



Driessen Woningmakelaars

Thuis op de Veluwe

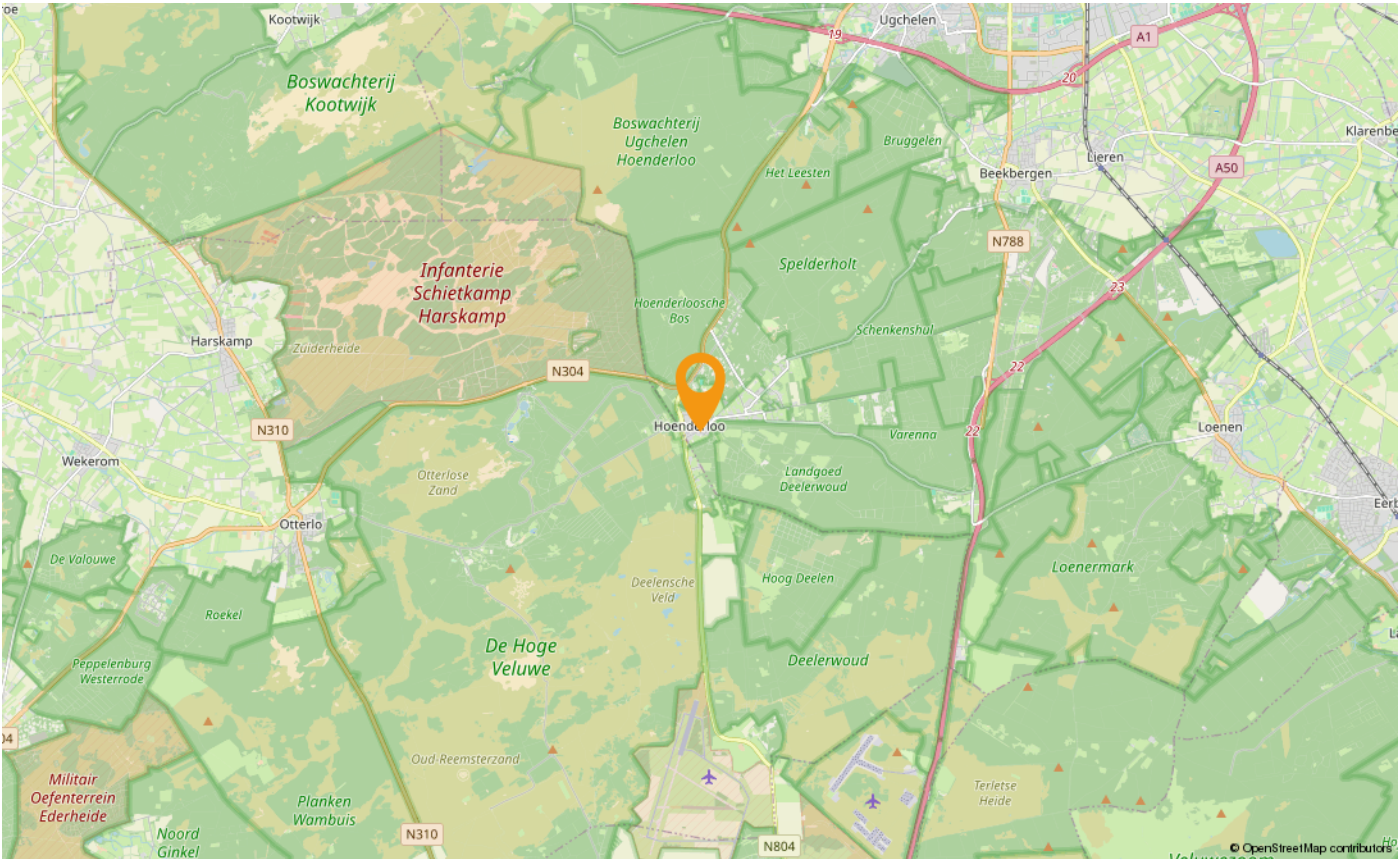


PAALBERGWEG 16
HOENDERLOO



KENMERKEN

Type	semi bungalow met vrijstaand gastenverblijf, multifunctionele garage, diverse bijgebouwen en complete paardenfaciliteiten
Bouwjaar	1974
Perceeloppervlakte	2593 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	121 m²
Externe bergruimte	159 m²
Inhoud	350 m³
Aantal kamers	4, waarvan 3 slaapkamers
Ligging	aan bosrand
Verwarming	c.v.-ketel (Intergas, 2017)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ beglazing
Zonnepanelen	26 stuks
Energielabel	B (geldig tot 17-11-2030)



OMSCHRIJVING

Op een prachtige locatie aan de rand van Hoenderloo staat deze uitstekend onderhouden semi bungalow met vrijstaand gastenverblijf, diverse bijgebouwen en complete paardenfaciliteiten. Gelegen op een royaal perceel van maar liefst 2.593 m² biedt deze woning een unieke combinatie van comfortabel wonen, privacy en volop mogelijkheden voor hobby, werk aan huis of het houden van paarden.

De woning is uitgebouwd aan de achterzijde, beschikt over een woonoppervlakte van circa 121 m² en is volledig levensloopbestendig dankzij de slaap- en badkamer op de begane grond. Vanaf 2016 heeft de woning een ingrijpende modernisering ondergaan. Hierbij zijn onder andere de uitbouw gerealiseerd, een volledig nieuwe keuken en badkamer geplaatst, het dak vernieuwd waarbij het aanwezige asbest is verwijderd en vervangen, een nieuwe C.V. ketel geplaatst en zijn alle kozijnen vervangen door onderhoudsarme kunststof kozijnen. Hierdoor is een comfortabele en eigentijdse woning ontstaan die direct te betrekken is.

In 2024 zijn bovendien de gevels na-geïsoleerd, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd. De woning beschikt over een definitief energielabel B; de na-isolatie van de spouwmuur heeft zelfs ná afgifte van dit label plaatsgevonden.

Naast de woning bevindt zich een vrijstaand, compleet gastenverblijf van circa 49 m², ideaal voor logees, mantelzorg, een praktijk aan huis of als werkruimte. Het gastenverblijf is volledig nieuw opgebouwd en biedt een prachtig wijds uitzicht over de achterliggende weilanden en bosrand.

Op het terrein zijn onder andere drie paardenboxen, een wasplaats, paddock en hooiopslag aanwezig, waardoor u uw paarden aan huis kunt verzorgen.

Daarnaast beschikt het perceel over een multifunctionele garage voorzien van een toilet, aansluiting voor de was- en droogapparatuur, een werkruimte en een aangrenzende carport. Hierdoor is er volop ruimte voor hobby, opslag of werken aan huis.

Indeling:

Entree/hal, toegang tot de kelder, toilet met fonteintje en doorloop naar de bijkeuken met aansluiting voor de was- en droogapparatuur. Vanaf de hal is tevens de slaapkamer op de begane grond te bereiken met een inloopkast. Via de bijkeuken is de badkamer op de begane grond toegankelijk. De badkamer is uitgerust met een inloopdouche en dubbel wastafelmeubel. De woonkamer en keuken staan in open verbinding met elkaar. De woonkeuken is in de aanbouw gerealiseerd en heeft door de vele raampartijen veel lichtinval en een fraai uitzicht over de het eigen perceel. Middels openslaande deuren is het aangrenzende terras te bereiken. De keuken is geplaatst in een hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een 5-pits inductiekookplaat met afzuigkap en een vaatwasser. De woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming en keramisch parket.



OMSCHRIJVING

Verdieping:

Overloop, twee bergkasten en twee slaapkamers. In de eerste berging bevindt zich de opstelling van de C.V. ketel (Intergas, 2017) en de 120 liter elektrische boiler. In de tweede berging bevindt zich naast bergruimte de mechanische ventilatiebox. Beide slaapkamers zijn ruim van formaat en één van de slaapkamers beschikt over een eigen wastafelmeubel.

Gastenverblijf:

Het gastenverblijf is compleet uitgevoerd. Binnenkomst via de serre, woonkamer met open keuken, twee slaapkamers en een badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel. Het gastenverblijf is deels voorzien van kunststof kozijnen en wordt verwarmd middels een eigen C.V. ketel uit 2025 en een 120 liter elektrische boiler. De woning heeft 6 zonnepanelen en is aangesloten op het riool.

Info:

- De woning wordt voorzien van gas via een propaangastank (2.200 liter). Bij de tank zijn een certificaat en een logboek aanwezig. De tank wordt gehuurd voor € 200,- per jaar;
- In 2025 is de woning voorzien van een airconditioning;
- Boven de garage bevindt zich een bergzolder (toegang via een vlizotrap);
- In de schuur van de hooiopslag is krachtstroom aanwezig;
- Er zijn in totaal 26 zonnepanelen aanwezig: 16 stuks op het gastenverblijf en 10 stuks op de schuur;
- Er is een grondwaterpomp aanwezig;
- De woning beschikt over een definitief energielabel B (geldig tot 07-11-2030).

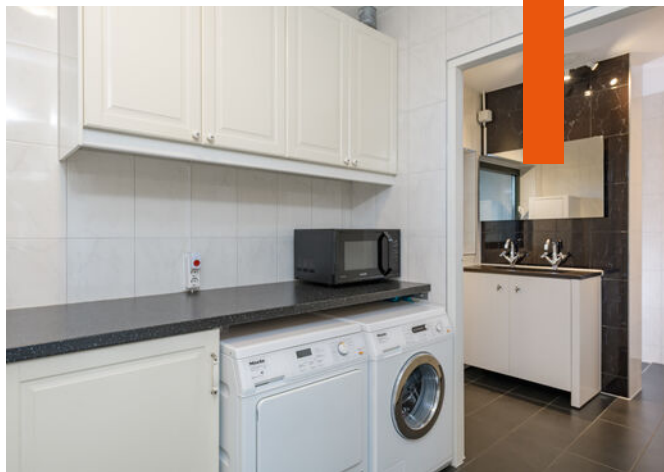
Wij maken gebruik van de modelkoopovereenkomst van de NVM. Daarnaast worden er extra clausules aan de koopovereenkomst toegevoegd, te weten een ouderdomsclausule en asbestclausule.

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.



















Gastenverblijf





Gastenverblijf









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



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

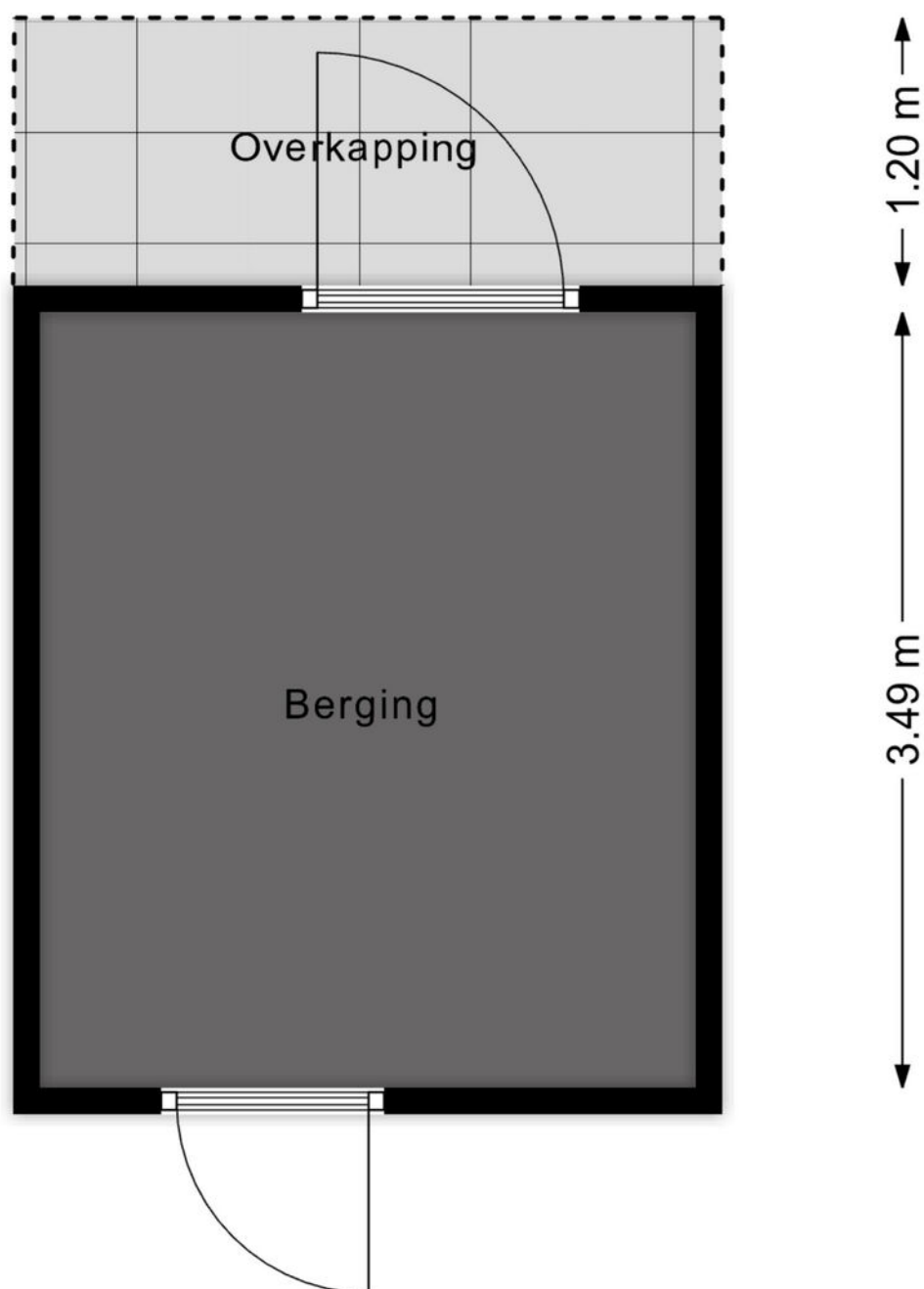


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

← 3.19 m →

← 2.95 m →



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: paalbergweg 16



12345

25

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Beekbergen
Sectie G
Perceel 1599

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 augustus 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
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- Zonwering	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- 4x infrarood paneel		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens			X
Rolluiken	X		
Zonwering buiten			X
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			X
Beplanting			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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

