



Driessen Woningmakelaars

Thuis op de Veluwe

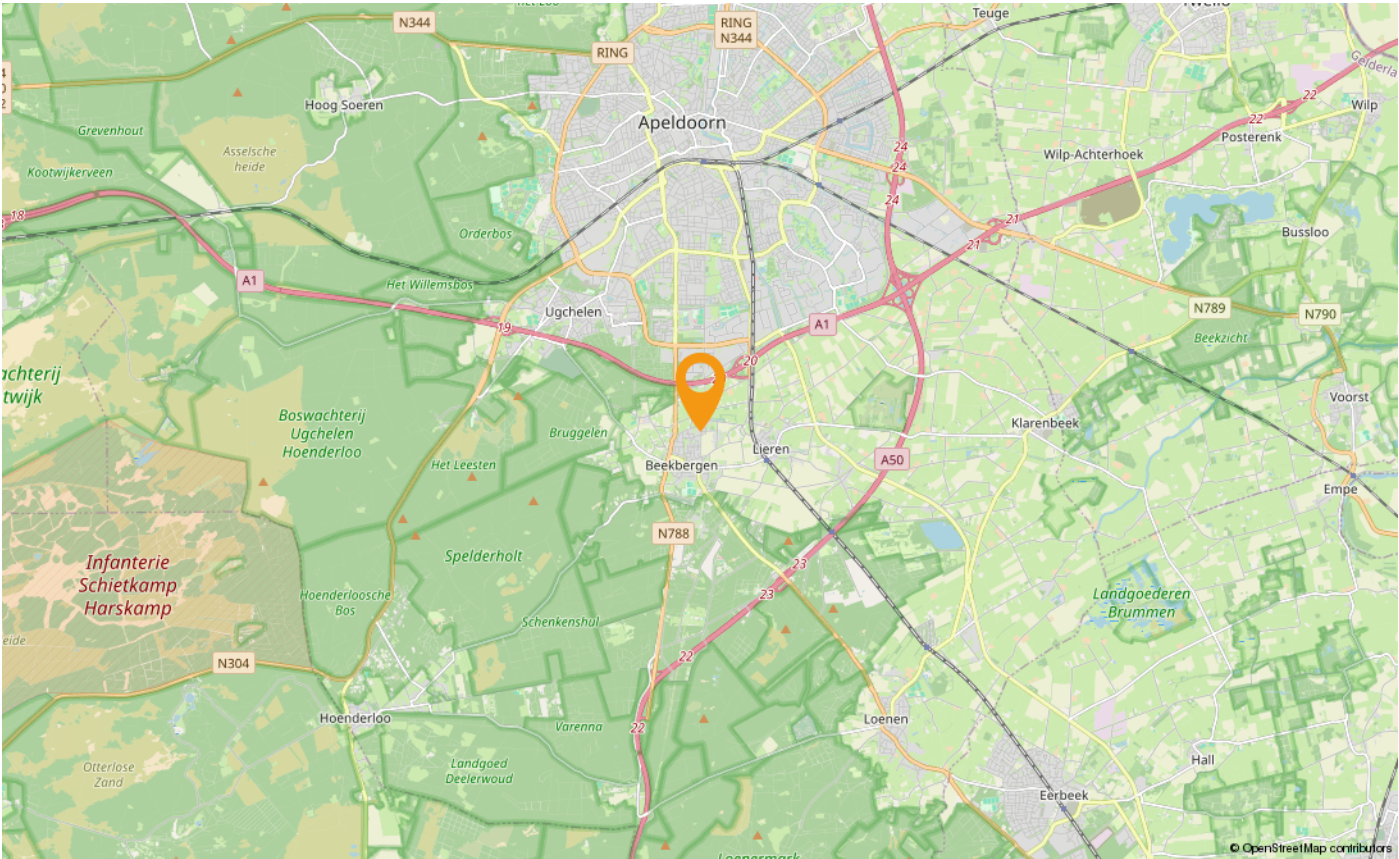


**RUITERSMOLENWEG 35
BEEKBERGEN**



KENMERKEN

Type	vrijstaande woning met aangebouwde garage, ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en tuin rondom
Bouwjaar	1962
Perceeloppervlakte	879 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	246 m²
Inhoud	1116 m³
Aantal kamers	9, waarvan 5 slaapkamers
Ligging	aan rustige weg
Verwarming	c.v.-ketel (Atag), houtkachel (2x), vloerverwarming tuinkamer
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel	F (geldig tot 30-09-2035)



OMSCHRIJVING

Gelegen aan een rustige weg in het gezellige dorp Beekbergen, staat deze unieke vrijstaande woning met een woonoppervlak van maar liefst 246 m² en een royaal perceel van 879 m². De woning onderscheidt zich door het formaat, wat de woning geschikt maakt voor grote of samengestelde gezinnen, voor dubbele bewoning of het combineren van wonen en werken. De woning is in het verleden gebruikt voor de combinatie wonen (op de begane grond) en werken (op de verdieping). Daardoor beschikt de woning over twee slaapkamers en een badkamer op de begane grond. Het woonhuis biedt volop mogelijkheden om de woning geheel naar eigen wensen en hedendaagse wooncomfort aan te passen.

Rondom de woning ligt een prachtige, groene tuin met een fraaie afwisseling van bloemen, planten en een ruim gazon. Een heerlijke plek om te ontspannen, te tuinieren of om in alle rust van het buitenleven te genieten. Dankzij het royale perceel is er altijd een plek in de zon of schaduw te vinden. Er is een aangebouwde garage aanwezig en ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Beekbergen biedt een uitstekende combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid. De woning ligt op korte afstand van natuurgebieden zoals de Veluwe, maar ook op slechts enkele minuten van de dorpskern van Beekbergen. Voor steden als Apeldoorn, Arnhem en Deventer zijn de snelwegen (A1 en A50) snel bereikbaar. Dit maakt de woning niet alleen ideaal voor wie op zoek is naar een rustige woonsituatie, maar ook voor wie praktisch wil wonen met goede voorzieningen binnen handbereik.

Indeling:

Aan de zijkant van de woning bevindt zich de entree met toegang tot de kelder met opstelling C.V. ketel (Atag). Doorloop naar de keuken. De keuken is eenvoudig ingericht met een 4-pits inductiekookplaat, oven, afzuigkap en koelkast. Doorloop naar een ruime eetkamer met houtkachel, meerdere inbouwkasten en de meterkast. Vanuit deze centrale ruimte zijn de woonkamer, toilet en de twee slaapkamers te bereiken. De woonkamer is zeer licht door de grote raampartijen en beschikt eveneens over een gezellige houtkachel. Beide slaapkamers zijn voorzien van inbouwkasten en de kleinste slaapkamer heeft een eigen wastafel. De hoofdslaapkamer beschikt over een ruime badkamer en suite, uitgerust met een douchecabine, dubbele wastafel en ligbad. Verder bevindt zich op de begane grond een tuinkamer, die is ontstaan door de voormalige schuur om te bouwen tot tuinkamer en te verbinden aan de woning. Deze ruimte is voorzien van vloerverwarming en is een heerlijk plekje om te genieten van de prachtige tuin! De garage is aangebouwd aan de woning en is inpandig te bereiken.



OMSCHRIJVING

Verdieping:

De verdieping beschikt over vier kamers, te bereiken via de overloop. Drie ruimtes zijn geschikt als slaapkamer en de vierde kamer betreft een grote ruimte welke naar eigen wens in te delen is. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn deels voorzien van dubbel glas. Via de andere twee kamers is een groot balkon te bereiken. De woning beschikt ook over een zolder, bereikbaar via een vlizotrap.

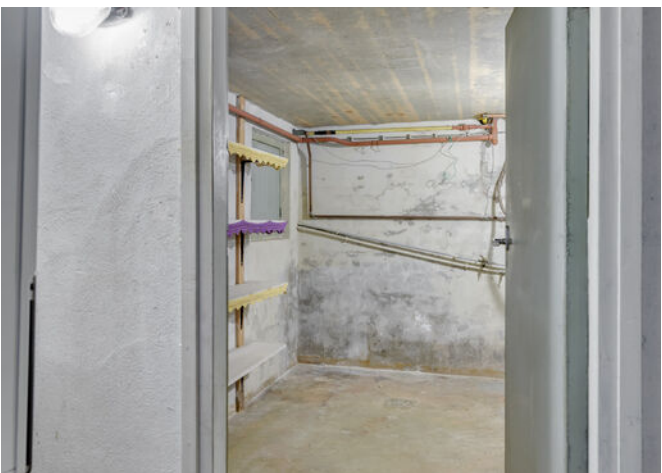
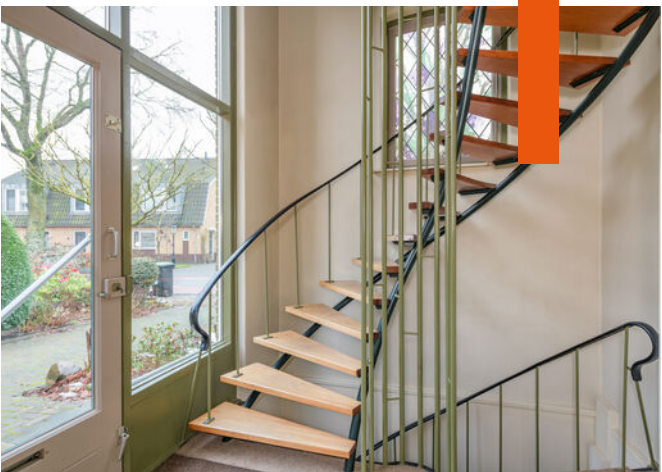
Info:

- De woning heeft een volledige woonbestemming;
- De begane grond is deels voorzien HR++ uit 2018;
- Een deel van het perceel wordt aan de burens verkocht, waardoor er circa 879 m² overblijft. Dit kan iets afwijken, doordat het perceel nog definitief ingemeten dient te worden;
- Het woonhuis beschikt over een definitief energielabel F (geldig tot 30-09-2035).

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

































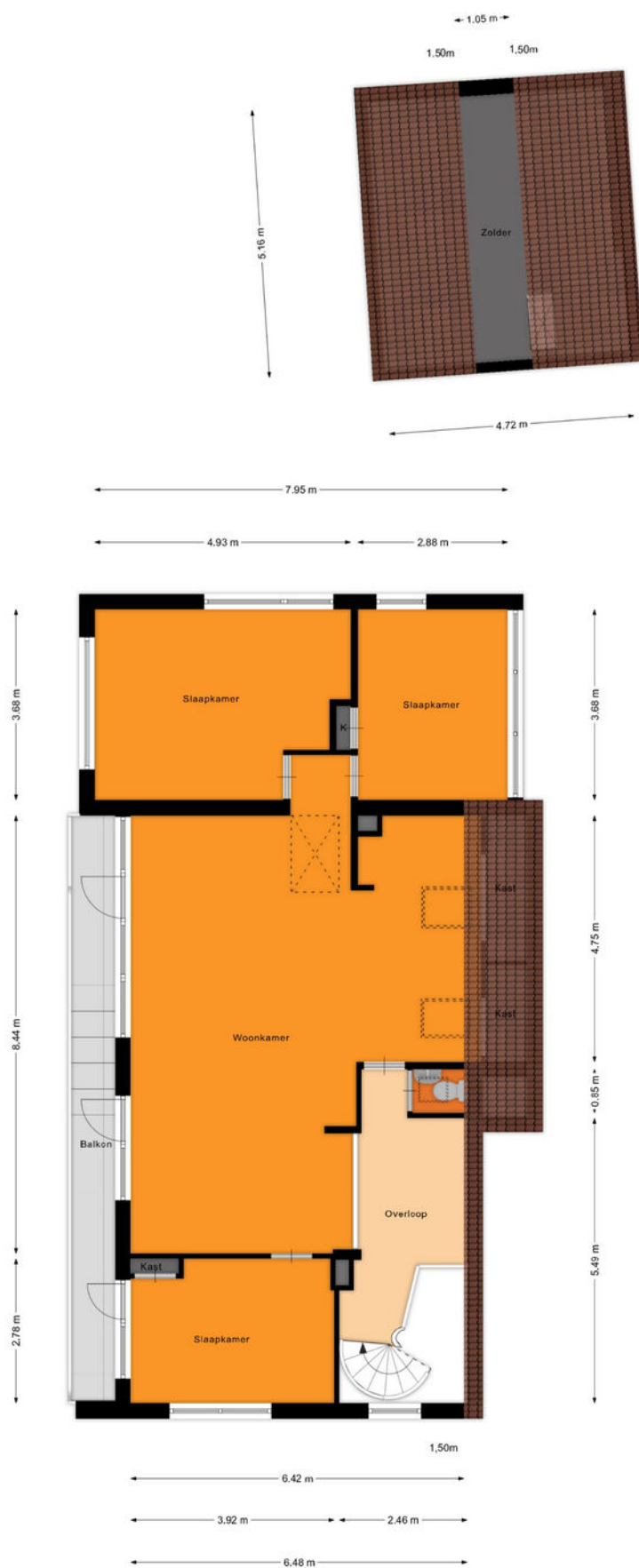


PLATTEGROND



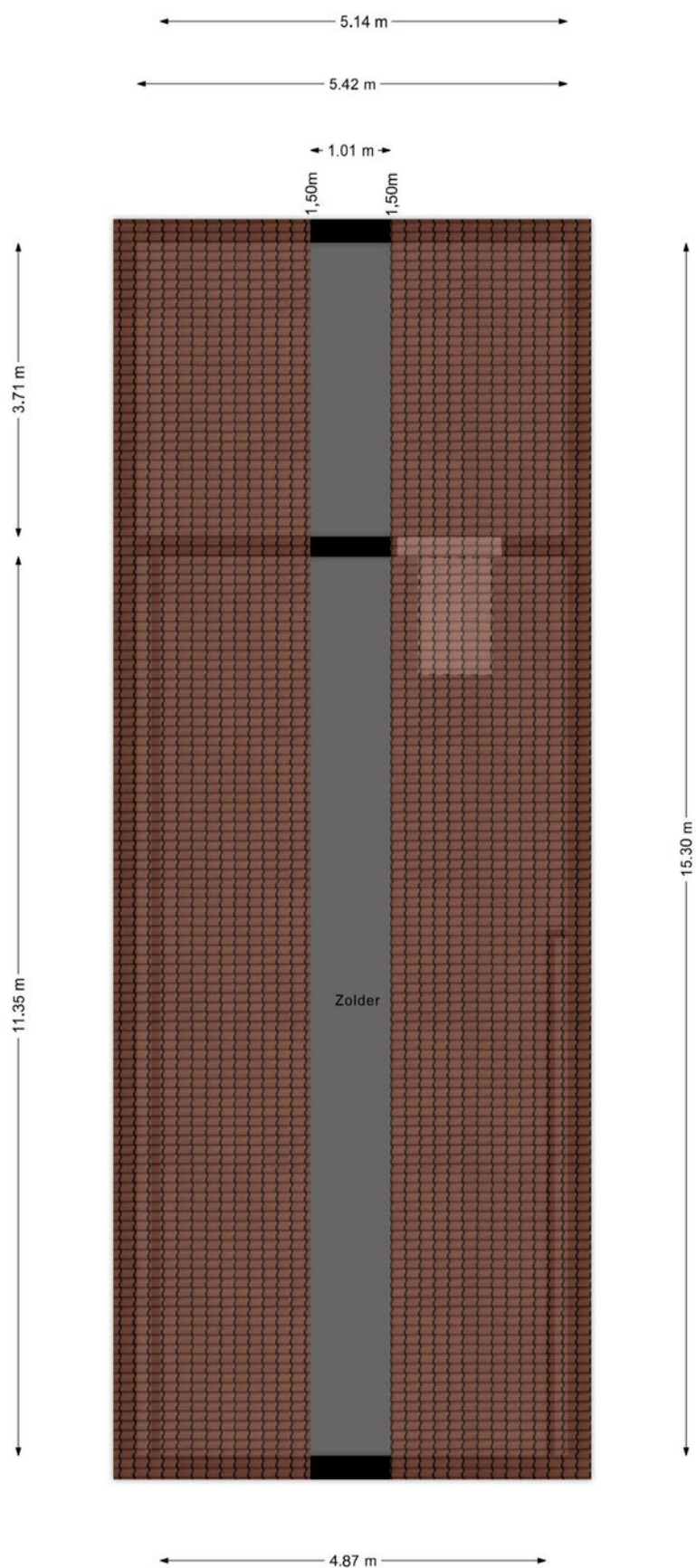
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



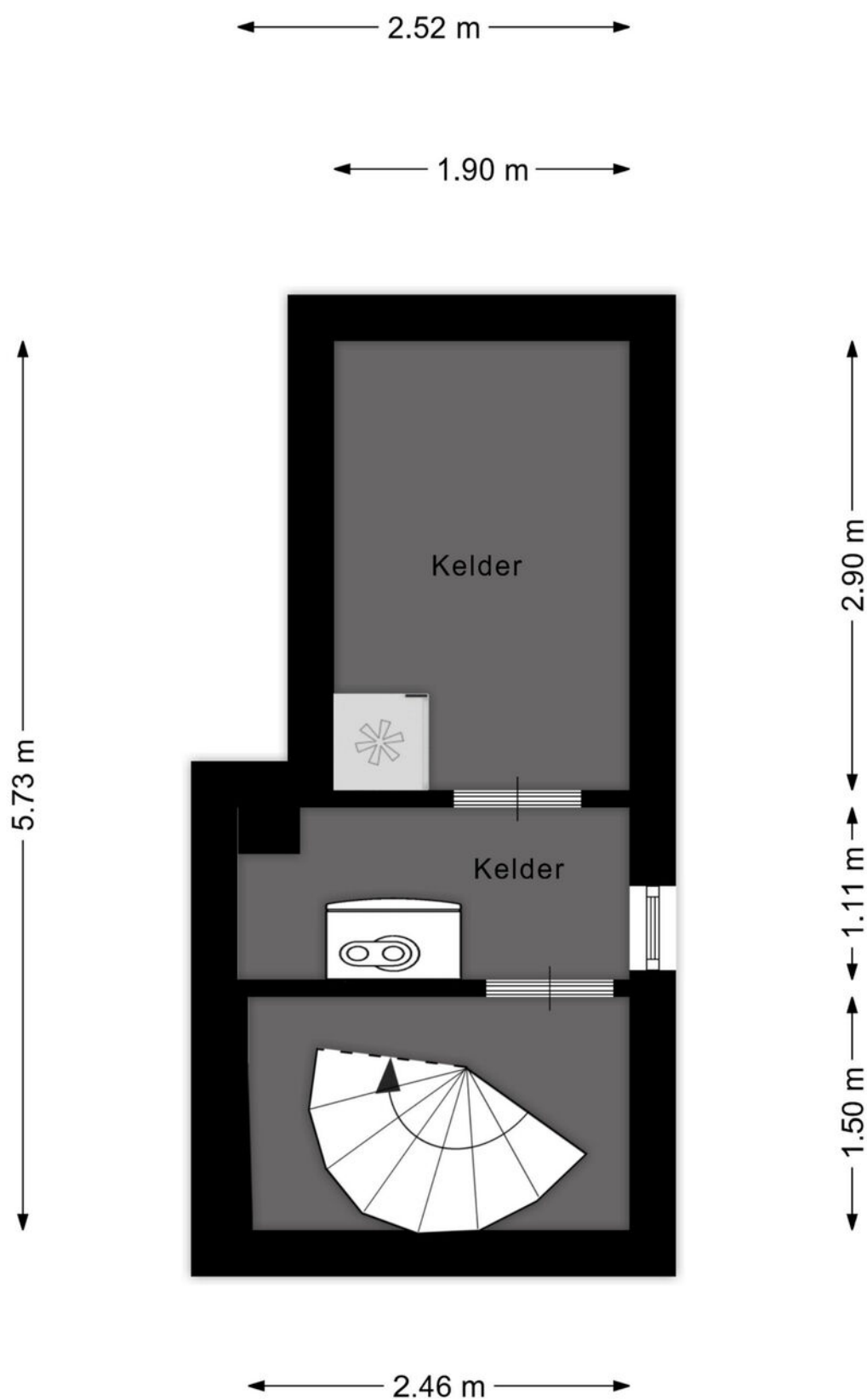
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Kadastrale kaart

Uw referentie: ruitersmolenweg 35



0 5 10 15 20 25m

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 M
Perceel 1090

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 4 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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

