Driessen
Woningmakelaars

Thuis op de Veluwe

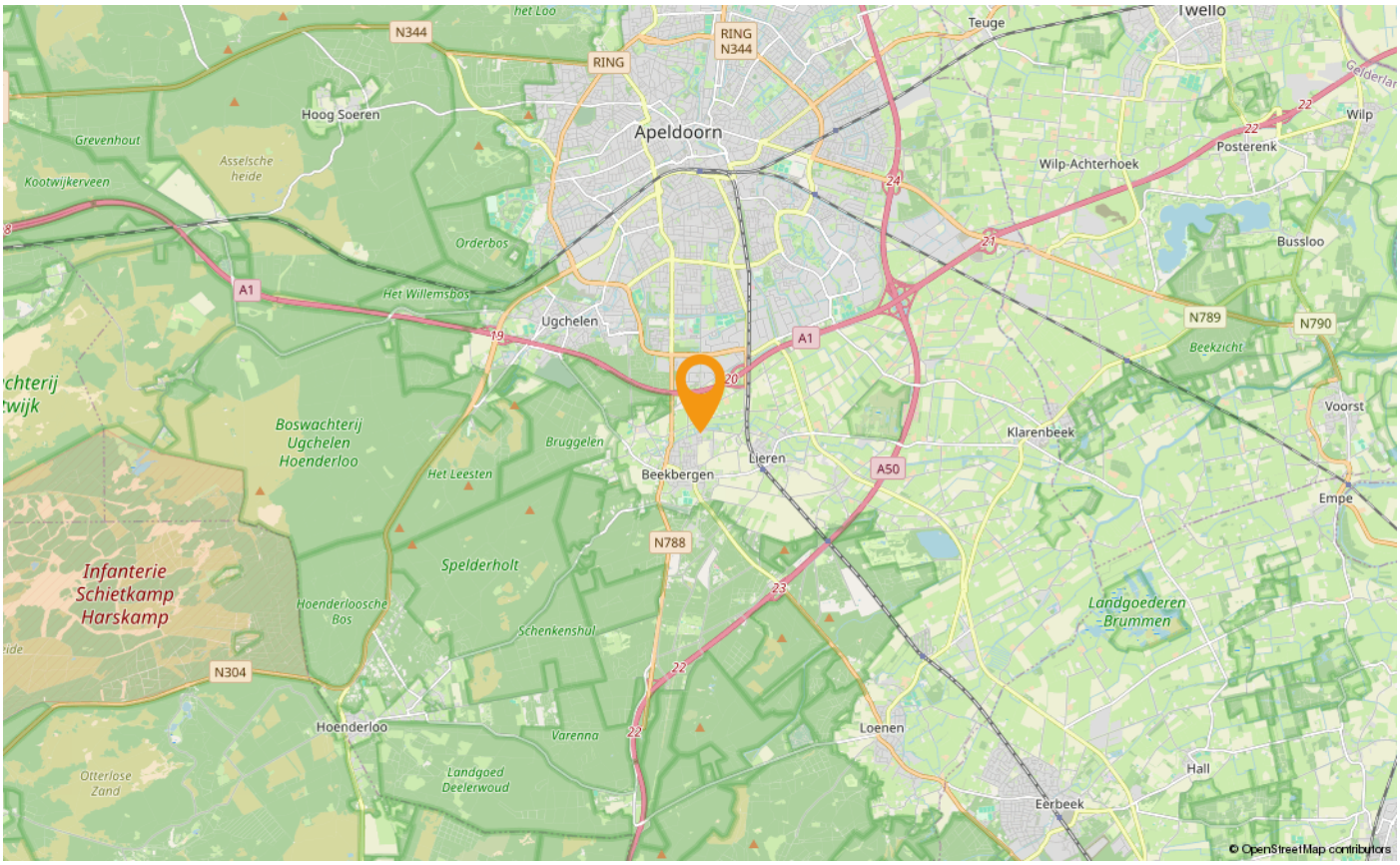


TULLEKENSMOLENWEG 32
BEEKBERGEN

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

KENMERKEN

Type	villa met fraai aangelegde tuin, weiland met stallen en parkeergelegenheid op eigen terrein
Bouwjaar	2021
Perceeloppervlakte	5870 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	234 m²
Externe bergruimte	39 m²
Inhoud	868 m³
Aantal kamers	8, waarvan 4 slaapkamers
Ligging	in bosrijke omgeving
Verwarming	c.v.-ketel (Remeha, 2021), vloerverwarming begane grond, gashaard
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ beglazing
Energielabel	A (geldig tot 22-10-2036)



OMSCHRIJVING

EEN EIGEN WERELD OP DE VELUWE

Tullekensmolenweg 32 Beekbergen

Exclusief wonen in een moderne, rietgedekte villa, omringd door natuur en met de gezelligheid van het dorp op loopafstand!

Dat, én meer, heeft deze luxe villa te bieden. In 2021 is de villa vrijwel volledig opnieuw opgebouwd. Met behoud van de oorspronkelijke buitenmuren als basis is een moderne woning gerealiseerd waarin eigentijdse architectuur, hoogwaardige materialen en optimaal wooncomfort samenkomen. De onderhoudsarme aluminium kozijnen met HR++ veiligheidsglas combineren een strakke uitstraling met duurzaamheid en minimaal onderhoud. De villa beschikt over een woonoppervlakte van 234 m2, inclusief souterrain. Alle voorzieningen bevinden zich op de begane grond, waardoor gelijkvloers wonen tot de mogelijkheden behoort. Daarnaast zijn er op de verdieping nog eens drie slaapkamers en een tweede badkamer aanwezig.

De villa is gelegen op een perceel van 5.870 m2, waarvan circa 3.000 m2 een weiland betreft. In combinatie met twee stallen is het een ideale plek voor een paard of ander vee. Ook voor wie geen paarden houdt, biedt de weide een bijzondere meerwaarde. De ruimte, het vrije uitzicht en de mogelijkheden maken het geheel tot een uitzonderlijk privéterrein. De fraai aangelegde tuin vormt een prachtige verbinding tussen de villa en de omliggende natuur. Hier beleef je de seizoenen van dichtbij, zonder concessies te doen aan voorzieningen in de directe omgeving.

Middels een elektrische, op afstand bedienbare toegangspoort, is het terrein bereikbaar. Er is ruimte voor het parkeren van meerdere auto's met een eigen laadpunt voor de elektrische auto. Bovendien is het mogelijk om een carport voor twee auto's te realiseren.

Beekbergen heeft de charme van een Veluws dorp, met een prettige combinatie van lokale voorzieningen, horeca en een gemoedelijke sfeer. De uitgestrekte bossen en natuurgebieden van de Veluwe liggen bovendien binnen handbereik. Ideaal voor lange wandelingen, fietstochten, paardrijden of gewoon genieten van de natuur. En met Apeldoorn op korte afstand en goede verbindingen richting de A1 en A50, zijn steden als Arnhem, Deventer, Amersfoort en Ede uitstekend te bereiken. Hier woon je landelijk, maar toch centraal ten opzichte van voorzieningen en uitvalswegen.



OMSCHRIJVING

Indeling:
Centraal in de woning bevindt zich de entree met ruime hal met meterkast met alarminstallatie en Japans toilet met fonteintje. Vanaf de hal is zowel de slaapkamer op de begane grond als de woonkamer te bereiken. De royale living kenmerkt zich door de grote raampartijen en een sfeervolle gashaard. Vanaf de woonkamer is het souterrain bereikbaar via een vaste trap.
In het souterrain bevindt zich een volledig afgewerkte homecinema van circa 24 m², voorzien van verwarming en centrale ventilatie. Een heerlijke ruimte om je even helemaal terug te trekken. De lichten gedimd, een goede film op het scherm en genieten van je eigen bioscoopervaring. Vanaf de living is middels openslaande deuren is het hart van de woning te bereiken, de woonkeuken.
Wie graag kookt, gasten ontvangt of simpelweg geniet van gezelligheid, zal zich onmiddellijk thuis voelen in de keuken.
De royale, luxe keuken vormt het centrale ontmoetingspunt van de woning. Dankzij de ruime opzet is de keuken bij uitstek geschikt voor grotere gezelschappen. Of het nu gaat om een gezellige avond met vrienden, een familiediner of een feestelijke gelegenheid, er is alle ruimte om samen te genieten. De keuken beschikt over een kook-/spoeleiland en is uitgerust met alle denkbare inbouwapparatuur: een 5-pits gaskookplaat met afzuigkap, een quooker, koelkast, diepvries, vaatwasser, oven, combi oven en een wijnklimaatkast. Middels dubbele openslaande deuren is de aangrenzende veranda te bereiken en de doorkijkgashaard zorgt voor veel sfeer en warmte. De royale veranda vormt een heerlijke plek om buiten te leven. Dankzij de ingebouwde plafondheaters kun je hier ook op koelere avonden comfortabel zitten. Aangrenzend aan de woonkeuken bevindt zich de bijkeuken en de tuinkamer. De praktische bijkeuken beschikt over een achteringang en een vaste kastenwand waarin wasmachine en droger op hoogte geplaatst kunnen worden. In deze kast bevindt zich daarnaast de groepenkast en de Remeha C.V. ketel. Tevens is er een keukenblok aanwezig met spoelbak en veel bergruimte. De tuinkamer is een volledig geïsoleerde en verwarmde ruimte. Een fijne extra ruimte die zich uitstekend leent als lounge, werkplek, hobbyruimte of plek om in alle rust van de tuin te genieten. De slaapkamer op de begane grond is voorzien van een vasten kastenwand, een eigen douche en wastafelmeubel. Daarmee biedt de woning uitstekende mogelijkheden voor gelijkvloers wonen, maar ook voor het comfortabel ontvangen van gasten.

Verdieping:
Overloop met vide, drie slaapkamers en een luxe badkamer. Iedere slaapkamer is hier voorzien van een eigen airconditioning, zodat ook tijdens warme zomerdagen en -nachten een aangename temperatuur kan worden gecreëerd. De royale badkamer op de is een heerlijke plek om tot rust te komen. Een comfortabel ligbad nodigt uit tot ontspannen na een drukke dag, terwijl de bijzonder ruime doucheruimte met meerdere douches alle ruimte biedt voor een verfrissend begin van de ochtend.
De aanwezige infraroodvoorziening voegt daar een extra dimensie van ontspanning aan toe.



OMSCHRIJVING

Info:
- De gehele begane grond beschikt over een visgraat gelegde PVC vloer en is uitgerust met vloerverwarming;
- De binnendeuren op de begane grond zijn uitgevoerd met onzichtbare scharnieren, wat bijdraagt aan het rustige en moderne interieur;
- Iedere slaapkamer biedt de mogelijkheid om via een paneel het klimaat te regelen dankzij de ingebouwde verwarming en koeling;
- Er is een bron geslagen t.b.v. van grondwater;
- Daarnaast beschikt de woning over een waterontharder, die kalkaanslag helpt beperken en het comfort in huis vergroot;
- In de tuin is een aansluiting aanwezig voor een robotmaaier;
- Zowel binnen als buiten zijn uitgebreide internetvoorzieningen aanwezig, passend bij de wensen van modern wonen en werken;
- Er is een definitief energielabel A aanwezig (geldig tot 22-10-2036).

Welkom aan de Tullekensmolenweg 32 in Beekbergen. Een plek die je niet alleen moet zien, maar vooral moet ervaren!

Wij maken gebruik van de modelkoopovereenkomst van de NVM.

Aanvaarding in overleg.

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.
























































32



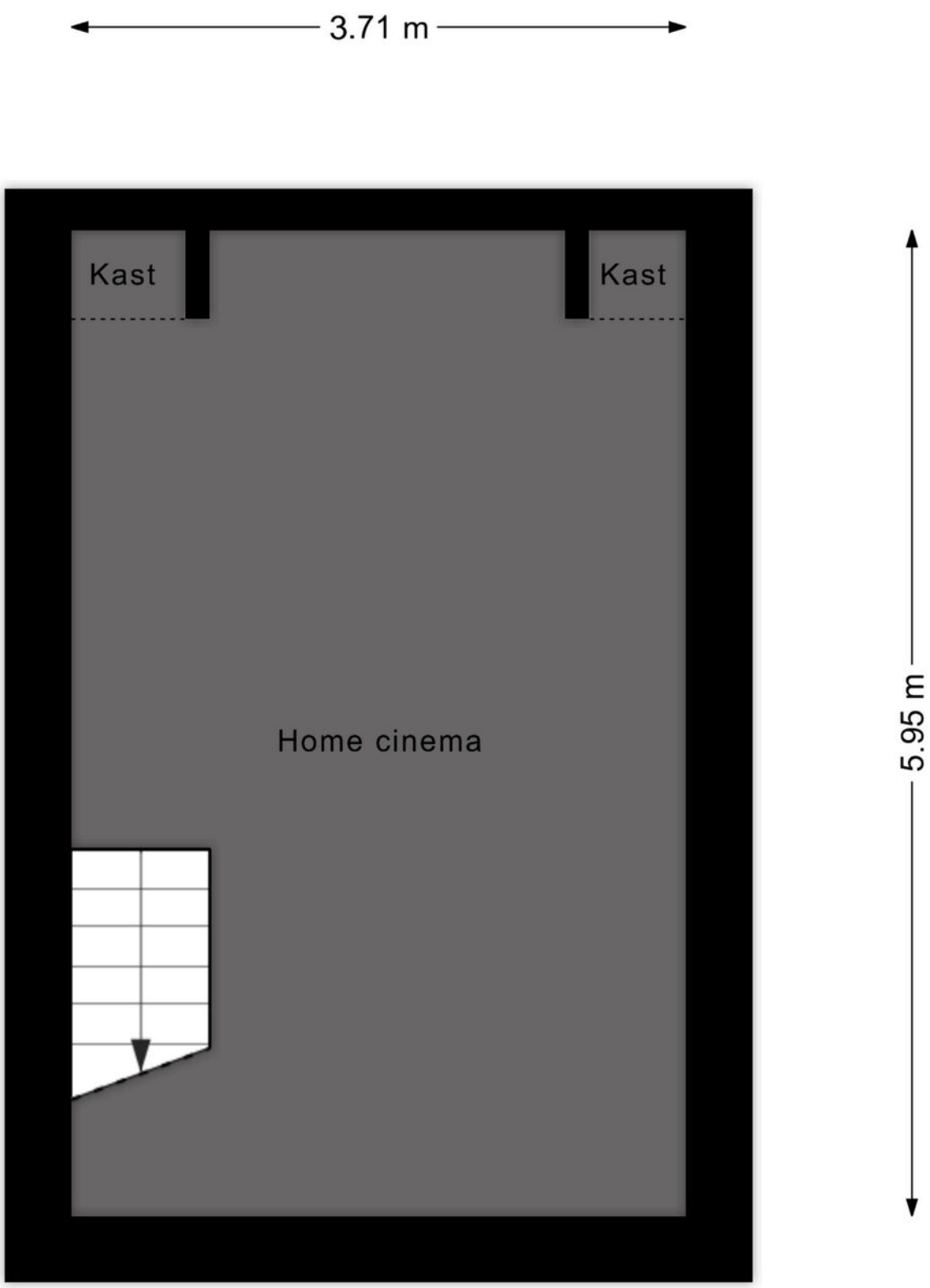








PLATTEGROND



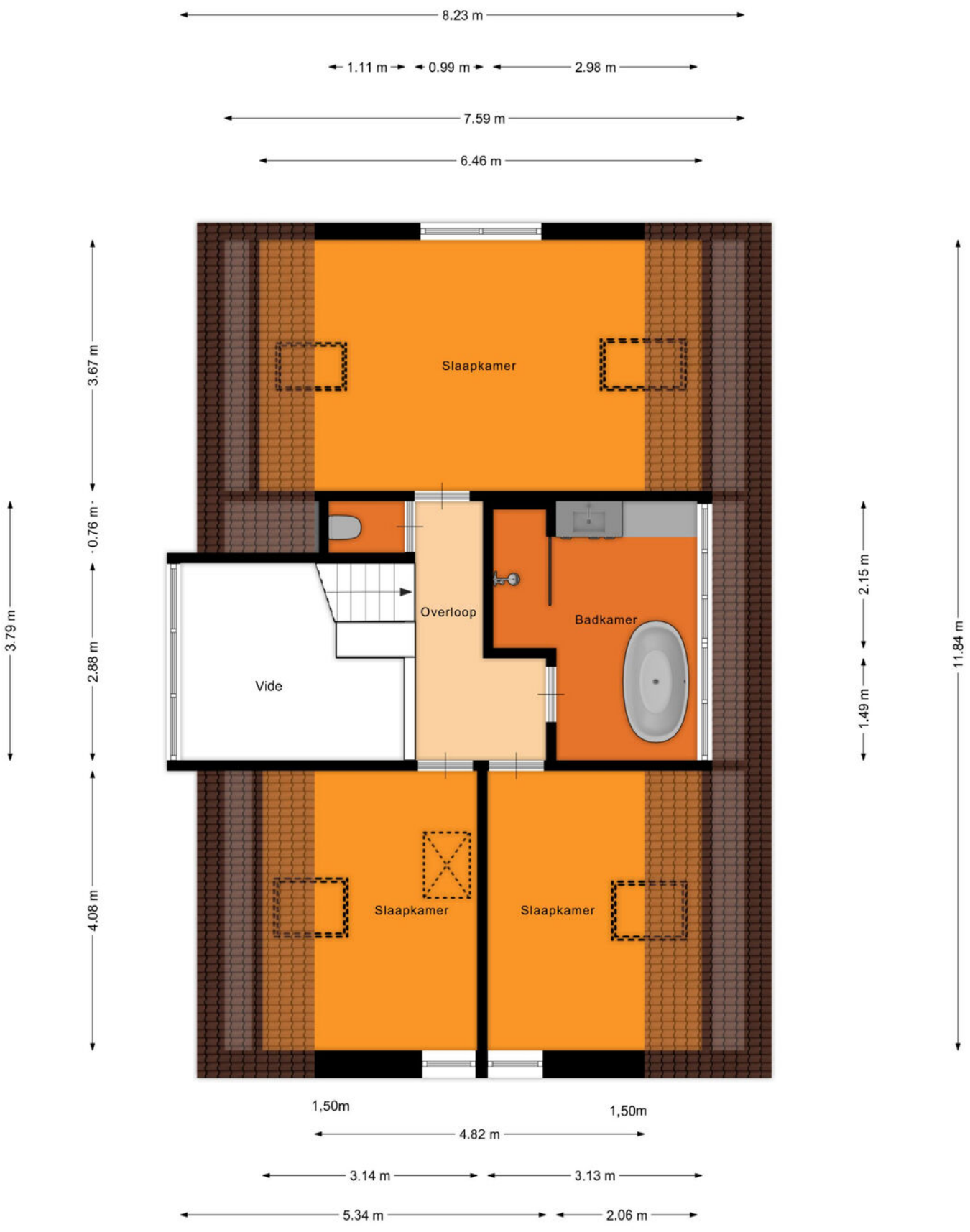
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



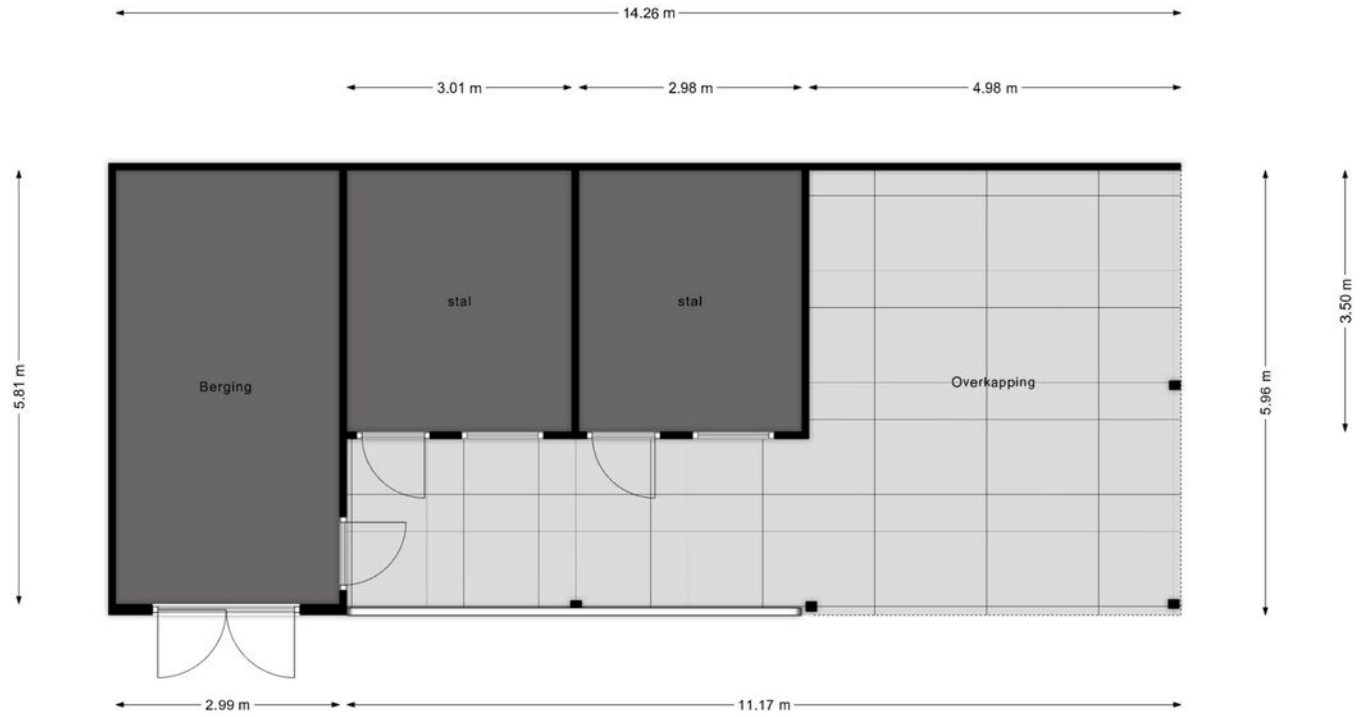
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



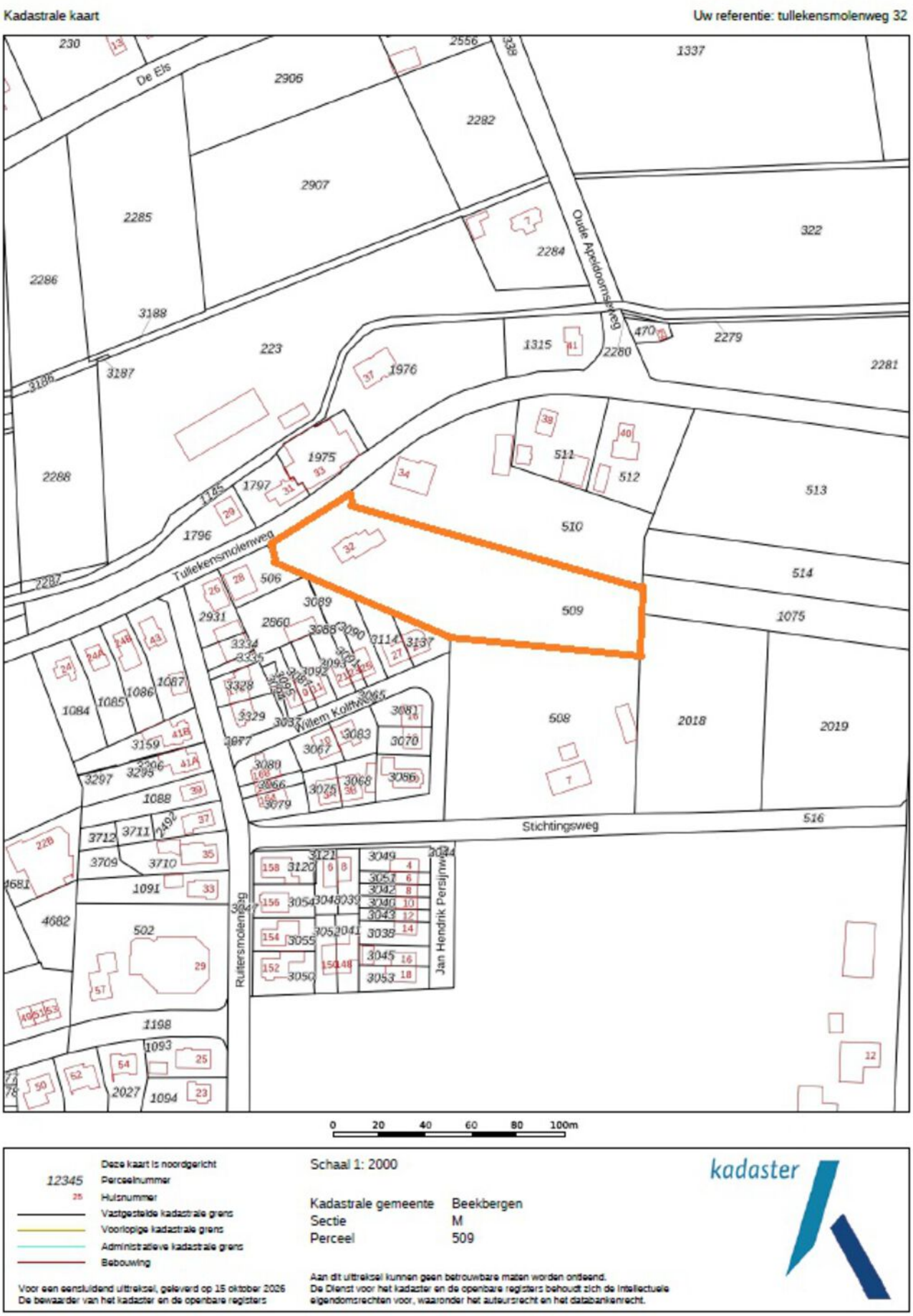
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART



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
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Bioscoopstoelen + groot led scherm + surroundsyste			X
- Zitmaaier			X
- Tuintafel + 12 stoelen onder veranda			X
- Waterontharder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- warmhoudlade	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Infrarood sunshower	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Wifi router onder veranda	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Afstand bedienbaar inrijpoort + 2 afstandsbedieningen + app	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 bieders 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
thuis op de Veluwe

André
06-51210668

Mireille
06-53171179

NVM

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