



van **TRIENT**
— m a k e l a a r s —

0578-571629

info@vantriestmakelaars.nl

www.vantriestmakelaars.nl

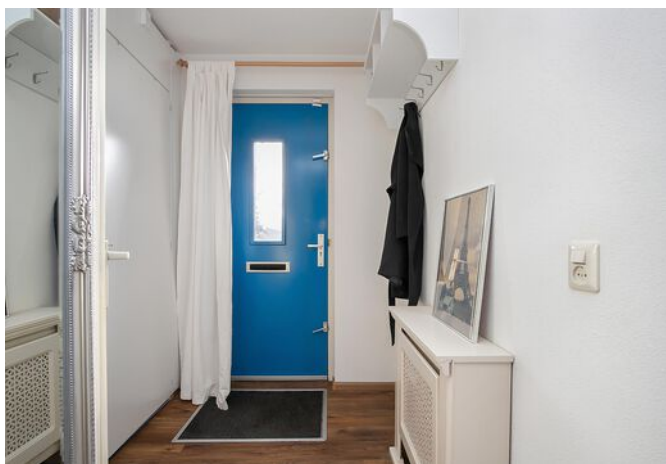


HET VERLAAT 67

APELDOORN

VRAAGPRIJS € 315.000 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE

88 m²

PERCEELOPPERVLAKE

126 m²

INHOUD

297 m³

BOUWJAAR

2001

ENERGIELABEL

A

OMSCHRIJVING

Deze ideale energiezuinige starterswoning met vrij uitzicht over het groen, gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving kijkt uit naar zijn nieuwe bewoners!

Wij mogen je aanbieden deze nette en verzorgde tussenwoning met berging, gelegen op een rustige plek in de wijk "Osseveld" met veel groen en verschillende speelveldjes. Aan de voorzijde van de woning heb je een weids uitzicht over groenvoorziening met speelveld. De wijk is voorzien van een eigen NS-station en winkelcentrum 't Fort met diverse winkels en supermarkten voor de dagelijkse boodschappen. Ook zijn er scholen in de wijk te vinden en met de fiets bereik je binnen 10 minuten de markt in de binnenstad. Parkeren in de wijk is vergunningsvrij en je bent met vijf minuten met de auto op de snelweg. De achtertuin is via een achterom bereikbaar. Het geheel is gelegen op een perceel van 126 m².

De woning is gebouwd in 2001, in 2013 is er een dakkapel geplaatst. De woning heeft een inhoud van ca. 297 m³ en een woonoppervlakte van ca. 88 m², is voorzien van verwarming d.m.v. een Remeha Calenta (2014), warmwatervoorziening d.m.v. zonneboilersysteem, vloer-, gevel-, dak-, en glisolatie. De woning is dan ook voorzien van een energielabel A.

INDELING:

Begane grond:

hal/entree, toilet, groepenkast, royale tuingerichte woonkamer met deur naar terras, woonkeuken waar je door de fraaie erker veel lichtinval hebt, de keukeninrichting is voorzien van diverse inbouwapparatuur.

1e verdieping:

overloop met vaste kast, 3 slaapkamers, waarvan 2 met een dakkapel, badkamer voorzien van douchecabine, dubbele wastafel en 2e toilet. Tevens is er op deze verdieping nog een cv-ruimte met opstelplaats CV-combiketel, zonneboilersysteem, aansluiting wasmachine en droger.

Een goed onderhouden en ruime woning, ideaal voor zowel starters als een gezin.

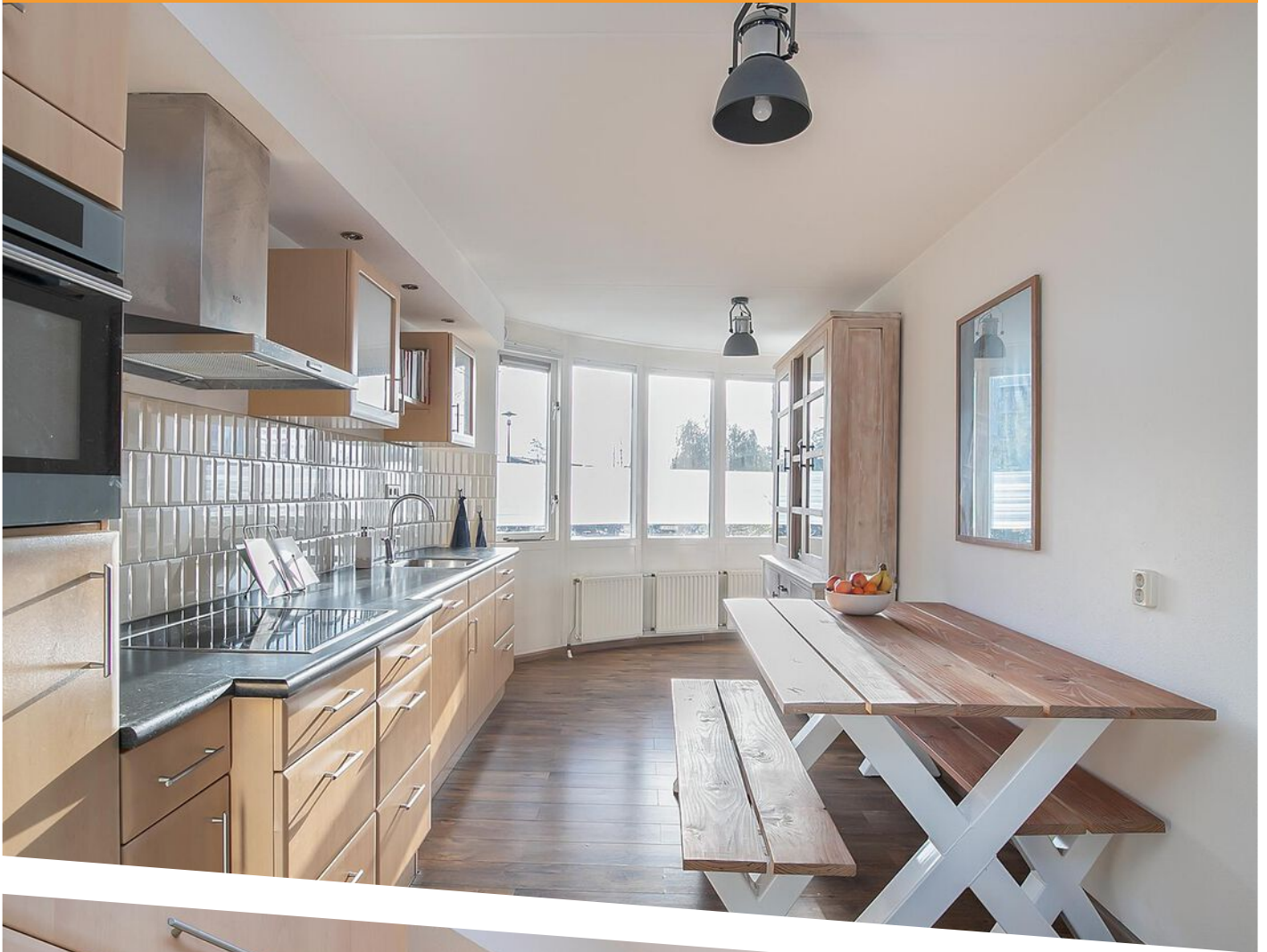
Bijzonderheden

- Bijdrage Vereniging van Eigenaren De Waterkamer is € 10,33 per maand, ten behoeve van het schilderwerk voorzijde woning en het mandelige achterterrein.
- Fraaie locatie met winkels en scholen op loopafstand
- Energielabel A

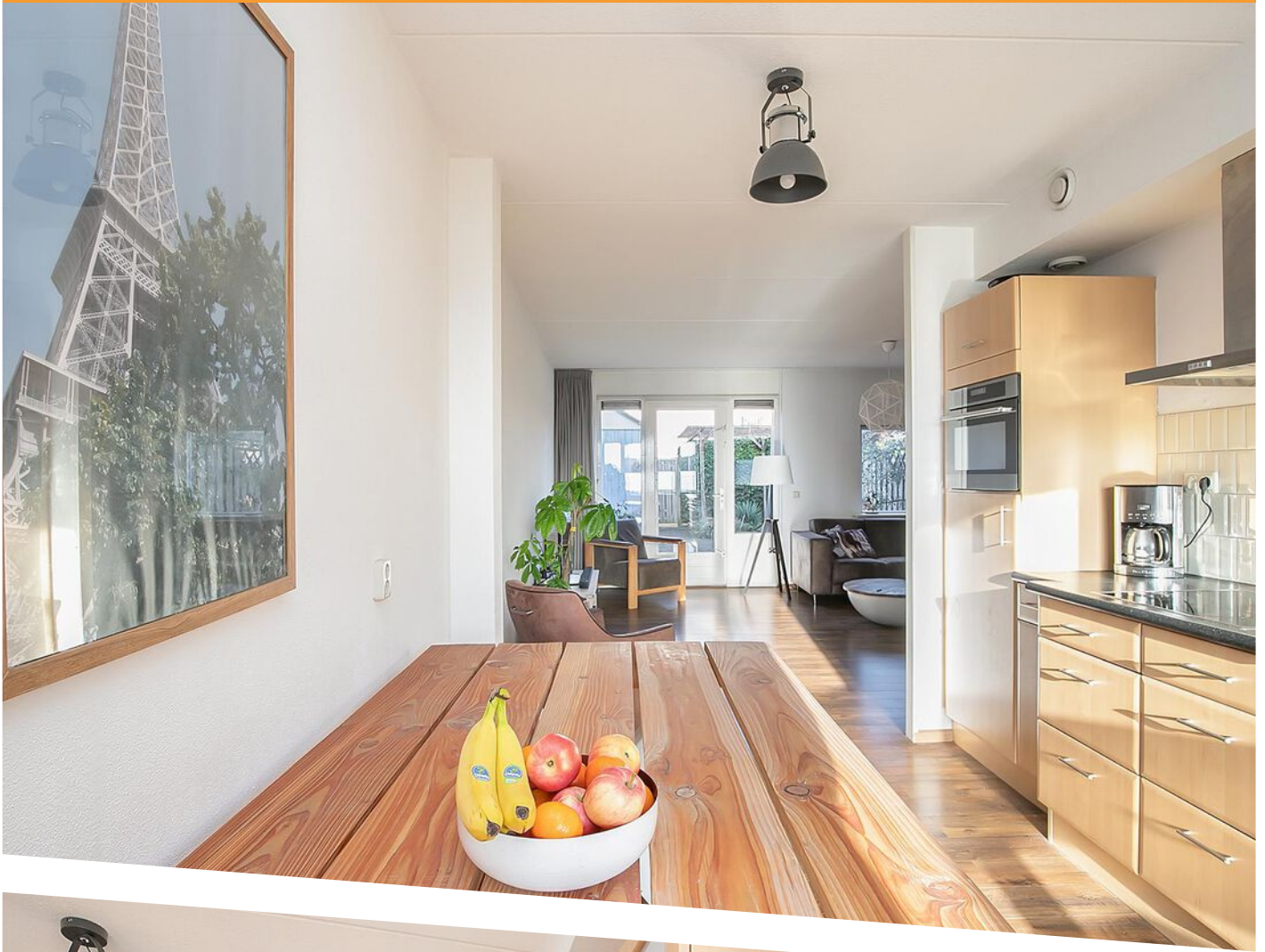


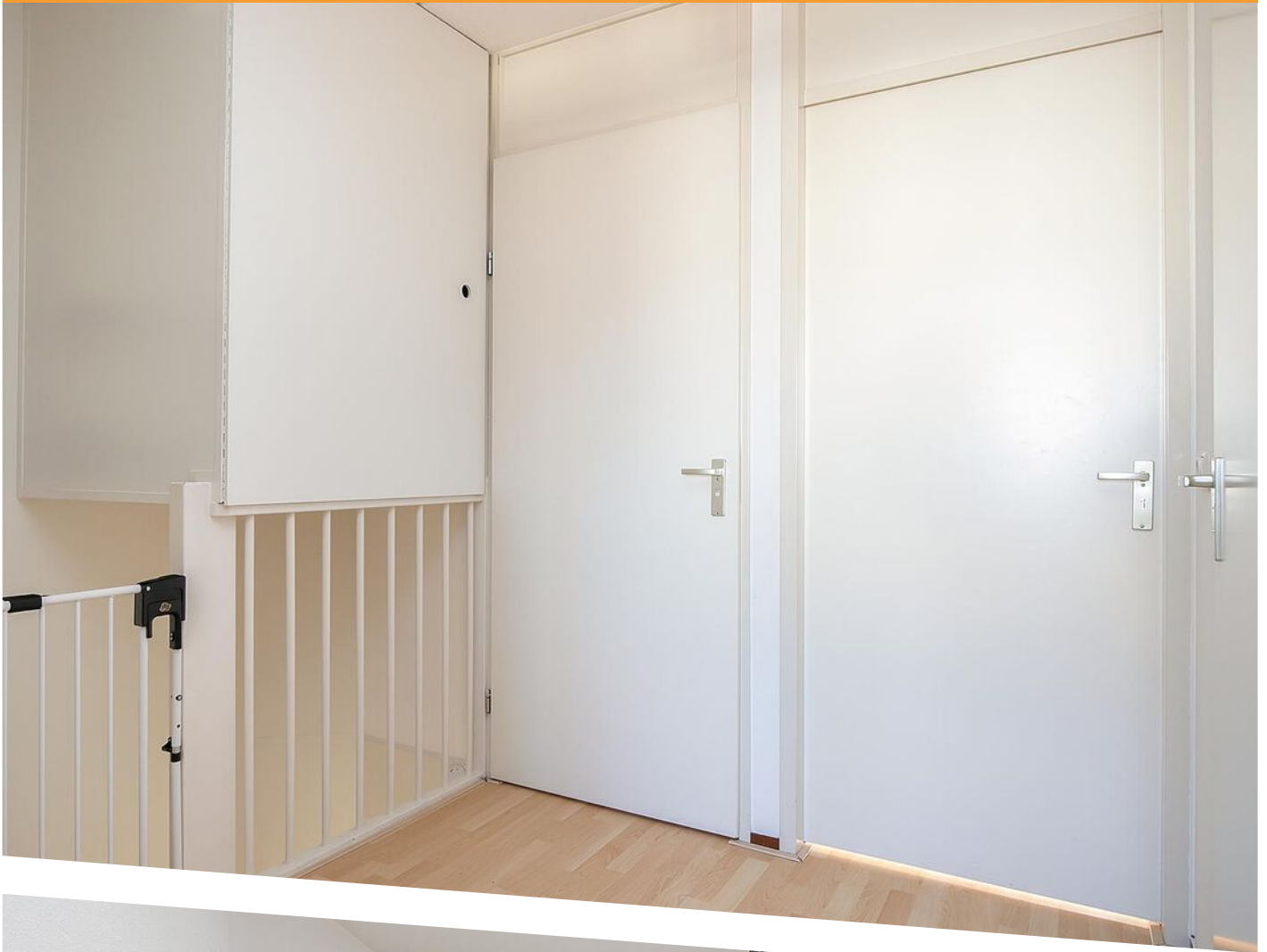


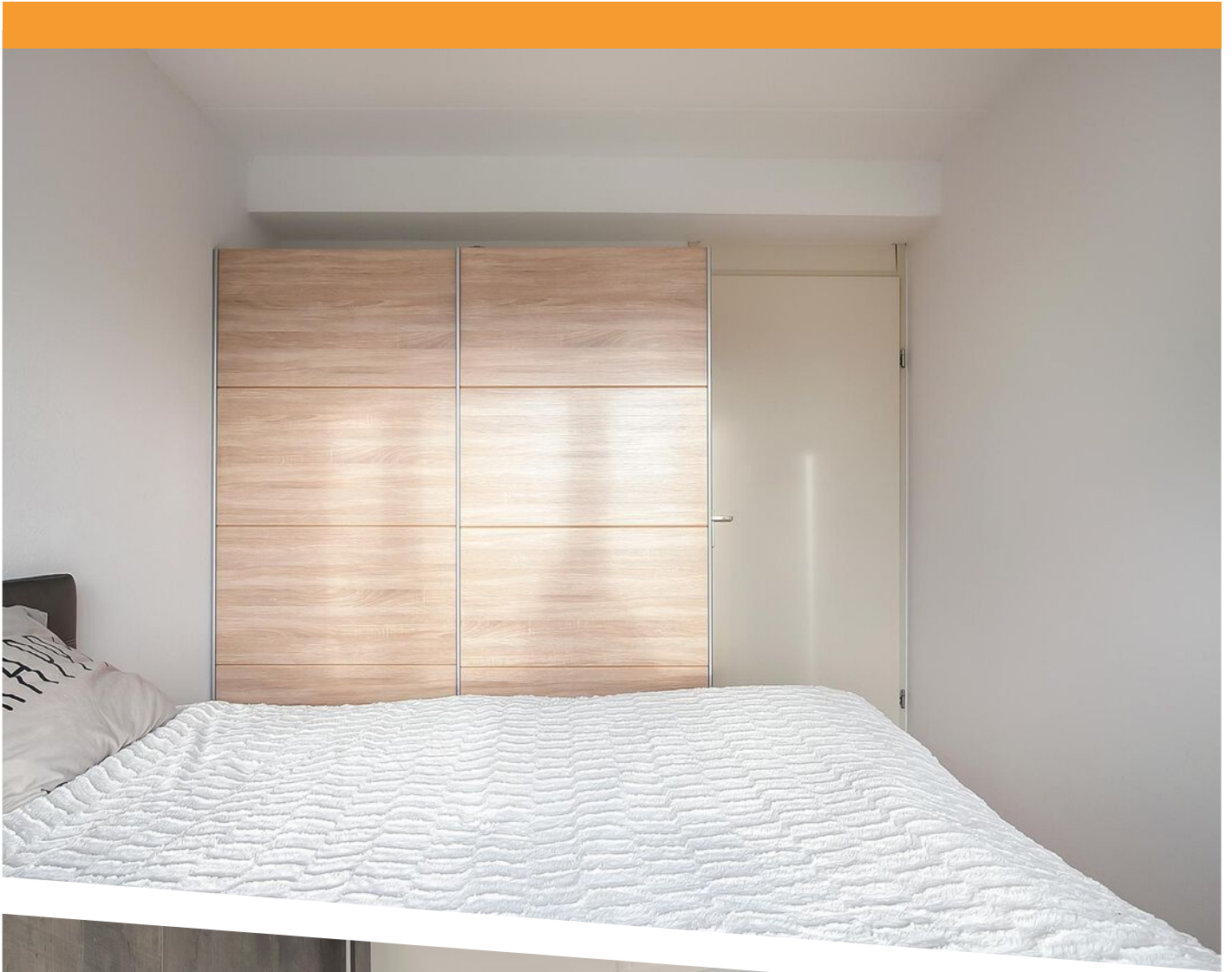
























LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer	X		
- Legplanken voorraadkasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- Rolluiken achter	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Wandplankjes	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Zonneboiler	X		
Tuin - Inrichting			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Loungeset			X



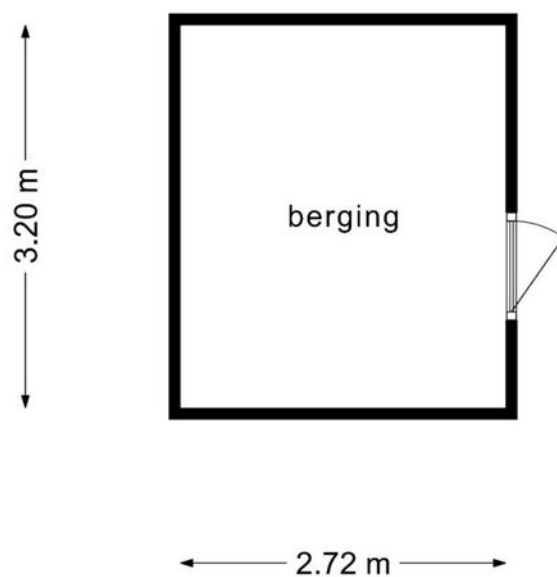
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND

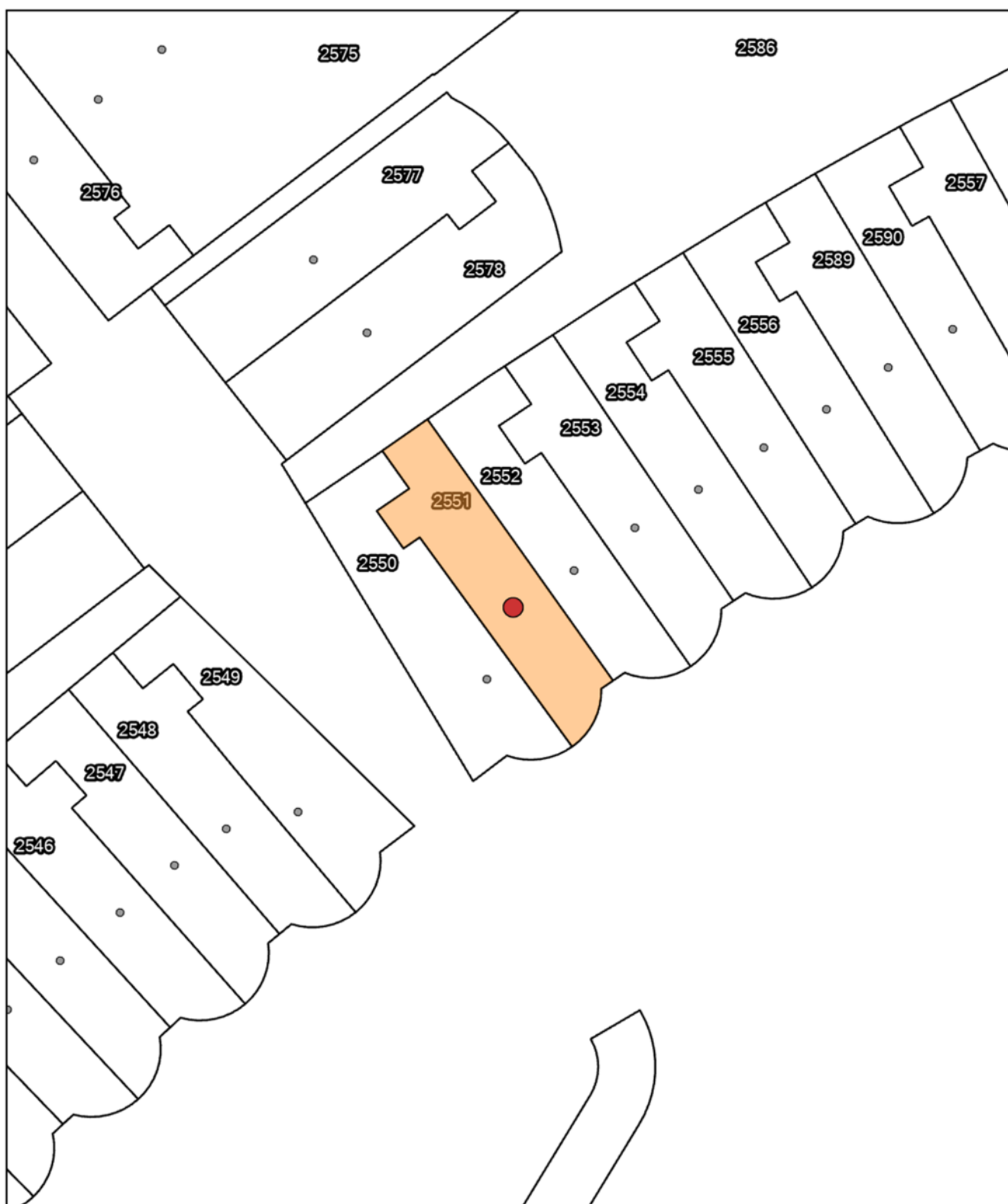


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND

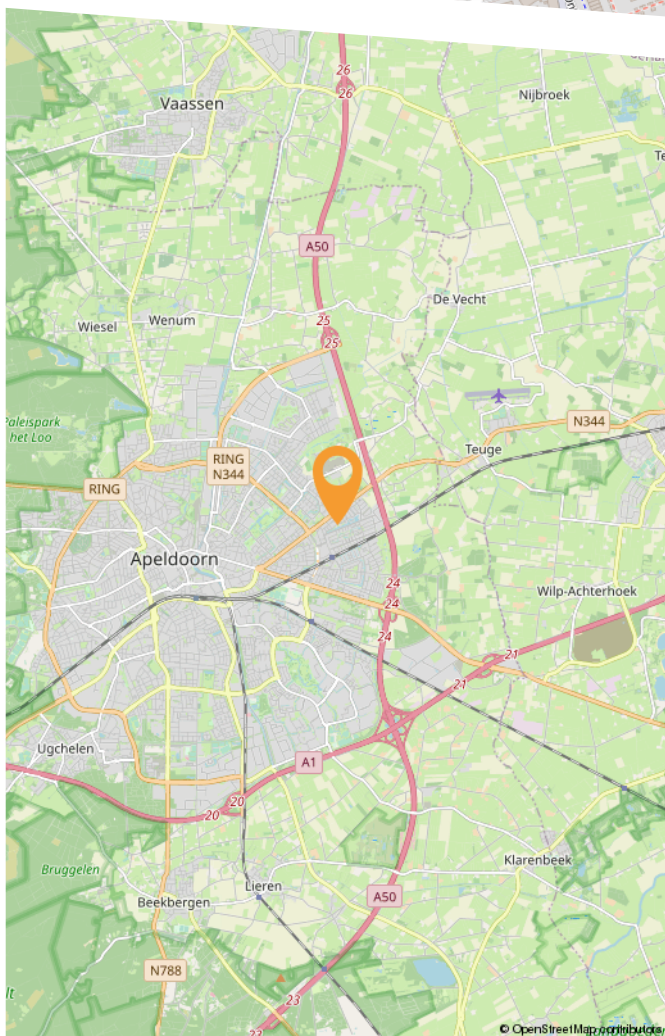
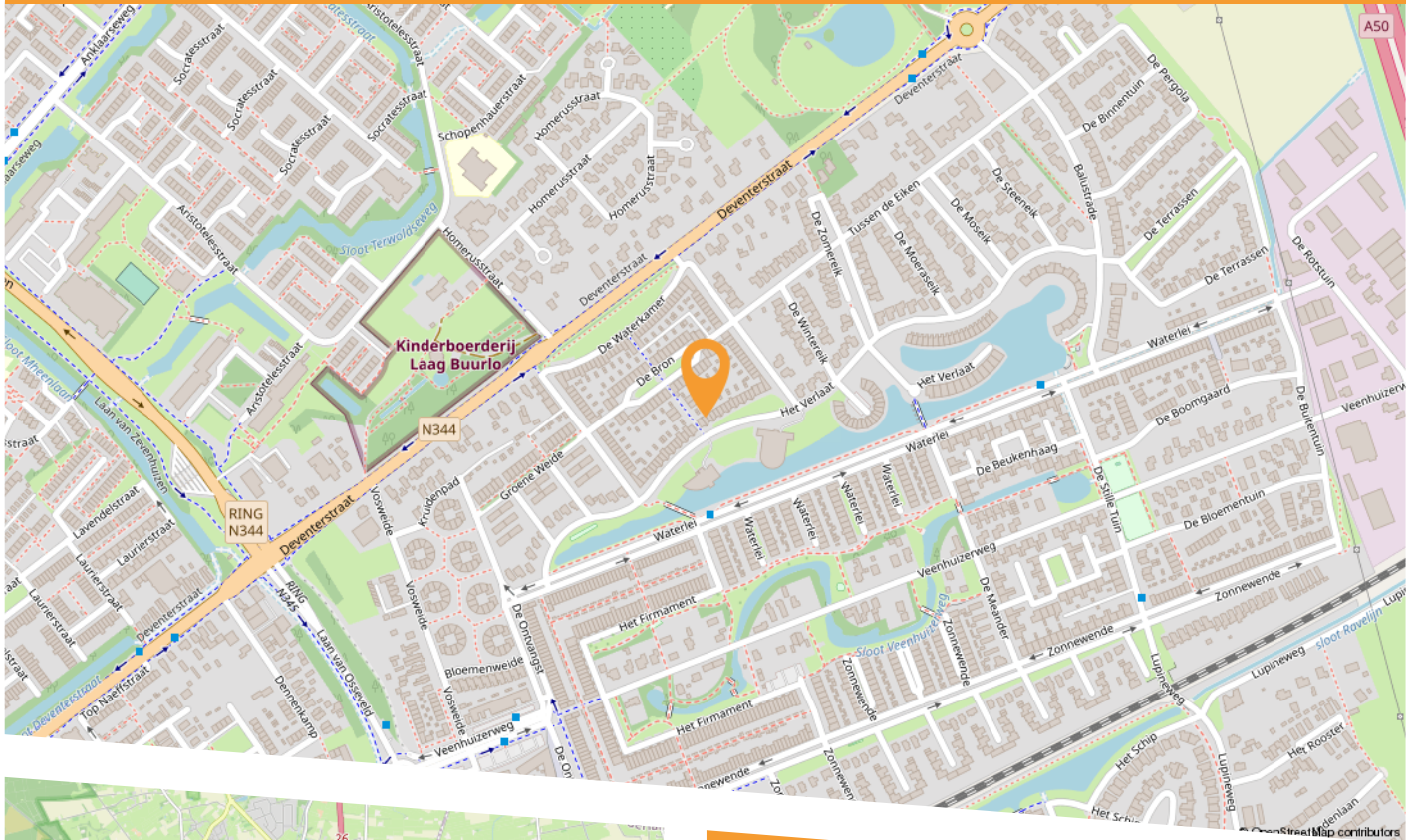


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART

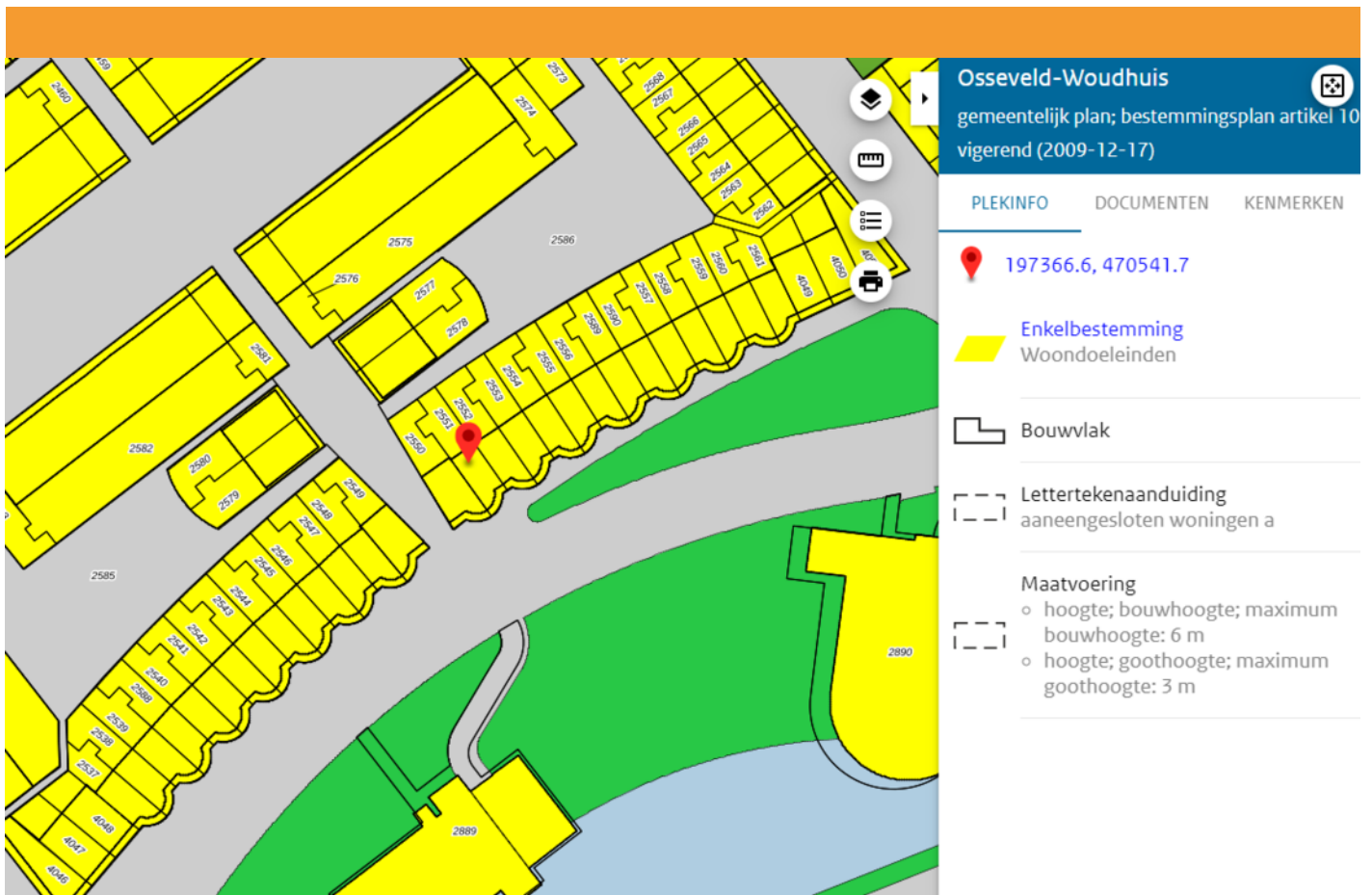


Apeldoorn is een gemeente op de Veluwe in de provincie Gelderland. De hoofdplaats van de gemeente is de gelijknamige stad. De gemeente telt 165.648 inwoners en is hiermee qua inwonertal de elfde gemeente van Nederland.

Op 1 januari 1812 werden Loenen en Beekbergen als twee zelfstandige gemeentes afgesplitst van Apeldoorn. Op 1 januari 1818 werden de gemeentes alweer opgeheven en met Apeldoorn herenigd.

Een groot deel van het landelijke gebied van Apeldoorn kenmerkt zich door veel natuur. Het gehele westen van de gemeente is onderdeel van de oostflank van de Veluwe, met op de stuwwallen gelegen bossen en heidevelden. De hoogste heuvel in de gemeente is de Torenberg, met 107,1 meter.

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 besluiten
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

Artikel 2.2 Woondoeleinden

1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, waaronder begrepen begeleid wonen tot maximaal 2 aaneengesloten woningen per bebouwingsvlak;
- b. woonwagens, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding;
- c. uitsluitend maatschappelijke voorzieningen, in de categorieën 1 en 2 zoals vermeld in de bij deze voorschriften behorende Lijst van toegelaten maatschappelijke voorzieningen, op de begane grond en de eerste verdieping, ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijke voorziening";
- d. tuin en/of erf;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. onderdoorgang, ter plaatse van de aanduiding;
- g. beroep- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis tot een gezamenlijke vloeroppervlakte van 100 m², ter plaatse van de aanduiding;
- h. kantoor tot een oppervlakte van maximaal 85 m², ter plaatse van de aanduiding "kantoor";
- i. bedrijfsactiviteiten toegestaan in milieucategorie 1, zoals vermeld in de bij deze voorschriften behorende Lijst van toegelaten bedrijfstypen, op de begane grond en de eerste verdieping, ter plaatse van de aanduiding "bedrijf categorie 1".

met de daarbij behorende bouwwerken.

2 Toegestane woningen

Als woningen zijn uitsluitend toegestaan:

- a. ter plaatse van de aanduiding v: vrijstaande woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding hv: halfvrijstaande of vrijstaande woningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding a: aaneengesloten woningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding s: gestapelde woningen.

3 Aanduiding woonwagen

Ter plaatse van de aanduiding w zijn woonwagens toegestaan, alsmede vrijstaande woningen als bedoeld in lid 2 sub a. Voor vrijstaande woningen zijn de bebouwingsbepalingen voor woningen met de aanduiding v van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat voor vrijstaande woningen de diepte maximaal 15 m en de goothoogte en hoogte maximaal 4 m respectievelijk 8 m mogen bedragen.

4 Bebouwing

Voor de regels omtrent het bouwen zie het bebouwingsschema, waarbij geldt dat de in het schema voorkomende verwijfsnummers verwijzen naar de in lid 5 genoemde specifieke vrijstellingen.

Bebouwing	Maximale grondoppervlakte	Maximale goothoogte	Maximale hoogte	Bijzondere bepalingen
Woningen met aanduiding s	bebouwingsvlak	zie plankaart	zie plankaart (5a)	
Woningen met aanduiding v, hv, a	bebouwingsvlak, mits niet meer dan 60% van de kavel (met inbegrip van alle op de kavel aanwezige bebouwing) bebouwd wordt	6 m, tenzij anders op de plankaart aangegeven	10 m, tenzij anders op de plankaart aangegeven,	- binnen het bebouwingsvlak bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, voorzover de woningen daarop niet aaneen gebouwd zijn, voor woningen met de aanduiding v en hv tenminste 2,50 m - binnen het

BESTEMMINGSPLAN REGELS

				bebouwingsvlak bedraagt de afstand tussen woningblokken voor woningen met de aanduiding a tenminste 5 m
Woonwagens met aanduiding w	100 m ² , mits niet meer dan 60% van de kavel (met inbegrip van alle op de kavel aanwezige bebouwing) bebouwd wordt	zie plankaart	zie plankaart	- het aantal woonwagens mag binnen het bebouwingsvlak niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven - de lengte van een woonwagen mag niet meer dan 17 m bedragen - de afstand tussen woonwagens bedraagt ten minste 5 m - de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2,50 m
Bijgebouwen, overkappingen en aan- of uitbouwen bij woningen met de aanduiding v, hv, a en w	bij een kaveloppervlakte tot 500 m ² : 50 m ² ; bij een kaveloppervlakte tussen 500 m ² en 750 m ² : 65 m ² ; bij een kaveloppervlakte vanaf 750 m ² : 85 m ² ; mits niet meer dan 60% van de kavel (met inbegrip van alle op de kavel aanwezige bebouwing) bebouwd wordt; 20 m ² is in ieder geval toegestaan	bijgebouw en aan- of uitbouw: 3 m	bijgebouw en aan- of uitbouw: 5 m overkapping: 3 m	- tevens op de als erf aangeduide gronden - indien op de plankaart voor (delen van) kavels een hoogtemaat van 3 m is opgenomen geldt die maat als maximum voor de betreffende kavel (5d) - overkappingen op de als tuin aangeduide gronden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding - sierconstructies op de als tuin aangeduide gronden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding - situering minimaal 3 m achter de lijn, waarin de voorgevel van de woning is gebouwd (5b) - bij een aan de woning aangebouwd bijgebouw, overkapping of aan- of uitbouw waarvan het dakvlak in het verlengde van het dakvlak van de woning ligt mag op de hoogte van het dakvlak van de woning worden aangesloten - bij vastbouwen aan de woning van bijgebouw of aan- of uitbouw maximaal aan één zijde en aan de achtergevel van de woning - uitsluitend in bijgebouwen bij woonwagens is het aanbrengen van sanitaire voorzieningen toegestaan

BESTEMMINGSPLAN REGELS

				- uitsluitend vrijstaande bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding
Andere bouwwerken, niet zijnde overkappingen			tuinmeubilair: 3 m antenne-installaties: 15 m overig: 2 m	- erf- en terreinafscheidingen op de als tuin aangeduide grond: 1 m (5c) - maximaal twee balkons per woning, ter plaatse van de aanduiding

5 Vrijstellingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het in lid 4 bepaalde:

- voor het overschrijden van de maximale hoogte van een woning met de aanduiding (s) met niet meer dan 3,50 meter tot een maximum van 1/3 van het grondoppervlak van het gebouw ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen liftkokers en installatieruimten;
- dat bijgebouwen, aan- of uitbouwen en overkappingen minimaal 3 meter achter de lijn waarin de voorgevel is gebouwd moeten worden gesitueerd, eventueel met overschrijding van de bebouwingsgrens, indien dit past in het stedenbouwkundig beeld dat in het plan is beoogd;
- ten behoeve van het bouwen van erfafscheidingen op hoekpercelen tot een hoogte van 2 meter, indien dit met het oog op het stedenbouwkundig beeld dat in het plan is beoogd en de verkeers- en sociale veiligheid niet onaanvaardbaar is;
- voor het overschrijden van de maximale hoogte voor bijgebouwen en aan- of uitbouwen tot een hoogte van 5 m, indien dat past in het stedenbouwkundig beeld dat in het plan is beoogd.

6 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

- aan de situering van bijgebouwen en de oppervlakte per bijgebouw, voor zover dit noodzakelijk is voor:

- het waarborgen van de in het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit;
- het voorkomen van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- het bewerkstelligen van een onderlinge afstemming van de bebouwing.

- aan de situering van een verblijfsgebied als bedoeld in het Bouwbesluit 2003 binnen een woning, zodanig dat deze ruimte wordt gesitueerd aan de uitwendige scheidingsconstructie met een geluidbelasting welke voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder.

7 Gebruik van niet bebouwde grond

De niet bebouwde grond mag uitsluitend als tuin of erf en/of parkeervoorziening worden gebruikt.

8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de bestemming Woondoeleinden om te zetten in de bestemming Bijzondere woondoeleinden indien:

- geen onevenredige hinder voor de omgeving ontstaat;
- geen nadelige invloed ontstaat op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
- de bebouwing per bebouwingsvlak maximaal 2.500 m³ bedraagt;
- de bebouwing voldoet aan de voor de betreffende locatie geldende aanwijzingen op de plankaart en bepalingen in het bebouwingsschema.

9 Wijzigingsbevoegdheid locatie E. Poststraat

BESTEMMINGSPLAN REGELS

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het bouwen van woningen op gronden met de nadere aanduiding "wijzigingsbevoegdheid locatie E. Poststraat": mits:

- a. het aantal woningen niet meer bedraagt dan 10;
- b. het betreft vrijstaande, half-vrijstaande of aaneengesloten woningen,
- c. de goothoogte en hoogte niet meer dan 6 m respectievelijk 10 m bedraagt,
- d. geen onevenredige hinder voor de omgeving ontstaat;
- e. er een ontsluitingsweg wordt gemaakt tussen de E. Poststraat en de Veenhuizerweg;
- f. er geen onevenredige nadelige invloed ontstaat op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
- g. op geen van de gevels van de woningen, bij voltooiing, de geluidbelasting vanwege een weg de ter plaatse toegestane wettelijke voorkeurswaarde of verleende hogere grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder wordt overschreden;
- h. is komen vast te staan dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het bouwen van woningen;
- i. de gronden gelegen binnen de wijzigingsbevoegdheid integraal ontwikkeld worden.

10 Wijzigingsbevoegdheid locatie Dennenkamp

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het bouwen van woningen op gronden met de nadere aanduiding "wijzigingsbevoegdheid locatie Dennenkamp" mits:

- a. het aantal woningen, samen met gronden als bedoeld in artikel 2.18 lid 5 niet meer bedraagt dan 12;
- b. het betreft vrijstaande, half-vrijstaande of aaneengesloten woningen;
- c. de goothoogte en hoogte niet meer dan 6 m respectievelijk 10 m bedraagt;
- d. er geen onevenredige hinder voor de omgeving ontstaat;
- e. geen onevenredige nadelige invloed ontstaat op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
- f. op geen van de gevels van de woningen, bij voltooiing, de geluidbelasting vanwege een weg de ter plaatse toegestane wettelijke voorkeurswaarde of verleende hogere grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder wordt overschreden;
- g. is komen vast te staan dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het bouwen van woningen;
- h. de gronden gelegen binnen de wijzigingsbevoegdheid integraal ontwikkeld worden.

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 bouwkwaliteit 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 geldverstrekkende instellingen 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.

HYPOTHEEKADVIES



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.



Hypotheken

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

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 **TRIENT**
— 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