Driessen
Woningmakelaars

Thuis op de Veluwe

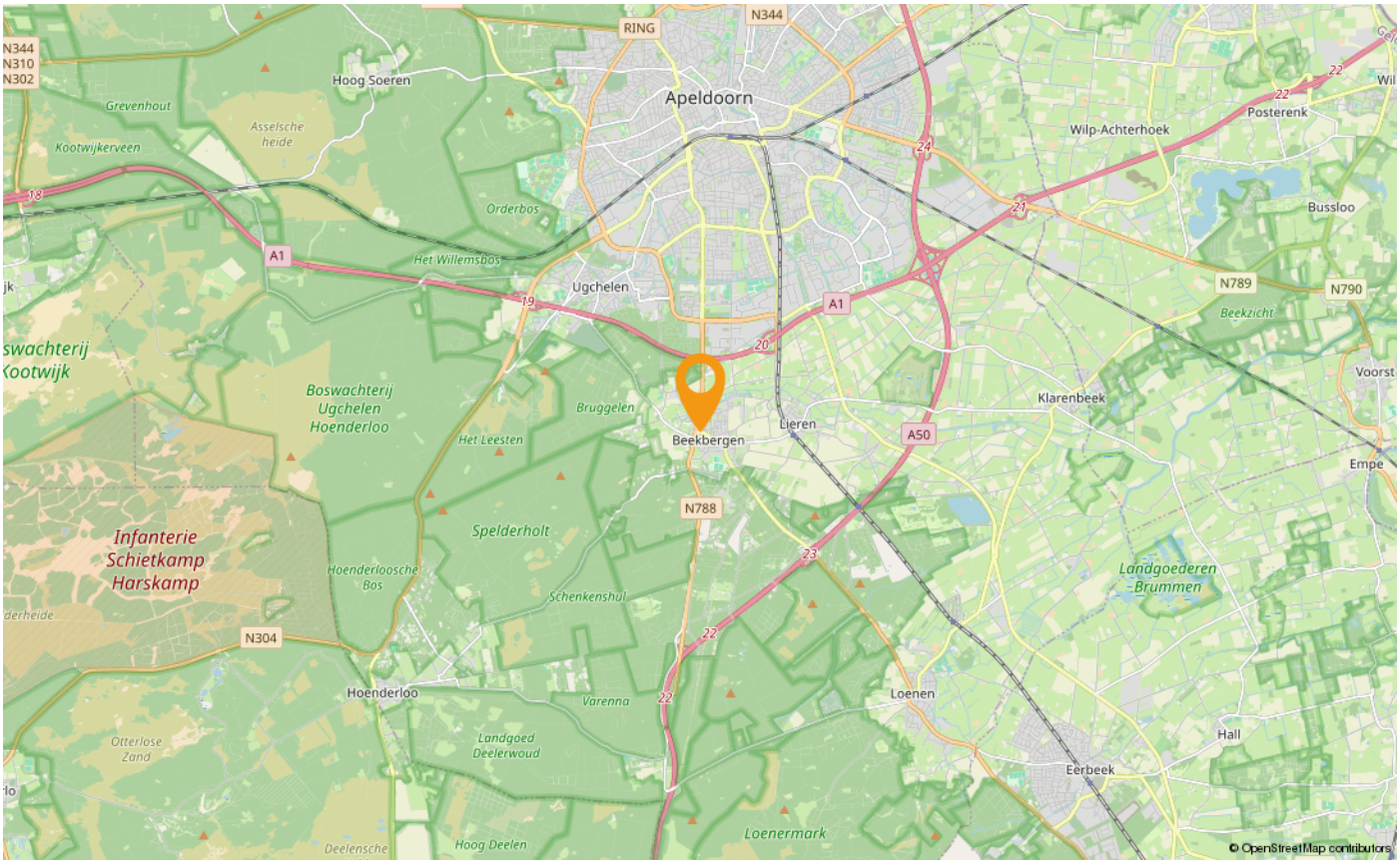


KERKWEG 10
BEEKBERGEN

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

KENMERKEN

Type	2-onder-1-kapwoning met vrijstaande garage, veranda en verwarmd zwembad
Bouwjaar	1958
Perceeloppervlakte	645 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	120 m²
Externe bergruimte	62 m²
Inhoud	490 m³
Aantal kamers	4, waarvan 3 slaapkamers
Ligging	in woonwijk
Oriëntering achtertuin	zuid
Verwarming	c.v.-ketel (Remeha, 2025), vloerverwarming begane grond
Isolatie	muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel	C (geldig tot 04-11-2036)



OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een twee-onder-een-kapwoning met verrassend veel buitenruimte en volop mogelijkheden? Dan is Kerkweg 10 in Beekbergen zeker een bezichtiging waard! Deze woning, gebouwd in 1958 en aan de achterzijde uitgebouwd op zowel de begane grond als de eerste verdieping, beschikt over circa 120 m² woonoppervlakte. Maar wat deze woning écht bijzonder maakt, is het royale perceel van maar liefst 645 m², gecombineerd met een bijzonder ruime garage met extra gebruiksmogelijkheden en dat aan de rand van het centrum van Beekbergen.

Een van de absolute pluspunten van deze woning is het grote perceel. Met maar liefst 645 m² grond beschik je hier over aanzienlijk meer buitenruimte dan je bij een gemiddelde twee-onder-een-kapwoning mag verwachten. Of je nu droomt van een heerlijke tuin om volop van het buitenleven te genieten, ruimte zoekt voor hobby's of gewoon graag lekker de ruimte om je heen hebt: hier kan het allemaal. Naast een grote, in spouw gebouwde, garage is er ook een gezellige, riante veranda en verwarmd zwembad aanwezig.

Het gezellige dorpscentrum van Beekbergen is op loopafstand gelegen en ook de prachtige natuur van de Veluwe ligt binnen handbereik. Een fijne combinatie van dorps wonen, ruimte en groen, met voorzieningen toch dichtbij. Beekbergen beschikt onder andere over een supermarkt, een basisschool en diverse sport- en zorgfaciliteiten.

Indeling:
Entree/hal, toilet met fonteintje, meterkast met 3 fasen aansluiting (2024) en toegang tot de kelder. Bij binnenkomst valt direct de keuken op. Dit is een echte eyecatcher en vormt het hart van de woning, mede doordat de eethoek is verwerkt in het keuken-ontwerp. Daarnaast is er veel werkblad en volop kastruimte aanwezig. De keuken (2017) is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een 5-pits gaskookplaat met afzuigkap, twee ovens en een vaatwasser (2025). De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Middels openslaande deuren aan de achterzijde is de tuin te bereiken, alsmede via de praktisch aangebouwde bijkeuken. Deze ruimte beschikt over de aansluiting voor de was- en droogapparatuur en opstelling C.V. ketel (Remeha, 2025). Op nagenoeg de gehele begane grond is vloerverwarming aanwezig.

Eerste verdieping:
Ruime overloop, drie slaapkamers en een badkamer. Door de aanbouw zijn er ruime slaapkamers gerealiseerd en een ruime overloop die tevens fungeert als inloopkast. De verzorgde badkamer beschikt over vloerverwarming en is voorzien van een inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en toilet.

Zolder:
De zolderverdieping beschikt over twee dakramen en verwarming, waardoor hier een extra slaapkamer of werkkamer gecreëerd kan worden.



OMSCHRIJVING

Garage:
Ook de grote, in spouw gebouwde garage verdient extra aandacht. Deze is voorzien van elektra, een wateraansluiting en een elektrische toegangsdeur. Daarnaast beschikt de garage over een vaste trap naar de zolderverdieping. Hierdoor biedt deze ruimte niet alleen volop mogelijkheden voor het stallen van een auto, het opbergen van spullen of het uitoefenen van hobby's, maar ook voor wie behoefte heeft aan extra werk- of opslagruimte.

Info:
- Achterin de tuin, naast het zwembad, ligt een riolering en wateraansluiting om een toilet te kunnen realiseren;
- Het zwembad (2023) is 5 meter bij 3 meter en is ca. 1,40 diep. Het zwembad wordt verwarmd middels een warmtepomp;
- De uitbouw van de woning en de bouw van de garage zijn beiden in 2012 gerealiseerd;
- In 2022 zijn de spouwmuren na-geïsoleerd;
- Het regenwater van dak schuur wordt opgevangen in een tank (2500L) die onder de grond ligt. Dit is aan de hand van een pomp op verschillende plekken in de tuin (d.m.v. de kraan te openen) te gebruiken;
- Er is een aansluiting voor een elektrische auto aanwezig (de laadpaal zelf gaat mee);
- De woning beschikt over een definitief energielabel C (geldig tot 04-11-2036).

Wij maken gebruik van de modelkoopovereenkomst van de NVM. Daarnaast wordt er een extra clausule toegevoegd, te weten de 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.


















PLAY
PLAY
PLAY

























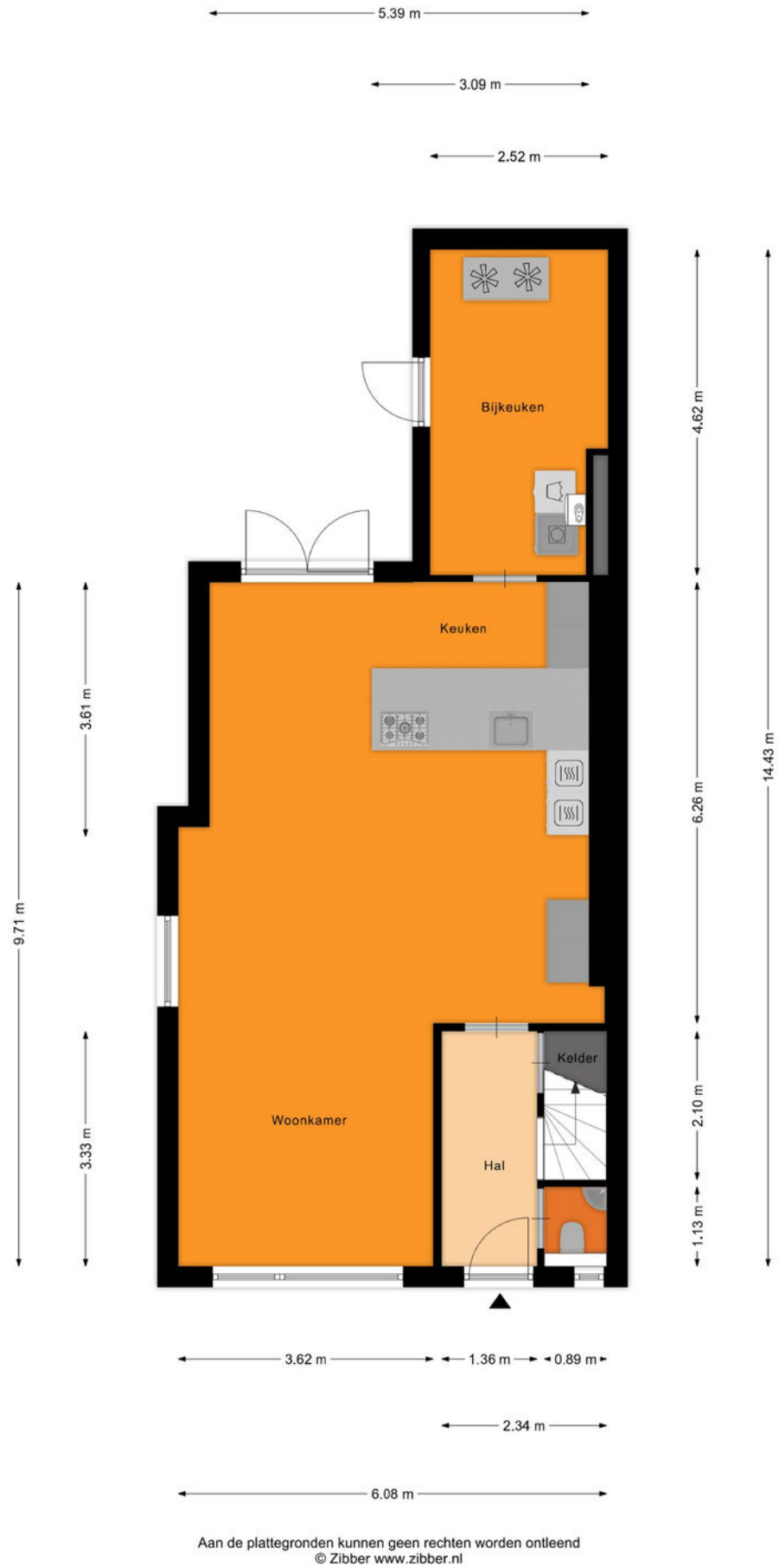

Grolsch
40 JAAR
BEWARE OF ZOMBIES


Grolsch
KEEP CALM AND HAVE A BEER


40 JAAR
BEWARE
MOJITO



PLATTEGROND



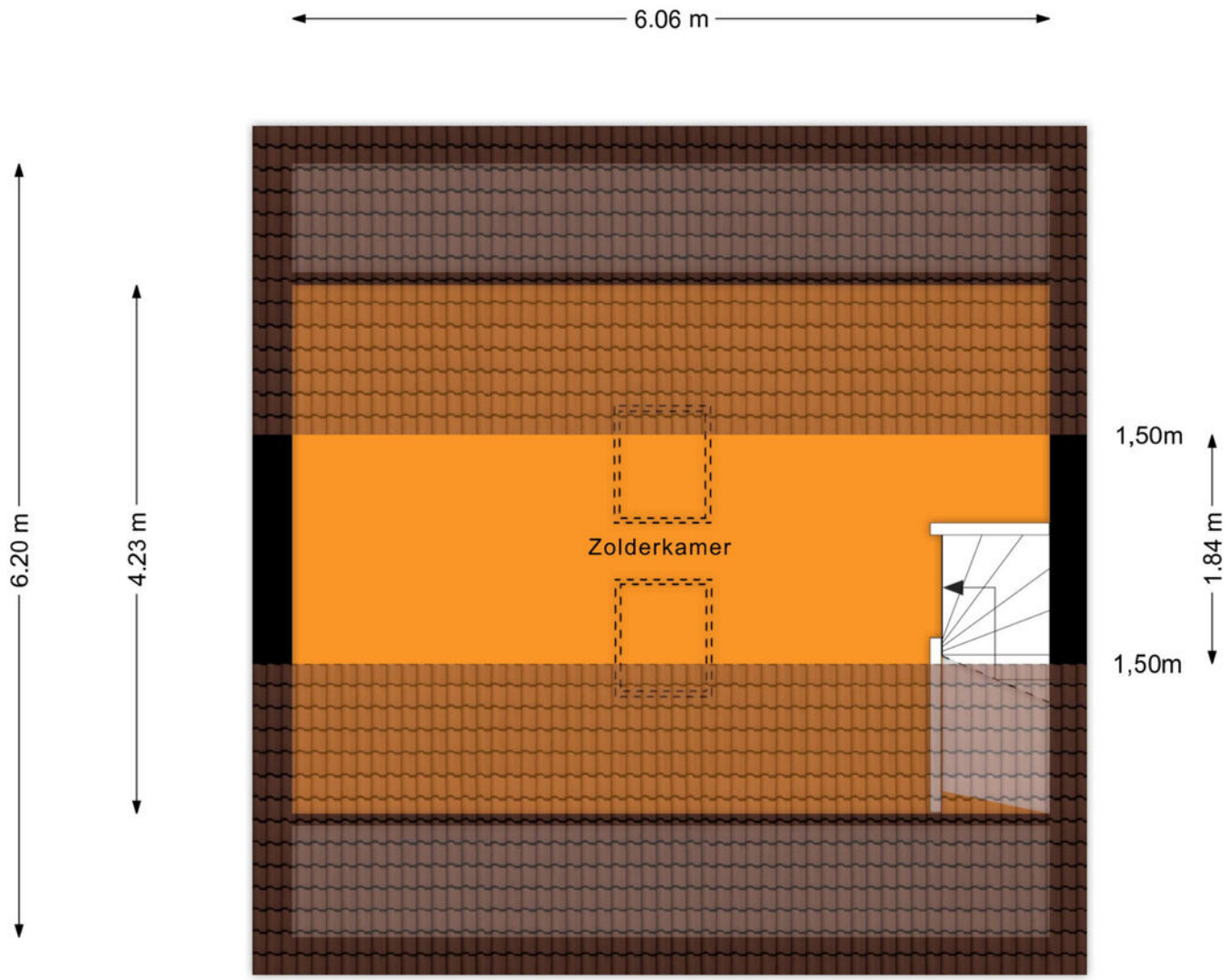
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



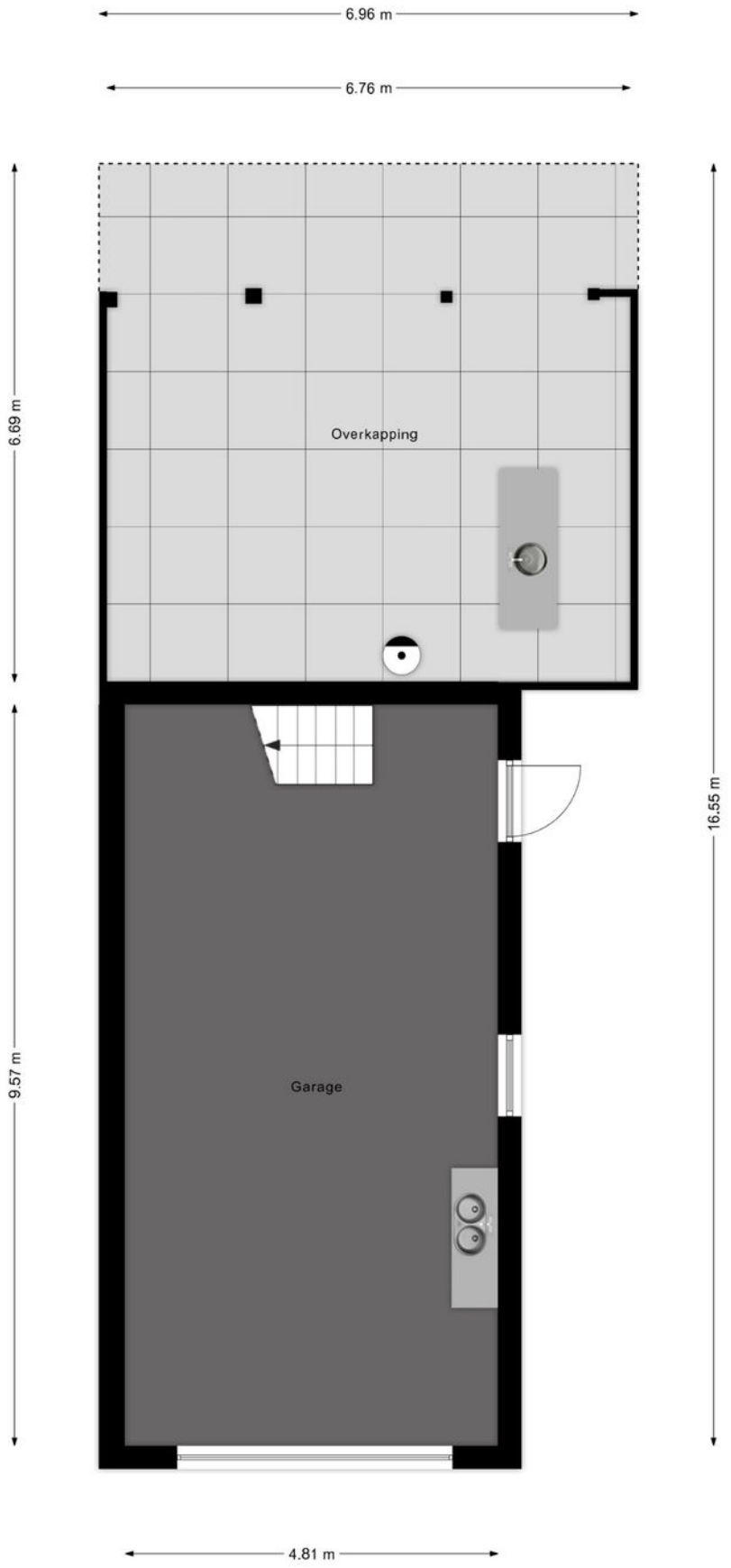
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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			
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		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	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		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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