



Driessen Woningmakelaars

thuis op de Veluwe



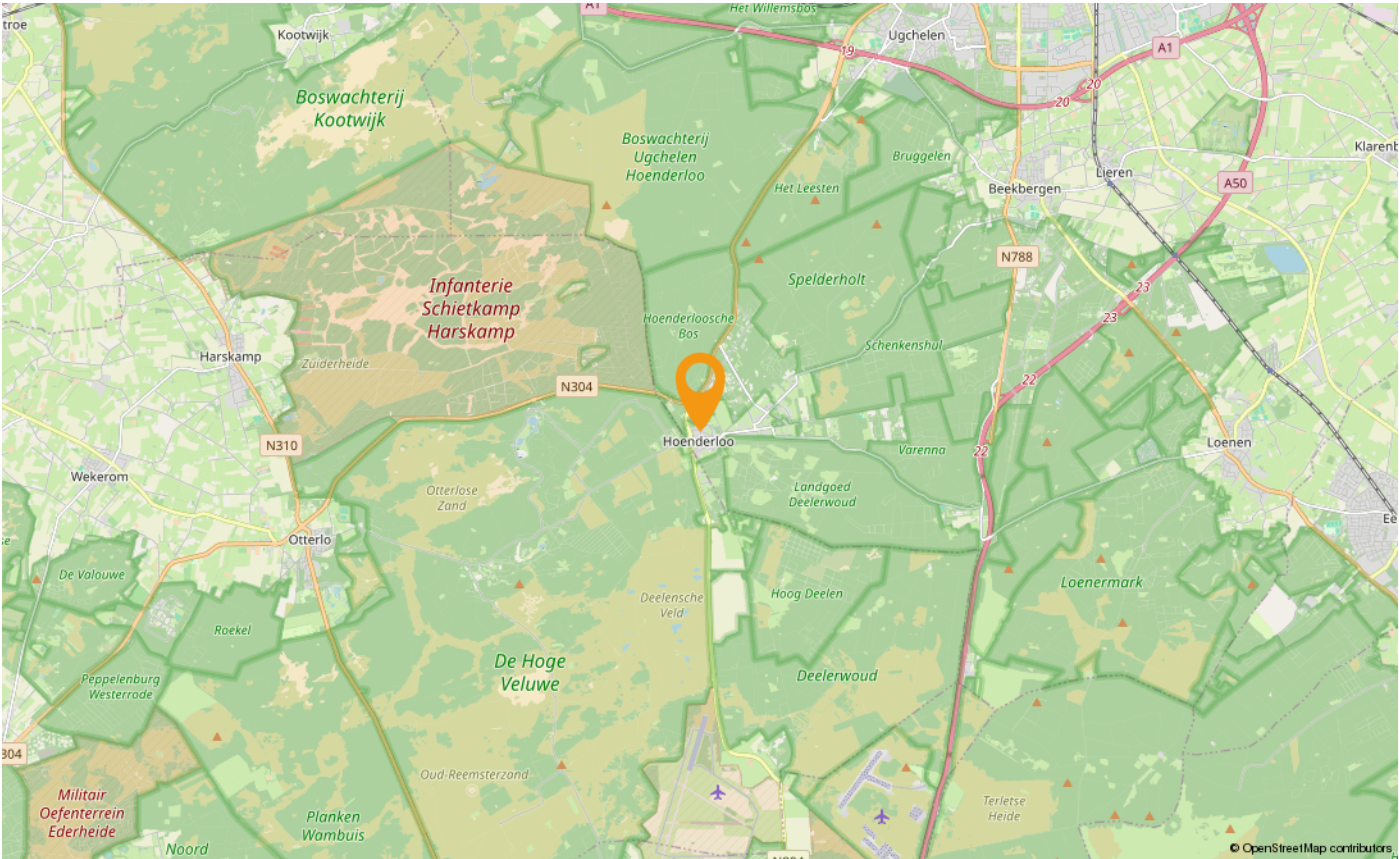
**MIDDENWEG 4
HOENDERLOO**



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

KENMERKEN

Type	vrijstaande bungalow met vrijstaande garage met berging
Bouwjaar	1962
Perceeloppervlakte	1308 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	184 m²
Externe bergruimte	24 m²
Inhoud	739 m³
Aantal kamers	6, waarvan 4 slaapkamers
Ligging	aan rustige weg, beschutte ligging, in bosrijke omgeving
Verwarming	c.v.-ketel (Remeha, 2022), open haard
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR++ glas
Energielabel	C (geldig tot 14-07-2036)



OMSCHRIJVING

Aan de geliefde Middenweg in Hoenderloo staat deze verrassend ruime vrijstaande bungalow op een prachtig perceel van maar liefst 1.308 m². Hier geniet je dagelijks van rust, ruimte en privacy, terwijl de uitgestrekte bossen, heidevelden en natuurgebieden van de Veluwe zich praktisch om de hoek bevinden. Een ideale plek voor liefhebbers van wandelen, fietsen en buitenleven, met tegelijkertijd een goede bereikbaarheid richting Apeldoorn, Arnhem, Ede en Amersfoort.

De woning, gebouwd in 1962, beschikt over een woonoppervlakte van 184 m² en biedt dankzij de praktische indeling volop mogelijkheden voor levensloopbestendig wonen. Op de begane grond bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer, terwijl de verdieping extra ruimte biedt voor een gezin, logees of een thuiswerkplek.

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin met een groot gazon, kleurrijke bloemenborders, diverse terrassen en veel volwassen groen. Dankzij de beplanting geniet je hier van optimale privacy en kun je op ieder moment van de dag een zonnig of juist schaduwrijk plekje vinden. Aan de achterzijde is een veranda aangebouwd met elektrische zonwering. De vrijstaande garage met aangrenzende berging en sauna biedt mogelijkheden voor hobby, opslag of ontspanning. Aan de kant van de Speldermarkweg is een grote oprit aanwezig met ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Aan de zijde van de Middenweg bevindt zich een breed toegangspad naar de voordeur.

Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning de afgelopen jaren verbeterd. Zo zijn in 2021 de 14 zonnepanelen geplaatst, in 2022 is de C.V. installatie vervangen, de spouwmuur is na-geïsoleerd, de vloeren zijn deels geïsoleerd en is de woning nagenoeg geheel voorzien van isolerende beglazing waarvan gedeeltelijk HR++. Dit alles resulteert in een energielabel C.

Hoenderloo biedt een rustige, dorpse sfeer met diverse horecagelegenheden en een goede bereikbaarheid via de A1, A12 en A50. Hoenderloo kent een actief verenigingsleven en op loopafstand bevindt zich een basisschool (gericht op natuuronderwijs). Vanuit de woning wandel of fiets je zo de uitgestrekte natuur van Het Nationale Park De Hoge Veluwe in. Met ruim 5.400 hectare aan bossen, heidevelden en zandverstuivingen vormt dit één van de mooiste natuurgebieden van Nederland. Spot onderweg edelherten, reeën en wilde zwijnen, ontdek de vele wandel- en fietsroutes of bezoek het Kröller-Müller Museum en het iconische Jachthuis Sint Hubertus. Hier woon je midden in de natuur, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn.



OMSCHRIJVING

Indeling:

Entree via de centrale hal, met meterkast, toilet met fonteintje en trapopgang. Vanaf de hal zijn alle vertrekken te bereiken: de woonkamer, keuken en beide slaapkamers. De woonkamer kenmerkt zich door veel lichtinval door de brede schuifpui en de vele raampartijen. Daarnaast is er schouw aanwezig met sfeervolle open haard. Naast een ruime zithoek is tevens ruimte om een grote eettafel te plaatsen. De keuken is apart ten opzichte van de woonkamer en beschikt over een spoeliland, veel werkruimte en kastruimte. Er is diverse inbouwapparatuur aanwezig waaronder een 5-pits gaskookplaat met afzuigkap, een vaatwasser, magnetron, oven en koelkast met vriesvak. Vanuit de keuken is er een doorloop naar de bijkeuken met aansluiting voor de was- en droogapparatuur, opstelling C.V. ketel, achteringang en toegang tot de kelder. De kelder bestaat uit twee delen, beiden met een raam, heeft stahoogte en geeft toegang tot de kruipruimte. De hoofdslaapkamer heeft de beschikking over een schuifpui met rechtstreeks toegang tot het terras en een badkamer en suite met vloerverwarming. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, dubbel wastafelmeubel, douchecabine en toilet. De tweede slaapkamer is thans in gebruik als werkkamer en heeft tevens een directe toegang naar de tuin.

Verdieping:

De verdieping is voorzien van twee nokverhogingen, waardoor hier twee volwaardige slaapkamers zijn gerealiseerd. Daarnaast bevinden zich op deze verdieping een toiletruimte en volop praktische bergruimte achter de knieschotten. Eén van de slaapkamer beschikt over een eigen wastafel met close-in boiler.

Info:

- In 2022 is het volledige buitenschilderwerk uitgevoerd door een erkend schildersbedrijf;
- In 2023 is een airconditioning geplaatst in de woonkamer;
- De woning is rondom voorzien van camerabeveiliging;
- De woning beschikt over een definitief energielabel C [geldig tot 14-07-2036].

Wij maken gebruik van de modelkoopovereenkomst van de NVM. Daarnaast wordt er een extra clausule toegevoegd, te weten de ouderdomsclausule en asbestclausule.

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.





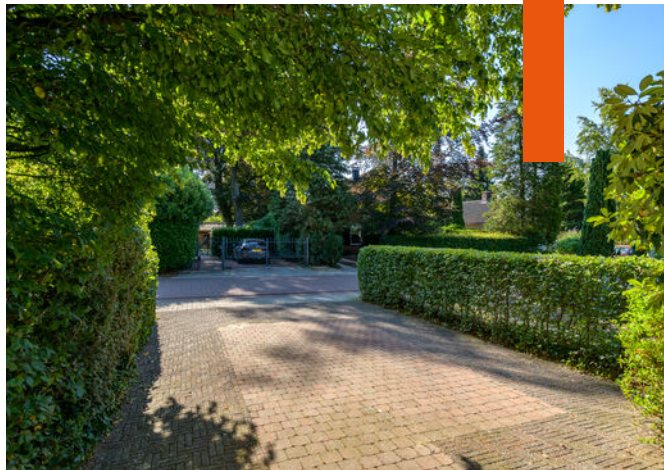








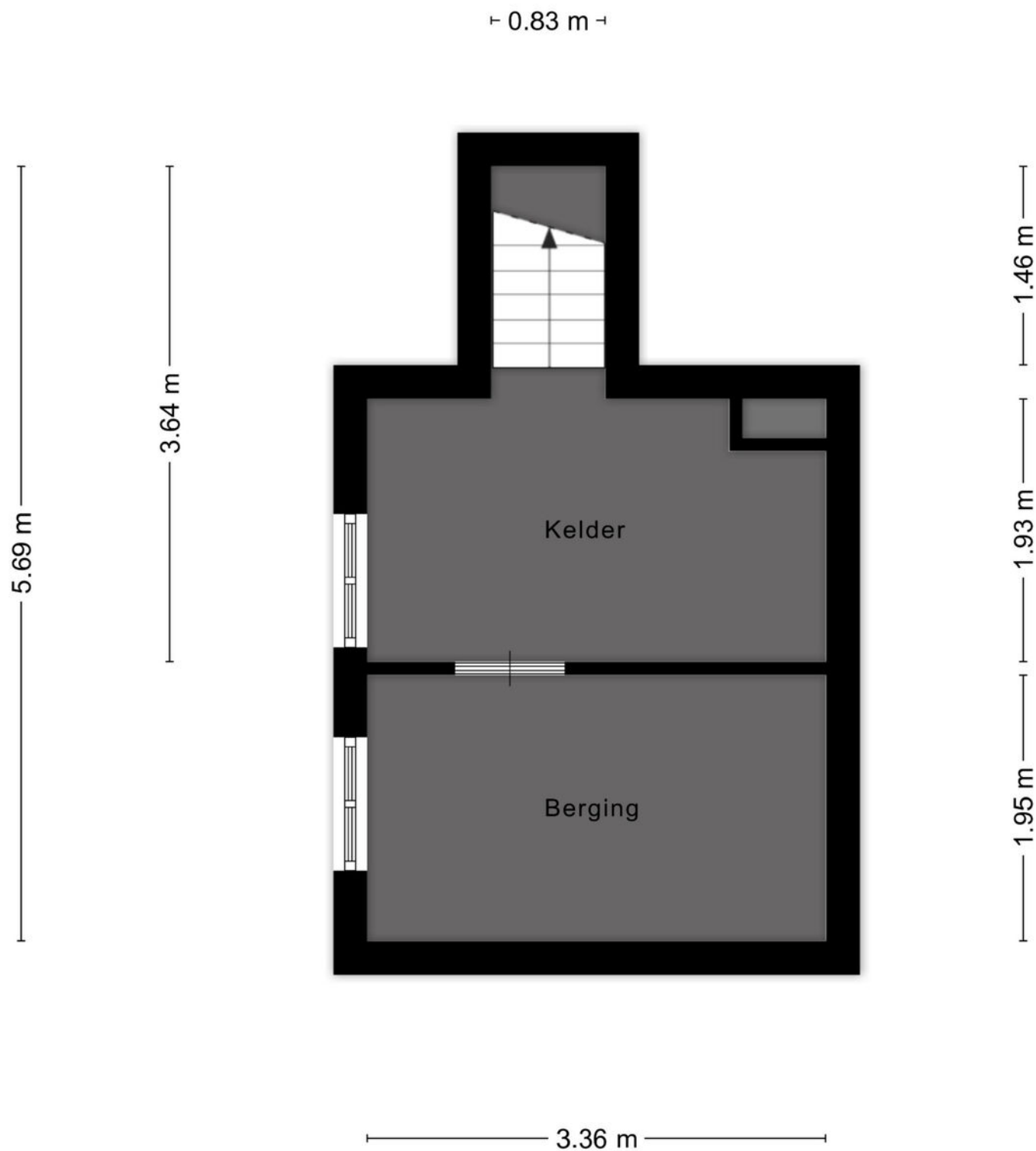








PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

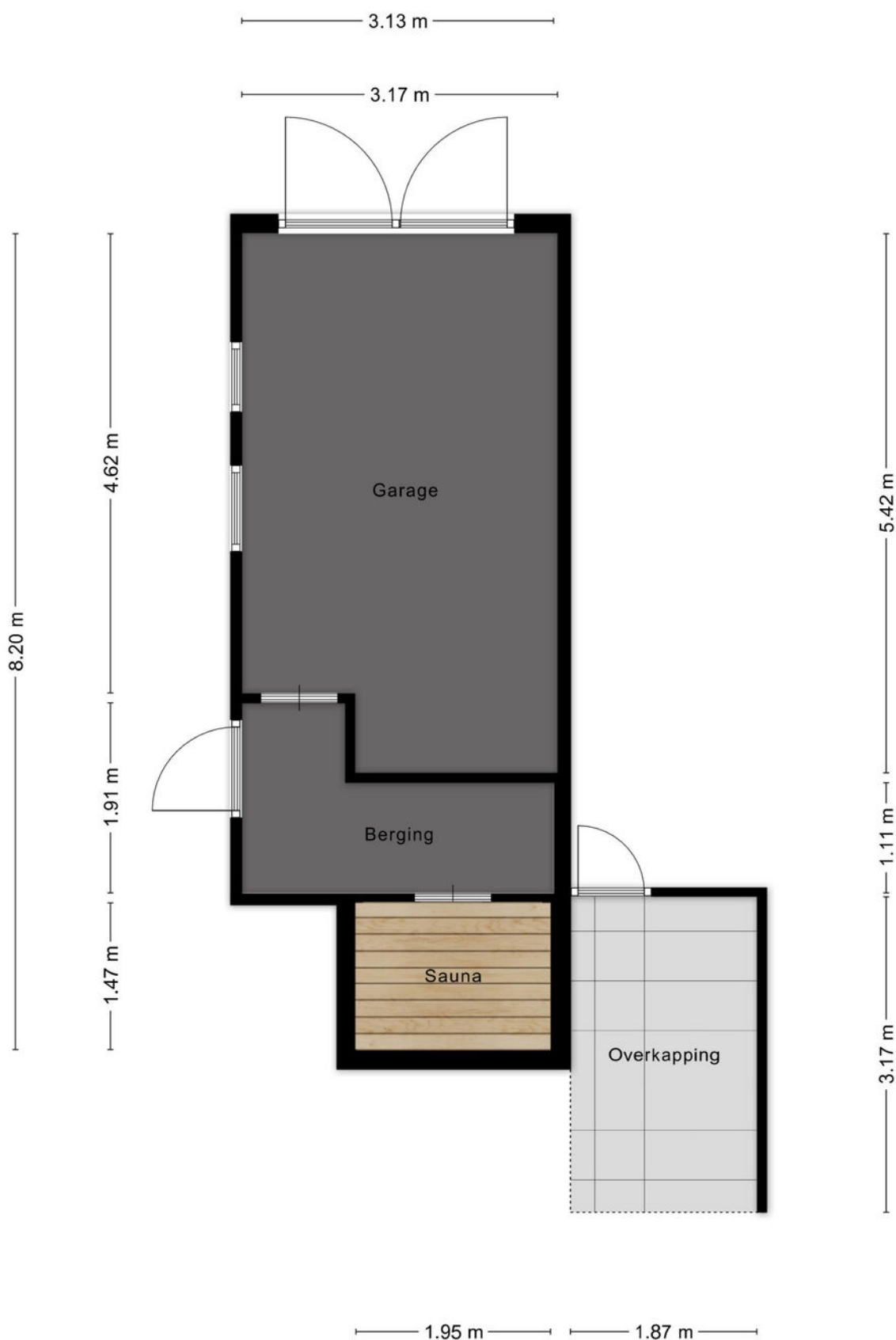


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: middenweg 4 hderloo



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Beekbergen
Sectie G
Perceel 1608

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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Ladenkasten werkkamer en overloop			X
- Boekenkastjes boven			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen beneden		X	
- Overgordijnen boven	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- vitrage slaapkamer beneden	X		
- vloerkleden		X	
- buitenverwarming terras (2x)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
- IJskast/vriezer kelder			X
- Vriezer bijkeuken		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Mechanische ventilatie badkamer	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Vaste beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Tuinmeubilair			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

