



Driessen Woningmakelaars

thuis op de Veluwe



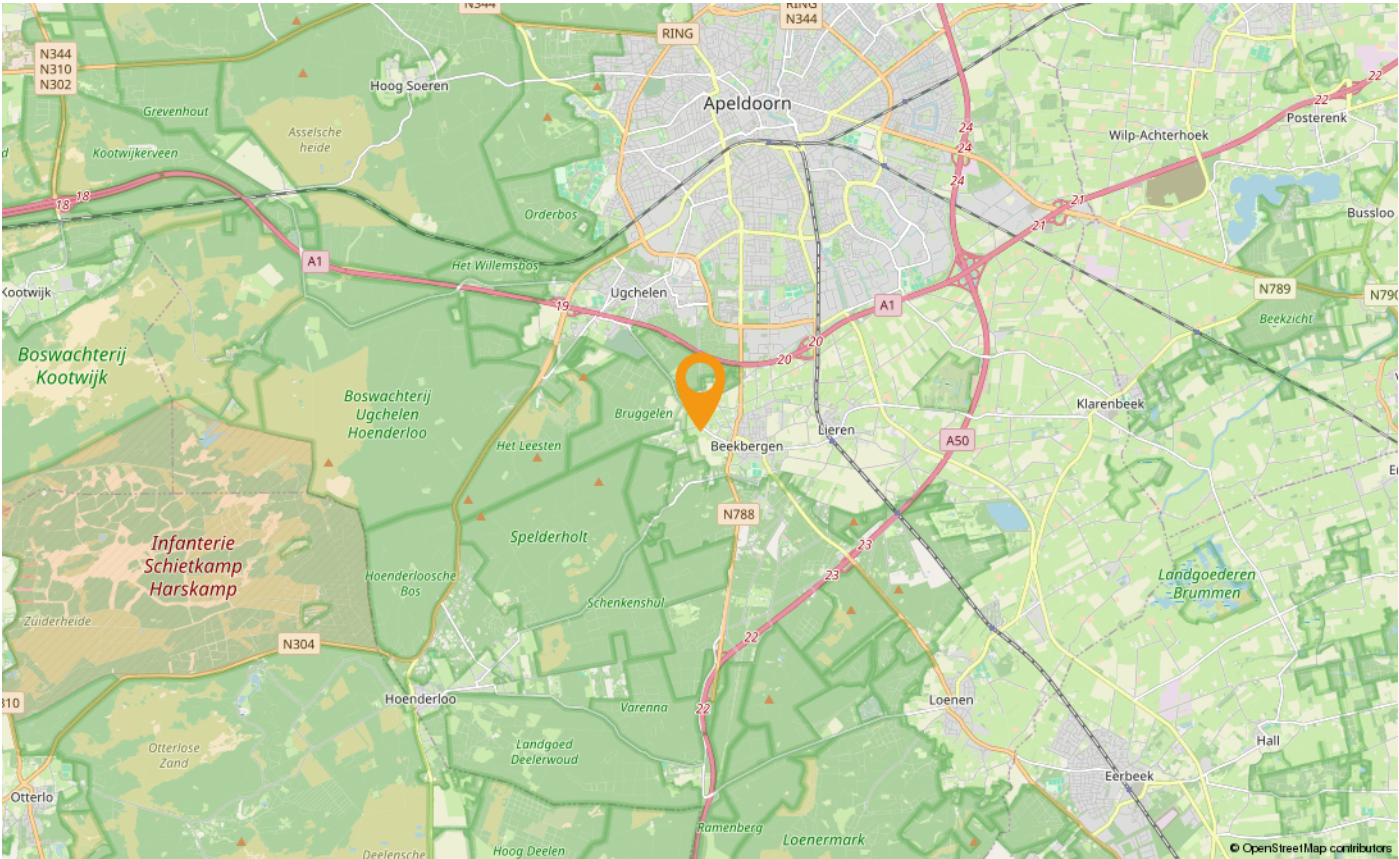
**KONIJNENKAMP 41
BEEKBERGEN**



Dorpstraat 84 - 7361 AX Beekbergen | 055 - 8431249 | info@driessenmakelaars.nl | www.driessenmakelaars.nl

KENMERKEN

Type	vrijstaande villa met souterrain en houten bijgebouw
Bouwjaar	2013
Perceeloppervlakte	3561 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	266 m²
Externe bergruimte	67 m²
Inhoud	985 m³
Aantal kamers	9, waarvan 4 slaapkamers
Ligging	aan rustige weg, landelijk gelegen
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel, warmtepomp, warmte terugwininstallatie
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR+++ glas, volledig geïsoleerd
Energielabel	A + (geldig tot 27-11-2034)



OMSCHRIJVING

Op een waanzinnige locatie aan de rand van Beekbergen staat deze bijzondere, duurzame stijlvol gebouwde villa uit 2013! Een lust voor het oog door de prachtige rieten kap, licht gestuukte gevels met houtkleurige kozijnen. De ligging is fantastisch aan de Beekbergse Enk, een beschermd glooiend gebied met open vergezichten en een rustig, natuurlijk karakter. De Konijnenkamp is een zandpad, bereikbaar vanaf zowel de Engelandeweg als de Arnhemseweg. Enkel bestemmingsverkeer, wandelaars en fietsers passeren de woning. Via de Konijnenkamp is er een rechtstreekse toegang tot het aangrenzende bos, een droomplek voor natuurliefhebbers!

De royale villa is gelegen op een perceel van 3.561 m² en biedt 266 m² woonoppervlakte, verdeeld over drie woonlagen. De woning is volledig onderkelderd en het souterrain beschikt over een eigen entree, waardoor een kantoor, praktijkruimte of gastenverblijf eenvoudig te realiseren is. Daarnaast is de woning levensloopbestendig én toekomstbestendig. Alle voorzieningen bevinden zich op de begane grond.

Dankzij de kunststof kozijnen met triple glas, de warmtepomp, uitstekend geïsoleerde muren, vloerverwarming en 14 zonnepanelen zorgen deze voor een uitzonderlijk energiezuinig leefklimaat met een energielabel A+. Een villa waar rust, ruimte en kwaliteit samenkomen!

Op deze unieke vrije ligging, bevinden de voorzieningen zich op korte afstand. In 5 minuten is de dorpskern van Beekbergen te bereiken met een supermarkt, basisschool en diverse zorg- en sportfaciliteiten. Apeldoorn is gelegen op circa 15 minuten afstand. Daarnaast is binnen 10 minuten zowel de A1 als de A50 te bereiken, waardoor steden als Deventer, Arnhem, Utrecht en Amsterdam goed te bereiken zijn. Kortom: wonen midden in de natuur, zonder concessies te doen aan bereikbaarheid!

Indeling:

Binnenkomst in de royale hal met meterkast, toilet, urinoir en fonteintje en vaste trap naar de verdieping en naar het souterrain. Daarnaast is er vanuit de centrale hal toegang tot de woonkeuken en tot het slaapvertrek op de begane grond. Dit betreft een lichte slaapkamer met een inbouwkast met schuifdeuren en een badkamer en suite, uitgerust met een wastafelmeubel en een inloofdouche. De woonkeuken is het centrale middelpunt van de woning. Een fijne plek om met een groot gezelschap te tafelen en ondertussen te genieten van het fantastische uitzicht rondom de woning. Aan beide zijden van de keuken is een schuifpui aanwezig. De moderne keuken is uitgevoerd in een landelijke stijl, aansluitend bij de omgeving. Er is een kookeiland aanwezig en diverse inbouwapparatuur waaronder een 4-pits keramische kookplaat met afzuigkap, oven, stoomoven, vaatwasser, koelvriescombinatie en een quooker. Middels twee glazen deuren is de woonkamer gescheiden van de knusse woonkamer. Door wederom grote raampartijen tot aan de grond is de living een heerlijk lichte ruimte met zicht op de tuin.



OMSCHRIJVING

Eerste verdieping:

Overloop met vide, separaat toilet met fonteintje, badkamer en drie volwaardige slaapkamers. Alle slaapkamers zijn zeer ruim en speels ingedeeld door de hoge raampartijen tot aan de nok. De tweede badkamer is voorzien van een dubbel wastafelmeubel en een inloopdouche.

Souterrain:

Het souterrain is opgedeeld in drie verschillende vertrekken, allemaal met daglichttoetreding via brede ramen en uitzicht naar buiten. Bovendien is er een toilet met fonteintje en een technische ruimte. Door het daglicht zijn alle ruimtes uitermate geschikt als slaapkamer, maar ook als kantoor en/of praktijkruimte. Mede door de eigen opgang is dit een goede mogelijkheid. In de technische ruimte staat de ltho lucht water warmtepomp opgesteld, de C.V. ketel, warmteterugwinsysteem, waterontharder en aansluiting voor de was- en droogapparatuur.

Op het perceel staat tevens een houten bijgebouw met daarop 14 zonnepanelen. In dit gebouw is een pantry aanwezig met elektra en water. Tevens zijn er een sauna, dompelbad, maairobot (allen ter overname) en drie oude bergingen aanwezig.

Info:

- In de meterkast is een 3 fasen aansluiting aanwezig;
- Op het perceel is een grondwaterpomp aanwezig;
- Rondom de woning is een drainagesysteem aangelegd;
- Het grote raam in de woonkeuken is voorzien van een elektrische screen.
- De woning is voorzien van een energielabel A+ (geldig tot 27-11-2035).

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



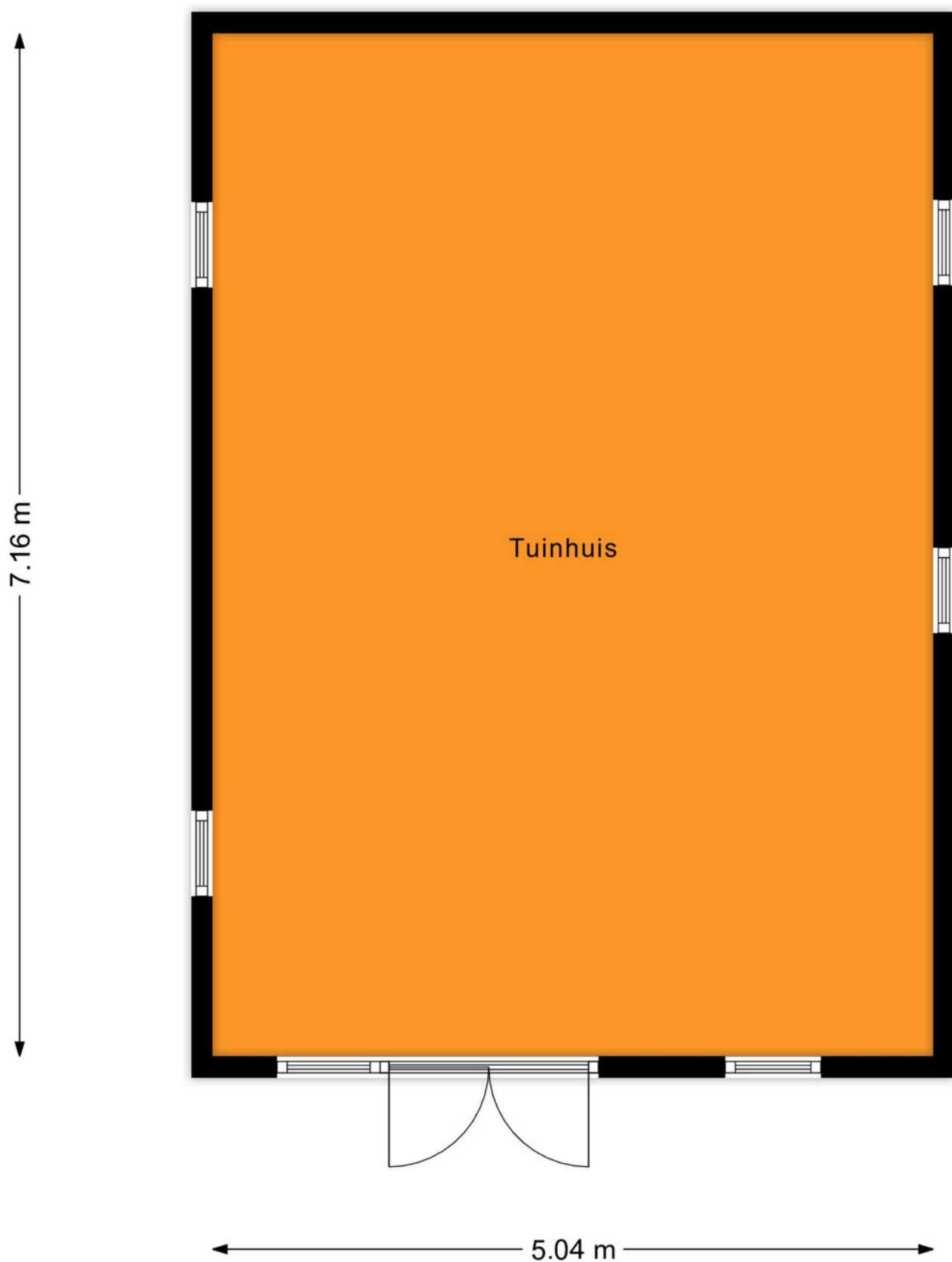
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



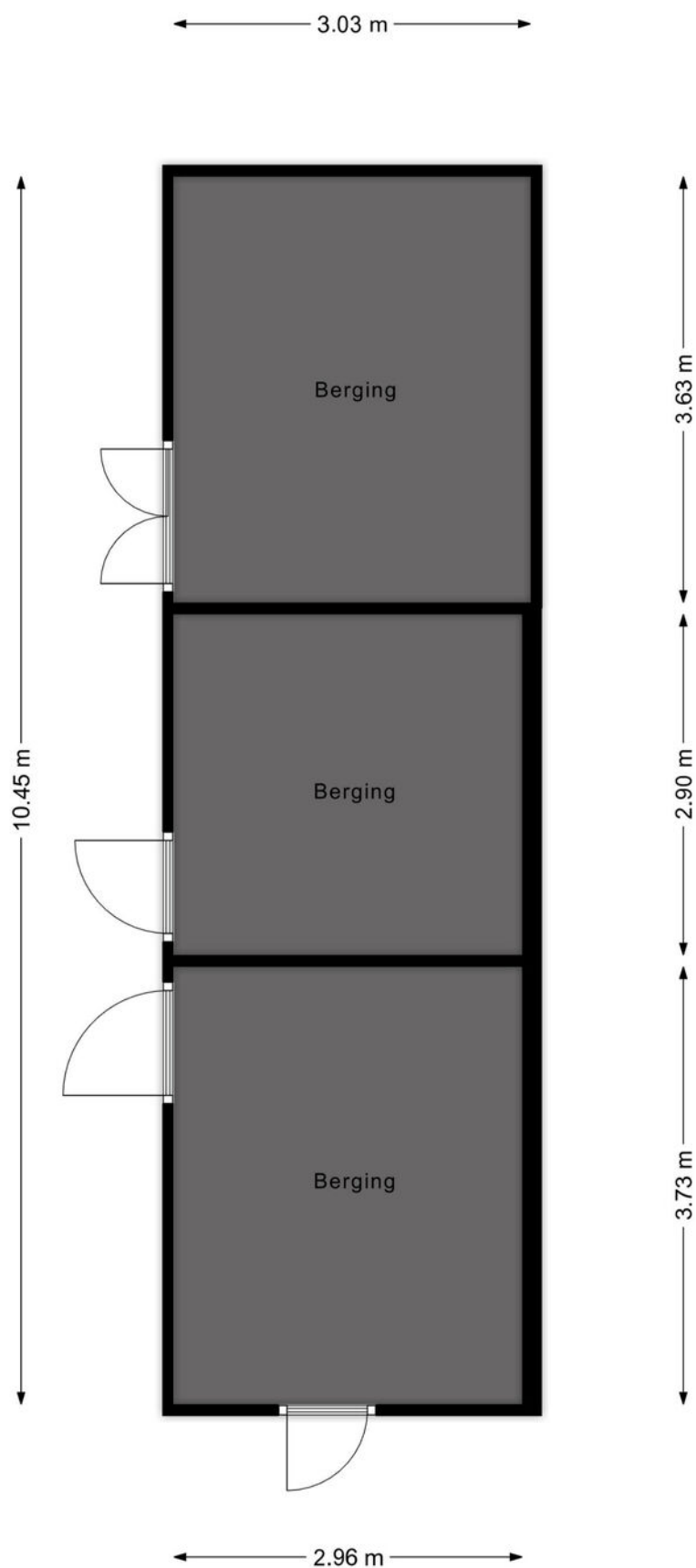
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: konijnenkamp 41



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Beekbergen	
	Huisnummer	Sectie M	
		Perceel 1899	
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 oktober 2025 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.			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Meeste kasten gaan mee		X	
- Sommige kasten ter overname			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- M-flor gehele woning	X		
- Laminaat bijgebouw	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Vriezer kelder		X	
- Stoomoven	X		
Woning - Sanitair/sauna			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- Sauna			X
- Dompelbad			X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Mechanische ventilatie	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Lucht warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Maairobot Husqvarna 450X			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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.



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
Thuis op de Veluwe

André
06-51210668

Mireille
06-53171179

