



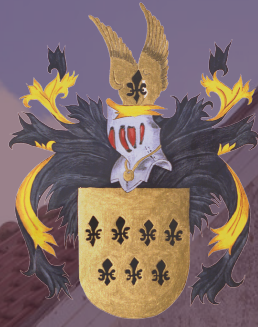
Jillis Baggerman
makelaardij

(ver)kopen
zonder zorgen



Dolderstraat 51 Wageningen

Vraagprijs € 895.000 k.k.



Kom binnen!
Neem een kijkje in deze charmante woning.



"Buiten wonen" op een geweldige locatie!



Op een fantastische en werkelijk unieke locatie, in natuurgebied "De Wageningse Eng" gelegen, charmant **VRIJSTAAND WOONHUIS** op een riant perceel van maar liefst bijna 1,5 hectare met eenvoudige bijgebouwen, weiland en prachtig uitzicht. Indeling: hal, woonkamer, keuken met gaskookplaat, afzuigkap en koelkast, grote bijkeuken met aansluiting wasmachine, toilet met fonteintje, badkamer voorzien van douche en wastafel, 5 slaapkamers waarvan 1 met toegang tot kelder, 2e badkamer voorzien van douche en toilet, 2e keuken. Verdieping: grote zolder, zolderkamer. Verwarming en warm water d.m.v. een HR combiketel (2019). Deze bijzonder fraai gelegen woning dient volledig gerenoveerd en gemoderniseerd te worden. Nieuwbouw behoort ook tot de mogelijkheden, zodat u geheel naar uw eigen wensen uw droomhuis kunt realiseren. Een unieke kans voor mensen die van "buiten wonen" houden, maar toch dicht bij de bebouwde kom en het gezellige centrum van Wageningen willen wonen. Bouwjaar ca. 1903. Inhoud ca. 766 m³. Woonopp. ca. 139 m². Grondopp. 14.570 m². Energielabel G.

Kenmerken



Dolderstraat 51 Wageningen

Bouwjaar

1903

Woonoppervlakte

139 m²

Inhoud

766 m³

Perceeloppervlakte

14570 m²

Type woning:	Vrijstaande woning
Soort woning:	Eengezinswoning
Aantal kamers:	6
Ligging:	Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Tuin:	Tuin rondom
Garage/berging:	Vrijstaand steen
Energielabel:	G
Isolatie:	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming:	C.v.-ketel

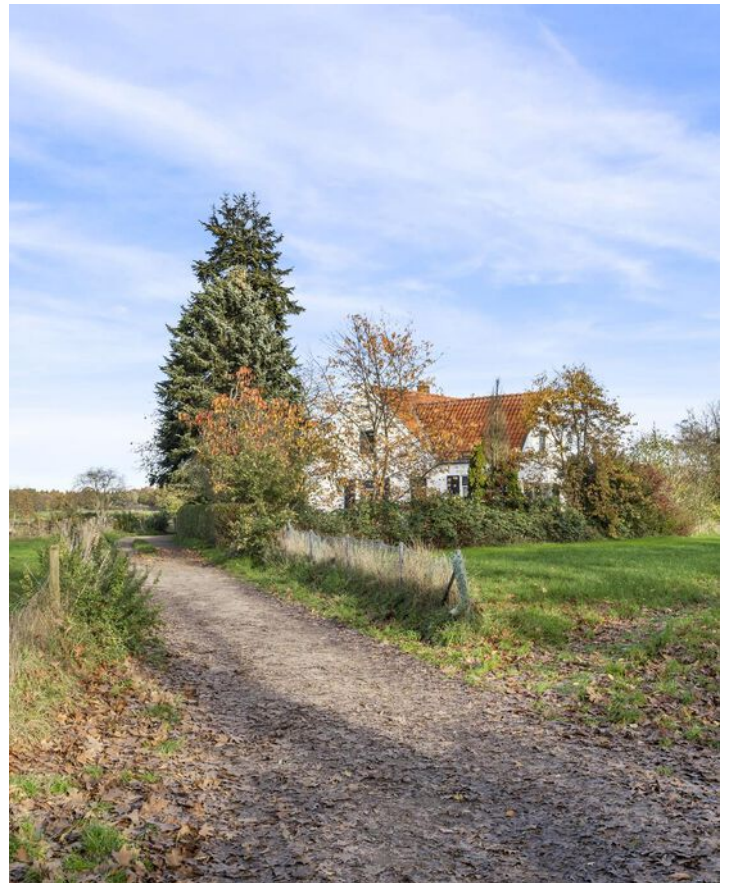


















Hal



Woonkamer



Keuken



Slaapkamer



Slaapkamer





Toilet





Badkamer



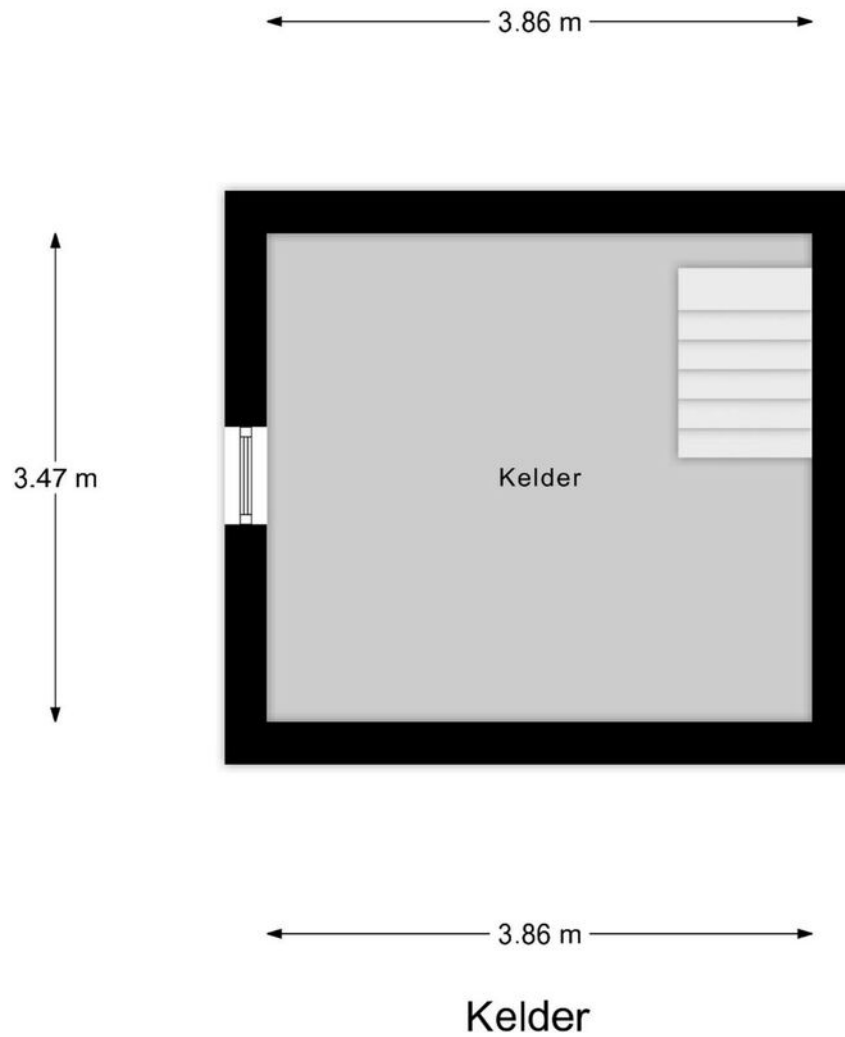


(Bij)keuken





Plattegrond



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

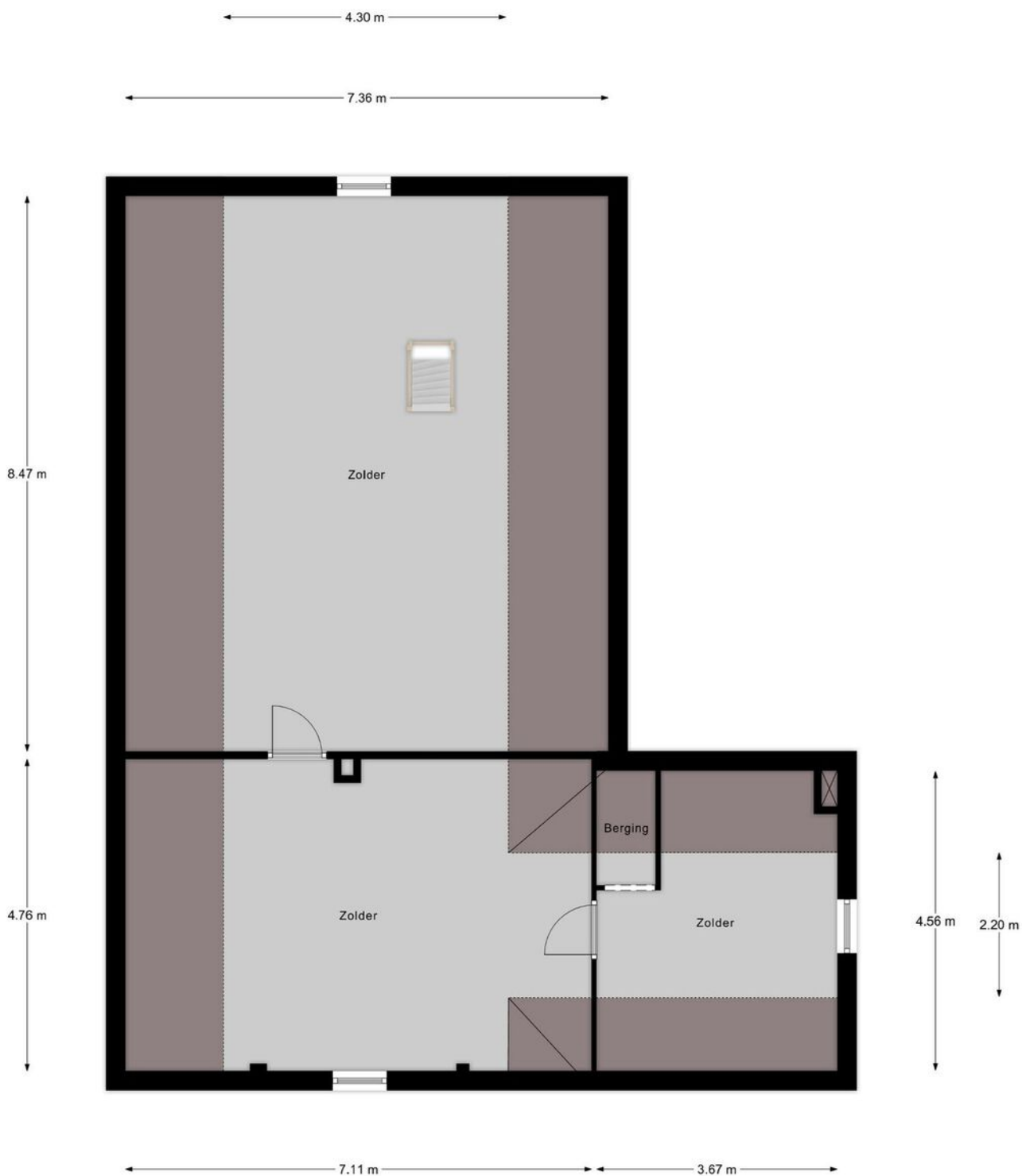
Plattegrond



Begane Grond

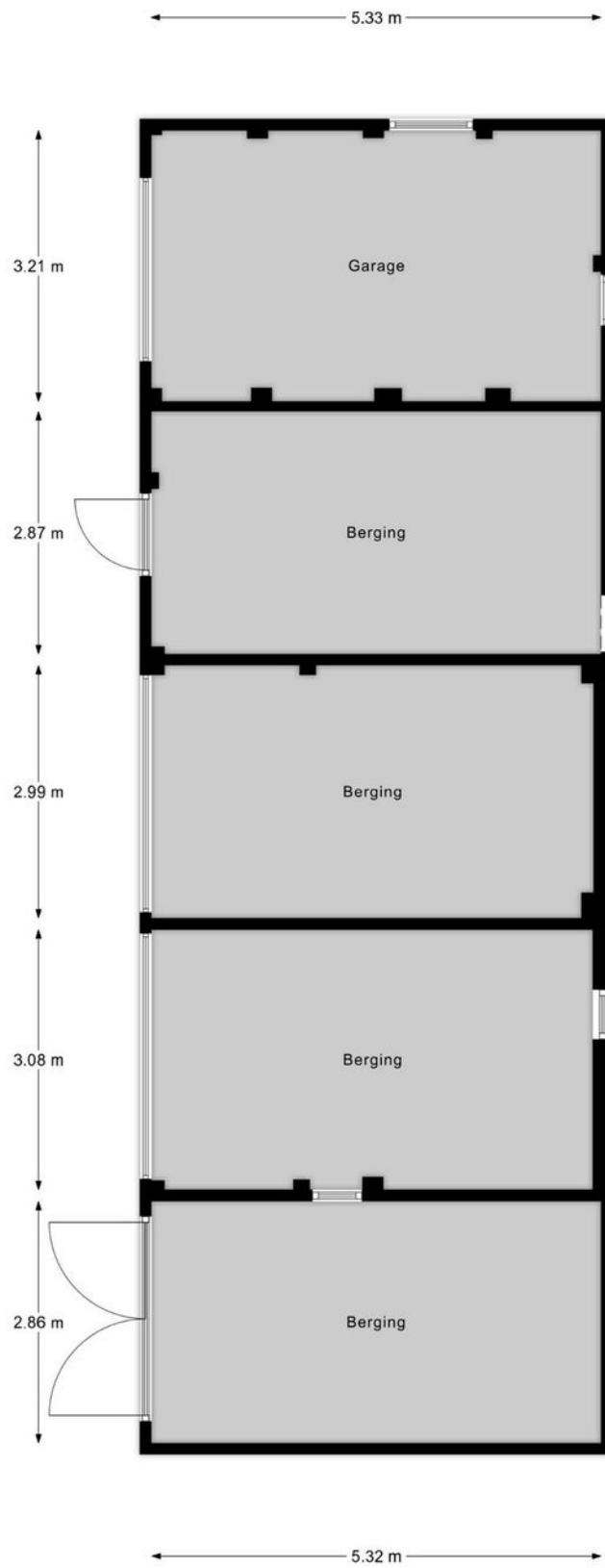
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

Plattegrond



Zolder

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix



Berging

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix



MEETSTAAT NEN 2580 MEETINSTRUCTIES

Datum meetopname	15 november 2022	Postcode / plaats	6704 PL / Wageningen
Datum meetrapport	22 november 2022	Soort woning	Vrijstaande woning
Adres	Dolderstraat 51	Soort meting	Meting op locatie
Oprachtgever	Jillis Baggerman makelaardij	Status	Definitief

Totaal woning	Totaal Gebruiksoppervlak wonen	139,28 m²
	Totaal Overige inpanidige ruimte	82,50 m²
	Totaal Gebouwgebonden buitenruimte	0,00 m²
	Totaal Externe bergruimte	79,30 m²
	Totaal Bruto inhoud woning	766,21 m³
1 ^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	13,40 m ²
	Correctie nissen, trapgaten, vides, etc.	0,00 m ²
	Overige inpanidige ruimte	0,00 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	13,40 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,00 m ³
	Externe bergruimte	0,00 m ²
2 ^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	139,28 m ²
	Correctie nissen, trapgaten, vides, etc.	0,00 m ²
	Overige inpanidige ruimte	0,00 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	139,28 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,00 m ³
	Externe bergruimte	79,30 m ²
3 ^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	69,10 m ²
	Correctie nissen, trapgaten, vides, etc.	0,00 m ²
	Overige inpanidige ruimte	69,10 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	0,00 m ²
	Gebouwgebonden buitenruimte	0,00 m ³
	Externe bergruimte	0,00 m ²
Opmerkingen		
De zolderruimte is toegankelijk via een vaste trap maar is niet verwarmd en geïsoleerd. Hierdoor hebben wij deze ruimte toebedeeld als gebruiksoppervlakte overige inpanidige ruimte.		

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.

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Dolderstraat 51, 6704 PL Wageningen

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				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Losse (hang)lampen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Overgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Jaloezieën	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (Losse) horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Parketvloer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Houten vloer(delen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Houtkachel	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Gas)kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Designradiator(en)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Schilderij ophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (Gas) fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Magnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Combi-oven/combimagnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vriezer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koel-vriescombinatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Vaatwasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Quooker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Koffiezetapparaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Keukenaccessoires, te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toilethouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Fontein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Jacuzzi/whirlpool	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Stoomdouche (cabine)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wastafelmeubel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Planchet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toilet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toilethouder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kluis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– Geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Screens/rolluiken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Oplaadpunt elektrische auto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– Vlaggenmast(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken/tuin/kozijnen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Intelligente thermostaten e.d.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stadsverwarming	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bijlage(n) over te nemen contracten:

-

Voor akkoord,

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):

Energietabel woningen

Registratienummer
233271466Datum registratie
04-11-2022Geldig tot
27-10-2032Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

G



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel			nee	ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel			nee	ja
3 Daken	- +/- + ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig			nee	ja
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters			nee	ja
5 Ramen	+/- + ++	11 Koeling	Niet aanwezig			nee	n.t.b.
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig			nee	ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
<p>Laag Gemiddeld Hoog</p>	<p>Laag Hoog</p>	<p>0,0 %</p>

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Dolderstraat 51
6704PL Wageningen
BAG-ID: 0289010000003491

Detailaanduiding

Bouwjaar 1903
Compactheid 2,29
Vloeroppervlakte 210 m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam S.J.H. Willemse **Examnummer** 49568

Certificaathouder
Energietabel.com

Inschrijfnnummer SKGIKOB.012364 **KvK-nummer** 24363377

Certificerende instelling
SKGIKOB

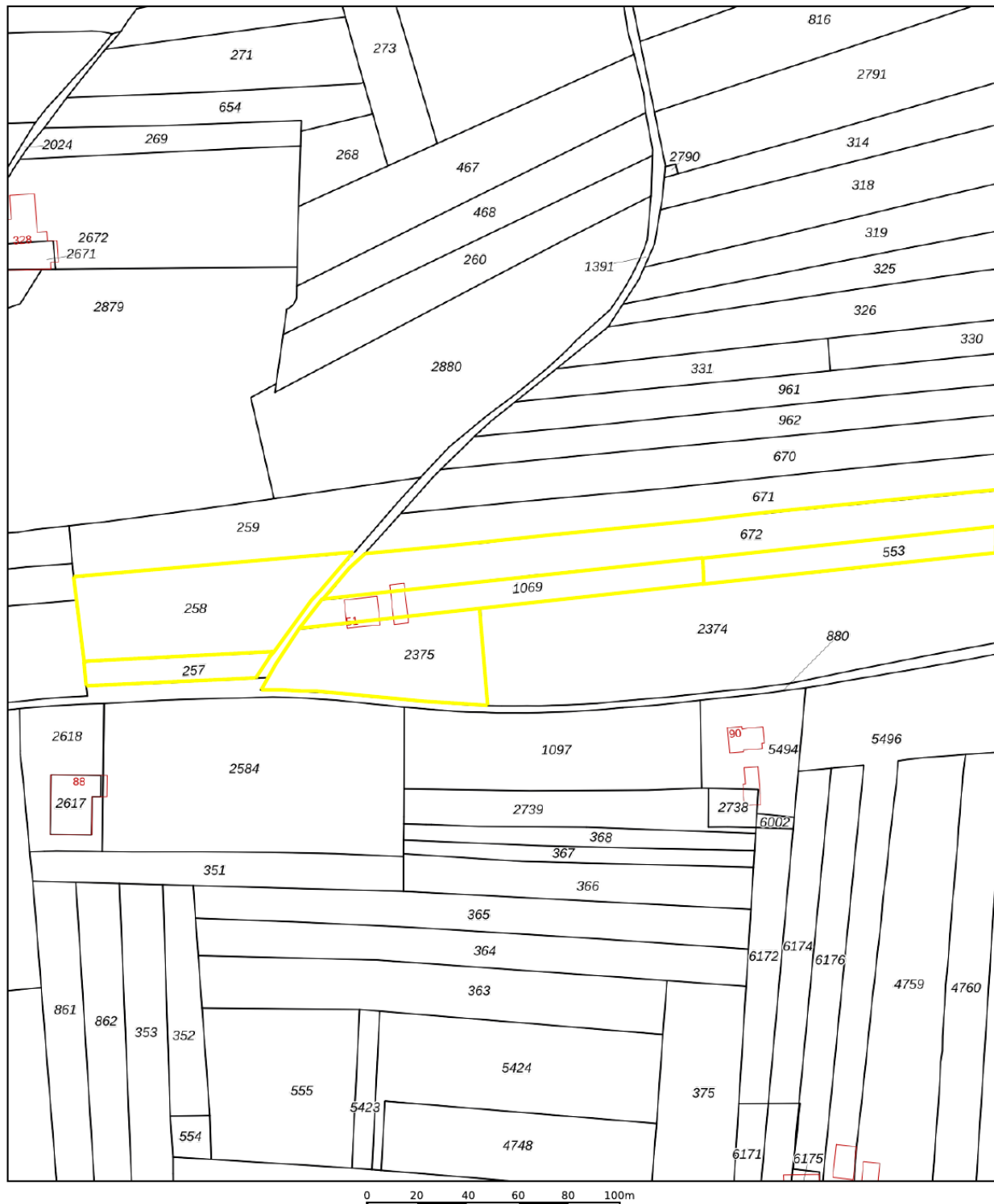
Soort opname
Basisopname



Kadastrale kaart

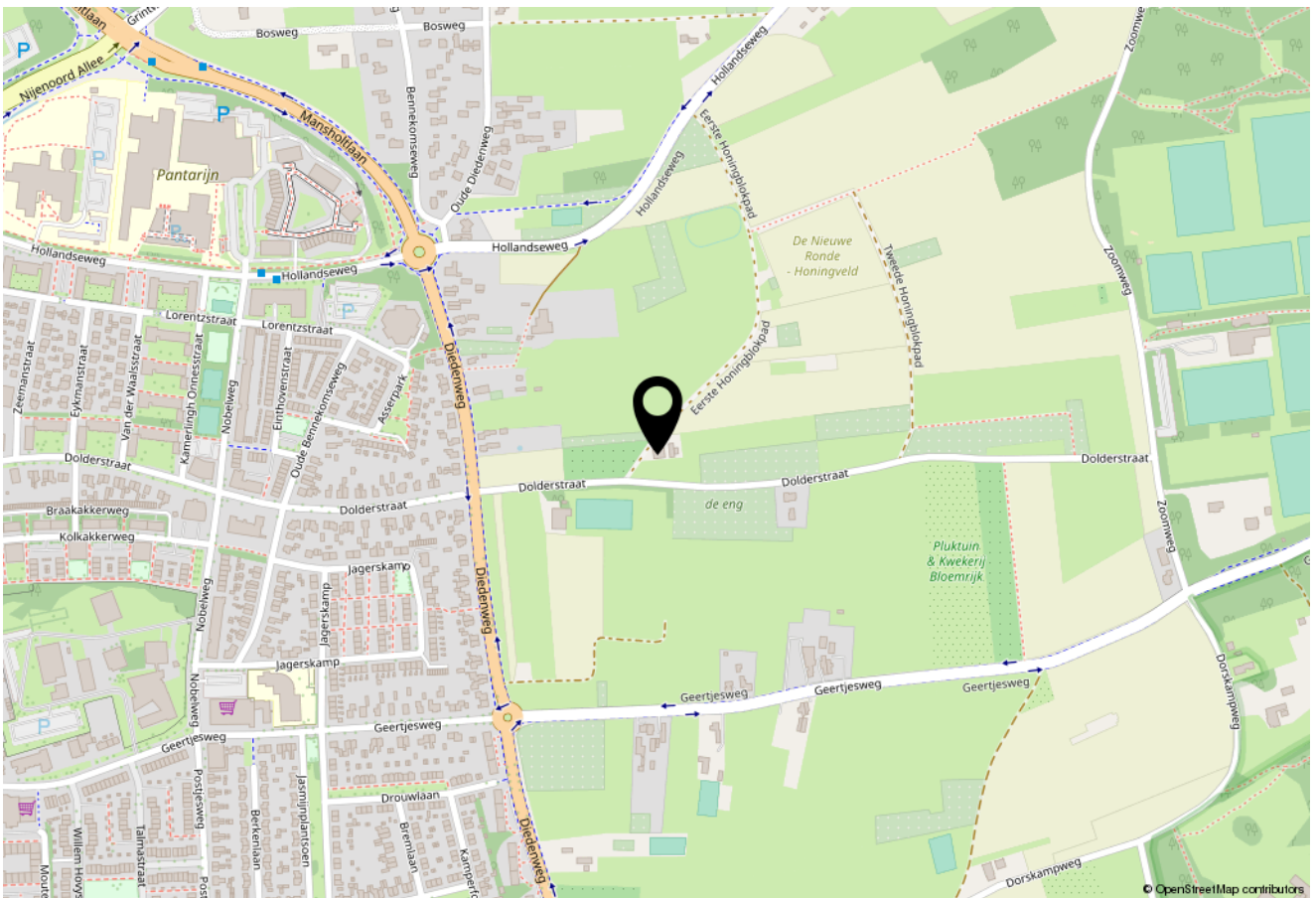
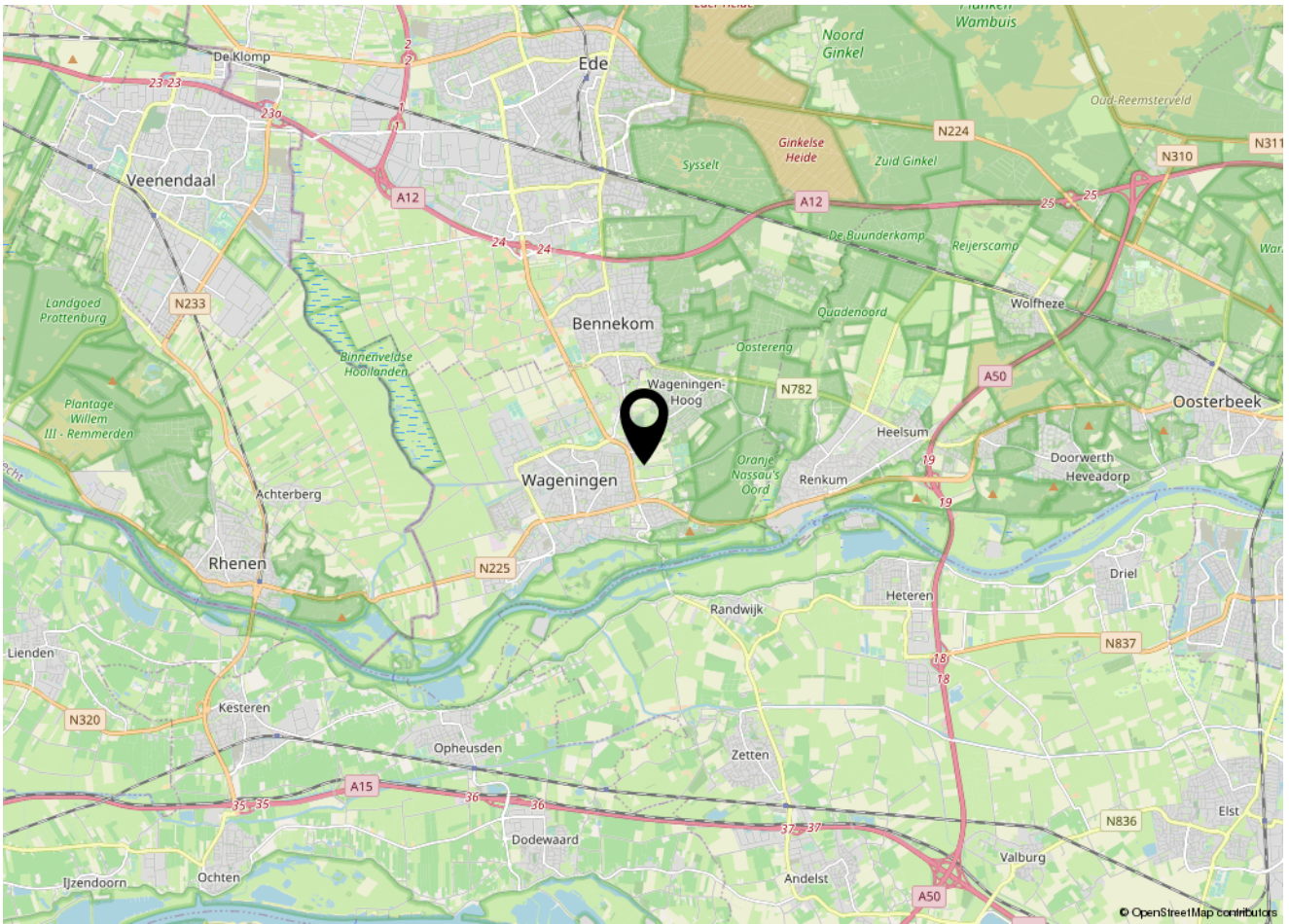
Kadastrale kaart

Uw referentie: Dolderstraat 51

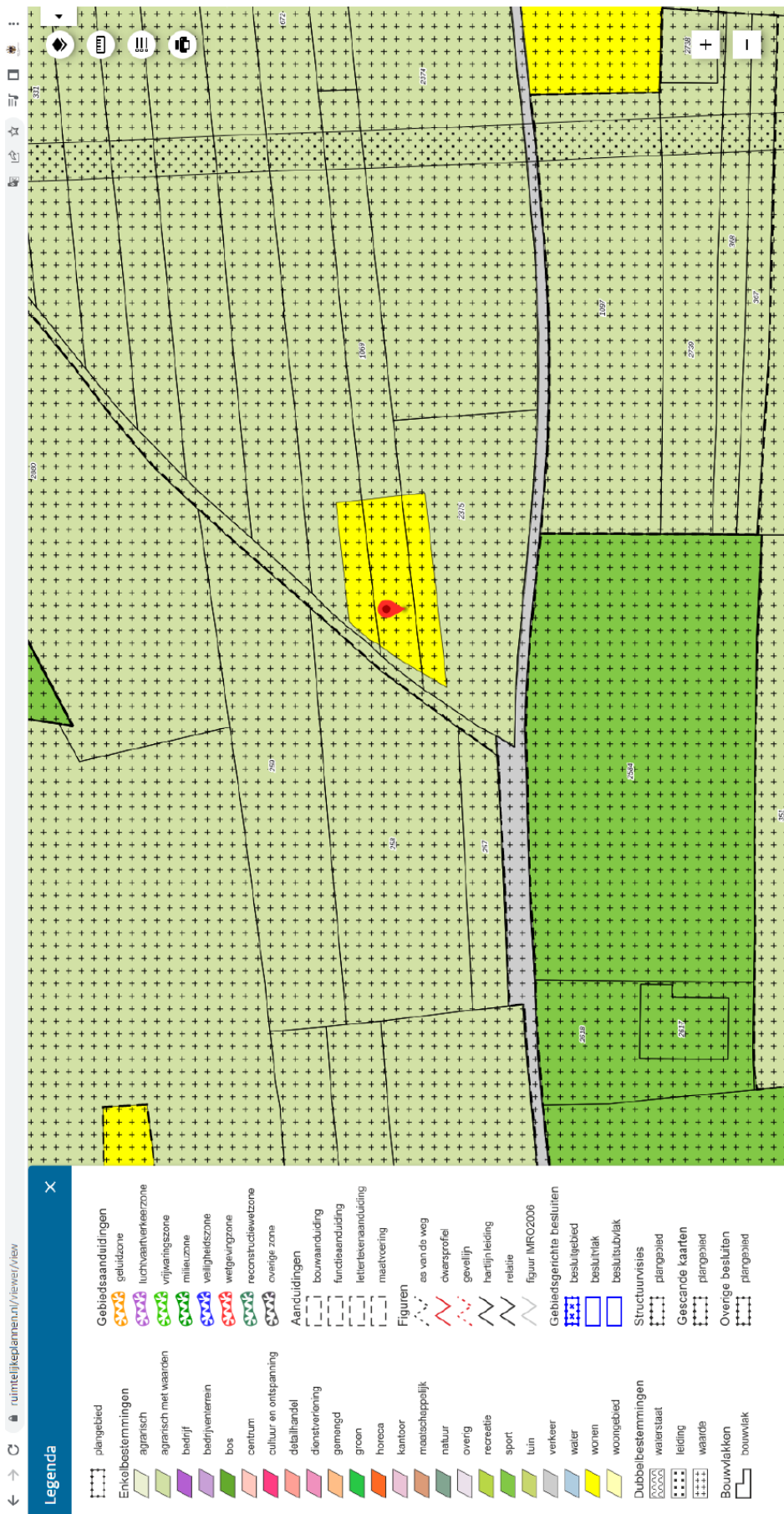


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebauwing</p> <p>For an enclsuding uittreksel, geleverd op 18 oktober 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Wageningen</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 1069</p> <p>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.</p>	
--	---	--

Locatie op de kaart



Bestemmingsplan



Schermprent ruimtelijkeplannen.nl betreffende Dolderstraat 51 te Wageningen (d.d. 23 oktober 2022).



Artikel 21 Wonen buitengebied gemeente Wageningen (bestemmingsplan vastgesteld op 11 juni 2014) geldend voor perceel Dolderstraat 51 Wageningen.

- [21.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [21.2 Bouwregels](#)
- [21.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [21.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [21.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)

21.1 Bestemmingsomschrijving

21.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep als bedoeld in [21.1.2](#) onder a;
- b. na een omgevingsvergunning ex [21.5.2](#): een bed & breakfast;
- c. na een omgevingsvergunning ex [21.5.3](#): rustpunten;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in [21.1.2](#) opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

21.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in [21.1.1](#):

a Aan huis gebonden beroep

In combinatie met wonen is, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, op maximaal 30% van het bruto-vloeroppervlak van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum per woning van:

1. 45 m² bij bouwpercelen tot 750 m²;
2. 60 m² bij bouwpercelen van 750 m² tot 1.500 m²;
3. 75 m² bij bouwpercelen vanaf 1.500 m².

b Aan huis gebonden bedrijf

Een aan huis gebonden bedrijf is uitsluitend toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in [21.5.1](#).

c Bed&breakfast

Bed&breakfast is uitsluitend toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in [21.5.2](#).

d Rustpunten

Rustpunten zijn uitsluitend toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in [21.5.3](#).

e Aantal woningen

Per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat:

Bestemmingsplan

1. ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden", niet meer dan het aangegeven aantal woningen is toegestaan;
2. ter plaatse van de figuur 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bestemmingsvlakken. De bestemmingsvlakken met een dergelijke aanduiding worden, in het kader van de regels van dit bestemmingsplan, aangemerkt als een enkel bestemmingsvlak.

f Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 4 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als zodanig met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

21.2.2 Woningen

Voor woningen, te weten hoofdgebouwen met de bijbehorende aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud bedraagt maximaal het volgende:
 1. indien de bestaande inhoud minder is dan 400 m³, dan mag de inhoud worden vergroot naar maximaal 500 m³;
 2. indien de bestaande inhoud minimaal 400 m³ bedraagt en maximaal 600 m³, dan mag de inhoud worden vergroot naar maximaal 600 m³;
 3. indien de bestaande inhoud groter is dan 600 m³, dan geldt de bestaande inhoud als maximum;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m.

21.2.3 Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. de vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden minimaal 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw gebouwd;
- b. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan:
 1. 30 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot en met 150 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel, inclusief de oppervlakte van de woning, maximaal 60% bedraagt;
 2. 50 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte van 150 m² tot en met 500 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel, inclusief de oppervlakte van de woning, maximaal 60% bedraagt;
 3. 75 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 500 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel, inclusief de oppervlakte van de woning, maximaal 40% bedraagt;



- c. de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag respectievelijk niet meer dan 3 en 5 m bedragen.

21.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

21.2.5 Herbouw

Aanvullend gelden voor herbouw van een woning de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt grotendeels plaats op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenten van de woning;
- b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.2.5 onder b teneinde de voorgevel te kunnen plaatsen buiten de (voormalige) voorgevelrooilijn, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
- c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- e. er moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

21.4 Specifieke gebruiksregels

21.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

- a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;

- b. prostitutiedoeleinden, seksinrichtingen en escortbedrijven.

21.5 Afwijken van de gebruiksregels

21.5.1 Aan huis gebonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 21.1.2 onder b aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten in een woning en/of hierbij behorende bijgebouwen toestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. er mag geen sprake zijn van strijdigheid met de Huisvestingsverordening van de gemeente Wageningen;
- b. er mag geen sprake zijn van een voor de ruimtelijke ordening relevant afwijkend gebruik. Dit betekent:
 - 1. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning en/of het bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
 - 2. omgevingsvergunning uitsluitend kan worden verleend voor vestiging van bedrijven genoemd in de categorieën 1 of 2 van Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten: beroep en bedrijf aan huis of welke naar aard gelijk te stellen zijn met de in die Staat van bedrijfsactiviteiten genoemde bedrijven;
 - 3. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
- c. het mag niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen dat die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
- d. het onttrekken van (een deel van) de bij de woning behorende garage aan de bestemming is slechts toegestaan, indien op het bij de woning behorende erf tenminste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
- e. de parkeerbalans mag niet onevenredig nadelig worden beïnvloed;
- f. er mogen geen distributie-planologische gevolgen zijn;
- g. ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsmatige activiteit tezamen mag maximaal 30% van het bruto-vloeroppervlak van hoofdgebouwen, aan- uitbouwen en bijgebouwen per woning worden gebruikt, tot een maximum van:
 - 1. 45 m² bij bouwpercelen tot 750 m²;
 - 2. 60 m² bij bouwpercelen van 750 m² tot 1.500 m²;
 - 3. 75 m² bij bouwpercelen vanaf 1.500 m².

21.5.2 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in 21.1.2 onder c, ten behoeve van het toestaan van een bed&breakfast-voorziening in een woning en/of de hierbij behorende bijgebouwen, met inachtneming van het volgende:

- a. er mag geen sprake zijn van strijd met de voorwaarden die gelden ten aanzien van het toestaan van bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of hierbij behorende bijgebouwen, zoals genoemd in 21.5.1;
- b. ten aanzien van de voorwaarde inzake het toegestane vloeroppervlak voor de bedrijfsmatige activiteit (21.5.1) mogen ruimtes die gemeenschappelijk worden gebruikt buiten beschouwing worden gelaten;
- c. de toeristisch-recreatieve functie is ondergeschikt aan de hoofdfunctie;
- d. er mag nachtverblijf worden verschaft aan maximaal 5 personen;



- e. de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid mag niet als zelfstandige wooneenheid functioneren, waartoe realisatie van een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan.

21.5.3 Omgevingsvergunning rustpunten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in 21.1.2 onder d, ten behoeve van het toestaan van een rustpunt bij een woning, met inachtneming van het volgende:

- a. er zijn maximaal 4 rustpunten binnen het plangebied toegestaan;
- b. het rustpunt staat ten dienste van het ondersteunen van het toeristisch recreatief gebruik van het buitengebied;
- c. de locatie is geschikt voor een rustpunt.



Wageningen: een wereldstad om te wonen

Wageningen is een wereldstad. Dat klinkt misschien gek voor een plaats met slechts 36.000 inwoners, maar dankzij de Wageningen University & Research (WUR) staat dit vestingstadje wereldwijd op de kaart. De universiteit, actief in het domein van gezonde voeding en leefomgeving, telt meer dan 7000 medewerkers en 15.000 studenten, waaronder veel jonge mensen uit het buitenland. Zo smelten culturen samen in deze sfeervolle stad.

Wageningen beschikt over een authentiek centrum met prachtige gebouwen. Het meest bekend is Hotel De Wereld waar op 5 mei 1945 de capitulatie door de Duitsers werd getekend. Nog altijd is Wageningen op deze datum het toneel van een groot bevrijdingsfeest. De Hoogstraat is dé winkelstraat, maar ontdek vooral ook de kleine, bijzondere winkeltjes en horecagelegenheden in de zijstraatjes. Natuur en stad vloeien naadloos in elkaar over. Het Belmonte Arboretum biedt prachtige vergezichten waarbij - bij helder weer - de Waalstad Nijmegen zichtbaar is. Het natuurgebied De Blauwe Kamer - tussen Wageningen en Rhenen - is een waar paradijs voor vogelliefhebbers. Even zo mooi zijn de bossen rondom de stad waar het heerlijk is om te recreëren.

Wageningen is centraal gelegen in Nederland. Dankzij snelwegen als de A12 en A50 zijn grote steden gemakkelijk bereikbaar. Momenteel wordt een snelfietsroute aangelegd van Ede naar Wageningen. Die zorgt er onder meer voor dat het belangrijke station Ede-Wageningen nog gemakkelijker bereikbaar wordt.

Kortom: Wageningen is een heerlijke kleine stad om te wonen. Daardoor is het aantal beschikbare woningen klein.



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 NVM-makelaar 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 uitbrengen 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 bidders 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 asbesthoudende 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 grondwaterverontreiniging 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 geldverstreckende 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 betekent 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



Puck Gaal

COMMERCIEEL
MEDEWERKER

puck@jillisbaggerman.nl



Marlies Fluit

COMMERCIEEL
MEDEWERKER

marlies@jillisbaggerman.nl



Janneke Hamstra

COMMERCIEEL
MEDEWERKER

janneke@jillisbaggerman.nl



Ben van den Brink

BUITENDIENST
MEDEWERKER



Faiza Baggerman

BUITENDIENST
MEDEWERKER



De kenmerkende en veelzijdig manier van aanpak werd kort na de start van het kantoor (2005) beloofd 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 Puck Gaal, Marlies Fluit 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 hypotheek & 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 hypotheke & verzekeringen



Wij verzorgen niet alleen de verkoop en aankoop van woningen maar ondersteunen u ook, indien gewenst, bij het aangaan van hypotheke en verzekeringen. Dit doen wij in nauwe samenwerking met Estaete hypotheke & 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
hypotheke & 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



**vastgoedcert
gecertificeerd**

