



driessen woningmakelaars

Persoonlijk en ondernemend

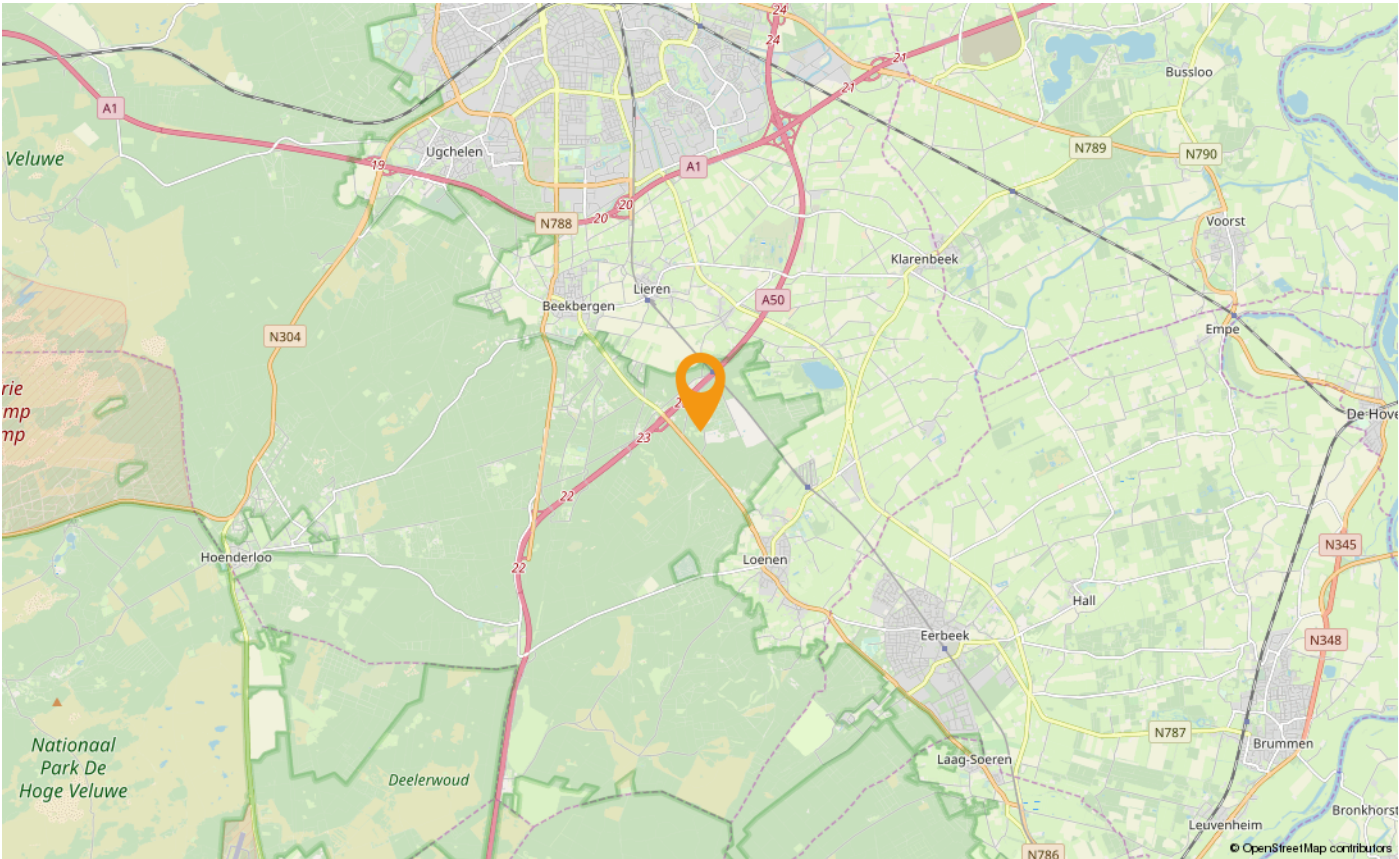


**HOGES BERGWEG 23
BEEKBERGEN**



KENMERKEN

Type	vrijstaande woning
Bouwjaar	1990
Perceeloppervlakte	5710 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	245 m ²
Inhoud	510 m ³
Ligging	beschutte ligging, in bosrijke omgeving
Verwarming	c.v.-ketel woning (Remeha, 2017) dependance (Remeha, 2019)
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, muurisolatie, dubbel glas



Omschrijving

Verkoper aan het woord:

"Best wel moeilijk....je huis te koop zetten.... De mooie tuin heeft zoveel plekjes om ervan te genieten, ook 's avonds met de verlichting aan of als de open haard op een lente- of zomeravond brandt. En dan kijken naar vogels, konijntjes of eekhoorntjes..... Zoveel fijne uurtjes hebben we erin doorgebracht! Het huis is praktisch en gemakkelijk in het onderhoud.

Uit het zicht en achter de woning ligt het grote dependance. Erg leuk om er eens vrienden of vakantiemensen in te hebben, wat we jarenlang gedaan hebben, maar het is natuurlijk ook te gebruiken voor een praktijkruimte of iets dergelijks. Omdat het gelijkvloers is, kan het tevens voor een ouder, die alleen is komen te staan een ideale plek zijn om bij de kinderen te wonen.

De paardenstal is goed voor 2 paarden of pony's. Er is water en voldoende ruimte voor een aanhangwagen en houtopslag.

Kortom, Hoge Bergweg 23, is een heel fijne plek om te wonen en gaf ons altijd een vakantiegevoel. De supermarkt van Landaal Greenpark is dichtbij en ideaal om even de vergeten boodschap te halen.

Ik hoop dat eventuele nieuwe bewoners er met net zoveel plezier zullen wonen!"

Vrijstaand landhuis met dependance en vrijstaande dubbele garage, berging en paardenstal. Het woonhuis is gelegen op een prachtige bosrijke locatie op een royaal perceel van maar liefst 5.710 m². Er is een oprijlaan met een eigen toegangspoort. De tuin is voorzien van veel verlichting, een aangelegde sproei installatie en een robotmaaier. Een unieke locatie waar genoten kan worden van prachtige natuur en de groene omgeving maar toch een centrale ligging ten opzichte van de op- en afrit van de A1 en A50 en het gezellige centrum van Beekbergen met voorzieningen zoals winkels, scholen en horecagelegenheden. De grote steden Apeldoorn en Arnhem zijn binnen tien tot twintig autominuten bereikbaar.

Indeling:

Entree/hal, meterkast, garderobe en toilet met fonteintje. Riante, lichte woonkamer waar de grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en een prachtig uitzicht over de bossen. De woonkamer is voorzien van een marmeren vloer, schuifpui naar het terras en een open haard. De afgesloten woonkeuken met een aanrechtblad in hoekopstelling beschikt over diverse inbouwapparatuur te weten een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser (vernieuwd), oven en koelkast. Doorloop naar de bijkeuken met achteringang, spoelbak en een vaste kast met opstelling voor de C.V. ketel (Remeha, 2017) en aansluiting voor de wasapparatuur.

Verdieping:

Overloop, drie slaapkamers en twee badkamers. Twee ruime slaapkamers (26 m² en 21 m²) zijn voorzien van vaste kasten. De hoofdslaapkamer beschikt over een loggia en badkamer en suite uitgerust met een luxe ligbad en wastafelmeubel. De derde slaapkamer (10 m²) beschikt over een dakkapel over de volle lengte. Tweede badkamer met dakkapel voorzien van een inloofdouche, tweede toilet, bidet en wastafel. De mogelijkheid bestaat om eenvoudig vier slaapkamers te creëren.

Dependance:

Entree/hal, garderobe en toilet met wastafel en vaste kast met opstelling C.V. ketel (Remeha, 2019). Woonkamer met open haard, openslaande deuren naar het terras en een open keuken voorzien van een gaskookplaat. Twee slaapkamers en een badkamer uitgerust met een ligbad, douchecabine, wastafel en aansluiting voor de wasapparatuur.

Info:

- De gehele begane grond van de hoofd woning is voorzien van vloerverwarming;
- Het woonhuis is voorzien van een alarminstallatie;
- De gehele woning beschikt over aluminium kozijnen met dubbele beglazing. Tevens is de woning voorzien van muur- en dakisolatie.













PLATTEGROND



Begane grond, Hoge Bergweg 23 te Beekbergen

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

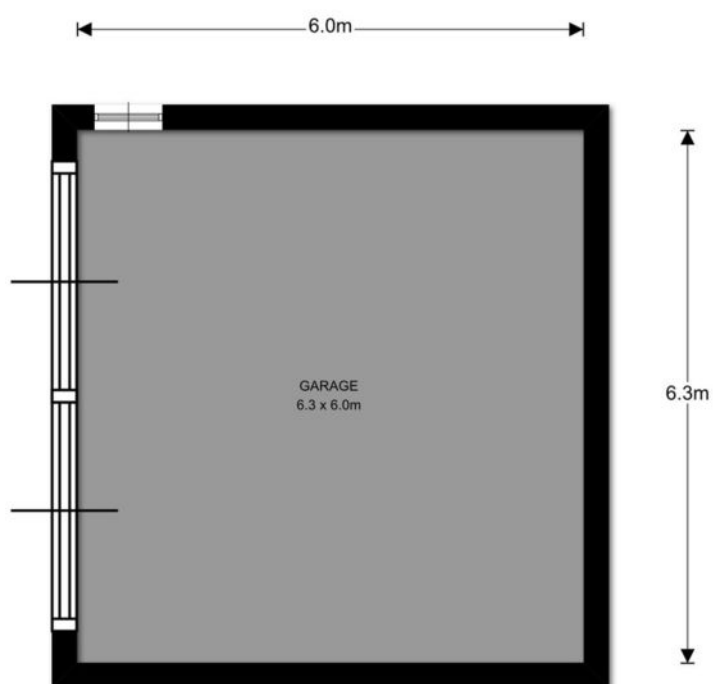
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl

PLATTEGROND



Verdieping, Hoge Bergweg 23 te Beekbergen
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl

PLATTEGROND



Begane grond, Hoge Bergweg 23 te Beekbergen
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl

PLATTEGROND



Begane grond, Hoge Bergweg 23 te Beekbergen

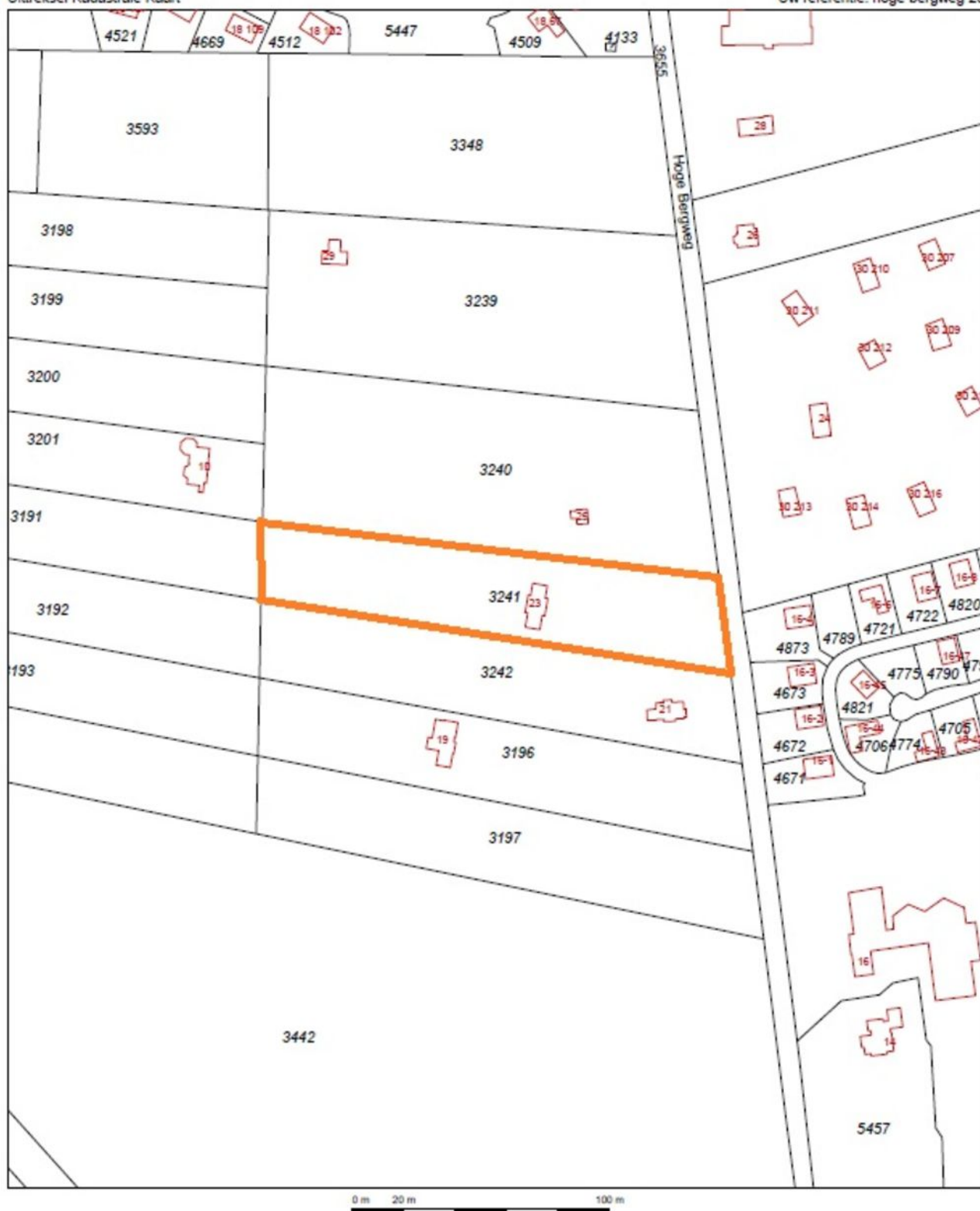
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

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

KADASTRALE KAART

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: hoge bergweg 23



- 12345 Deze kaart is noordgericht
 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing
 Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 24 februari 2016
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente
 Sectie
 Perceel

BEEKBERGEN
 B
 3241



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		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- wat vast geschroefd is	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	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
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires			
- wat vast geschroefd is	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
CV met toebehoren	X		
(Klok)thermostaat	X		
Mechanische ventilatie	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- via CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
(Broei)kas	X		
Groene kast in garage		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

