

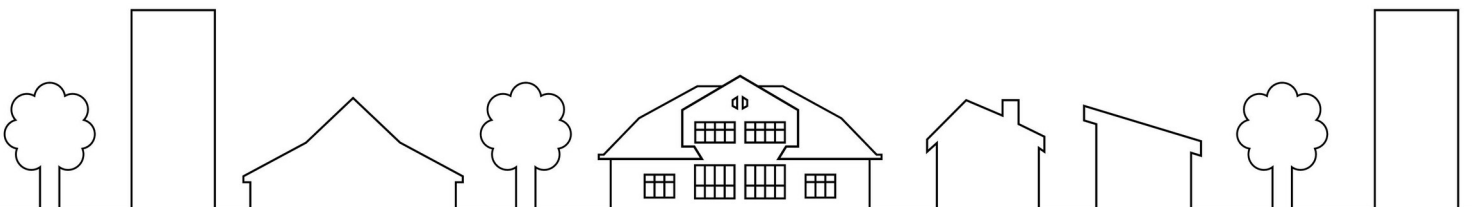


Driessen Woningmakelaars

Thuis op de Veluwe

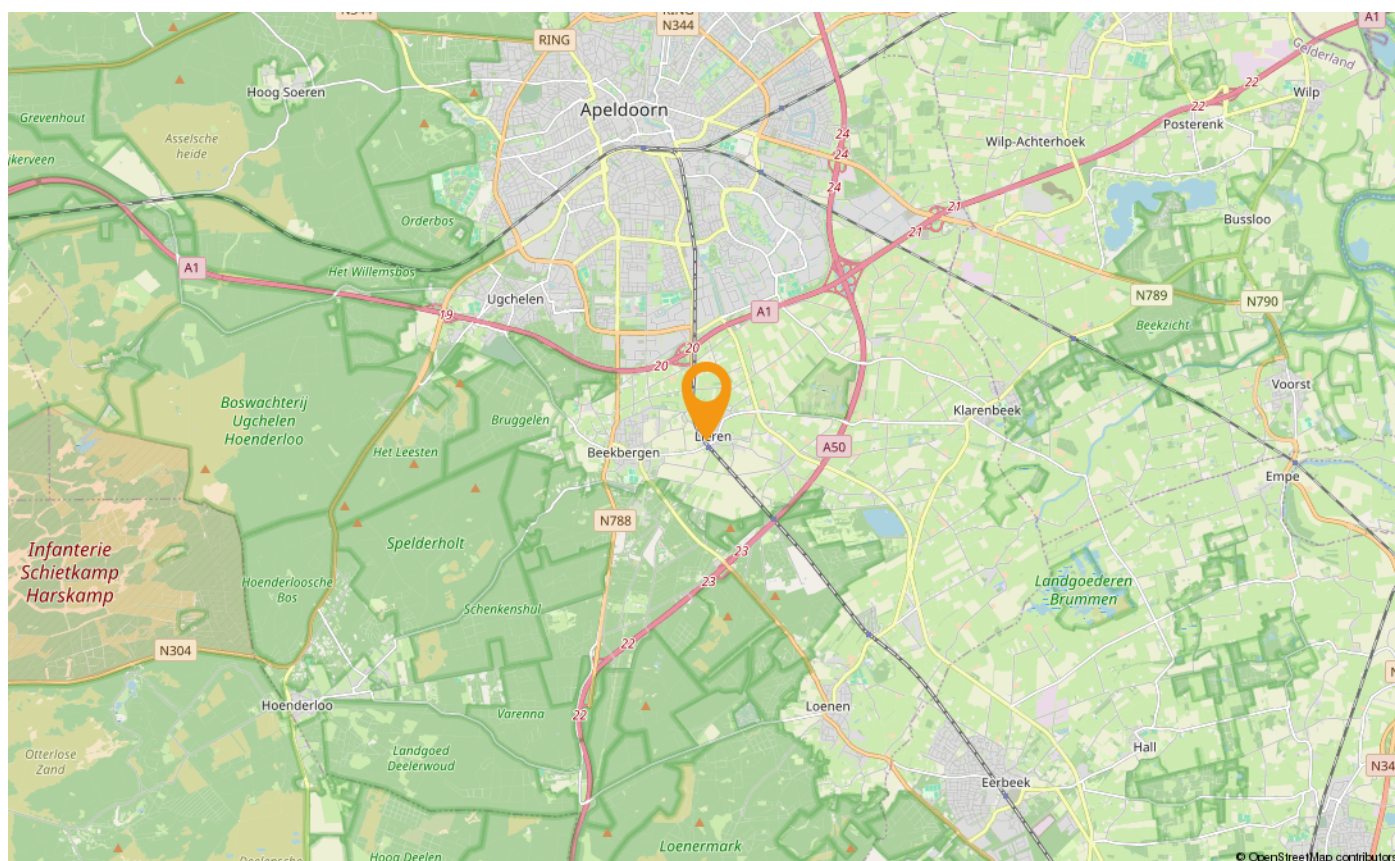


**LIERDERSTRAAT 1 A
LIEREN**



KENMERKEN

Type	vrijstaande woning met aangebouwde garage, ruime oprit en tuin rondom
Bouwjaar	1995
Perceeloppervlakte	831 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	170 m ²
Inhoud	811 m ³
Aantal kamers	5, waarvan 4 slaapkamers
Ligging	aan rustige weg
Verwarming	c.v.-ketel (Nefit, 2020), open haard, vloerverwarming begane grond en eerste verdieping
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Zonnepanelen	36 stuks
Energielabel	A (geldig tot 19-05-2036)



OMSCHRIJVING

Aan een rustig, doodlopend straatje in het geliefde dorp Lieren staat deze goed onderhouden vrijstaande woning met aangebouwde garage, ruime oprit en een schitterende tuin op een royaal perceel van maar liefst 831 m². Een rustige plek waar comfortabel wonen en het buitenleven centraal staan!

De woning is gebouwd in 1995 en beschikt over 170 m² woonoppervlakte. Dankzij de prettige indeling, de royale leefruimtes en de moderne afwerking is dit een heerlijk gezinshuis. Zowel de begane grond als de eerste verdieping zijn voorzien van vloerverwarming. De woning is geheel uitgevoerd met kunststof kozijnen en is daarnaast voorzien van 36 zonnepanelen, waardoor de woning beschikt over een energielabel A.

Een absolute eyecatcher is de prachtig aangelegde tuin, die volop privacy biedt en fraai is gelegen, grenzend aan een grote groenvoorziening. De stijlvolle vijverpartijen, volwassen beplanting en meerdere terrassen zorgen voor een unieke sfeer en maken dit een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. Vanaf het perceel is er rechtstreekse toegang tot de naastgelegen openbare groenvoorziening. In 2023 is bovendien een luxe, volledig geïsoleerde serre aangebouwd. Een fraaie toevoeging aan de woning. De ruimte is ingericht als eetkamer, maar dankzij de stijlvolle harmonicapui kan deze ruimte op warme dagen volledig worden geopend, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Lieren is een charmant en groen dorp aan de rand van de Veluwe, gelegen tussen Apeldoorn en Beekbergen. Het dorp staat bekend om zijn rustige woonomgeving, vriendelijke sfeer en prachtige omliggende natuur. Tegelijkertijd zijn voorzieningen zoals scholen, uitvalswegen en het centrum van Apeldoorn goed bereikbaar. Lieren biedt daarmee het beste van twee werelden: landelijk en rustig wonen met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Indeling:

Overdekte entree, hal, meterkast, ruim toilet met urinoir en fonteintje en toegang tot de praktische bijkeuken met aansluiting voor de was- en droogapparatuur met werkblad. De muur tussen de woonkamer en keuken is verwijderd, waardoor er een prettige open ruimte is ontstaan. De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is compleet uitgevoerd met o.a. een 5-pits gas-kookplaat met afzuigkap, vaatwasser, twee koelkasten, een stoomoven en een magnetron. De woonkamer heeft een knusse zithoek met een sfeervolle openhaard. Dankzij de ruime woonkamer is er plek voor een tweede zitje om te ontspannen met een kop koffie of een goed boek. Doorloop naar de serre, een heerlijke plek om met een groot gezelschap te tafelen. Dankzij de pui en de lichtstraat is er volop natuurlijke lichtinval aanwezig. Het plafond op de begane grond is strak gestuukt. Vanaf de hal is tevens de ruime garage te bereiken.



OMSCHRIJVING

Eerste verdieping:

Overloop, drie ruime slaapkamers en een badkamer. De hoofdslaapkamer beschikt over twee ruime inloopkasten met nog extra bergruimte achter de knieschotten. De slaapkamer boven de garage is opgedeeld in twee gedeeltes en beschikt over twee nieuwe Velux dakramen. De badkamer is van goed formaat en compleet ingericht met een ligbad, inlopdouche, dubbel wastafelmeubel en toilet.

Zolder:

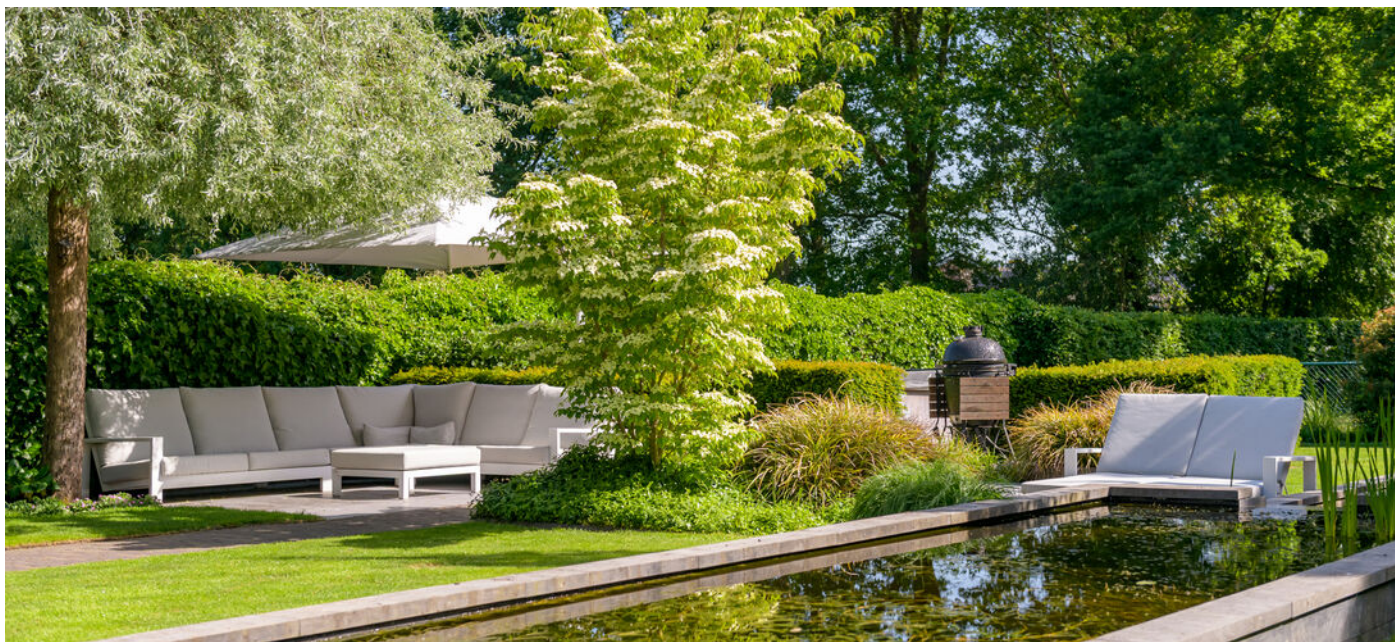
Middels een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar. Op de overloop is een werkplek gecreëerd en daarnaast is er een vierde slaapkamer aanwezig met een vaste kast met opstelling C.V. ketel (Nefit, 2020).

Info:

- De serre is uitgevoerd met een aluminium harmonicapui met warmte werende beglazing;
- Er is een 3 fasen aansluiting aanwezig;
- De woning beschikt over een grondwaterpomp, maar deze wordt momenteel niet gebruikt. In de tuin is een sproei installatie aanwezig;
- Er zijn metalen afdekroosters voor de vijver aanwezig t.b.v. veiligheid voor kinderen;
- Nagenoeg alle inbouwapparatuur in de keuken is vervangen;
- De voorgevel van de woning is opnieuw gevoegd;
- De woning beschikt over een definitief energielabel A (geldig tot 19-05-2036).

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.









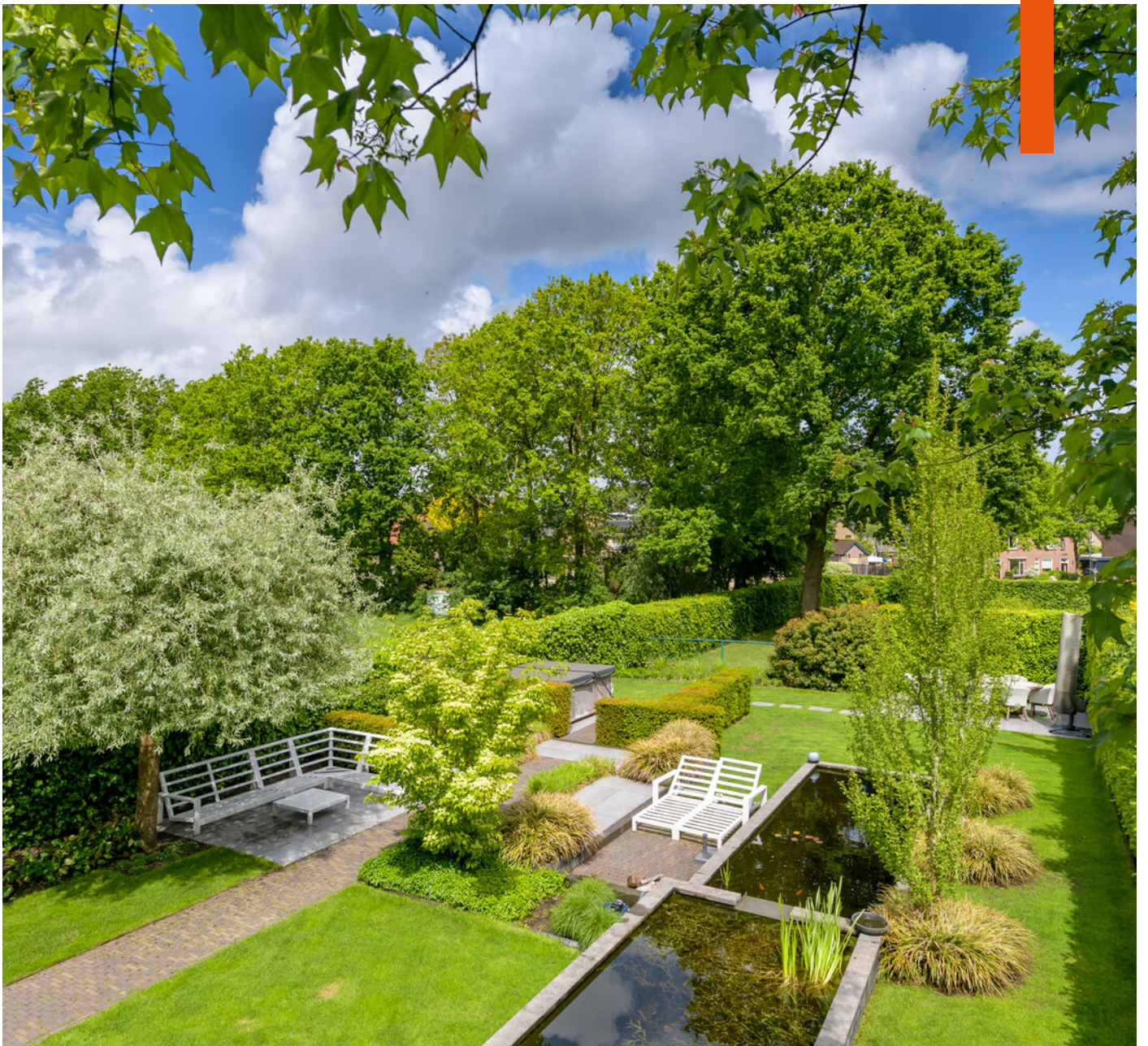




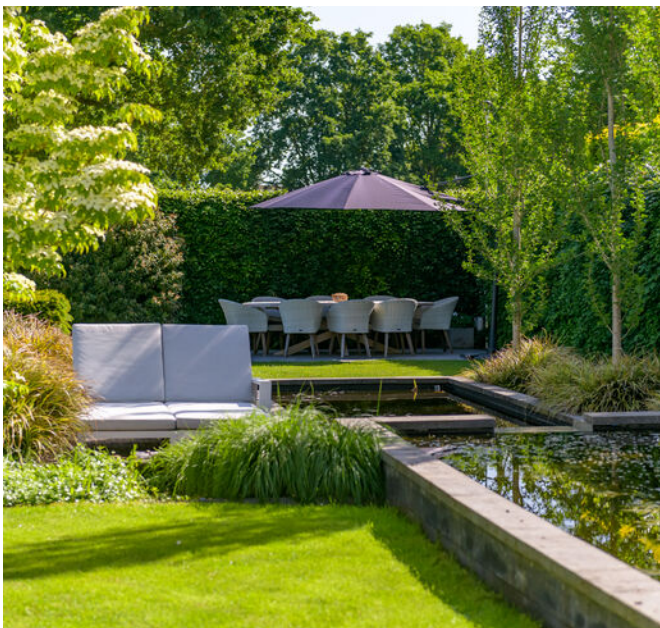


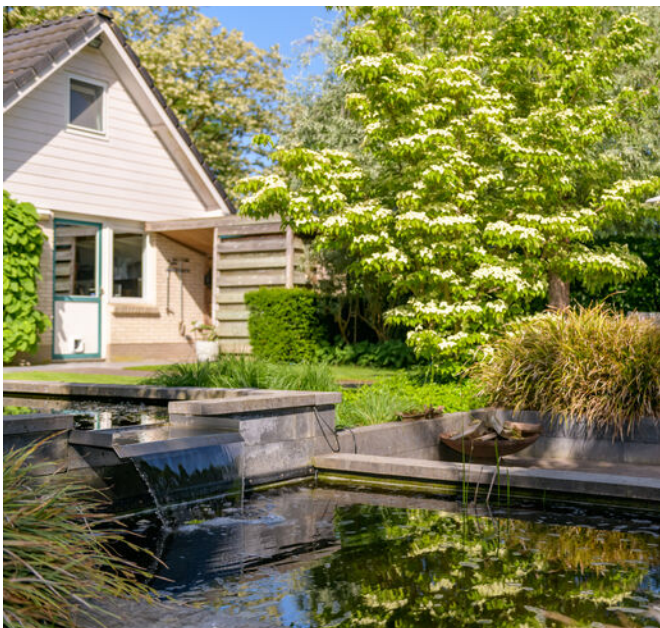


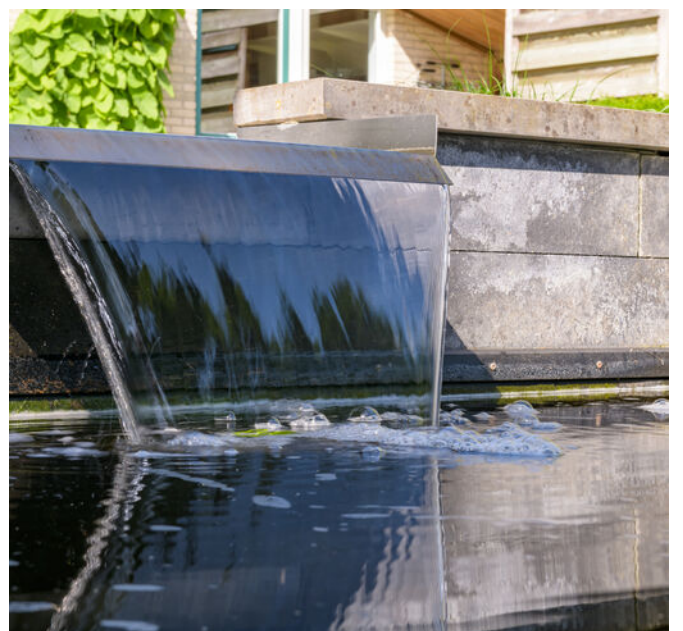






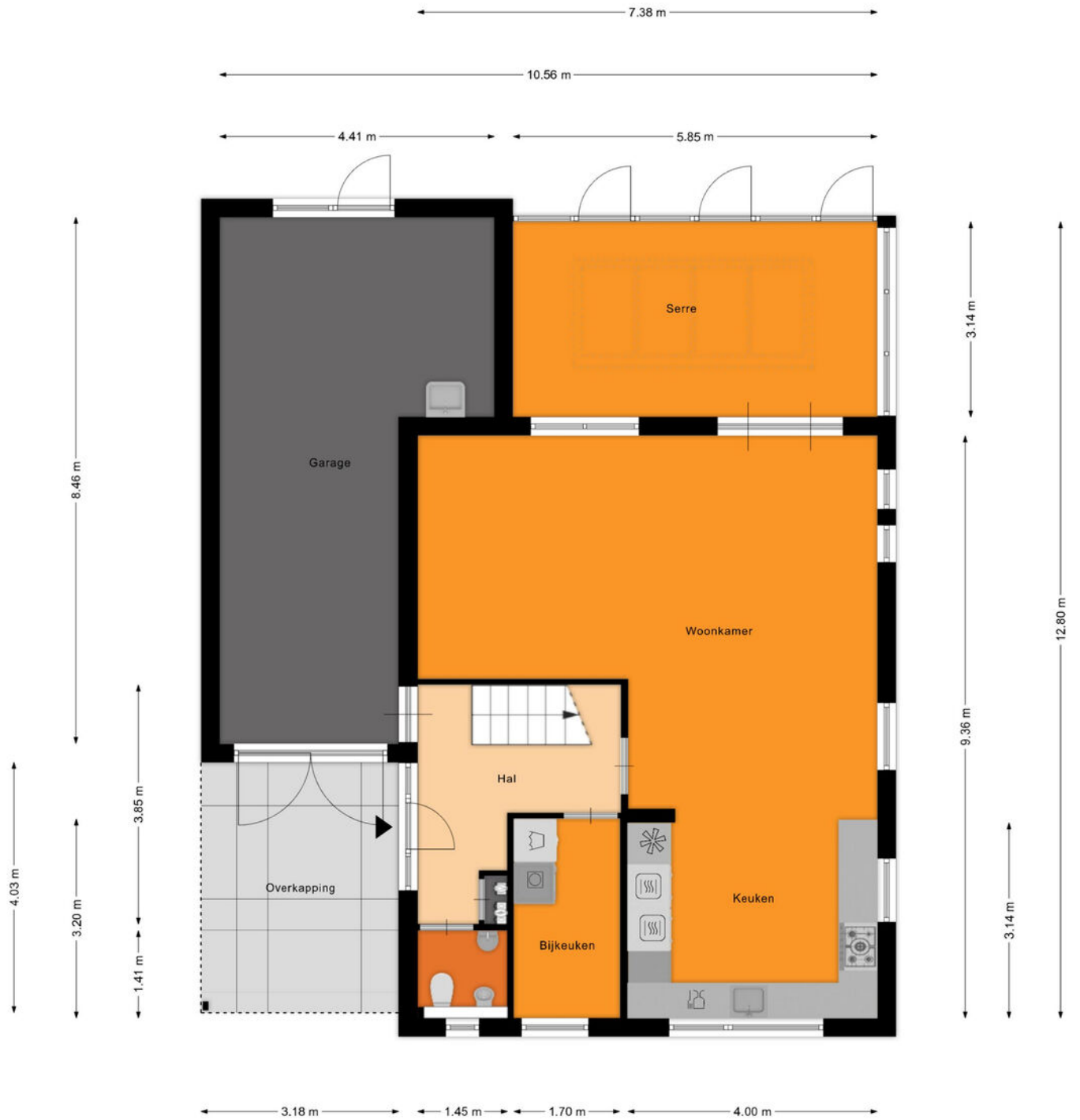








PLATTEGROND

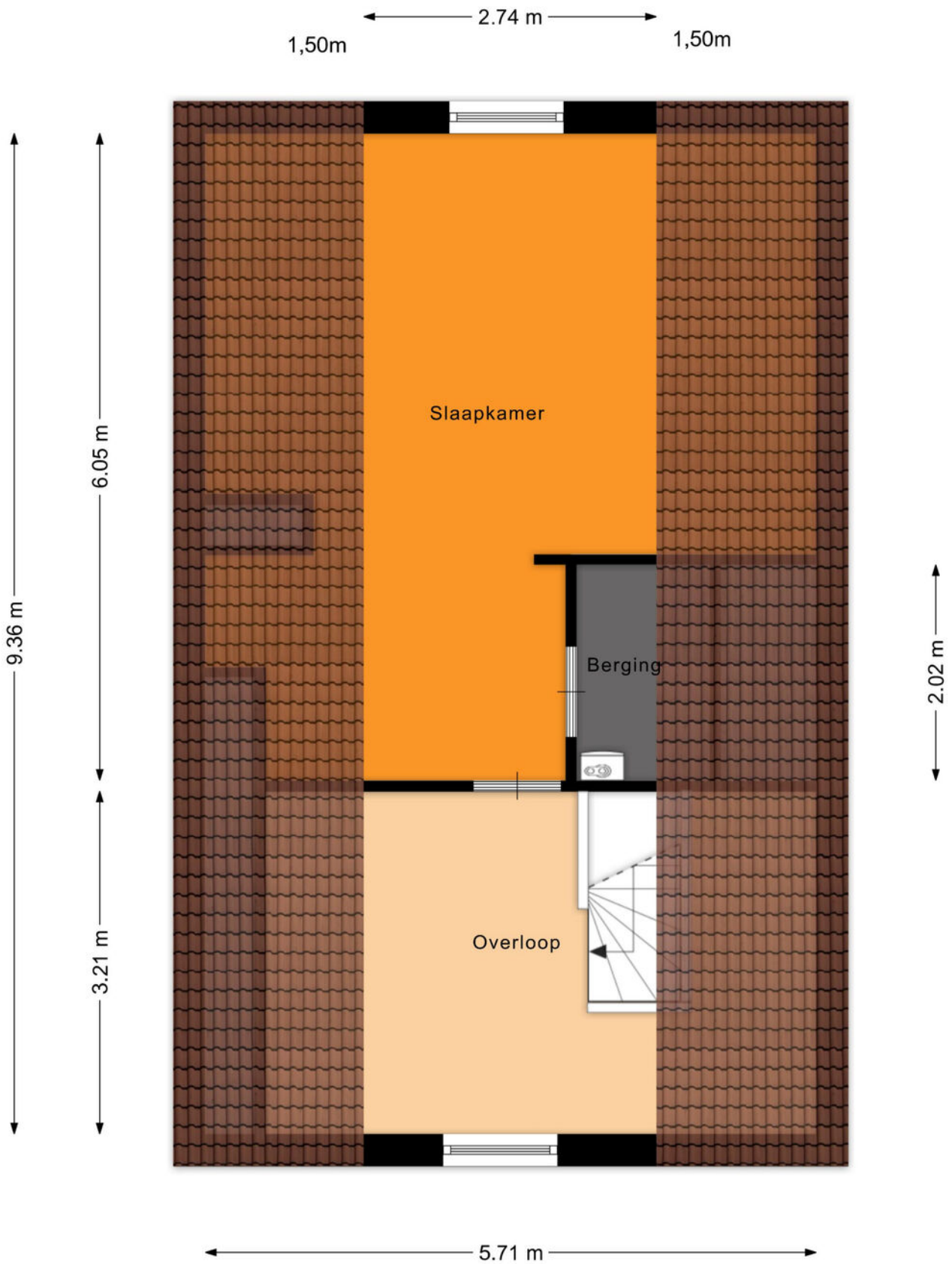


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND

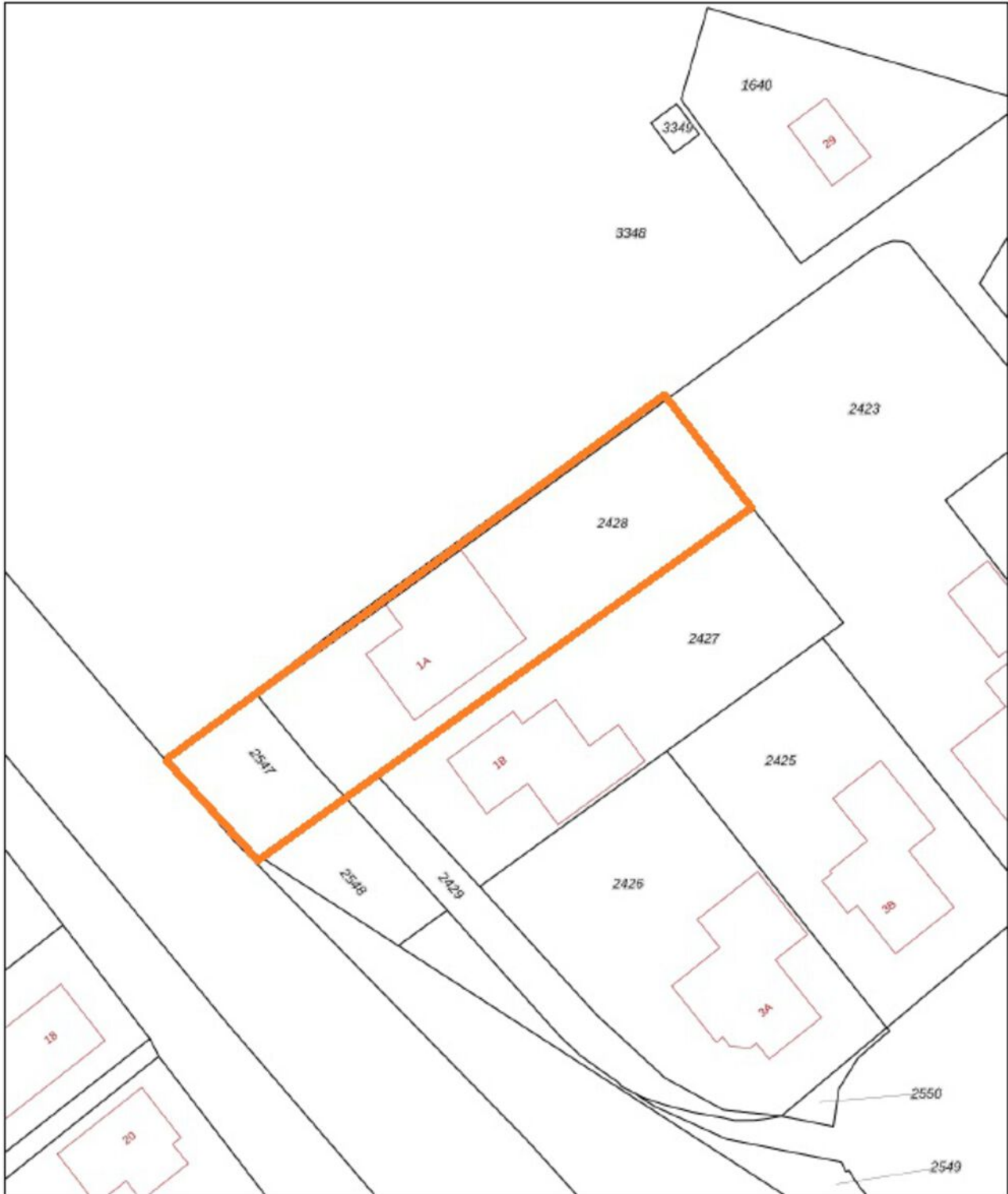


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Iiederstraat 1 a



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 mei 2025.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Beekbergen

Sectie M

Perceel 2428

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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Beregeningsinstallatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Grote terrasparasol			X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Robotmaaier + gps			X
- Rasters en bladnetten t.b.v. vijvers	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

