



Driessen Woningmakelaars

thuis op de Veluwe

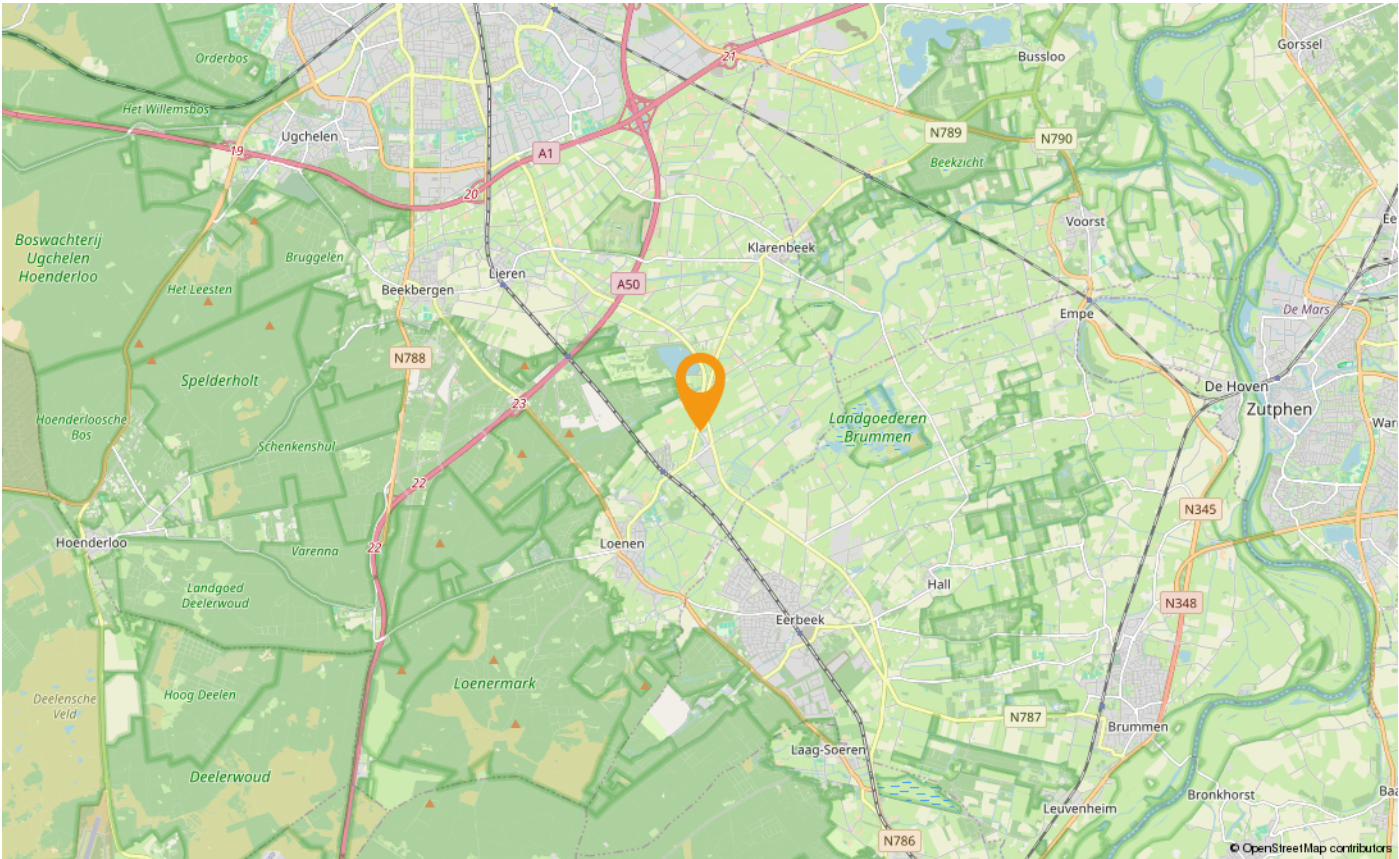


**BOTERWEG 21
LOENEN**



KENMERKEN

Type	vrijstaande woning met garages, ruime oprit, vrijstaand gastenverblijf en verwarmd buitenzwembad
Bouwjaar	2016
Perceeloppervlakte	912 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	194 m²
Externe bergruimte	102 m²
Inhoud	700 m³
Aantal kamers	6, waarvan 4 slaapkamers
Ligging	buiten bebouwde kom
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel, warmtepomp, warmte terugwin installatie, airco's
Isolatie	volledig geïsoleerd
Energie label	A+++ (geldig tot 29-06-2036)



OMSCHRIJVING

Op een rustige en fijne locatie in het Veluwe dorp Loenen staat deze zeer complete en uitstekend onderhouden vrijstaande woning met energielabel A+++. De woning is gebouwd in 2016 en biedt met een woonoppervlakte van maar liefst 194 m², een royaal perceel van 912 m² en een indrukwekkend pakket aan voorzieningen alles wat je je kunt wensen. Van een verwarmd buitenzwembad en een sfeervolle tuinkamer tot een vrijstaand gastenverblijf, twee garages en een zeer energiezuinige installatie: hier is werkelijk aan alles gedacht.

De woning is uitstekend geïsoleerd en geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Dankzij de hybride warmtepomp, maar liefst 20 zonnepanelen en twee thuisbatterijen is het energieverbruik laag. De gehele woning is voorzien van vloerverwarming en er zijn meerdere airco's aanwezig, wat zorgt voor een aangenaam en gelijkmatig binnenklimaat.

De tuin is rondom de woning gelegen en biedt vele mogelijkheden. In 2022 is een verwarmd buitenzwembad aangelegd, waardoor je vanaf het voorjaar tot ver in het seizoen heerlijk kunt genieten van het buitenleven. Aangrenzend bevindt zich een terras met pergola en zonnedoek. Daarnaast is in de achtertuin een groen gazon te vinden, fruitbomen en een sfeervolle tuinkamer, die volledig afsluitbaar is en daardoor in ieder seizoen gebruikt kan worden. Een heerlijke plek voor lange zomeravonden, een kop koffie in het voor- of najaar of gezellige momenten met familie en vrienden.

Tussen de woning en de garage bevindt zich bovendien een veranda. Een gezellige beschutte zithoek én praktisch doordat je beschut en droog vanuit de woning naar de garage kunt lopen. De ruime garage is voorzien van vloerverwarming en beschikt over een vaste trap naar de verdieping, waardoor hier volop mogelijkheden zijn voor opslag, een werkruimte, het uitvoeren van een hobby of zelfs het realiseren van bijvoorbeeld een mantelzorgwoning. Daarnaast staat er direct naast de garage een tweede garage, waar nog eens twee auto's kunnen worden gestald.

De ruime oprit biedt eveneens plaats aan meerdere auto's en beschikt over een laadpaal. De toegang wordt geregeld via een elektrische toegangspoort, wat zorgt voor extra gemak, privacy en veiligheid.

In de tuin staat daarnaast een bijzonder aantrekkelijk bijgebouw dat bijvoorbeeld als gastenverblijf kan worden gebruikt. Deze ruimte beschikt over een woonkamer met keukenblok met boiler, een badkamer met elektrische vloerverwarming en een slaapvide. De vloer is bekleed met in visgraat gelegde PVC vloer en de airconditioning zorgt voor verwarming en koeling. Ideaal voor gasten, familie of vrienden, maar uiteraard ook geschikt als bijvoorbeeld werkruimte, hobbyruimte of plek voor een inwonend gezinslid.

De woning ligt op een rustige locatie in het gezellige dorp Loenen, midden in het prachtige landschap van de Veluwe. Hier woon je heerlijk vrij en groen, terwijl voorzieningen van het dorp en uitvalswegen binnen handbereik zijn. Binnen 10 minuten zijn zowel de A1 als de A50 bereikbaar. De omgeving leent zich uitstekend voor wandelen, fietsen en genieten van de natuur.



OMSCHRIJVING

Indeling:

Speelse entree/hal met meterkast en toilet met fonteintje. Binnenkomst in de ruime woonkeuken met veel lichtinval en een compleet uitgevoerde keuken. De keuken heeft een upgrade gehad door het vervangen van enkele inbouwapparatuur, een nieuwe spoelbak, kraan en greepjes. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur waaronder een 5-pits gaskookplaat (aansluiting elektrisch koken is aanwezig) met afzuigkap, combi-oven/magnetron, koffiemachine, vaatwasser en een koelkast. In de naastgelegen bijkeuken zijn nog eens een extra inbouwkoelkast en twee inbouwdiepvriezen aanwezig. Tussen de woonkamer en woonkeuken bevinden zich taatsdeuren, die zorgen voor een stijlvolle afscheiding tussen beide ruimtes. De woonkamer biedt ruimte voor het creëren van een ruime zithoek en de erker zorgt voor extra lichtinval en speelsheid. Daarnaast zorgt de doorkijkhaard voor een sfeervol middelpunt van beide ruimtes. De praktische bijkeuken grenst aan de keuken. Hier bevinden zich de technische installaties, aansluiting voor de was- en droogapparatuur en tevens is hier de achteringang van de woning. Recentelijk is er een nieuw verwarmingssysteem geplaatst: een hybride warmtepomp met buffervat in combinatie met een nieuwe C.V. ketel, beiden van Remeha. Via de hal is tevens de slaapkamer op de begane grond te bereiken. De slaapkamer beschikt over een inbouwkast en een badkamer en suite, uitgerust met een inloopdouche en wastafelmeubel. Deze slaapkamer is ook zeer geschikt als werk- of studeerkamer. De begane grond is voorzien van een visgraat PVC vloer met vloerverwarming.

Verdieping:

De eerste verdieping is licht dankzij de vide boven de hal. De overloop biedt toegang tot het separate toilet met fonteintje, de badkamer, drie slaapkamers en een berging. De badkamer is compleet uitgevoerd met een inloopdouche, vrijstaand ligbad en een dubbel wastafelmeubel. De uitstraling is modern dankzij een recente modernisatie waarbij onder andere de douchewand en de kranen zijn vervangen. De ruime hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning, heeft toegang tot het balkon, beschikt over vaste kasten en de airconditioning zorgt voor een aangename temperatuur. De overige twee slaapkamers zijn tevens ruim van formaat. In beide ruimtes is het mogelijk om een tweepersoonsbed te plaatsen. Via de inpandige berging is de bergzolder te bereiken middels een vlizotrap. Een praktische, volledig bevoorde ruimte, voor het opbergen van spullen. De gehele vloer op de eerste verdieping is afgewerkt met een PVC vloer met daaronder vloerverwarming.

Info:

- De meterkast is voorzien van een krachtstroomaansluiting, aansluiting voor de laadpaal en glasvezel;
- Het buitenschilderwerk is in 2025/2026 volledig uitgevoerd;
- De woning beschikt over een centraal stofzuigsysteem. De unit bevindt zich in de garage;
- De woning beschikt over een warmteterugwininstallatie;
- Voor het zwembad is een roldek beschikbaar en voor de winterperiode een speciaal winterdek;
- In de garage is een elektrisch bedienbare lier aanwezig om eventuele zware spullen naar de bovenverdieping te verplaatsen;
- De woning beschikt over een definitief label A+++ (geldig tot 29-06-2036).























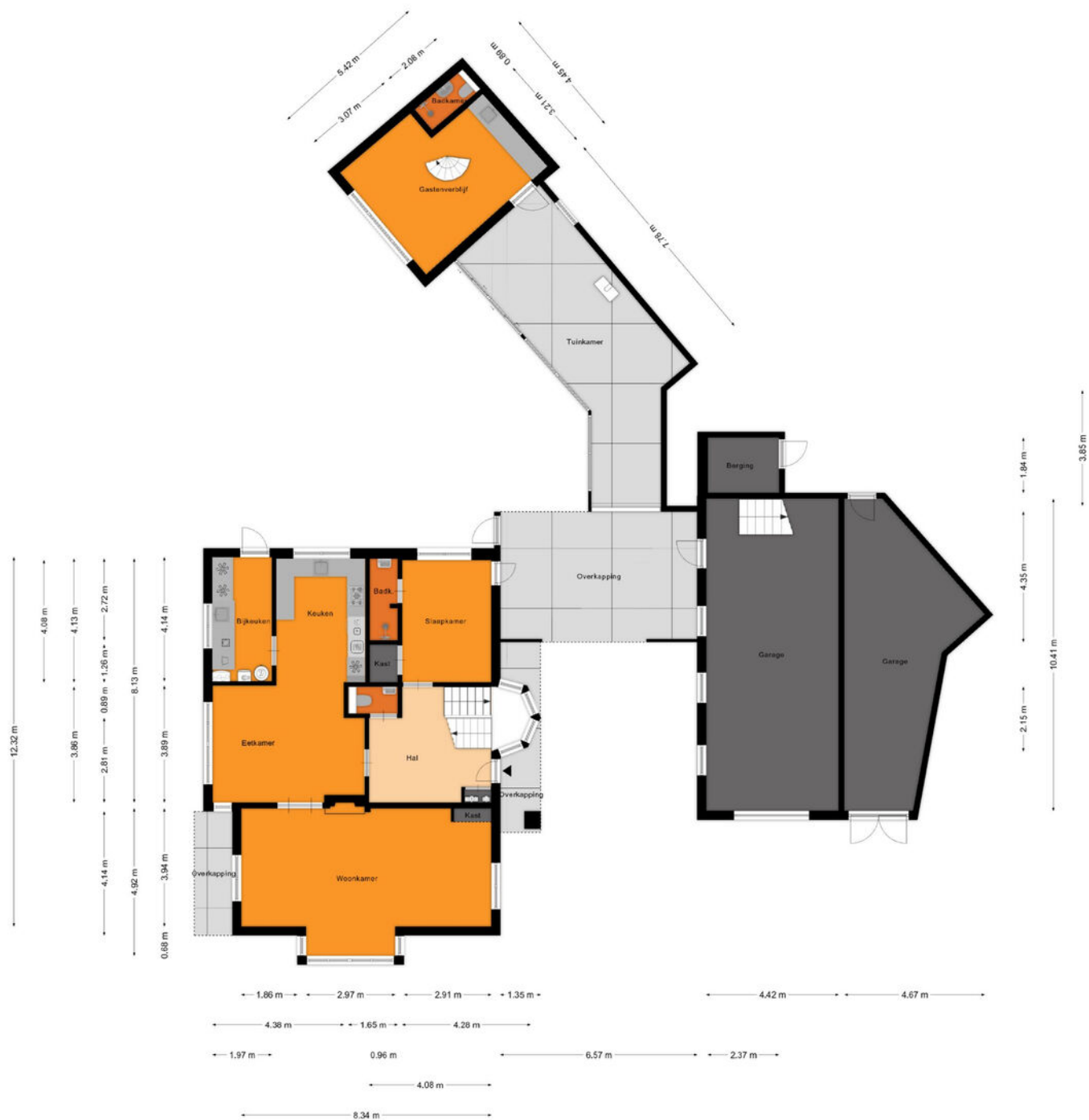








PLATTEGROND

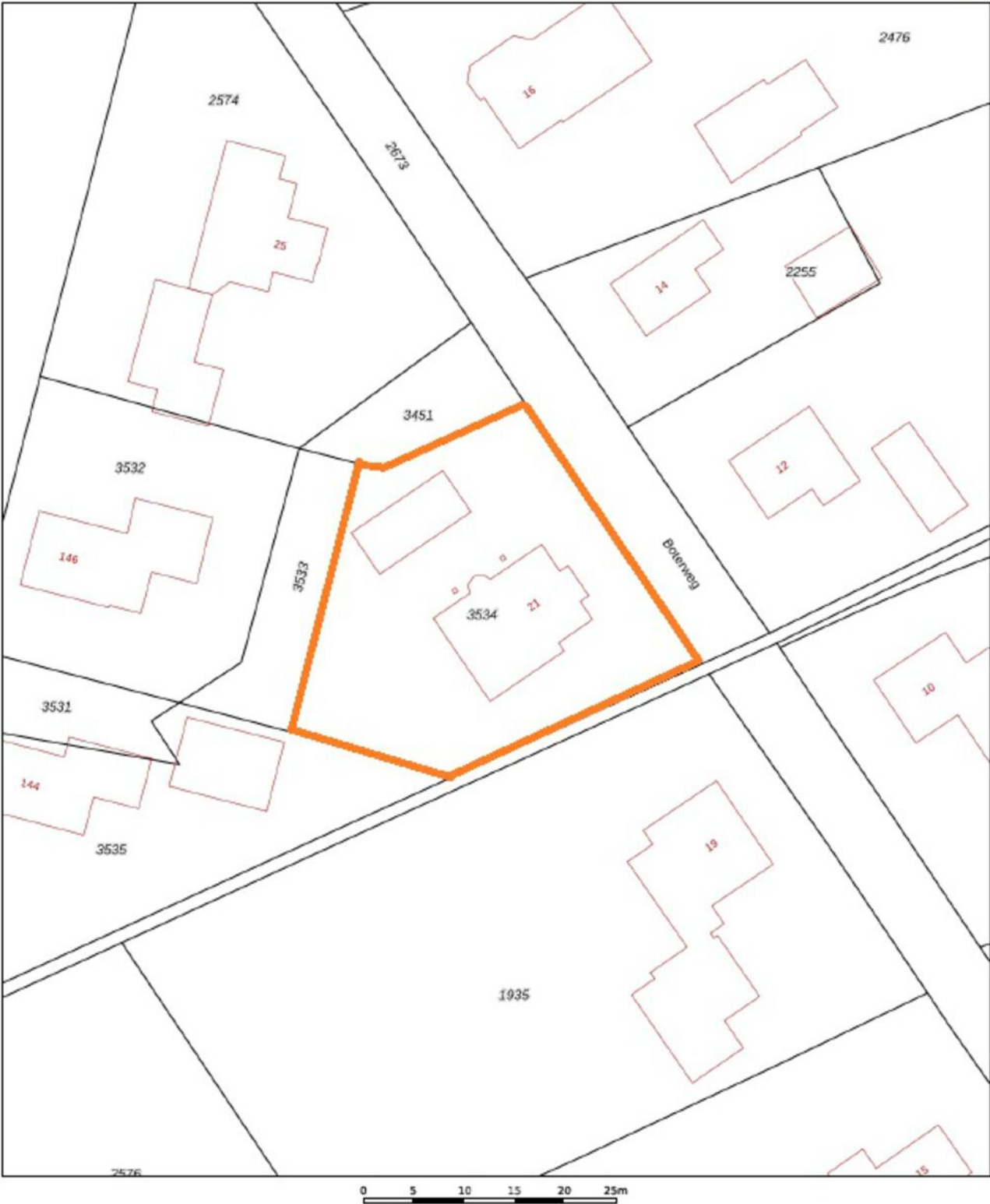


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boterweg 21



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Beekbergen
Sectie C
Perceel 3534

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			
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC-laminaatvloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Losstaande koelkast gastenverblijf			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- 2e toilet op 1e etage: toilet, toiletrolhouder, toiletborstel, fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool		X	
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafelmeubel	X		
- 2e badkamer: douche, wastafelmeubel	X		
- 3e badkamer (in gastenverblijf): douche, wastafelmeubel, spiegel, toilet, toiletrolhouder, toiletborstel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Thuisbatterijen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Hybride warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Houtopslag-overkapping	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Aanvullende lijst van zaken

		Blijft achter	Ter overname	Gaat mee
Hal	Hanglamp			x
	Spiegel			x
	Kapstok			x
Woonkamer	Huespots		x	x
Eetkamer	Hanglamp		x	x
Keuken	Huespot		x	x
	Hanglamp			x
Bijkeuken	Plafondlamp	x		
Slaapkamer bg/werkkamer	Plafondlampen	x		
	Bureau		x	x
Badkamer bg	Plafondlamp badkamer	x		
	Spiegel	x		
	Muurlamp badkamer	x		
	Wastafelmeubel	x		
Wc bg	Plafondlamp		x	x
	Toiletpot	x		
	Toiletborstel	x		
	Toiletrolhouder	x		
	Fonteintje met kraan	x		
	Spiegel	x		
Hal 1e etage	Hanglamp trapgat	x		
	Hanglamp overloop			x
	Spiegel overloop			x
Grote slaapkamer 1e etage	Hanglamp			x
	Bedlampjes (2)			x
Badkamer 1e etage	Muurlampen badkamer	x		
	Spots (2)	x		
	Spiegel	x		
	Wastafelmeubel	x		
	Hangkast	x		
Toilet 1e etage	Fonteintje met kraan	x		
	Toiletpot	x		
	Toiletborstel	x		
	Toiletrolhouder	x		
	Plafondlamp		x	x
Logeerkamer 1e etage	Plafondlamp			x
Werkkamer 1e etage	Plafondlamp			x
Kledingkast/kamer naar zolder	Plafondlamp	x		
Zolder	Plafondlamp	x		
Gastenverblijf	Plafondlamp keuken		x	x
	Plafondlamp slaapvide	x		
	Koelkast		x	
	Boxspring	x		
Badkamer gastenverblijf	Plafondlamp	x		
	Wastafelmeubel	x		
	Spiegel	x		
	Toiletpot	x		
	Toiletborstel	x		
	Toiletrolhouder	x		
Tuinkamer	Lamp boven eettafel			x
	Lamp boven koffietafel bij zithoek			x
	Kaarsenhouders aan wand (2x)			x
	Heathers (2x)		x	x
	Houtkachel	x		
	Jacuzzi			x
Zwembadtoebehoren	Zomerdek	x		
	Winterdek	x		
	Stofzuiger	x		
	Installatie (verwarmings- en spoelsysteem)	x		
Garage	Plafondlampen bg en 1e etage	x		
	Werkplaatsinrichting		x	x
	Kasten (hoog en laag)		x	x
	Elektrisch bedienbare lier		x	
Garage 2	Plafondlampen	x		
Buitenverlichting	Alle verlichting	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

