Jillis Baggerman
makelaardij

(ver)kopen
zonder zorgen



Arnhemseweg 104 Ede

Vraagprijs € 1.995.000 k.k.

Commandeursweg 2, 6721 TZ Bennekom | 0318-415484 | info@jillisbaggerman.nl | www.jillisbaggerman.nl



Kom binnen!

Neem een kijkje in deze prachtige villa.

Omschrijving







In een geliefde bosrijke villawijk gelegen, geheel onderkelderde, statige **VILLA** met een dubbele garage, een grote tuin op het zuiden met optimale privacy en een binnen- en een buitenzwembad.

Indeling: royale hal met dubbele deuren en een stijlvolle trap, toilet met fonteintje, grote hobbykamer, kantoor (voorheen gedeelte van de woonkamer), woonkeuken met koel-/vriescombinatie, oven, inductiekookplaat, afwasmachine en afzuigkap, grote woonkamer welke bestaat uit 2 leefruimtes. De woonkamer beschikt over een schouw met een gashaard, een erker en openslaande deuren naar de grote serre.

1e verdieping: overloop/vide met toegang tot balkon, 3 slaapkamers waarvan 1 met kleedruimte (extra slaapkamer mogelijk), royale badkamer met een vrijstaand ligbad, douchecabine, meubel voorzien van dubbele wastafel, toilet en bidet.

Via een vaste trap naar de 2e verdieping: grote zolderruimte: mogelijkheid tot het creëren van een extra slaapkamer.

Souterrain: ruime hal, zwembad met jetstream, sauna, toilet met fonteintje, badkamer met douche en wastafel, technische ruimte, fitnessruimte en grote opslagruimte.

Ligging op korte afstand van het centrum, bos, heide en uitvalswegen.
De dubbele, in spouwmuur uitgevoerde garage is voorzien van een bergzolder.
Bouwjaar 2003. Inhoud ca. 2.736 m³. Woonopp. 709 m².
Grondopp. 2.500 m². Energielabel A++.

Kenmerken



Bouwjaar

2003

Woonoppervlakte

709 m²

Inhoud

2.736 m³

Perceeloppervlakte

2.500 m²

Type woning:	Vrijstaande woning
Soort woning:	Villa
Aantal kamers:	8
Ligging:	In woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin:	Zuiden
Garage:	Vrijstaand steen
Energielabel:	A++
Isolatie:	Dak,- muur- en vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	Warmtepomp
Energiebesparing:	43 zonnepanelen

Voortuin





Luchtfoto's

























Garage





Achtertuin

















Hal





Hal en toilet







Hobbykamer en kantoor







Keuken





Woonkamer















Serre







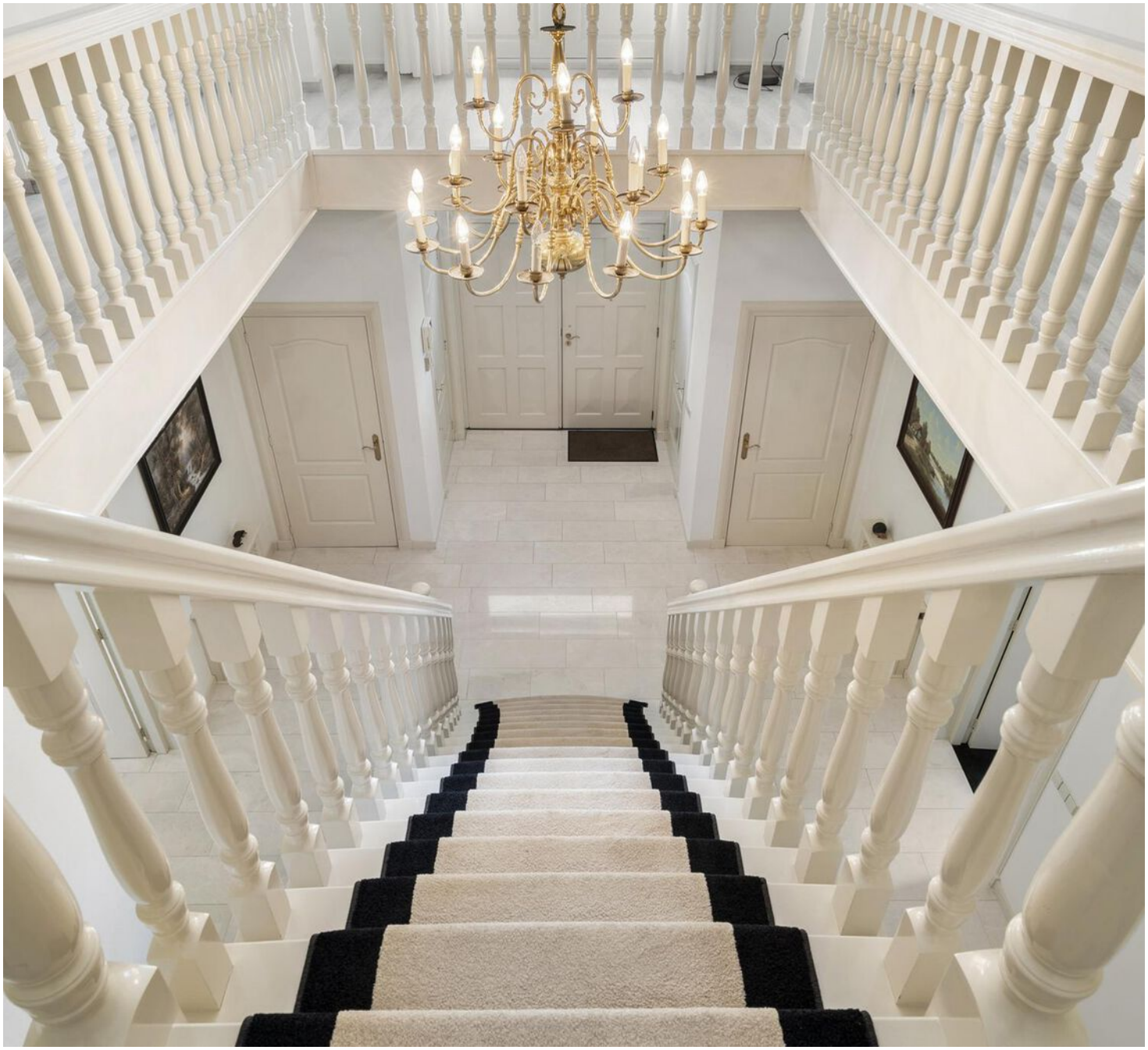




Eerste verdieping







Slaapkamers















Badkamer









Souterrain







Zwembad











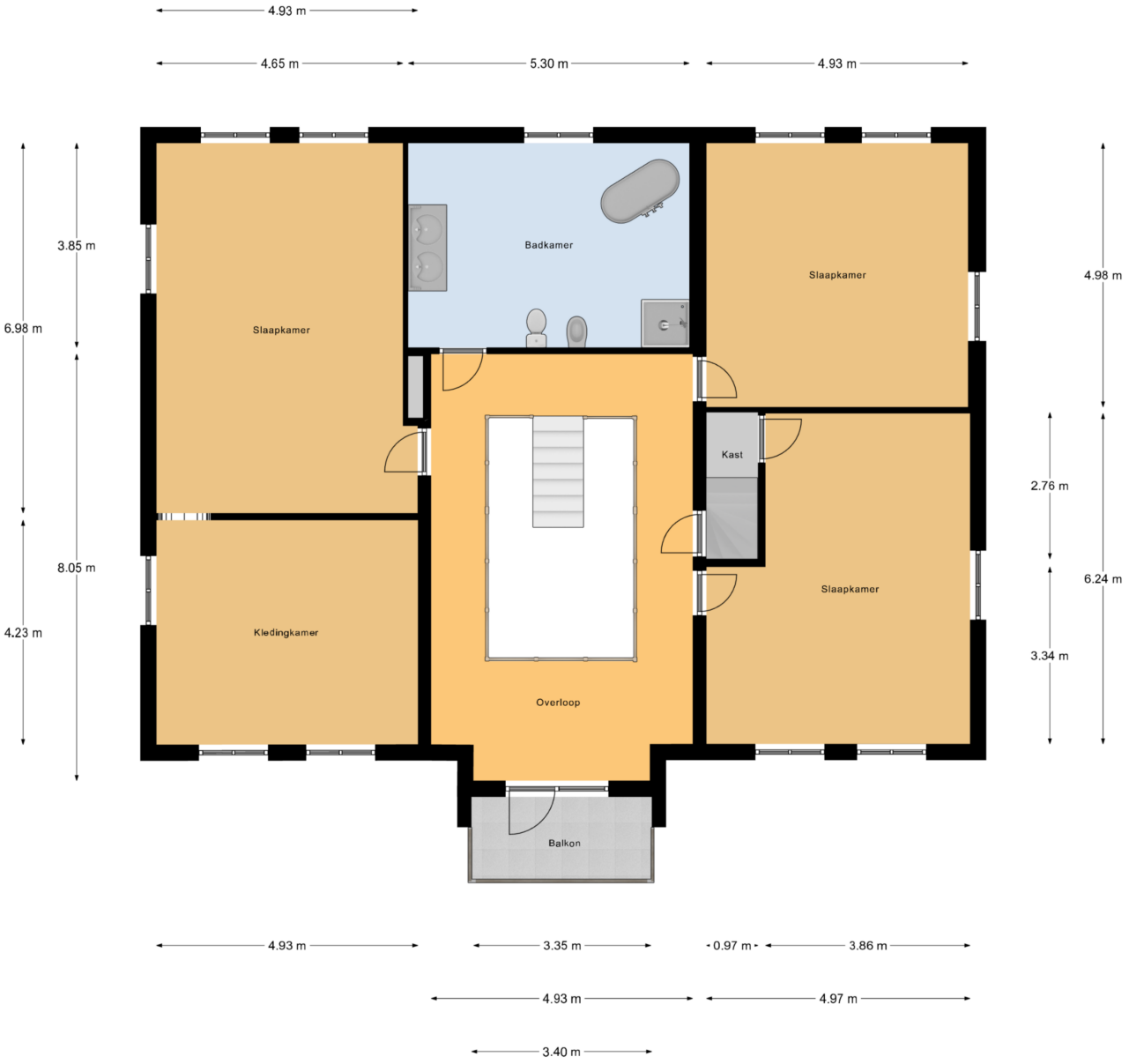


Plattegrond begane grond



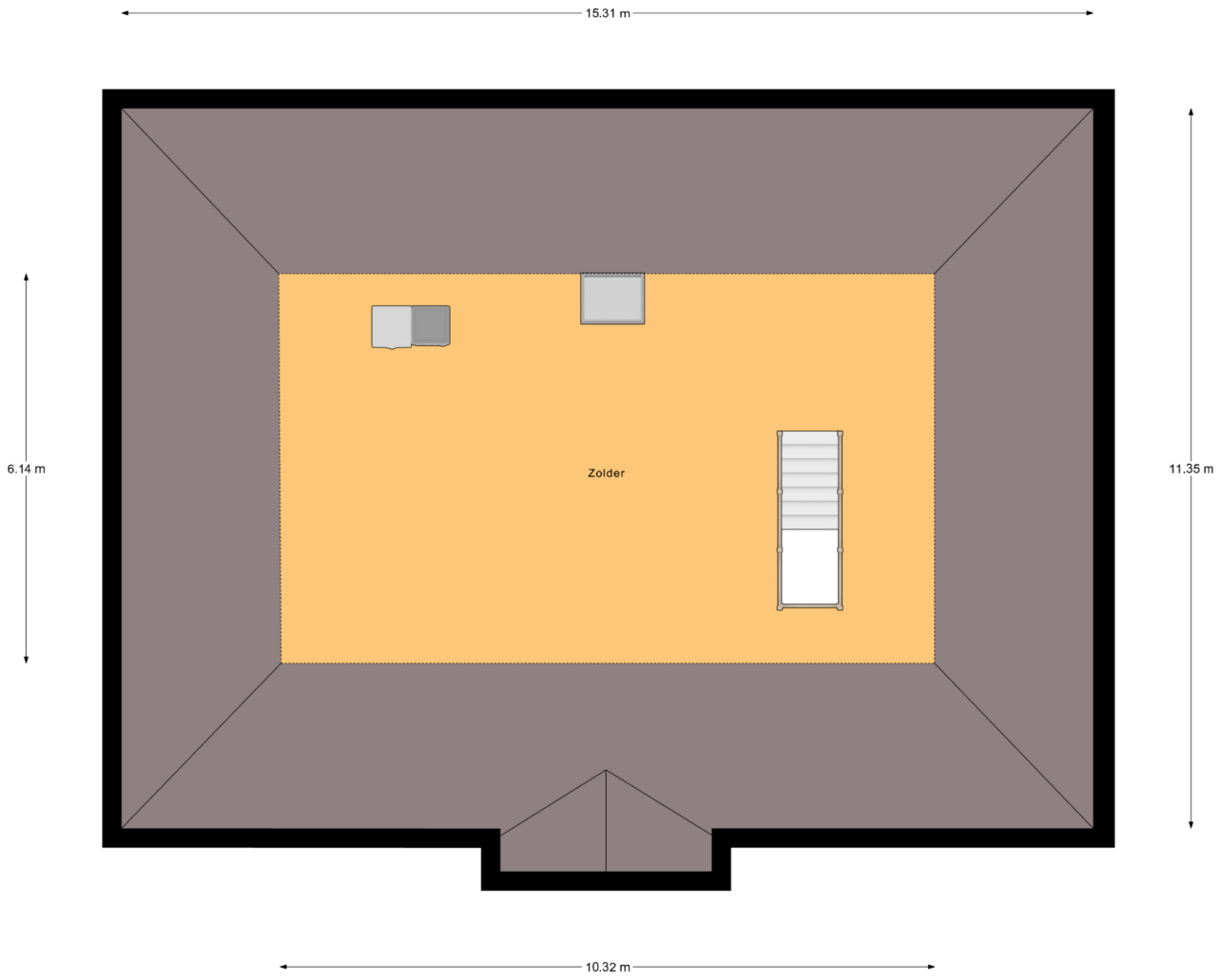
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

Plattegrond eerste verdieping



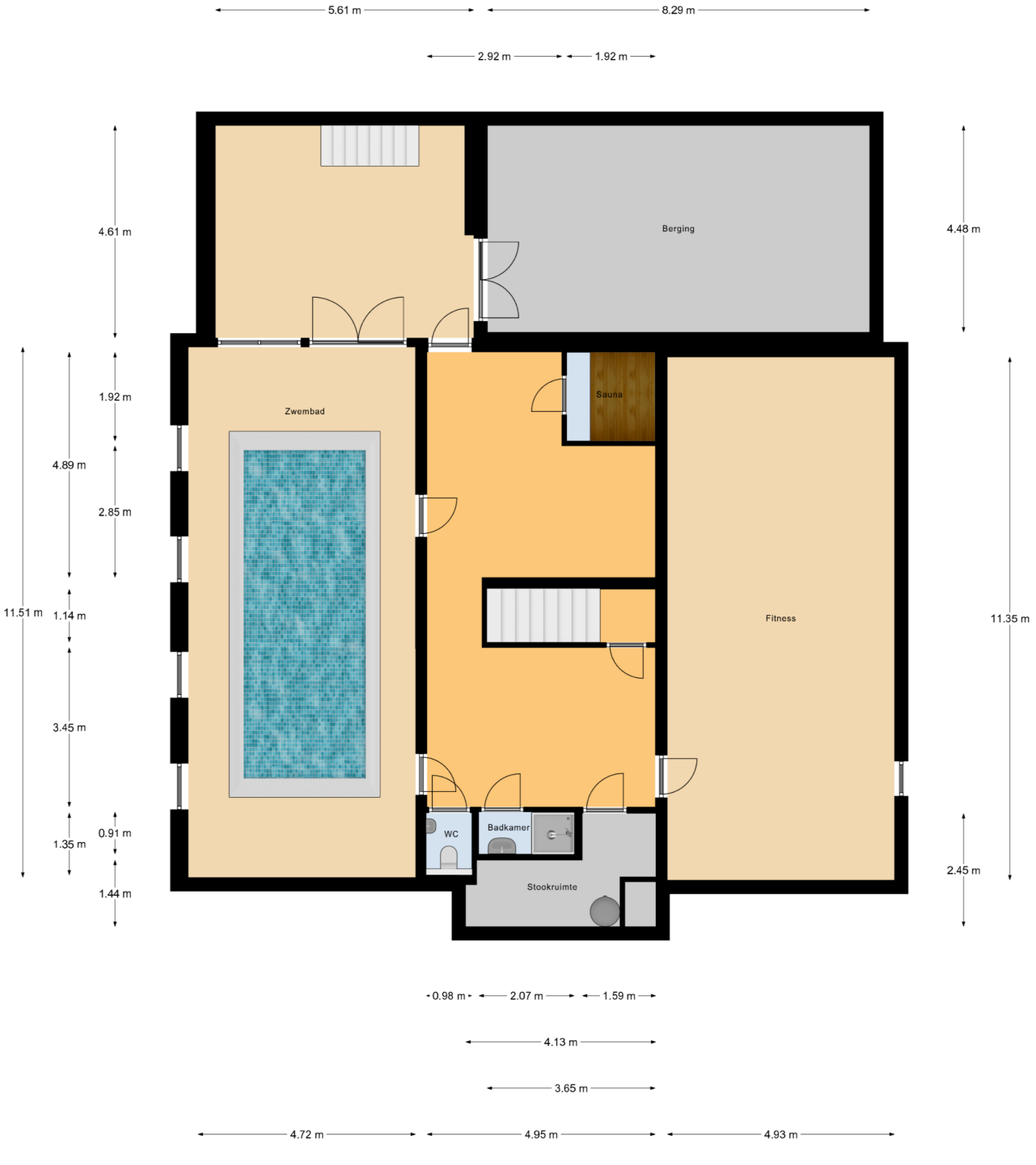
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

Plattegrond tweede verdieping



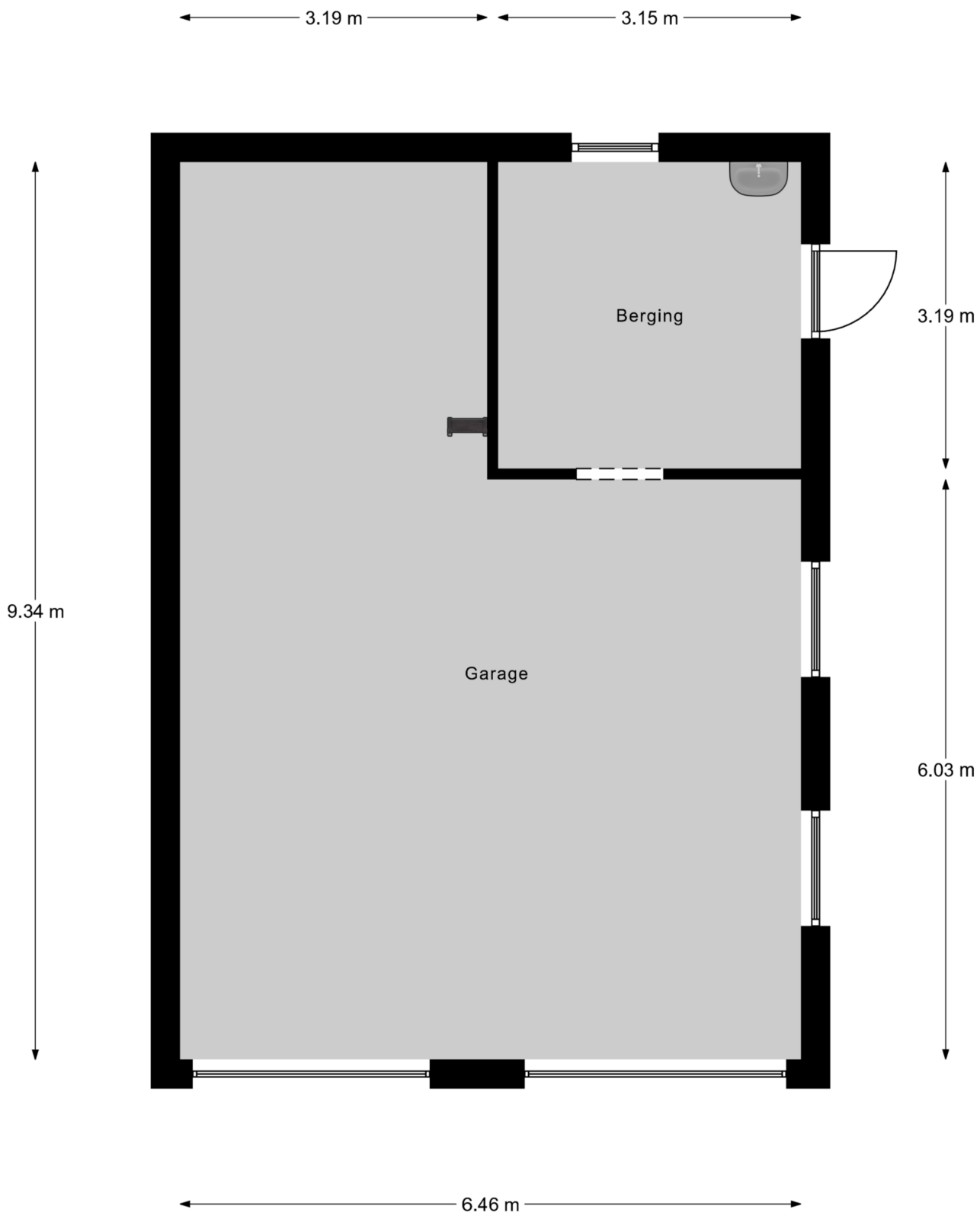
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

Plattegrond souterrain



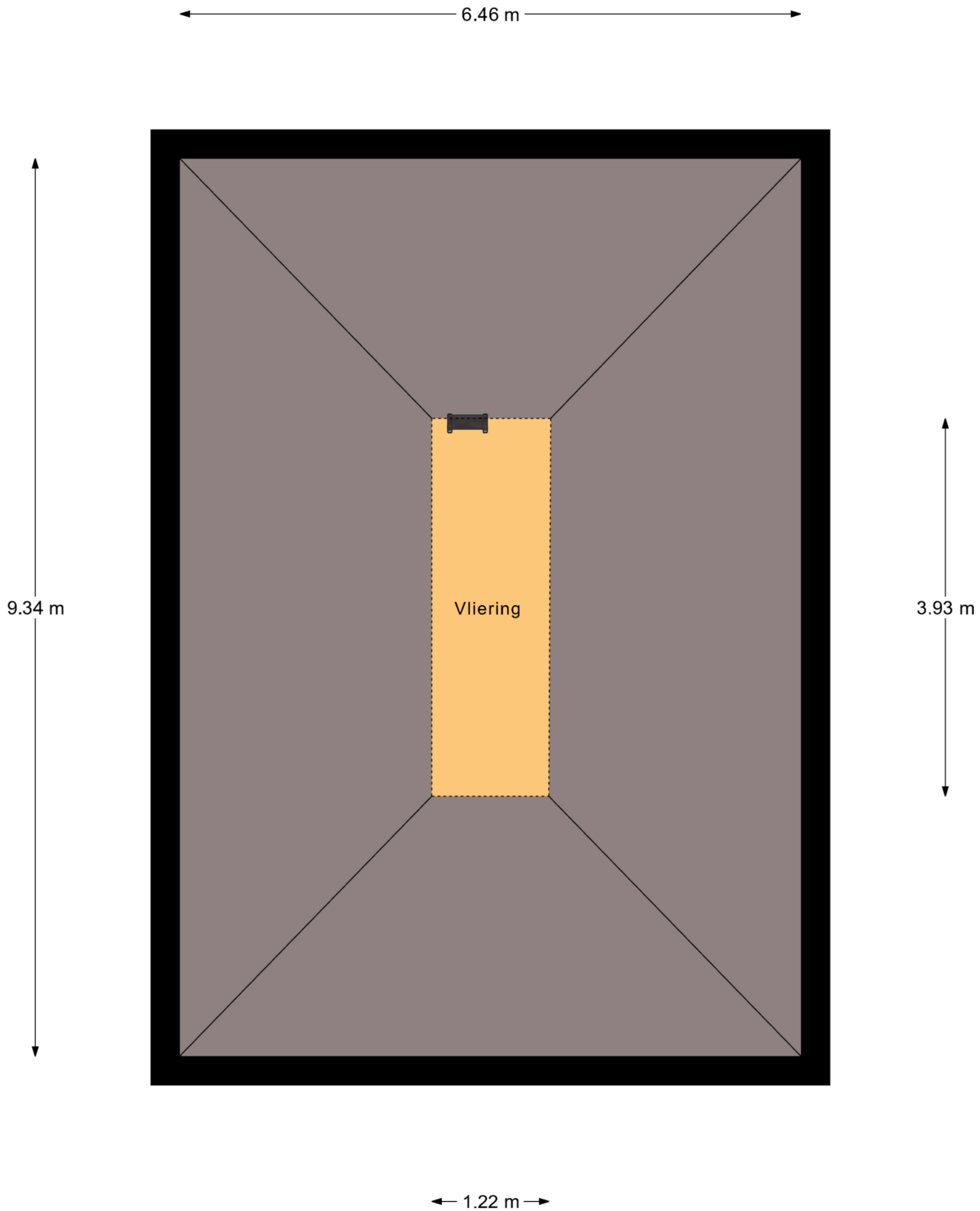
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

Plattegrond garage



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

Plattegrond bergzolder garage



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

Fotix

MEETSTAAT NEN 2580 MEETINSTRUCTIES

Datum meetopname	24 mei 2024	Postcode / plaats	6711 HJ / Ede
Datum meetrapport	5 juni 2024	Soort woning	Vrijstaande woning
Adres	Arnhemseweg 104	Soort meting	Meting op locatie
Opdrachtgever	Jillis Baggerman Makelaardij	Status	Definitief

Totaal woning	**Totaal Gebruiksoppervlak wonen**	**709 m2**
	Totaal Overige inpandige ruimte	**0 m2**
	Totaal Gebouwgebonden buitenruimte	**5 m2**
	Totaal Externe bergruimte	**65 m2**
	Totaal Bruto inhoud woning	**2736 m3**
1e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	**249,5 m2**
	Correctie nissen, trapgaten, vides, etc.	**4,8 m2**
	Overige inpandige ruimte	**0,0 m2**
	Gebruiksoppervlakte wonen	**244,7 m2**
	Gebouwgebonden buitenruimte	**0,0 m2**
	Externe bergruimte	**0,0 m2**
2e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	**259,1 m2**
	Correctie nissen, trapgaten, vides, etc.	**20,5 m2**
	Overige inpandige ruimte	**0,0 m2**
	Gebruiksoppervlakte wonen	**238,6 m2**
	Gebouwgebonden buitenruimte	**0,0 m2**
	Externe bergruimte	**60,3 m2**
3e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	**176,1 m2**
	Correctie nissen, trapgaten, vides, etc.	**14,1 m2**
	Overige inpandige ruimte	**0,0 m2**
	Gebruiksoppervlakte wonen	**162,0 m2**
	Gebouwgebonden buitenruimte	**5,4 m2**
	Externe bergruimte	**4,8 m2**
4e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	**63,4 m2**
	Correctie nissen, trapgaten, vides, etc.	**0,0 m2**
	Overige inpandige ruimte	**0,0 m2**
	Gebruiksoppervlakte wonen	**63,4 m2**
	Gebouwgebonden buitenruimte	**0,0 m2**
	Externe bergruimte	**0,0 m2**

Opmerkingen

De kamer in de kelder ligt binnen de woning (verwarmd/geïsoleerd) en is bouwkundig afgewerkt. De ruimte is derhalve gerekend tot gebruiksoppervlakte wonen. De serre heeft een constructieve vloer en het binnenklimaat kan goed gereguleerd worden. De serre is gerekend tot gebruiksoppervlakte wonen.

Disclaimer

Deze meting en berekeningen zijn conform de 'Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen' en 'Meetinstructie-Bruto inhoud woningen'. Deze zijn gebaseerd op NEN 2580: 2007/C1:2008.

BONSTAETE NEN 2580 MEETINSTRUCTIES ★★ 2022

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **Arnhemseweg 104, 6711 HJ Ede**

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	**Gaat mee**	**Kan worden overgenomen**	**N.v.t.**
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– *Alle losse kasten en legplanken*	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
– *Stapelaar in kelder*	☒	☐	☐	☐

Paraaf verkoper(s): Paraaf koper(s):

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☒	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☒	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☒	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
–				
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐

Paraaf verkoper(s): Paraaf koper(s):

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Close-in boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☒	☐	☐	☐
Luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie	☒	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☒	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
– *Robotmaaier*	☐	☐	☒	☐

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):

Lijst van zaken

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:
–
–

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):

Energielabel woningen	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	414563797	23-07-2024	15-07-2034	Definitief

Deze woning heeft energielabel A++



Isolatie

1	Gevels	+
2	Gevelpanelen	n.v.t.
3	Daken	+/-
4	Vloeren	+
5	Ramen	+
6	Buitendeuren	-

Installaties

7	Verwarming	Warmtepomp	
8	Warm water	Warmtepomp	Verbeteradvies
9	Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10	Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11	Koeling	Geen koeling	
12	Zonnepanelen	15840 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Laag | **Gemiddeld** | Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag | **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie

61,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

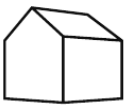
Adres
Arnhemseweg 104
6711HJ Ede

BAG-ID: 0228010000008886

Detailaanduiding

Bouwjaar	2002
Compactheid	1,34
Vloeroppervlakte	706m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam
S.J.H. Willemse

Examennummer
49568

Certificaathouder
Energielabel.com

Inschrijfnummer
SKGIKOB 012364

KvK-nummer
85018708

Certificerende instelling
SKGIKOB

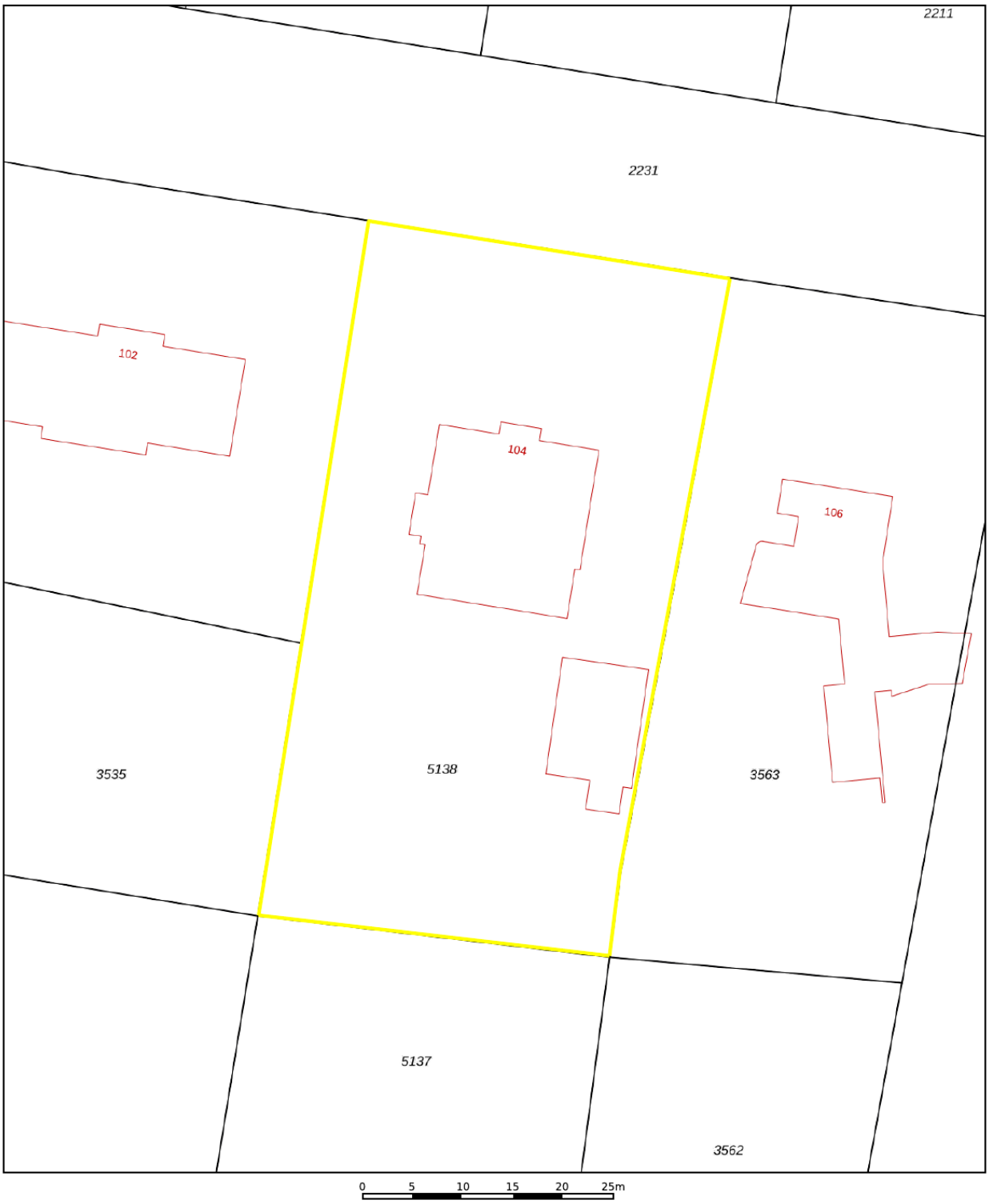
Soort opname
Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Arnhemseweg 104 /Ede



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 april 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

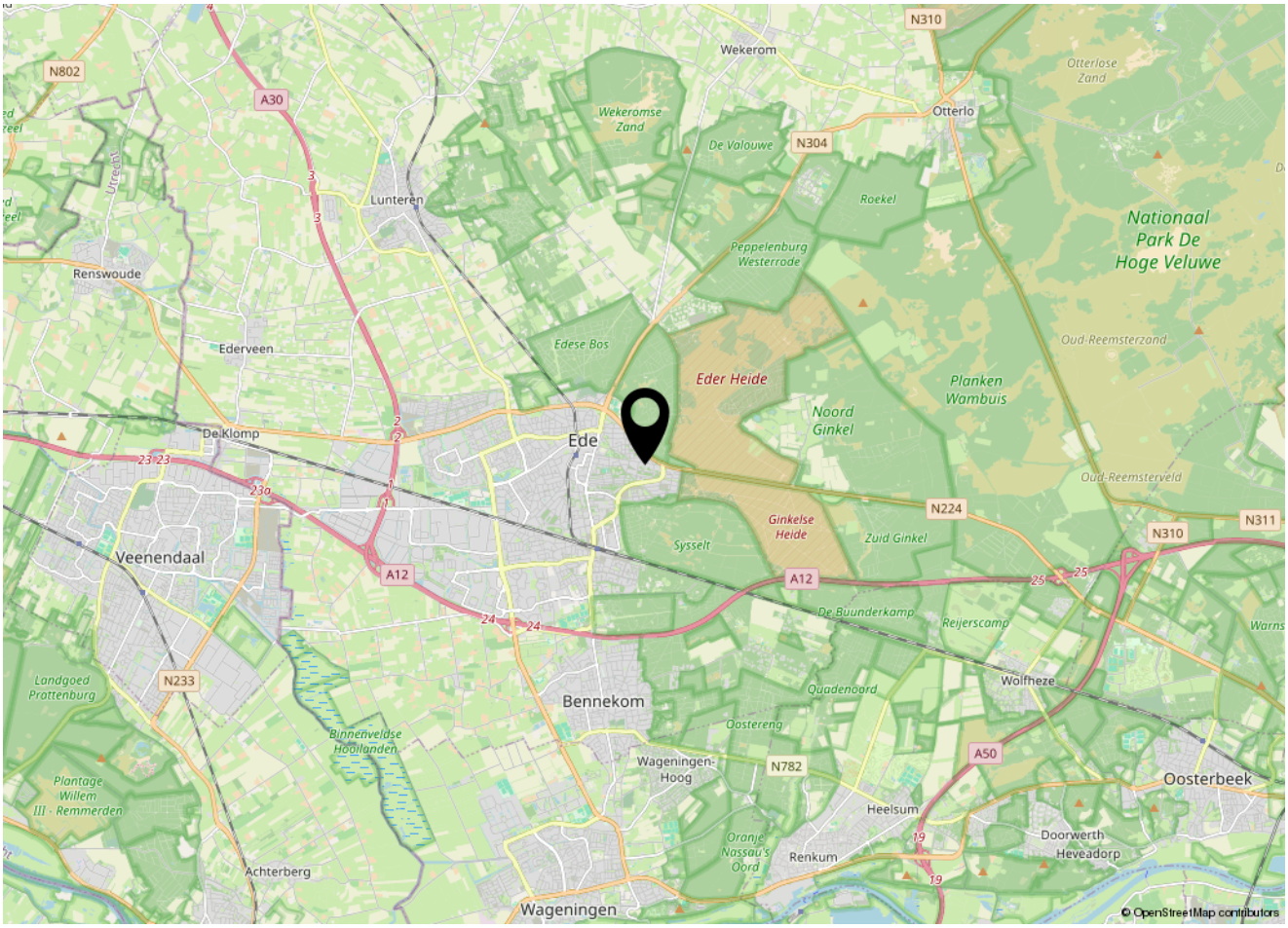
Schaal 1: 500

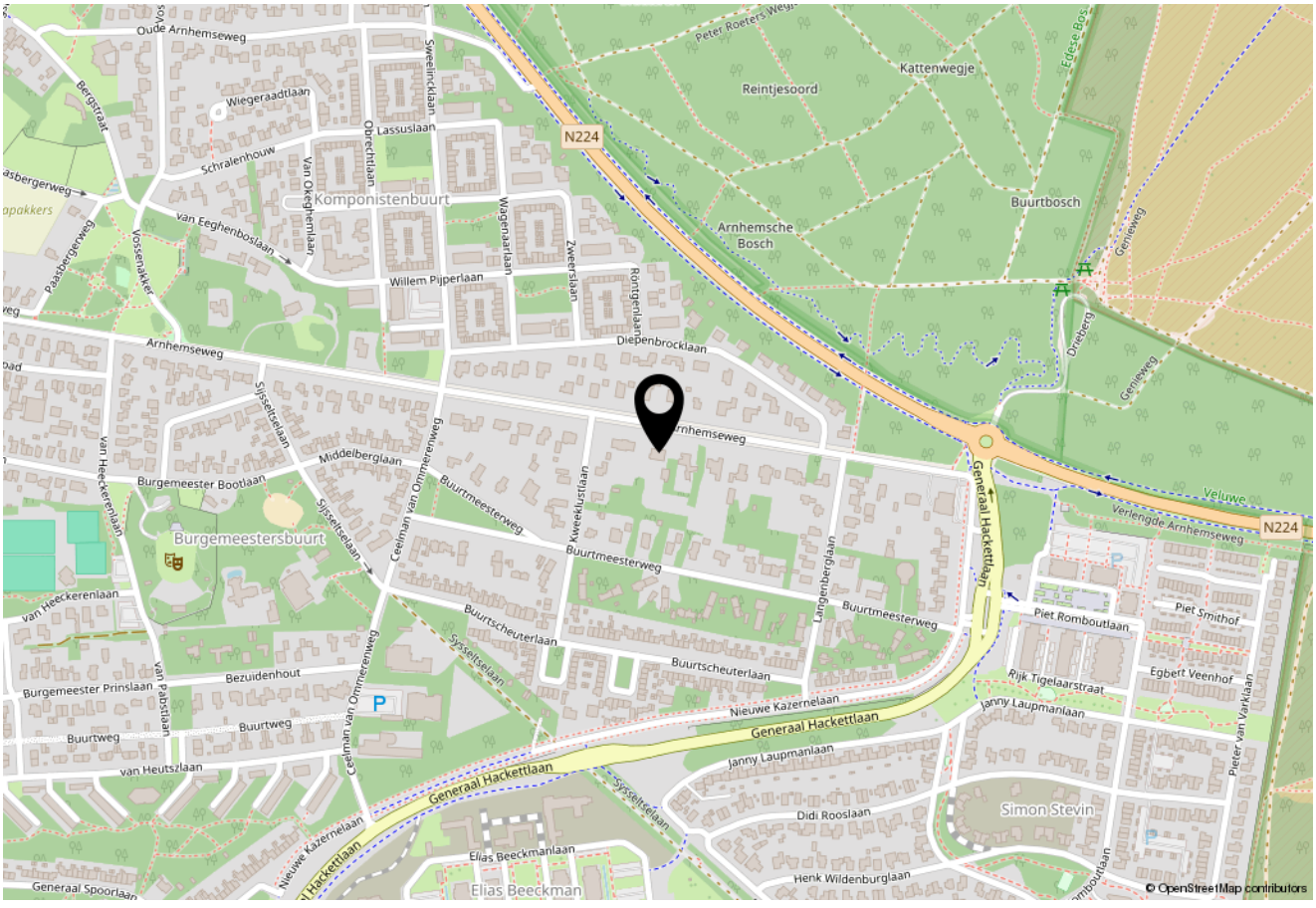
Kadastrale gemeente	Ede
Sectie	C
Perceel	5138

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

Locatie op de kaart





Wonen in Ede



Genieten van voorzieningen én natuur

Ede combineert de gemakken van de stad met de rust en ruimte van een dorp. De plaats is centraal gelegen in Nederland aan de verkeersaders A12 en A30. Ede heeft bovendien twee treinstations. Het grote station Ede-Wageningen, dat momenteel wordt vernieuwd, is een OV-knooppunt van waaruit grote steden in Nederland gemakkelijk zijn te bereiken. Tegelijkertijd is Ede een oase voor natuurliefhebbers en buitensporters dankzij de uitgestrekte natuurgebieden die deze plaats omringen.
Niet verwonderlijk dus dat Ede een zeer gewilde plek is voor forenzen. Hiervandaan kun je de drukte én de rust opzoeken. Het dorp telt 76.000 inwoners en beschikt over talloze voorzieningen, zoals een ziekenhuis, een hogeschool, een sfeervol theater en een bijzondere concertzaal.

Het winkelhart wordt gevormd door een mix van winkelketens, lokale winkeliers, horecagelegenheden en bekroonde ijssalons. Het Museumplein is al sinds jaar en dag het uitgaansgebied voor Ede en omgeving.
Kenmerkend voor Ede is de Ginkelse Heide, die bekend is om haar mooie natuur én van de Operatie Market Garden in de Tweede Wereldoorlog. Nog altijd worden in september de luchtlandingen herdacht en nagebootst op deze plek.

Goede voorzieningen, prima bereikbaarheid én prachtige natuur maken Ede tot een fijne plek om te wonen.





De 10 meest gestelde vragen
over het kopen en verkopen van een huis

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVMmakelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper mij de woning dan aan mij verkopen?
Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uit- brengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Als (kandidaat-)koper heeft u de mogelijkheid een bouwkundige keuring uit te laten voeren om inzicht te kunnen verkrijgen in de bouwkundige staat van het object. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. 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 kunt u als koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van de 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.

7. Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

9. Mag een 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.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?
Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Nadere informatie
en clausules in de koopovereenkomst

Koopovereenkomst
Bij verkoop wordt hetgeen wat overeengekomen is, door ons kantoor vastgelegd in een Model koopovereenkomst. Deze koopovereenkomst is vastgesteld door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept wordt gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Concreet betekent dit dat verkoper na het sluiten van een mondelinge overeenkomst de mogelijkheid heeft andere biedingen op de woning te accepteren, dan wel met andere bieders in onderhandeling te treden, tot het moment dat de koopakte door beide partijen is ondertekend.

Nutsbedrijven
Koper en verkoper zijn ieder zelf verantwoordelijk voor het zorgdragen van het aansluiten en het overschrijven van nutsvoorzieningen.

Waarborgsom
De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom en wordt gestort bij de Notaris, of er wordt een bankgarantie bij de Notaris gedeponeerd. Koopt u de woning zonder financiering? Dan zullen wij een termijn van 3 weken hanteren na het opstellen van de koopovereenkomst. Koopt u met een voorbehoud van financiering? Dan dient de waarborgsom of bankgarantie uiterlijk 1 week na het verstrijken van de termijn van het voorbehoud gestort of gesteld te zijn.

Toelichtingsclausule NEN2580
Op eventueel aan koper verstrekte informatie zoals tekeningen, afmetingen en inhoud/oppervlakte. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Afwijkingen in tekeningen en gegevens zijn mogelijk. Verkoper en diens makelaar zijn niet aansprakelijk voor afwijkingen in de tekeningen en de overige opgegeven (inhoud/oppervlakte) maten.

Asbestclausule
Indien de woning voor 1994 gebouwd is, zal in de koopovereenkomst een asbestclausule worden opgenomen.

Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbest-houdende stoffen/materialen in de onroerende zaak. Partijen verklaren er voorts mee bekend te zijn dat mogelijk nog meer asbesthoudende stoffen/ materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij de koper. Indien de asbesthoudende stoffen/ materialen worden verwijderd door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voor-schrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/ of verwijdering hiervan kan voortvloeien. In afwijking van artikel 3:6 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van 1 of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruiken het eventueel anderszins nietbeantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van de koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

Verontreinigingsclausule
Het is niet bekend of er een olietank aanwezig is.

De onroerende zaak wordt geleverd in de staat waarin het zich thans (bij de koop) bevindt. De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem en/of grondwaterverontreiniging niets bekend is. Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem en/of grondwater-verontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodemverontreiniging aanspreken, dan alleen in het geval er sprake is van een verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper zelf.

Ontbindingsclausule
Koper en verkoper kunnen overeenkomen dat in de koopakte en clausule opgenomen wordt dat op grond van het niet verkrijgen van een financiering de overeenkomst ontbonden kan worden. Indien koper op grond hiervan ontbinding van de overeenkomst inroept, dient hij dit binnen 1 werkdag na het verstrijken van de ontbindingsdatum aan de verkoper of diens makelaar te melden onder het overleggen van 1 schriftelijke afwijzing van een grote geldverstrekkende instelling.

Ouderdomsclausule
Bij een oudere woning kan een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan * jaar oud is, hetgeen betekend dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van 1 of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Niet bewoningsclausule
Als de verkoper de woning niet zelf heeft bewoond of er al jaren niet gewoond heeft en de woning door anderen is bewoond geweest, zal in de koopovereenkomst een niet bewoningsclausule opgenomen worden.

Verkoper heeft uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het feitelijk zelf had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen overeen gekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

-

Ondanks dat deze brochure met de nodige zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

Ons team

Jillis Baggerman
makelaardij



Jillis Baggerman

MAKELAAR RM/RT

jillis@jillisbaggerman.nl



Sander Hemmes

MAKELAAR RM/RT
WOZ-TAXATEUR

sander@jillisbaggerman.nl



Arno Oosterbeek

MAKELAAR K-RMT

arno@jillisbaggerman.nl



Dieke Klomp

COMMERCIEEL
MEDEWERKER

dieke@jillisbaggerman.nl



Noëlle van de Beek

COMMERCIEEL
MEDEWERKER

noelle@jillisbaggerman.nl



Marcella Roelofs

COMMERCIEEL
MEDEWERKER

marcella@jillisbaggerman.nl



Daphne Weidmann

COMMERCIEEL
MEDEWERKER

daphne@jillisbaggerman.nl



Janneke Hamstra

COMMERCIEEL
MEDEWERKER

janneke@jillisbaggerman.nl



De kenmerkende en veelzijdig manier van aanpak werd kort na de start van het kantoor (2005) beloond door verkozen te worden als Jonge Ondernemer van de gemeente Ede. Enkele jaren geleden werd Jillis Baggerman makelaardij uitgeroepen tot Beste Makelaar van Nederland. De eerste kennismaking met Jillis Baggerman makelaardij begint bij Dieke Klomp, Noëlle van de Beek, Marcella Roelofs en Janneke Hamstra. Ze worden niet voor niets het visitekaartje van de makelaardij genoemd. De makelaars Sander Hemmes en Jillis Baggerman mogen de letters RM (als Register Makelaar) en RT (als Register Taxateur) achter hun naam zetten. Arno Oosterbeek is Kandidaat Makelaar en krijgt daarmee de letters (K-RMT) achter zijn naam. Om in het VastgoedCert en NRVT register ingeschreven te mogen blijven, moeten makelaars en taxateurs aantonen dat hun kennis op het vakgebied wordt bijgehouden. Deze permanente educatie is een garantie dat de makelaars op de hoogte zijn van alle actuele ontwikkelingen in de makelaardij. Daarnaast is Jillis Baggerman makelaardij aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Op het gebied van financieel advies wordt nauw samengewerkt met Estaete hypotheken & verzekeringen, waar Bert Huisman en Marcel van Brakel de erkend financieel adviseurs zijn. Ze worden hierbij ondersteund door Joke Beumer en Jesper van de Peppel.

Estaete hypotheken & verzekeringen



Wij verzorgen niet alleen de verkoop en aankoop van woningen maar ondersteunen u ook, indien gewenst, bij het aangaan van hypotheken en verzekeringen. Dit doen wij in nauwe samenwerking met Estaete hypotheken & verzekeringen. Estaete heeft met erkend financieel adviseurs Bert Huisman en Marcel van Brakel een rijke ervaring in huis. Zij kunnen u zodoende een deskundig onafhankelijk advies op maat geven betreffende de financiering en verzekering van een aangekochte woning.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met één van de adviseurs. Estaete is te bereiken op het volgende telefoonnummer 0318-419996 of e-mailadres info@estaete.nl.

estaete
hypotheken & verzekeringen



Jillis Baggerman startte in 2005 zijn eigen makelaarskantoor in Bennekom en heeft inmiddels ruimschoots bewezen sterk in de markt te staan. Jillis Baggerman makelaardij presenteert zich actief in de markt en weet zich te onderscheiden. “Ik ben bijzonder trots op het hele team waar we mee werken. Ieder heeft bij andere kantoren in de regio veel ervaring kunnen opdoen. Onze ervaring, onze contacten, onze kennis van de omgeving en onze ideeën die we over de makelaardij hebben zijn bij elkaar gekomen. We hebben allemaal passie voor ons vak”.

Heeft u verhuisplannen? Of heeft u een vraag op het gebied van makelaardij?

Ons kantoor staat u graag persoonlijk te woord. Iedere woning is uniek en iedere opdrachtgever heeft specifieke wensen. Voor meer informatie kunt u naar onze website www.jillisbaggerman.nl. Wij zijn telefonisch bereikbaar van maandag t/m vrijdag van 09:00 uur tot 17:30 uur. Wij staan u graag met raad en daad terzijde!

Iedere woning is uniek, iedere opdrachtgever heeft specifieke wensen. Daarom leveren onze ervaren makelaars maatwerk met voor ieder (ver)koopproces een eigen aanpak.



Jillis Baggerman makelaardij

Commandeursweg 2, 6721 TZ Bennekom

0318-415484 | info@jillisbaggerman.nl

www.jillisbaggerman.nl

NVM funda vastgoedcert gecertificeerd NWWI REGISTER TAXATEUR