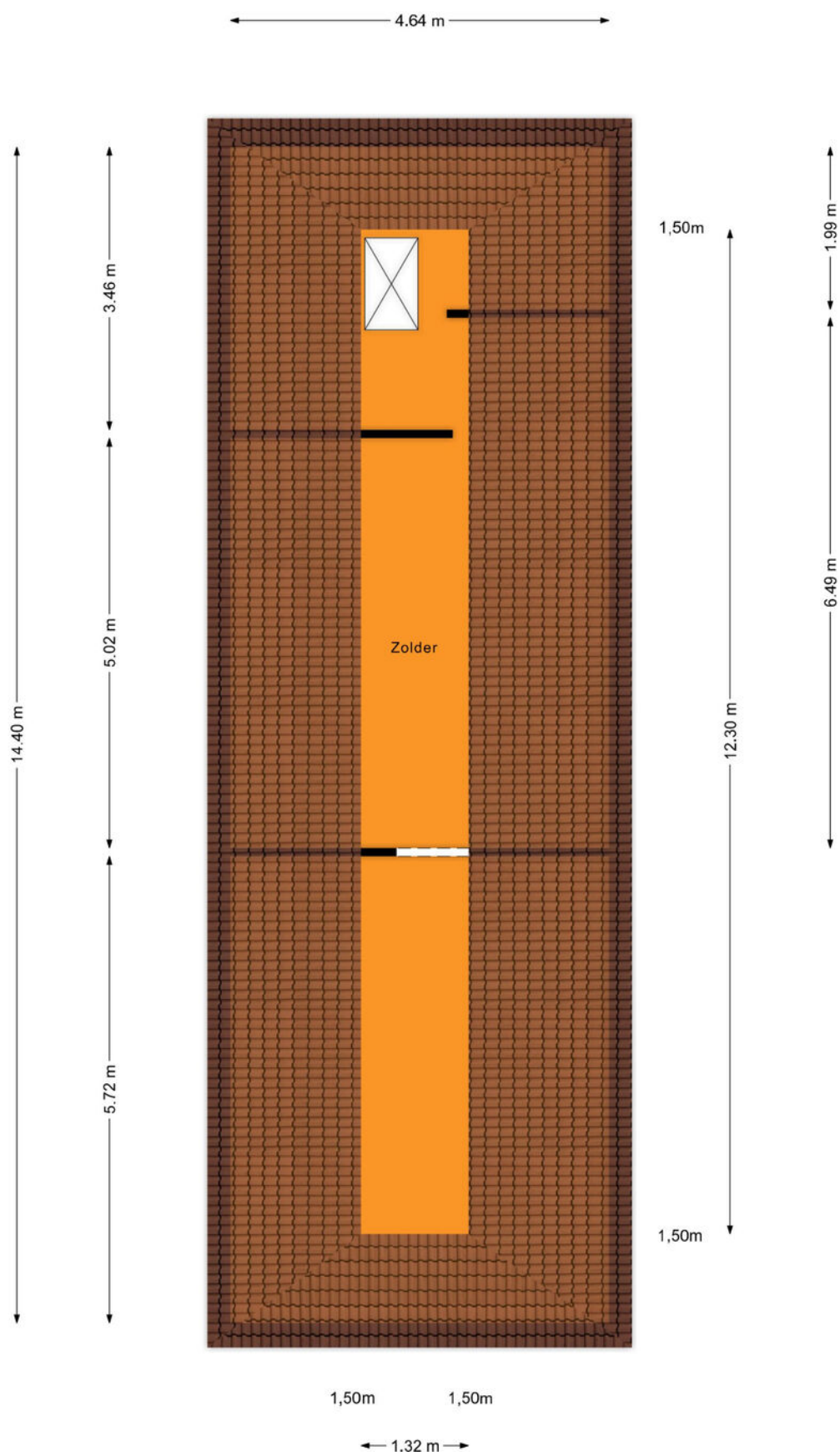


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

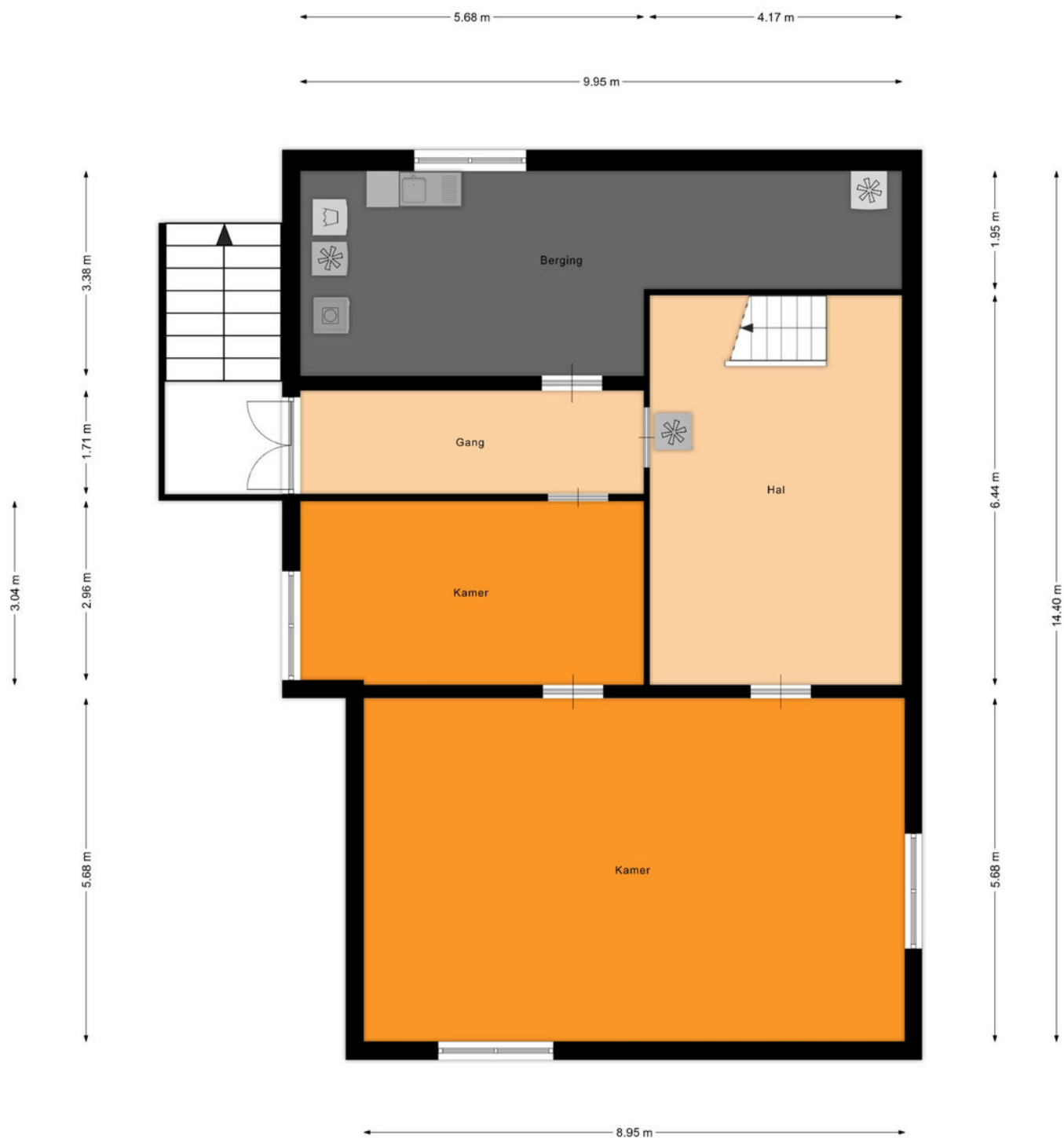


PLATTEGROND



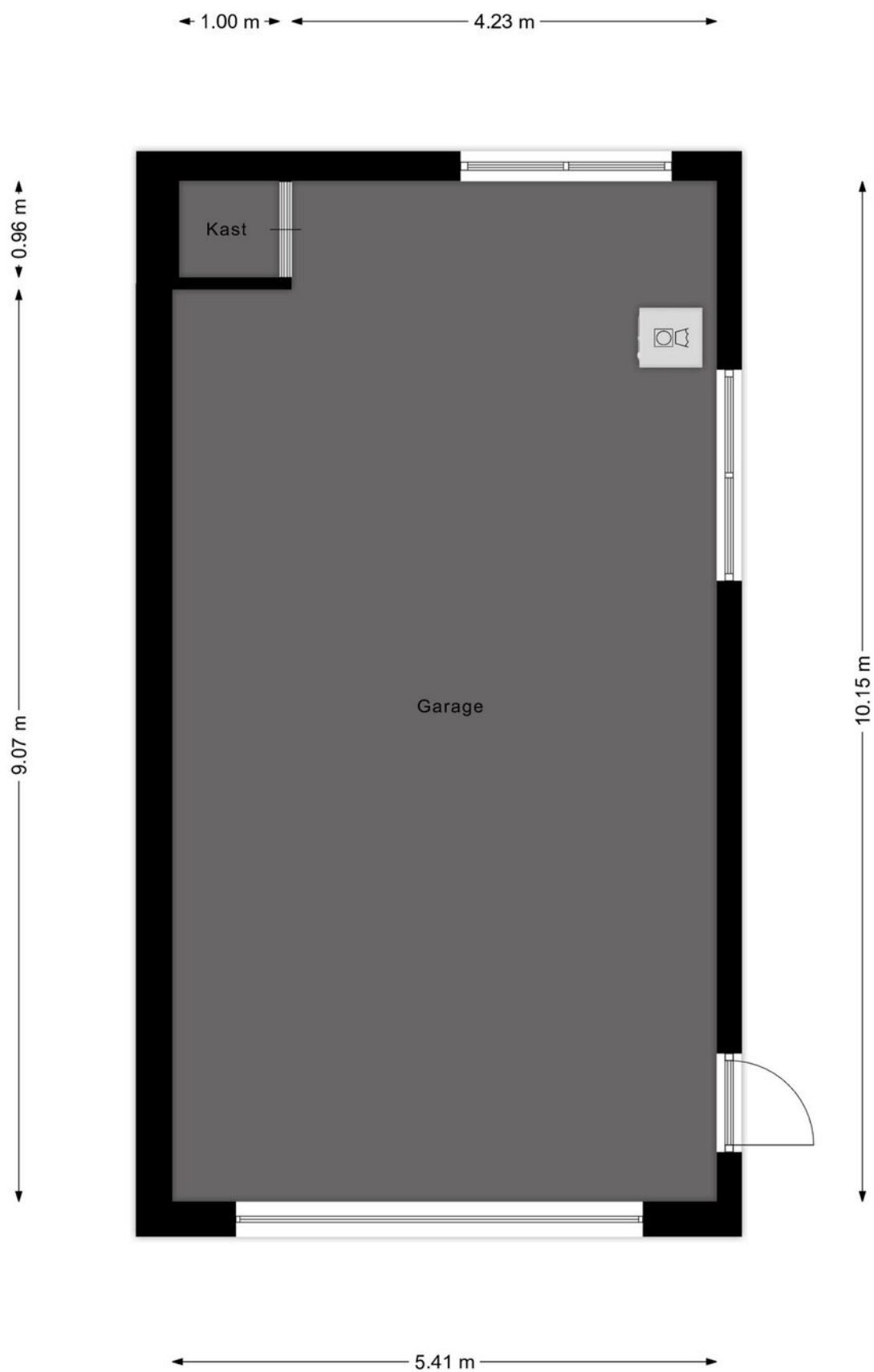
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



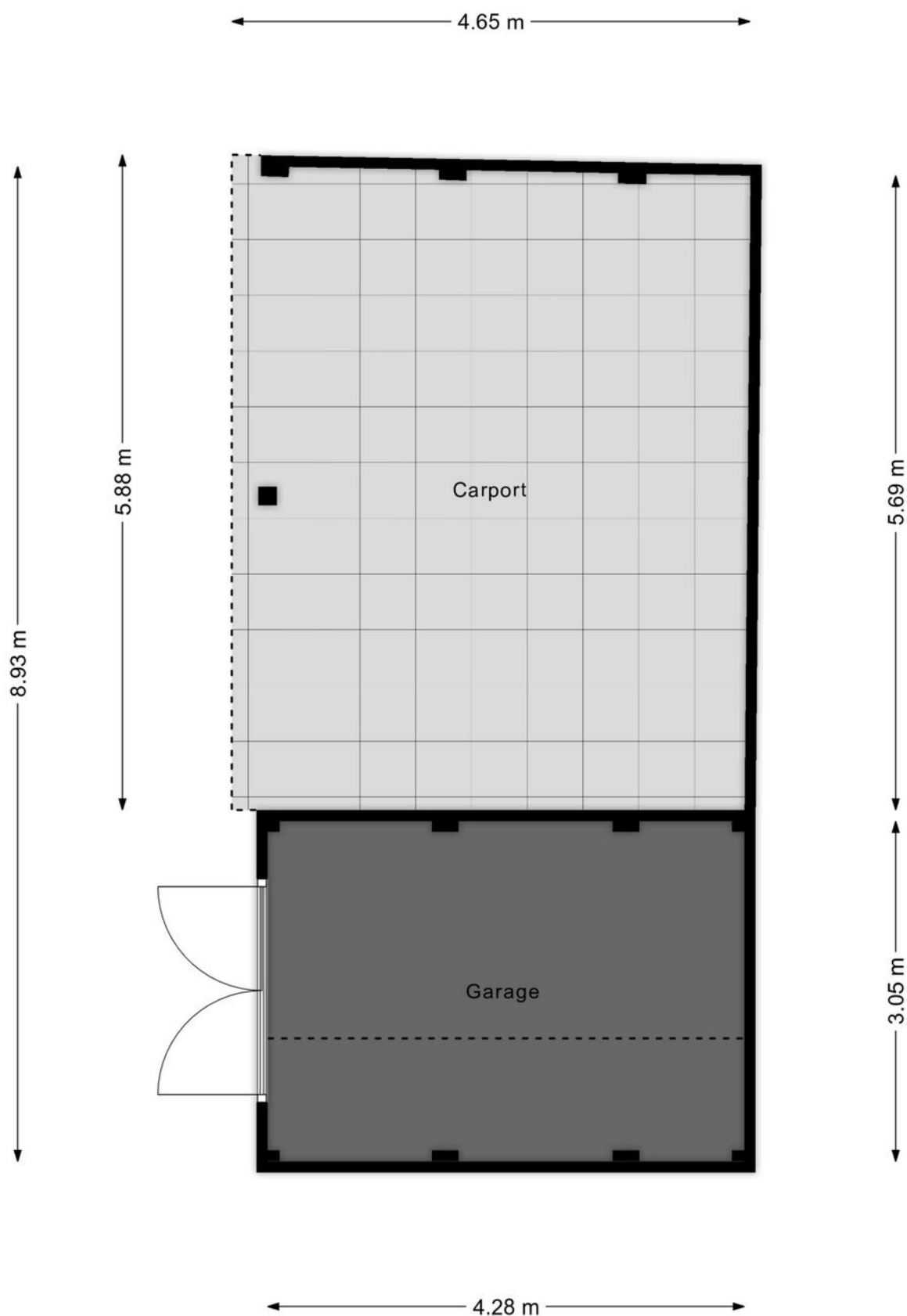
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



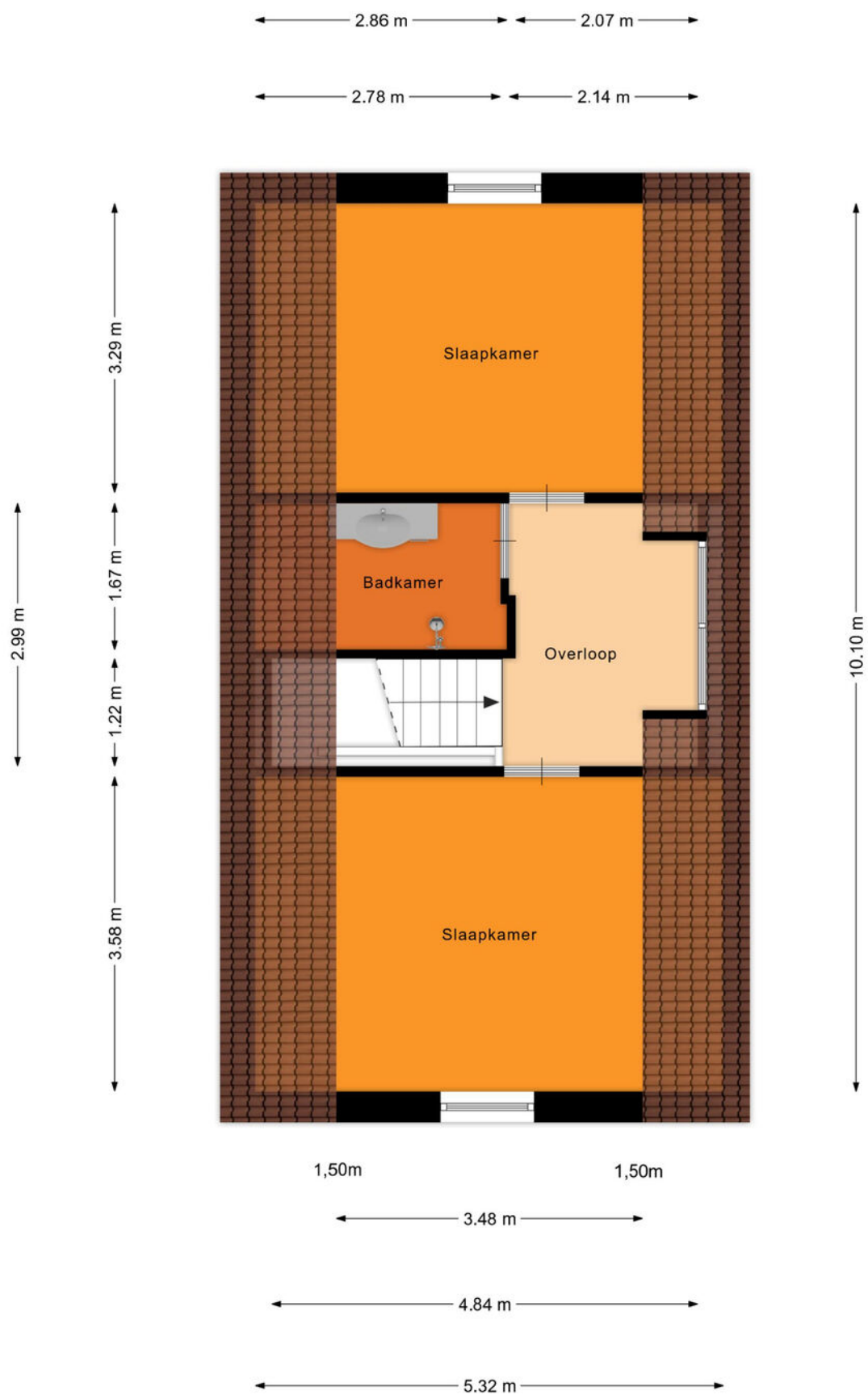
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



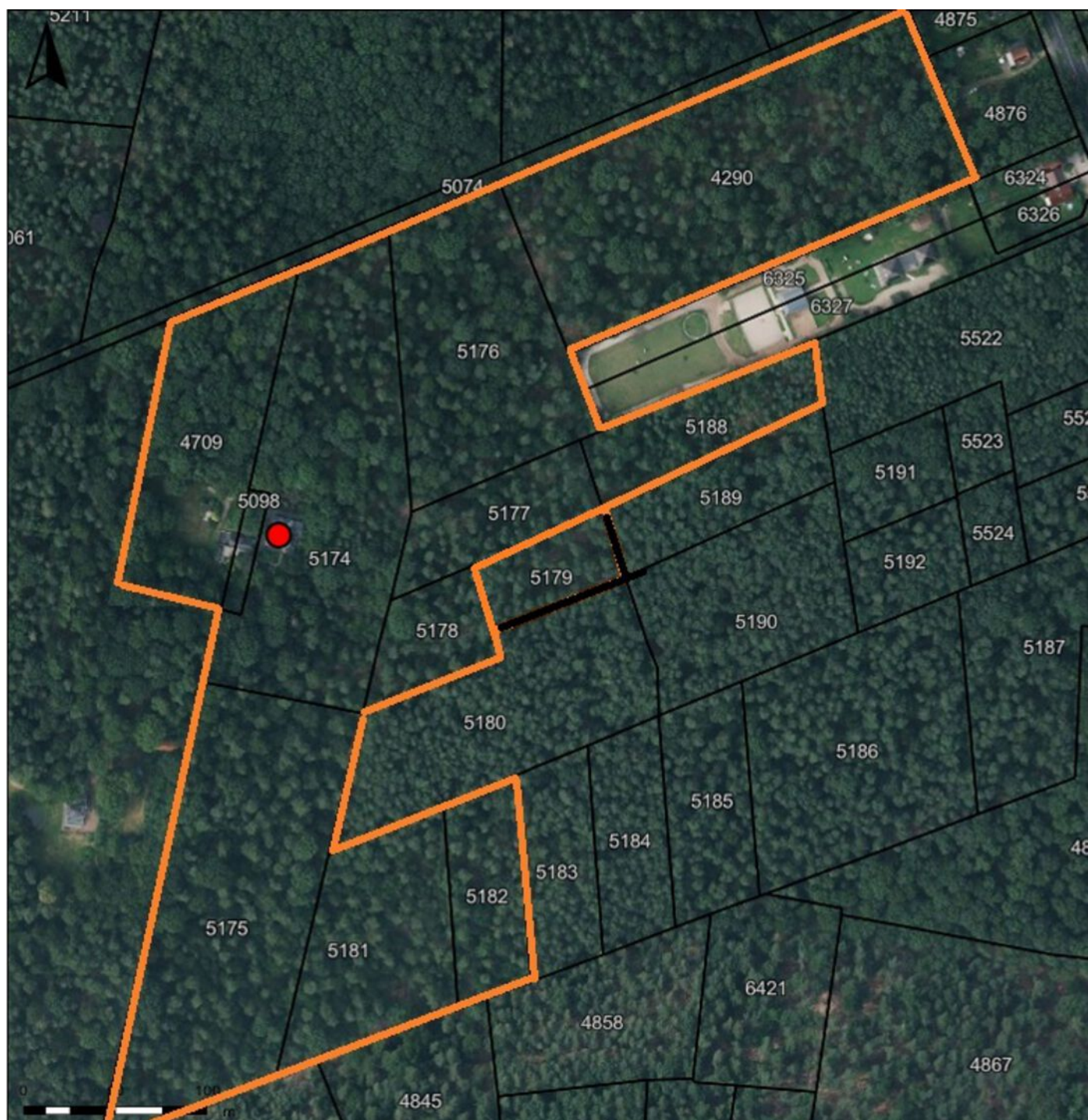
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART



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		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Aantal kasten gaat mee, aantal kasten ter overname		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
- Houten vloer(delen) berging	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Bidet	X		
- Badkamermeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuindecoratie		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Hondenkennel buiten	X		
Gereedschapskasten gastenverblijf			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

