



Driessen Woningmakelaars

Thuis op de Veluwe

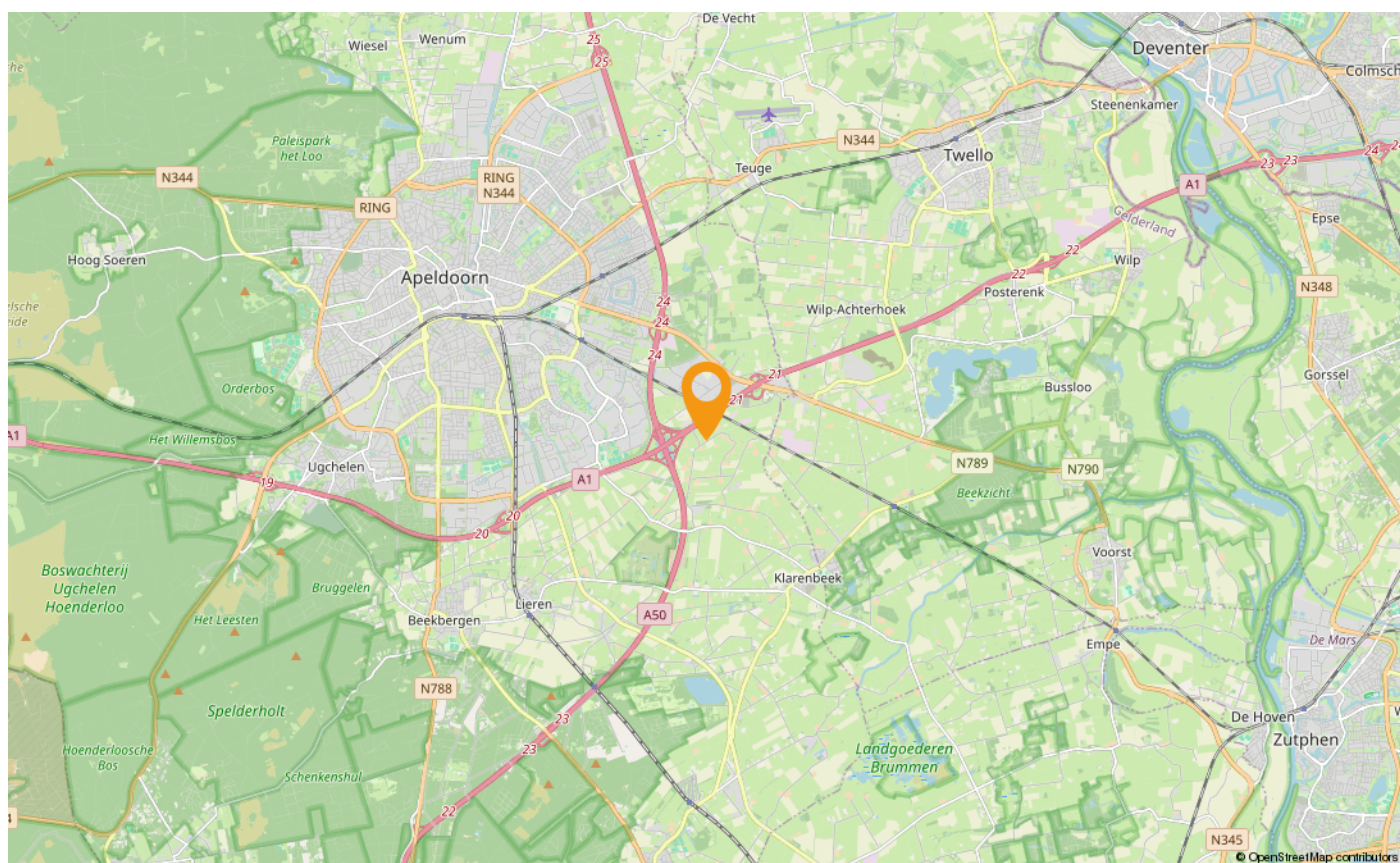


**KROMMEDIJK 5
KLARENBEEK**



KENMERKEN

Type	vrijstaande woning met multifunctioneel bijgebouw, meerdere bergingen, 5 paardenboxen, rijbak, paddocks en meerdere weilanden
Bouwjaar	1969
Perceeloppervlakte	9750 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	153 m ²
Externe bergruimte	165 m ²
Inhoud	603 m ³
Aantal kamers	5, waarvan 4 slaapkamers
Ligging	vrij uitzicht, landelijk gelegen
Verwarming	c.v.-ketel (Atag, 2006)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ beglazing
Energielabel	C (geldig tot 30-03-2036)



OMSCHRIJVING

Op een landelijke locatie in het buitengebied van Klarenbeek is deze vrijstaande woning gelegen met een multifunctioneel bijgebouw (2024), meerdere bergingen met o.a. 5 paardenboxen, een rijbak, paddocks en meerdere weilanden. Het geheel is gelegen op een perceel van 9.750 m². In de afgelopen jaren is er veel geïnvesteerd in duurzaamheid van de woning. Zo zijn de vloer- en spouwmuur in 2020 na-geïsoleerd en is recentelijk het gehele dak vervangen inclusief isolatie en twee nieuwe onderhoudsvrije dakkapellen. Nagenoeg de gehele woning is uitgerust met kunststof kozijnen met HR++ beglazing. De woning is goed onderhouden en is grotendeels gemoderniseerd.

Ondanks de landelijke ligging is Apeldoorn in 5 minuten te bereiken, wat de locatie erg aantrekkelijk maakt, doordat diverse winkelcentra, middelbare scholen, zorg- en sportfaciliteiten op korte afstand zijn gelegen. Ook het dorp Klarenbeek bereik je in 5 minuten. Hier bevindt zich onder andere een supermarkt, een basisschool en een sportpark. De bereikbaarheid van de snelwegen, A1 en A50, zijn ook uitstekend.

Indeling:

Entree/hal, trapkast/kelder en een modern toilet met fonteintje. Woonkamer met prachtig vrij uitzicht over de landerijen en een moderne open keuken. De keuken is geplaatst in een hoekopstelling en voorzien van een natuursteen werkblad, diverse inbouwapparatuur van Miele waaronder een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap, combi oven, koelkast, vaatwasser en een Quooker. Via de hal is eveneens de bijkeuken en de badkamer te bereiken. De badkamer betreft een mooie ruimte met een ligbad, wastafelmeubel en een inlopdouche. De bijkeuken heeft een achteringang naar de tuin en hier bevindt zich een keukenblok met aansluiting voor de was- en droogapparatuur. De meterkast (2018) en C.V. ketel (Atag, 2006) bevinden zich eveneens in de bijkeuken.

Verdieping:

Overloop met vier slaapkamers. De hoofdslaapkamer beschikt over inbouwkasten. Doordat er aan beide kanten een dakkapel is geplaatst zijn de overige drie slaapkamers ruim van formaat. Via de slaapkamer aan de achterzijde is de bevoerde bergzolder te bereiken.

Multifunctioneel bijgebouw:

In de afgelopen jaren is een bestaande schuur volledig gemoderniseerd en omgebouwd tot een multifunctioneel bijgebouw. Op de begane grond zijn een woonkamer met open keuken aanwezig, een slaapkamer en een moderne badkamer. Op de verdieping is een tweede slaapvertrek aanwezig. Verwarming en warm water geschiedt via een eigen Intergas C.V. ketel (2012). Aan de voorzijde beschikt het gebouw over een veranda met vrij uitzicht.



OMSCHRIJVING

Tuin:

Grenzend aan de woning bevindt zich een stuk achtertuin met veel groen, een vijverpartij en terras. Dit stuk tuin is afgeschermd middels een beukenhaag van het resterende perceel. De rijbak heeft een afmeting van 20 meter bij 60 meter, beschikt over verlichting, drainage en tapijtvezels. Daarnaast zijn er meerdere sproeipunten aanwezig. In de weilanden en paddock bevinden zich meerdere waterpunten met leidingwater. Er is een puls geslagen ten behoeve van grondwater.

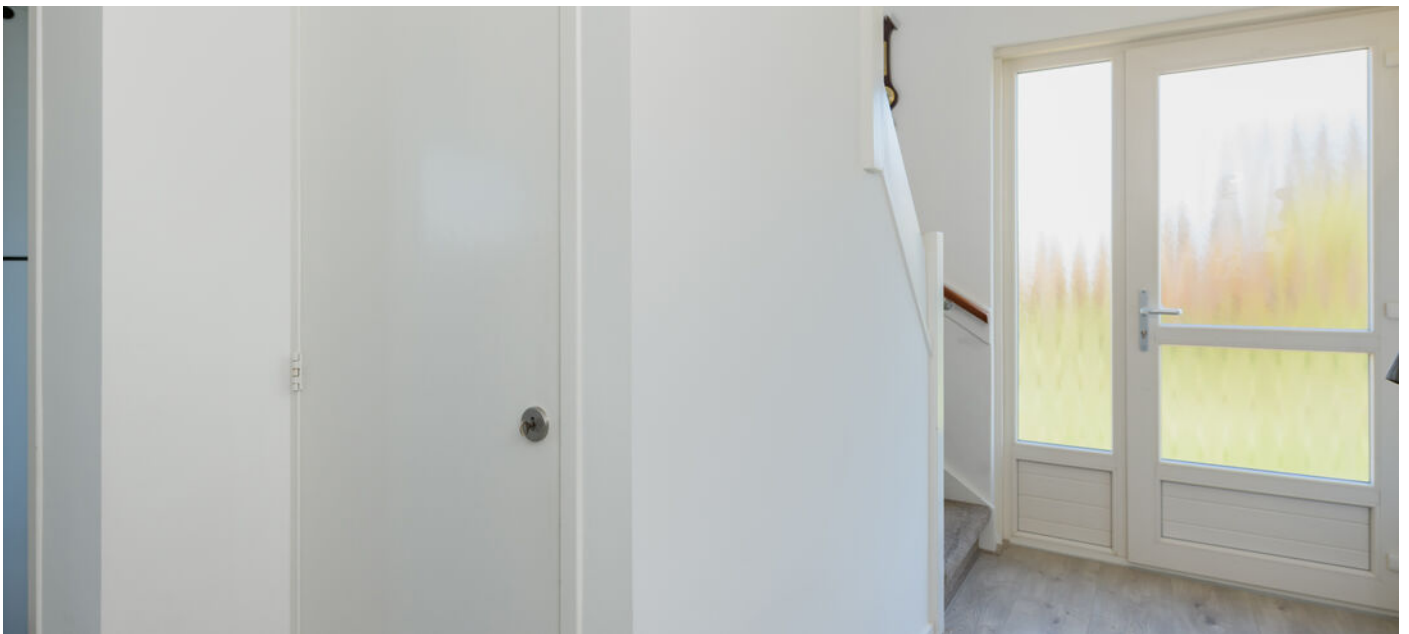
Info:

- Voor het bijgebouw is een vergunning afgegeven voor het toestaan van een B&B voor een periode van 10 jaar. De vergunning is in 2023 afgegeven;
- In 2025 is het asbesthoudende dakbeschot van de woning verwijderd en is een geheel nieuw dak geplaatst, inclusief zinken dakgoten en hemelwaterafvoeren;
- De twee overige bijgebouwen beschikken over asbesthoudende golfplaten;
- De hoofdwooning heeft een woonoppervlakte van 118 m². Het multifunctioneel bijgebouw heeft een oppervlakte van 35 m²;
- Er zijn bouwtekeningen van een architect beschikbaar om de woning 24 m² (vergunningsvrij) uit te breiden aan de rechterzijde;
- De woning beschikt over een energielabel C (geldig tot 30-03-2036).

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.













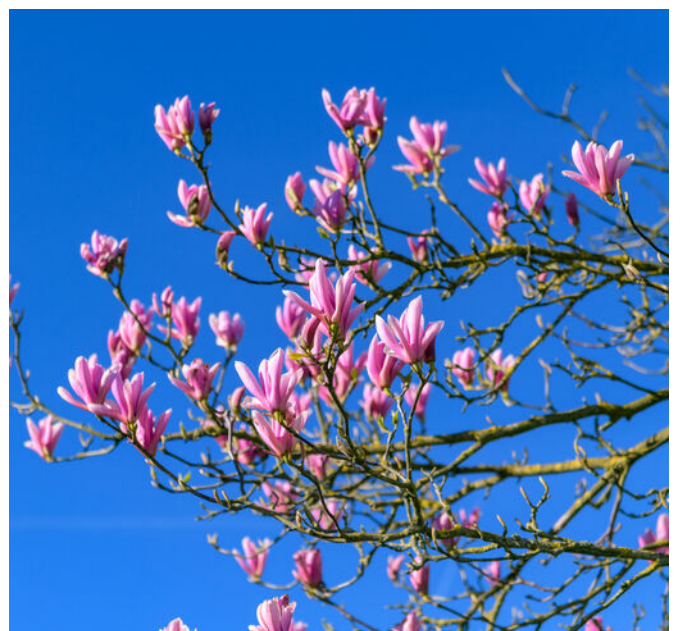










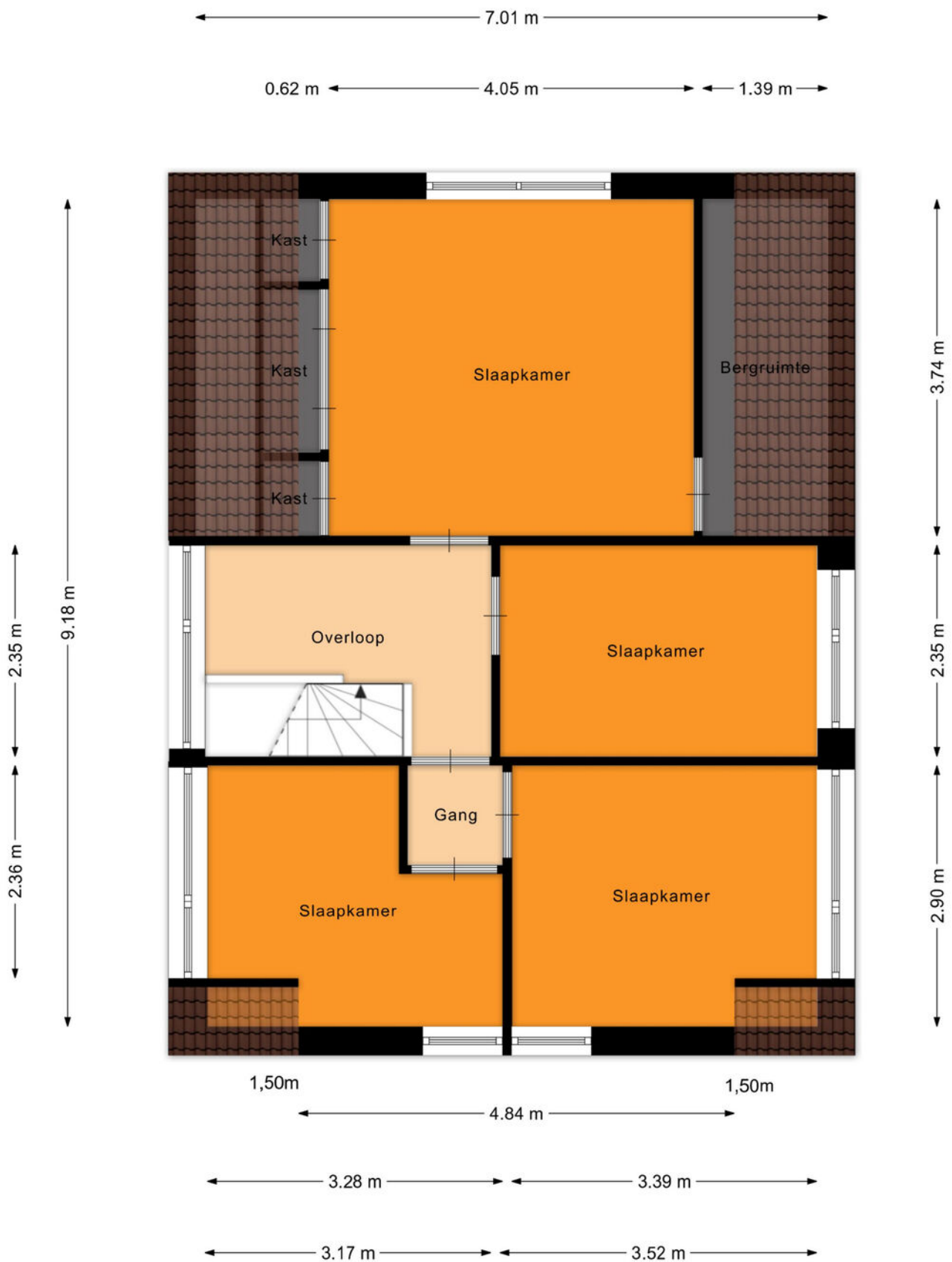


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



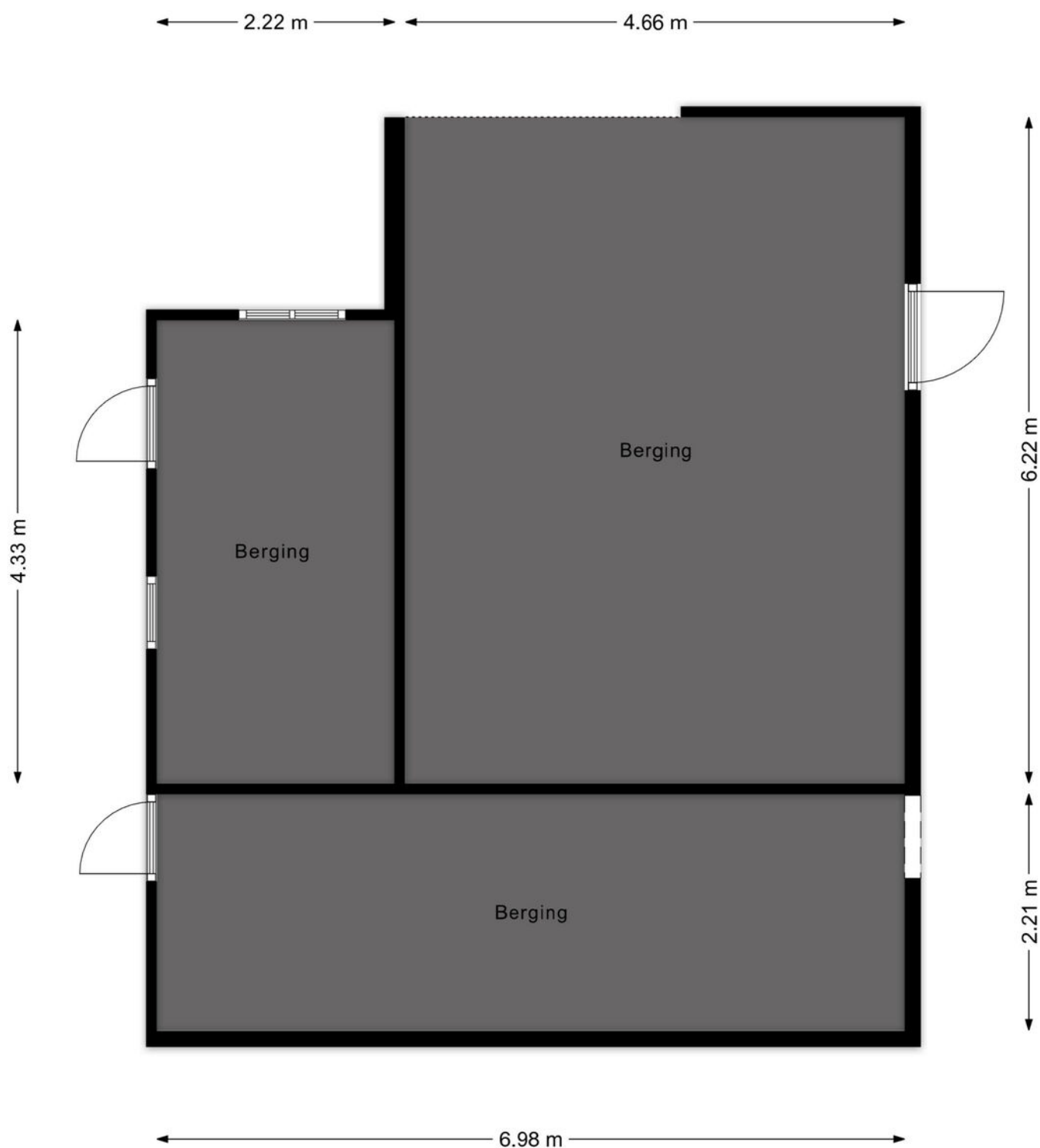
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Krommedijk 5



0 20 40 60 80 100m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Beekbergen	
—	Hulnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7587	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 maart 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 databankrecht.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- legplanken kelderkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Luxaflex	X		
- Vliegengordijn achterdeur		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Inbouwkoelkast	X		
- Vrijstaand witgoed		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- Hoge kast badkamer	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Camerasysteem en camera's		X	
2x waterpomp (werking onbekend)	X		
3x gardena-haspels		X	
omheining weiland en schrikdraad	X		
ooievaarsnest en het filter van de vijver	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
sproeiers voortuin	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
verlichting rijbak	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
trampoline + speelhuis + glijbaan		X	
werkbank + kasten in berging + robotmaaier		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Grote open stelling in schuur			X
- 4x stalwanden en schrikdraadapparaat			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:

- Een tegenbod te doen.
- 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

