



Driessen Woningmakelaars

thuis op de Veluwe



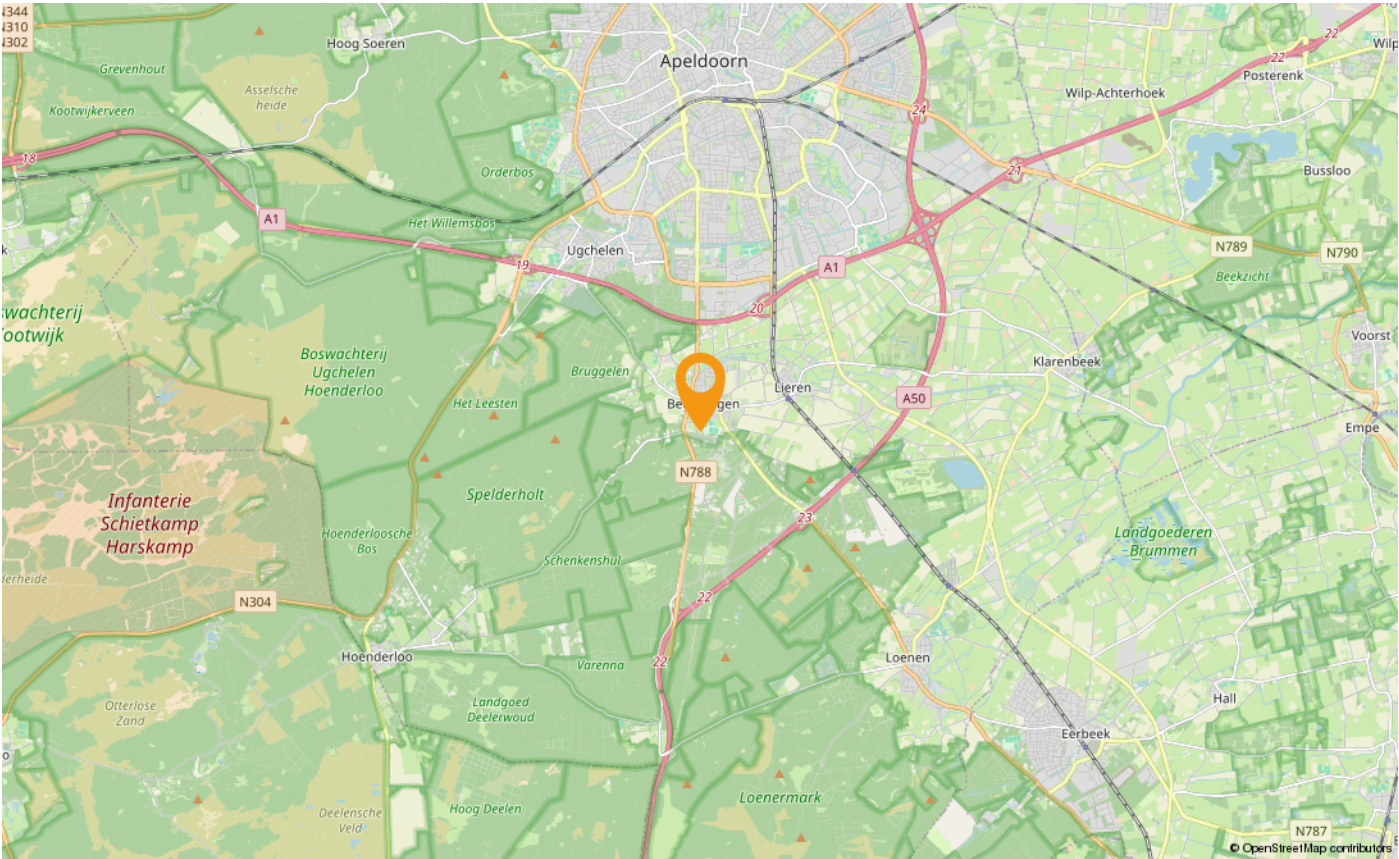
**VELDHOFWEG 25
BEEKBERGEN**



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

KENMERKEN

Type	vrijstaand landhuis met vrijstaand bijgebouw en fraai aangelegde tuin op een perceel van maar liefst 7.725 m²
Bouwjaar	1930
Perceeloppervlakte	7725 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	247 m²
Externe bergruimte	72 m²
Inhoud	945 m³
Aantal kamers	9, waarvan 4 slaapkamers
Ligging	aan rustige weg, beschutte ligging, in bosrijke omgeving
Verwarming	c.v.-ketel (Remeha, 2018), houtkachel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, grotendeels dubbel glas
Energielabel	C (geldig tot 08-10-2036)



OMSCHRIJVING

Verscholen in het groen aan de Veldhofweg ligt dit karaktervolle, rietgedekte landhuis uit 1930. Een unieke combinatie van rust, ruimte, privacy en comfort maakt deze woning tot een bijzonder familiehuus. De woning staat op een volledig omheind perceel van 7.725 m², waar de aangelegde tuin rondom het huis geleidelijk overgaat in eigen bos. De oprit en volwassen beplanting houden het huis grotendeels aan het zicht vanaf de weg onttrokken.

Met een royale woonoppervlakte van 247 m² biedt de woning alle ruimte voor comfortabel wonen. Door de stijlvolle en volledig symmetrische uitbouw aan zowel de linker- als rechterzijde heeft het huis een fraaie, evenwichtige uitstraling behouden. De ene uitbouw biedt plaats aan een sfeervolle eetkamer waar uitgebreid tafelen centraal staat, terwijl aan de andere zijde een ruime televisiekamer is gecreëerd. Beide ruimtes sluiten naadloos aan op de karakteristieke architectuur van het landhuis, waarin het omringende groen het uitzicht bepaalt. Het woonhuis biedt daarnaast vier slaapkamers, twee badkamers en mogelijkheden voor meerdere werkkamers. Een ideale woning voor gezinnen of voor wie graag gasten ontvangt.

Rondom de woning ligt een parkachtige tuin met gazons, volwassen beplanting en verschillende plekken om buiten te zitten. Het terras onder de volgroeide pergola biedt op warme dagen schaduw; op andere plekken in de tuin kan op verschillende momenten van de dag juist de zon worden opgezocht. Verder van het huis gaat de aangelegde tuin over in bos, met onder meer een speelhuisje met kippenhok en een picknickplek. Wie verder het perceel in loopt, verliest de woning uit het oog en bevindt zich echt tussen de bomen.

Op het perceel staat daarnaast een vrijstaand houten bijgebouw van circa 72 m², verdeeld in drie compartimenten, waarvan twee breed genoeg voor een auto. Het gebouw is voorzien van elektra en wordt momenteel gebruikt voor fietsen- en motorstalling, werkplaats, opslag en stalling van tuinmachines.

De ligging combineert veel privacy met de nabijheid van het dorp en de natuur. Het centrum van Beekbergen met supermarkt en dagelijkse voorzieningen ligt op circa 8 minuten lopen. Op ongeveer dezelfde afstand beginnen verschillende wandelroutes in de natuur. Beekbergen beschikt daarnaast over onder meer een basisschool, sportverenigingen en zorgvoorzieningen. De A1 en A50 zijn in circa 5 minuten met de auto te bereiken, met goede verbindingen richting onder andere Arnhem, Deventer, Amersfoort en Ede.



OMSCHRIJVING

Indeling

Begane grond:

Entree/hal met garderobe, meterkast en zwevend toilet met fonteyntje. De ruime, maar toch knusse living heeft twee erkers met glas-in-loodramen en een sfeervolle houtkachel. Middels openslaande deuren is er toegang tot een grote serre, in gebruik als televisiekamer. Door de ronding is de ruimte speels, heeft veel lichtinval en zicht op de tuin. Een buitendeur geeft toegang tot het aangrenzende terras.

Vanuit de centrale hal is tevens de studeerkamer met erker en vaste kasten bereikbaar. Aansluitend ligt een serre, in gebruik als eetkamer. De tuingerichte Lodder keuken is onder meer voorzien van een Lacanche fornuis, dubbele spoelbak, Quooker en koel-vriescombinatie. Vanuit de keuken is de praktische kelder bereikbaar en is er een doorloop naar de bijkeuken met aansluitingen voor was- en droogapparatuur, opstelling cv-ketel (Remeha, 2018), een vaste kastenwand en achtergang.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, twee badkamers en een multifunctionele tussenkamer. De riante hoofdslaapkamer beschikt over een dubbele dakkapel en twee inbouwkasten. Een tweede slaapkamer met inbouwkast bevindt zich aan de achterzijde van het huis. De derde slaapkamer, die boven de televisiekamer is uitgebouwd, wordt bereikt via een tussenkamer en is royaal van formaat. Eén badkamer is voorzien van een inloofdouche, wastafelmeubel en toilet. De tweede badkamer beschikt over een inloofdouche, wastafelmeubel en elektrische vloerverwarming.

Tweede verdieping:

Vaste trap naar de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime overloop met veel bergruimte, momenteel ingericht als studeerkamer. Aansluitend ligt de vierde slaapkamer.

Info:

- Bouwjaar 1930;
- Perceeloppervlakte 7.725 m²;
- Volledig omheind perceel met elektrisch bedienbare toegangspoort en afsluitbare achteringang;
- Beregeningsinstallatie met meerdere, via wifi bedienbare zones;
- Vrijstaand bijgebouw van circa 72 m² met elektra;
- De meterkast beschikt over een 3-fasen aansluiting en een aansluiting voor een laadpaal. De laadpaal blijft achter;
- In 2016 is de spouwmuur van de woning na-geïsoleerd;
- De rieten kap wordt circa eenmaal per anderhalf jaar onderhouden door een erkend bedrijf;
- De woning beschikt over een definitief energielabel C (geldig tot 08-10-2036).













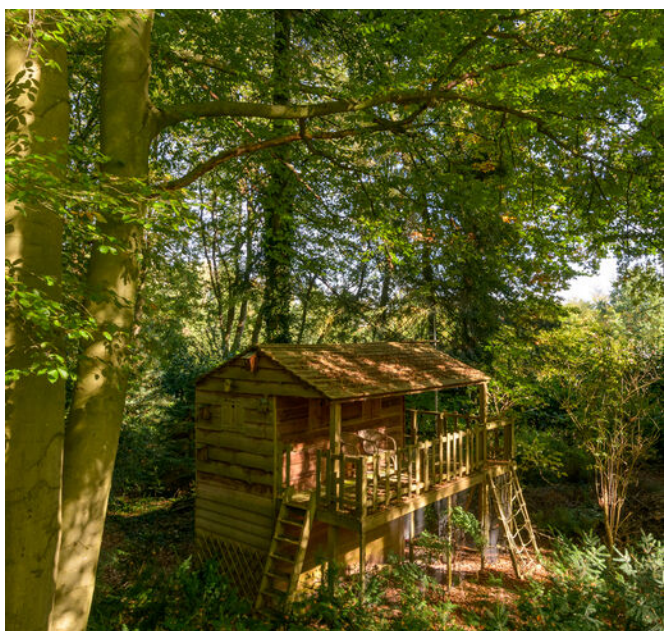
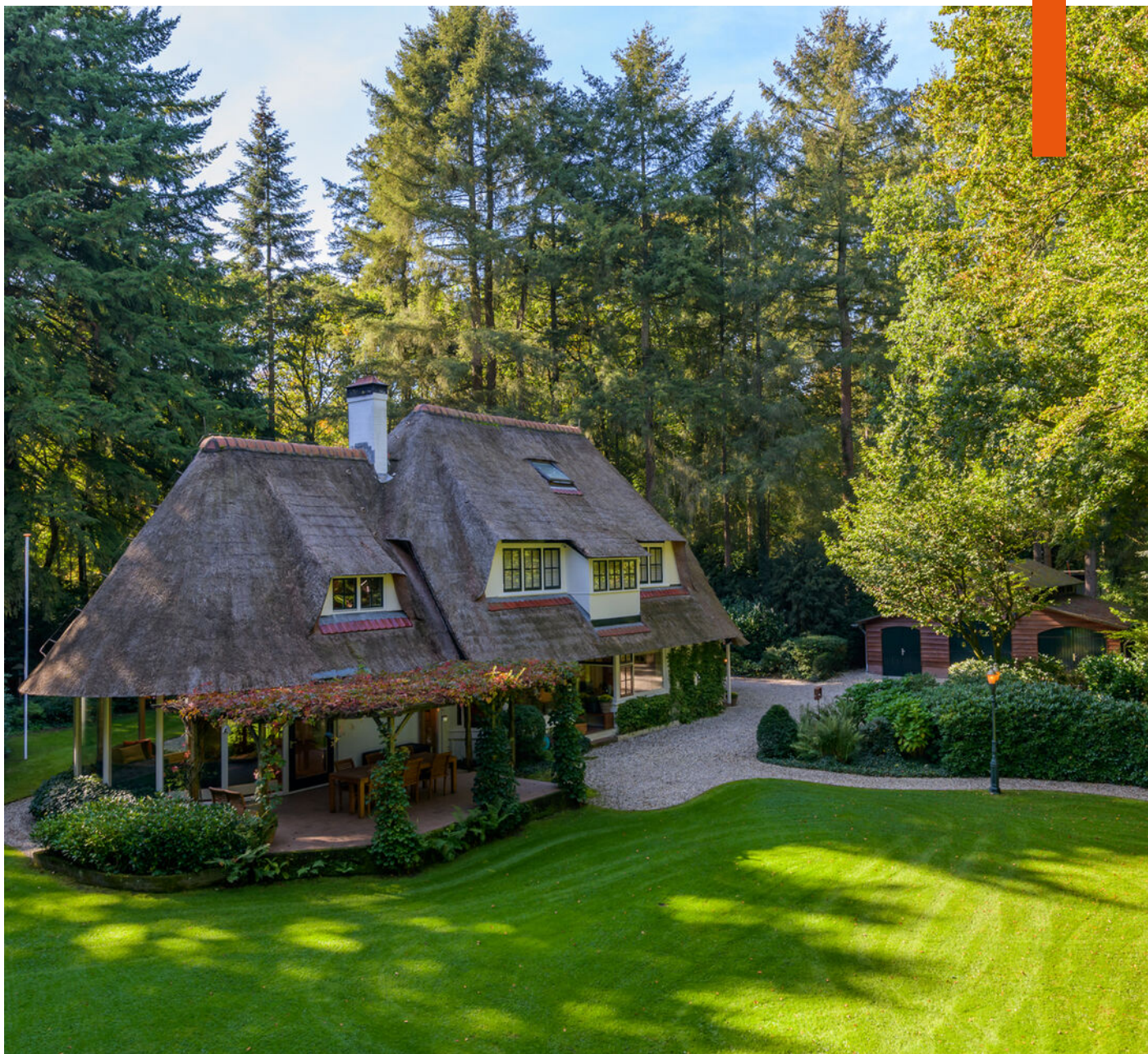






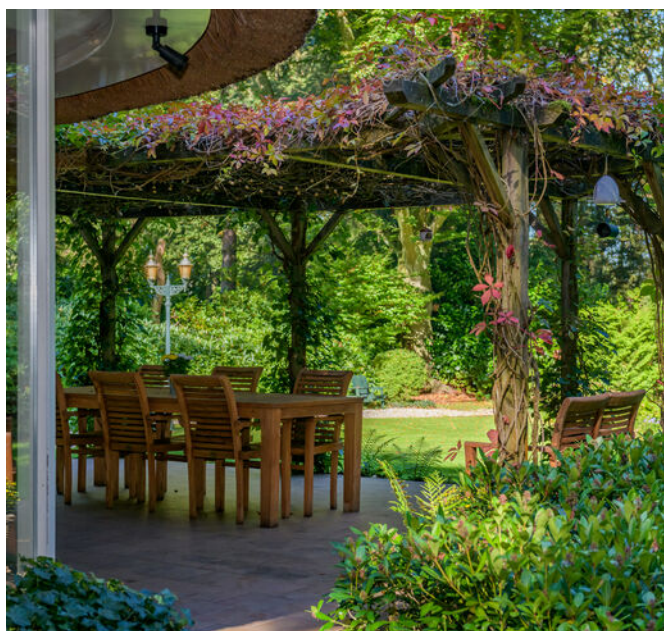








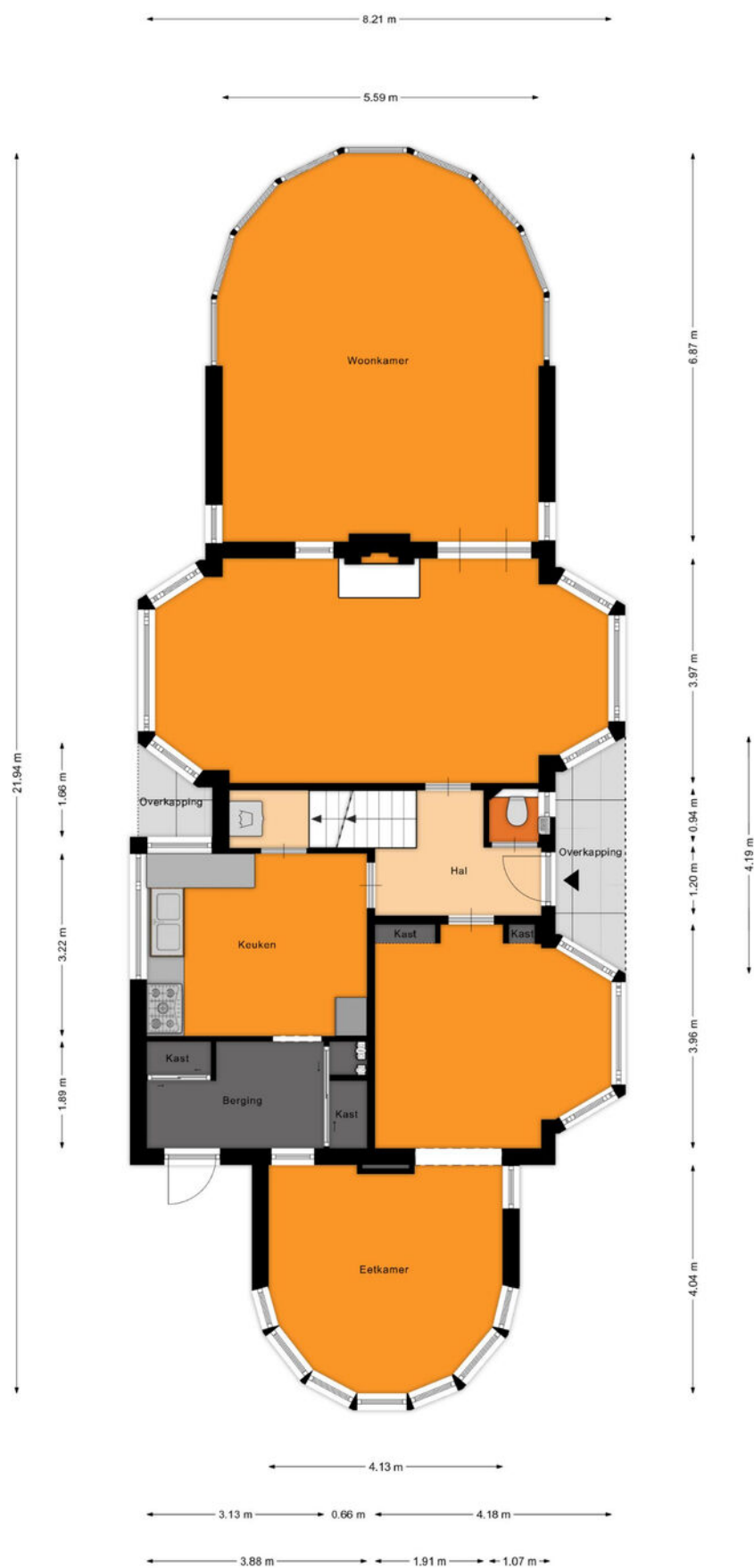








PLATTEGROND



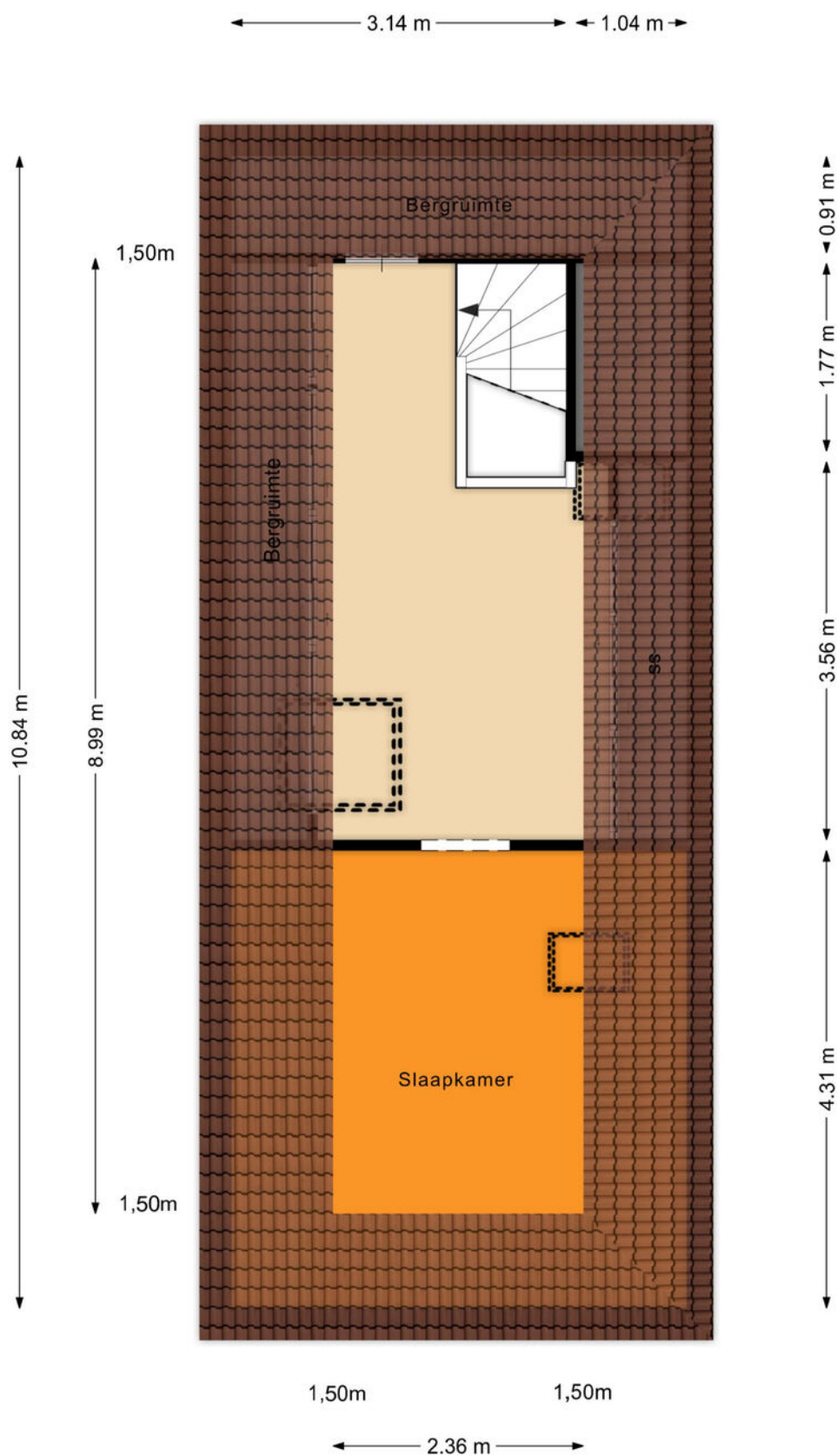
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



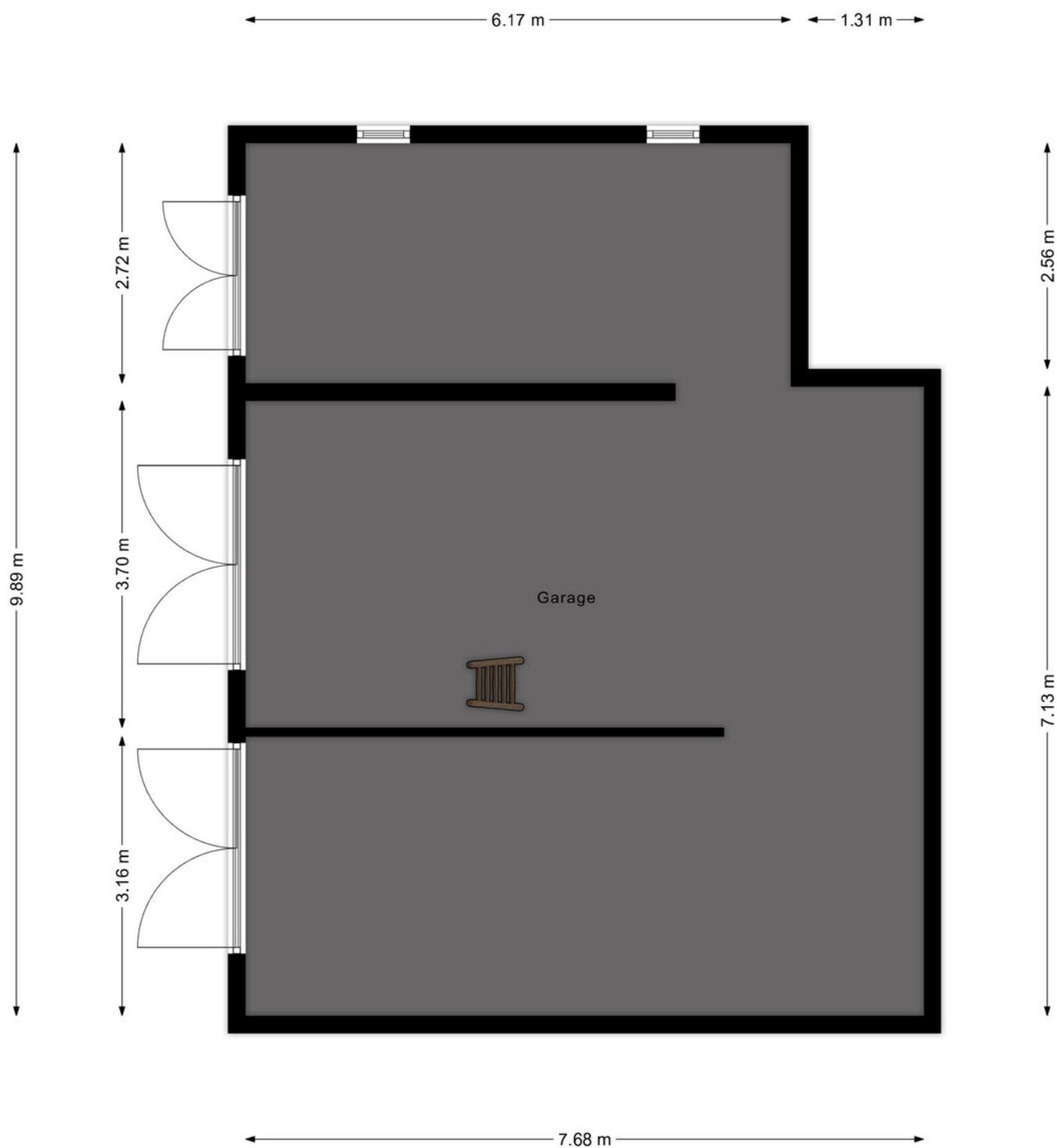
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



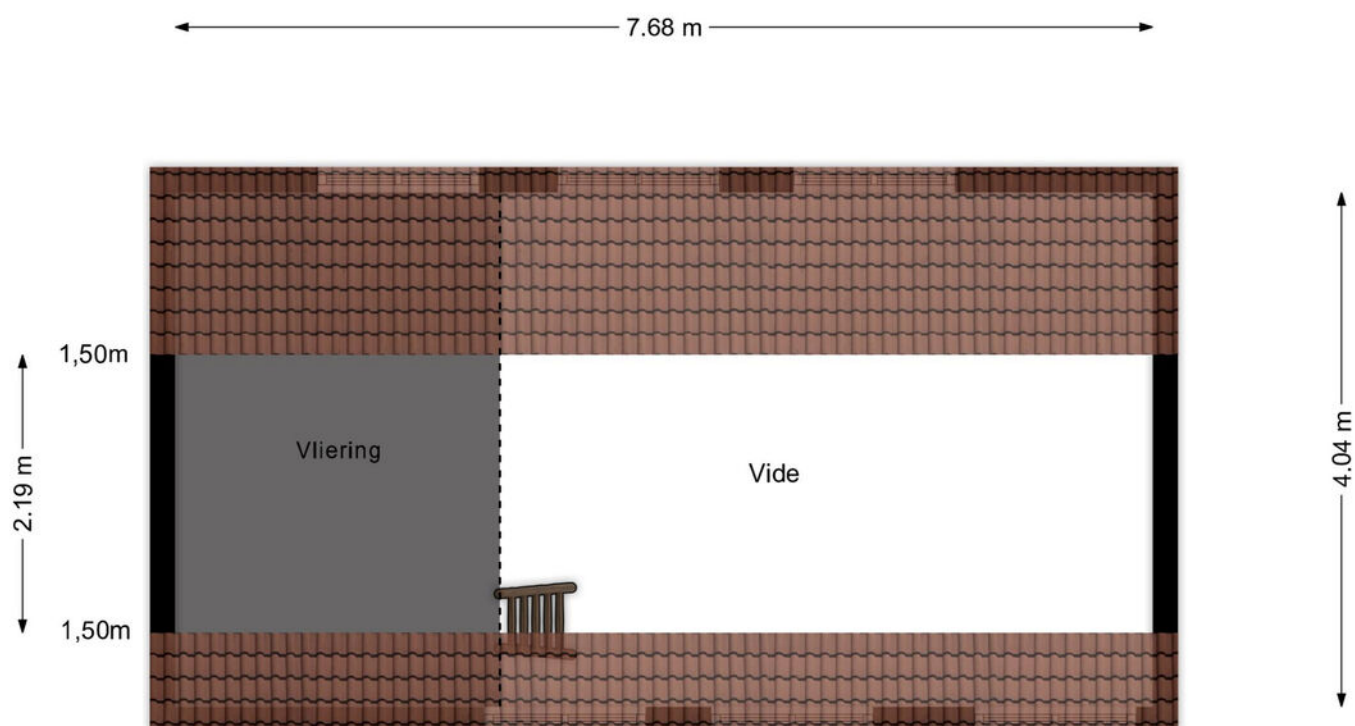
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: veldhofweg 25



0 10 20 30 40 50m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Beekbergen

Sectie K

Perceel 4018

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 september 2026
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 databankenrecht.

kadaster



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	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		
- shutters eerste verdieping	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
Overig, te weten			
- Boekenwand in woonkamer & studeerkamer	X		
- Bioscoopscherm & projector			X
- Blauwe halfronde sofa			X
- Uitschuifbare eettafel (12 personen)			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Automatische bewatering	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			
- (sier)hek	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vlaggenmast(houder)	X		
- Groot tuingereedschap (maaier, tractor, versnipperaar, kettingzaag, etc.)			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

