



driessen woningmakelaars

Persoonlijk en ondernemend



IMBOSWEG 44
LOENEN

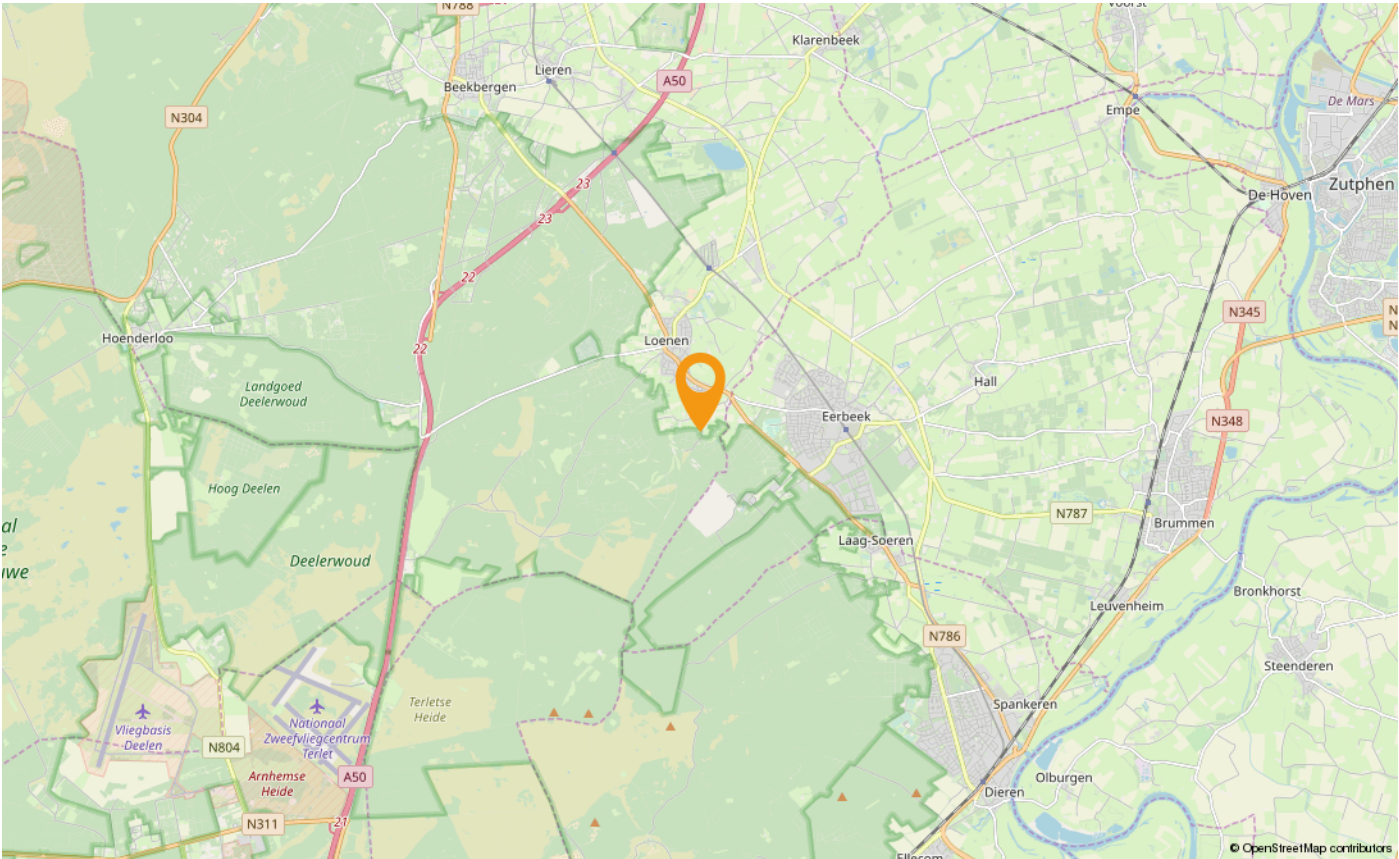


QUALIS



KENMERKEN

Type	vrijstaande landhuis
Bouwjaar	1937
Perceeloppervlakte	61.400 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	240 m²
Externe bergruimte	206 m²
Inhoud	958 m³
Aantal kamers	7 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Ligging	aan bosrand, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Oriëntering achtertuin	tuin rondom
Verwarming	c.v.-ketel (Atag, 2010), vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas



Omschrijving

In een prachtig landelijke omgeving, verscholen in het groen, gelegen rietgedekt landhuis met meerdere weilanden, één riante berging verdeeld in meerdere ruimtes, carport, twee paardenboxen en een houtopslag. Het perceel van ruim zes hectare is geheel omheind en heeft een elektrische toegangspoort met eigen oprijlaan. Vanwege de ideale faciliteiten op het terrein en de ligging is het een buitenkans voor paarden- en natuurliefhebbers. Het landhuis is één van de laatste woningen voordat het gebied over gaat in Nationaal Park Veluwezoom met kilometers bos, hoge toppen zoals de Posbank en eindeloze heidevelden. Tevens zijn hier volop mogelijkheden voor wandel-, fiets- en ruiterliefhebbers. Loenen is een klein dorp waar zich diverse voorzieningen zoals winkels, horeca, basisscholen, sportverenigingen, zorg en een bushalte bevindt. Het centrum van Apeldoorn is gelegen op 20 autominuten afstand en Arnhem bevindt zich op 30 autominuten. Kortom: een karakteristiek landhuis op een toplocatie!

Indeling:

Vestibule met meterkast, separaat toilet met fonteintje en doorloop naar de ruime hal/entree met garderobe. Vanuit de hal zijn zowel de woonkeuken als de woonkamer bereikbaar. Woonkamer met een inbouwkast en schouw met een klassieke houtkachel. Woonkeuken in een hoekopstelling voorzien van twee inbouwkasten en inbouwapparatuur, te weten een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap, koelkast, diepvries en een vaatwasser. De aangrenzende serre met openslaande deuren is middels en suite deuren toegankelijk. Vanuit de woonkeuken en de serre is er een fantastisch uitzicht over de tuin en de bossen. De bijkeuken met achteringang en trap naar de kelder (17m²) is bereikbaar vanuit de centrale hal. In deze ruimte bevinden zich twee vaste kastenwanden en een aanrechtblad met 4-pits gaskookplaat en een spoelbak. Doorloop naar de technische ruimte en de garage (18m²). In de technische ruimte bevindt zich een douche, de boiler en de opstelling voor de

C.V. ketel (Atag, 2010).

Eerste verdieping:

Overloop met vaste kastenwand en separaat toilet met fonteintje. Vier slaapkamers (26 m², 22 m², 11 m² en 8 m²) allen voorzien van een vaste kast. De twee slaapkamers aan de achterzijde van de woning zijn voorzien van een wastafel en de slaapkamer van 22 m² beschikt over een dakkapel en geeft toegang tot het ruime balkon, met ook vanaf hier een schitterend uitzicht. De hoofdslaapkamer met dakkapel en badkamer en suite bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De badkamer is uitgerust met een ligbad, douche, toilet, dubbel wastafelmeubel en meerdere vaste kasten. De vierde slaapkamer met wastafel betreft een doorloopkamer met toegang tot de berging. Berging met wastafel en aansluiting voor de wasapparatuur. Tevens is hier veel ruimte voor het opbergen van spullen. Middels een vaste trap is de bergzolder met veel opbergruimte bereikbaar.

Info:

- Het weiland en de paardenboxen zijn bereikbaar via twee aparte inritten;
- In 2004 is er een nieuwe rieten kap op de woning geplaatst;
- De daken van de schuren zijn allemaal in 2014 vernieuwd;
- De gevel van de woning is na geïsoleerd;
- Onder de vloerbedekking in de serre ligt een parketvloer;
- De keuken is voorzien van vloerverwarming;
- Twee slaapkamers zijn voorzien van airconditioning.













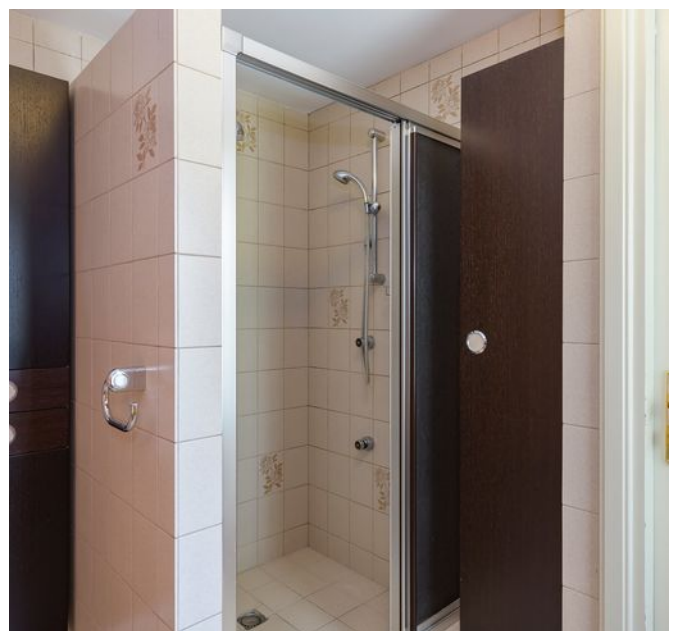




















PLATTEGROND



Begane grond, Imbosweg 44 te Loenen

De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl

PLATTEGROND

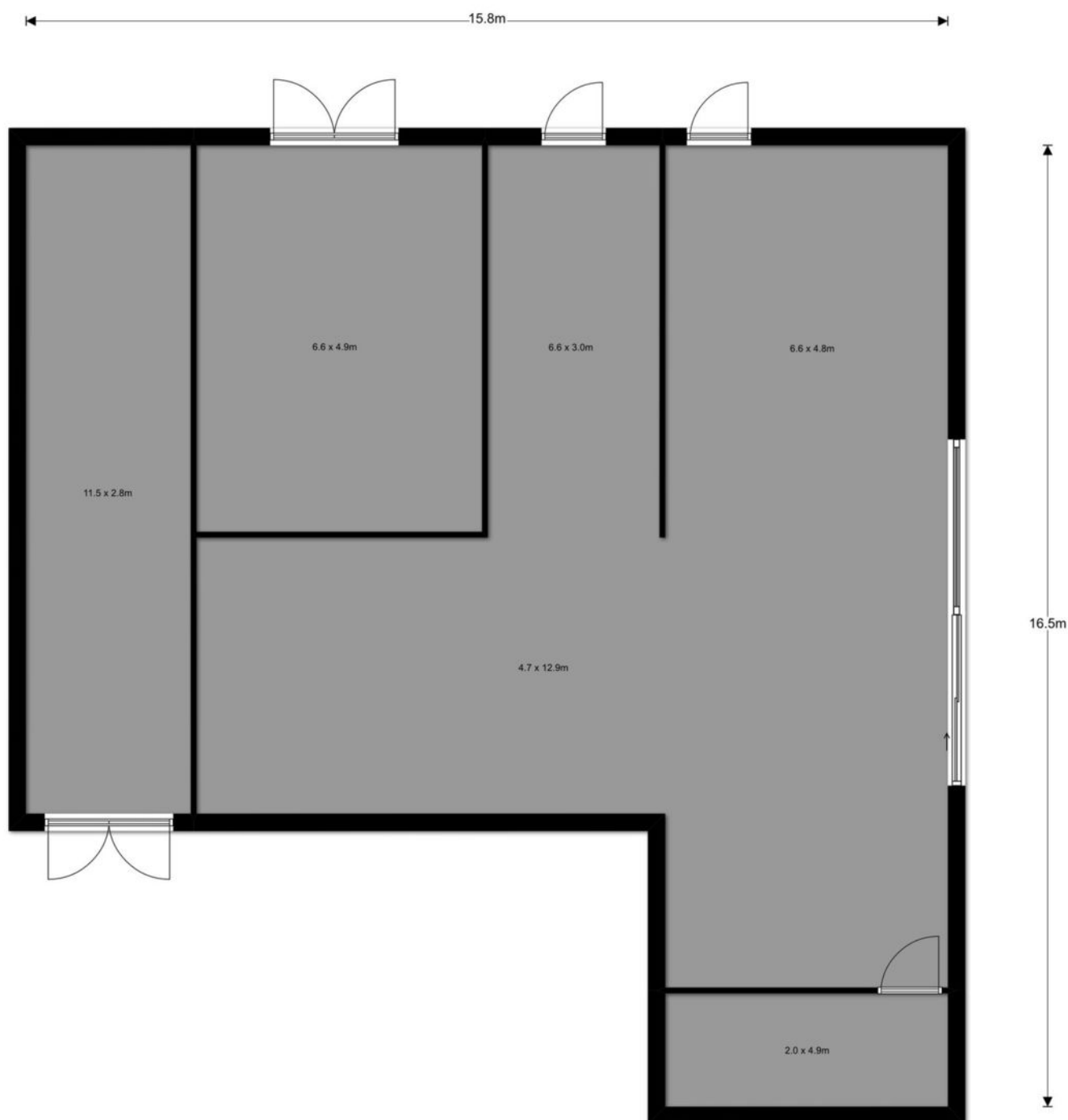


1e Verdieping, Imbosweg 44 te Loenen

De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl

PLATTEGROND



Begane grond, Imbosweg 44 te Loenen

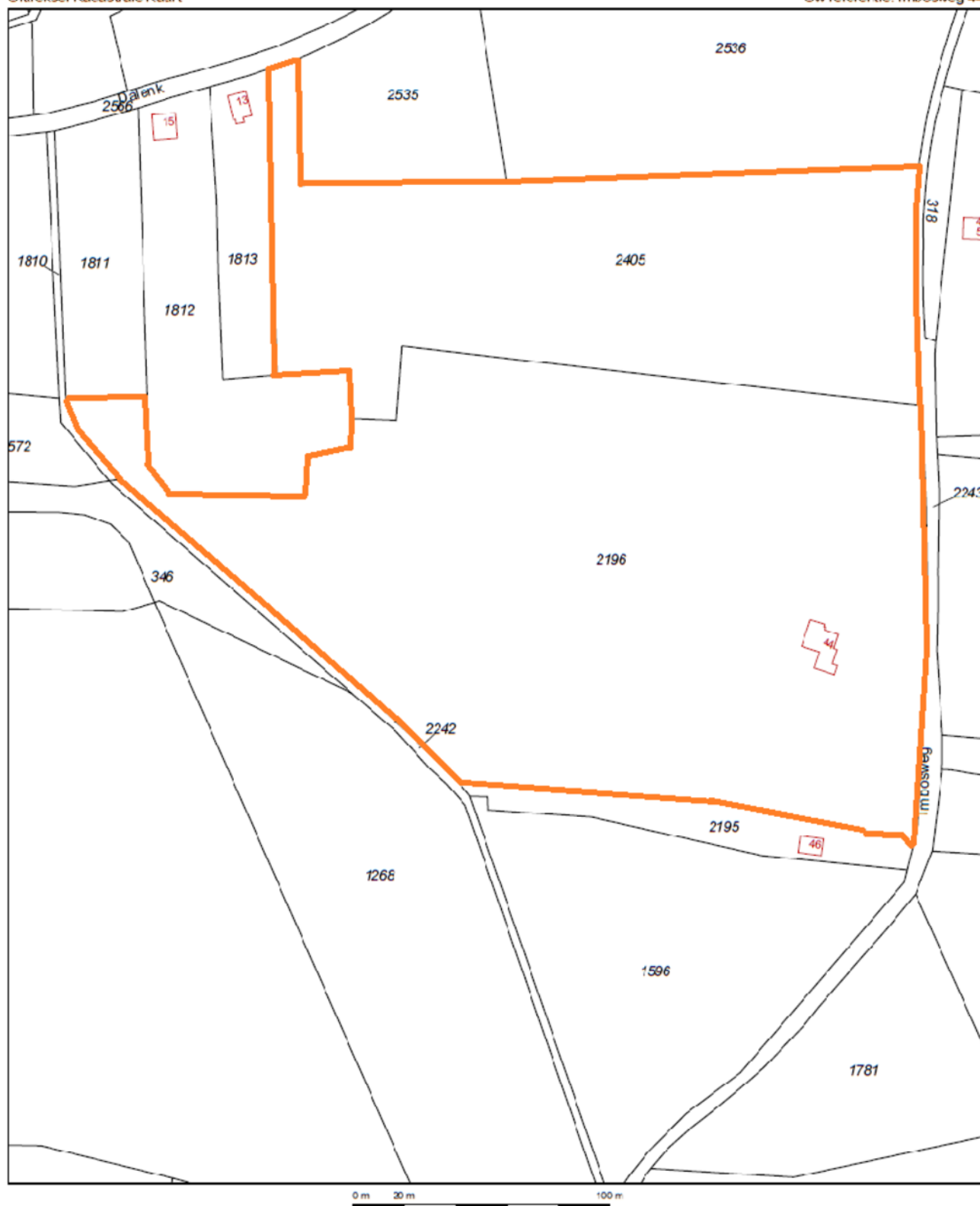
De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl

KADASTRALE KAART

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Imbosweg 44



12345

25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Rebouwing
Overige topografie

Geleverd op 3 juli 2019

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

Beekbergen
D
2196

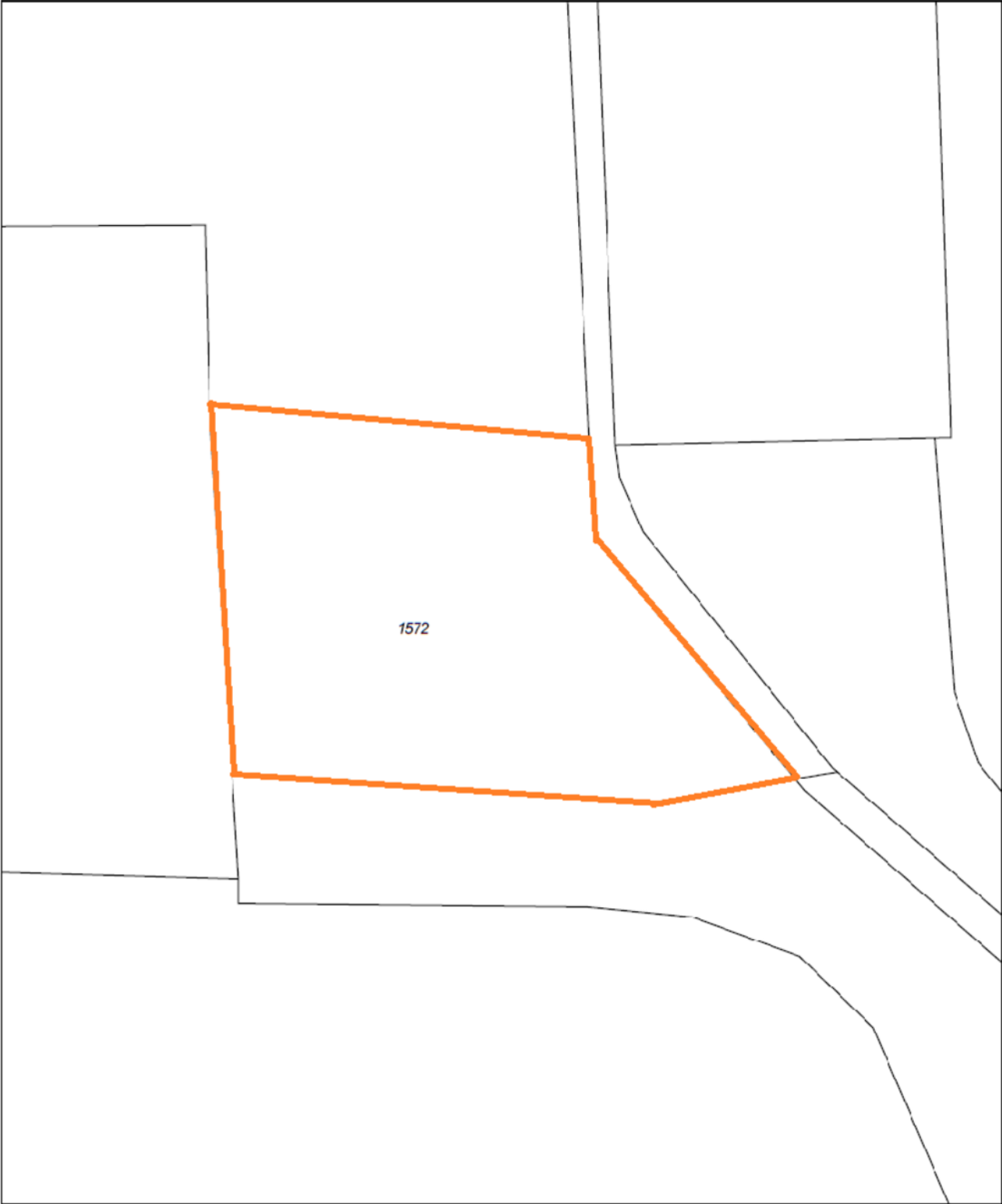


Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

KADASTRALE KAART

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: imbosweg 44 loenen



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Rebouwing

Overige topografie

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Beekbergen

Sectie

D

Perceel

1572

Geleverd op 29 april 2019

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.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven		X	
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Screens/rolluiken	X		
CV met toebehoren	X		
(Klok)thermostaat	X		
Mechanische ventilatie	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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.



Het kopen van een woning is een van de meest speciale momenten in een mensenleven. Een moment waarop het gaat over de droom van het nieuwe thuis, maar net zo goed draait om praktische vragen over de omgeving, woonwensen of de waarde van de woning. Kopers en verkopers verdienen op dat moment het beste advies van een deskundige gids. Begeleiding van iemand die zich verdiept in persoonlijke wensen. Een persoon die helpt bij het maken van de juiste keuzes. Als makelaars hebben wij een uitdagende rol: we brengen mensen en wensen samen. We helpen hen bij het zetten van een van de belangrijkste stappen in hun leven. Wij zorgen ervoor dat de juiste keuze wordt gemaakt, op de meest prettige manier.

Betrokken, deskundig en eigentijds

Ons werk gaat niet over vierkante meters. Ons werk gaat over het helpen van mensen in hun keuzes. En, draait, vooral, om de waarde van persoonlijke aandacht. Dat bewoog André Driessen om te beginnen als startend ondernemer met een grote droom: de meest persoonlijke makelaar van Apeldoorn en omstreken worden. André deed niet alleen commerciële ervaring op binnen een toonaangevend makelaarsnetwerk, hij leerde ook de regio van binnen en van buiten kennen. Vanuit zijn passie om zelf actief mensen te helpen bij de verkoop van hun huis, begon André 1 januari 2010 voor zichzelf, met als ambitie om de makelaar te zijn aan wie hij zijn eigen woning zou toevertrouwen: betrokken, deskundig en eigentijds.

Specialist in Apeldoorn en omstreken

In de afgelopen jaren groeiden we uit tot specialist in de regio. We zijn geprikkeld om een makelaarskantoor te zijn waar alles draait om persoonlijke aandacht. We staan met beide voeten op de grond. We weten waar we sterk in zijn: de aankoop, verkoop en taxaties van woningen. Dat is wat we doen én elke dag beter willen doen. We kennen de omgeving en weten wat de woningmarkt in Apeldoorn en omstreken doet. Daardoor kunnen we uitstekend met onze klanten meedenken. En kunnen we anticiperen op specifieke wensen. Een kantoor waar het bovendien plezierig is om voor en mee te werken. We willen klein genoeg blijven om dichtbij te zijn, we willen groeien om al uw mogelijke vragen te kunnen beantwoorden. Altijd nieuwsgierig naar uw verhaal. Altijd persoonlijk en ondernemend.

André, Mireille, Anne-Wil en Marlise.

Driessen Woningmakelaars **Persoonlijk en ondernemend**

André
06-51210668

 **driessen**
woningmakelaars
Persoonlijk en ondernemend

Mireille
06-53171179

