



Driessen Woningmakelaars

thuis op de Veluwe

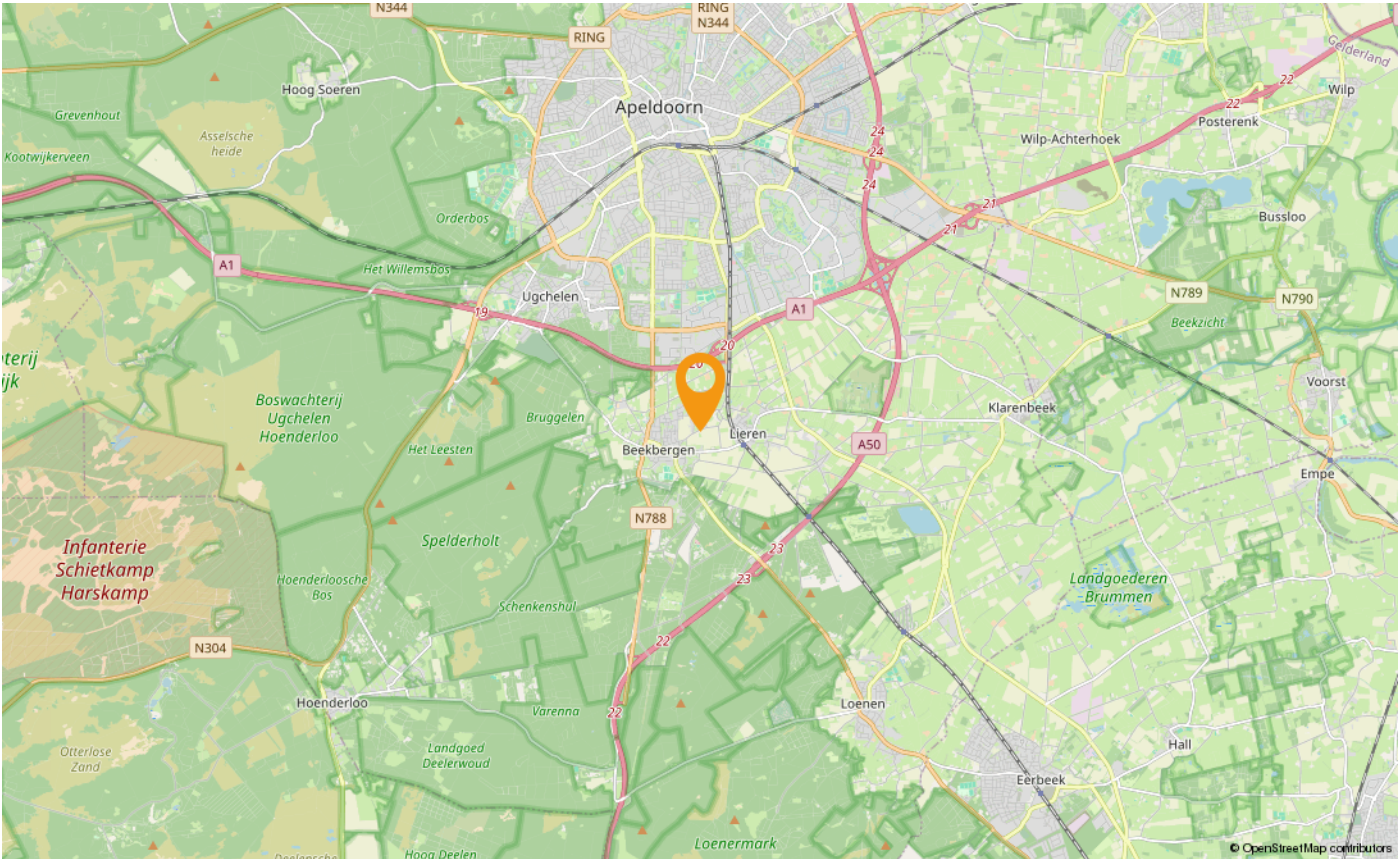


**VOORSTE KERKWEG 22
BEEKBERGEN**



KENMERKEN

Type	villa met aangebouwde veranda, souterrain en fraai aangelegde tuin rondom
Bouwjaar	2008
Perceeloppervlakte	1960 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	248 m²
Externe bergruimte	20 m²
Inhoud	858 m³
Aantal kamers	5, waarvan 3 slaapkamers
Ligging	in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Verwarming	c.v.-ketel (Remeha, 2017), vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ beglazing
Energielabel	A (geldig tot 29-06-2036)



OMSCHRIJVING

Aan de rand van Beekbergen, ligt deze charmante rietgedekte villa met een fijne sfeer en goede indeling met o.a. een tuingerichte woonkeuken met een prachtig aangebouwde veranda, meerdere zitkamers, 3 ruime slaapkamers, een complete badkamer en een nagenoeg geheel onderkelderd souterrain met 2 multifunctionele ruimtes en dit alles op een schitterend perceel van bijna 2000 m². Vrij wonen op een plek waar je geniet van een panoramisch uitzicht over de omliggende landerijen, terwijl het dorp met al haar voorzieningen én de uitvalswegen A1 en A50 zich op slechts enkele minuten bevinden.

Bouwjaar 2008, woonoppervlak 248 m², gebouw gebonden buitenruimte 35 m², inhoud 858 m³ en grondoppervlak 1960 m². Verwarming en warm water middels een cv combi ketel (Remeha 2017), sfeer gashaard en deels vloerverwarming. Energielabel A (dak-, muur-, vloerisolatie en HR++ glas).

Indeling:

Luxe ruime hal met een open vide, uitgebreide groepenkast, garderobekast, modern toilet, trap naar het souterrain en trapopgang naar de verdieping. Sfeervolle living met een luxe haard (gas), 2e living. Beide kamers hebben een prachtig uitzicht over de tuin en omliggende landerijen en zijn voorzien van een luxe houten vloer, veel ramen en dubbele deuren. Middels en suite deuren is de woonkeuken te bereiken met prachtig zicht op de tuin. De keuken is geplaatst in een hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een 6-pits gaskookplaat met afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast. Een mooie toevoeging is de aangebouwde veranda, die als verlengstuk van de keuken fungeert. Ieder seizoen geniet je hier in privacy van het buitenleven. Doorloop naar de ruime bijkeuken met een achteringang, aansluiting voor de was- en droogapparatuur en een vaste kast met de stookruimte. De mogelijkheid bestaat om de woonkeuken en de 2e living bij elkaar aan te trekken voor een nog grotere keuken.

Eerste verdieping:

Ruime vide overloop, drie slaapkamers, waarvan allen zijn voorzien van sierlijke dakkapellen en 2 slaapkamers hebben een wastafel. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, inlopdouche, dubbel wastafelmeubel, vloerverwarming en een 2e toilet,

Middels een vlizotrap is de bevloerde bergzolder te bereiken. Hier is het ventilatiesysteem (een zg. warmte-terugwin systeem) geplaatst.

Souterrain:

Vanuit de hal leidt een vaste trap naar het souterrain. Deze volwaardige verdieping biedt een sfeervolle bar en een royale multifunctionele ruimte die zich uitstekend leent als hobbyruimte, fitnessruimte, thuisbioscoop, speelkamer of kantoor aan huis. Beide ruimtes beschikken over een brede inbouwkast.



OMSCHRIJVING

De tuin:

De villa wordt omringd door een fraai aangelegde tuin die naadloos overgaat in het omliggende landschap. De tuin is met veel aandacht aangelegd en biedt een mooie balans tussen sierbeplanting, gazons en meerdere terrassen. Ook is het heerlijk genieten onder de aangebouwde veranda met grote lichtstraat. Het rietgedekte bijgebouw (20 m²) is uitgevoerd in spouw, heeft een extra zolderberging en biedt volop opbergmogelijkheden. Op eigen terrein bevinden zich 3 parkeerplaatsen.

Op loopafstand bevindt zich de kern van Beekbergen met divers winkelaanbod waaronder een supermarkt, bakker en slager, horeca, een basisschool, sport en zorgfaciliteiten. In de omgeving bevinden zich daarnaast diverse natuurgebieden met mooie wandel- en fietsroutes door gevarieerde landschappen. De grotere steden Apeldoorn en Arnhem bevinden zich op circa 15 en 25 minuten afstand.

Info:

- In de tuin is een grondwaterpomp aanwezig;
- Het buitenschilderwerk is goed bijgehouden door een erkend schildersbedrijf;
- De rietenkappen zijn professioneel onderhouden;
- Het bijgebouwd beschikt over een vlizotrap met toegang tot een bergzolder;
- De begane grond is deels uitgerust met vloerverwarming;
- De woning beschikt over energielabel A (geldig tot 29-06-2036).

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.





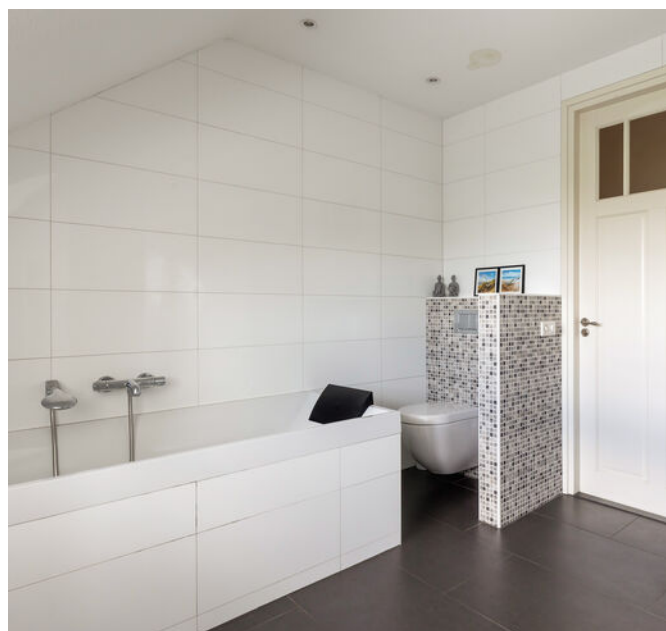


















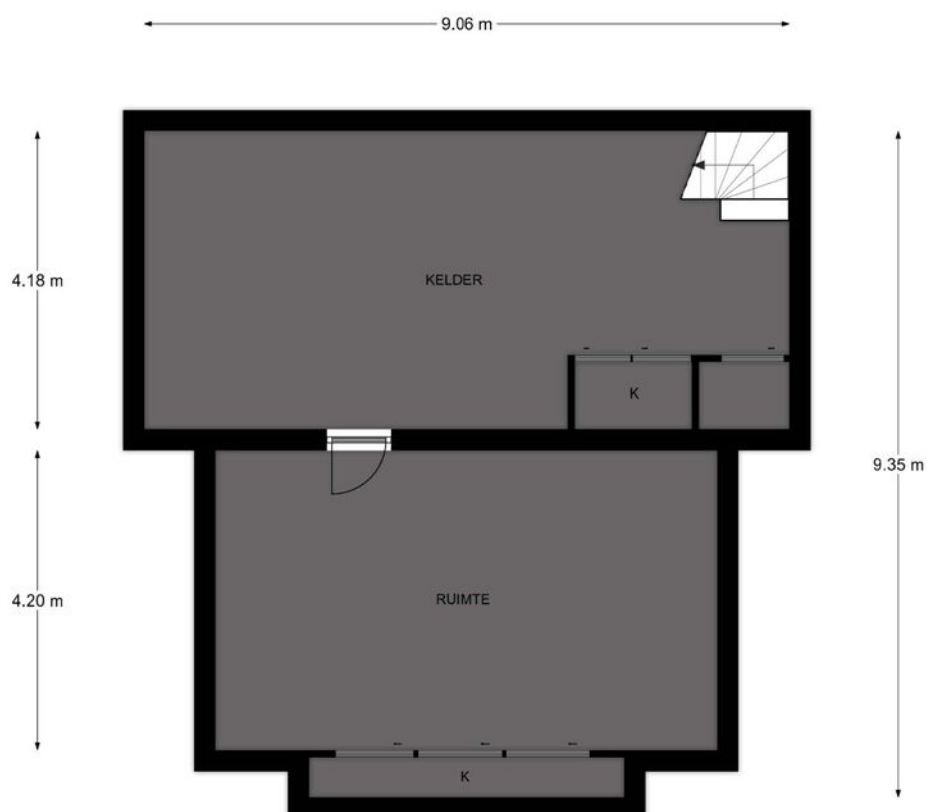








PLATTEGROND



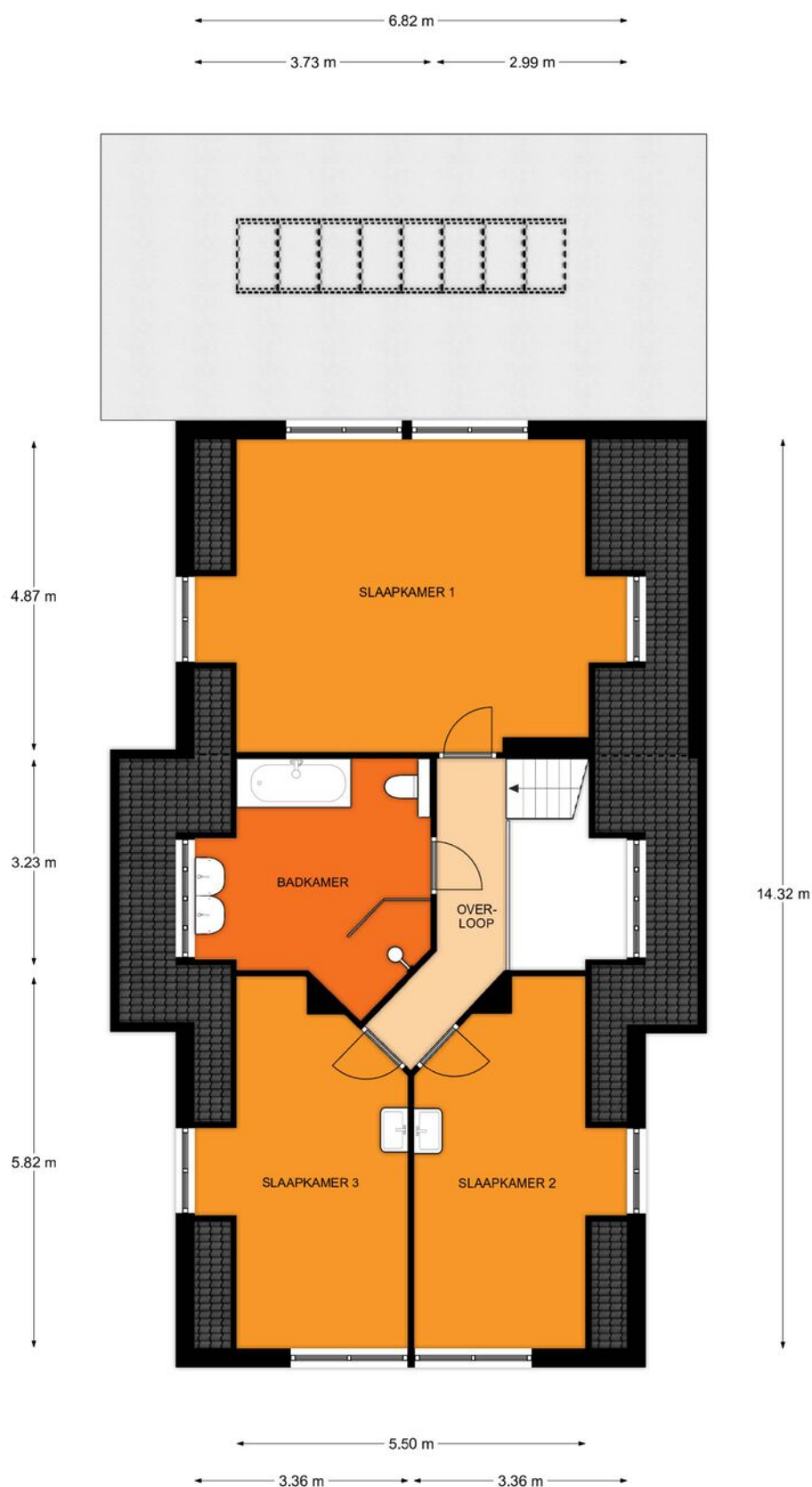
Kelder, Voorste Kerkweg 22 te Beekbergen
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

PLATTEGROND



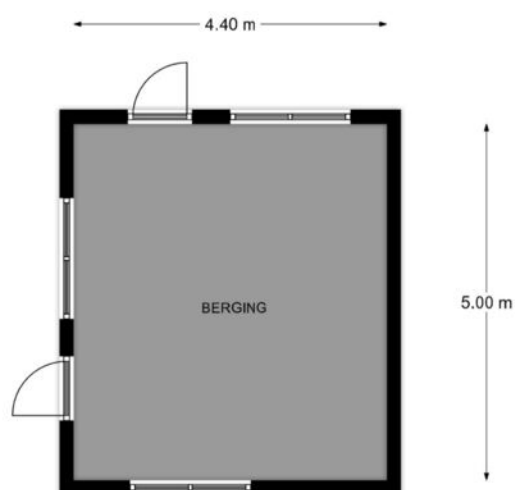
Begane grond, Voorste Kerkweg 22 te Beekbergen
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

PLATTEGROND



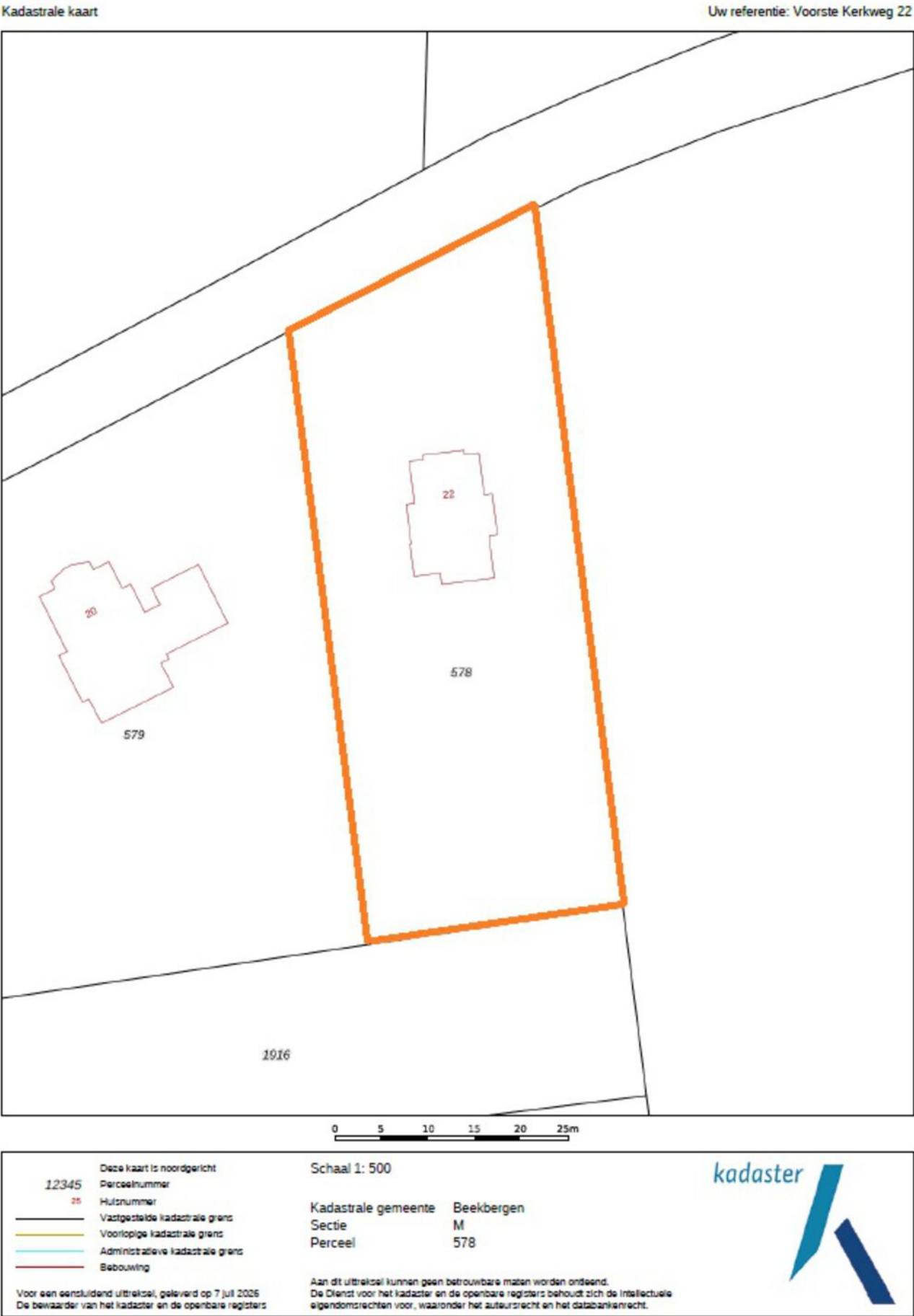
1e Verdieping, Voorste Kerkweg 22 te Beekbergen
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

PLATTEGROND



Begane grond, Voorste Kerkweg 22 te Beekbergen
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

KADASTRALE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		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		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 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
Huis op de Veluwe

André
06-51210668

Mireille
06-53171179

