Driessen
Woningmakelaars

*Thuis op de Veluwe*

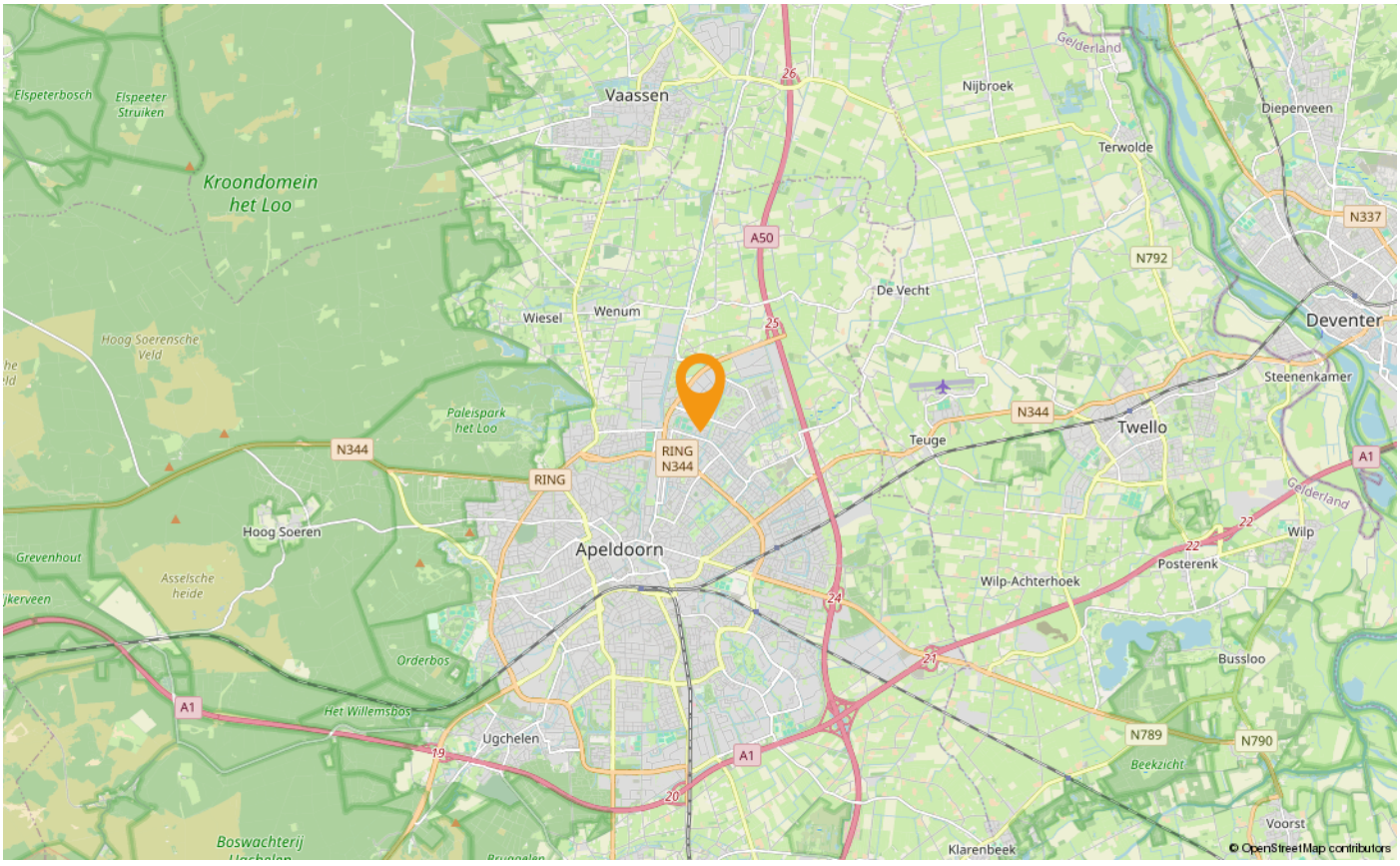


# SCHORPIOENSTRAAT 69 A
# APELDOORN

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

# KENMERKEN

| | |
|---|---|
| Type | geschakelde woning met tuin, berging en eigen parkeerplaats |
| Bouwjaar | 2020 |
| Perceeloppervlakte | 183 m² |
| Gebruiksoppervlakte wonen | 87 m² |
| Externe bergruimte | 6 m² |
| Inhoud | 421 m³ |
| Aantal kamers | 3, waarvan 2 slaapkamers |
| Ligging | aan rustige weg |
| Oriëntering achtertuin | zuid |
| Verwarming | c.v.-ketel (Nefit) |
| Isolatie | volledig geisoleerd |
| Energielabel | A (geldig tot 23-11-2030) |



# OMSCHRIJVING

Op zoek naar een woning die nét even anders is dan anders? Dan is deze speels geschakelde woning aan de Schorpioenstraat 69A in Apeldoorn absoluut een bezichtiging waard! Een verrassend en bijzonder object met een speelse indeling met entresol, alle voorzieningen op de begane grond, een leuk aangelegde tuin met berging en een eigen parkeerplaats.

De woning beschikt momenteel over circa 87 m² woonoppervlakte op de begane grond, aangevuld met een bovenverdieping van circa 32 m² die via een vlizotrap bereikbaar is. Door het plaatsen van een vaste trap kan deze verdieping bij de woning worden betrokken en ontstaat de mogelijkheid om de woonoppervlakte aanzienlijk te vergroten. Ideaal voor wie op zoek is naar extra ruimte voor bijvoorbeeld slaapkamers, een werkplek of hobbyruimte.

Het gebouw is oorspronkelijk gebouwd in 2005 en in 2020 herontwikkeld tot een kleinschalig geheel van 11 grondgebonden woningen. Er is een gezamenlijke entree en fietsenberging aanwezig. Daarnaast heeft iedere woning een eigen parkeerplaats op het parkeerterrein. Voor het onderhoud en schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimtes wordt een maandelijkse bijdrage betaald.

De woning is gelegen aan een rustige, doodlopende straat met diverse dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkelcentrum Anklaar is op korte afstand gelegen, een modern winkelcentrum met een divers winkelaanbod. Ook het openbaar vervoer is goed bereikbaar en met de auto zijn de uitvalswegen (A1 en A50) eenvoudig te bereiken. Een praktische woonlocatie met alle dagelijkse gemakken in de nabijheid!

**Indeling:**
Binnenkomst via de afgesloten entree met video intercominstallatie. In de hal bevindt zich tevens de meterkast, een bergkast met aansluiting voor de wasapparatuur en een modern toilet met fonteintje. Er zijn twee ruime slaapkamers aanwezig en een luxe, complete badkamer. De hoofdslaapkamer van ruim 16 m² beschikt over openslaande deuren met toegang tot de tuin.
De badkamer is volledig betegeld en is uitgerust met een ruime inloopdouche, wastafelmeubel en designradiator.

De woonkamer vormt het hart van de woning en staat in open verbinding met de luxe keuken. De speelse vide geeft het geheel een bijzonder ruimtelijk karakter en zorgt voor een verrassende indeling die je niet snel ergens anders tegenkomt.
De woonkamer beschikt over dubbele openslaande deuren met toegang tot de tuin. De keuken beschikt over veel bergruimte en werkblad door het royale schiereiland. Aan comfort en gebruiksgemak ontbreekt het in deze keuken werkelijk aan niets.
De keuken is uitgerust met alle denkbare inbouwapparatuur waaronder een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap, koelkast, diepvries, combi-oven en stoomoven.



# OMSCHRIJVING

Via een vlizotrap in de hal is de bovenverdieping bereikbaar. Deze ruimte van circa 32 m² biedt volop mogelijkheden.
Met het realiseren van een vaste trap kan deze verdieping op een praktische manier bij de woning worden betrokken, waardoor je hier extra woonruimte kunt creëren. De bovenverdieping beschikt over een open ruimte welke ideaal te gebruiken is als werk- en/of hobbyruimte en heeft daarnaast een separate techniekruimte met opstelling C.V. ketel (Nefit) en mechanische ventilatiebox.

**Buitenruimte**
Ook buiten is het prettig vertoeven. De woning beschikt over een leuk aangelegde tuin waar je heerlijk kunt genieten van het buitenleven. Daarnaast is er een houten berging aanwezig, voorzien van een grondwaterpomp.
Een eigen parkeerplaats behoort eveneens tot het geheel, wat natuurlijk een prettig pluspunt is.

**Info:**
- Er wordt maandelijks € 80,- betaald t.b.v. (groen)onderhoud en schoonmaak;
- Het terras beschikt over een elektrisch bedienbaar zonnescherm;
- De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over HR++ beglazing;
- Er is een definitief energielabel A aanwezig (geldig tot 23-11-2030).

Nieuwsgierig geworden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen door dit unieke object!

Wij maken gebruik van de modelkoopovereenkomst van de NVM. Daarnaast worden er een extra clausules toegevoegd, te weten de ouderdomsclausule en niet-zelfbewoningsclausule.

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.




69

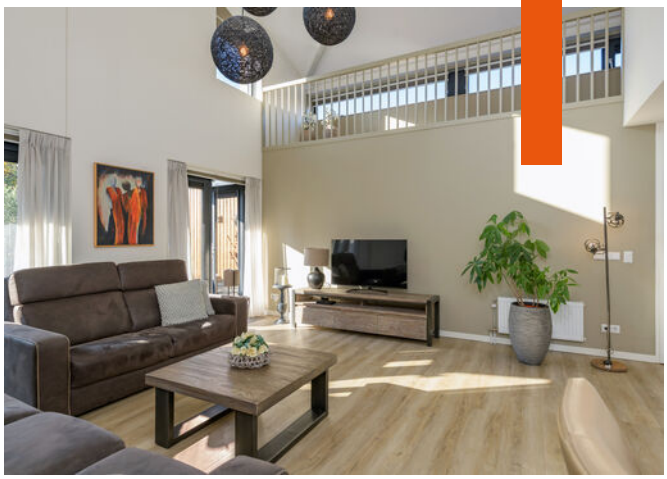

69

































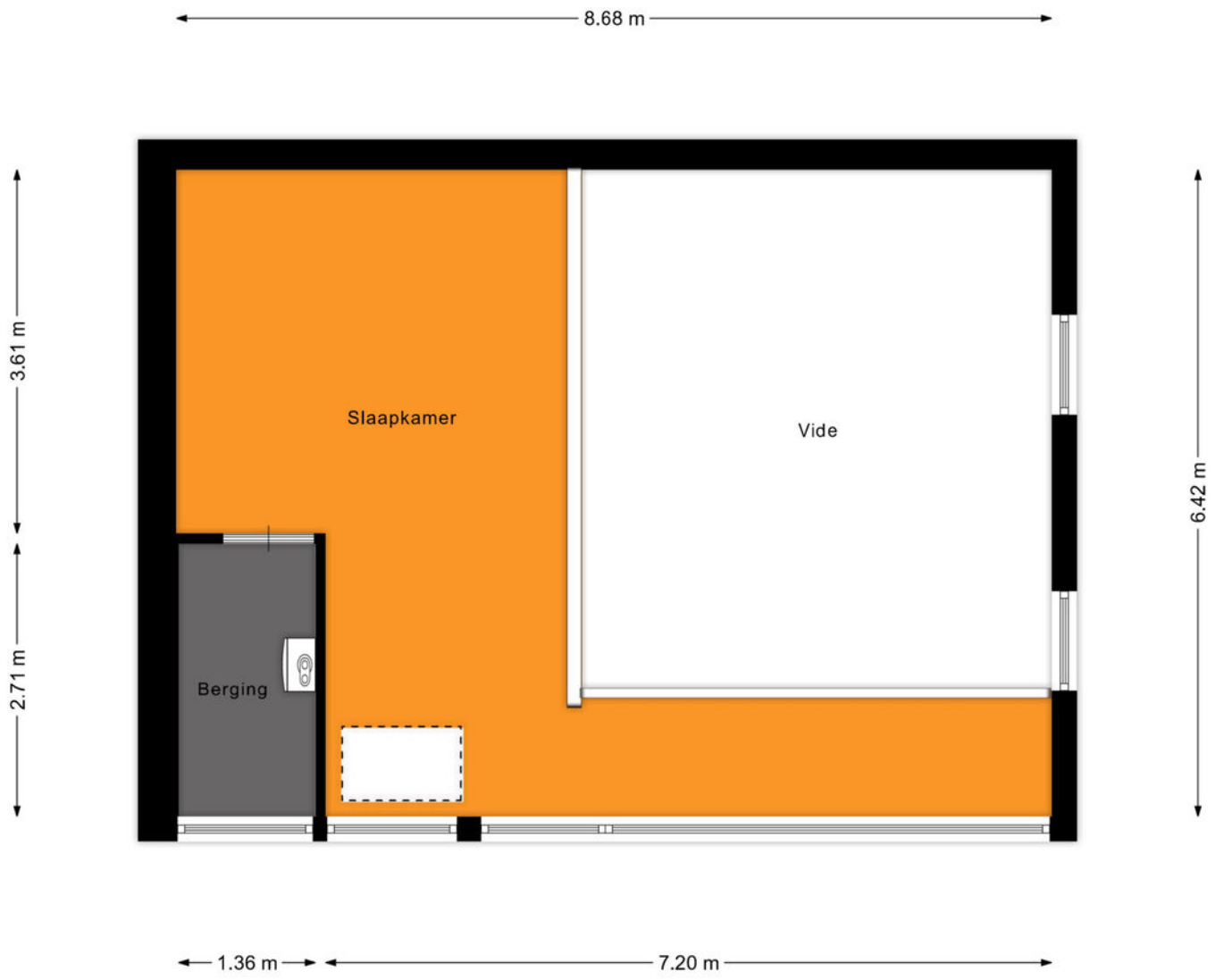

69A

# 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** | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | X | | |
| - Lamp boven kookeiland | | | X |
| - 3 zwarte bollen hanglampen | X | | |
| | | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Pax kast 5 deurs slaapkamer | | | X |
| - Pax kast 3 deurs logeerkamer | | | X |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - overgordijnen | X | | |
| - vitrages | X | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - jaloezieën | X | | |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - PVC vloer (begane grond) | X | | |
| - Laminaatvloer (vide) | X | | |
| | | | |
| Overig, te weten | | | |
| - schilderij ophangsysteem | X | | |
| | | | |
| **Woning - Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - vriezer | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| - Stoomoven | X | | |
| - Afzuigkap als onderdeel van kookplaat | X | | |
| | | | |

# LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - fontein | X | | |
| | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing** | | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Inrichting** | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Water ornament | 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 | | | |
| - Tuinmeubelen | | | X |

# LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|

# 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