



De Wielerbaan 21, 7312 ZW Apeldoorn





Algemene kenmerken

Type object	Geschakeld landhuis
Bouwjaar	2002
Perceeloppervlakte	768 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	332 m ²
Garage	Inpandig (63 m ²)
Inhoud	1300 m ³
Aantal kamers	4 kamers, waarvan 3 slaapkamers
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Verwarming	C.V. ketel 2x (Nefit, 2002), gashaard, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Isolatie	Volledig geïsoleerd, volledig dubbele beglazing
Energie label	A

Locatie



Zeer verrassende riante uitgebouwde drive-in stadswoning gelegen in Apeldoorn-West met inpandige berging en garage, carport voor 2 auto's en beschutte, zonnige achtertuin met vijverpartij gelegen aan een kindvriendelijk hofje "De Wielerbaan". De woning heeft een inhoud van maar liefst 1300m³, is gelegen op een perceel van 768m² en heeft een speelse indeling met een souterrain en wonen boven straatniveau. Het rustige hofje heeft in het midden een grasveld met speelvoorzieningen en voldoende parkeerplaatsen. Nabij het centrum van Apeldoorn, bossen, sportverenigingen en scholen.

Begane grond:

Hal/entree, garderobe, meterkast en separaat toilet met fonteintje. De zeer royale woonkamer op tuinniveau is voorzien van een Egyptisch marmeren vloer en beschikt over een knusse gashaard. Middels openslaande deuren is het terras en de aangrenzende vrije tuin gelegen op het oosten bereikbaar. Woonkeuken in hoekopstelling met centraal gesitueerd een kookeiland. De keuken is voorzien van een vaste kast met de opstelling voor de C.V. ketel en is voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur te weten een 5-pits gaskookplaat, grillplaat, afzuigkap, vaatwasser, koffiemachine, heteluchtoven en stoomoven. Doorloop naar de hoofdslaapkamer met inloopkast en luxe badkamer en suite. De badkamer is voorzien van een separaat toilet en bidet, sauna, dubbele wastafel, ligbad/ whirlpool en inloofdouche. Aangrenzend is een berging gevestigd die van buitenaf bereikbaar is. In deze ruimte bevindt zich een tweede opstelling voor de C.V. ketel (2002), een extra boiler en de mechanische ventilatie box.

Eerste verdieping:

Overloop met twee vaste kasten. In de ene kast bevindt zich de mechanische ventilatiebox en in de andere is de aansluiting voor de wasapparatuur gevestigd. Twee ruime slaapkamers waarvan één met toegang tot het dakterras, gelegen op het zuidwesten. Een tweede badkamer met douche, toilet en wastafel.

Souterrain:

Hal, berging met doorloop naar een riante multifunctionele inpandige ruimte met een eigen entree vanaf buiten. Deze ruimte kan gebruikt worden voor verschillende doeleinden te denken aan bijvoorbeeld een werk- of praktijkruimte. Riante verhoogde garage met elektrische roldeur waar ruimte is voor het plaatsen van bijvoorbeeld een caravan of twee auto's.

Info:

- De tuin is tevens bereikbaar via de hoofdslaapkamer en de badkamer en suite;
- De woning is volledig voorzien van keralit gevelbekleding;
- De Egyptisch marmeren vloer is in 2018 gepolijst;
- De gehele begane grond wordt verwarmd middels vloerverwarming;
- De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing.



















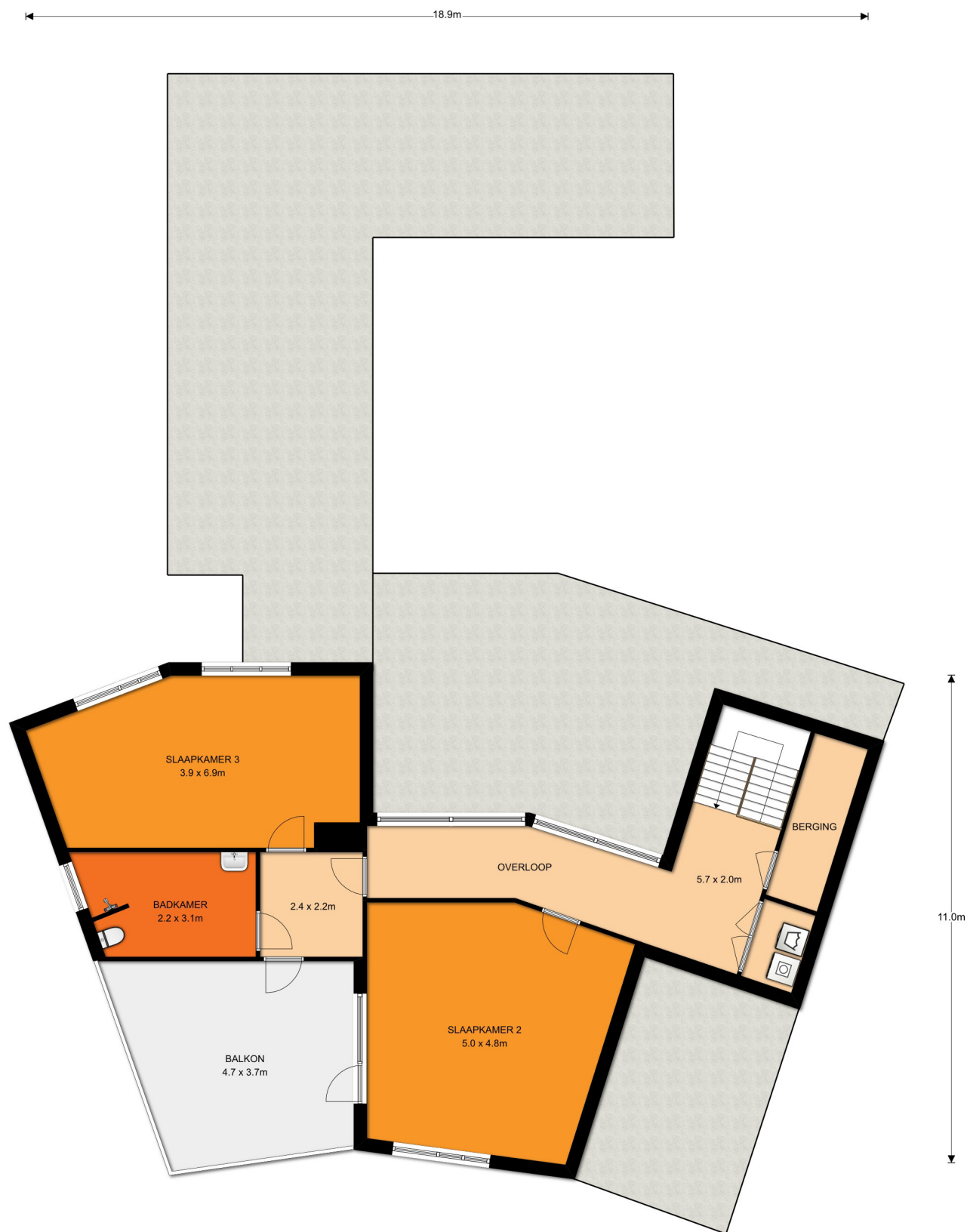




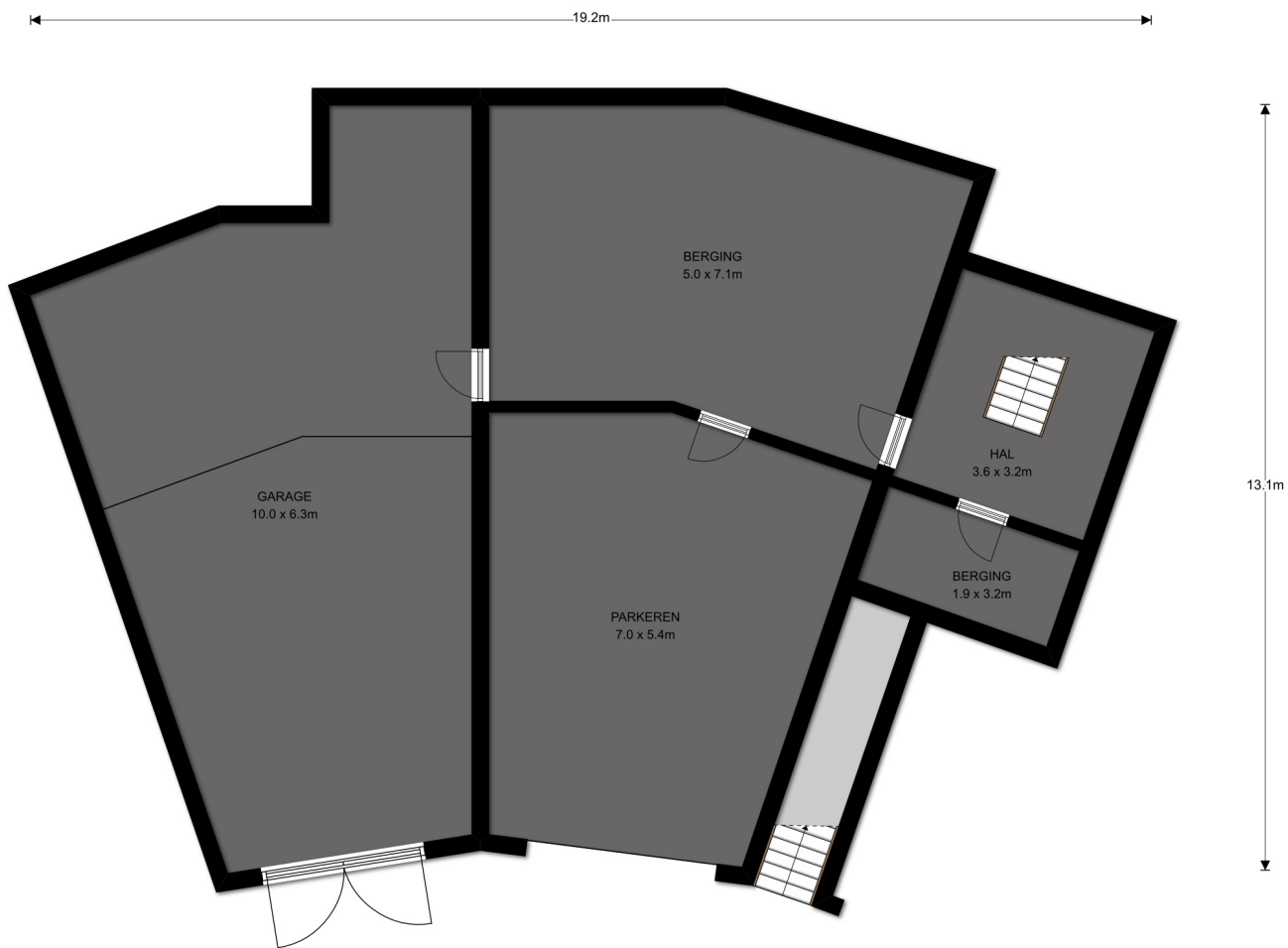




Begane grond, De Wielerbaan 21 te Apeldoorn
 De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl



1e Verdieping, De Wielerbaan 21 te Apeldoorn
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl



Souterrain, De Wielerbaan 21 te Apeldoorn
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Apeldoorn
	Huisnummer	Sectie		U
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		8957
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
	Overige topografie			

Voor een enkelvoudig uittreksel, Apeldoorn, 29 oktober 2018
De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers aanvaardt zich de intellectuele
aansprakelijkheid van de afzender van het uittreksel.

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 29 oktober 2018
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.

Roerende goederen

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	●	○	○	○
Buitenverlichting	●	○	○	○
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	●	○	○	○
Tuinhuis/buitenberging	●	○	○	○
Schotel/antenne	●	○	○	○
Brievenbus	●	○	○	○
(Voordeur)bel	●	○	○	○
Alarminstallatie	●	○	○	○
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	●	○	○	○
Rookmelders	●	○	○	○
Vlieghorren	●	○	○	○
Raamdecoratie, te weten:	○	○	○	●
-Gordijnrails	●	○	○	○
-Gordijnen/vitrages	●	○	○	○
-Rolgordijnen	●	○	○	○
-Losse horren/rolhorren achterdeur	●	○	○	○
Vloerdecoratie, te weten:	○	○	○	●
-Vloerbedekking	●	○	○	○
-Marmer	●	○	○	○
Warmwatervoorziening, te weten:	○	○	○	●
CV met toebehoren	●	○	○	○
(Voorzet) open haard met toebehoren (gas)	●	○	○	○
Thermostaat	●	○	○	○
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	●	○	○	○
Isolatievoorzieningen	●	○	○	○
Keukenblok met bovenkasten	●	○	○	○
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	○	○	○	●
-Miele koffiezetapparaat	●	○	○	○
-Miele stoomoven en oven	●	○	○	○
-Miele 5-pits gasfornuis	●	○	○	○
-Miele vaatwasser	●	○	○	○
-Atag grillplaat	●	○	○	○
Verlichting, te weten:	○	○	○	●
-Inbouwspots	●	○	○	○
-Overige verlichting	○	●	○	○
-Tuin- en buitenverlichting	●	○	○	○
(Losse) kasten, legplanken, te weten:	○	○	○	●
-Stellagekasten garage	○	●	○	○
-Kledingkasten	○	●	○	○
Wastafels met accessoires	●	○	○	○
Toiletaccessoires	●	○	○	○
Badkameraccessoires:	●	○	○	○
Sauna met toebehoren	●	○	○	○
Waterslot wasautomaat	●	○	○	○

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