



Geelgorsweg 8, 7331 ED Apeldoorn

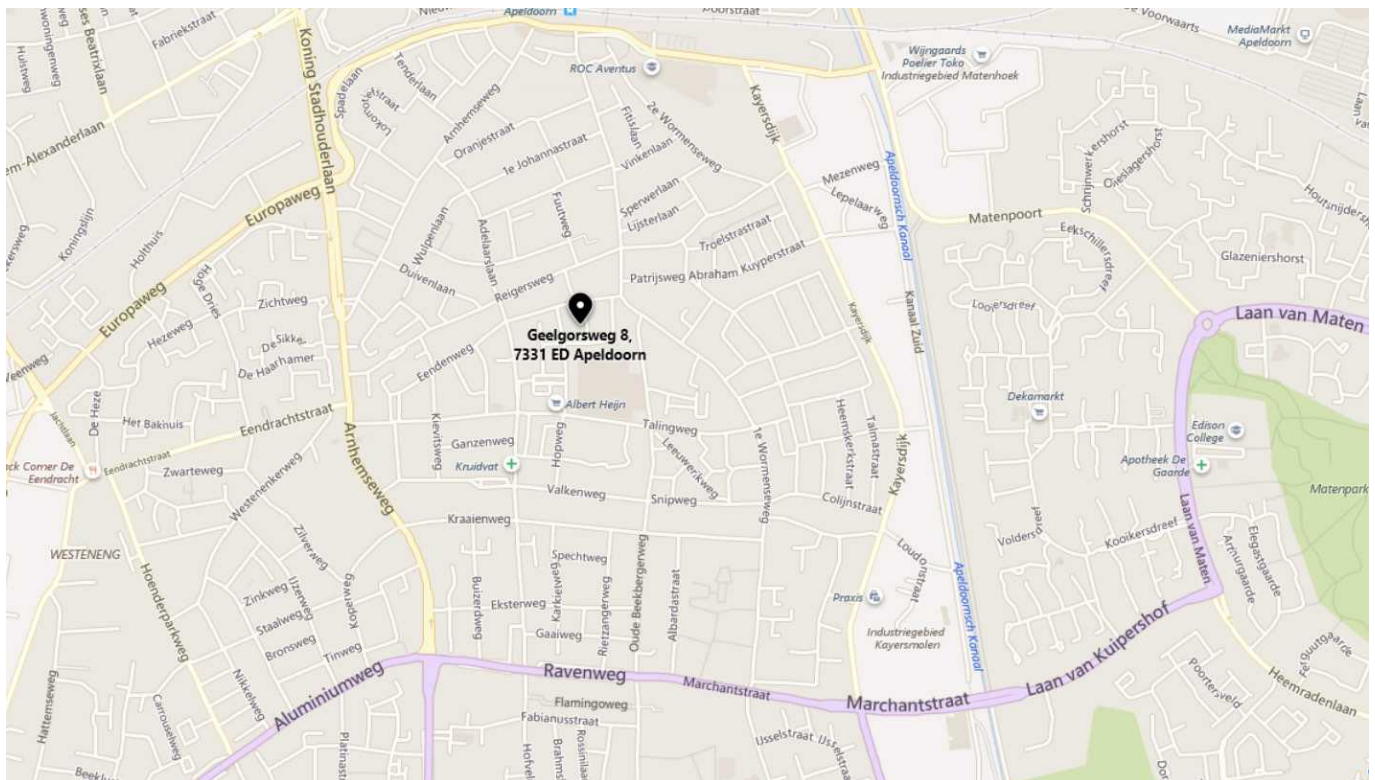




Algemene kenmerken

Type object	Tussenwoning
Bouwjaar	1992
Perceeloppervlakte	143 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	106 m ²
Berging	Vrijstaand hout
Inhoud	325 m ³
Aantal kamers	5 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Ligging	In woonwijk, aan rustige weg
Oriëntering achtertuin	West
Verwarming	C.V. Ketel, Nefit 2013
Isolatie	Volledig geïsoleerd, dubbele beglazing

Locatie



Gemoderniseerde uitgebouwde eengezinswoning met houten berging, verzorgde onderhoudsarme tuin en achterom gelegen in een nette woonwijk. Het woonhuis is gebouwd in 1992, is goed geïsoleerd en beschikt over vier slaapkamers. Ideale ligging in een rustig straatje nabij een speelveldje op loopafstand van winkelcentrum "Hart van Zuid". Het centrum van Apeldoorn en het NS station zijn binnen vijf fietsminuten bereikbaar en ook diverse belangrijke uitvalswegen liggen op steenworpafstand.

Indeling:

Hal/entree, garderobe, meterkast en separaat toilet met fonteintje. Doorloop naar de lichte woonkamer en open keuken met fraai gelegde eikenhoutenvloer. De moderne keuken is uitgerust met een composiet aanrechtblad en beschikt over alle benodigde inbouwapparatuur te weten een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combi oven. De woonkamer geeft toegang tot een vaste kast. Middels de aangebouwde bijkeuken is de zonnige achtertuin gelegen op het zuidwesten bereikbaar.

Verdieping:

Overloop, drie slaapkamers en een badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van horren en de badkamer is uitgerust met een ligbad, douchecabine, wastafel en toilet. Middels een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar.

Tweede verdieping:

Overloop en een ruime vierde slaapkamer. Overloop met Velux dakraam, mechanische ventilatie box, opstelling voor de C.V. ketel (Nefit, 2013) en aansluiting voor de wasapparatuur. In de slaapkamer is tevens een Velux dakraam (2011) geplaatst. De gehele verdieping is voorzien van een eikenhoutenvloer en achter de knieschotten is volop ruimte voor het opbergen van spullen.

Info:

- De woning is voorzien van elektrische zonwering en screens;
- De woning is voorzien van een alarminstallatie;
- Alle kamers zijn voorzien van een televisie aansluiting;
- De gehele woning is afgewerkt met spachtelputz wandafwerking.

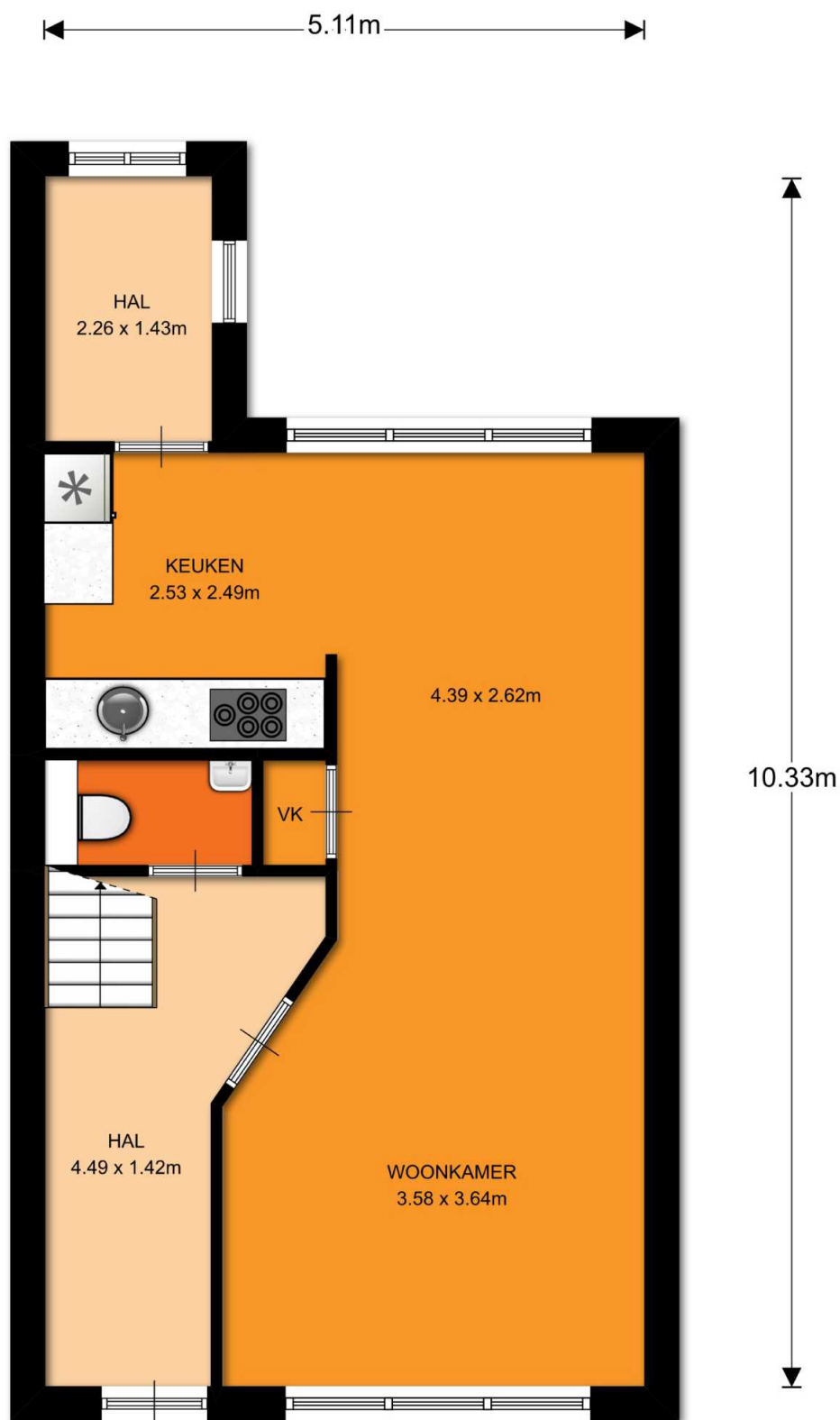












driessen
woningmakelaars

Persoonlijk en ondernemend

Begane grond, Geelgorsweg 8 te Apeldoorn

De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. ©topr.nl

Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	106 m ²
	Overige inpandige ruimte	0 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	0 m ²



driessen
woningmakelaars

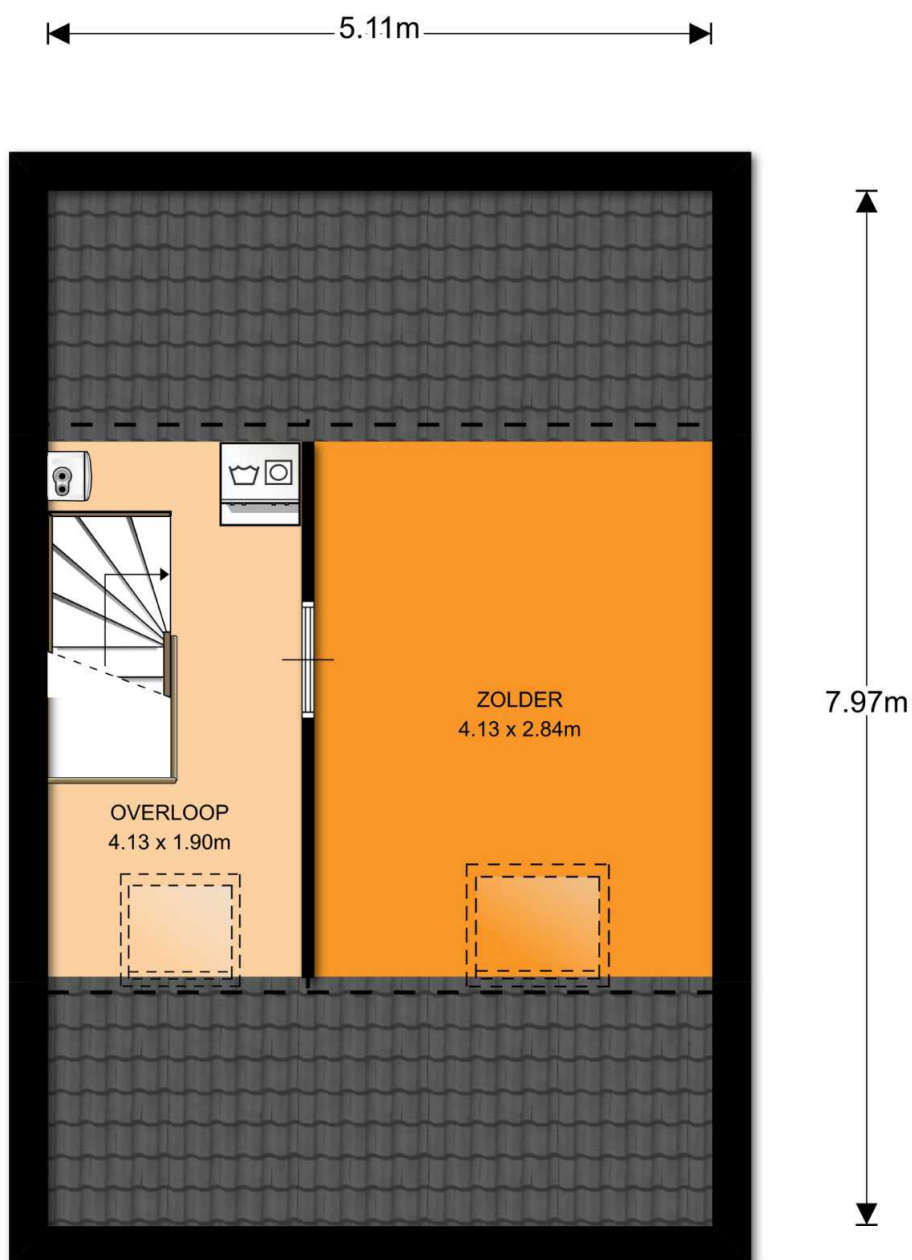
Persoonlijk en ondernemend

Verdieping, Geelgorsweg 8 te Apeldoorn

De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl

Branchebrede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	106 m ²
Overige inpandige ruimte	0 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
Externe bergruimte	0 m ²



driessen
woningmakelaars
Persoonlijk en ondernemend

Zolder, Geelgorsweg 8 te Apeldoorn

De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. ©topr.nl

Branchebrede meetinstructie

	Gebruiksoppervlakte wonen	106 m ²
	Overige inpandige ruimte	0 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
	Externe bergruimte	0 m ²



0 m 5 m 25 m

12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebauwing Overige topografie Voor een eensuidend uittreksel, Apeldoorn, 19 september 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1:500 Kadastrale gemeente Sectie Perceel APELDOORN N 8783	
--	---	--

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.

Roerende goederen

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	●	○	○	○
Buitenverlichting	●	○	○	○
Tuinhuis/buitenberging	●	○	○	○
Overig tuin, te weten:	○	○	○	●
-Potten	○	●	○	○
-Hortensia	○	●	○	○
(Voordeur)bel	●	○	○	○
Alarminstallatie	●	○	○	○
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	●	○	○	○
Rookmelders	●	○	○	○
Rolluiken/zonwering buiten	●	○	○	○
Zonwering binnen	●	○	○	○
Vlieghorren	●	○	○	○
Raamdecoratie, te weten:	○	○	○	●
-Gordijnrails	○	●	○	○
-Rolgordijnen	●	○	○	○
-Gordijnen/vitrages	○	●	○	○
Vloerdecoratie, te weten:	○	○	○	●
-Vloerbedekking	●	○	○	○
-Parketvloer/laminaat	●	○	○	○
-Plavuizen	●	○	○	○
Warmwatervoorziening, te weten:	○	○	○	●
CV met toebehoren	●	○	○	○
Thermostaat	●	○	○	○
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	●	○	○	○
Isolatievoorzieningen	●	○	○	○
Keukenblok met bovenkasten	●	○	○	○
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	○	○	○	●
-Vaatwasser	●	○	○	○
-5-pits gaskookplaat	●	○	○	○
-Afzuigkap	●	○	○	○
-Combi-oven	●	○	○	○
-Koelkast (met vriesvak)	●	○	○	○
Verlichting, te weten:	○	○	○	●
-Bar	●	○	○	○
-Onder bovenkasten	●	○	○	○
-Spots bar	●	○	○	○
-Spots los keukenelement	●	○	○	○
Wastafels met accessoires	●	○	○	○
Toiletaccessoires:	○	○	○	●
-Handoekhaakje	●	○	○	○
-Toiletborstel	●	○	○	○
-WC rol houders	●	○	○	○

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. 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) Gebouwbonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Driessen Woningmakelaars geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Deze brochure is door Driessen Woningmakelaars met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.



Persoonlijk en ondernemend

Vestiging Beekbergen - Arnhemseweg 538D - 7361 CN Beekbergen
Vestiging Apeldoorn - Boogschutterstraat 1 - 7324 AE Apeldoorn (4e etage HNK gebouw)
055 - 8431249 - info@driessenmakelaars.nl

06-51 21 06 68 (André) - 06-53 17 11 79 (Mireille)

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, Wendy, Anne-Wil en Marlise

Driessen Woningmakelaars
Persoonlijk en ondernemend