

## BROCHURE



## CORNELIS HENDRIXSTRAAT 1 te Loenen

**WILBRINK Makelaardij o.g.**

Dorpstraat 47, 7361 AR BEEKBERGEN  
Makelaars / taxateurs : G.H.M. Vergeer  
email : [info@wilbrinkmakelaardij.nl](mailto:info@wilbrinkmakelaardij.nl)

en

Tel. 055 5061397  
R. Wilbrink (agrarisch)  
internet: [www.wilbrinkmakelaardij.nl](http://www.wilbrinkmakelaardij.nl)



## **LOENEN – CORNELIS HENDRIXSTRAAT 1**

Unieke kans om in het dorp Loenen op de Veluwe een **HOEKWONING met garage, berging en ruime tuin** te kopen.

Het pand uit 1962 heeft veel potentie en ga je deze aantrekkelijke uitdaging aan dan kan je dit huis opknappen en moderniseren naar je eigen smaak.

Deze eengezinswoning, ideaal voor starters en stellen, biedt vier kamers, waaronder drie slaapkamers. De woning is voorzien van een vrijstaande garage en aangebouwde berging, een extra die je zeker zal waarderen. De woning is gelegen in de kern van het gezellige dorp Loenen, op een rustige locatie en omringd door een bosrijke omgeving. Het is georiënteerd op een hoek, wat extra privacy biedt.

Bouwjaar 1962, gebruiksoppervlakte **77 m<sup>2</sup>** en het perceel is groot **329 m<sup>2</sup>** en is gedeeltelijk voorzien van dubbel glas. De binnen- en buitenkant van de woning zijn redelijk onderhouden en het geheel wordt verwarmd door een eigen Remeha-ketel op gas uit 2019. De woning is rondom voorzien van rolluiken (na te zien). De woning heeft energielabel E.

De buitenruimte bestaat uit een achter-, zij- en voortuin. De hoofdtuin ligt aan de achterkant en heeft een westelijke oriëntatie. De tuin kan wel een opknapbeurt gebruiken. De vrijstaande garage is gebouwd van baksteen en heeft een oppervlakte van 17 m<sup>2</sup>.

Parkeren kan op eigen terrein. De woning is voorzien van een vrijstaande garage met een capaciteit voor één auto.

De woning wordt geleverd inclusief de nog aanwezige stoffering en vloerbedekking.

### **Indeling:**

**Begane grond:** Entree, hal, toilet, verdiepte trapkast, woonkamer, dichte keuken met eenvoudig blok, achterhal, aangebouwde berging/bijkeuken.

**Verdieping:** Overloop, 3 slaapkamers, eenvoudige badkamer met douchehoek en wastafel.

**Vliering:** Via luik op overloop.

Aanvaarding in overleg.

**Vraagprijs € 357.500,- k.k.**



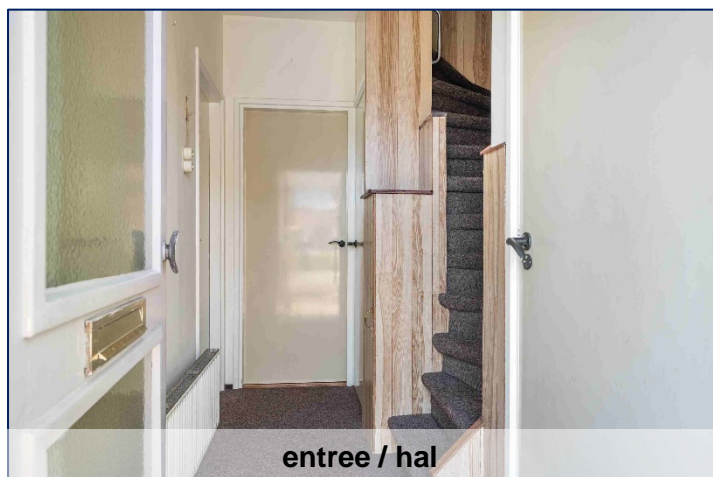
**aanzicht**



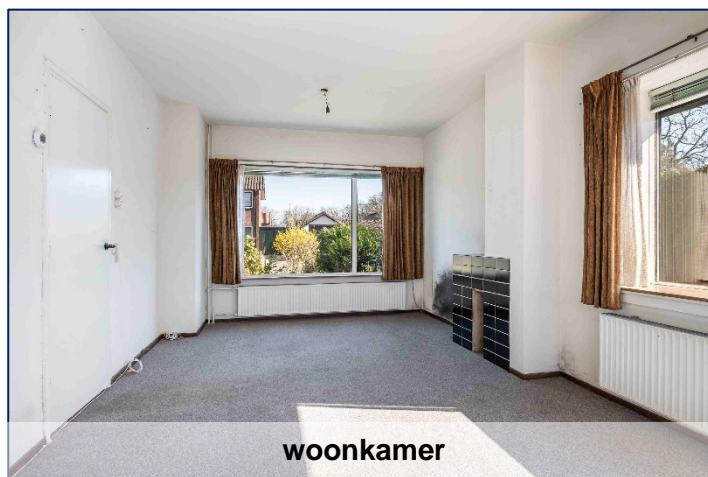
**aanzicht**



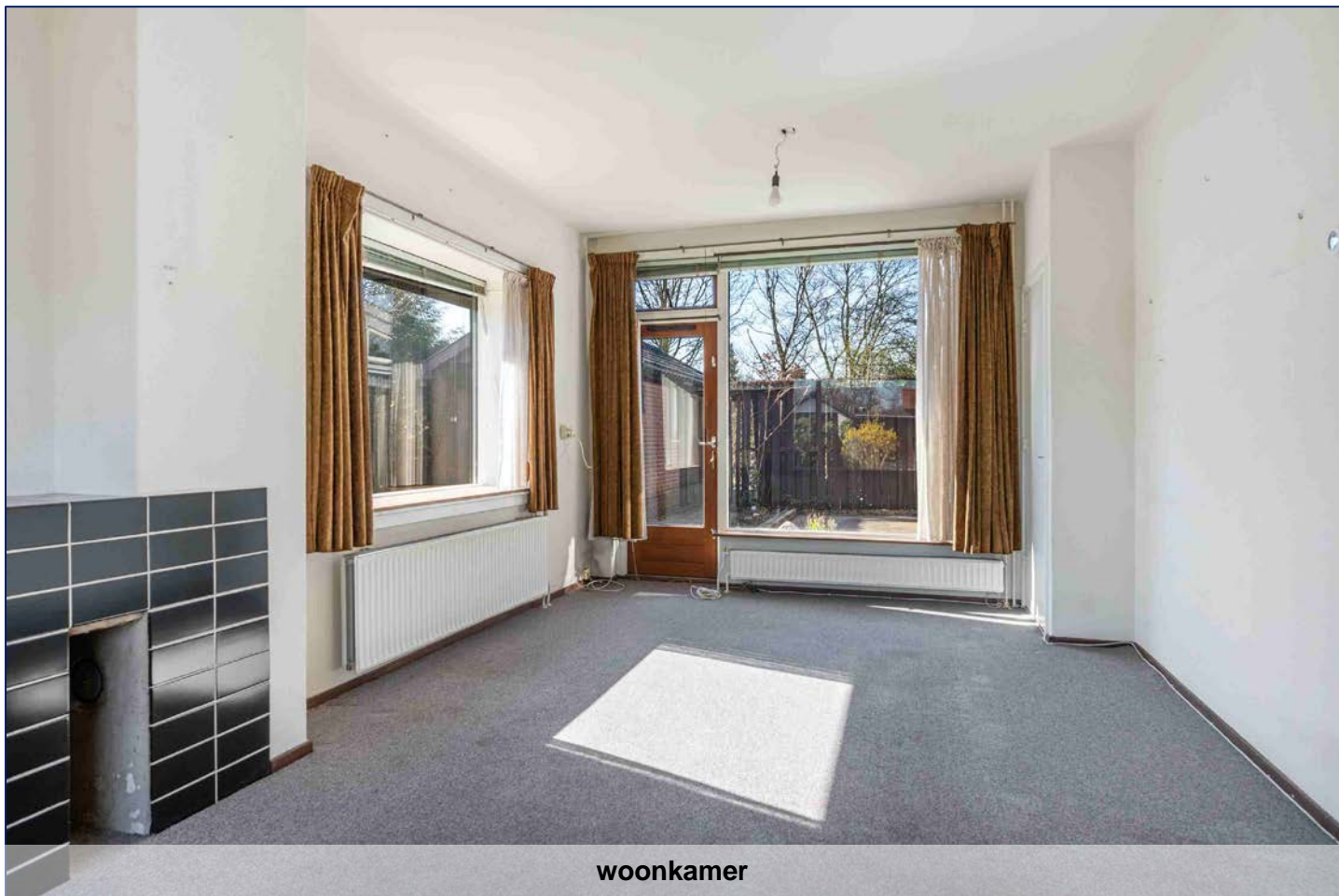
**overzicht**



**entree / hal**



**woonkamer**



**woonkamer**



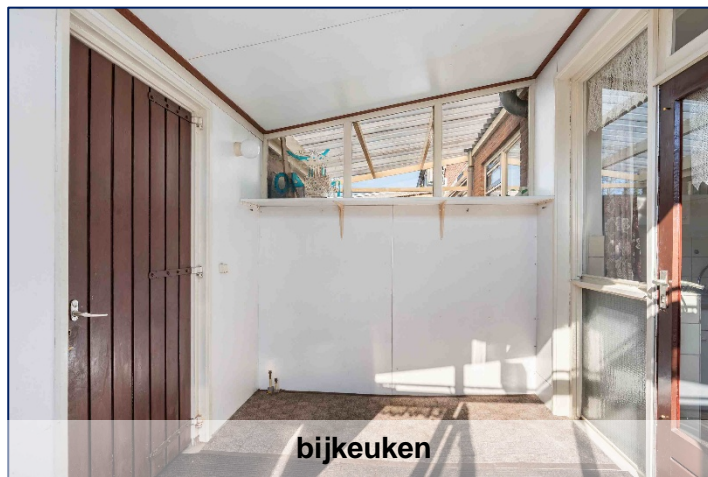
**keuken**



**keuken**



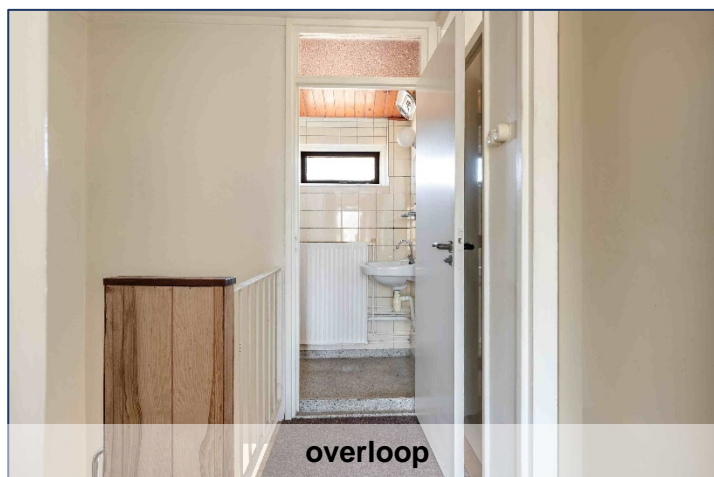
**bijkeuken**



**bijkeuken**



**toilet**



**overloop**



**slaapkamer 1**



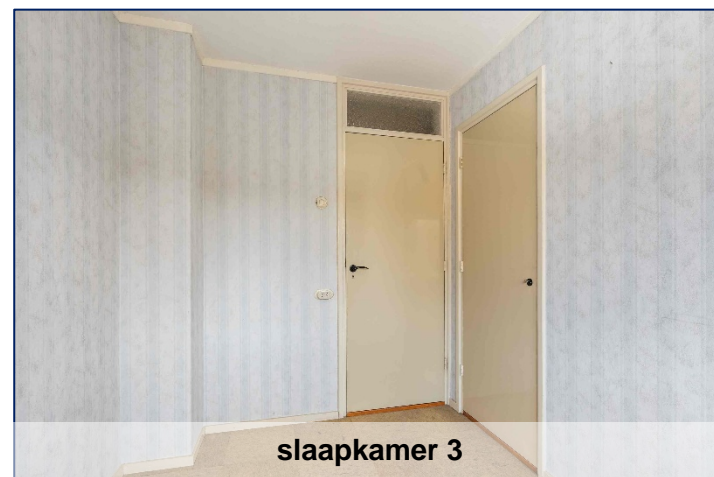
**slaapkamer 1**



**slaapkamer 2**



**slaapkamer 3**



**slaapkamer 3**



**badkamer**



**badkamer**



**garage**



**garage intern**



**terras en tuin**



**tuin**



## Objectadres: Cornelis Hendrixstraat 1, Loenen

### LOENEN

In het zuidoosten van de gemeente Apeldoorn ligt het dorp Loenen. In het dorp zelf wonen ongeveer 2000 mensen, in het omringende buitengebied nog eens ongeveer 1000 mensen.

Loenen is een van de oudste dorpen van Apeldoorn en is ondermeer bekend door haar ligging nabij een groot natuurgebied, de Loenermark, met een grote schaapskudde. De glooiing aan de Veluwe rand loopt door tot in het dorp. Door de centrale ligging, de beide provinciale wegen en de nabijheid van de A1 en A50 is Loenen goed bereikbaar. Van oorsprong is Loenen een echt lintdorp. Langs de twee oude linten en langs een paar randen van het dorp staan nu nog enkele boerderijen met meestal grote erven en weilanden ertussen. Daardoor zijn er mooie doorzichten op het achterliggende landschap en uitzichten op het dorp. Wat opvalt is dat Loenen geen echte kern heeft. Wel zijn er een aantal opmerkelijke herkenningspunten die de sterke band met het verleden markeren zoals kasteel Ter Horst en de beide kerken. Verder heeft Loenen een aantal voorzieningen die cultuurhistorisch interessant zijn: de hoogste waterval van Nederland, de sprengen en beken, de Erebegraafplaats en een aantal voorzieningen zoals bijvoorbeeld het dorps huis die gerund wordt dankzij de inzet van vele vrijwilligers uit het dorp. Van oudsher is in Loenen en omgeving veel papierindustrie aanwezig.



Bron: gemeente Apeldoorn

### Vaste Lasten (opgave verkoper):

* Voorschotbedrag gas, electra	: €	niet bekend
* VITENS(water,verontreinigingsheffing, ingezetenenomslag waterschap)	ca, : €	20,- p.mnd
* Onroerende zaakbelasting eigenaarsdeel 2026	: €	305,47 p.jaar
* Afvalstoffenheffing 2026 vaste deel	: €	308,- p.jaar
* Afvalstoffenheffing 2026: 140 ltr. container	: €	7,75 p.lediging
* Rioolheffing 2026	: €	130,08 p.jaar

### Algemene informatie woning:

Bouwjaar	: 1962 (*bron bagviewer)
Isolatie	: Deels isolatieglas.
Verwarming	: Gas-CV, merk ketel Remeha, bouwjaar 2019.
Elektra	: Oude eenvoudige groepenkast met 2 groepen (smeltzekering).
Glasvezel aanwezig	: ja, aansluiting in meterkast.
Riolering	: Gemeenteriool.
Gebruiksoppervlakte	: 77 m <sup>2</sup> , bergruimte 9 m <sup>2</sup> , garage 18 m <sup>2</sup> .
Energielabel	: E.
Ligging tuin	: West
Algemeen	: De woning en erf zijn verouderd en kan een modernisering en/of verbetering staat van onderhoud gebruiken. De woning is rondom voorzien van rolluiken (na te zien). De woning wordt geleverd inclusief de nog aanwezige stoffering en vloerbedekking.
Diversen	: Gezien de leeftijd van de woning zal er in de koopovereenkomst een zgn. <b>“ouderdomsclausule”</b> opgenomen worden. Tevens is de woning niet bewoond geweest door verkopers. Daarom is er een <b>“niet-bewoningsclausule”</b> van toepassing, welke ook in de koopovereenkomst zal worden opgenomen. Zie de onderstaande uitleg over deze clausules.
Projektnotaris	: Voor deze woning geldt dat de levering van de woning door notaris kantoor Blankhart & Bronkhorst te Beekbergen zal worden verzorgd.

## **Objectadres: Cornelis Hendrixstraat 1, Loenen**

### **Van toepassing zijnde clausules/bepalingen:**

Ouderdomsclausule: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Niet Zelfbewoningsclausule: Verkopers delen hiermee aan koper mede dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zullen, in afwijking van reguliere bepalingen in een koopovereenkomst, dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de vraagprijs/koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart derhalve verkoper voor alle eventuele aanspraken hiermee verband houdend.

### **Opmerking/advisering algemeen:**

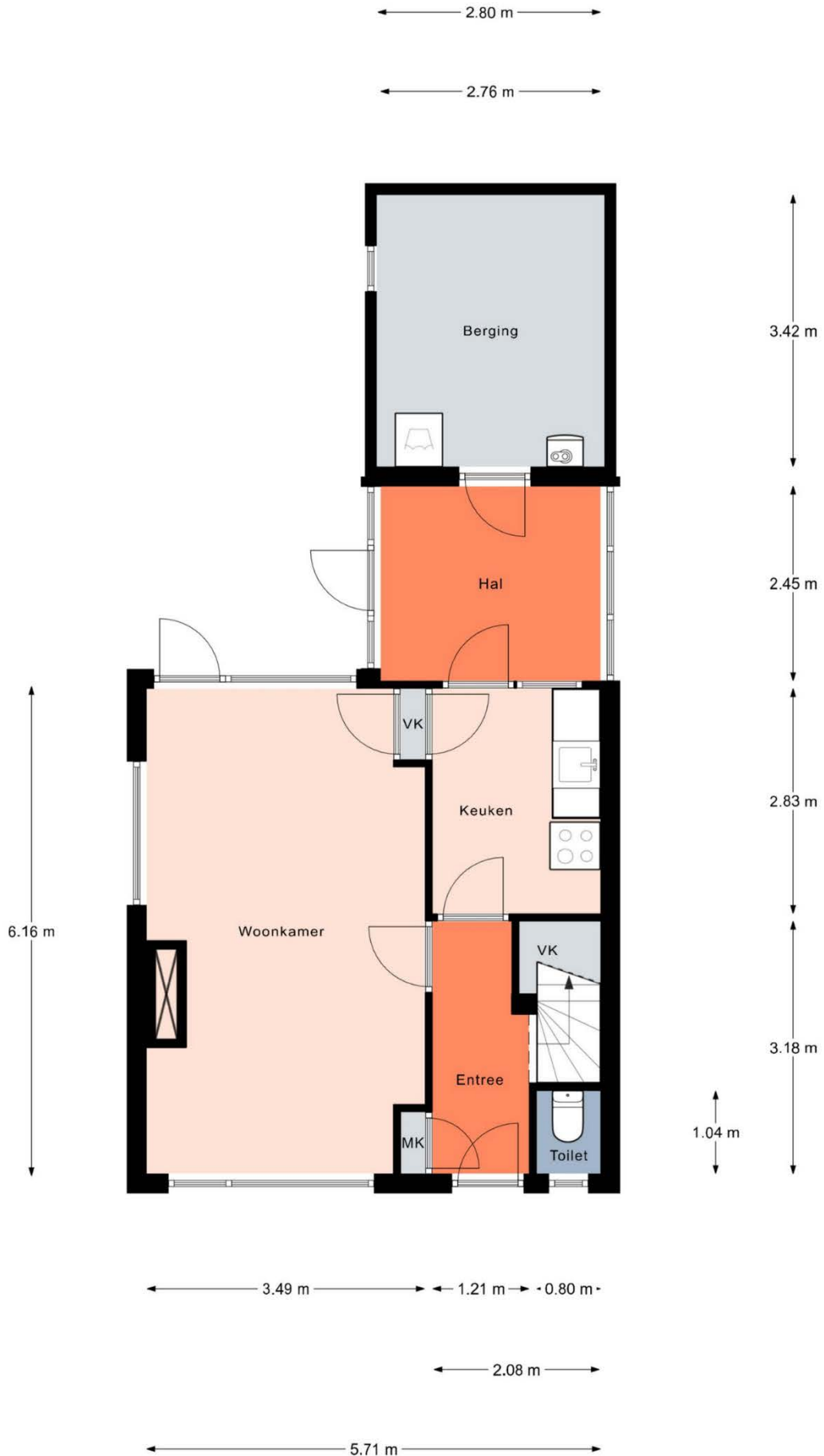
De inhoud van deze brochure is zo compleet en zorgvuldig mogelijk samengesteld, maar garandeert niet het volledige beeld. Indien de aspirant-koper meer inzichten wil verkrijgen, in bijvoorbeeld de bouwkundige staat of andere aspecten, dan adviseren wij om voor het sluiten van een overeenkomst hiervoor - in overleg - actie te ondernemen. Indien koper hier verder geen gebruik van maakt, dan gaan wij ervan uit dat koper zichzelf voldoende heeft geïnformeerd.

Aan onvolkomenheden in deze brochure, van zowel informatie als de tekeningen, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Bij de koopovereenkomst dient koper tot zekerheid voor nakoming van de verplichtingen een waarborgsom te storten of een bankgarantie van 10 % van de koopsom te stellen op het moment dat eventuele ontbindende voorwaarden zijn vervallen. Indien er geen ontbindende voorwaarden zijn opgenomen dan dient dit binnen 6 weken na het sluiten van de mondelinge overeenkomst te geschieden.

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn, zo ook in deze woning. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gezien de leeftijd van de woning zal er in de koopovereenkomst een zg "ouderdomsclausule" opgenomen worden. Indien u dit niet kent adviseren we u om hiernaar te informeren.



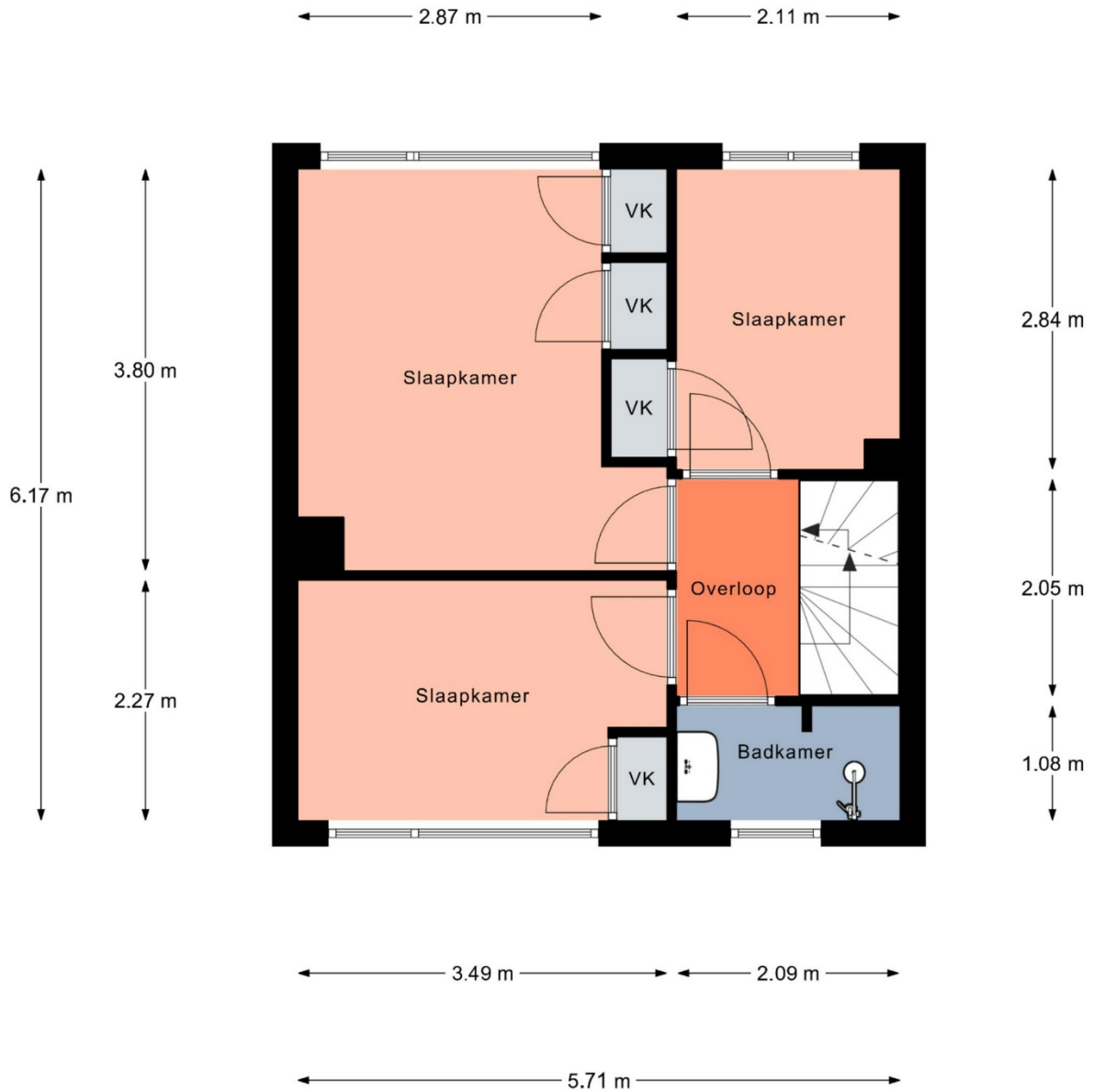
**Cornelis Hendrixstraat 1, Loenen**

Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



## **Cornelis Hendrixstraat 1, Loenen**

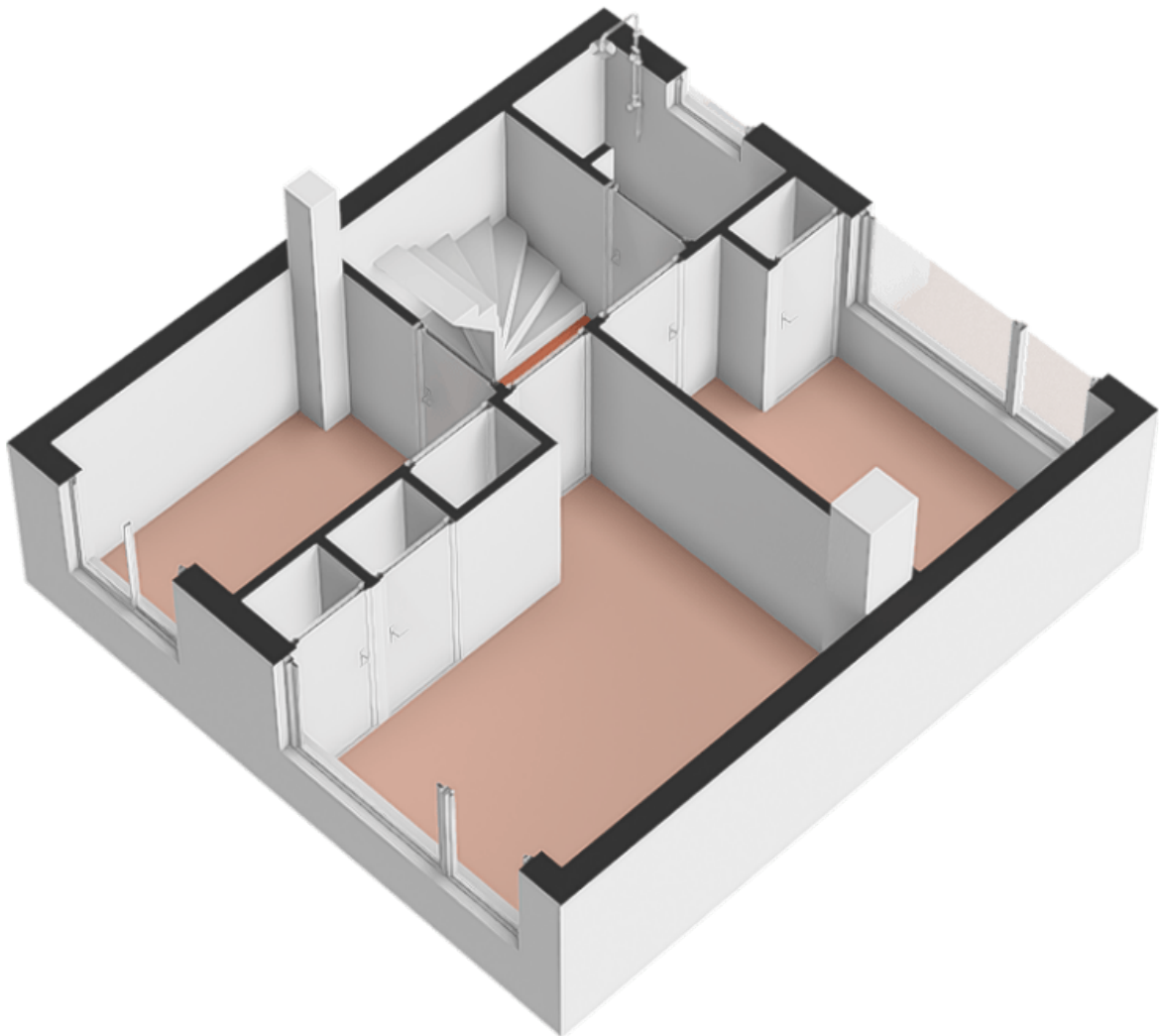
Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

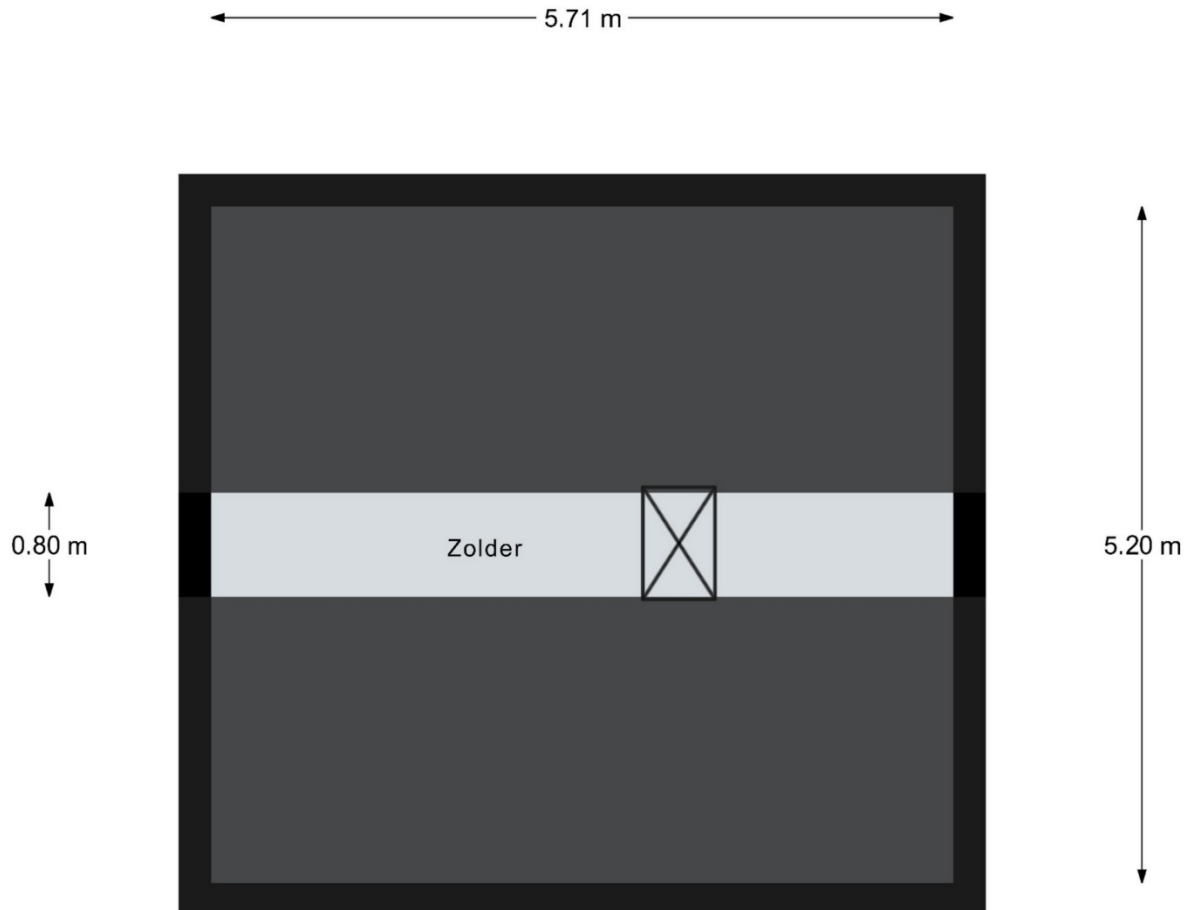
### **Cornelis Hendrixstraat 1, Loenen**

Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



## **Cornelis Hendrixstraat 1, Loenen**

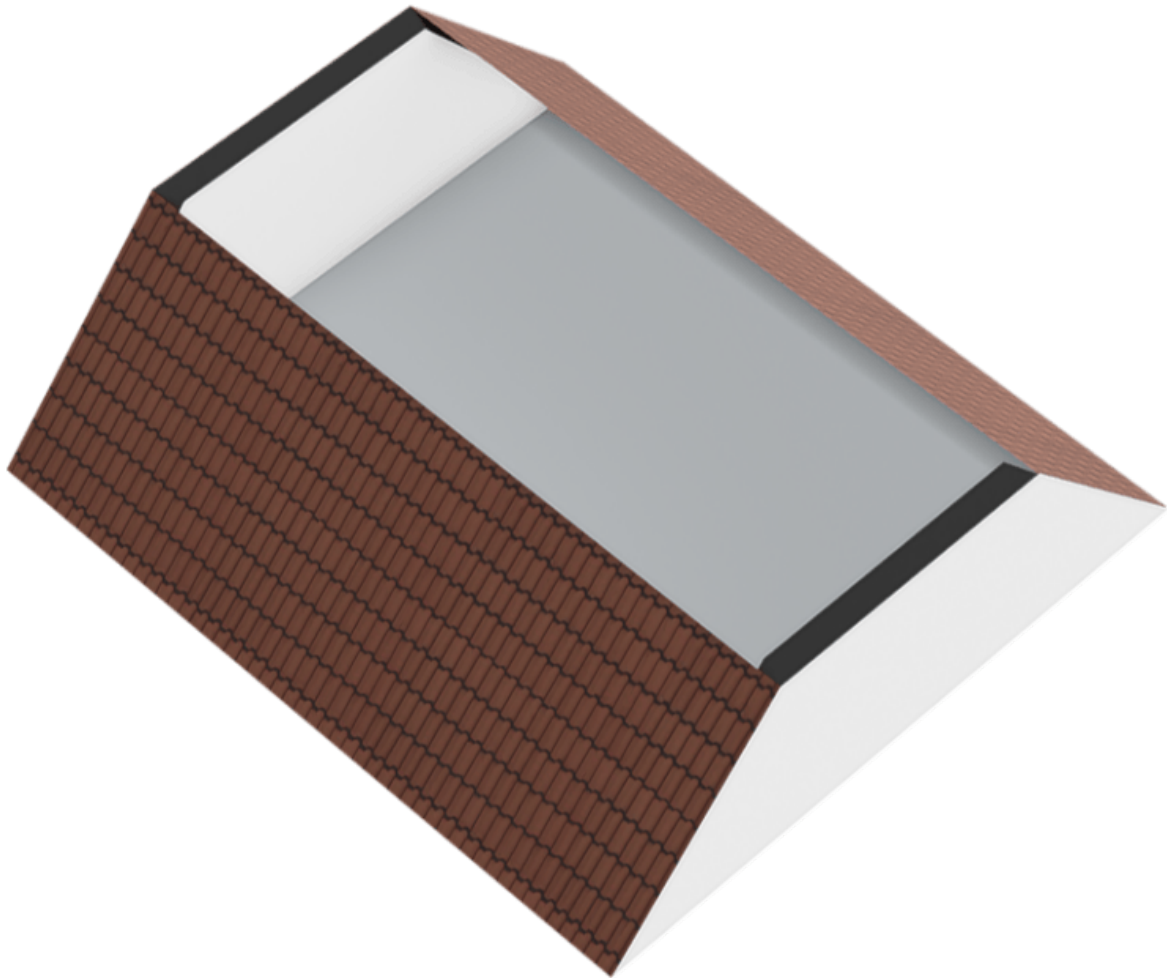
Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Relax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

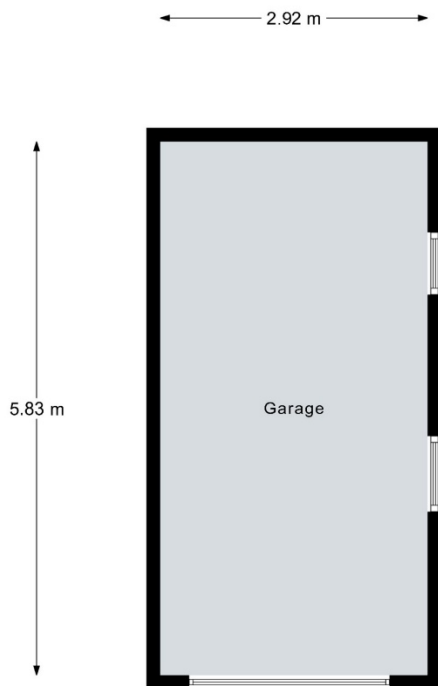
**Cornelis Hendrixstraat 1, Loenen**

Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

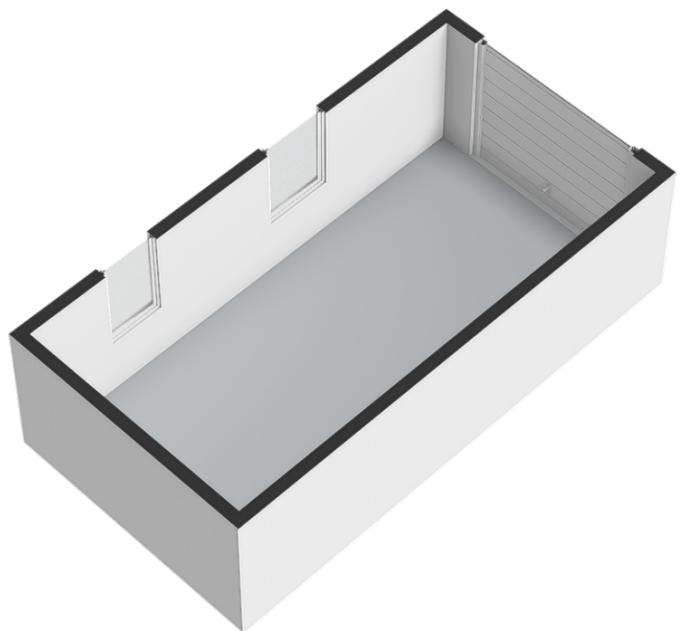


## **Cornelis Hendrixstraat 1, Loenen**

Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



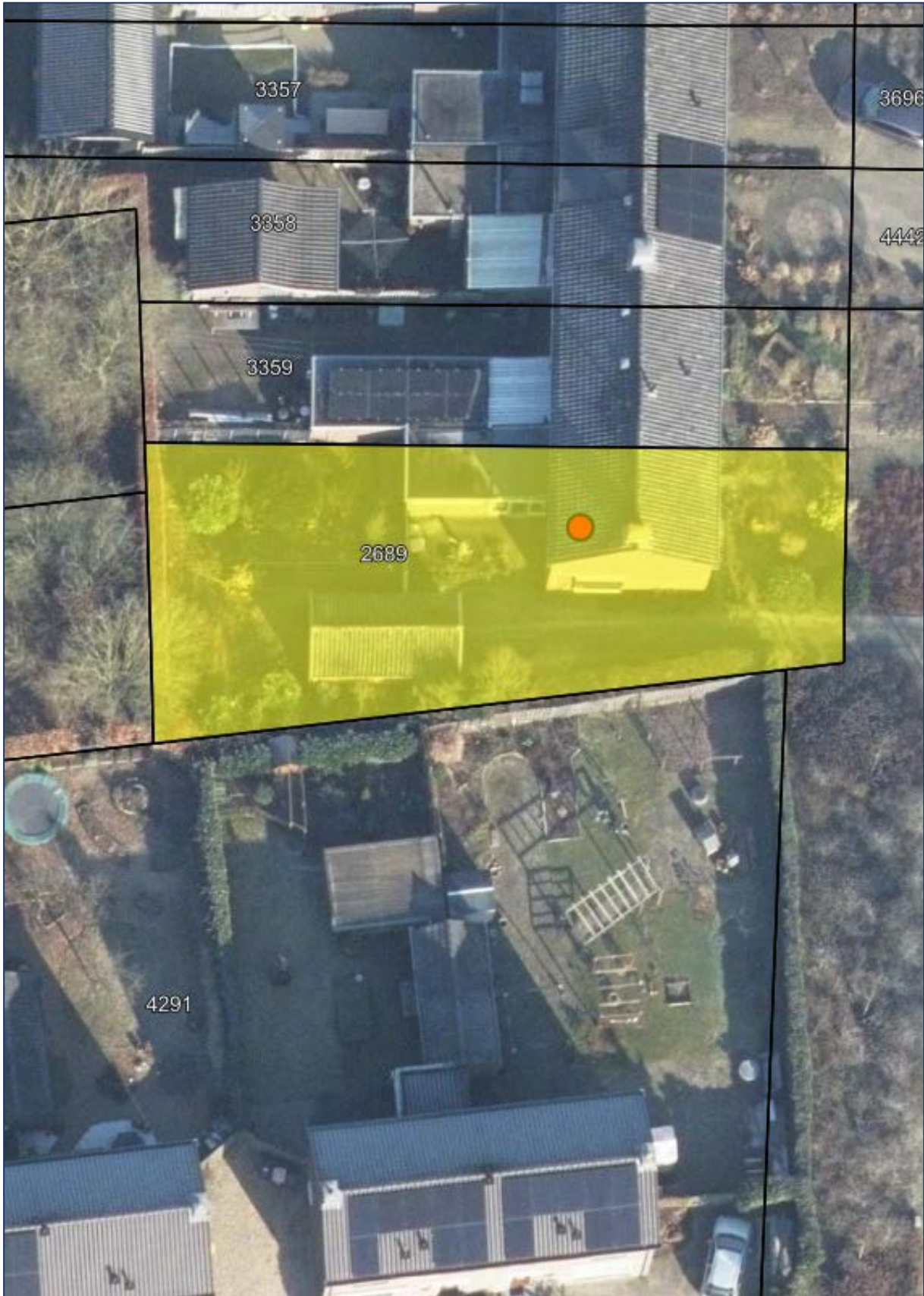
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)



## **Cornelis Hendrixstraat 1, Loenen**

Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Kadastrale situatie  
Cornelis Hendrixstraat 1, Loenen





## De meest gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag.

Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

### **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### **Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### **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 kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

## De meest gestelde vragen

### Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop.

Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

### 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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

### Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt.

## De meest gestelde vragen

Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod.

De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### **Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

### **Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte.

Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper.

Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

### **Kent de NVM makelaars die gespecialiseerd zijn?**

Er zijn diverse makelaars met een bepaald specialisme bij de NVM aangesloten. De NVM beschikt over een uitgebreide zoekmachine. Hierin zijn ook alle bij de NVM bekende specialisten opgenomen.

U kunt ook bij de NVM navragen of het door u gewenste specialisme aanwezig is via telefoonnummer 030-6085189 of per [cv@nvm.nl](mailto:cv@nvm.nl). Vergeet dan niet om het gewenste specialisme en uw adres te vermelden.

## De meest gestelde vragen

### **Wat zijn de marktontwikkelingsgegevens van de woningmarkt in mijn regio?**

De mediane verkoopcijfers per regio en voor geheel Nederland, uitgesplitst in vijf typen woningen, kunt u vinden bij de marktinformatie op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl). Hierbij wordt ook een technische toelichting op de NVM-cijfers gegeven. Tevens vindt u kwartaalcijfers vanaf 1985 per regio, zonder uitsplitsing in type woningen. Mocht u meer specifieke informatie wensen dan is deze tegen betaling verkrijgbaar (mits beschikbaar), vanaf 150 euro. U kunt hiertoe een schriftelijk verzoek indienen bij de NVM, afdeling Data&Research, Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein. U kunt ook een e-mail [info@nvm.nl](mailto:info@nvm.nl) sturen.

### **Waar vind ik de algemene voorwaarden?**

De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis in het kader van de Coördinatiegroep Zelfreguleringsoverleg van de Sociaal Economische Raad. Ze zijn in werking getreden per 1 februari 2010.

Op 1 juli 2018 zijn er enkele kleine aanpassingen geweest. U kunt hier de laatste versie downloaden op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl)





Geen standaard-  
oplossingen, maar  
maatwerk in úw belang.



# Wilbrink

Altijd een goede uitkomst

## financiële diensten bv

**Geldzaken zijn nauw verweven met alle facetten van ons leven. Uw inkomen, uw huis, uw hypotheek, uw verzekeringen: in zekere zin hangt alles nauw met elkaar samen. In dat licht is het prettig om te weten dat Wilbrink Financiële Diensten B.V. u kan adviseren op het gebied van hypotheek en assurantien. Onze aanpak is gelijk aan die van Wilbrink Makelaardij: gedegen, rustig en met een luisterend oor voor uw wensen.**

Wilbrink Financiële Diensten B.V. is in staat uw huidige hypotheek en verzekeringen onafhankelijk te beoordelen en te voorzien van een passend advies. Mocht u willen overstappen naar onze hypotheek en assurantien, dan begeleiden wij u daarin professioneel. We wijzen u bijvoorbeeld graag op de pluspunten.

### **Een greep uit de geboden diensten:**

- Advisering bij de keuze van de voor u beste hypotheek.
- Advisering inzake uw pakket aan verzekeringen. Van woonhuis- en autoverzekeringen tot auto- en inkomensverzekeringen.

### **Altijd een antwoord op uw vragen**

De financieel adviseurs van Wilbrink Financiële Diensten B.V. hebben in de regio uitstekende contacten met notarissen, fiscalisten en andere juridische adviseurs. Dit betekent dat u ons altijd mag benaderen met uw financiële vragen van juridische of fiscale aard. Binnen ons netwerk leggen wij uw vraag dan discreet voor aan de passende specialist, zonder dat u hiervoor zelf op pad hoeft. Een geruststellende gedachte.

### **De voordelen van Wilbrink Financiële Diensten B.V.:**

- Bekend met de regio.
- Geen accent op verkoop, maar op advisering.
- Geen standaardoplossingen, maar maatwerk in úw belang.

### **Een verkennend gesprek kan altijd...**

Onze financiële diensten zijn veelzijdig. In een verkennend gesprek luisteren wij graag naar u. U bent op ons kantoor welkom, maar met evenveel genoegen komen wij bij u thuis.

**P.R. Bijsterbosch, financieel adviseur**  
Dorpstraat 47, 7361 AR Beekbergen  
T (055) 506 48 18  
info@wilfin.nl  
www.wilbrinkfinancieel.nl



**woningmakelaardij**



**agrarisch & landelijk vastgoed**

Dorpstraat 47, 7361 AR Beekbergen

T (055) 506 13 97, F (055) 506 20 81

[info@wilbrinkmakelaardij.nl](mailto:info@wilbrinkmakelaardij.nl)

[www.wilbrinkmakelaardij.nl](http://www.wilbrinkmakelaardij.nl)



**financiële diensten bv**

Postbus 37, 7360 ZX Beekbergen

T (055) 506 48 18, F (055) 506 35 89

[info@wilfin.nl](mailto:info@wilfin.nl)

[www.wilfin.nl](http://www.wilfin.nl)

