

TE KOOP



Stationslaan 50, Nunspeet

Vraagprijs € 639.000,-- k.k.

Bosrijck makelaars & taxateurs
Elspeterweg 63 a
3888 MT Uddel

0577-402229
info@bosrijck.nl
www.bosrijck.nl

Bosrijck
makelaars & taxateurs



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
125 m²

Perceeloppervlakte
290 m²

Inhoud
612 m³

Energie label
D

> Omschrijving

Bijzonder karakteristiek herenhuis in hartje Nunspeet op loopafstand van de bossen!

Begin vorige eeuw gebouwd als pension, maar decennia geleden getransformeerd tot een karakteristiek herenhuis. De authentieke sfeer en de unieke ligging zijn gelukkig onveranderd gebleven. U woont hier in het dorpscentrum, op loopafstand van diverse horecagelegenheden en voorzieningen zoals het NS-station, en verschillende grote supermarkten. En geloof het of niet: je wandelt vanaf hier in een paar minuten de bossen in.

De woning is gebouwd rond 1900 en rijk aan karakter: hoge plafonds met ornamenten, sierlijsten, balkenplafonds, originele tegelvloeren en degelijk houtwerk zijn door de jaren heen behouden gebleven. Tegelijkertijd is de woning met liefde onderhouden, gerenoveerd en verduurzaamd met o.a. HR++ glas, isolatie en 8 zonnepanelen.

Indeling:

Begane grond: vestibule met originele tegelvloer, hal, provisiekast, toilet, kelder en woonkamer (voormalige kamer en suite) met visgraat parketvloer, welke begin 2025 nog behandeld is, een ornamentenplafond en een gezellige pelletkachel. Moderne keuken met inbouwapparatuur, toegang tot de aangebouwde serre met houtkachel.

Verdieping:

Royale overloop met werkplek, waar ook gemakkelijk een extra slaapkamer van te maken is, drie ruime slaapkamers, badkamer met dubbele wastafel en douche, separaat toilet.

Bergzolder:

Via vaste trap bereikbaar. Kortom: ideaal als opslag.





Buiten:

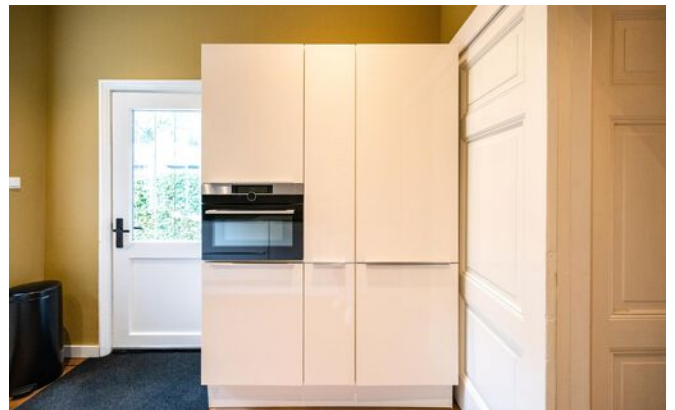
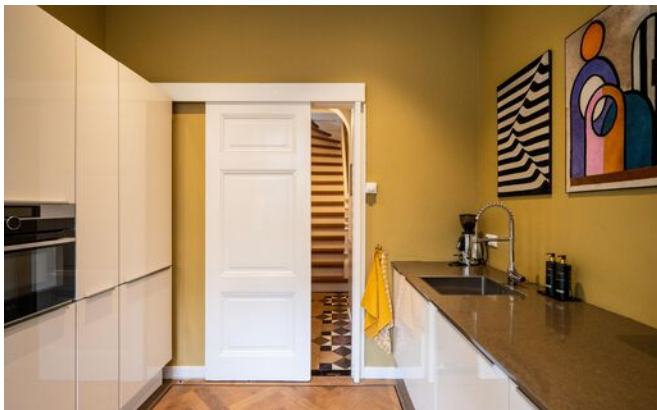
Aan de voorzijde een fraai aangelegde tuin met parkeergelegenheid voor twee auto's, en een zitje. Middels de aanwezige stroomaansluiting, kunt u hier ook uw elektrische auto opladen. De achtertuin is sfeervol ingericht met sierbestrating, hagen en beplanting, waar u in privacy kunt genieten. De serre met glazen schuifwanden en houtkachel maakt buitenleven het hele jaar door mogelijk. Achterin de tuin staat een houten berging (ca. 13 m²).

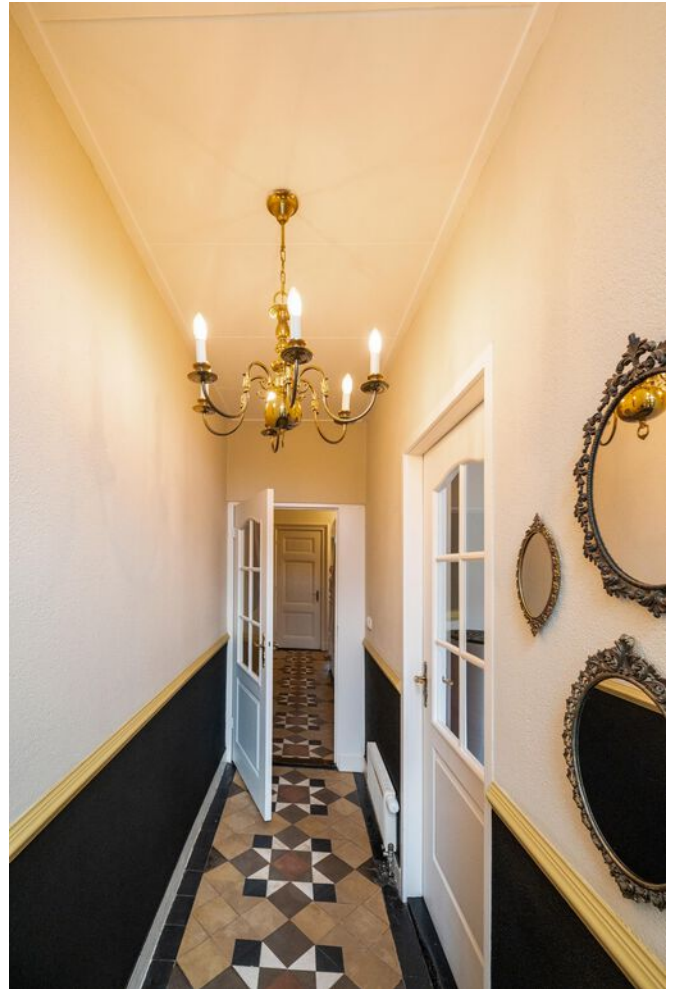
Pluspunten van deze woning:

Karakteristiek herenhuis (ca. 1900) met authentieke details
Centraal gelegen in dorpskern Nunspeet, vlakbij winkels en station
Op loopafstand van de Veluwe bossen
Ruime woonkamer met visgraat parketvloer, ornamenten en pelletkachel
Moderne keuken met inbouwapparatuur
Comfortabele serre met houtkachel en schuifwanden
Het binnenschilderwerk is begin 2025 uitgevoerd.

Kortom: Een bijzonder karaktervol herenhuis op een unieke locatie, waar historie, comfort, de dynamiek van het dorpscentrum en natuur samenkomen.

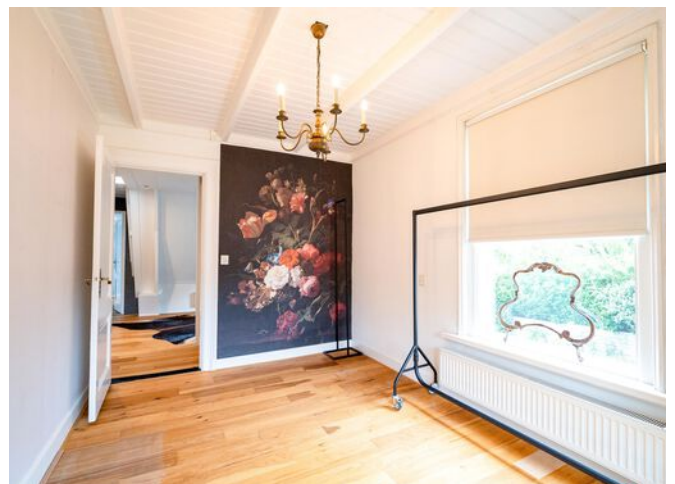


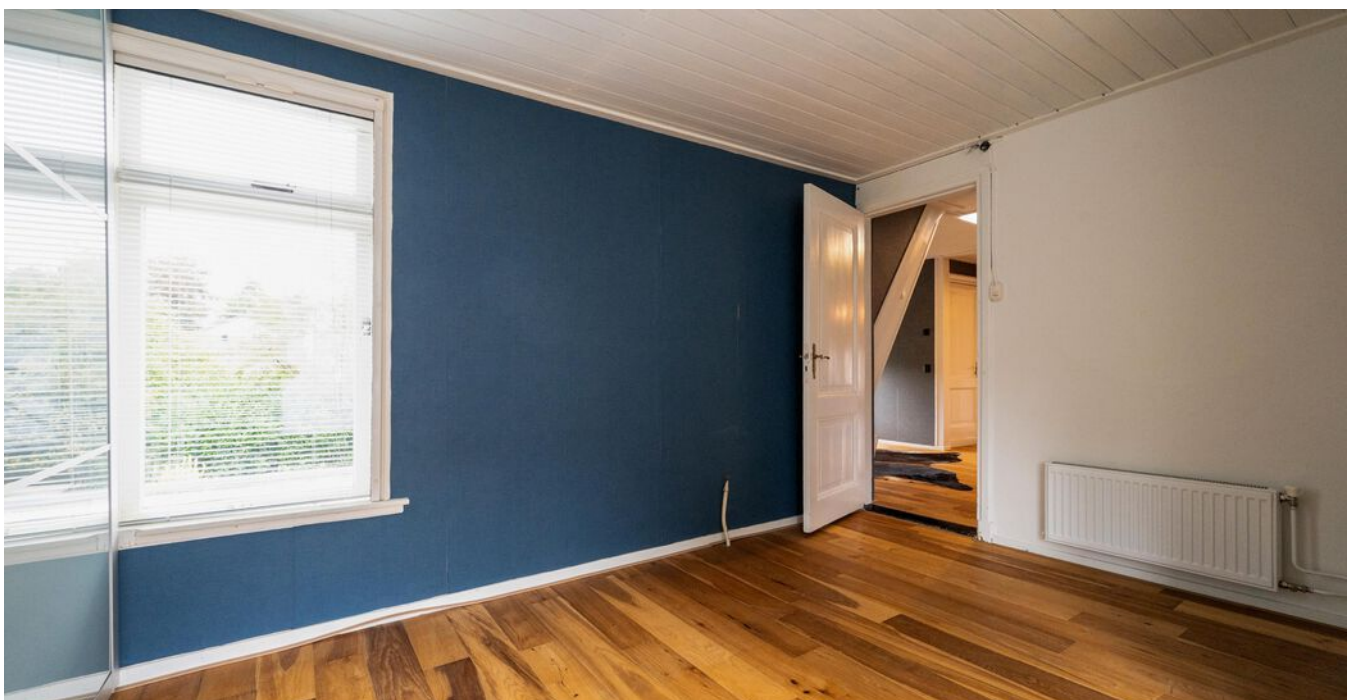


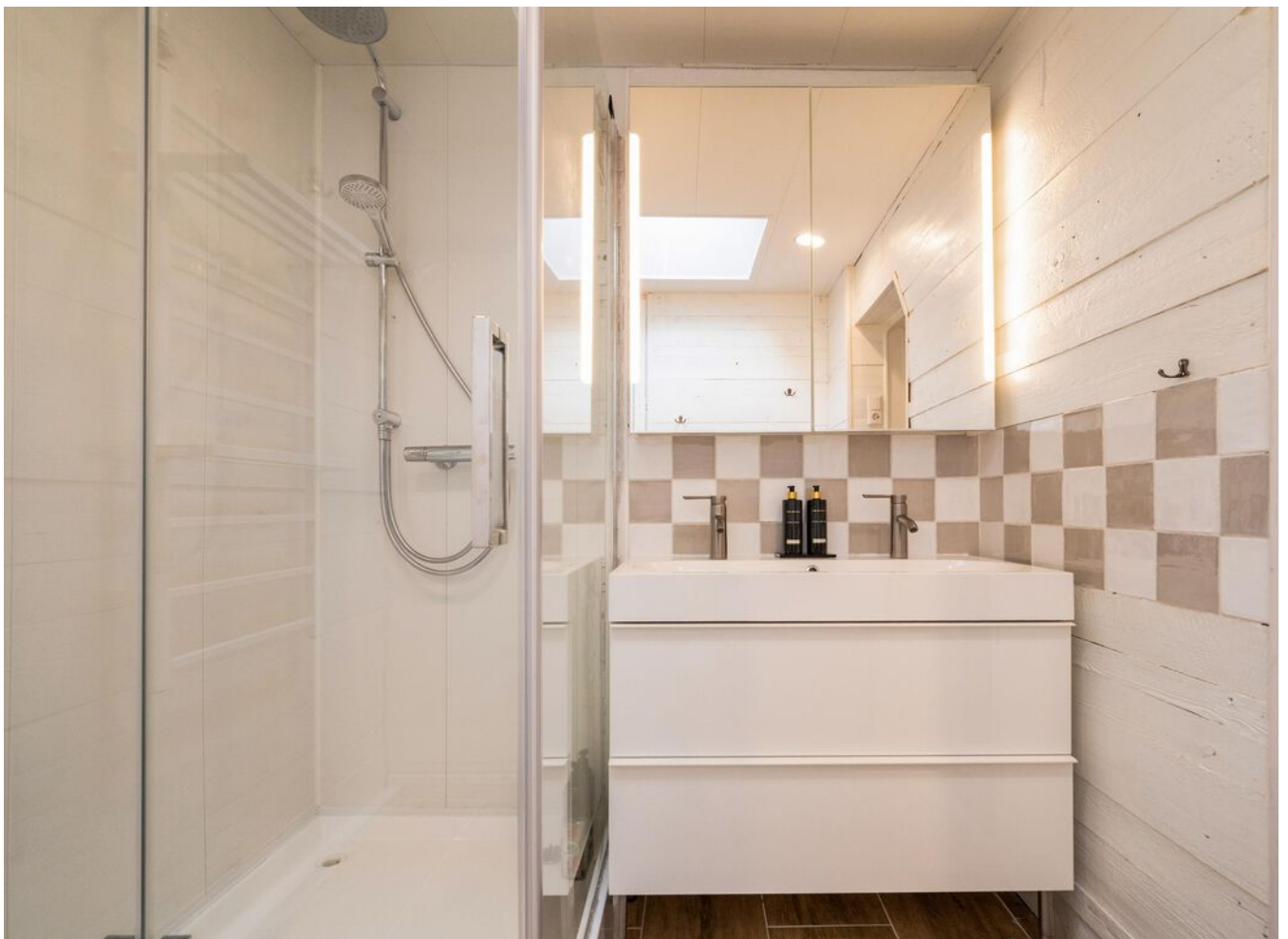


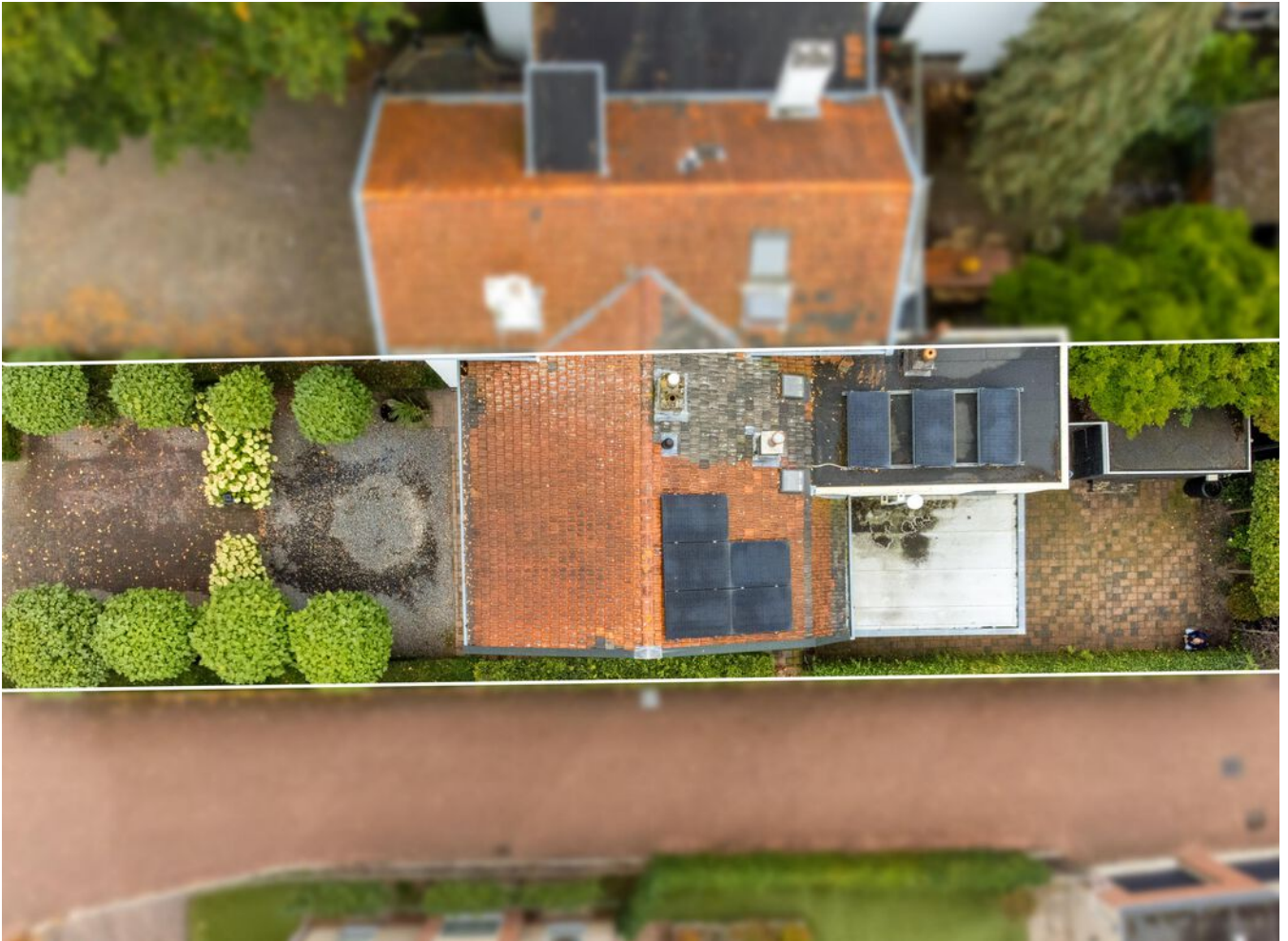












> Plattegrond

Ontdek de begane grond

Stationslaan 50 te Nunspeet
Begane Grond



> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping

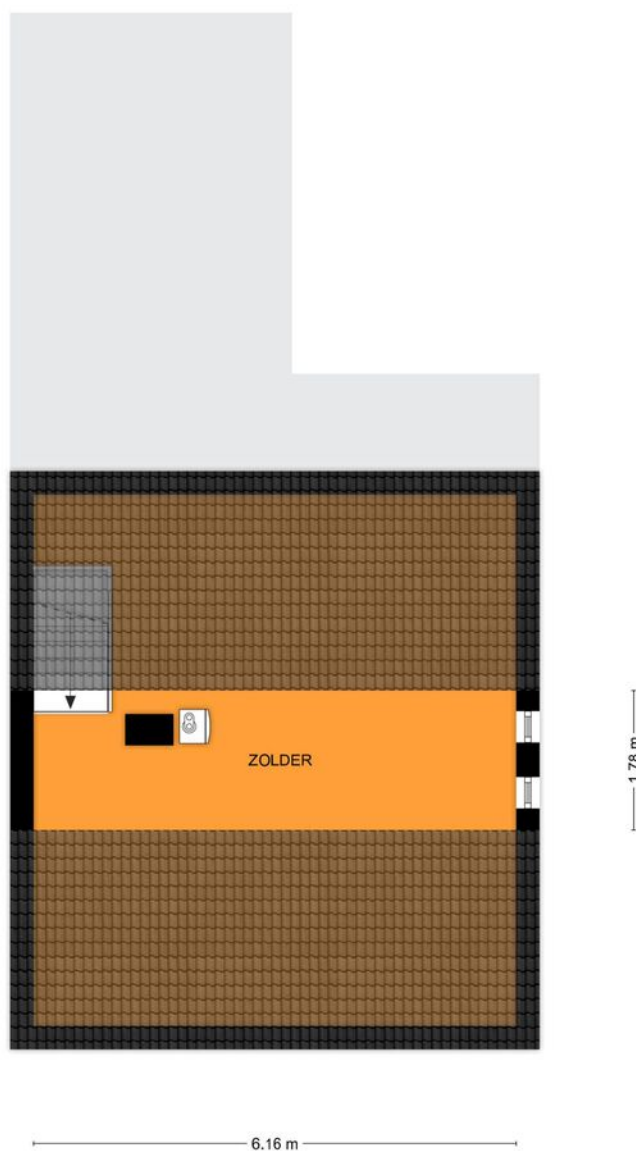
Stationslaan 50 te Nunspeet
Eerste Verdieping



> Plattegrond

Ontdek de tweede verdieping

Stationslaan 50 te Nunspeet
Tweede Verdieping

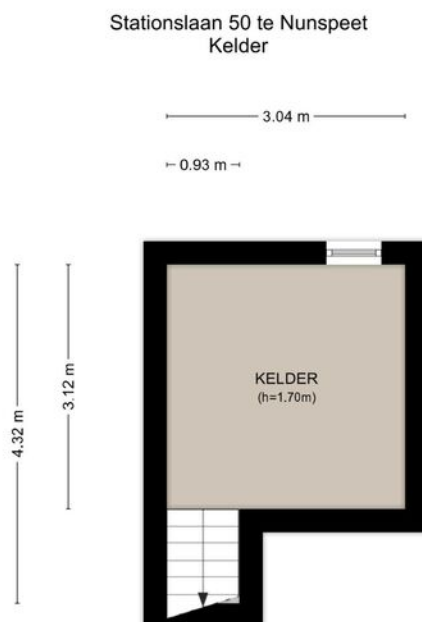


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Teknplan Vastgoedpresentatie



> Plattegrond

Ontdek de kelder

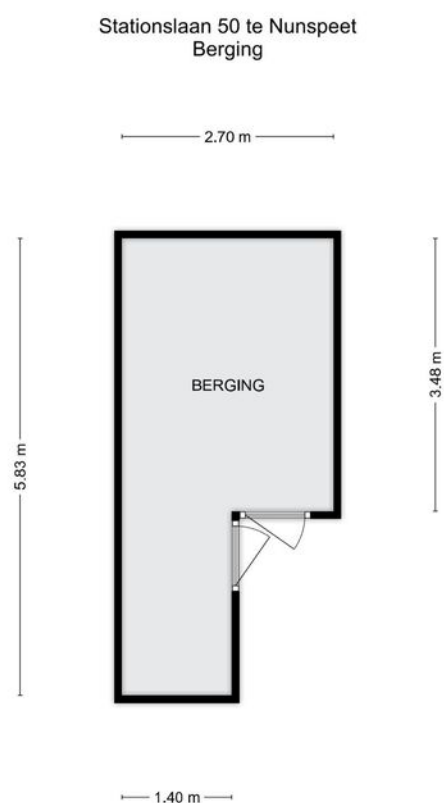


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



> Plattegrond

Ontdek de berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekanplan Vastgoedpresentatie



> Kadaster

Ontdek het perceel...

van Stationslaan 50



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nunspeet	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgesteld kadastrale grens	Perceel 8683	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 september 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			



> Wonen in Nunspeet

Nunspeet is een dorp op de Veluwe en tevens de gemeentelijke hoofdplaats. Het dorp ligt op de grens van de uitgestrekte bossen van de Veluwe en het weidelandschap langs de Randmeren. Nunspeet is een enkldorp dat is ontstaan op de grens van het bos en water (de voormalige Zuiderzee). Het onderste deel van de toren van de dorpskerk dateert uit het begin van de zestiende eeuw, maar al in 1313 heeft er op die plaats een kerk gestaan. De bevolking van Nunspeet was destijds arm en bestond oorspronkelijk voornamelijk uit kleine boeren, dagloners en eekschillers die veelal in plaggenhutten leefden. Momenteel is het een welvarende en vooruitstrevende plaats. Lange tijd werd het dorp Nunspeet bedreigd door oprukkende stuifzanden, tot in het begin van de 20e eeuw grote delen heide- en stuifzand werden bebost. Ook werd het toerisme in de tweede helft van de negentiende eeuw belangrijker. In 1961 werd de A28 tussen Amersfoort en Zwolle aangelegd waardoor de bereikbaarheid van Nunspeet aanzienlijk werd verbeterd. Rond 1952 werden de Elspeetsche Heide en de Stakenbergse heide in gebruik genomen als militair oefenterrein. Hierdoor waren in Nunspeet veel militairen gehuisvest. Na afloop van de Koude Oorlog kon de krijgsmacht worden ingekrompen en in 2001 werden de kazernes gesloopt waarna de terreinen werden teruggegeven aan de natuur. Nunspeet verwierf in verband met het vertrek van Defensie het recht een derde bedrijventerrein te stichten aan de noordoostzijde van het dorp. Nunspeet is een levendig dorp waar veel activiteiten worden ontplooid, m.n. in de zomermaanden waarin de bevolking van het dorp meer dan verdubbelt door de aanwezigheid van de vele zomergasten!



**"AL IN 1313
HEEFT IN DEZE
PLAATS EEN
KERK
GESTAAN"**

> Belangrijke informatie

Allereerst: namens de verkoper willen wij u graag hartelijk bedanken voor de interesse die u heeft getoond voor de woning.

Ondanks het feit dat Bosrijck BV de brochure zo zorgvuldig mogelijk heeft samengesteld en ook de overige aan u verstrekte gegevens zo zorgvuldig mogelijk heeft verzameld, kan het voorkomen dat bepaalde gegevens in de brochure enigszins afwijken van de werkelijkheid. Indien bepaalde zaken voor u niet helemaal duidelijk zijn, kunt u zich natuurlijk tot ons wenden met eventuele vragen en/of opmerkingen. Het is verstandig om u goed te oriënteren en te laten informeren indien u overweegt een woning te kopen. Een makelaar heeft een meldingsplicht, maar u als koper heeft een onderzoeksplicht. Wij adviseren kopers dan ook om bij vragen of onduidelijkheden zelf een onderzoek in te stellen en zonodig een deskundige in te schakelen. Te denken valt hierbij aan een bouwkundige, aannemer, aankopend makelaar of een hypotheekadviseur.

In de praktijk is gebleken dat er bij kopers en verkopers van een woning vaak vragen en misverstanden rijzen omtrent de gang van zaken bij de aankoop en verkoop van een woning. Met de onderstaande toelichting hopen wij antwoord te geven op de meest voorkomende vragen.

Hoe verder na de bezichtiging?

Indien u na de bezichtiging onderhandelingen met de verkoper wilt starten spelen de volgende kwesties:

Vraagprijs.

Wat is de betekenis van een vraagprijs? Ons hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een arrest bepaald dat de vraagprijs slechts een uitnodiging is om in onderhandeling te treden. Met andere woorden: het doen van een bod onder bepaalde voorwaarden. Het bieden van de vraagprijs heeft dus niet tot gevolg dat de koop tot stand is gekomen of dat er overeenstemming is over de koopprijs en dat nog slechts onderhandeld kan worden over andere voorwaarden zoals: het financieringsvoorboud, de termijn van aanvaarding, welke roerende zaken achterblijven, etc.. Het staat de verkoper vrij om op een bod te reageren met een tegenvoorstel dat een aanmerkelijk hogere vraagprijs inhoudt. Het kan voorkomen dat een aantal gegadigden een bod uitbrengt dat boven de vraagprijs ligt. In de praktijk komt het voor dat woningen voor een bedrag worden verkocht dat (aanmerkelijk) boven de vraagprijs ligt.

Kosten koper.

Bij de vraagprijs wordt vaak "k.k." vermeld. Dit betekent dat de kosten van de overdracht voor rekening van de koper komen. Onder kosten koper worden de volgende kosten verstaan:

- vanaf 1 januari 2024 betalen kopers van 18 tot 35 jaar éénmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning met een koopsom tot € 510.000,-- k.k.
- kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen betalen 2% overdrachtsbelasting. Kopers van een tweede woning dienen 10,4% overdrachtsbelasting te betalen, vanaf 1 januari 2026 zal de overdrachtsbelasting voor kopers van een tweede woning wijzigen naar 8% (laat u goed informeren welk tarief op u van toepassing is)

- de notariskosten, researchkosten en kosten voor het opstellen van de akte van levering, de kosten van het Kadaster voor het inschrijven van de akte van levering. Afhankelijk van de persoonlijke situatie dient de koper rekening te houden met een aantal aanvullende kosten die voor zijn rekening komen, zoals bijvoorbeeld:
- de kosten van de aankopende makelaar; - de notariskosten voor het opstellen van een hypotheekakte; - de kosten van het Kadaster voor het inschrijven van de hypotheekakte;

Keuze notaris.

Omdat bij 'kosten koper' de kosten van de notaris voor rekening van de koper zijn, is de koper in beginsel vrij om de bij de overdracht betrokken notaris te bepalen. Vanwege praktische overwegingen dient de gekozen notaris echter gevestigd te zijn binnen in een straal van 20 kilometer van de woning. Dit heeft te maken met het feit dat de woning direct voorafgaand aan de overdracht door beide partijen en de makelaar(s) geïnspecteerd dient te worden en de meterstanden opgenomen dienen te worden.

Begrenzing notariskosten voor verkoper.

Het komt voor dat een koper een notaris kiest die de koper relatief lage kosten in rekening brengt maar de verkoper erg hoge kosten. Om de notariskosten voor de verkoper binnen het redelijke te houden wordt in de koopovereenkomst bepaald dat de notariskosten voor werkzaamheden ten bate van de verkoper tot een bepaald bedrag voor rekening van de verkoper komen en de kosten boven dit bedrag voor rekening van de koper komen.

Onderhandelingen.

De onderhandelingen vangen aan op het moment dat de verkoper met een tegenvoorstel reageert op het bod van een koper, of dat de verkoper expliciet aangeeft dat de onderhandelingen zijn gestart. Indien de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod van de koper aan de verkoper zal voorleggen is er nog geen sprake van onderhandelingen. Ook indien de verkoper het bod van de koper afwijst, is er geen sprake van onderhandelingen. Indien partijen in onderhandeling zijn dienen partijen de 'redelijk- en billijkheid' in acht te nemen, zo heeft de Hoge Raad bepaald. Kort gezegd komt het er op neer dat beide partijen er op gericht dienen te zijn om de onderhandelingen tot een goed einde te brengen.

> Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 0577-402229
info@bosrijck.nl
www.bosrijck.nl

> Belangrijke informatie

De belangrijkste kwesties tijdens de onderhandelingen zijn **de prijs, de oplevertermijn en de ontbindende voorwaarden** (bijvoorbeeld: het (niet) rond krijgen van de financiering en het (niet) verkrijgen van nationale hypotheekgarantie). Indien de koper een bod uitbrengt dient hij tevens alle voorwaarden te vermelden die op het bod van toepassing zijn, zodat de verkoper de geboden prijs in samenhang met de overige voorwaarden kan beoordelen. Zo ligt het voor de hand dat een verkoper, afhankelijk van zijn persoonlijke situatie, een groot belang kan hechten aan een korte oplevertermijn (verkoper heeft bijvoorbeeld reeds een andere woning gekocht, waarvan de overdracht op korte termijn plaatsvindt) of juist een lange oplevertermijn (de oplevering van de andere woning geschiedt op lange termijn).

Optie.

Van een optie is sprake indien er overeenstemming is tussen koper en verkoper over alle voorwaarden van de koop en de koper, exclusief, een bepaalde tijd wordt gegund om te beslissen of hij op basis van deze voorwaarden tot koop wenst over te gaan. Indien de koper binnen deze periode beslist om tot koop over te gaan, kan de verkoper in beginsel niet meer onder de koop uit. Bij nieuwbouwwoningen wordt wel met opties gewerkt. Bij bestaande woningen wordt vaak over een optie gesproken terwijl er eigenlijk sprake is van een bepaalde periode die de koper wordt gegund om bepaalde zaken op een rijtje te zetten, zoals de kosten van voorgenomen verbouwingen, de mogelijkheden voor financiering, de mogelijkheden voor een huisvestingsvergunning, etc.. Indien de koper deze zaken inzichtelijk heeft starten de onderhandelingen of worden de onderhandelingen voortgezet.

Schriftelijke Koopovereenkomst.

Nadat de verkoper en koper mondeling overeenstemming hebben bereikt over de verkoop van het pand, dient er een koopovereenkomst te worden opgemaakt. In artikel 2, eerste lid van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is over het vereiste van een schriftelijke overeenkomst het volgende bepaald: "De koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan wordt, indien de koper een natuurlijke persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, schriftelijk aangegaan". Dit betekent dat indien een woning voor eigen bewoning door een particulier wordt gekocht, er pas sprake is van een overeenkomst indien een schriftelijke overeenkomst door beide partijen is getekend. Om deze reden is in artikel 17.1 van de koopovereenkomst bepaald dat uit de overeenkomst pas verplichtingen voortvloeien als beide partijen deze akte hebben ondertekend. De verkoper behoudt zich dan ook uitdrukkelijk het recht voor om van de koop af te zien tot het moment waarop de koopovereenkomst door zowel de koper als de verkoper is ondertekend.

Bedenktermijn voor koper.

Op het moment dat de koper een afschrift van de ondertekende overeenkomst heeft ontvangen, begint de wettelijke bedenktijd van drie dagen voor de koper te lopen. Binnen de wettelijke bedenktijd kan de koper kosteloos en zonder opgave van redenen van de koop afzien. Voor de verkoper geldt geen wettelijke bedenktijd.

De bedenktijd begint te lopen om 00.00 uur van de dag waarop de koper het afschrift van de ondertekende akte heeft ontvangen en eindigt 72 uur later. De Algemene Termijnenwet is op de bedenktijd van toepassing zodat de werkelijke bedenktijd vaak langer zal zijn dan 3 dagen. In de artikelen 1 en 2 van deze wet is bepaald dat de termijn niet mag eindigen op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag en dat de termijn tenminste dient te bestaan uit twee werkdagen, zodat de termijn zo nodig wordt verlengd waardoor deze niet eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag.

Ontbindende voorwaarde: verkrijging van financiering.

Op verzoek van de koper kan in de koopovereenkomst de ontbindende voorwaarde worden opgenomen dat de koper voor een bepaalde datum de financiering heeft moeten kunnen regelen bij een in Nederland erkende financiële instelling. De termijn die Bosrijck BV hanteert voor de ontbindende voorwaarde voor financiering is **maximaal 4 weken** na de datum waarop overeenstemming is bereikt over de koopsom. In de regel wordt in de koopovereenkomst bepaald dat het te financieren bedrag wordt gesteld op maximaal de koopprijs.

Bankgarantie (waarborgsom).

In de koopovereenkomst (artikel 4) is de bepaling opgenomen dat de koper tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een bankgarantie stelt danwel een waarborgsom stort. Bosrijck BV hanteert voor het stellen van een bankgarantie/storten waarborgsom een termijn van **maximaal 5 weken** na de datum waarop overeenstemming is bereikt over de koopprijs.

> Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 0577-402229
info@bosrijck.nl
www.bosrijck.nl



> Het team

Bosrijck, makelaars & taxateurs is gespecialiseerd in met name de bemiddeling bij aan- en verkoop van onroerende zaken in de regio Midden Veluwe. Vanwege onze grondige kennis van de vastgoedmarkt in ons werkgebied zijn wij uitstekend in staat om je van advies te dienen bij zowel de aan- als verkoop van een woning. Ben je voornemens om een woning te kopen of te verkopen? Maak dan een afspraak voor een vrijblijvend gesprek waarin wij je specifieke wensen bespreken.

Bosrijck makelaars & taxateurs
Elspeterweg 63 a
3888 MT Uddel

TEL. 0577-402229
info@bosrijck.nl
www.bosrijck.nl



> Notities

Belangrijke zaken...

op een rijtje

INTERESSE

in deze woning?



Neem contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Bosrijck makelaars & taxateurs
Elspeterweg 63 a
3888 MT Uddel

0577-402229
info@bosrijck.nl
www.bosrijck.nl



Bosrijck
makelaars & taxateurs