



van **TRIEST**
— m a k e l a a r s —

0578-571629

info@vantriestmakelaars.nl

www.vantriestmakelaars.nl



BELLERTSTRAAT 35

BEEMTE BROEKLAND

VRAAGPRIJS € 298.500 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE
54 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
443 m²

INHOUD
270 m³

BOUWJAAR
1962

ENERGIELABEL
-

OMSCHRIJVING

Altijd al gedroomd om te wonen en wakker te worden in een landelijke omgeving?

Dan hebben wij nu de locatie om je droom te realiseren.

Kijkend over de weilanden heb je hier de mogelijkheid je eigen plek te creëren in deze landelijke setting.

De vrijstaande woning met houten schuur ligt te midden van de weilanden, onder de rook van Apeldoorn, in het buurtschap Beemte Broekland. Het geheel is gelegen op een perceel van 443 m².

De woning is gebouwd omstreeks 1962 en in latere jaren aangepast, heeft een inhoud van ca. 270 m³, een gebruiksoppervlakte van ca. 75 m², is voorzien van verwarming en warm water d.m.v. C.V. combiketel Nefit, dakisolatie en gedeeltelijk voorzetramen.

Het betreft een eenvoudige woning met een kleine houten schuur die onderhoud nodig heeft of vervangen moeten worden.

Indeling

Begane grond:

hal met kastruimte, woonkamer, woonkeuken, slaapkamer, ruime bijkeuken, badkamer voorzien van douche, wastafel en toilet.

1e verdieping:

overloop, 2 zolderkamers met de nodige bergruimte achter de knieschotten.

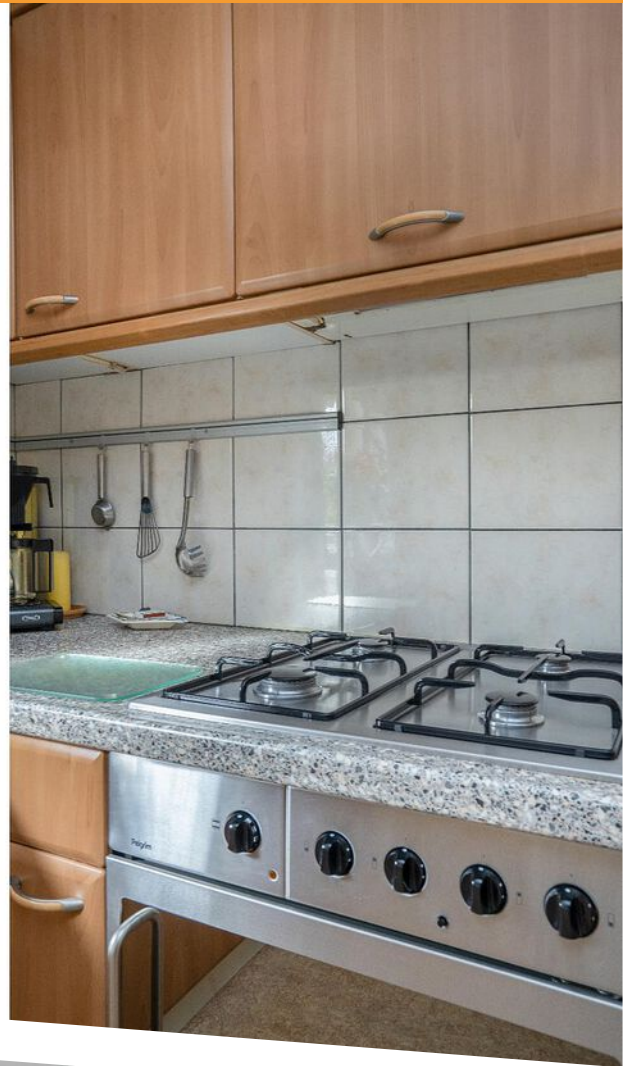
Ben je geïnteresseerd in deze woning, nieuwsgierig naar de mogelijkheden, wil je de armen uit de mouwen steken en hier je eigen plek creëren? Wacht dan niet en neem contact op met ons om een afspraak te maken. Wij zullen je hier met veel plezier rondleiden en de ins en outs van het geheel vertellen.

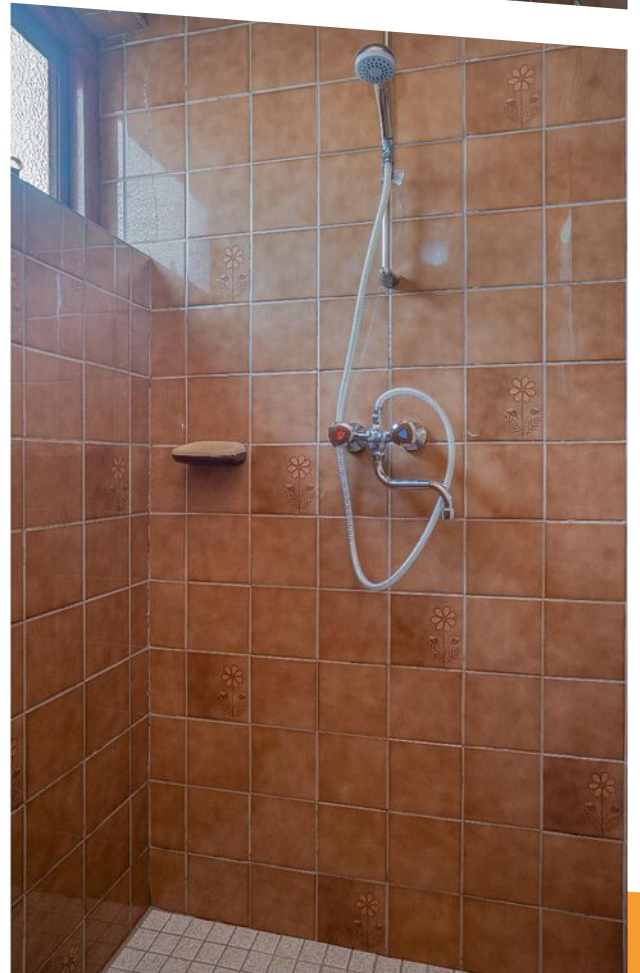
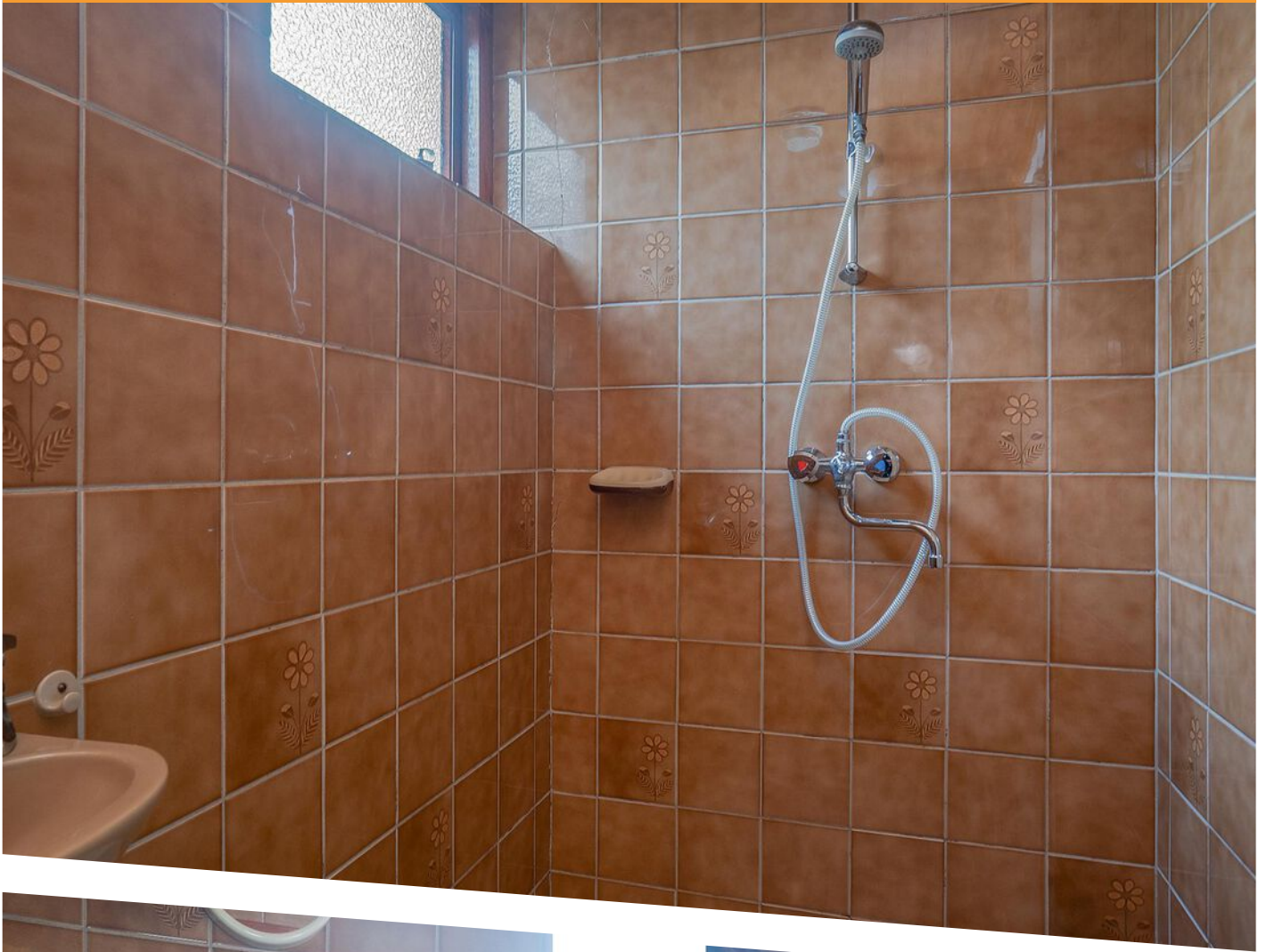
Interesse in deze woning? Schakel direct jouw eigen NVM aankoopmakelaar in.

Jouw NVM aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen.































LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- Zeil	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser		X	
- Vriezer	X		
Woning - Sanitair/sauna			

LIJST VAN ZAKEN

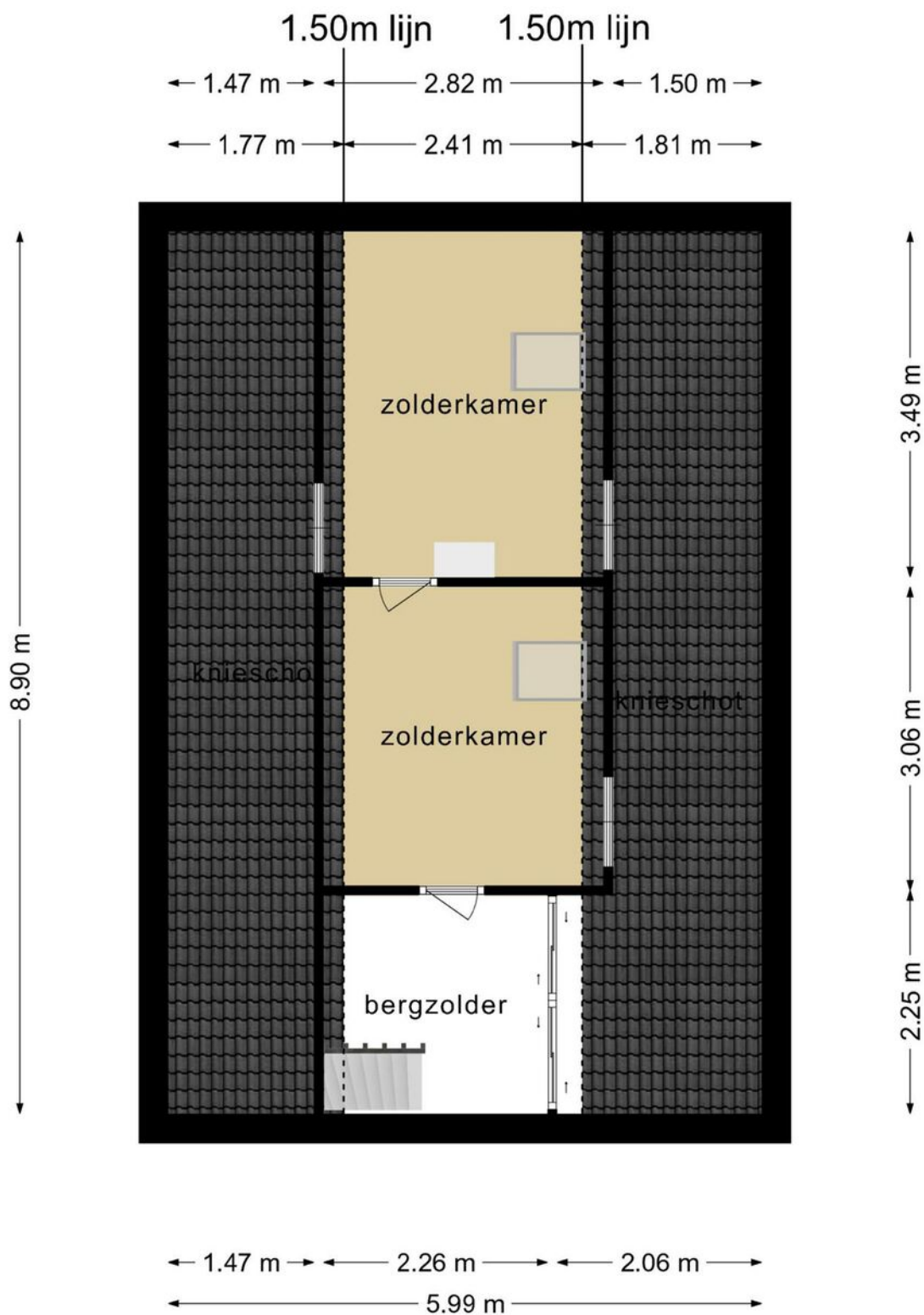
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Verwarmings element	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetramen.	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Fuchsia		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Berging voor hout	X		



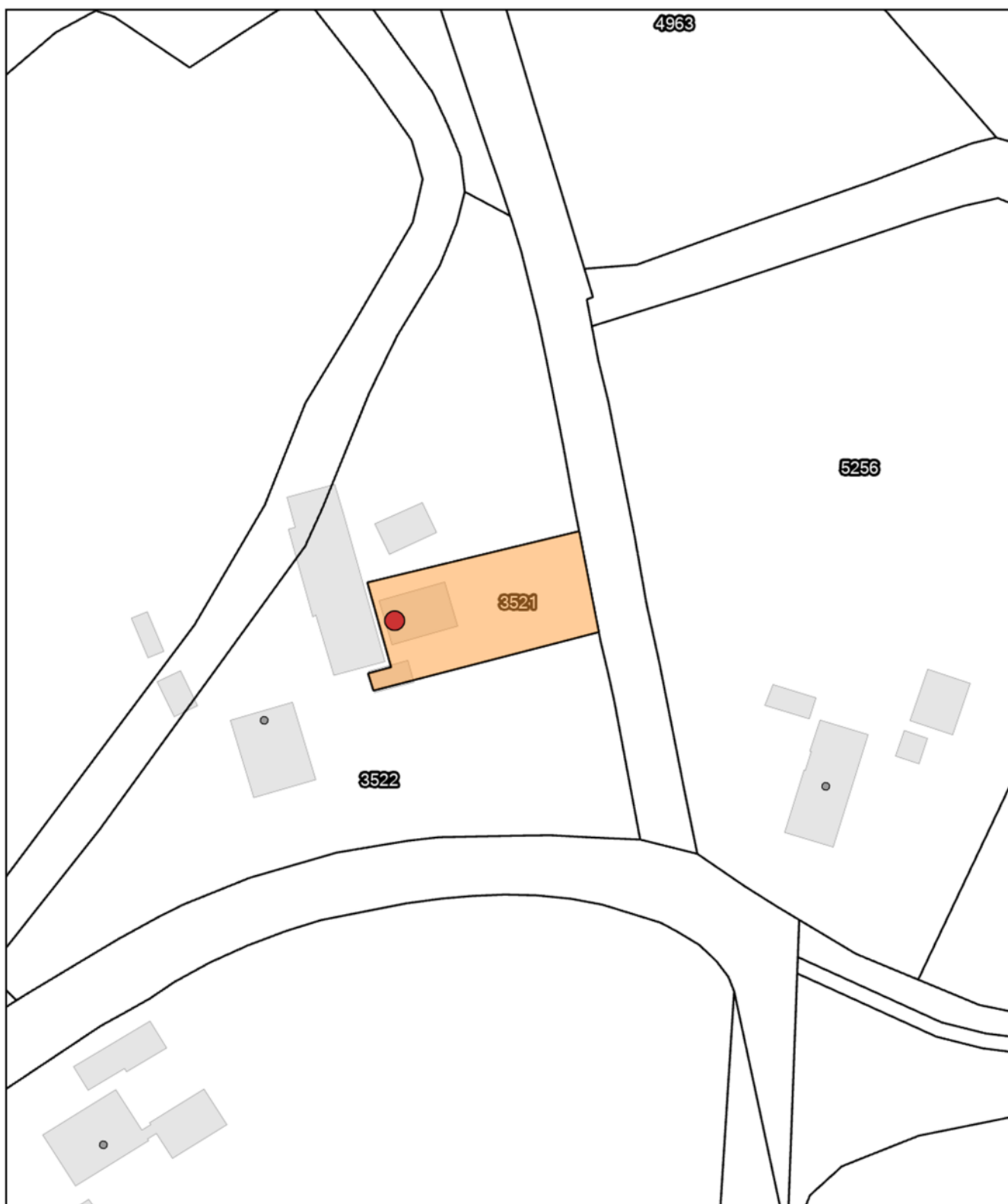
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND

Begane grond

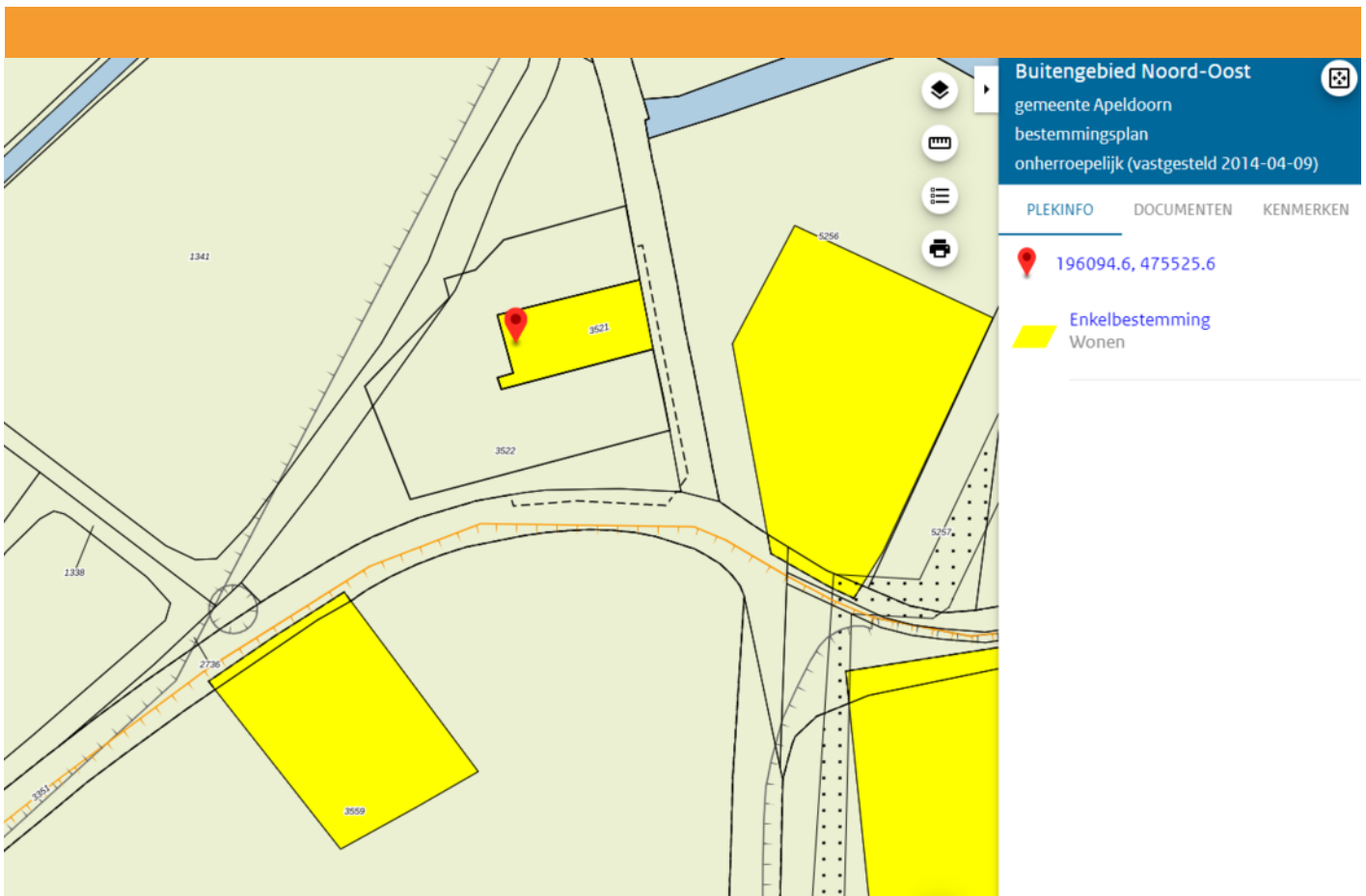


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



KADASTRALE KAART

BESTEMMINGSPLAN KAART



plangebied	Gebiedsaanduidingen	natuur	dwarsprofiel
Enkelbestemmingen	geluidzone	overig	gevellijn
agrarisch	luchtvaartverkeerzone	recreatie	hartlijn leiding
agrarisch met waarden	vrijwaringszone	sport	relatie
bedrijf	milieuzone	tuin	figuur IMRO2006
bedrijventerrein	veiligheidszone	verkeer	Gebiedsgerichte beslu
bos	wetgevingzone	water	besluitgebied
centrum	reconstructiewetzone	wonen	besluitvlak
cultuur en ontspanning	overige zone	woongebied	besluitsubvlak
detailhandel	Aanduidingen	Dubbelbestemmingen	Structuurvisies
dienstverlening	bouwaanduiding	waterstaat	plangebied
gemengd	functieaanduiding	leiding	Gescande kaarten
groen	lettertekenaanduiding	waarde	plangebied
horeca	maatvoering	Bouwvlakken	Overige besluiten
kantoor	Figuren	bouwvlak	plangebied
maatschappelijk	as van de weg		

BESTEMMINGSPLAN REGELS

30-03-2022 11:11

Buitengebied Noord-Oost: Artikel 17 Wonen

Plan: Buitengebied Noord-Oost
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-
idn: NL.IMRO.0200.bp1044-vas2

Artikel 17 Wonen

- 17.1 Bestemmingsomschrijving
- 17.2 Bouwregels
- 17.3 Nadere eisen
- 17.4 Afwijken van de bouwregels
- 17.5 Specifieke gebruiksregels
- 17.6 Afwijken van de gebruiksregels

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder begrepen begeleid wonen;
- b. dependances, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dependance';
- c. zorgwonen en wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- d. behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle panden, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- e. bewerken van en handel in hout, niet zijnde detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - houthandel', met dien verstande dat buitenopslag ten behoeve van de houthandel van maximaal 750 m² is toegestaan;
- f. kleinschalig kamperen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen';
- g. beroepsuitoefening aan huis;
- h. niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis in categorie 1 van de bij deze regels behorende Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis;
- i. nevenactiviteiten in de vorm van hobbymatig agrarisch gebruik (minder dan 20 NGE), Bed&Breakfast en/of recreatief rustpunt;
- j. een caravanstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - caravanstalling', waarvoor geldt dat buitenopslag ten behoeve van de caravanstalling niet is toegestaan;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. voorzieningen voor de waterhuishouding;
- m. voor zover aangeduid gelden tevens de regels voor gebiedsaanduidingen van hoofdstuk 3;

met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

17.2 Bouwregels

Naast de algemene bouwregels van artikel 23 en de regels voor gebiedsaanduidingen van hoofdstuk 3 gelden de specifieke regels van het navolgende bebouwingsschema, waarbij geldt dat de in het schema voorkomende verwijzingen verwijzen naar de in lid 17.4 genoemde afwijkingen.

Bebouwing	Maximale oppervlakte /inhoud	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Bijzondere regels
Hoofdgebouwen	700 m ³ , tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume'	4 m, tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' of 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'.		- voor het bepalen van de inhoud worden inpandige garages en bergingen meegeteld - per bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' is één hoofdgebouw toegestaan, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal hoofdgebouwen' - per hoofdgebouw is één woning toegestaan, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' - de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2,50 m - voor het splitsen van de woning in twee wooneenheden geldt het in artikel 23 lid 23.3 bepaalde - de afstand van een op te richten hoofdgebouw tot bestaande kassen bedraagt ten minste 30 m - het in artikel 24 lid 24.2 onder 24.2.1f bepaalde is van overeenkomstige toepassing
Bijgebouwen en overkappingen	75 m ² per hoofdgebouw, tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke	3 m	5 m	- voor het bepalen van de oppervlakte worden alle op

BESTEMMINGSPLAN REGELS

30-03-2022 11:11

Buitengebied Noord-Oost: Artikel 17 Wonen

	bouwaanduiding - afwijkende maat bijgebouwen 275 m ² , 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maat bijgebouwen 640 m ² ' en 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maat bijgebouwen 1.130 m ² ' .			<p>het perceel aanwezige gebouwen, niet zijnde het hoofdgebouw, meegeteld</p> <p>- bijgebouwen en overkappingen mogen niet voor de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht (17.4.1b)</p> <p>- voor het bepalen van de oppervlakte worden bijgebouwen die worden gebruikt voor beroepsuitoefening aan huis dan wel voor niet-publieksgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis meegeteld</p> <p>- in bijgebouwen is het aanbrenge van voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de beroepsuitoefening aan huis dan wel voor de niet-publieksgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis toegestaan.</p>
Dependances	65 m ²	3 m	5 m	<p>- de totale oppervlakte aan bijgebouwen, overkappingen en dependances mag niet meer dan 75 m² bedragen</p> <p>- een dependance heeft geen zelfstandig recht op bijgebouwen</p> <p>- bij een dependance zijn geen dakkapellen, erkers en balkons toegestaan</p>
<p>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen</p> <p>- erf- en terreinafscheidingen</p> <p>- antenne-installaties</p> <p>- zwembaden</p> <p>- paardenbakken:</p> <p>Omheiningen</p> <p>Lichtmasten</p> <p>stapmolen</p> <p>- overig</p>	75 m ² per hoofdgebouw		<p>2 m</p> <p>15 m</p> <p>0,50 m</p> <p>2 m</p> <p>4 m</p> <p>4 m</p> <p>2 m</p>	<p>- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan bedraagt ten hoogste 1 m (17.4.1c)</p> <p>- per hoofdgebouw mag 1 paardenbak worden aangelegd, ten minste 5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde hiervan</p> <p>- de afstand van een paardenbak tot (bedrijfs)woningen van derden bedraagt ten minste 50 meter</p> <p>- uitsluitend in samenhang met het afwijken van de gebruiksregels als bedoeld in lid 17.6.1 onder a z zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een tennisbaan toegestaan tot</p>

BESTEMMINGSPLAN REGELS

30-03-2022 11:11

Buitengebied Noord-Oost: Artikel 17 Wonen

				een hoogte van ten hoogste 5 m
--	--	--	--	--------------------------------

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van de bebouwing binnen het bestemmingsvlak en de oppervlakte per gebouw teneinde de bebouwing in een compacte eenheid te situeren, voor zover dit noodzakelijk is voor een landschappelijk en stedenbouwkundig aanvaardbare en verantwoorde inpassing in de omgeving.

Op het stellen van nadere eisen zijn de in artikel 35 opgenomen procedureregels van toepassing.

17.4 Afwijken van de bouwregels

17.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in lid 17.2 bepaalde:

- teneinde de maximaal toegelaten oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw, uitsluitend ten dienste van het hobbymatig agrarisch gebruik en uitsluitend indien de betreffende grond ligt binnen een bestemmingsvlak met de bestemming Wonen of Agrarisch, uit te breiden met:
 - ten hoogste 50 m² indien direct aansluitend bij het hoofdgebouw ten minste 1 hectare grond hoort;
 - ten hoogste 100 m² indien direct aansluitend bij het hoofdgebouw ten minste 2 hectare grond hoort;
 - ten hoogste 150 m² indien direct aansluitend bij het hoofdgebouw ten minste 3 hectare grond hoort;
 - ten hoogste 200 m² indien direct aansluitend bij het hoofdgebouw ten minste 4 hectare grond hoort;
- voor het bouwen van bij het hoofdgebouw behorende bijgebouwen en overkappingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- voor het ten behoeve van de privacy bouwen van een erf- of terreinafscheiding voor de voorgevelrooilijn bij hoofdgebouwen tot een bouwhoogte van 2 m, indien dit met het oog op de verkeers- en sociale veiligheid niet onaanvaardbaar is.

17.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken als bedoeld in dit lid is alleen mogelijk voor zover de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied en het in het plan beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke beeld niet onevenredig worden aangetast.

17.5 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels van artikel 24 en de regels voor gebiedsaanduidingen van hoofdstuk 3 gelden de volgende specifieke regels.

- De aanleg van en het gebruik van gronden als tennisbaan met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde is niet toegestaan.
- De vloeroppervlakte ten behoeve van nevenactiviteiten in de vorm van Bed&Breakfast en/of recreatief rustpunt bedraagt niet meer dan 75 m², met dien verstande dat voorzieningen ten behoeve van Bed&Breakfast uitsluitend in het hoofdgebouw zijn toegestaan en buitenopslag ten behoeve van de nevenactiviteiten niet is toegestaan.
- Het gebruik van woningen en bijgebouwen voor beroepsuitoefening aan huis en voor niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - dit gebruik beslaat niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van de woning en 100% van de vloeroppervlakte van de bijgebouwen, met een gezamenlijk maximum van 50 m² per kavel;
 - het gebruik heeft geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu;
 - het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen nadelige toename van de parkeerbehoefte;
 - er wordt geen detailhandel uitgeoefend;
 - de activiteiten veroorzaken geen duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen en hebben geen ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur tot gevolg;
 - het beroep respectievelijk de bedrijfsmatige activiteiten wordt respectievelijk worden in ieder geval door de bewoner uitgeoefend;
 - bedrijfsmatige activiteiten zijn alleen toegestaan voor zover deze behoren tot categorie 1 van bij deze regels behorende 'Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis' dan wel naar hun aard en invloed vergelijkbaar zijn met de in deze lijst onder categorie 1 genoemde activiteiten.

17.6 Afwijken van de gebruiksregels

17.6.1 Afwijkingsbevoegdheid tennisbanen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in lid 17.5 bepaalde:

- voor de aanleg van en het gebruik van gronden als tennisbaan, mits:
 - de tennisbaan wordt aangelegd achter het hoofdgebouw;
 - de tennisbaan niet bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd;
 - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de tennisbaan, zoals ballenvangers, niet meer dan 5 meter bedraagt;

17.6.2 Afwijkingsbevoegdheid voor bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in lid 17.1 onder h en lid 17.5 onder c bepaalde teneinde:

bedrijfsmatige activiteiten toe te staan voor zover deze behoren tot categorie 2 van de bij deze regels behorende Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis dan wel naar hun aard en invloed vergelijkbaar zijn met de in deze Lijst onder categorie 2 genoemde activiteiten, met dien verstande dat het bepaalde in lid 17.5 onder c1 tot en met 6 onverkort geldt.

17.6.3 Afwijkingsbevoegdheid voor nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in lid 17.1 bepaalde teneinde:

- nevenactiviteiten in de vorm kleinschalig kamperen toe te staan, bestaande uit ten hoogste 25 standplaatsen uitsluitend ten behoeve van kampeermiddelen, uitsluitend in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober, waarbij een afstand van ten minste 200 m tussen kampeerterreinen moet worden aangehouden;

BESTEMMINGSPLAN REGELS

30-03-2022 11:11

Buitengebied Noord-Oost: Artikel 17 Wonen

b. nevenactiviteiten in de vorm van trekkershutten toe te staan; het aantal trekkershutten per kavel mag niet meer dan 3 bedragen, de oppervlakte per trekkershut mag niet meer dan 25 m² bedragen en het totale oppervlak aan bijgebouwen, overkappingen en trekkershutten samen mag niet meer bedragen dan 75 m²;

mits:

1. wordt voorzien in een kwalitatief zorgvuldige inpassing in het landschap, indien nodig geacht met behulp van het aanbrengen van beplanting;
2. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt;
3. de belangen van de omliggende functies niet onevenredig worden geschaad.

17.6.4 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken als bedoeld in dit lid is alleen mogelijk voor zover de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied en het in het plan beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke beeld niet onevenredig worden aangetast.

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 aanvaardden 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.



OVER ONS

Wij zijn al 50 jaar als makelaars actief in Vaassen en omgeving en dat doen we nog elke dag met heel veel plezier. Van aankoop, tot verkoop en taxatie, elke opdracht brengt ons in contact met mensen en dat is waar het voor ons om draait. Mensen helpen aan een plek waar ze zich "thuis" voelen, daar doen we het voor.

Klanten ervaren onze lokale marktkennis als een groot pluspunt en roemen ons om onze actieve inzet en duidelijke communicatie. Door onze ruime bouwkundige ervaring, gaan wij bovendien in onze dienstverlening net een stapje verder en kunnen wij bij een bezichtiging en aankoop gewenst bouwkundige informatie geven.

Waarom Van Triest Makelaars?

- Ruime ervaring in Vaassen en omgeving;
- Sterke online en offline woningpresentatie;
- Verkoop- of aankoopstrategie op basis van jouw situatie;
- Open en heldere aanpak zonder verborgen kosten.

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Maak dan nu een afspraak voor een vrijblijvend gesprek.



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
www.vantriestmakelaars.nl