



van **TRiest**
— m a k e l a a r s —

0578-571629

info@vantriestmakelaars.nl

www.vantriestmakelaars.nl



ACHTERLANDSEWEG 33

APELDOORN

VRAAGPRIJS € 269.500 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE

69 m²

PERCEELOPPERVLAKE

227 m²

INHOUD

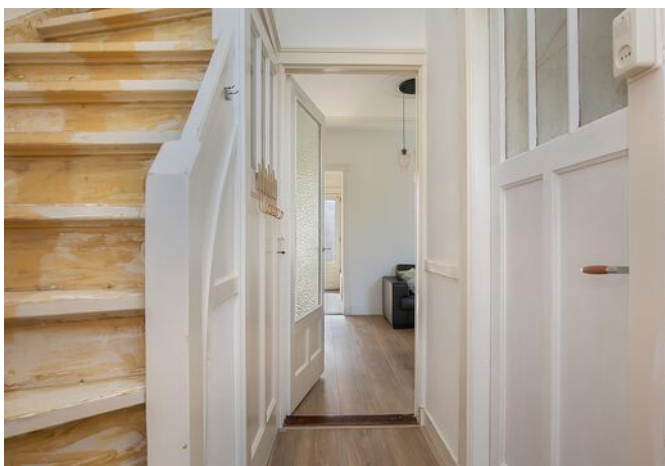
280 m³

BOUWJAAR

1926

ENERGIELABEL

G



OMSCHRIJVING

Zoek je een helft van dubbel woonhuis met royale vrijstaande garage/berging en diepe achtertuin op het zuiden?

Deze woning is gelegen aan de Achterlandseweg 33 aan de westkant van Apeldoorn. Het geheel is gunstig gelegen ten opzichte van het centrum van Apeldoorn, winkelcentrum, scholen, bossen, sportcomplex Ordenbos, de uitvalswegen en het NS-trein- en busstation. Ook uitvalswegen, A50 en A1, zijn goed bereikbaar.

De woning is gebouwd omstreeks 1926, voorzien van spouwmuren, in latere jaren aangepast met behoud van een aantal originele details. De woning heeft een inhoud van ca. 280 m³, een woonoppervlakte van ca. 69 m², voorzien van verwarming en warmwatervoorziening d.m.v. cv-combiketel Remeha Avanta. Tevens is de woning gedeeltelijk voorzien van glasisolatie. Er is een start gemaakt met het moderniseren van de woning, dit moet nog verder worden afgemaakt. Het biedt de koper de mogelijkheid naar eigen inzicht een unieke plek te creëren.

Indeling:

Begane grond:

hal/entree, hier tref je de trapopgang, de groepenkast en de toegang tot de kelder. Gezellige woonkamer met authentiek details, keuken met keukeninrichting in een lichte kleurstelling. Verder tref je op de begane grond een vernieuwvernieuw badkamer voorzien van inloopdouche, wastafel en toilet.

1e verdieping:

overloop, 2 ruime slaapkamers, de voorbereidingen voor een toilet op deze verdieping zijn aanwezig.

2e verdieping:

via vlizotrap bereikbare bevloerde zolderruimte.

Het betreft een eenvoudige woning, je hebt hier dus alle mogelijkheden om volledig naar eigen wens te moderniseren.

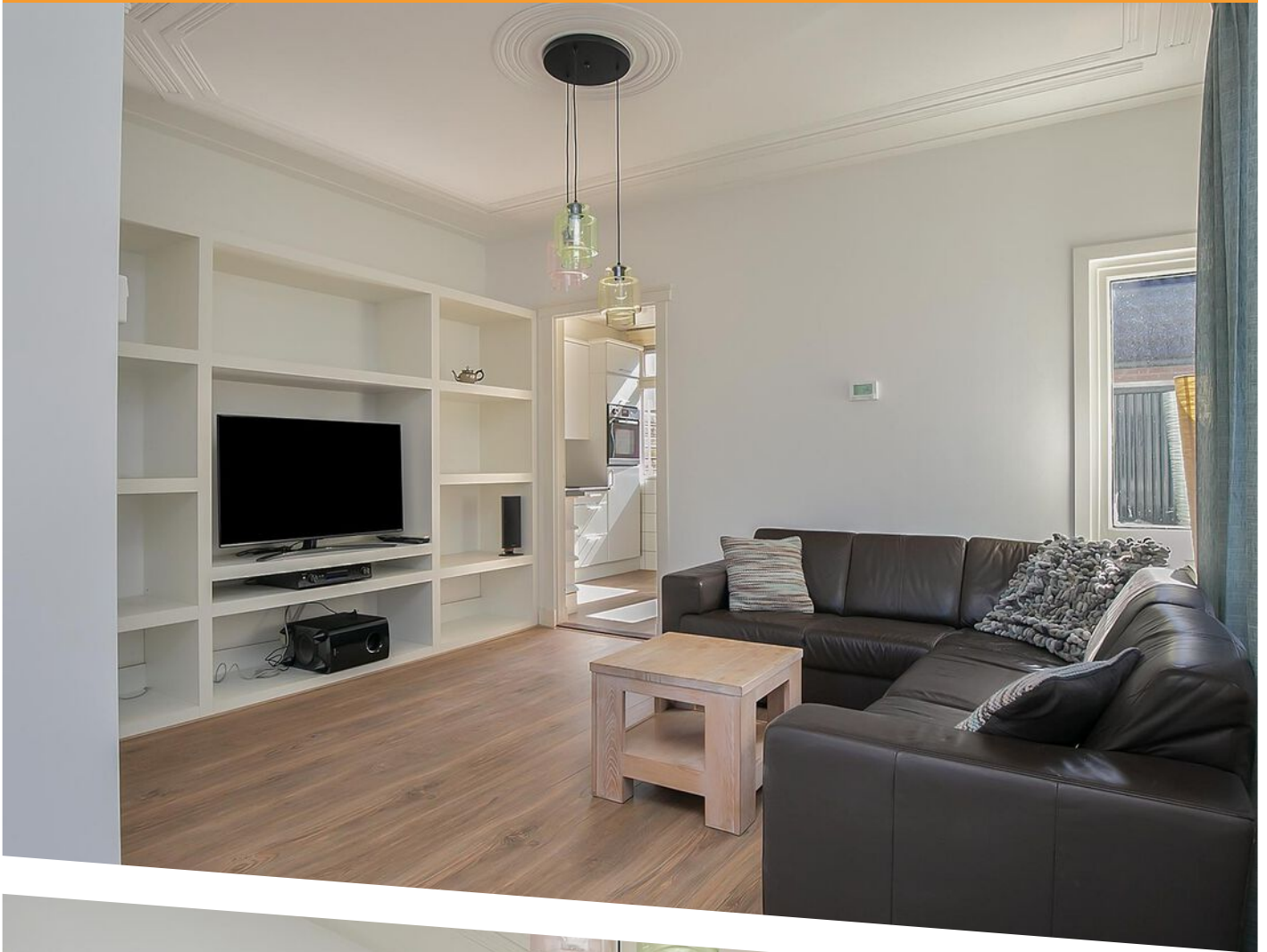
Enkele kenmerken:

- karakteristieke elementen aanwezig
- diepe tuin op het zuiden, stenen garage
- ligging in fijne buurt, nabij vele voorzieningen

De vrijstaande garage/berging heeft tevens een zolderruimte en is uitgevoerd in steen. Deze garage/berging biedt voldoende bergruimte of ruimte voor het uitoefenen van hobby's. De totale perceeloppervlakte bedraagt 227 m².

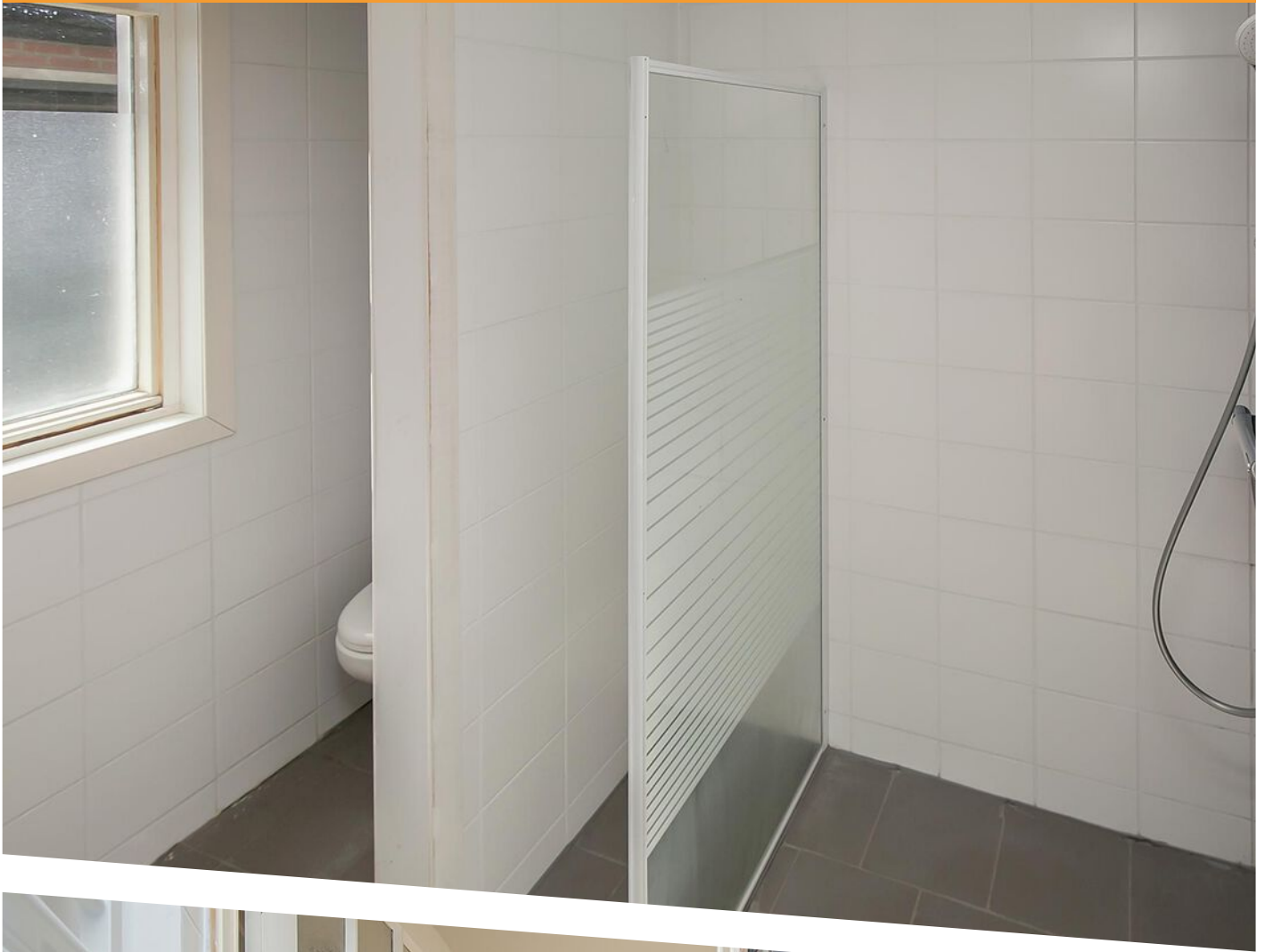
Ben je geïnteresseerd in deze woning, nieuwsgierig naar de mogelijkheden, wil je je handen uit de mouwen steken om hier je eigen plek creëren?

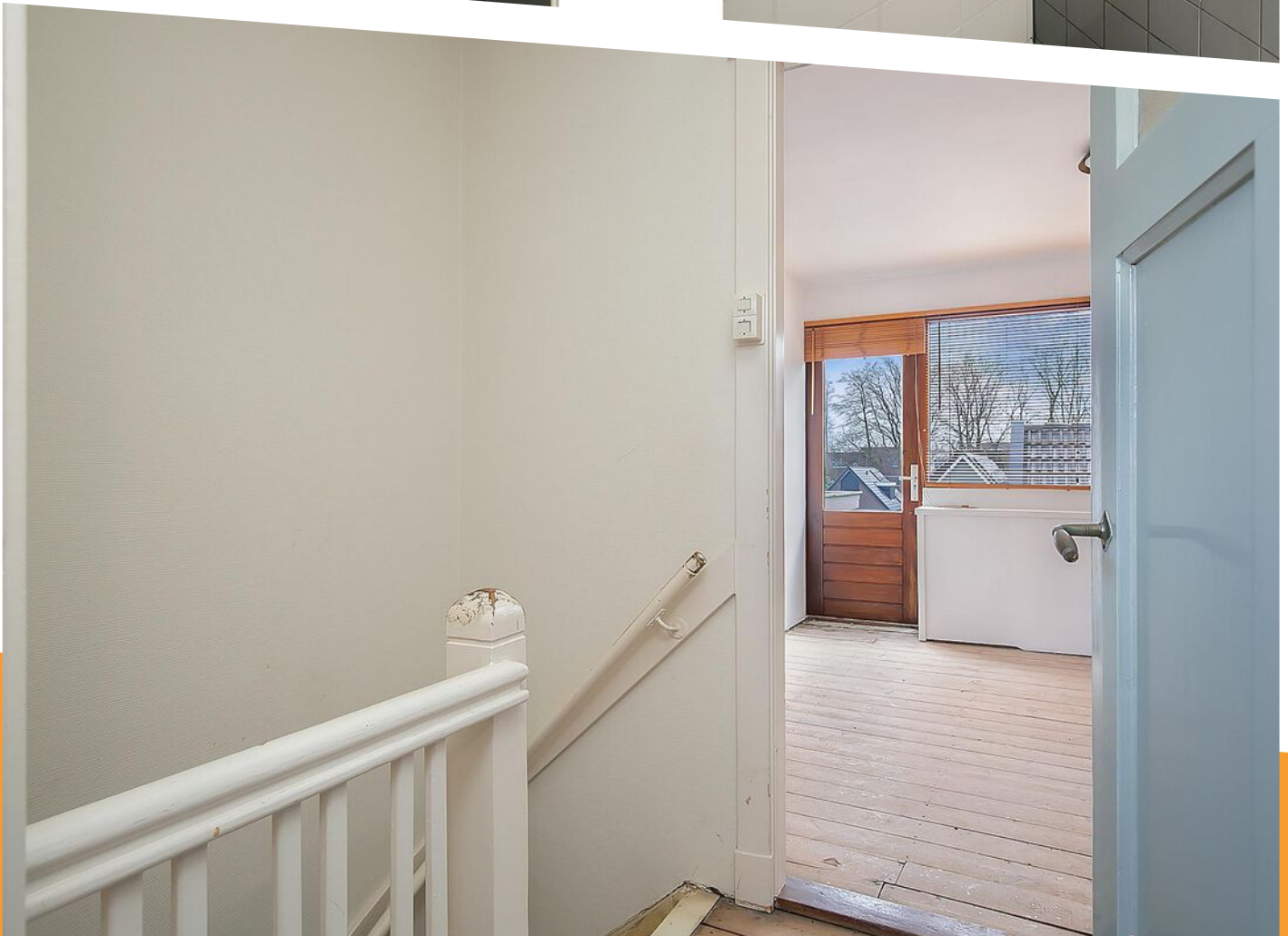
Neem contact op met ons om een bezichtigingsafspraak te maken. Wij zullen je hier met veel plezier rondleiden.







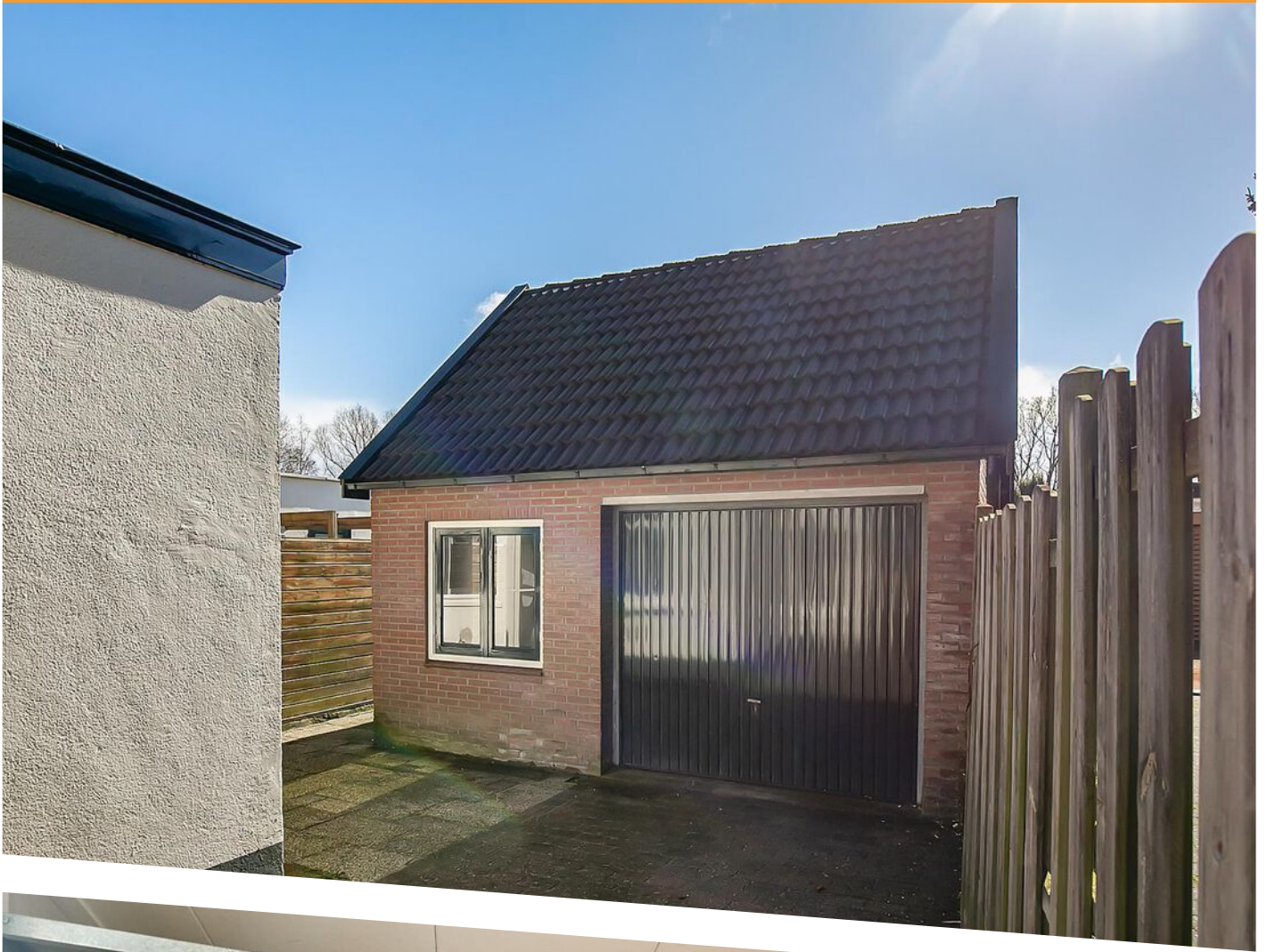
















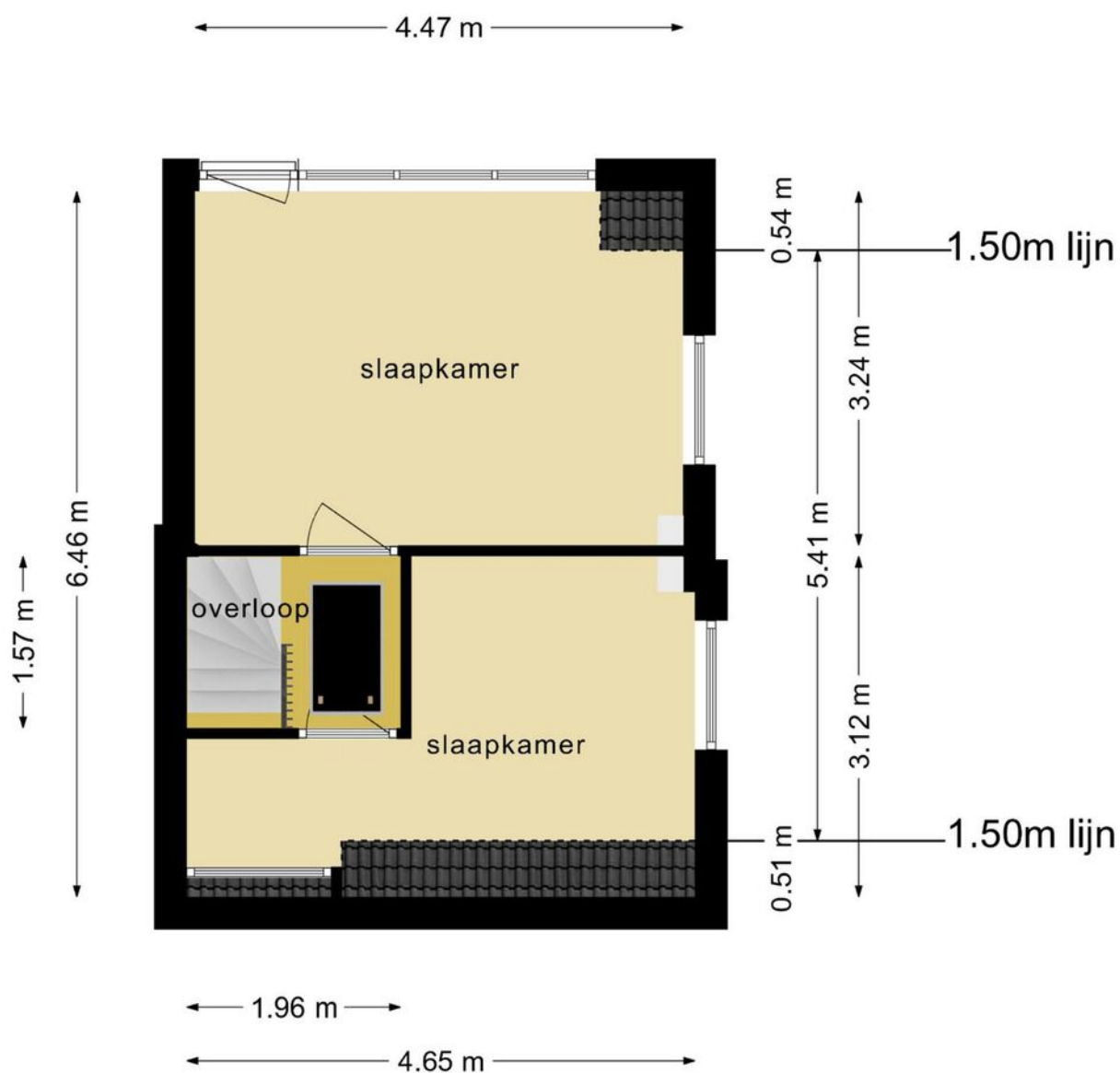




**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND

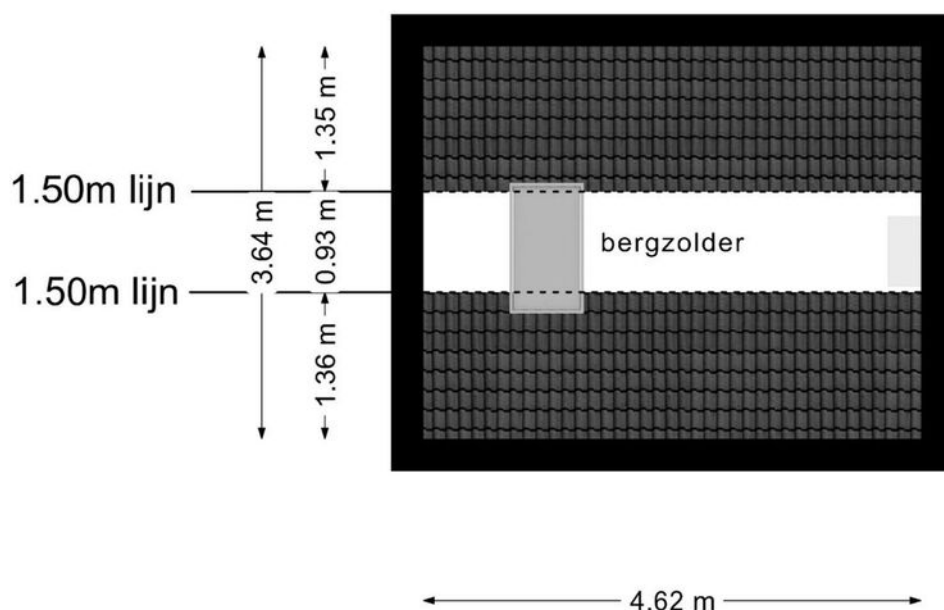
Begane grond



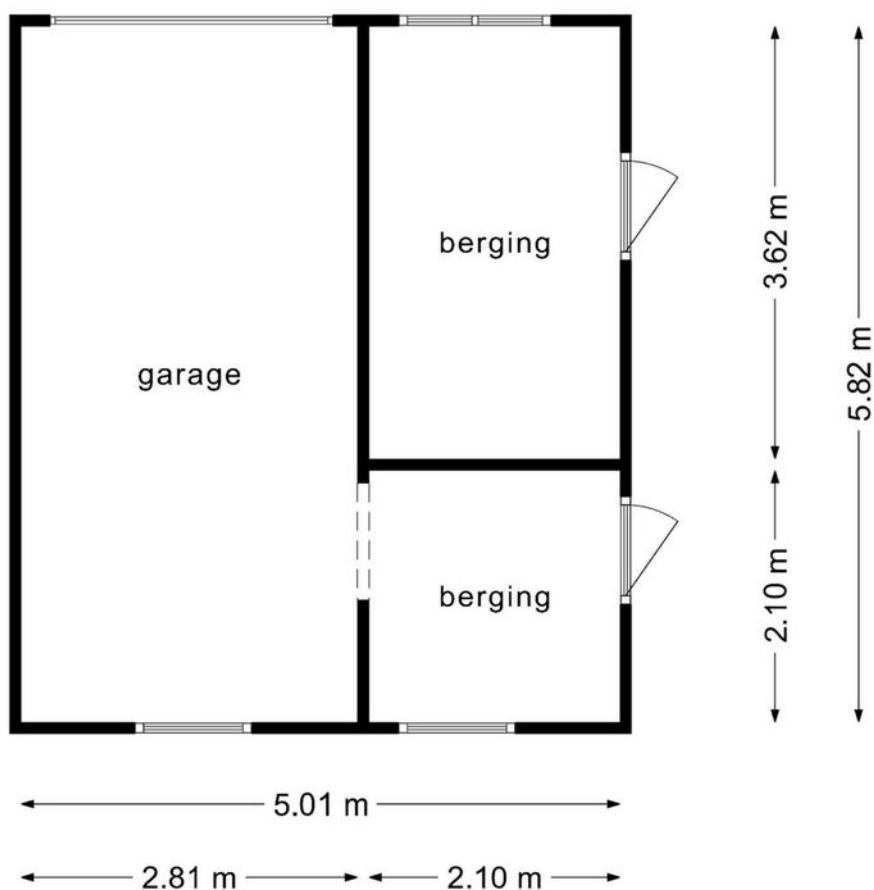
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND

1e verdieping



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



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

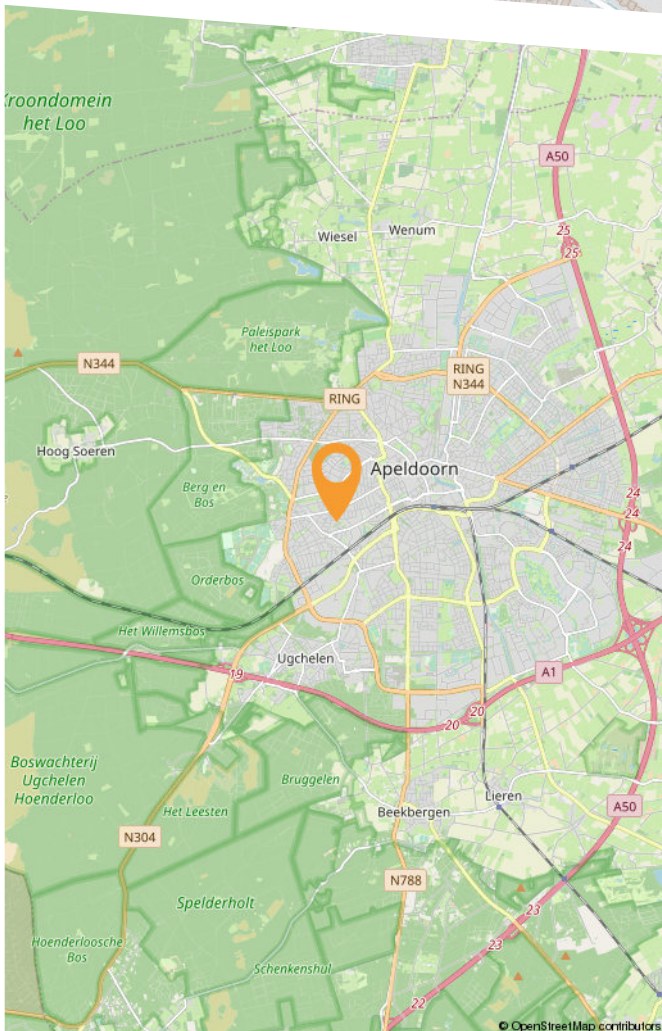
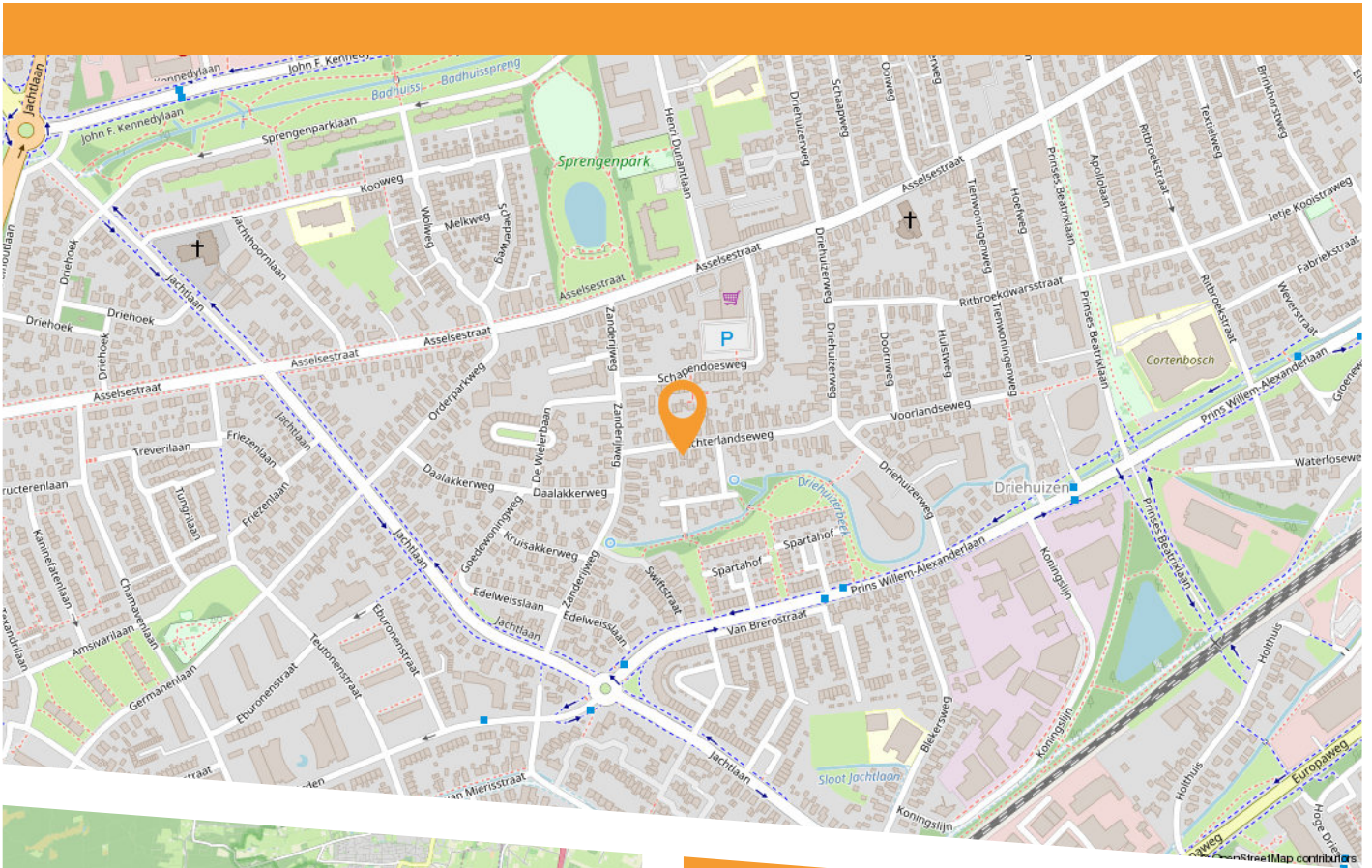
PLATTEGROND

Garage/berging



KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART

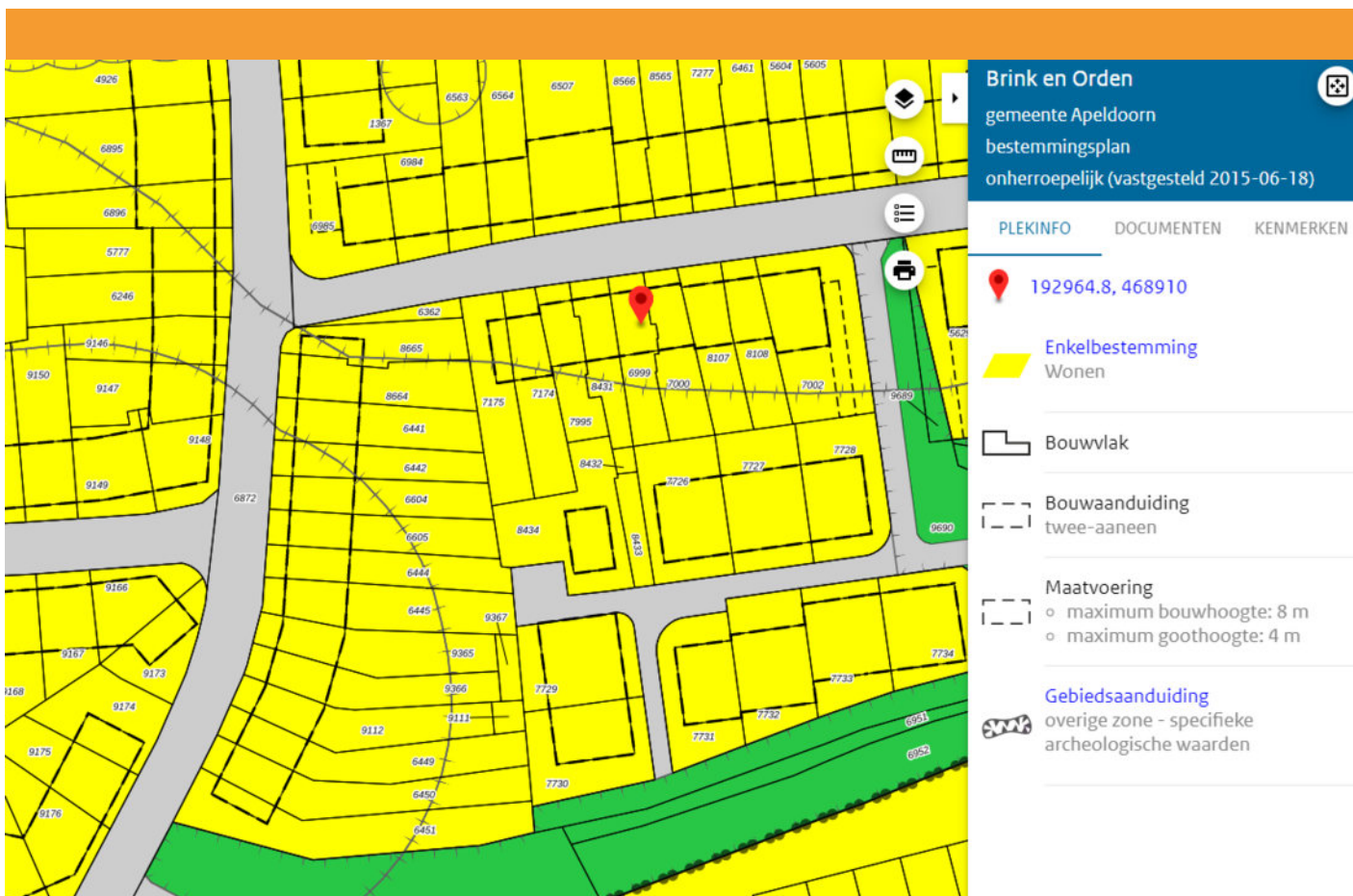


De geschiedenis van Apeldoorn gaat terug naar het jaar 792 toen het als "villa ut marca Appoldro" werd genoemd in een schenkingsakte.

Het eerste deel van de naam is de vroegmiddeleeuwse vorm apa 'water'. Het tweede deel is ontstaan uit de vorm treo, 'boom'. De oorspronkelijke betekenis van Apeldoorn was ongeveer 'bij een water staande bomen'.

In het begin en de eeuwen daarna was Apeldoorn een klein dorpje. Toen tegen het einde van de 16e eeuw de papierindustrie op gang kwam, groeide Apeldoorn snel. In 1684 kocht Willem III van Oranje het huis Het Loo en liet daarnaast Paleis Het Loo bouwen. Daarna hebben meerdere leden van de koninklijke familie het paleis bewoond, tot het overlijden van koningin Wilhelmina. Paleis Het Loo is sinds 1984 een museum.

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 IMRO2001
bedrijventerrein	veiligheidszone	verkeer	Gebiedsgerichte besluiten
bos	wetgevingzone	water	besluitgebied
centrum	reconstructiewetzone	wonen	besluitvlak
cultuur en ontspanning	overige zone	woongebied	beslitsubvlak
detailhandel	Aanduidingen	Dubbelbestemmingen	Structuurvisies
dienstverlening	bouwaanduiding	waterstaat	plangebied
gemengd	functieaanduiding	leiding	Gescande kaarten
groen	letertekenaanduiding	waarde	plangebied
horeca	maatvoering	Bouwvlakken	Overige besluiten
kantoor	Figuren	bouwvlak	plangebied
maatschappelijk	as van de weg		

BESTEMMINGSPLAN REGELS

Artikel 24 Wonen

[Zie voor een toelichting de Leeswijzer in de bestemmingsplantoelichting.](#)

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. [woningen](#), waaronder begrepen [begeleid wonen](#) tot maximaal 2 woningen per [bouwvlak](#);
- b. [woonwagens](#), [woonwagenstandplaatsen](#) en vrijstaande woningen, ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
- c. [zorgwoningen](#) en woningen, ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- d. maatschappelijke voorzieningen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende [Lijst van toegelaten maatschappelijke voorzieningen](#) ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- e. een autopoetsbedrijf (SBI-code 451,452,454) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autopoetsbedrijf';
- f. uitsluitend instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige karakteristieke waarde in de vorm van een open en collectieve groenstructuur ter plaatse van de aanduiding 'groen', met dien verstande dat bestaand afwijkend gebruik en bestaande bouwwerken zijn toegestaan;
- g. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', met dien verstande dat geen supermarkt is toegestaan;
- h. horeca in categorie 1 van de bij deze regels behorende [Lijst van toegelaten horecatypen](#) ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- i. dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- j. kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' ter grootte van maximaal één bouwlaag;
- k. opslag en stalling ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- l. [beroepsuitoefening aan huis](#);
- m. niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- n. behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle panden, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- o. [nutsvoorzieningen](#);
- p. tuin en/of erf;
- q. voor zover aangeduid gelden tevens de regels voor gebiedsaanduidingen van hoofdstuk [3](#);

met de daarbij behorende [bouwwerken](#) en voorzieningen.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Toegestane woningtypen

Als woningtypen zijn toegestaan:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': [aaneengebouwde woningen](#);
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': [gestapelde woningen](#);
- c. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': [twee-onder-een-kapwoningen](#) en vrijstaande woningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen.

24.2.2 Bebouwingsschema

Naast de algemene bouwregels van artikel [29](#) 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 [24.4](#) genoemde afwijkingen.

Bebouwing	Maximum oppervlakte	Maximum goothoogte	Maximum bouwhoogte	Bijzondere regels
Woningen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'	bouwvlak	de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven waarde	de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven waarde (24.4a)	- de maximale bouwhoogte bedraagt niet meer dan 1 m ter plaatse van de aanduiding 'groen'

BESTEMMINGSPLAN REGELS

Woningen ter plaatse van de aanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd'	bouwvlak, mits niet meer dan 60% van de kavel (met inbegrip van alle op de kavel aanwezige bebouwing) bebouwd wordt (24.4f)	de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven waarde (24.4b)	de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven waarde (24.4b)	- binnen het bouwvlak bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, voorzover de woningen daarop niet aaneen gebouwd zijn, voor woningen ter plaatse van de aanduidingen 'vrijstaand' en 'twee-aaneen' ten minste 2,50 m - binnen het bouwvlak bedraagt de afstand tussen woningblokken voor woningen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' ten minste 5 m - de maximale bouwhoogte bedraagt niet meer dan 1 m ter plaatse van de aanduiding 'groen' - ter plaatse van de aanduiding 'nokrichting' dient de nokrichting haaks op de aangrenzende openbare weg te staan; bij meerdere openbare wegen geldt de weg grenzend aan de kortste zijde van de woning
Ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats': woonwagens en vrijstaande woningen	100 m ² , mits niet meer dan 60% van de kavel (met inbegrip van alle op de kavel aanwezige bebouwing) bebouwd wordt	4 m	8 m	- het aantal woonwagens/woningen bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven - de lengte van een

BESTEMMINGSPLAN REGELS

				woonwagen/woning bedraagt niet meer dan 17 m - de afstand tussen woonwagens/woningen bedraagt ten minste 5 m - de afstand van een woonwagen/woning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2,50 m (24.4c) - de maximale bouwhoogte bedraagt niet meer dan 1 m ter plaatse van de aanduiding 'groen'
Bijgebouwen, overkappingen en aan- of uitbouwen bij woningen ter plaatse van de aanduidingen 'vrijstaand', 'tweeaaneen' en 'aaneengebouwd' en ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats'	bij een kaveloppervlakte tot 500 m²: 50 m²; bij een kaveloppervlakte tussen 500 m² en 750 m²: 65 m²; bij een kaveloppervlakte vanaf 750 m²: 85 m²; mits niet meer dan 60% van de kavel (met inbegrip van alle op de kavel aanwezige bebouwing) bebouwd wordt; 20 m² is in ieder geval toegestaan	bijgebouwen en aan- of uitbouwen: 3 m	bijgebouwen en aan- of uitbouwen: 5 m overkappingen: 3 m	- situering in achtererfgebied en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' (24.4d) - voor het bepalen van de oppervlakte worden niet meegeteld aan- of uitbouwen die worden gesitueerd daar waar volgens deze regels de bouw van een woning is toegestaan; - 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 bouwhoogte van het dakvlak van de woning worden aangesloten

BESTEMMINGSPLAN REGELS

				- voor het bepalen van de oppervlakte worden bijgebouwen en aan- of uitbouwen die worden gebruikt voor beroepsuitoefening aan huis dan wel voor niet-publieksgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis meegeteld - in bijgebouwen is het aanbrengen van voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de beroepsuitoefening aan huis dan wel voor de niet-publieksgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis toegestaan - in bijgebouwen bij woonwagens is het aanbrengen van sanitaire voorzieningen toegestaan - de maximale bouwhoogte bedraagt niet meer dan 1 m ter plaatse van de aanduiding 'groen'
Gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'opslag'	aanduidingsvlak	3 m	5 m	voor maximaal 1/3 deel van het grondoppervlak is een goothoogte van 4 m toegestaan
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen			tuinmeubilair: 3 m antenne-installaties: 15 m overig: 2 m	de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied bedraagt ten hoogste 1 m (24.4e) - de maximale bouwhoogte bedraagt niet meer dan 1 m

BESTEMMINGSPLAN REGELS

				ter plaatse van de aanduiding 'groen'
--	--	--	--	---------------------------------------

24.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd:

- a. daar waar geen aanduiding 'nokrichting' is opgenomen, nadere eisen te stellen ten aanzien van de nokrichting van gebouwen, voor zover dit noodzakelijk is in verband met de stedenbouwkundige kwaliteit zoals die in het plan is beoogd.
- b. nadere eisen te stellen aan de situering van bijgebouwen en de oppervlakte per bijgebouw, voor zover dit noodzakelijk is voor:
 1. het waarborgen van de in het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit;
 2. het voorkomen van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 3. het bewerkstelligen van een onderlinge afstemming van de bebouwing.

Op het stellen van nadere eisen zijn de in artikel [45](#) opgenomen procedureregels van toepassing.

24.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid [24.2](#) bepaalde:

- a. voor het overschrijden van de maximum bouwhoogte van een [woning](#) ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' 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;
- b. voor het overschrijden van de maximum goot- en bouwhoogte van een woning, daar waar de maximum goot- en bouwhoogte 6 m bedraagt, met maximaal 4 meter, mits de afstand tot de voorgevel minimaal 1 m bedraagt en indien dit past binnen de stedenbouwkundige kwaliteit die in het [plan](#) is beoogd;
- c. voor het ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' verkleinen van de afstand van een woonwagen/woning tot de zijdelingse perceelsgrens tot ten minste 1 meter;
- d. teneinde bijgebouwen en overkappingen in voorerfgebied toe te staan, indien dit past binnen de stedenbouwkundig kwaliteit die in het plan is beoogd;
- e. voor het ten behoeve van de privacy [bouwen](#) van een erf- of terreinafscheiding op hoekpercelen tot een bouwhoogte van 2 meter, indien dit past binnen de stedenbouwkundig kwaliteit die in het plan is beoogd en de verkeers- en sociale veiligheid niet onaanvaardbaar is;
- f. voor het overschrijden van de achterste bouwgrens, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', met niet meer dan 3 meter indien dit past binnen de stedenbouwkundige kwaliteit die in het [plan](#) is beoogd en er geen onevenredige hinder ontstaat voor de omgeving.

24.5 Specifieke gebruiksregels

24.5.1 Beroepsuitoefening en niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het gebruik van [woningen](#) en [bijgebouwen](#) voor [beroepsuitoefening aan huis](#) en voor niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. 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](#);
- b. het gebruik heeft geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefmilieu;
- c. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen nadelige toename van de parkeerbehoefte;
- d. [detailhandel](#) is uitsluitend toegestaan in de vorm van verkoop via Internet, met dien verstande dat uitstalling ten verkoop en het ter plaatse afhalen van goederen door klanten niet is toegestaan;
- e. de activiteiten veroorzaken geen duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen en hebben geen ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur tot gevolg;
- f. het beroep respectievelijk de bedrijfsmatige activiteiten wordt respectievelijk worden in ieder geval door de bewoner uitgeoefend;
- g. bedrijfsmatige activiteiten zijn alleen toegestaan voor zover deze zijn genoemd in 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 genoemde activiteiten.

BESTEMMINGSPLAN REGELS

24.5.2 Oppervlak detailhandel en dienstverlening

Ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte' mag het totale bruto vloeroppervlakte van de detailhandel en dienstverlening samen niet meer mag bedragen dan de aangegeven waarde.

24.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

24.6.1 Vergunningplicht

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.

24.6.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid [24.6.1](#) vervatte verbod geldt niet voor sloopwerkzaamheden:

- a. ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag;
- b. waarvoor eerder een vergunning is afgegeven;
- c. die in redelijkheid kunnen aangemerkt als zijnde van ondergeschikte aard en omvang, zodat enige wezenlijke invloed op de in lid [24.1](#) bedoelde cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet te verwachten is.

24.6.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

- a. De in lid [24.6.1](#) bedoelde sloopwerkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien uit een nadere onderbouwing van de aanvraag blijkt dat handhaving van het pand redelijkerwijs niet kan worden geëist, gezien de huidige bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw in verhouding tot de kosten van waardedaling en renovatie. De aanvrager dient daartoe bij de aanvraag om de hier bedoelde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een deskundigenrapport te overleggen dat ingaat op de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw in relatie tot de economische waarde(daling) en de kosten van renovatie.
- b. Het overleggen van een deskundigenrapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag uit andere beschikbare informatie afdoende bekend is dat de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw dermate slecht is respectievelijk zijn dat handhaving van het pand redelijkerwijs niet kan worden geëist.

24.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

24.7.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder of in afwijking van een door het bevoegd gezag verleende vergunning oppervlakteverhardingen met een aaneengesloten oppervlak van meer dan 8 m² aan te leggen of aan te brengen ter plaatse van de aanduiding 'groen

24.7.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder [24.7.1](#) opgenomen verbod geldt niet voor werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. waarmee is begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

24.7.3 Beoordelingscriteria

Werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden als bedoeld in dit lid zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de aanwezige karakteristieke waarde in de vorm van een open en collectieve groenstructuur niet onevenredig wordt of kan worden aangetast

24.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het [plan](#) te wijzigen door aan ieder [bouwvlak](#) met de bestemming '[Wonen](#)' de aanduiding 'zorgwoning' toe te voegen teneinde [zorgwoningen](#) toe te staan indien:

- a. geen onevenredige hinder voor de omgeving ontstaat;
- b. geen nadelige invloed ontstaat op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
- c. de bebouwing voldoet aan de voor de betreffende locatie geldende maatvoerings- en bouwaanduidingen en aan de regels in het bebouwingsschema.

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.



Hypotheeken

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