



Driessen Woningmakelaars

Thuis op de Veluwe



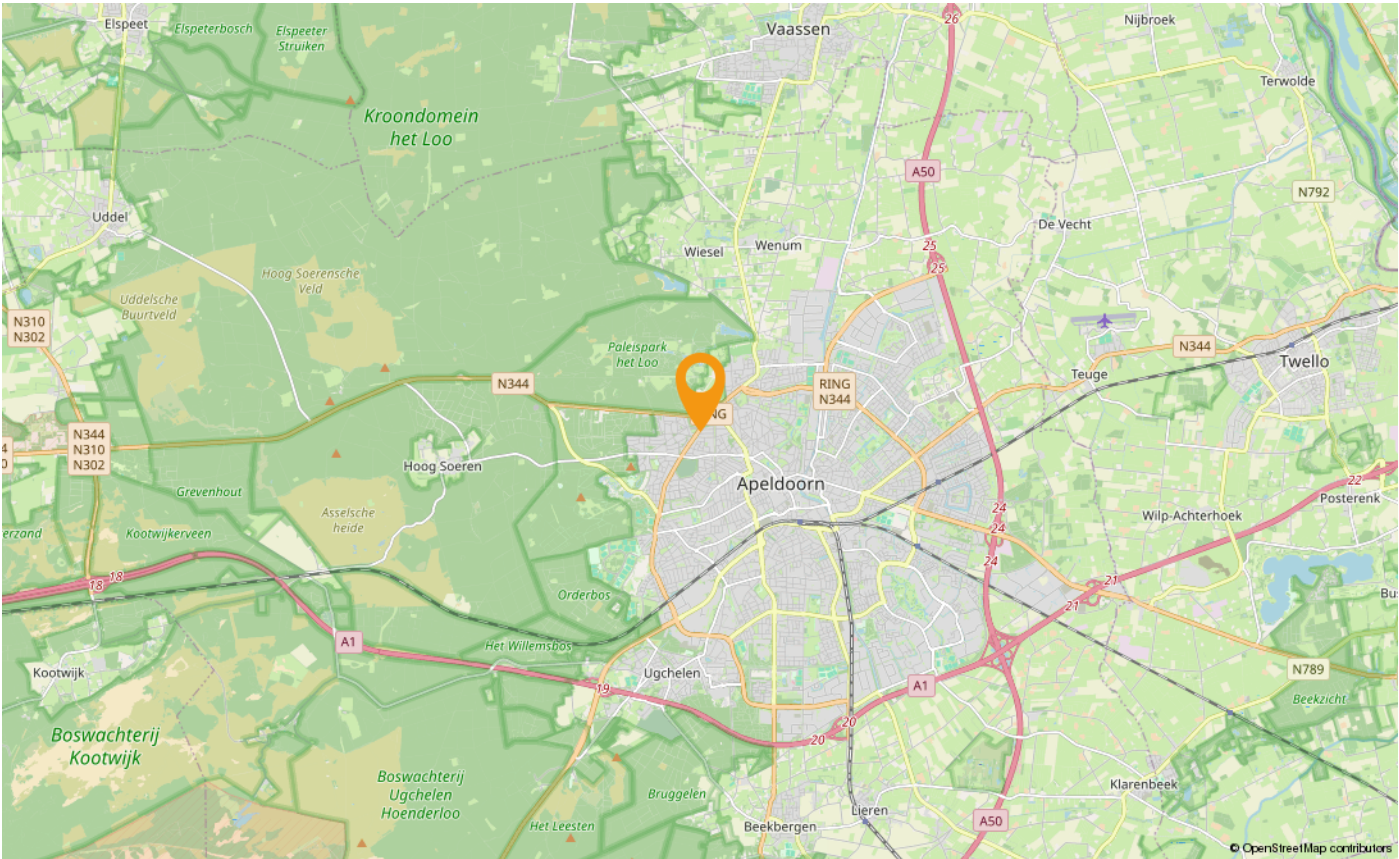
**MIDDELLAAN 46
APELDOORN**



Dorpstraat 84 - 7361 AX Beekbergen | 055 - 8431249 | info@driessenmakelaars.nl | www.driessenmakelaars.nl

KENMERKEN

Type	2-onder-1-kapwoning met overkapping en schuur
Bouwjaar	1928
Perceeloppervlakte	184 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	118 m²
Externe bergruimte	7 m²
Inhoud	446 m³
Aantal kamers	6, waarvan 4 slaapkamers
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Oriëntering achtertuin	noord
Verwarming	c.v.-ketel (Remeha, 2020)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Energielabel	C (geldig tot 12-06-2036)
Zonnepanelen (2020)	6 stuks



OMSCHRIJVING

Aan de westkant van Apeldoorn, in de geliefde en groene wijk Spainkbos, staat deze sfeervolle twee-onder-een-kapwoning uit 1928. De woning combineert karakteristieke details met het comfort van diverse moderne voorzieningen en is gelegen in een rustige, kindvriendelijke straat waar kinderen nog veilig buiten kunnen spelen.

Dat deze straat geliefd is, blijkt wel uit de sterke saamhorigheid onder de bewoners. Jaarlijks wordt er een gezellig straatfeest georganiseerd en kennen burens elkaar nog echt. De huidige eigenaren nemen dan ook met pijn in het hart afscheid van deze fijne plek. Zoals zij zelf zeggen: "Aan de burens ligt het in ieder geval niet."

De woning is de afgelopen jaren met veel zorg onderhouden en gemoderniseerd. Zo is in 2020 een nieuwe knipvoeg aangebracht, zijn er zonnepanelen geplaatst en zijn de keuken en de C.V.-ketel vernieuwd. Ook buiten is het volop genieten. De achtertuin ligt op het noordwesten, waardoor u vooral in de middag en avond heerlijk van de zon kunt profiteren. Zowel de voor- als achtertuin hebben in 2024 een fraaie update gekregen. Daarnaast is de schuur in 2022 volledig gerenoveerd en voorzien van een sfeervolle overkapping, waardoor een fijne extra buitenruimte is ontstaan. Parkeren is mogelijk op eigen terrein.

De ligging is bovendien ideaal. Binnen vijf minuten fietsen staat u in het bruisende centrum van Apeldoorn. Voor liefhebbers van natuur, wandelen en hardlopen liggen de Kroondomeinen van Paleis Het Loo op slechts enkele minuten afstand. Daarnaast bevinden scholen, winkels, sportvoorzieningen en andere dagelijkse voorzieningen zich allemaal in de directe omgeving.

Kortom: een karaktervolle woning met een rijke historie, moderne voorzieningen, een zonnige tuin en een uitstekende ligging in één van de meest geliefde en groene woonwijken van Apeldoorn. Een plek waar u niet alleen een huis koopt, maar ook onderdeel wordt van een betrokken en gezellige buurt. Een huis waar met veel plezier is gewoond en waar de huidige eigenaren met warme herinneringen op terug zullen kijken.



OMSCHRIJVING

Indeling:

Binnenkomst in de entree/hal met originele granito vloer en trapopgang, provisiekelder, vernieuwde meterkast en modern toilet met fonteintje. Vanaf de hal zijn zowel de woonkamer als de keuken te bereiken. De moderne keuken, geplaatst in 2020, vormt het hart van het huis. Deze is voorzien van een stijlvol composieten werkblad, een royale inductiekookplaat met grote oven, een quooker, vaatwasser en koelvriescombinatie. De keuken biedt alle ruimte voor kookliefhebbers en gezellige avonden met familie en vrienden. De keuken staat in open verbinding met de sfeervolle eetkamer met een inbouwkast en erker. Middels en suite deuren is de woonkamer aan de voorzijde van de woning te bereiken. Deze ruimte is eveneens voorzien van een erker wat bijdraagt aan een speelse indeling. Aan de achterzijde van de woning is een extra kamer aanwezig, thans ingericht als werkkamer, maar ook zeer geschikt als speelkamer of tweede zithoek met zicht op de tuin. De tuin is vanaf hier te bereiken middels openslaande deuren. De gehele kamer-en-suite is voorzien van een fraaie, massieve houten vloer. Daarnaast zijn in alle vertrekken originele glas in lood ramen aanwezig met voorzetramen aan de buitenzijde.

Eerste verdieping:

Overloop, drie slaapkamers waarvan de hoofdslaapkamer toegang heeft tot het dakterras middels openslaande deuren. De grote slaapkamer aan de voorzijde beschikt over inbouwkasten. Moderne badkamer (2012) met inloofdouche, ligbad, tweede toilet en wastafelmeubel. De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een houten vloer.

Tweede verdieping:

Ruime voorzolder, vierde slaapkamer met dakkapel en wasruimte waar zich tevens de opstelling C.V.-ketel (Remeha, 2020) bevindt. De overloop is tevens voorzien van een dakkapel, waardoor deze ruimte de mogelijkheid biedt om een extra (slaap)kamer te creëren.

Info:

- Van de gehele woning is de gevel gereinigd en voorzien van een nieuwe knipvoeg;
- In 2020 is de meterkast en alle bedrading vervangen;
- Het woonhuis is voorzien van 6 zonnepanelen (geplaatst in 2020);
- De voordeur is in 2021 vervangen;
- De woning beschikt over een definitief energielabel C (geldig tot 12-06-2036).

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













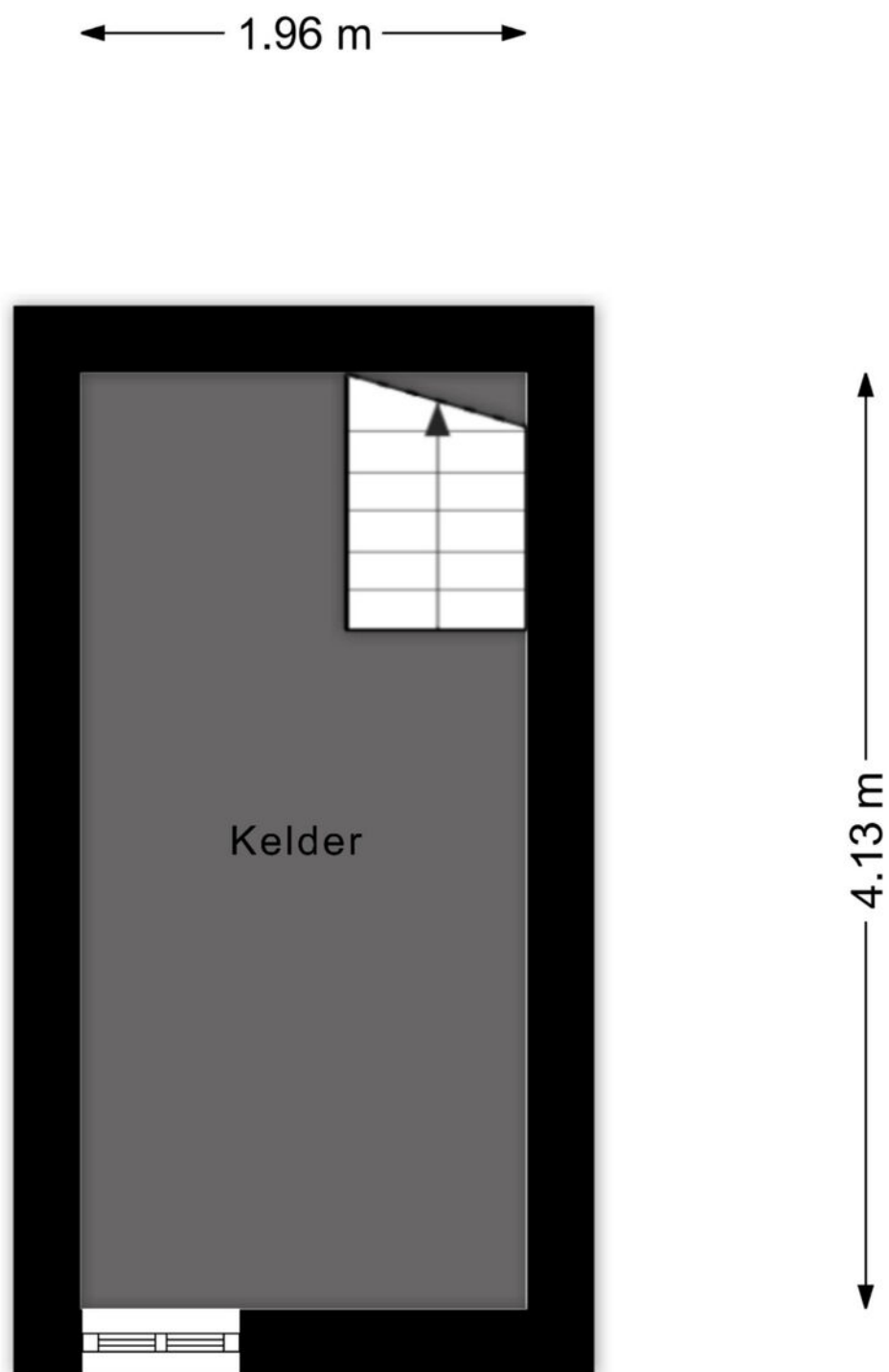








PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



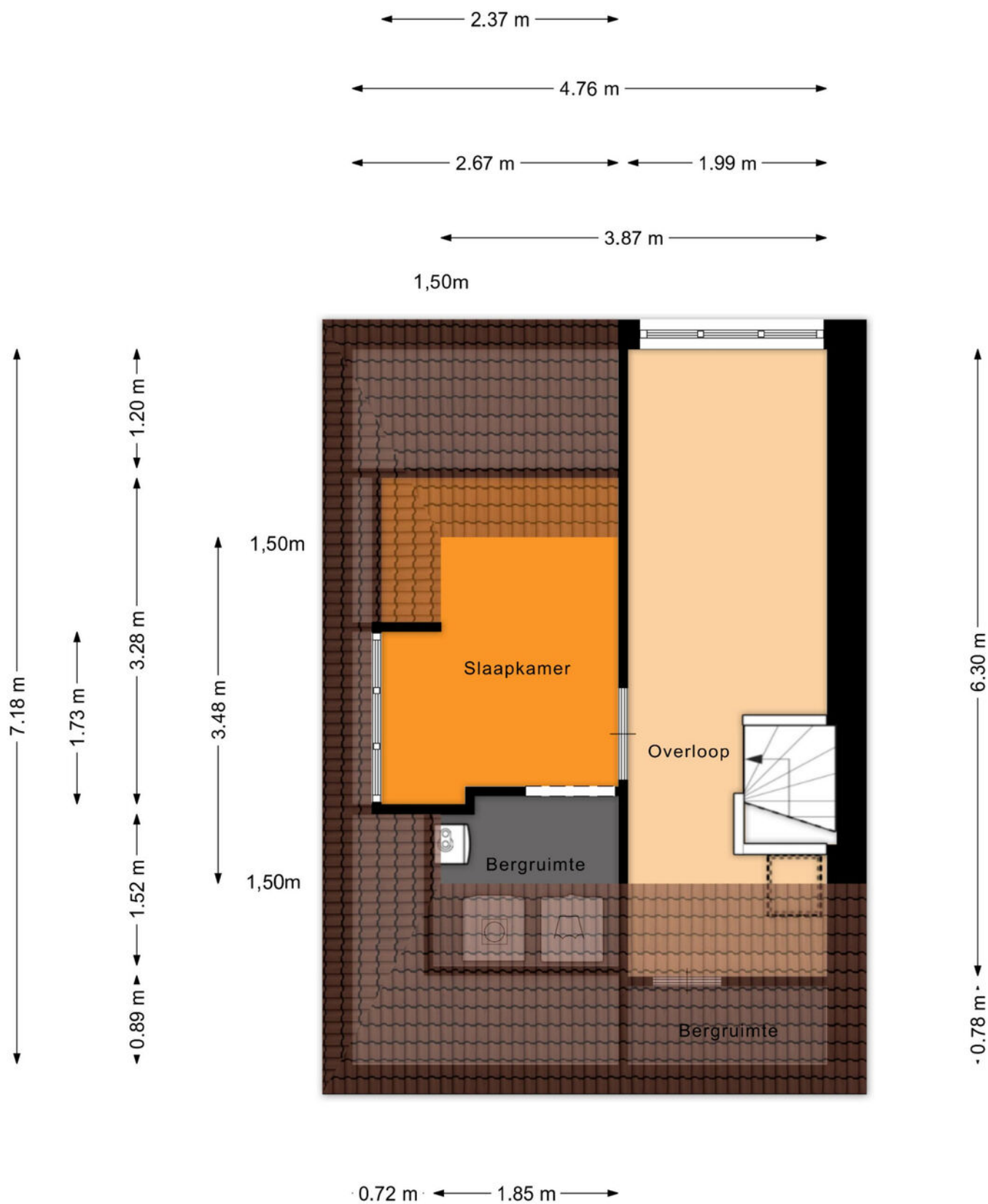
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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: Middellaan 46



12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hoog Soeren
Sectie R
Perceel 797

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.

kadaster



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten op zolder (overloop)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- lamellen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
(Broei)kas	X		
Koelkast in schuur		X	
Heater en gardena tuinslang		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

