



van **TRIEST**  
— m a k e l a a r s —

0578-571629

info@vantriestmakelaars.nl

[www.vantriestmakelaars.nl](http://www.vantriestmakelaars.nl)

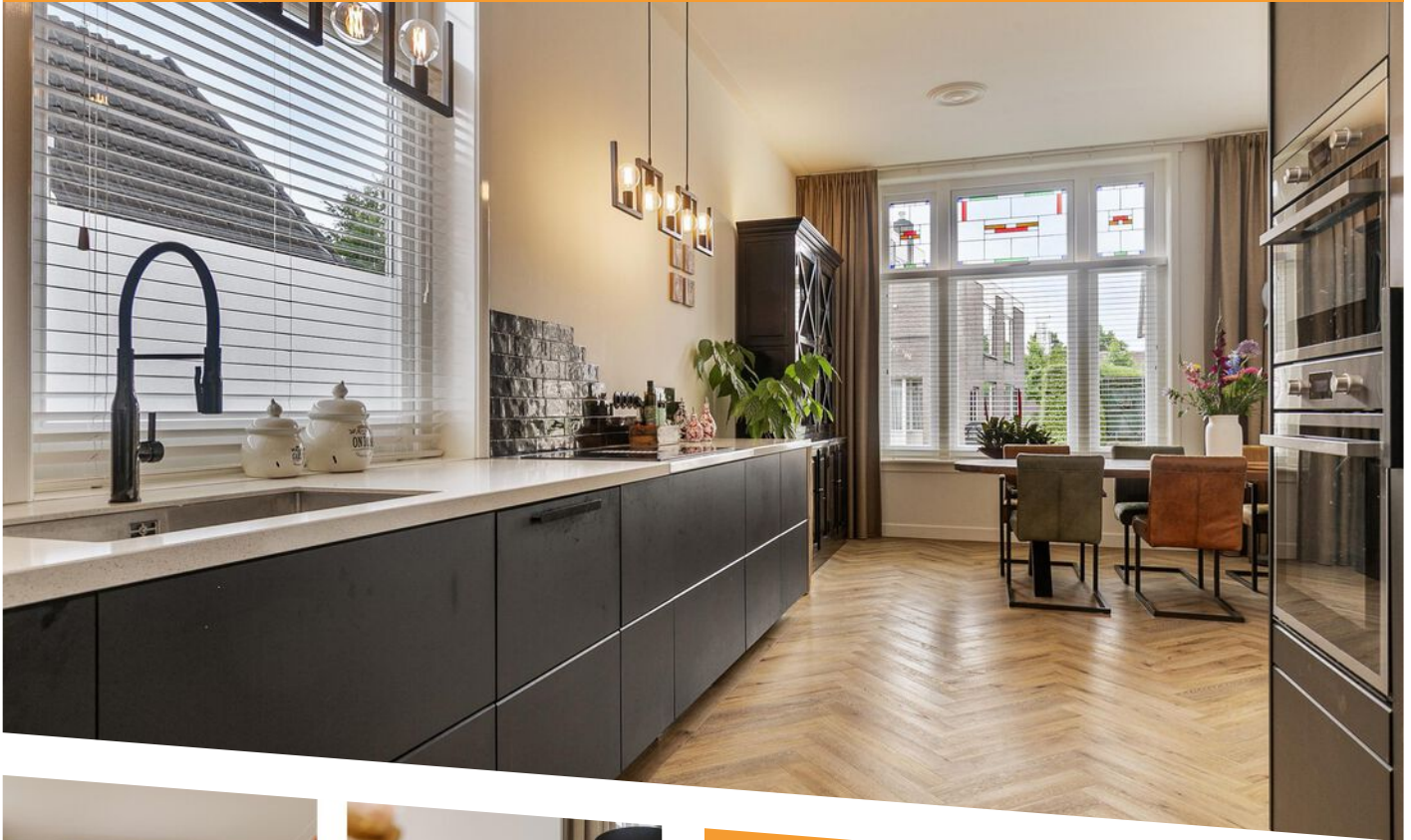


# JAN MULDERSTRAAT 39

## VAASSEN

VRAAGPRIJS € 775.000 K.K.

# KENMERKEN



**WOONOPPERVLAKTE**  
140 m<sup>2</sup>

**PERCEELOPPERVLAKTE**  
579 m<sup>2</sup>

**INHOUD**  
548 m<sup>3</sup>

**BOUWJAAR**  
1920

**ENERGIELABEL**  
A



# OMSCHRIJVING

Prachtige vrijstaande stadsvilla met karakteristieke uitstraling in het gezellige hart van het dorp Vaassen.

Welkom bij Jan Mulderstraat 39.

Deze ruime, zonnige woning op een perceel van bijna 600 m<sup>2</sup>, heeft een mooie grote tuin, een riant bijgebouw en is helemaal klaar voor nieuwe bewoners.

De huidige eigenaren hebben de binnenzijde van de woning recent met veel passie en liefde gerenoveerd. Met behoud van het jaren-20 karakter en veel oog voor detail, is de woning in de huidige tijd geplaatst.

Het comfort is hierbij niet vergeten; nagenoeg alle kozijnen, deuren en ramen zijn vernieuwd en voorzien van HR++ glas (ook de glas-in-lood ramen). Bijna de gehele woning is voorzien van vloerverwarming en het dak en al de buitenmuren zijn geïsoleerd. De woning is gewaardeerd op energieklassie A. Dit draagt samen met de nodige zonnepanelen bij aan een lagere energierekening.

Deze gemoderniseerde woning straalt charme, sfeer en stijl uit. Met hoge plafonds, glas-in-loodramen en een karakteristieke centrale entree voel je je direct thuis.

Ontsnap aan de drukte van het dagelijks leven in de royale eigen tuin van bijna 30 meter diep. Hier kun je genieten van de rust, de privacy en de jong aangeplante fruitbomen. In de tuin zijn verschillende mogelijkheden om zowel in de zon als in de schaduw te zitten. Het recent gebouwde bijgebouw van 60 m<sup>2</sup> biedt voldoende ruimte voor het opbergen van spullen of om hobby's uit te oefenen.

De woning bevindt zich in het hart van Vaassen met in de nabijheid een functionerende korenmolen met in de onderbouw een Koffie- en Theehuis en het historische Stationsgebouw met omliggend parkachtig groen. Verder is alles wat je nodig hebt, zoals supermarkten, winkels, eetgelegenheden, sportverenigingen, basisscholen en huisartsen binnen handbereik. Daarnaast zijn het prachtige

Kasteel Cannenburgh en de natuur van de Veluwe vlakbij. De steden zoals Apeldoorn, Zwolle en Deventer zijn binnen 30 minuten te bereiken.

## **Indeling:**

### **Begane grond:**

Stap binnen in de statige hal waar het karakter van de woning je al tegemoet komt. Vanuit de hal zijn de eerste verdieping, het toilet, de sfeervolle woonkamer en de riante keuken bereikbaar.

De woonkamer is voorzien van een visgraatvloer, heeft aan de voorzijde een fraaie erker, een heerlijke houtkachel en aan de achterzijde openslaande deuren naar het terras en de tuin.

De moderne woonkeuken beschikt tevens over een visgraatvloer, is van alle gemakken voorzien en geeft toegang tot de ruime kelder.

Aansluitend aan de keuken vind je de ruime achter entree met garderobekast, de moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en 2e toilet. Van hieruit is ook de praktische bijkeuken met wasmachineaansluiting bereikbaar.

### **1e verdieping:**

Via de fraaie trapopgang kom je op de ruime overloop van de eerste verdieping, vanwaar je toegang krijgt tot de 3 ruim bemeten slaapkamers. Eén van de slaapkamers heeft toegang tot het zonnige balkon aan de zuidzijde. In de 2e slaapkamer is een inloopkast. De gehele breedte van de ouderslaapkamer is voorzien van een garderobekast.

Op deze verdieping bevindt zich ook nog een sanitair ruimte met wastafelmeubel en 3e toilet.

### **Bijgebouw**

Het bijgebouw met een afmeting van ca 12 x 5 meter is aan de binnenzijde ingedeeld in een bergruimte voor opslag en een ruim opgezette werkplaats/hobbyruimte voorzien van dubbele deuren. Het bijgebouw is voorzien van een geïsoleerd dak en gedeeltelijk voorzien van muurisolatie.

Laat je tijdens een bezichtiging verrassen door de ruimte in de woning en in de tuin.

Maak een afspraak en kom zelf de sfeer van de woning proeven.

### **Wetenswaardigheden:**

Bouwjaar: 1920, recentelijk gerenoveerd

Perceeloppervlakte: 579 m<sup>2</sup>

Inhoud : 548 m<sup>3</sup>

Gebruiksoppervlakte: 140 m<sup>2</sup>

Bergruimte: 62 m<sup>2</sup>

Verwarming en warmwater: Nefit HR-ketel, bouwjaar 2021

Warm water : via CV-ketel

Zonnepanelen: 11 stuks (420 Wpk)

Isolatie : volledig

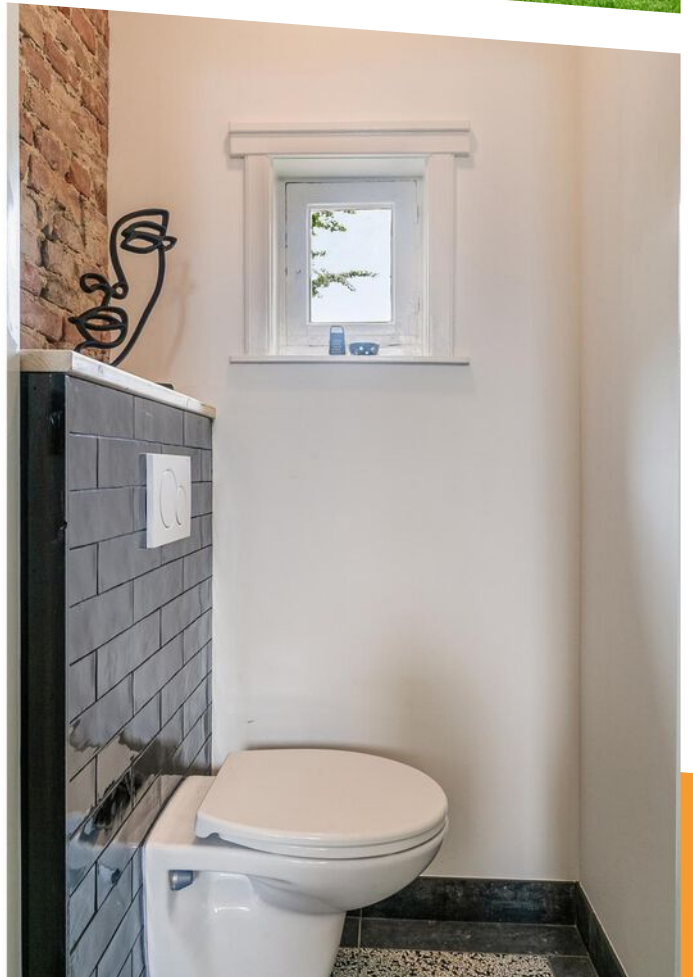
Energie label: A, geldig t/m 30-04-2034

Aanvaarding : In overleg

Ben je geïnteresseerd in deze prachtige sfeervolle stadsvilla? Neem dan contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen. We laten je graag de charme en het comfort van deze unieke, zeer centraal gelegen woning ervaren.

Het dorp Vaassen is één van de grotere kernen van de gemeente Epe. Gelegen in het overgangsgebied van de Veluwe naar de IJsselvallei, tussen de wat kleinere plaatsen Emst en Wenum-Wiesel. Het heeft een gunstige ligging t.o.v. de steden Apeldoorn-Deventer-Zwolle. Via de snelwegen A50 en A1 en het openbaar vervoer is Vaassen goed bereikbaar.







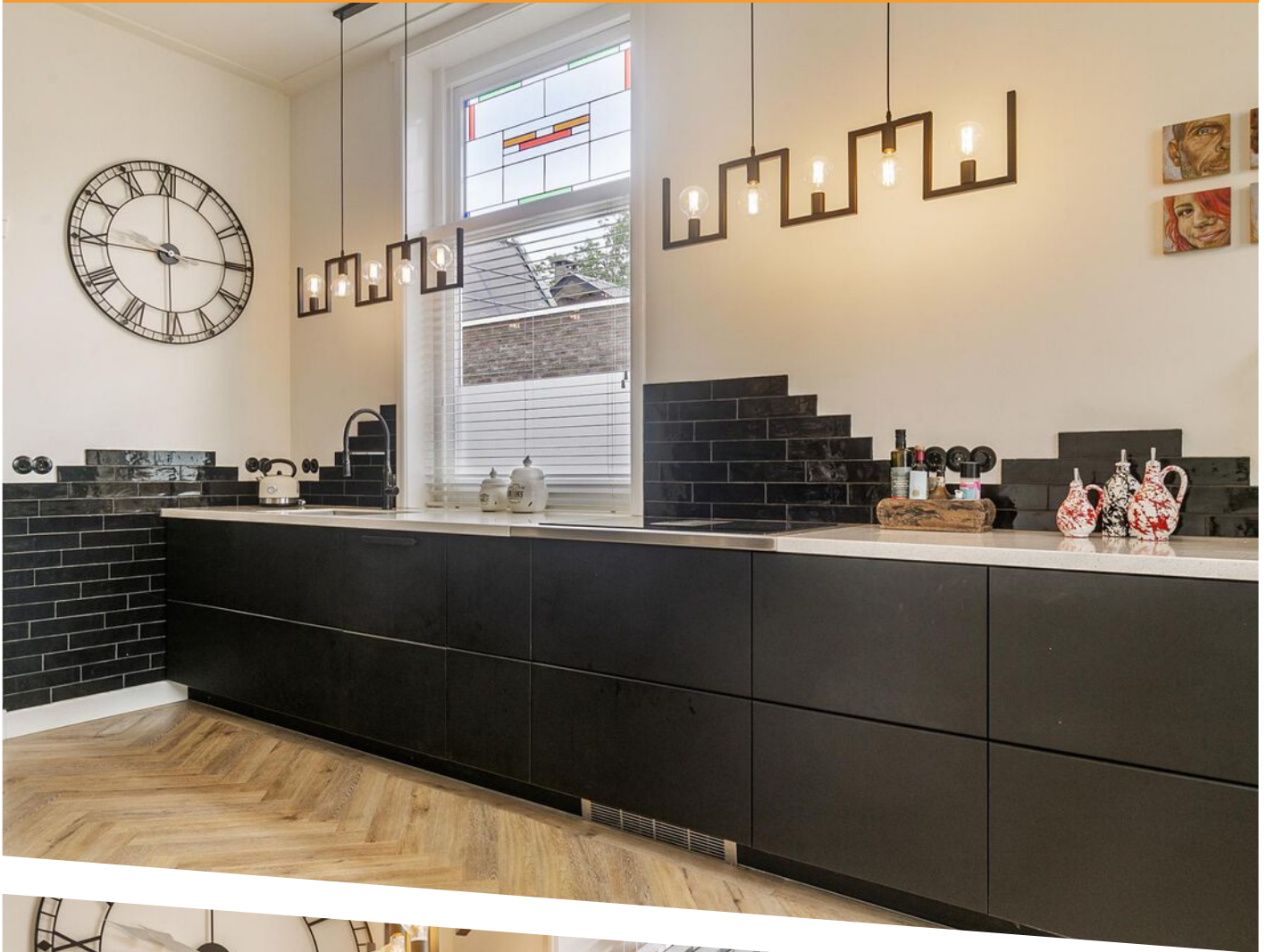




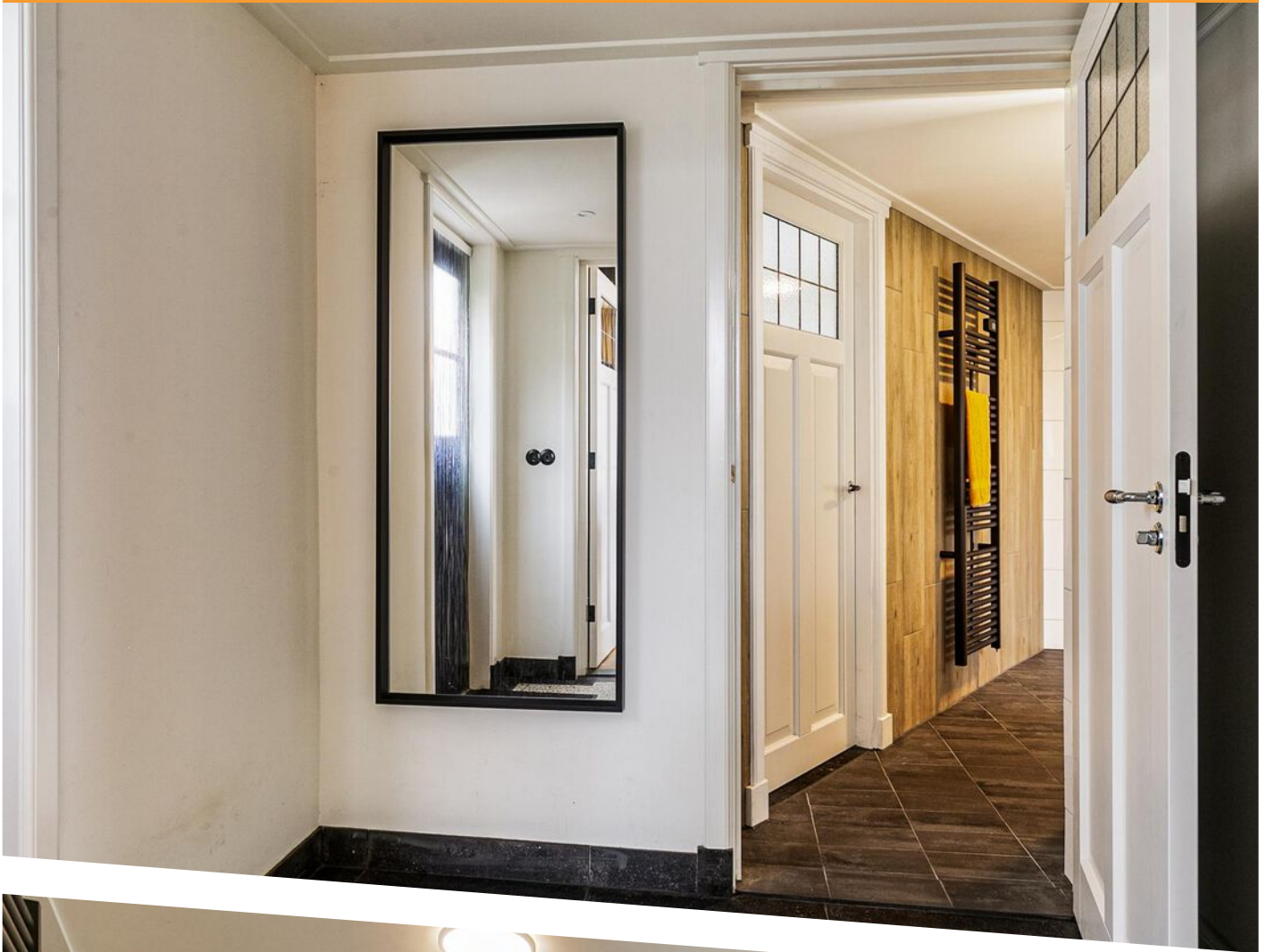


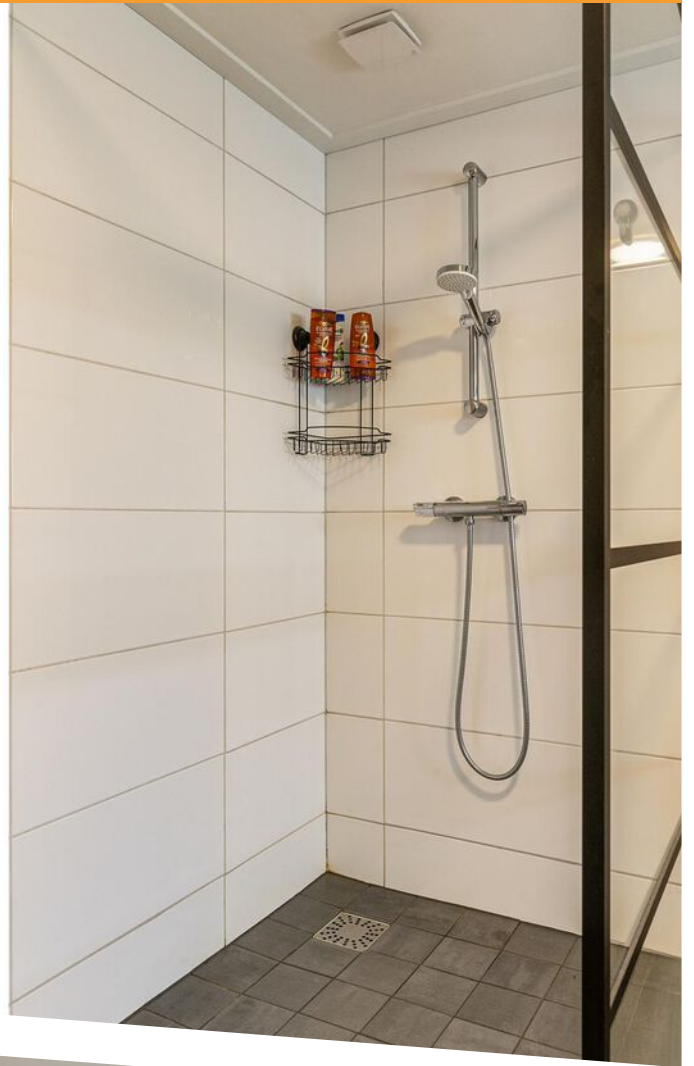


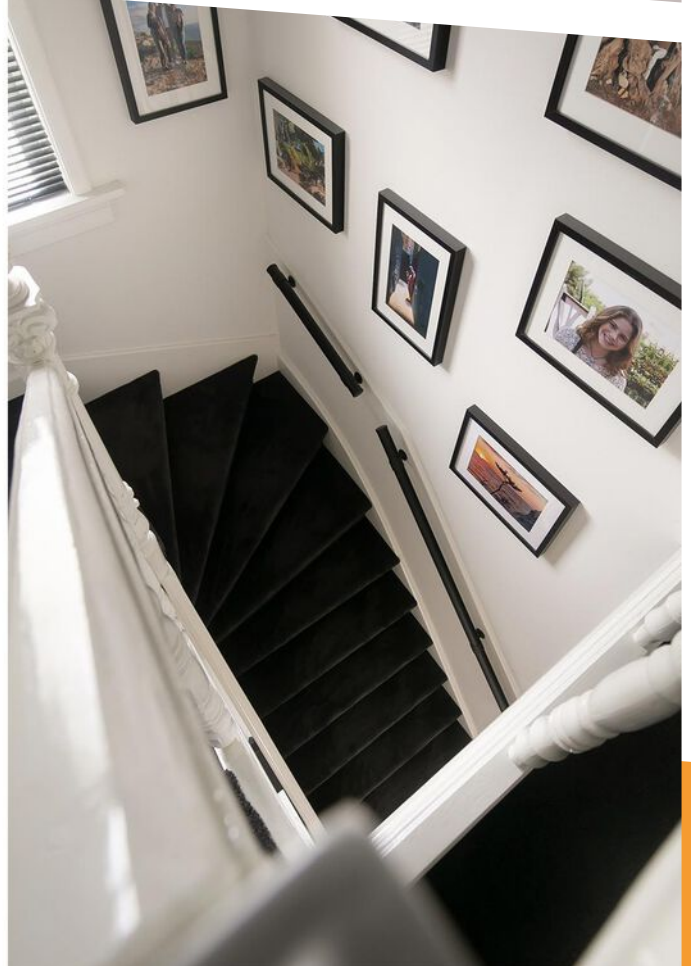








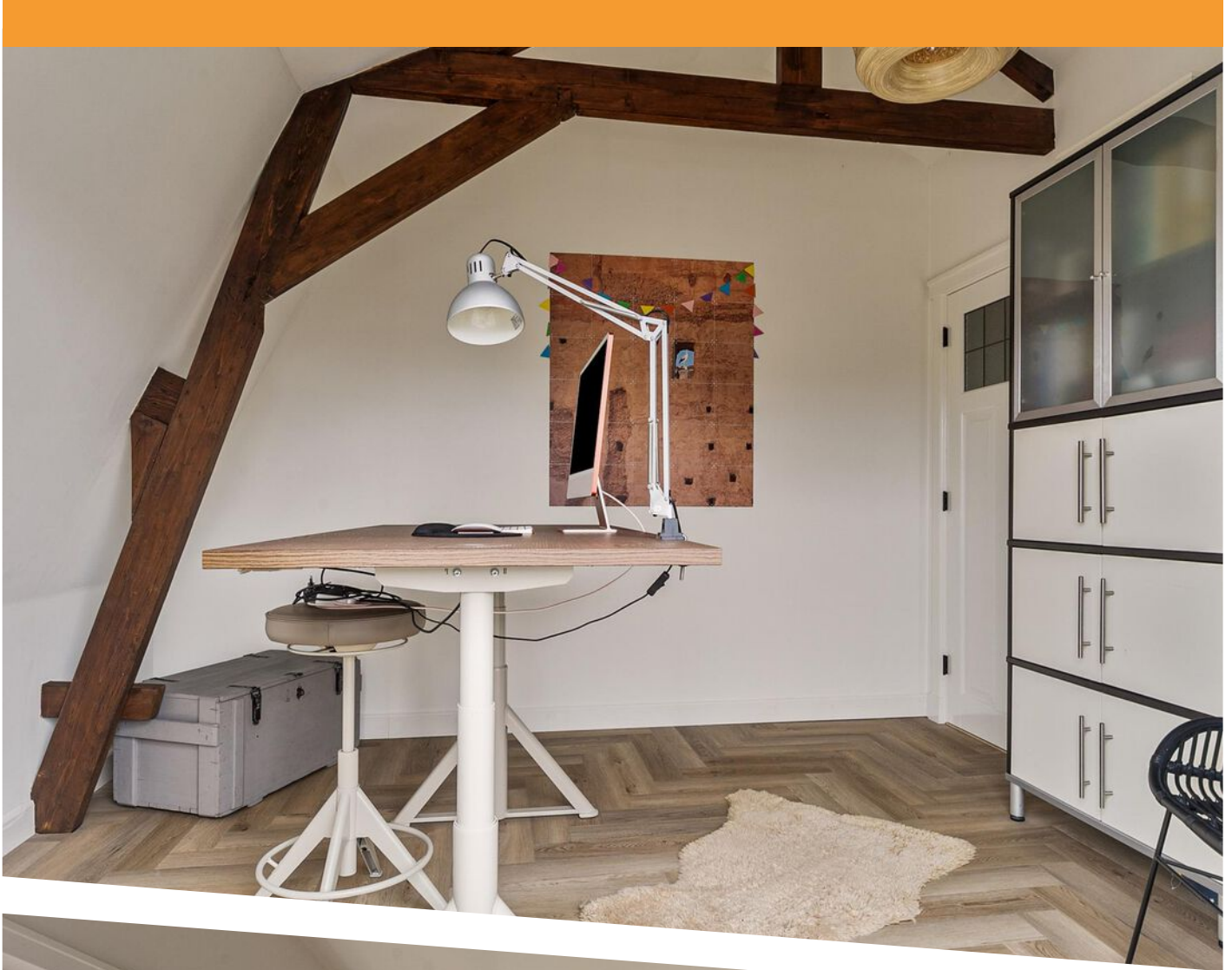




























# LIJST VAN ZAKEN

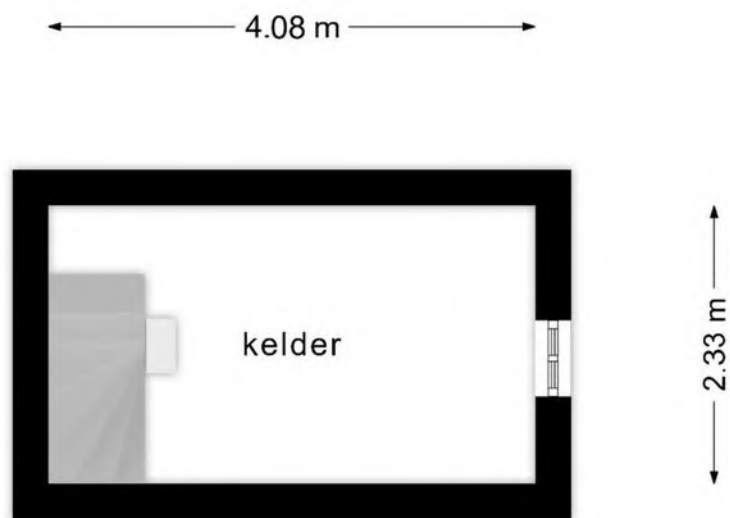
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Trapbekleding	X		
- Pvc	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# PLATTEGROND

Begane grond

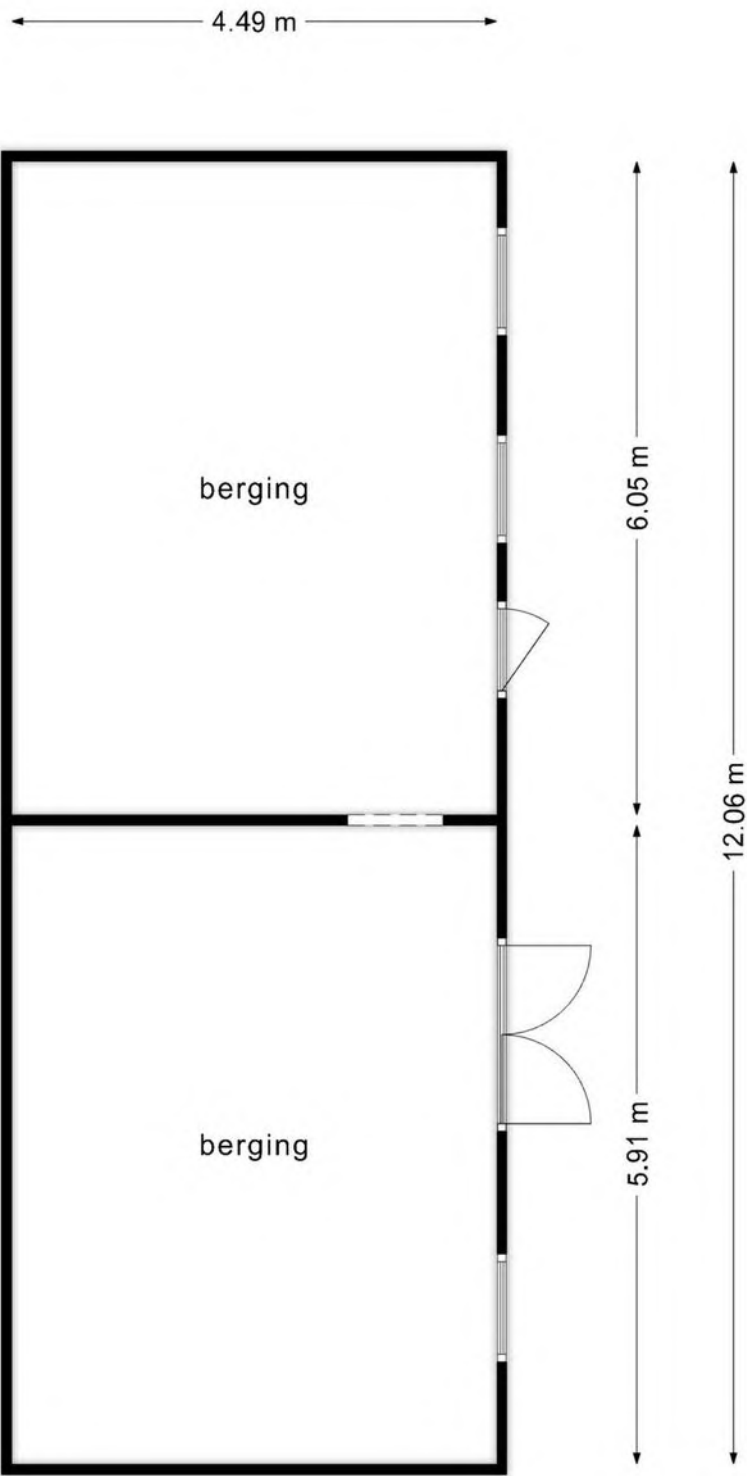


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND

## 1e verdieping

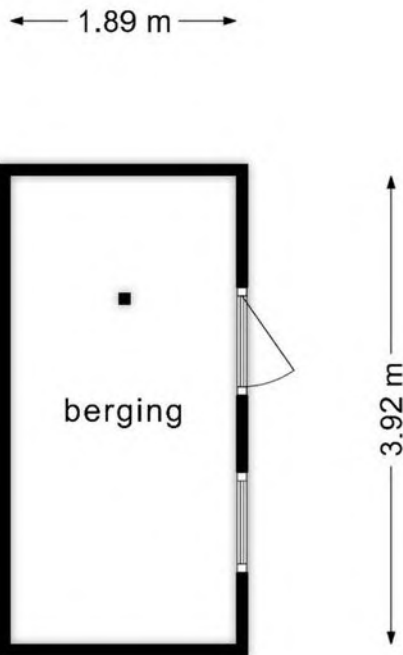




**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# PLATTEGROND

Berging



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

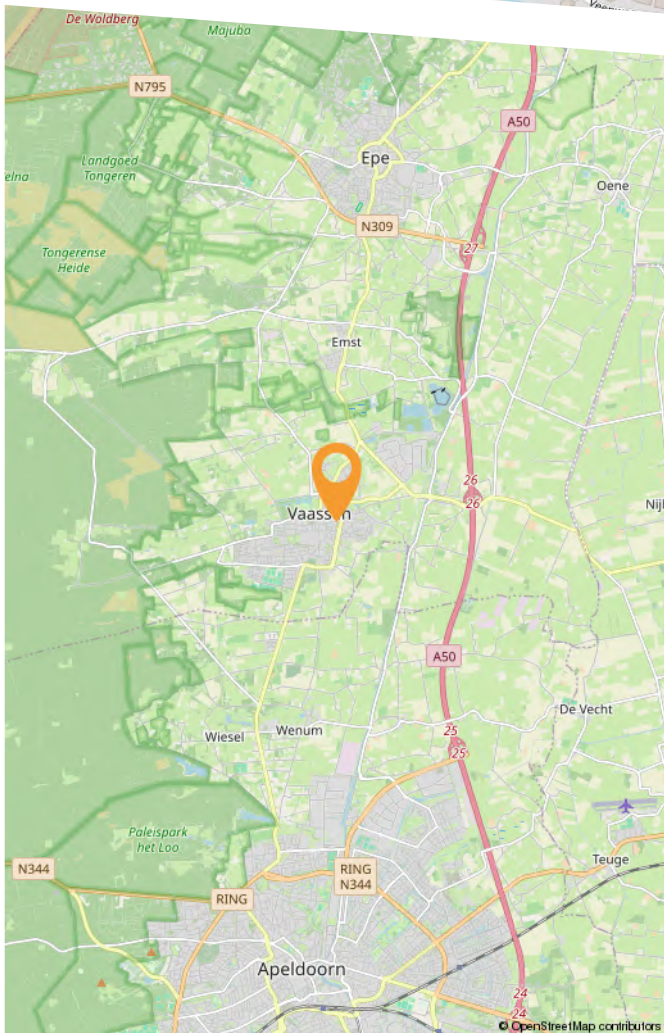
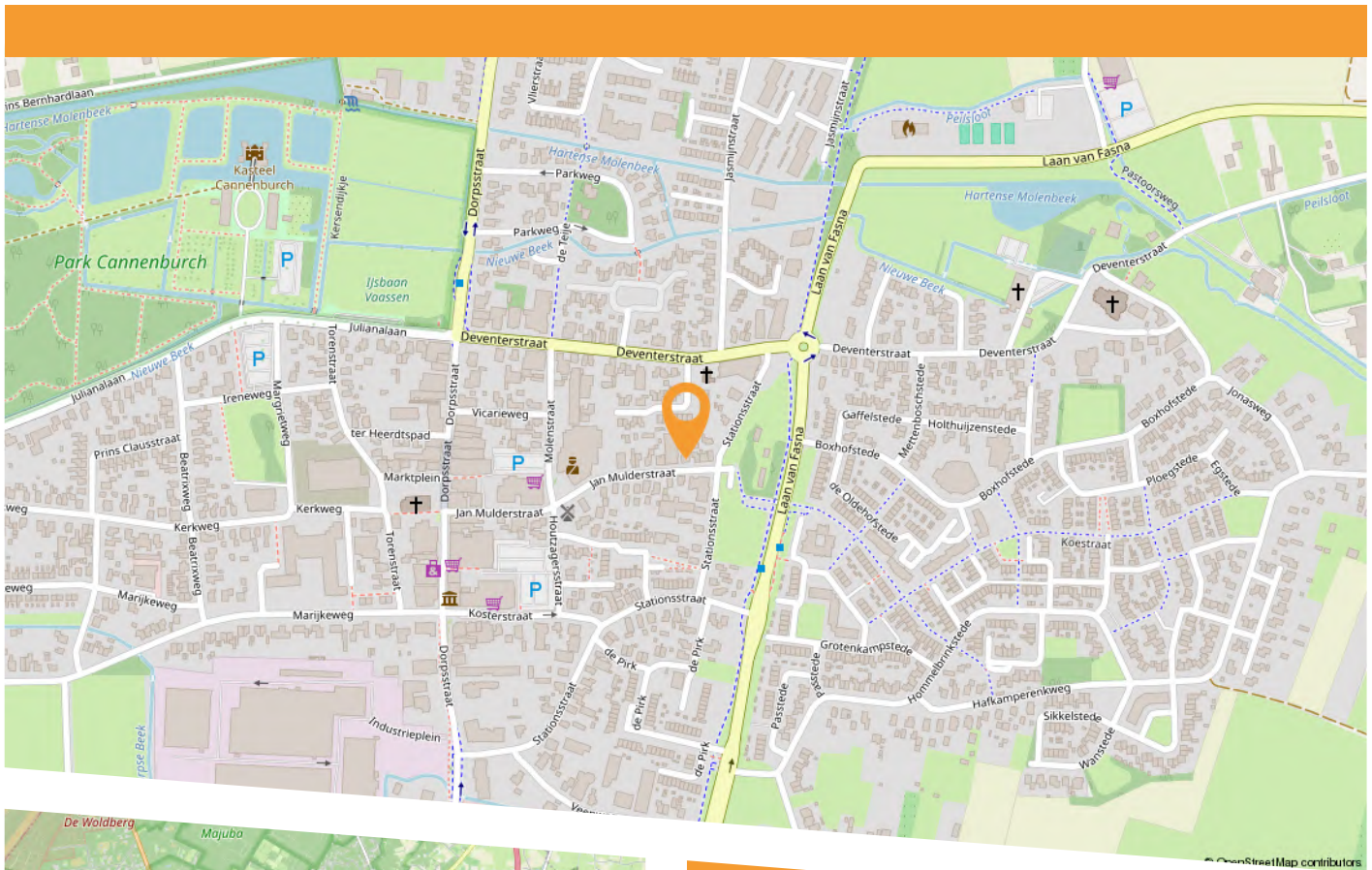
PLATTEGROND

Berging



KADASTRALE KAART

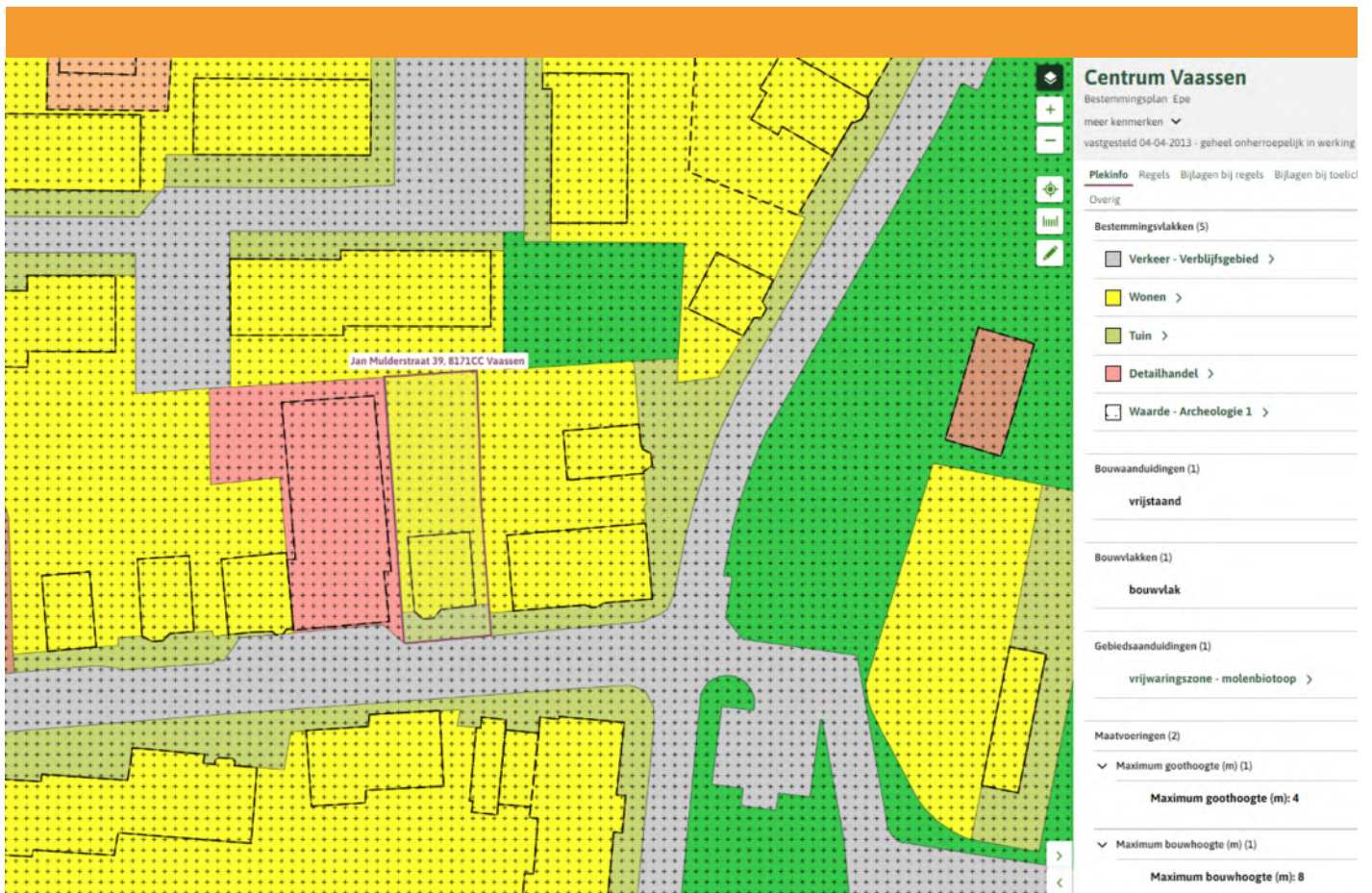
# LOCATIE OP DE KAART



Het dorp Vaassen (Nedersaksisch: Voas'n) is één van de grotere kernen van de gemeente Epe. Vaassen ligt tussen Apeldoorn en Zwolle aan de oostrand van de Veluwe in de provincie Gelderland en heeft circa 12.500 inwoners.

Vaassen werd samen met Oene op 1 januari 1812 als zelfstandige gemeente van Epe afgesplitst. Op 1 januari 1818 werd de gemeente opgeheven en herenigd met Epe.

# BESTEMMINGSPLAN KAART



# BESTEMMINGSPLAN REGELS

## artikel 12 Wonen

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, beperkt tot het bestaande aantal woningen;
- b. een taxibedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - taxibedrijf';
- c. bedrijven tot bedrijfscategorie 1 van de staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij de regels is gevoegd, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';

met daarbij behorende:

- d. gebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- f. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, tuinen en erven.

### 12.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### 12.2.1 Hoofdgebouwen in casu woonhuizen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend rijenwoningen worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
- f. de breedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 5 m bedragen;
- g. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw en van de vrijstaande zijde van een aaneengebouwd hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- h. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte';
- i. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte';
- j. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- k. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, ook in geval van nieuwbouw, gehandhaafd mogen worden.

#### 12.2.2 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor een aanbouw, een uitbouw en een bijgebouw gelden de volgende regels:

- l. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- m. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de bouwperceelgrens wordt gebouwd;
- n. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag, uitgezonderd de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', niet meer bedragen dan 60 m<sup>2</sup> met inachtneming van de volgende bepalingen:
  1. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het hoofdgebouw en in het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;

# BESTEMMINGSPLAN REGELS

2. in afwijking van vorenstaande mag de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen meer bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m<sup>2</sup>;
  3. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte wordt de oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor zover gelegen binnen het bouwvlak tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet meegerekend;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' geldt in afwijking van het bepaalde onder c dat bijgebouwen buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd tot een gezamenlijke maximale oppervlakte van 175 m<sup>2</sup> en met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m;
  - p. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' geldt in afwijking van het bepaalde onder c dat de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen maximaal de bestaande oppervlakte mag bedragen;
  - q. de goothoogte van een aanbouw, uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
  - r. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
  - s. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;
  - t. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen worden gehandhaafd.

## 12.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- u. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- v. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen;
- w. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

## 12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- g. het straat- en bebouwingsbeeld;
- h. een goede woonsituatie;
- i. de verkeersveiligheid;
- j. de milieusituatie;
- k. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- l. de sociale veiligheid;
- m. de externe veiligheid.

## 12.4 Afwijken van de bouwregels

### 12.4.1 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. 12.2.1 onder h en worden toegestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot niet meer dan 6 m;
- b. 12.2.1 onder i en worden toegestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot met niet meer dan 1 m;
- c. 12.2.1 onder j en worden toegestaan dat de dakhelling wordt verkleind tot niet minder dan 0° dan wel dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- d. 12.2.1 onder j en worden toegestaan dat ten behoeve van afwijkende dakvormen de dakhelling wordt verhoogd;
- e. 12.2.2 onder a en toestaan dat een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd;

# BESTEMMINGSPLAN REGELS

- f. 12.2.2 onder c en toestaan dat bij de huisvesting van twee huishoudens in één woning, per huishouden een oppervlakte van 30 m<sup>2</sup> is toegestaan en dat deze oppervlakte naar rato kan worden vermeerderd tot ten hoogste 60 m<sup>2</sup> bij een hoofdgebouw met een inhoud van 800 m<sup>3</sup>;
- g. 12.2.2 onder d en toestaan dat de bouwhoogte ten behoeve van architectonische verfraaiing wordt verhoogd tot niet meer dan 7 m.

## 12.4.2 Afwegingskader

Een in 12.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- h. het straat- en bebouwingsbeeld;
- i. een goede woonsituatie;
- j. de verkeersveiligheid;
- k. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- l. de sociale veiligheid;
- m. de externe veiligheid.

## 12.5 Specifieke gebruiksregels

### 12.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik, wordt in ieder geval gerekend:

- n. de bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
- o. de recreatieve bewoning van bijgebouwen.

### 12.5.2 Aan-huis-verbonden beroep

Een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat:

- p. ten hoogste 40% van de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw met de daarbij behorende bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat deze gezamenlijke oppervlakte nimmer meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
- q. de uitstraling als woning intact blijft;
- r. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
- s. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale ontwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- t. geen detailhandel is toegestaan.

## 12.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 12.6.1 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- u. 12.1 ten behoeve van de huisvesting van twee huishoudens, mits het aantal woningen niet wordt vergroot, de inhoud van het hoofdgebouw niet minder is dan 500 m<sup>3</sup> en de uiterlijke verschijningsvorm wordt gehandhaafd.

### 12.6.2 Afwegingskader

Een in 12.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- v. het straat- en bebouwingsbeeld;
- w. een goede woonsituatie;
- x. de verkeersveiligheid;
- y. de milieusituatie;
- z. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- aa. de sociale veiligheid;
- bb. de externe veiligheid.



# AANVULLENDE INFORMATIE

## Aansprakelijkheid

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

## Maatvoering

De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie. 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. Koper vrijwaart verkoper alsmede de medewerkers van Van Triest Makelaars van alle aansprakelijkheid terzake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

## Meldingsplicht verkoper

Op grond van de wettelijke meldingsplicht van verkoper vragen wij verkoper te melden wat voor u als koper van belang kan zijn. Deze meldingen worden vastgelegd in een vragenlijst welke toegevoegd wordt aan de koopovereenkomst. Op basis van deze informatie en wat zichtbaar is informeren wij u zo volledig mogelijk, wij doen echter geen nader onderzoek naar zaken als vervuiling, tanks, toegepaste materialen of verbouw of bestemmingsplanmogelijkheden. In dit kader wijzen wij u op de onderzoekplicht van koper.

## Onderzoeksplicht koper

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

## Onderhoud/bouwtechnische staat

De staat van het onderhoud en de beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van de woning. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoek plicht van de koper(s).

## Gunning

Verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht voor de woning te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien er overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

## De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

## Notariskeuze

U bent als koper vrij in uw notariskeuze, tenzij dit anders staat vermeld in de brochure! Kiest de koper voor een notaris op meer dan 20 km afstand en besluit verkoper hierdoor per volmacht te tekenen dan zijn de kosten van de volmacht voor verkoper ook voor de koper en kunnen wij als makelaar helaas niet bij de overdracht bij de notaris aanwezig zijn. Wanneer de door koper gekozen notaris meer dan € 200,- aan doorhalingskosten per hypotheek voor verkoper in rekening brengt zijn de meerkosten boven dit bedrag voor koper!

## Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge

overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

### **De kosten koper**

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopovereenkomst)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

### **Baten, lasten en verschuldigde canons**

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

### **Clausule koopovereenkomst**

- Beperking aansprakelijkheid verkoper / ouderdomsclausule

Wanneer een woning voor 1990 gebouwd is, dan zullen wij ter beperking van de aansprakelijkheid van de verkoper in de koopovereenkomst een

zogenaamde ouderdomsclausule opnemen.

Deze clausule wijst u als koper op uw eigen verantwoordelijkheid om te (laten) onderzoeken of de woning die eigenschappen bezit die u belangrijk vindt. Hoe ouder een woning, des te meer de aansprakelijkheid van de verkoper voor gebreken beperkt / uitgesloten wordt.

- Ouderdomsclausule bouwperiode 1975-1990

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is. Koper is zich ervan bewust dat hij gelet op het bepaalde in artikel 6.3 van de koopovereenkomst en in artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) het verkochte daaraan dient aan te passen. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in gelegenheid gesteld om voor het verstrijken van de wettelijke bedenktijd een bouwkundig onderzoek uit te doen voeren.

- Ouderdomsclausule bouwperiode voor 1975

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 40 jaar oud is, wat betekend dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Verkoper staat derhalve onder andere niet in voor funderingen, de daken, de muren, de vloeren, de leidingen, de installaties voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op artikel 6.3 van de koopovereenkomst omschreven woongebruik. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld om voor het verstrijken van de wettelijke bedenktijd een bouwkundig onderzoek uit te doen voeren.

- Geen eigen bewoning

Wanneer de verkoper de woning (recent) niet zelf gebruikt / bewoond heeft, zal onderstaande clausule aan de koopovereenkomst toegevoegd worden:

Koper is ervan op de hoogte dat verkoper de woning (recent) niet zelf feitelijk heeft gebruikt (bewoond) en derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte (recent) zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken deswege.

- Asbest

Wanneer een woning in de periode tot en met 1993 is gebouwd (of mogelijk verbouwd), dan zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden die extra kosten met zich mee kunnen brengen. In de koopovereenkomst van woningen met een bouwjaar tot en met 1993 zal standaard onderstaande bepaling opgenomen worden: Vanwege het bouwjaar kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. 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 één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden 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 koper.

- Financiering

Veelal wordt bij de koop door koper een ontbindende voorwaarde financiering opgenomen. Deze voorwaarde dient dan door koper in de onderhandeling vermeld te zijn, ook als u met NHG

wilt financieren. Indien hierover geen nadere afspraken zijn gemaakt wordt uitgegaan van een financiering van 100% van de marktwaarde van de woning tegen gebruikelijke voorwaarden en tarieven en, indien kopers met z'n tweeën kopen, op beide inkomens. Voor de ontbindende voorwaarde van financiering staat een termijn van een aantal weken nadat mondelinge overeenstemming is bereikt over de koopsom. U heeft echter als koper tot aan de datum van eigendomsoverdracht de tijd om de meest passende financiering aan te gaan bij een geldverstrekker welke voor u de beste condities en voorwaarden heeft. Doet de koper binnen de in de koopakte vastgelegde termijn een beroep op de ontbindende voorwaarde van financiering, dan dient hij aan te tonen dat hij zich voldoende heeft ingespannen om de financiering te verkrijgen. Om te kunnen beoordelen of koper al het redelijk mogelijke heeft gedaan en er terecht een beroep op het financieringsvoorbehoud wordt gedaan, dient koper hierbij in ieder geval de gegevens die aan de bank verstrekt zijn en minimaal één afwijzing van een erkende geldverstrekker met vermelding van de reden van afwijzing te overleggen.

- Toestemming aan notaris t.b.v. AVG

Bij deze verlenen partijen de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorsturen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan de verkoopmakelaar en de aankoopmakelaar. De aankoop- en verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst.

### **Verkoop eigen woning**

Indien u al een eigen woning heeft, dan is vaak de vraag wat de te verwachten verkoopopbrengst zal zijn. Een waardebepaling is de eerste stap op weg naar een succesvolle verkoop. Graag geven wij u geheel vrijblijvend een indicatie van de waarde van uw woning. Tevens kunnen wij u dan duidelijk maken waarom wij uw woning het beste kunnen verkopen!

# VEELGESTELDE VRAGEN

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder geven we u de antwoorden conform de richtlijnen van de NVM op de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

## 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 bidders 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 belachelijke 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 tevoren 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 - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. 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. Koper

en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn: Financieringsvoorbehoud. Geen huisvestingsvergunning. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie. NVM No-Risk clause. 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 (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 9). 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. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?**

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

### **11. Wat is de NVM No-Risk clause?**

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koopt u met de NVM No-Risk clause dan kunt u die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

# HYPOTHEEK ADVIES



## Wil jij jouw woning verkopen? De Hypotheekshop Epe bereidt jou voor!

Ben jij van plan om binnenkort jouw woning te verkopen? Dan komt daar veel bij kijken.  
De Hypotheekshop Epe helpt jou onder meer graag met:

- ✓ het meenemen van de rente;
- ✓ het doorgeven van het rentecontract aan de kopers;
- ✓ het aanpassen van je huidige hypotheek om deze te optimaliseren;
- ✓ meer uitleg over een overbruggingshypotheek;
- ✓ meer uitleg over wat je kunt doen met je overwaarde;
- ✓ het aanpassen van je polissen;
- ✓ bij een echtscheiding: de verdeling tussen jou en je partner;
- ✓ financieel advies voor de toekomst.

Op die manier ben jij goed voorbereid op de verkoop van jouw woning! Kom daarom gerust eens bij ons langs op kantoor of plan een afspraak in wanneer dat jou uitkomt. Het eerste gesprek is altijd kosteloos en vrijblijvend.



Hypotheek

Financiële planning

Verzekeringen



## Een duidelijk verhaal

Een goed hypotheekadvies is meer dan alleen de laagste rente en het maximale hypotheekbedrag. Bij De Hypotheekshop nemen we je persoonlijke woonwensen, inkomen en toekomstplannen als uitgangspunt. Want iedereen – en dus ook elk hypotheekadvies – is uniek. Of je nu start of doorstroomt op de woningmarkt. De Hypotheekshop heeft voor ieder moment in je leven een duidelijk verhaal.

### Direct duidelijkheid over jouw maximale biedprijs

Als je van plan bent een huis te kopen, dan wil je daar natuurlijk goed voorbereid aan beginnen.

Het Haalbaarheid Certificaat van De Hypotheekshop zorgt ervoor dat je duidelijkheid hebt over hoeveel je maximaal kunt lenen. Zo weet jij waar je aan toe bent en de verkoper van jouw droomhuis ook.

### Hypotheekadvies stopt niet bij een goede vergelijking

Naast hulp bij de keuze van de juiste hypotheek, wil je waarschijnlijk ook een antwoord hebben op vragen als 'Welke financiële mogelijkheden heb ik allemaal?' en 'Waar moet ik rekening mee houden na het afsluiten van mijn hypotheek?'. Het is vanzelfsprekend dat je voor al deze financiële vragen, altijd bij ons terecht kan.

### Altijd bij jou in de buurt

Maak eens een afspraak bij onze vestiging in Epe. Daarnaast is ook een online adviesgesprek of een afspraak bij jou thuis mogelijk. Het eerste gesprek nemen wij altijd voor onze rekening!

### De Hypotheekshop Epe

De Lindehove 11 | 8161 EA Epe  
(0578) 627 831  
epe760@hypotheekshop.nl  
www.hypotheekshop.nl/epe



Hypotheeken

Financiële planning

Verzekeringen



## OVER ONS

Als erkend en ervaren NVM-makelaarskantoor maken wij deel uit van de samenleving en zijn wij actief in de regio vanuit ons kantoor in Vaassen. Dit doen we al ruim 50 jaar met enorm veel plezier. Met deze historische basis en alle ontwikkelingen in de loop der jaren zijn wij eigentijdse en gecertificeerde makelaars. Wij kennen de omgeving en de diversiteit van de dorpen, de dynamiek van de woonwijken, wat er speelt en waar je de leuke en mooie plekjes kunt vinden.

Van aankoop tot verkoop en taxatie, wij helpen je aan een plek waar je je "thuis" voelt

.Wij gaan verder dan alleen het verkopen en aankopen van huizen; wij denken mee in het

creëren van een thuisplek in een fijne woonomgeving waar mensen vol enthousiasme en vertrouwen hun toekomst tegemoet gaan. Met een gedreven team van gecertificeerde makelaars bieden wij betrouwbaarheid, enthousiasme en service die verder gaat. Elke dag zetten wij met plezier dat extra stapje, omdat we geloven dat het verschil zit in de details.

Onze ervaring stelt ons in staat om niet alleen huizen te verkopen en aan te kopen, maar ook om in te spelen op iedere levensfase en iedere levensstijl. Kortom: Van Triest Makelaars: "alles in huis voor een fijn thuis".





van **TRIEST**  
— m a k e l a a r s —

HEEFT U INTERESSE  
IN DEZE WONING?

**NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!**

VAN TRIEST MAKELAARS  
Emsterweg 17  
8171 PG, Vaassen

0578 - 57 16 29  
[info@vantriestmakelaars.nl](mailto:info@vantriestmakelaars.nl)  
[www.vantriestmakelaars.nl](http://www.vantriestmakelaars.nl)