



Driessen Woningmakelaars

thuis op de Veluwe

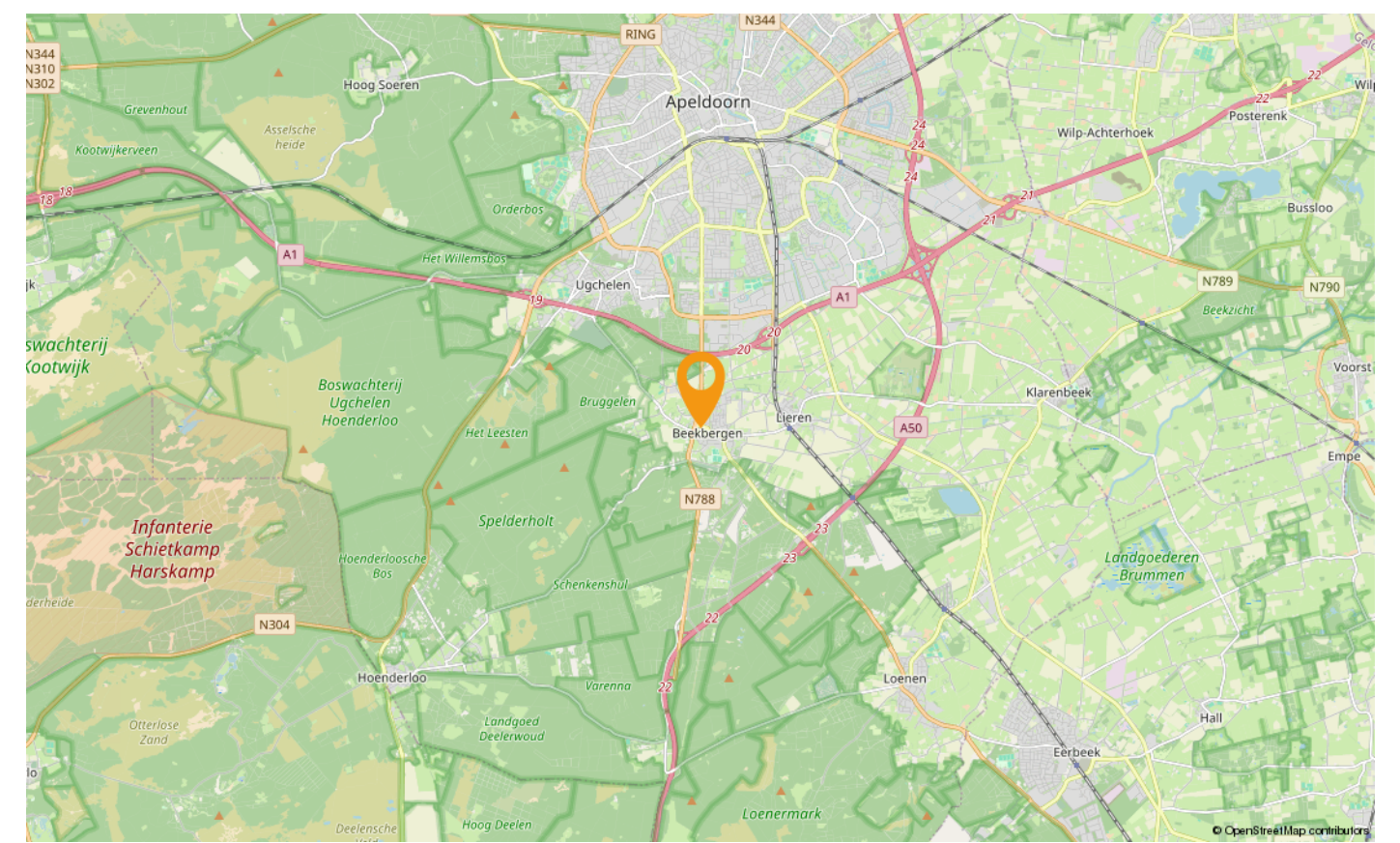


**LIBELLESTRAAT 9
BEEKBERGEN**



KENMERKEN

Type	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	2026
Perceeloppervlakte	366 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	160 m²
Externe bergruimte	85 m²
Inhoud	567 m³
Aantal kamers	5
Ligging	aan rustige weg
Oriëntering achtertuin	noordoost
Verwarming	bodemwarmtepomp, vloerverwarming
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd



OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een nieuwe, energiezuinige woning met veel leefruimte én volop mogelijkheden voor wonen en werken? Dan is deze onderhoudsarme twee-onder-een-kapwoning midden in het gezellige dorp Beekbergen absoluut een bezichtiging waard!

Deze woning heeft een woonoppervlakte van 160 m² met de mogelijkheid tot het realiseren van 5 slaapkamers, waardoor de woning uitstekend geschikt is voor grotere gezinnen of voor wie extra kamers wenst voor een thuiswerkplek of logees. Op het perceel van 366 m² staat naast een woning ook een luxe, multifunctioneel bijgebouw van maar liefst 85 m², verspreid over twee lagen. Een unieke kans om wonen en werken te combineren!

De woning is bijzonder duurzaam gebouwd. Een bodemwarmtepomp, zonnepanelen, uitstekende isolatie, vloerverwarming én vloerkoeling op alle verdiepingen geniet je het hele jaar door van een comfortabel binnenklimaat én zeer lage energielasten. De woning beschikt over een A+++ label.

Ook qua afwerking is al veel werk al uit handen genomen. De wanden en plafonds zijn al strak gestuct, de binnenkozijnen en raamkozijnen zijn afgelakt, de oprit is al aangelegd en het sanitair is al voorbereid.

Kortom: een bijzonder complete nieuwbouwwoning waar ruimte, comfort, duurzaamheid en multifunctionaliteit samenkomen op een fijne locatie in Beekbergen.

Indeling:

Entree/hal, meterkast, trapkast en ruim toilet. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime zithoek en de keuken is tuingericht met openslaande deuren met toegang tot het terras. De keukenruimte biedt voldoende ruimte voor diverse keukenopstellingen zoals een hoekopstelling of een keuken met kook- en/of spoeliland. Aangrenzend bevindt zich de praktische bijkeuken met achteringang, aansluiting voor de was- en droogapparatuur en er is een wateraansluiting aanwezig voor een eventuele spoelbak.

Eerste verdieping:

Overloop, drie slaapkamers en badkamer. In de badkamer is de indeling al bepaald en zichtbaar. Er is een ligbad, inloofdouche, aansluiting voor dubbel wastafelmeubel en toilet. Het tegelwerk kan nog naar eigen wens worden aangebracht. Alle drie de slaapkamers zijn van goed formaat.

Tweede verdieping:

De zolder is momenteel een open ruimte met een separate technische ruimte. Het is mogelijk om twee extra slaapkamers op de zolder te realiseren (zie alternatieve indeling op de plattegrond). In de technische ruimte bevindt zich een tweede aansluiting voor de was- en droogapparatuur, opstelling warmtepomp met 300 liter boilervat en de mechanische ventilatiebox. Op de achterzijde van de woning staat een dakkapel.

Bijgebouw:

Deze volledig geïsoleerde ruimte is bestemd voor beroep aan huis en biedt talloze mogelijkheden. Op de begane grond bevinden zich onder andere een grote elektrische overheaddeur, een toilet, een aparte doucheruimte, een aansluiting voor de was- en droogapparatuur en een elektrische boiler. Via een vaste trap bereik je de verdieping. Hierdoor is het gebouw uitermate geschikt als praktijkruimte, kantoor, atelier of salon.

Info:

- Op de achterkant van het bijgebouw liggen 6 zonnepanelen;
- Het woonhuis is uitgerust met aluminium hemelwaterafvoeren en goten;
- Het bijgebouw en de dakkapel zijn uitgevoerd in kunststof kozijnen voorzien van horren, de overige kozijnen in hardhouten kozijnen;
- De begane grond van het bijgebouw is voorbereid voor vloerverwarming/koeling;
- De woning beschikt over een definitief energielabel A+++ (geldig tot 29-01-2036).

Wij maken gebruik van de model koopovereenkomst van de NVM.

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



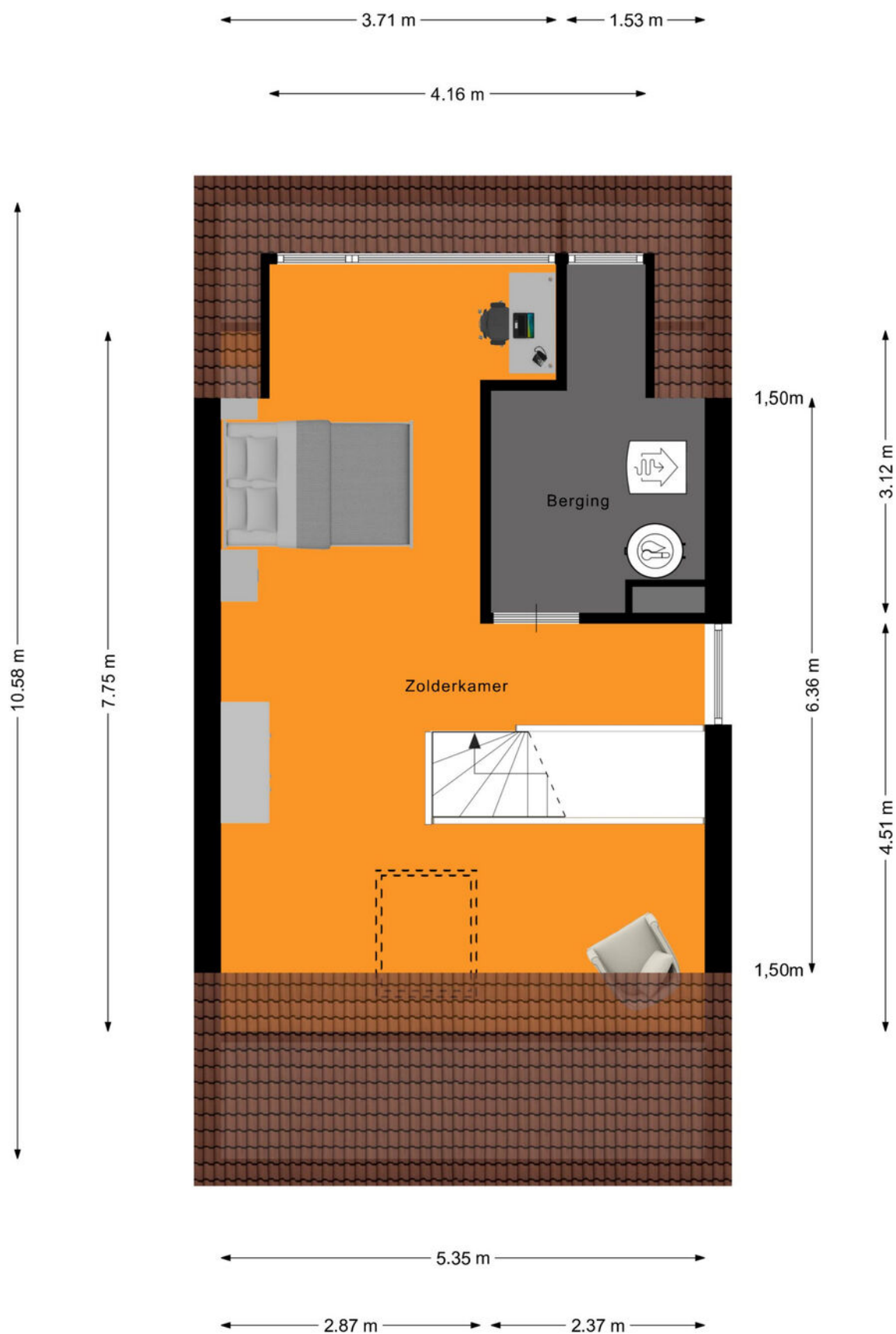
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



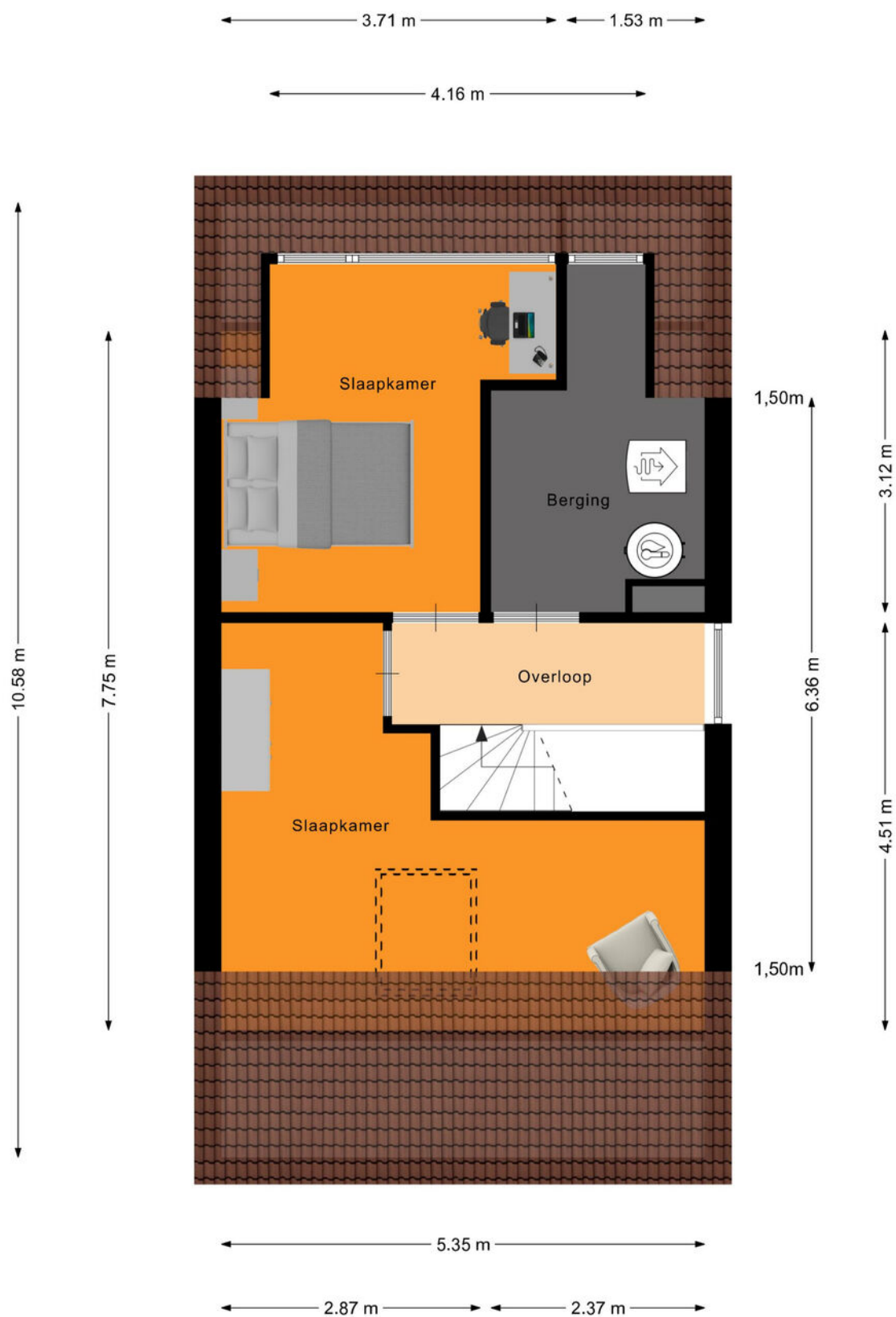
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

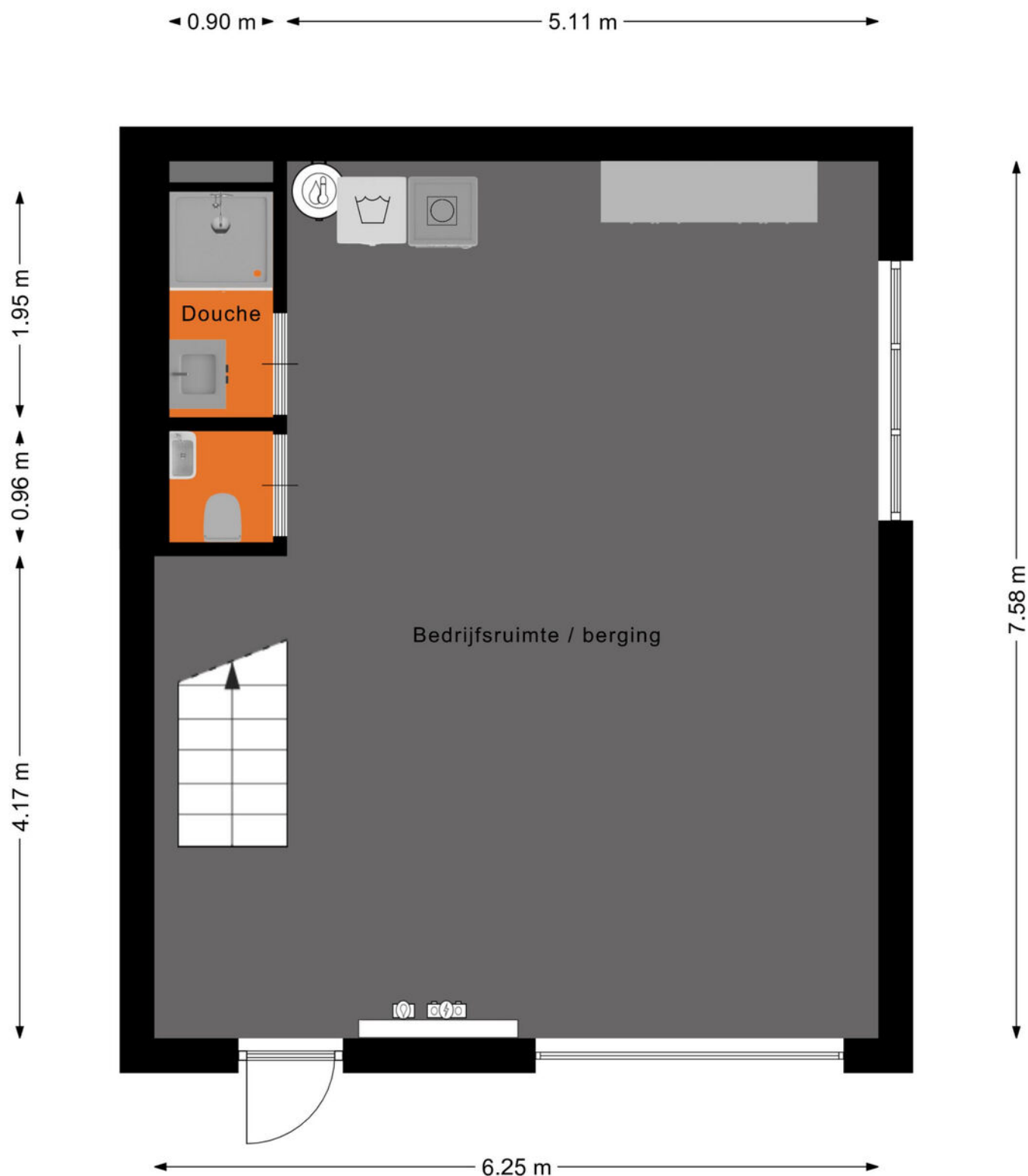
PLATTEGROND



OPTIONELE INDELING

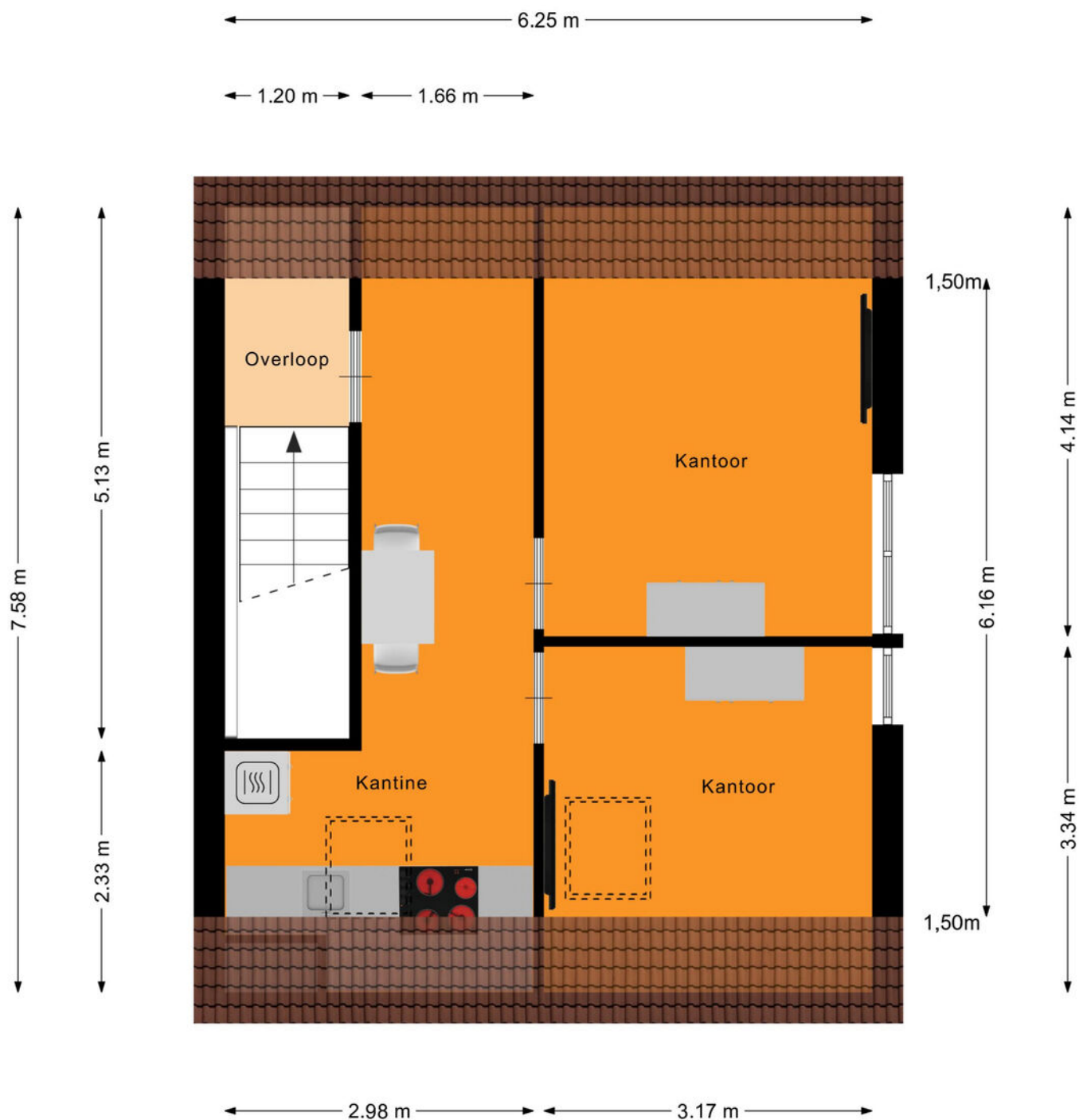
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Beekbergen
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	K
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	5055
—	Bebouwing		

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 23 juli 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 databankenrecht.



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

