

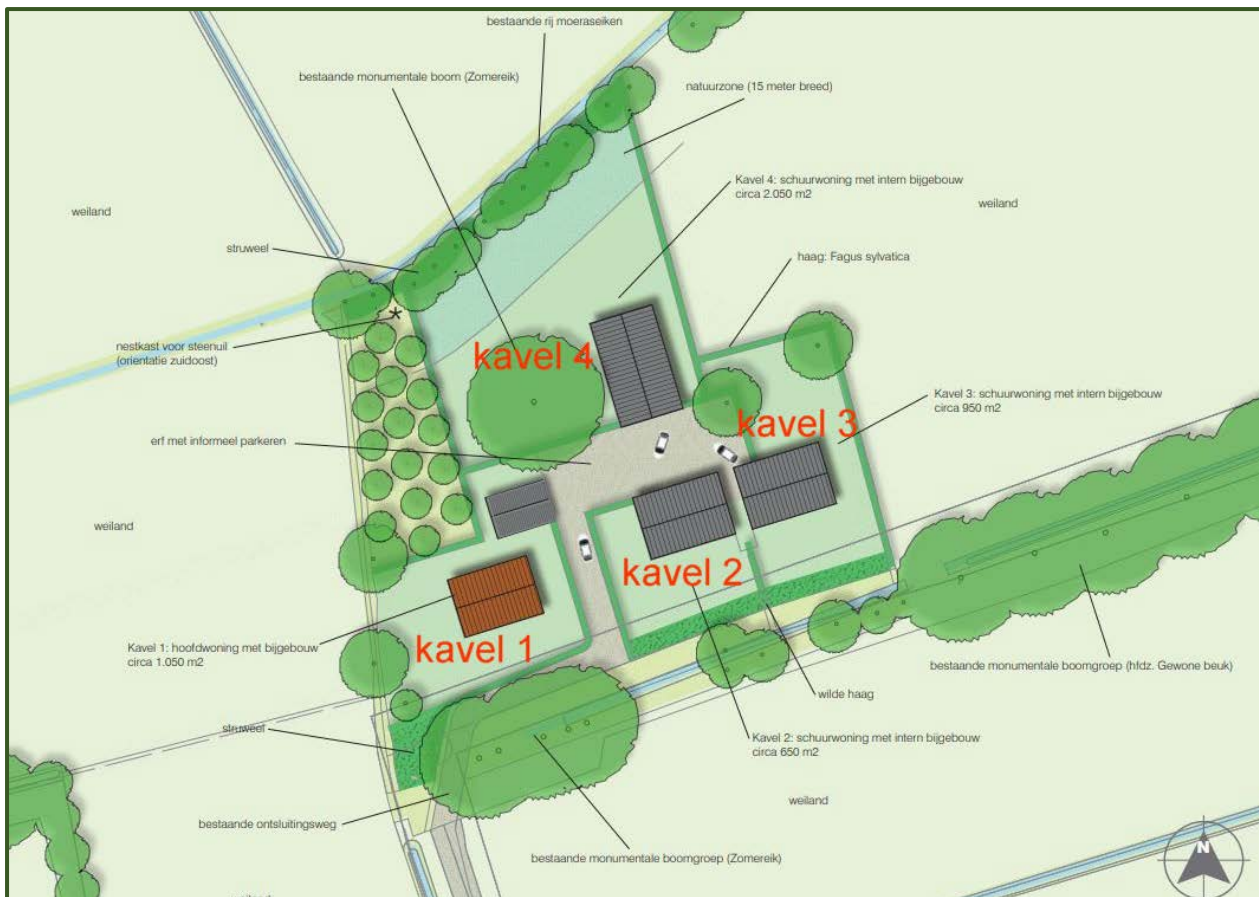
BROCHURE



WILBRINK Makelaardij o.g.

Dorpstraat 47, 7361 AR BEEKBERGEN
 Makelaars / taxateurs : G.H.M. Vergeer
 email : info@wilbrinkmakelaardij.nl

Tel. 055 5061397
 R. Wilbrink (agrarisch)
 internet: www.wilbrinkmakelaardij.nl



APELDOORN – WOUDHUIZERWEG 84

Op een mooie landelijke locatie met blijvend groen en behoud van de natuurlijke waarden, nabij het landgoed Woudhuizen met zijn eeuwenoude lanen, akkers en graslanden, liggen deze 4 bouw kavels, op een steenworp van Apeldoorn, de A1 en de A 50. Er is een landschapsplan waarin de realisatie van 4 vrijstaande woningen is opgenomen, rond een centraal erf.

Er mag een vrijstaande woning met bijgebouw gebouwd worden:

- De maximale goot- en bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan respectievelijk 4 meter en 8 meter; de maximale inhoud van de woning bedraagt 700 m³;
- de maximale goot- en bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 5 meter; de gezamenlijke oppervlakte van bij de woning behorende bijgebouwen mag maximaal 100 m² bedragen.

De voorschriften bij de bestemming “Wonen” vindt u in de bijlage. Voor de letterlijke tekst van de voorschriften en bepalingen verwijzen wij graag naar www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/

De aanwezige schuren worden gesloopt.

Aanvaarding in overleg.

Vraagprijs kavel 1, grootte ca. 1.050 m² : € 475.000,- k.k.

Vraagprijs kavel 2, grootte ca. 603 m² : € 395.000,- k.k.

Vraagprijs kavel 3, grootte ca. 955 m² : € 475.000,- k.k.

Vraagprijs kavel 4, grootte ca. 2.050 m² : € 525.000,- k.k.

Objectadres: Woudhuizerweg 84, Apeldoorn

Kadastrale gegevens:

Kadastraal bekend als, Gemeente : Apeldoorn
Sectie : F
Nummer : 9975
Groot : 6065 m²

Waarbij het perceel wordt gesplitst in 4 kavels (zie bijlage):

Grootte kavel 1: ca. 1.050 m²
Grootte kavel 2: ca. 603 m²
Grootte kavel 3: ca. 955 m²
Grootte kavel 4: ca. 2.050 m²
Gemeenschappelijk erf : ca. 1.364 m²

Publiekrechtelijke situatie.

De woning ligt in het bestemmingsplan* “Woudhuizerweg 84” van de gemeente Apeldoorn, vastgesteld 23-11-2023.

- De enkelbestemming die is toegekend is “Wonen” met
- Bouwvlak
- Maatvoering; maximum aantal hoofdgebouwen: 4
- Gebiedsaanduiding; overige zone – cultuurhistorisch gebied
- Gebiedsaanduiding; overige zone – lage archeologische verwachtingswaarde
- Gebiedsaanduiding; overige zone – voorwaardelijke verplichtingen
- Gebiedsaanduiding; wetgevingszone – wijzigingsgebied realisatietermijn woningbouw

*Bron: Ruimtelijke Plannen

Woning.

U bent vrij in uw keuze van architect en aannemer, echter geheel vrijblijvend kunt u een afspraak maken met PTA in Kootwijkerbroek via ons kantoor.

Op de tekening staat erbij de kavels 1, 2 en 3 een schuurwoning met intern bijgebouw, het bijgebouw mag ook extern geplaatst worden.

Voor de letterlijke tekst van de voorschriften en bepalingen wordt verwezen naar de gemeente Apeldoorn. U kunt ook kijken op www.omgevingsloket.nl.

Herontwikkeling erf.

De bouwkaavel is ontstaan door herontwikkeling van het erf van agrarisch naar wonen. Het centrale erf wordt gemeenschappelijk eigendom middels mandeligheid (mede eigendom) zoals gearceerd weergegeven op de bijlage.

Afspraak/bezichtiging :uitsluitend op afspraak via Wilbrink Makelaardij te Beekbergen
Wilbrink Makelaardij
Dorpstraat 47
7361 AR Beekbergen
lid NVM, sectie Wonen en Agrarisch en Landelijk Vastgoed
Telefoon: 055-5061397
Mail: info@wilbrinkmakelaardij.nl
De heer R. Wilbrink

Bijlagen

- * Kadastrale kaart ingetekend
- * Situatiekaart
- * Bestemmingsplankaart
- * Artikel 4 Wonen
- * Inrichting nieuwe situatie

Opmerkingen algemeen:

De inhoud van deze brochure is zo compleet en zorgvuldig mogelijk samengesteld, maar garandeert niet het volledige beeld. Indien de aspirant-koper meer inzichten wil verkrijgen, in bijvoorbeeld de bouwkundige staat, bestemmingsplan of andere aspecten, dan adviseren wij om voor het sluiten van een overeenkomst hiervoor - in overleg - actie te ondernemen. Indien koper hier verder geen gebruik van maakt, dan gaan wij ervan uit dat koper zichzelf voldoende heeft geïnformeerd. Aan onvolkomenheden in deze brochure, van zowel informatie als de tekeningen, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

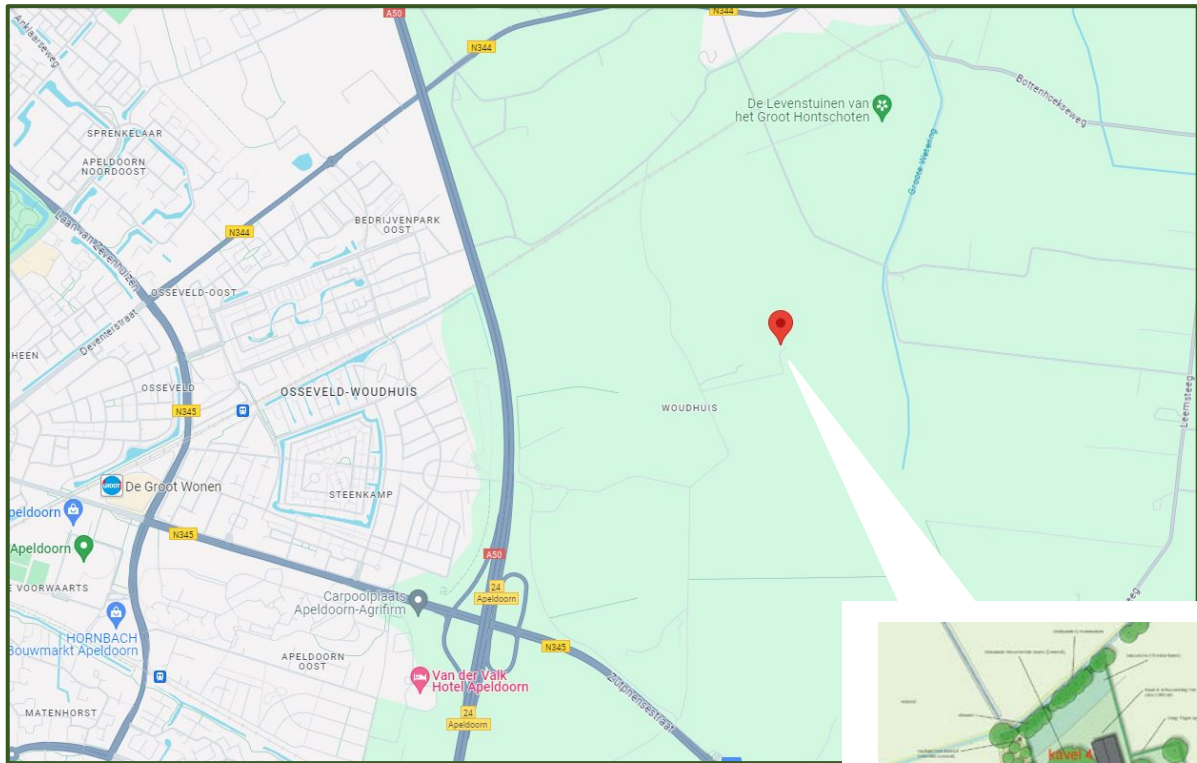
Bij de koopovereenkomst dient koper tot zekerheid voor nakoming van de verplichtingen een waarborgsom te storten of een bankgarantie van 10 % van de koopsom te stellen op het moment dat eventuele ontbindende voorwaarden zijn vervallen. Indien er geen ontbindende voorwaarden zijn opgenomen dan dient dit binnen 6 weken na het sluiten van de overeenkomst te geschieden.

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

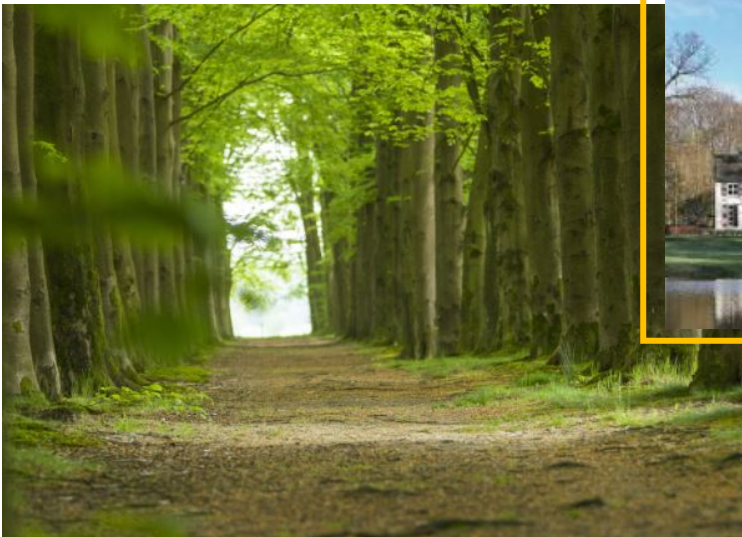
Landinrichting, kavels Woudhuizerweg 84, Apeldoorn



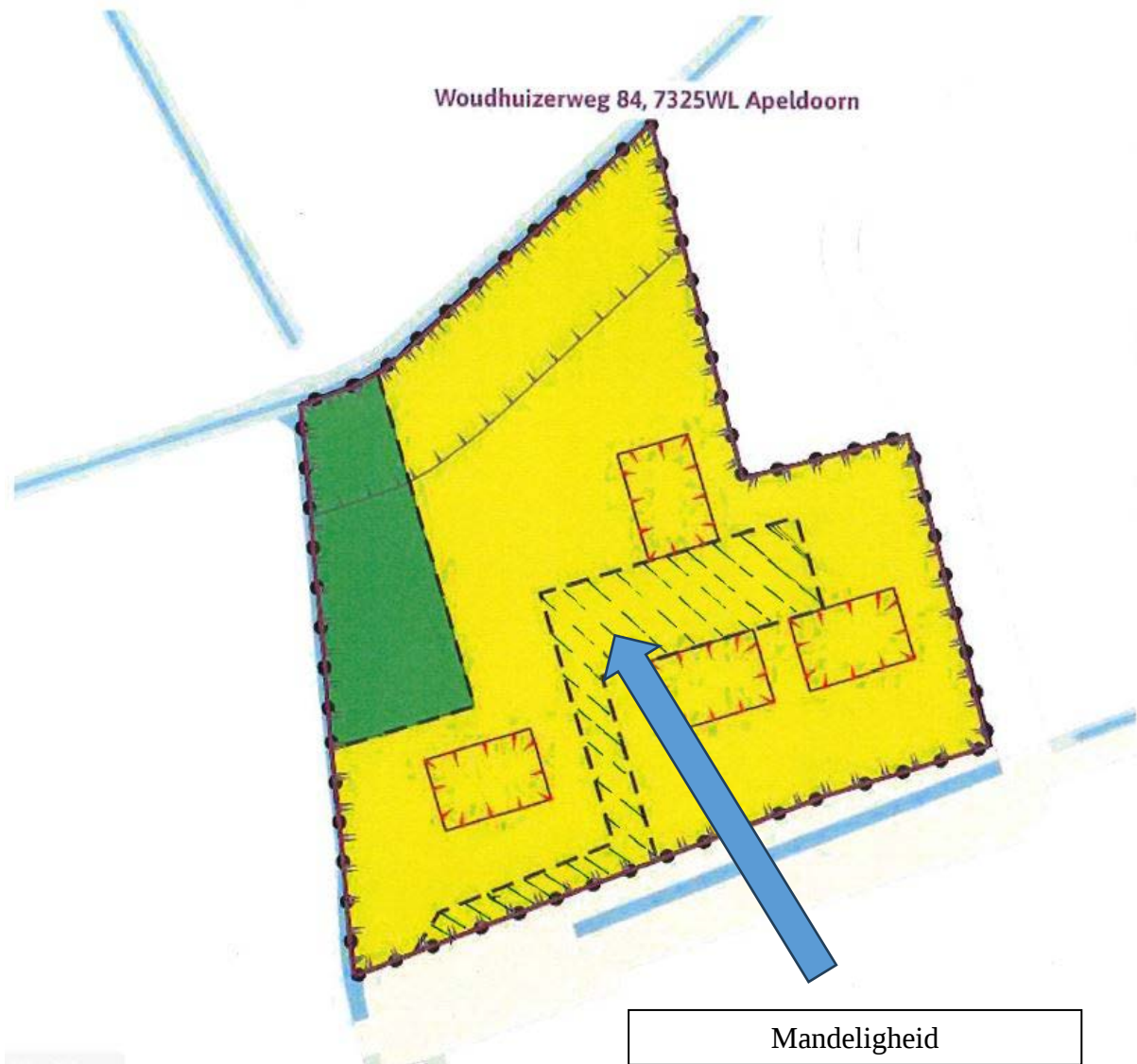
Situatie en omgeving Woudhuizerweg 84, Apeldoorn



Ligging Woudhuizerweg 84, Apeldoorn



Mandeligheid
Woudhuizerweg 84, Apeldoorn



Bestemmingsplankaart Woudhuizerweg 84, Apeldoorn



Woudhuizerweg 84 ^

[Plekinfo](#) [Regels](#) [Bijlagen bij regels](#) [Toelichting](#) [Bijlagen bij toelichting](#)

Gerelateerd Overig

Wonen >

Bouwvlakken (1) ^

☐ **bouwvlak**

Gebiedsaanduidingen (4) ^

☐ **overige zone - lage archeologische verwachtingswaarde** >

☐ **overige zone - cultuurhistorisch gebied** >

☐ **wetgevingzone - wijzigingsgebied realisatietermijn woningbouw** >

☐ **overige zone - voorwaardelijke verplichting** >

Maatvoeringen (1) ^

Other: maximum aantal hoofdgebouwen (1)

☐ **Other: maximum aantal hoofdgebouwen: 4**



Woudhuizerweg 84

Bestemmingsplan Gemeente Apeldoorn

meer kenmerken ^

vastgesteld 23-11-2023 - vastgesteld

[Plekinfo](#) [Regels](#) [Bijlagen bij regels](#) [Toelichting](#) [Bijlagen bij toelichting](#)

Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (1) ✓

☒ **Groen - Landschapselement** >

Gebiedsaanduidingen (3) ✓

☐ **overige zone - lage archeologische verwachtingswaarde** >

☐ **overige zone - cultuurhistorisch gebied** >

☐ **overige zone - voorwaardelijke verplichting** >

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. 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. beroepsuitoefening aan huis;
- e. niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis;
- f. behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle panden, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- g. tuin en/of erf, waarbij de ontsluiting van de woningen en bijgebouwen uitsluitend is toegestaan op de gronden met de aanduiding 'ontsluiting';
- h. nevenactiviteiten in de vorm van hobbymatig agrarisch gebruik recreatieverblijf en/of recreatief rustpunt;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. voorzieningen voor de waterhuishouding;
- k. voor zover aangeduid gelden tevens de regels voor gebiedsaanduidingen van hoofdstuk 3;

met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Naast de algemene bouwregels van artikel 6 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 4.4 genoemde afwijkingen.

Bebouwing	Maximum oppervlakte /inhoud	Maximum goothoogte	Maximum bouwhoogte	Bijzondere regels
Hoofdgebouwen	700 m ³ , tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume'	4 m	8 m	- 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' - voor het bepalen van de inhoud worden inpandige garages en bergingen meegeteld - 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 6 lid 6.3 bepaald - de afstand van een op te richten hoofdgebouw tot bestaande kassen bedraagt ten minste 30 m - het in artikel 7 lid 7.2.1 onder g bepaalde is van overeenkomstige toepassing - de totale oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 150 m² bedragen
Bijgebouwen en overkappingen	100 m ² per hoofdgebouw , tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen'	3 m	5 m	- situering in achtererfgebied (4.4.1 b) - voor het bepalen van de oppervlakte worden alle op het perceel aanwezige gebouwen, niet zijnde het hoofdgebouw, meegeteld - voor het bepalen van

				de oppervlakte worden bijgebouwen 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 is het aanbrengen van voorzieningen toegestaan voor nevenactiviteiten waarvoor ingevolge sublid 4.6.2 is afgeweken van de gebruiksregels - de totale oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 150 m² bedragen
Dependances	65 m ²	3 m	5 m	- de totale oppervlakte aan bijgebouwen, overkappingen en dependances mag niet meer dan 100 m² bedragen - een dependance heeft geen zelfstandig recht op bijgebouwen - bij een dependance zijn geen dakkapellen,

				erkers en balkons toegestaan
Sanitairgebouw bij kampeermiddelen	25 m ²	3 m	5 m	- ten hoogste één sanitairgebouw per kampeerterrein toegestaan
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen: - erf- en terreinafscheidingen - antenne-installaties - zwembaden - paardenbakken: - omheiningen - lichtmasten - stapmolens	75 m ² per hoofdgebouw		2 m 15 m 0,50 m 2 m 4 m 4 m	- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen in voorerfgebied bedraagt ten hoogste 1 m (3.4.1 4.4.1 c) - per hoofdgebouw mag 1 paardenbak worden aangelegd, ten minste 5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde hiervan - de afstand van een paardenbak tot (bedrijfs)woningen van derden bedraagt ten minste 50 meter

- overig			2 m	- uitsluitend in samenhang met het afwijken van de gebruiksregels als bedoeld in lid 4.6.1 onder a z ijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een tennisbaan toegestaan tot een hoogte van ten hoogste 5 m
----------	--	--	-----	---

4.3 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 inpassing in de omgeving. Op het stellen van nadere eisen zijn de in artikel 15 opgenomen procedureregels van toepassing.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in lid 4.2 bepaalde:

- a. teneinde de ten hoogste toegelaten oppervlakte van 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen bij het hoofdgebouw en de ten hoogste toegelaten oppervlakte van 150 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen uit te breiden, met ten hoogste:
 1. 50 m² indien direct aansluitend bij het hoofdgebouw ten minste 1 hectare grond hoort;
 2. 100 m² indien direct aansluitend bij het hoofdgebouw ten minste 2 hectare grond hoort;
 3. 150 m² indien direct aansluitend bij het hoofdgebouw ten minste 3 hectare grond hoort;
 4. 200 m² indien direct aansluitend bij het hoofdgebouw ten minste 4 hectare grond hoort;
- b. teneinde de situering van bijgebouwen en overkappingen in voorerfgebied toe te staan;
- c. voor het ten behoeve van de privacy bouwen van een erf- of terreinafscheiding in voorerfgebied tot een bouwhoogte van 2 m, indien dit met het oog op de verkeers- en sociale veiligheid niet onaanvaardbaar is.

4.4.2 Voorwaarden voor afwijken

- a. Afwijken als bedoeld in sublid 3.4.1 is alleen mogelijk voor zover de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied en de met het plan beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten niet onevenredig wordt aangetast.
- b. Afwijken als bedoeld in sublid 4.4.1 onder a is alleen mogelijk onder de volgende voorwaarden:
 1. de uitbreiding betreft uitsluitend bijgebouwen en/of overkappingen;
 2. de uitbreiding van de oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen is aantoonbaar ten dienste van het hobbymatige, agrarische gebruik en/of van het beheer van gronden met de bestemming Agrarisch en/of Natuur; en
 3. de in sublid 3.4.1 onder a onder 1 t/m 4 bedoelde direct bij het hoofdgebouw aansluitende grond heeft de bestemming Agrarisch, Natuur of Wonen.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels van artikel 7 en de regels voor gebiedsaanduidingen van hoofdstuk 3 gelden de volgende specifieke regels.

4.5.1 Tennisbaan

De aanleg van en het gebruik van gronden als tennisbaan met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde is niet toegestaan.

4.5.2 Nevenactiviteiten

De vloeroppervlakte ten behoeve van nevenactiviteiten in de vorm van een recreatieverblijf en/of recreatief rustpunt bedraagt niet meer dan 100 m², met dien verstande dat voorzieningen ten behoeve van een recreatieverblijf uitsluitend in het hoofdgebouw zijn toegestaan en buitenopslag ten behoeve van de nevenactiviteiten niet is toegestaan.

4.5.3 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 100 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 behoren tot categorie 1 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 als categorie 1 aangemerkte activiteiten.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijkingsbevoegdheid voor tennisbanen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in lid 4.5 bepaalde voor de aanleg van en het gebruik van gronden als tennisbaan, mits:

- a. de tennisbaan wordt aangelegd achter het [hoofdgebouw](#);
- b. de tennisbaan niet bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de tennisbaan, zoals ballenvangers, niet meer dan 5 meter bedraagt.

4.6.2 Afwijkingsbevoegdheid voor nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in lid 3.1 4.1 bepaalde teneinde:

- a. nevenactiviteiten in de vorm van 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 meter tussen kampeerterreinen moet worden aangehouden;
- b. nevenactiviteiten in de vorm van recreatieverblijven in andere gebouwen dan het [hoofdgebouw](#) toe te staan; het aantal recreatieverblijven buiten het hoofdgebouw mag per kavel niet meer dan 3 bedragen en de oppervlakte per recreatieverblijf mag niet meer dan 25 m² bedragen; de totale vloeroppervlakte ten behoeve van recreatieverblijven binnen en buiten het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 100 m².

4.6.3 Afwijkingsbevoegdheid voor niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in lid 4.1 onder e en lid 4.5 sublid 4.5.3 onder g bepaalde teneinde het uitoefenen van niet-publieksgerichte 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 in sublid 3.5.34.5.3 onder a tot en met f bepaalde onverkort van toepassing is.

4.6.4 Voorwaarden voor afwijken

- a. Afwijken als bedoeld in de subleden 3.6.14.6.1 en 4.6.3 is alleen mogelijk voor zover de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied en de met het [plan](#) beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit niet onevenredig worden aangetast.
- b. Afwijken als bedoeld in sublid 4.6.2 is alleen mogelijk:
 - 1. mits wordt voorzien in een kwalitatief zorgvuldige inpassing in het landschap, indien nodig geacht met behulp van het aanbrengen van beplanting;

2. mits de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt;
3. mits de belangen van de omliggende functies niet onevenredig worden geschaad;
4. voor zover de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied en de met het [plan](#) beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit niet onevenredig worden aangetast;

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

De in artikel [17](#) opgenomen regels voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zijn van toepassing.

De meest gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis 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 beantwoorden we de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, ‘onder bod’ is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.



De meest gestelde vragen

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop.

Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt.



De meest gestelde vragen

Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod.

De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte.

Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper.

Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Kent de NVM makelaars die gespecialiseerd zijn?

Er zijn diverse makelaars met een bepaald specialisme bij de NVM aangesloten. De NVM beschikt over een uitgebreide zoekmachine. Hierin zijn ook alle bij de NVM bekende specialisten opgenomen.

U kunt ook bij de NVM navragen of het door u gewenste specialisme aanwezig is via telefoonnummer 030-6085189 of per cv@nvm.nl. Vergeet dan niet om het gewenste specialisme en uw adres te vermelden.



De meest gestelde vragen

Wat zijn de marktontwikkelingsgegevens van de woningmarkt in mijn regio?

De mediane verkoopcijfers per regio en voor geheel Nederland, uitgesplitst in vijf typen woningen, kunt u vinden bij de marktinformatie op www.nvm.nl. Hierbij wordt ook een technische toelichting op de NVM-cijfers gegeven. Tevens vindt u kwartaalcijfers vanaf 1985 per regio, zonder uitsplitsing in type woningen. Mocht u meer specifieke informatie wensen dan is deze tegen betaling verkrijgbaar (mits beschikbaar), vanaf 150 euro. U kunt hiertoe een schriftelijk verzoek indienen bij de NVM, afdeling Data&Research, Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein. U kunt ook een e-mail info@nvm.nl sturen.

Waar vind ik de algemene voorwaarden?

De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis in het kader van de Coördinatiegroep Zelfreguleringsoverleg van de Sociaal Economische Raad. Ze zijn in werking getreden per 1 februari 2010.

Op 1 juli 2018 zijn er enkele kleine aanpassingen geweest. U kunt hier de laatste versie downloaden op www.nvm.nl





Geen standaard-
oplossingen, maar
maatwerk in úw belang.



Wilbrink

Altijd een goede uitkomst

financiële diensten bv

Geldzaken zijn nauw verweven met alle facetten van ons leven. Uw inkomen, uw huis, uw hypotheek, uw verzekeringen: in zekere zin hangt alles nauw met elkaar samen. In dat licht is het prettig om te weten dat Wilbrink Financiële Diensten B.V. u kan adviseren op het gebied van hypotheek en assurantien. Onze aanpak is gelijk aan die van Wilbrink Makelaardij: gedegen, rustig en met een luisterend oor voor uw wensen.

Wilbrink Financiële Diensten B.V. is in staat uw huidige hypotheek en verzekeringen onafhankelijk te beoordelen en te voorzien van een passend advies. Mocht u willen overstappen naar onze hypotheek en assurantien, dan begeleiden wij u daarin professioneel. We wijzen u bijvoorbeeld graag op de pluspunten.

Een greep uit de geboden diensten:

- Advisering bij de keuze van de voor u beste hypotheek.
- Advisering inzake uw pakket aan verzekeringen. Van woonhuis- en autoverzekeringen tot auto- en inkomensverzekeringen.

Altijd een antwoord op uw vragen

De financieel adviseurs van Wilbrink Financiële Diensten B.V. hebben in de regio uitstekende contacten met notarissen, fiscalisten en andere juridische adviseurs. Dit betekent dat u ons altijd mag benaderen met uw financiële vragen van juridische of fiscale aard. Binnen ons netwerk leggen wij uw vraag dan discreet voor aan de passende specialist, zonder dat u hiervoor zelf op pad hoeft. Een geruststellende gedachte.

De voordelen van Wilbrink Financiële Diensten B.V.:

- Bekend met de regio.
- Geen accent op verkoop, maar op advisering.
- Geen standaardoplossingen, maar maatwerk in úw belang.

Een verkennend gesprek kan altijd...

Onze financiële diensten zijn veelzijdig. In een verkennend gesprek luisteren wij graag naar u. U bent op ons kantoor welkom, maar met evenveel genoegen komen wij bij u thuis.

P.R. Bijsterbosch, financieel adviseur
Dorpstraat 47, 7361 AR Beekbergen
T (055) 506 48 18
info@wilfin.nl
www.wilbrinkfinancieel.nl



woningmakelaardij



agrarisch & landelijk vastgoed

Dorpstraat 47, 7361 AR Beekbergen

T (055) 506 13 97, F (055) 506 20 81

info@wilbrinkmakelaardij.nl

www.wilbrinkmakelaardij.nl



financiële diensten bv

Postbus 37, 7360 ZX Beekbergen

T (055) 506 48 18, F (055) 506 35 89

info@wilfin.nl

www.wilfin.nl