



Driessen Woningmakelaars

thuis op de Veluwe

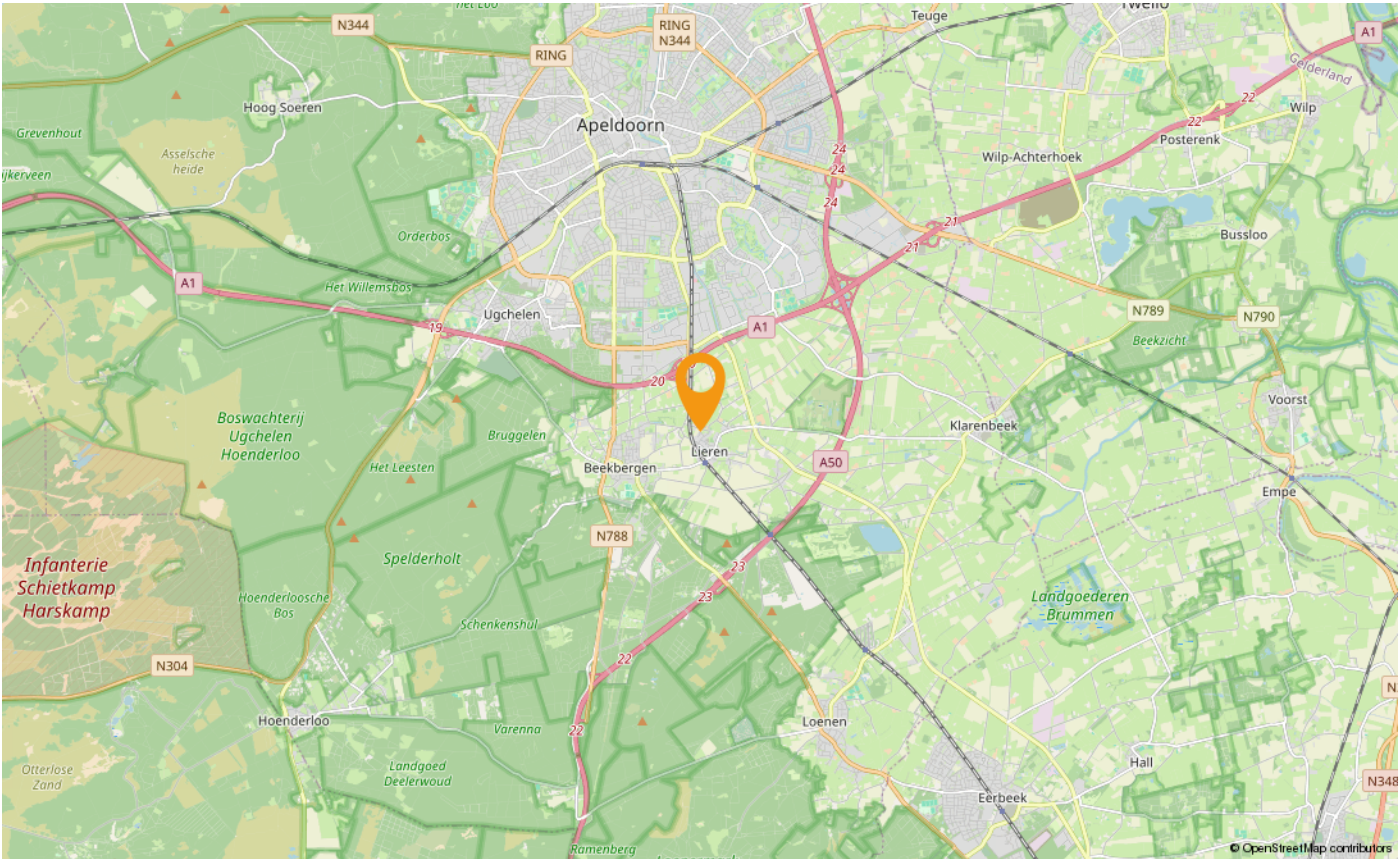


**DOKTER J. VAN HEUVENWEG 20
LIEREN**



KENMERKEN

Type	2-onder-1-kapwoning met slaapkamer en badkamer op de begane grond
Bouwjaar	2021
Perceeloppervlakte	350 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	143 m²
Externe bergruimte	7 m²
Inhoud	546 m³
Aantal kamers	5, waarvan 3 slaapkamers
Ligging	in woonwijk, in bosrijke omgeving
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Energie label	A++ (geldig tot 17-05-2031)



OMSCHRIJVING

In een kleinschalige nieuwbouwwijk is deze moderne, duurzame twee-onder-een-kap woning gelegen met een woonoppervlakte van 143 m². Wat deze woning uniek maakt is de aanwezigheid van slaapkamer en badkamer op de begane grond. Daarnaast is de woning uitgebouwd waardoor er ook een ruime woonkamer én woonkeuken is ontstaan. Op de verdieping zijn nog eens twee slaapkamers en een tweede badkamer te vinden. Dit alles met een hoogwaardig afwerkingsniveau, waardoor de woning volledig instapklaar is. Tevens is het een zeer energiezuinige woning: gasloos, 16 zonnepanelen en een A++ label!

De woning is gelegen op een perceel van 350 m². Op eigen terrein is ruimte voor het parkeren van meerdere auto's. Aan de zijkant van de woning is een groot stuk tuin aanwezig en deze zijde is gelegen op het zuidwesten. Hier is een pergola met zonnedoek geplaatst, zodat zowel in de zon, als in de schaduw zitten, tot de mogelijkheden behoort. Aan de achterzijde is een extra houten berging gerealiseerd, ideaal voor tuingereedschap.

De woning is gelegen in een nieuwbouwwijk, gerealiseerd in 2020, aan de rand van het Veluwe dorp Lieren. De ligging is gunstig door de goede bereikbaarheid van de snelwegen (A1 en A50) en daarnaast liggen Apeldoorn en Beekbergen op een paar minuten afstand. In de directe omgeving zijn vele mogelijkheden om de omgeving te ontdekken per fiets of te voet. Op loopafstand van de woning bevindt zich een basisschool.

Indeling:

Entree/hal, toilet met fonteintje, meterkast en toegang tot de inpandige berging / bijkeuken met aansluiting voor de was- en droogapparatuur. Deze ruimte heeft tevens een directe toegang vanaf de buitenzijde. Vanaf de hal is tevens de slaap- en badkamer op de begane grond te bereiken. De slaapkamer is een ruim vertrek met voldoende ruimte voor een grote kastenwand en een bureau. De badkamer ligt naast de slaapkamer en is uitgerust met een inloopdouche, wastafelmeubel en een toilet. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en kenmerkt zich door de vele raampartijen. Er is een praktische trapkast aanwezig waar tevens de warmtepomp staat opgesteld. Middels stalen schuifdeuren is de keuken te bereiken. Door de 2,40 meter uitbouw is er een echte woonkeuken ontstaan waar met een groot gezelschap getafeld kan worden. De keuken beschikt over een kookeiland en is compleet uitgevoerd met een 6-pits inductiekookplaat met afzuigkap, een koelkast, diepvries, koffiemachine, vaatwasser en een combi oven. Middels een aluminium schuifpui is het aangrenzende terras te bereiken. Op de gehele begane grond ligt een visgraat vloer met bies (PVC) en geheel voorzien van vloerverwarming.



OMSCHRIJVING

Verdieping:

Overloop, twee ruime slaapkamers en een tweede badkamer. Deze tweede badkamer is eveneens uitgerust met een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. Ook de verdieping is voorzien van een PVC vloer met vloerverwarming.

Middels een vlizotrap op de overloop is de bevloerde bergzolder te bereiken. Ideaal voor het opbergen van spullen.

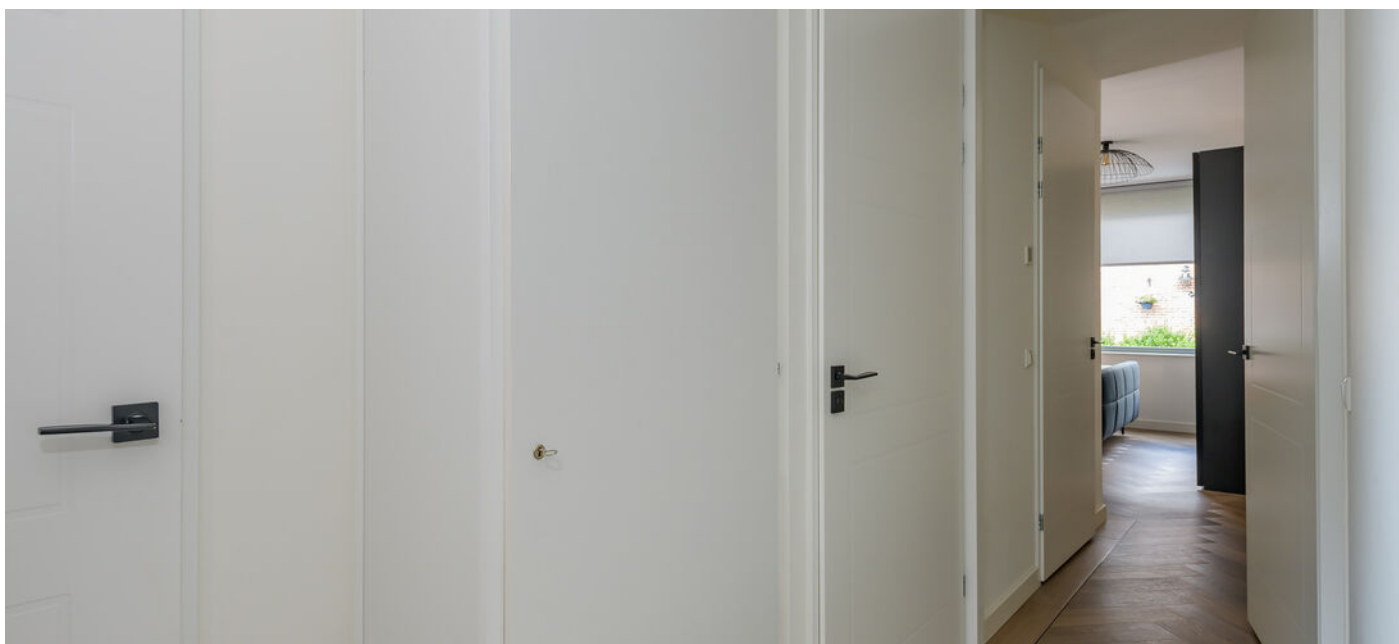
Info:

- Alle ramen aan de voorzijde van de woning zijn v.v. elektrisch bedienbare screens;
- De woning is volledig voorzien van hardhouten kozijnen (m.u.v. aluminium schuifpui) met HR++ beglazing;
- Op de oprit is een oplaadpunt voor elektrische auto's aanwezig. Deze blijft achter;
- Verwarming geschiedt middels een lucht water warmtepomp (Mitsubishi Ecodan);
- De woning is voorzien van een energielabel A++ (geldig tot 17-05-2031).

Wij maken gebruik van de modelkoopovereenkomst 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.



















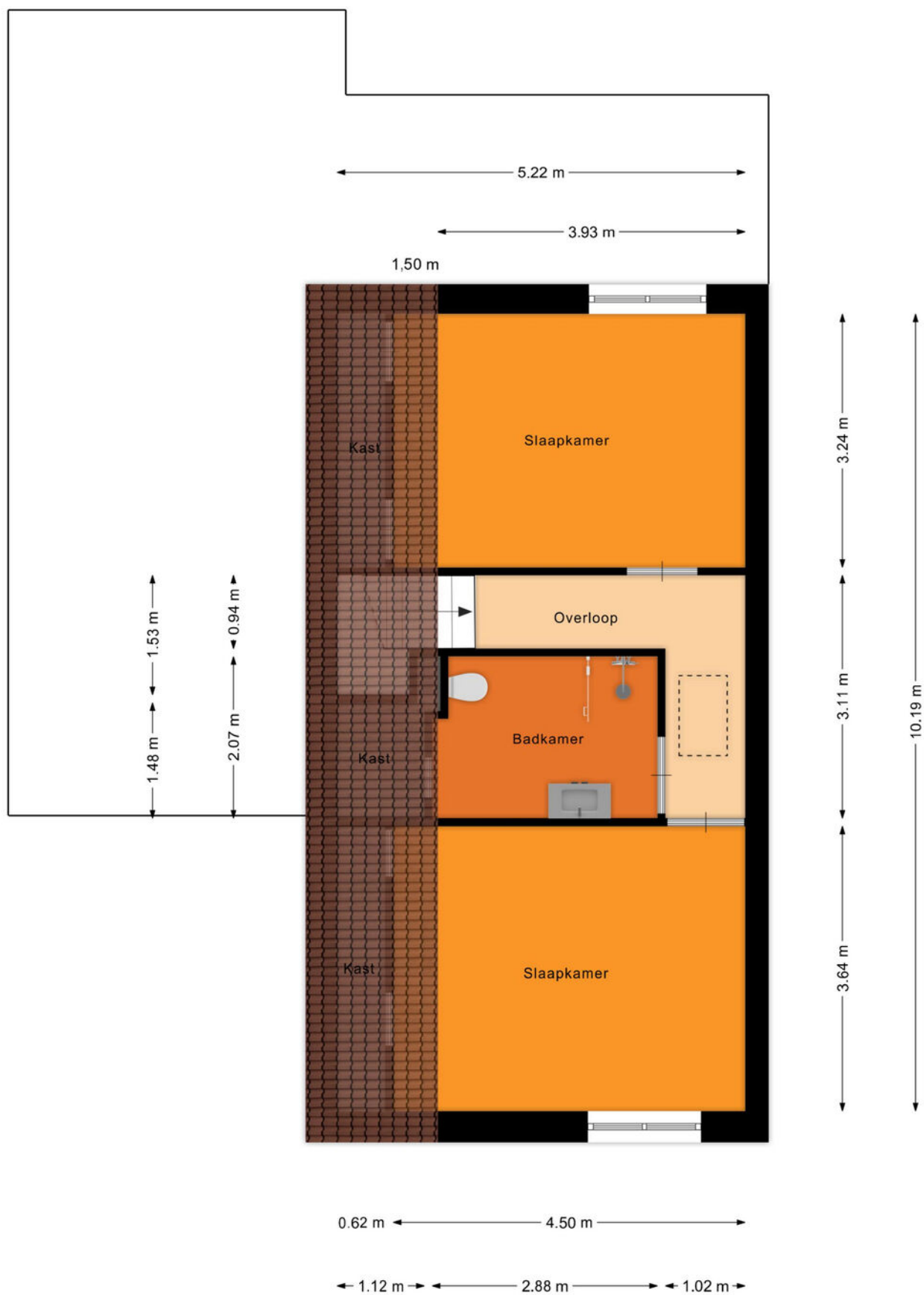


PLATTEGROND



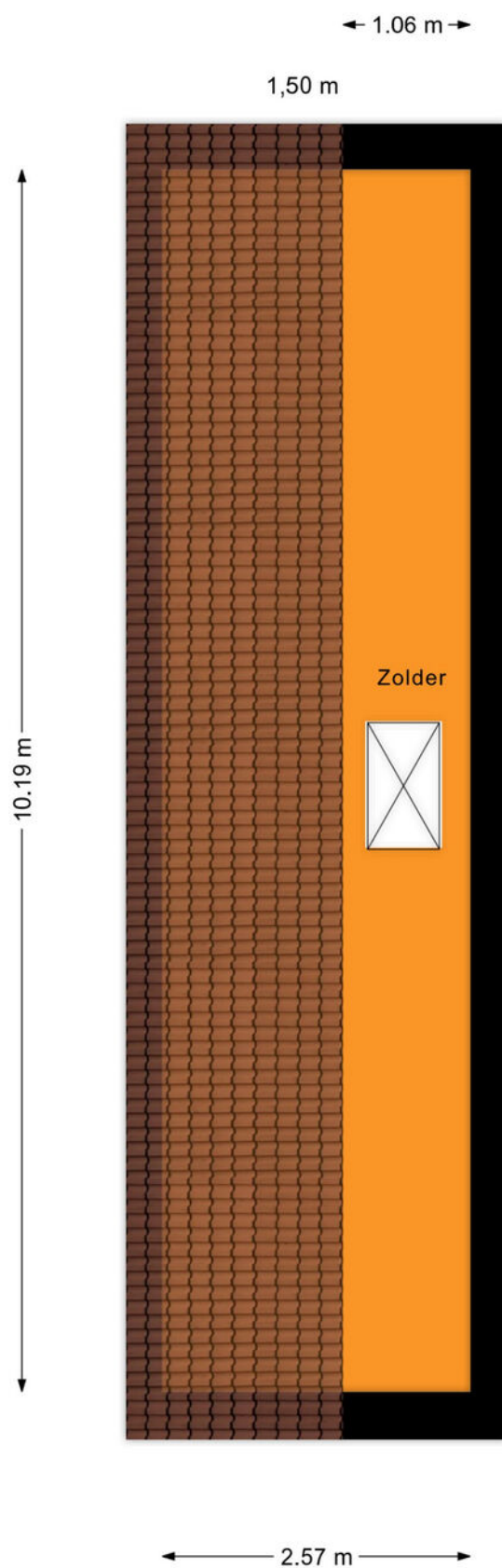
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



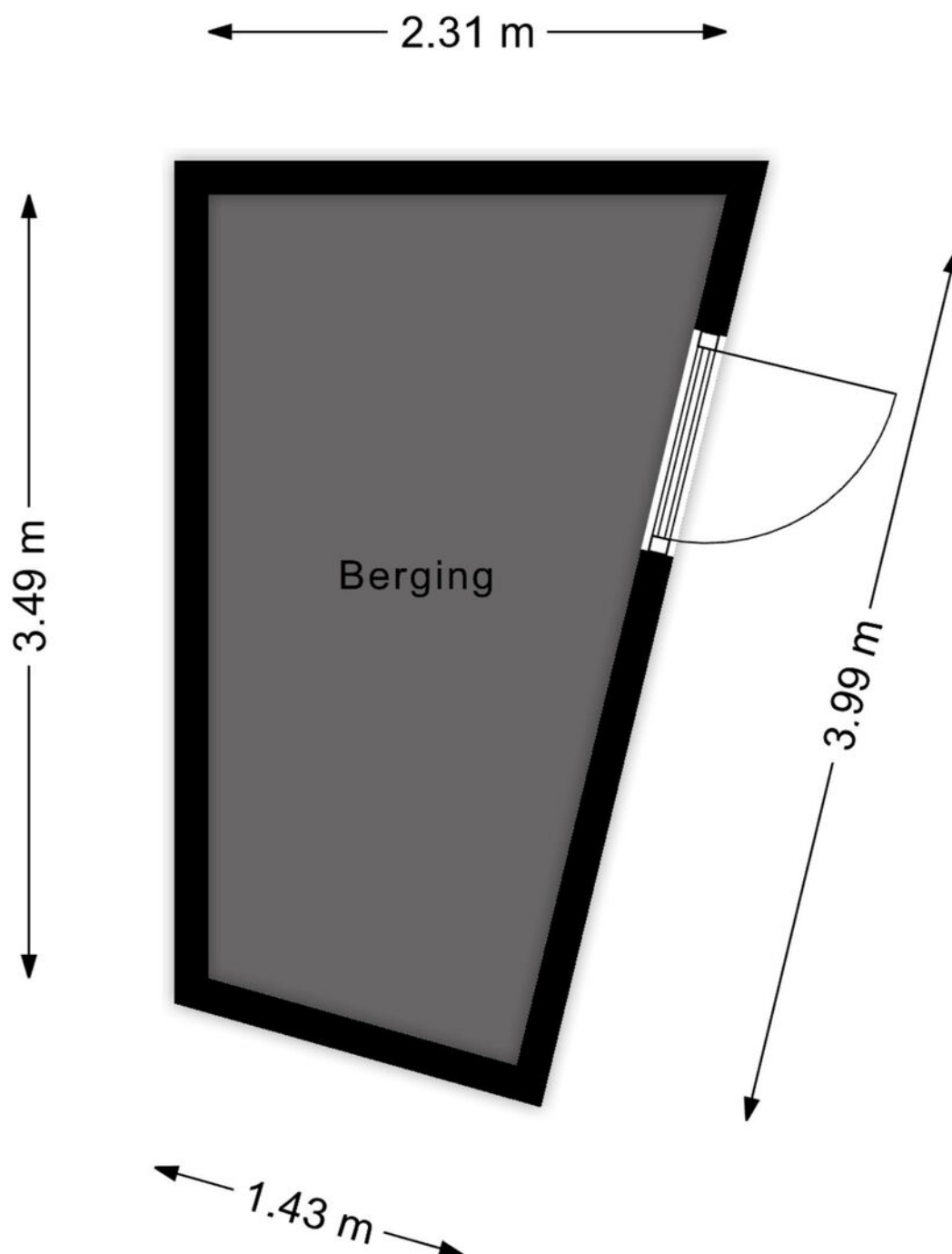
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Heuvenweg 20



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensklundig uittreksel, geleverd op 27 maart 2025
De bevrager van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Beekbergen

Sectie

M

Perceel

3263

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 databankrecht.

kadaster



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Lamp boven eethoek			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Diverse plankjes		X	
- Diverse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Koffiezetapparaat (inbouw)	X		
- Eethoek (tafel/eetkamerbank/vier stoelen)			X
Woning - Sanitair/sauna			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Mechanische ventilatie	X		
Luchtbehandeling	X		
Zonnedoek boven pergola	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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.



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

