

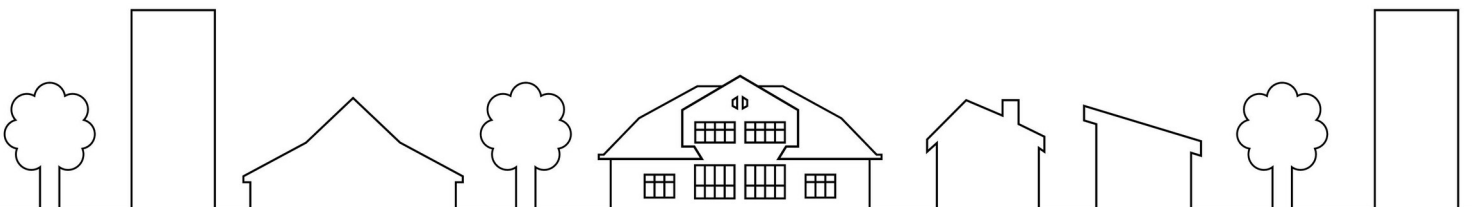


# Driessen Woningmakelaars

*Thuis op de Veluwe*

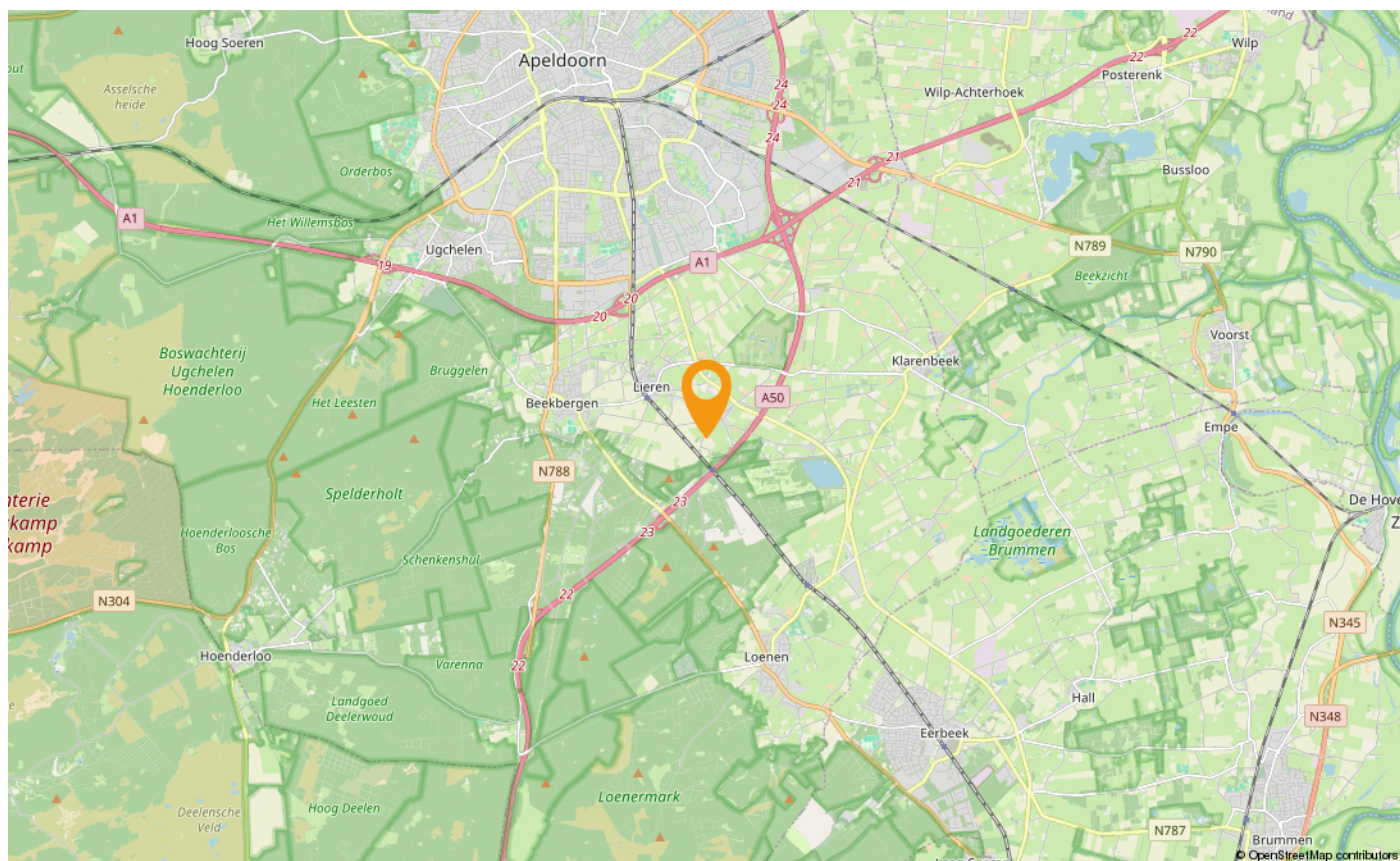


**WITTEKRUISWEG 37  
LIEREN**



## KENMERKEN

Type	vrijstaande woonboerderij met royale aanbouw, fraai aangelegde tuin met buitenzwembad en diverse bijgebouwen
Bouwjaar	1801
Perceeloppervlakte	1571 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	242 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	22 m <sup>2</sup>
Inhoud	955 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	9, waarvan 7 slaapkamers
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, landelijk gelegen
Verwarming	c.v.-ketel (Remeha, 2016), vloerverwarming begane grond
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, HR++ beglazing
Energielabel	A (geldig tot 27-01-2033)



# OMSCHRIJVING

Aan de rustige Wittekruisweg in de buurtschap Oosterhuizen staat deze unieke, volledig gerenoveerde woonboerderij uit 1801 met energielabel A en een multifunctionele indeling. Een uitzonderlijke combinatie van authentieke charme en hedendaags wooncomfort, waarbij de afgelopen jaren werkelijk alles onder handen is genomen: van verduurzaming, renovatie tot luxe modernisering. Het resultaat is een instapklare, duurzame woonboerderij met veel leefruimte en mogelijkheden voor mantelzorg of werken aan huis.

Met maar liefst 242 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en een perceel van 1.571 m<sup>2</sup> biedt deze woning alle ruimte voor comfortabel wonen, zowel binnen als buiten. De oorspronkelijke boerderij ademt sfeer en karakter door het originele gebint, baanderdeuren fraaie zichtlijnen, robuuste elementen en een warme uitstraling. Tegelijkertijd beschikt de woning over comfortabele voorzieningen zoals vloerverwarming op de begane grond, HR++ beglazing, optimale isolatie en maar liefst 22 zonnepanelen.

De royale aanbouw op de begane grond maakt deze woning extra bijzonder. Hier bevinden zich onder andere een multifunctionele ruimte met eigen badkamer en slaapkamer. Hierdoor is de woning uitermate geschikt voor een inwonend familielid, mantelzorg, gastenverblijf of praktijk aan huis.

Ook buiten is het volop genieten. De fraai aangelegde tuin biedt privacy, maar ook een prachtig vrij uitzicht over de beschermde Enk. Meerdere terrassen, een verwarmd buitenzwembad met eigen warmtepomp, een sfeervolle veranda en diverse bijgebouwen waaronder een kapschuur, hooiberg en houten berging maken het plaatje compleet.

Lieren-Oosterhuizen is een Veluws dorp, grenzend aan het dorp Beekbergen en op steenworp afstand gelegen van Apeldoorn. Wandelen, fietsen en mountainbiken kan in de nabije omgeving waar bossen, heidevelden en zandvlakten elkaar afwisselen. Er is een basisschool op korte gelegen. Tevens bevindt zich in de directe omgeving de 18 holes golfbaan de Scherpenbergh. Beekbergen en Apeldoorn zijn in 5 á 10 minuten te bereiken waar men terecht kan voor alle dagelijkse boodschappen en (sociale) voorzieningen. Tevens is de bereikbaarheid ten opzichte van belangrijke uitvalswegen en de snelwegen A1 en A50 zeer gunstig. Dat maakt de locatie erg aantrekkelijk: een rustige, landelijke ligging, maar toch centraal en goed bereikbaar.

Een woning als deze komt zelden op de markt: authentiek, royaal, luxe afgewerkt én volledig voorbereid op de toekomst.



# OMSCHRIJVING

## Indeling:

De oorspronkelijke entree van de boerderij is niet meer in gebruik, doordat er een nieuwe entree is gerealiseerd in de aanbouw. Binnenkomst in een lichte hal met de meterkast en twee vaste kasten met in één kast de opstelling C.V. ketel (Remeha, 2016). Via de hal bereik je de oorspronkelijke woonboerderij. Een heerlijke lichte ruimte met meerdere vertrekken die in verbinding staan met elkaar. Vanuit de eethoek is er een vrij uitzicht over de tuin. De open keuken past prachtig bij de stijl van woning door de houten keukenkasten en het betonnen aanrechtblad. In de keuken is een vaatwasser ingebouwd en het 5-pits "Solitaire" fornuis met oven en de koelvriescombinatie staan los. Aansluitend aan de eetkamer bevindt zich een ruimte welke door de vaste kasten perfect is als speelruimte, maar ook een werkkamer behoort tot de mogelijkheden. Het zitgedeelte bevindt zich een niveau lager en is zeer ruimtelijk waardoor er meerdere indelingen mogelijk zijn. Vanaf de woonkamer is de originele entree toegankelijk met tweede meterkast, trapopgang met trapkast en toilet. Tevens is vanuit hier de eerste slaapkamer op de begane grond te bereiken. De aanbouw biedt daarnaast veel extra ruimte op de begane grond. Naast de hal bevindt zich hier de badkamer, een wasruimte en inloopkast. De moderne badkamer beschikt over een vrijstaande ligbad, ruime inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, toilet en een elektrisch bedienbaar dakraam. De open wasruimte heeft naast de aansluiting voor de was- en droogapparatuur een praktische ombouw met kasten en een werkblad. Naast de wasruimte bevindt zich een grote inloopkast. Doorloop naar de multifunctionele ruimte met sfeervolle pelletkachel, grote inbouwkast en bergzolder. Middels openslaande deuren is de tuin te bereiken. In deze ruimte bevinden zich daarnaast een slaapkamer en een tweede badkamer (2025). De badkamer is uitgerust met een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. In de slaapkamer bevindt zich een schuifwand waarachter zich de technische installaties bevinden. Hier bevindt zich onder andere het 1000 liter vat welke gekoppeld is aan de 72 heatpipes.

## Verdieping:

Overloop met vier slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde geeft toegang tot de hilde waar veel bergruimte aanwezig is. Op dit moment zijn de radiatoren niet aangesloten op de verdieping, maar het is mogelijk om op de overloop weer een C.V. ketel te plaatsen.

## Info:

- In 2025 is de woning voorzien van een nieuwe rieten kap met extra isolatie;
- Op de begane grond is alle beglazing vervangen door HR++ beglazing;
- Nagenoeg de gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming. Daaroverheen ligt egaline;
- De woning beschikt over 22 zonnepanelen (geplaatst in 2016 en 2023);
- De gevels van de boerderij zijn grotendeels gestuukt met daaronder tempex. Aan de binnenzijde is eveneens tempex geplaatst met voorzetwanden. De aanbouw is volledig afgewerkt met douglas hout;
- Het zwembad heeft een afmeting van 8 meter bij 4 meter en is 1,5 meter diep;



# OMSCHRIJVING

---

## Info:

- Er is een puls geslagen voor grondwater en in de tuin ligt een beregeningsinstallatie;
- De woning beschikt over een definitief energielabel A. Na afgifte van het label is de begane grond voorzien van HR++ beglazing en is het dak extra geïsoleerd.

Wij maken gebruik van de modelkoopovereenkomst van de NVM. Daarnaast worden er extra clausules toegevoegd, te weten de asbestclausule en ouderdomsclausule.

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.

















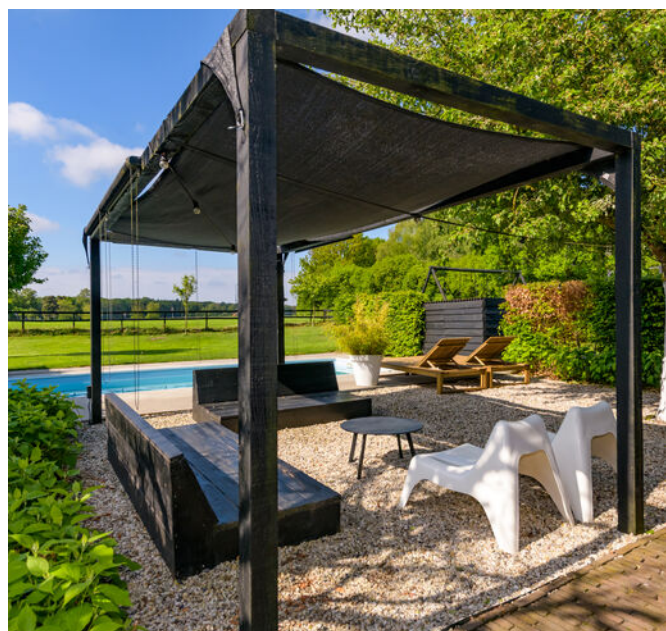


















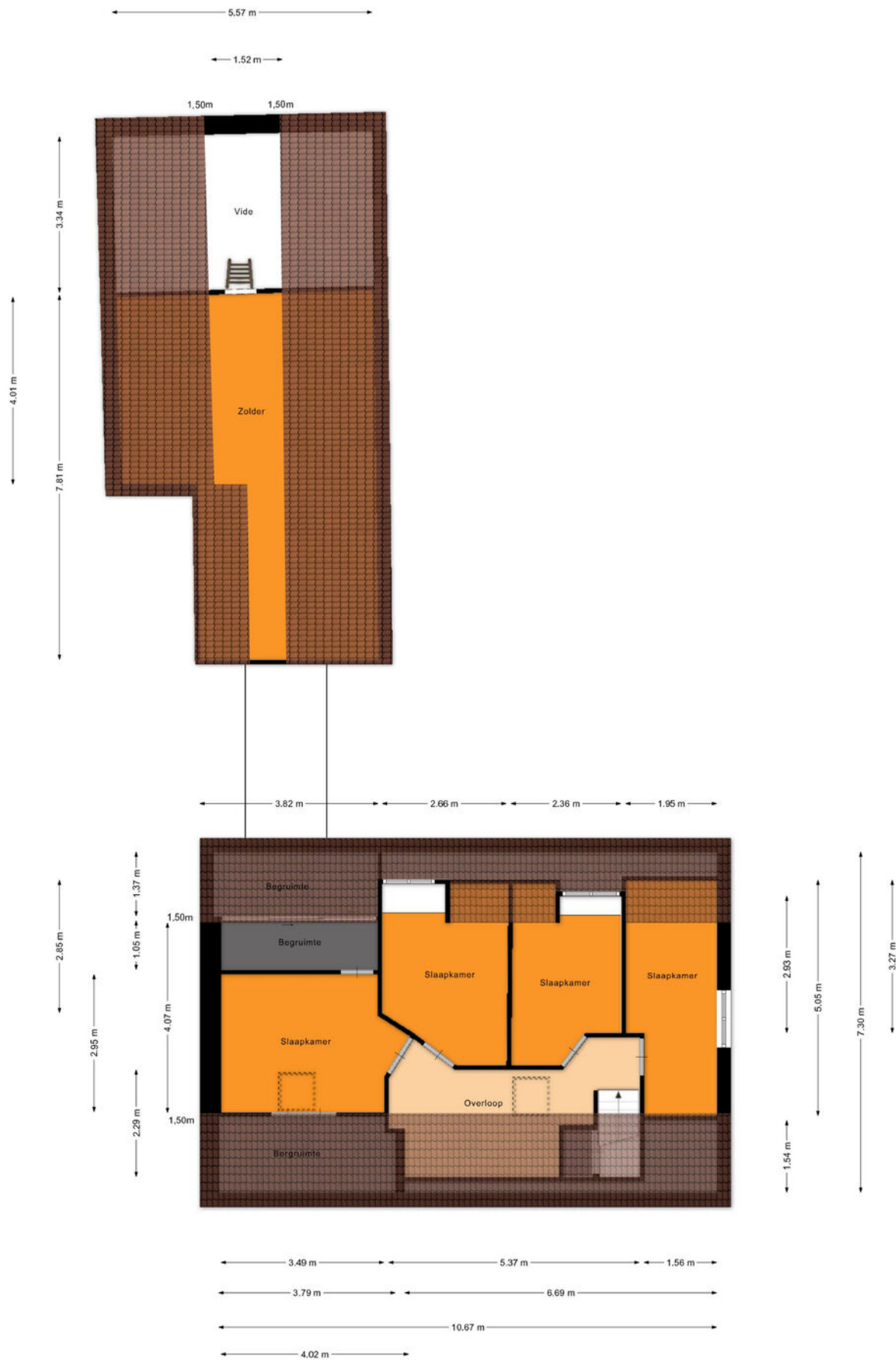


# PLATTEGROND



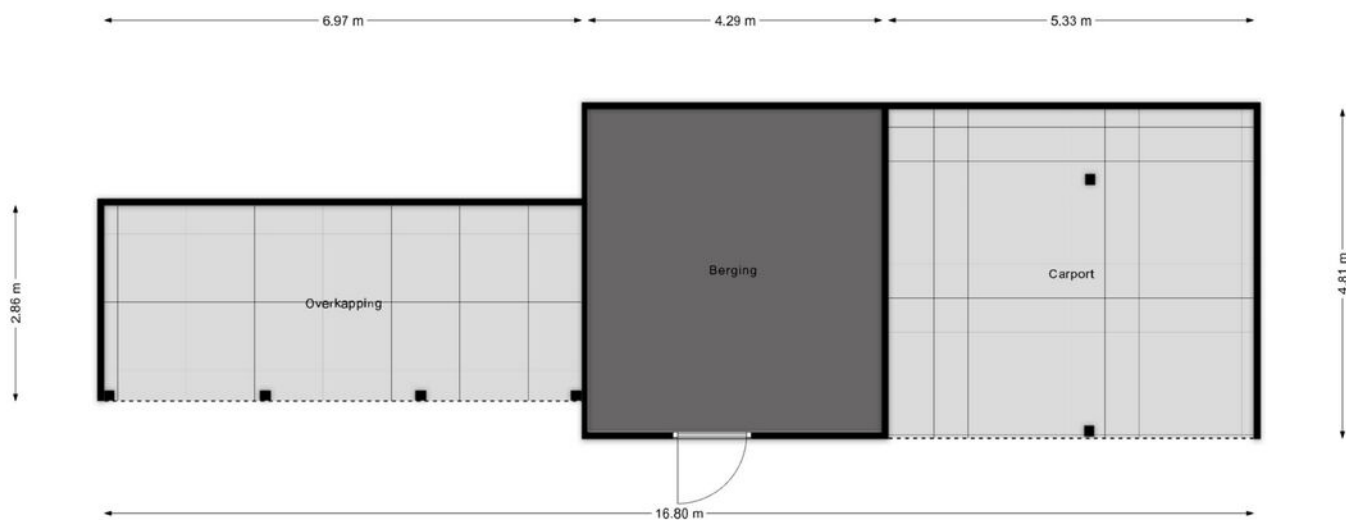
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wittekruisweg 37



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

28 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Beekbergen

Sectie M

Perceel 2881

kadaster



Voor een eenzijdend uittreksel, geleverd op 15 mei 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 databankrecht.

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- keuken verlichting	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- deuren vaste kast woonkamer			X
- inrichting inlooptkast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- lamellen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- shutters badkamer			X
- luiken binnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- elektrische kachels badkamer			X
- roomdividers			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- spiegels met houten rand			X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
losse screens slaapkamer en tuindeuren	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- keukenboiler			X
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Schommel + Duikelrek			X

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		X	
beregeningssysteem	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
kippenhok			X
zwembad installatie	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- trampoline		X	
- Robotgrasmaaier			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**

