

TE KOOP



Burgemeester Frieswijkweg 5, Doornspijk

Vraagprijs € 750.000 k.k.

*Pleiter Makelaars &
Taxateurs
Hogenbrinkweg 9
8096 RS Oldebroek*

0525-631465
www.pleiter.nl
info@pleiter.nl

PLEITER
MAKELAARS & TAXATEURS



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
118 m²

Perceeloppervlakte
1910 m²

Inhoud
437 m³

Energie label
C

> Omschrijving

KARAKTERISTIEKE VRIJSTAANDE BOERDERIJ | RUIME GARAGE/SCHUUR | LANDELIJK | KAVELGROOTTE 1.910 M²

Op een fijn plekje in het buitengebied van Doornspijk mogen wij deze VRIJSTAANDE WOONBOERDERIJ met aangebouwde ruime houten GARAGE/SCHUUR aanbieden op een royale kavel van 1.910 m² eigen grond. Dit charmante huis biedt een unieke kans om te genieten van het buitenleven, met alle gemakken binnen handbereik.

De woning is gebouwd in 1940 en in 1999 royaal uitgebouwd. Het woonhuis is toen voorzien van het 'dwarsstuk', wat een enorme hoeveelheid extra ruimte heeft opgeleverd. De boerderij beschikt over energielabel C. Met een keurige afwerking en een doordachte indeling is dit de perfecte plek voor wie op zoek is naar een fijne woonomgeving. De boerderij is sfeervol, gezellig en omgeven door strakke hagen.

Dit plekje aan de Burgemeester Frieswijkweg, gelegen tussen Nunspeet en Elburg, biedt de rust van het buitenleven en de ideale ligging op korte afstand van scholen, supermarkten, lokale specialisten én goede bereikbaarheid via busverbindingen, autowegen en fietsverbindingen.

Indeling van de WONING

Begane grond:

- entree/hal met toilet en trapopgang
- ruime lichte woonkamer met tuindeuren, houtkachel, balkenplafond en houten vloerdelen
- knusse woonkeuken met recht keukenblok in jaren '30-stijl (in mooie groene tint) met diverse inbouwapparatuur
- slaapkamer (studeerkamer/hobbykamer)
- badkamer (aansluitend aan de slaapkamer) met wastafel + meubel, douche en toilet

Verdieping:

- aan de voorzijde: twee slaapkamers met dakkapel
- aan de achterzijde: één slaapkamer
- de ruime overloop geeft toegang tot de tweede badkamer (met douche





en wastafel) en er is een ruime vaste kast aanwezig

Comfort en duurzaamheid

De woning is voorzien van een houtkachel in de woonkamer en een Atag cv-ketel uit 2022. Op de schuur liggen 12 zonnepanelen met een opbrengst van ca. 2.300 kWh per jaar. Energielabel C.

Bijgebouw

- Grote garage/schuur met extra ruimte voor klussen of hobby, bergzolder met vaste trap en meerdere loopdeuren. Een zeer praktisch geheel. In de garage is plek voor één auto.
- Opsomming van de ruimten: Garage (28 m²) + zolder, Berging / Werkplaats (29 m²) en Berging (13 m²).

Genieten van de buitenruimte

De ruime tuin is een oase van rust, met prachtige beukenhagen en een heerlijke boomgaard. Er is genoeg plek om lekker te werken in de tuin of te luieren in de zon. Het weilandje is zeer geschikt voor het houden van kippen of schapen; de huidige bewoners hebben een kleine hooiberg geplaatst en er zijn diverse dierenverblijven. Een moestuin behoort ook tot de mogelijkheden – de ruimte is er! De tuin heeft een verzorgde afwerking.

Bijzonderheden / pluspunten

- Ruim opgezette plek, landelijke omgeving
- Energielabel C
- Bouwjaar woning 1940 / verbouwd en uitgebreid in 1999
- Inhoud woning ca. 437 m³, woonoppervlakte 118 m²
- Perceel van ca. 1.910 m²
- Diverse voorzieningen in de nabije omgeving
- Mantelzorg zou een optie kunnen zijn voor dit object; voor de criteria verwijzen wij u naar de gemeente Elburg.

Kortom

Een heerlijke plek om te wonen! Deze complete, goed onderhouden woning is ideaal voor gezinnen die op zoek zijn naar een fijne plek in het buitengebied. Maak kennis met de unieke locatie en ontdek zelf

waarom dit uw droomhuis zou kunnen zijn!

Geïnteresseerd? Neem contact op en plan een bezichtiging – wij laten deze woonboerderij graag aan u zien!



































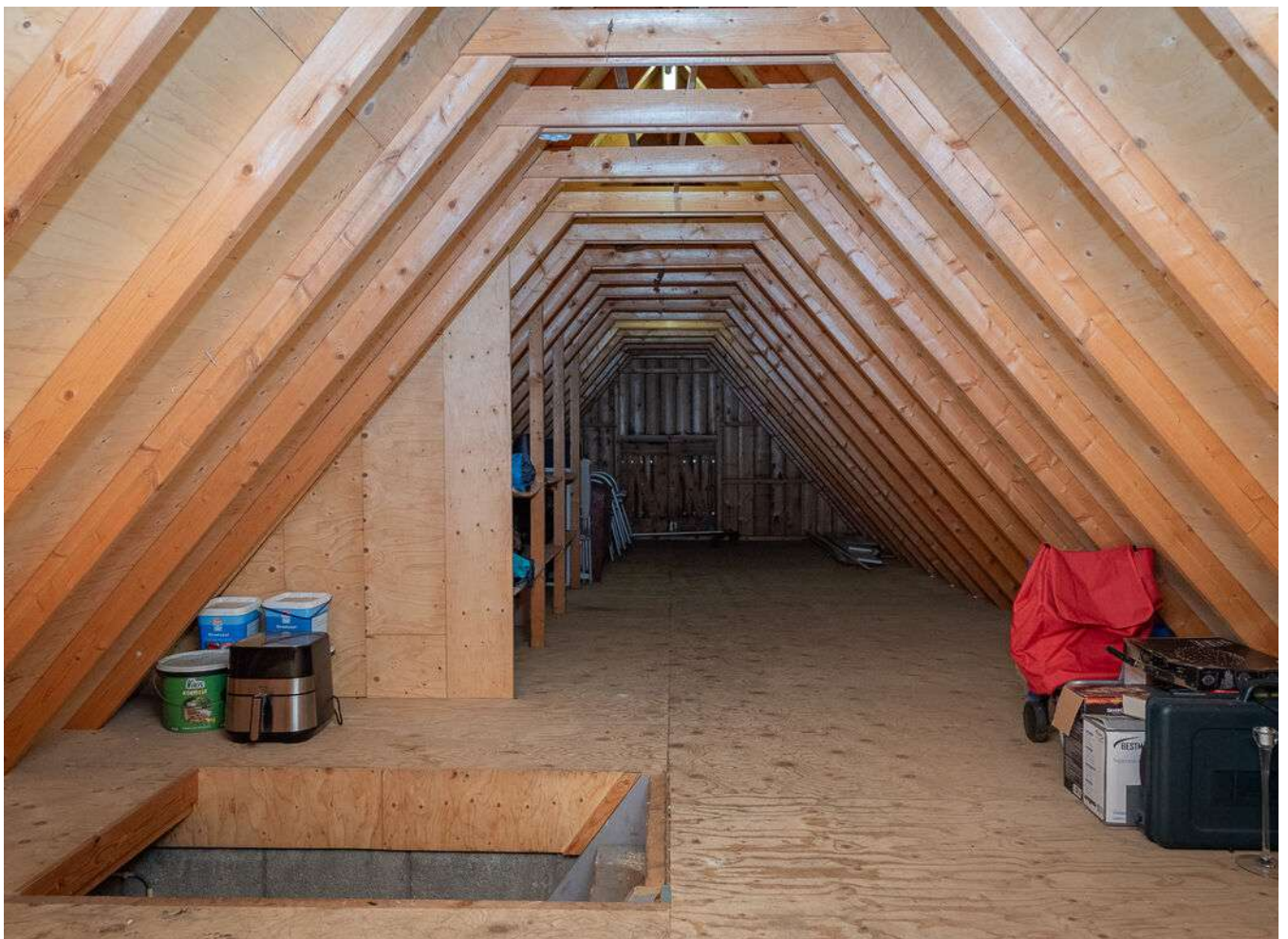




















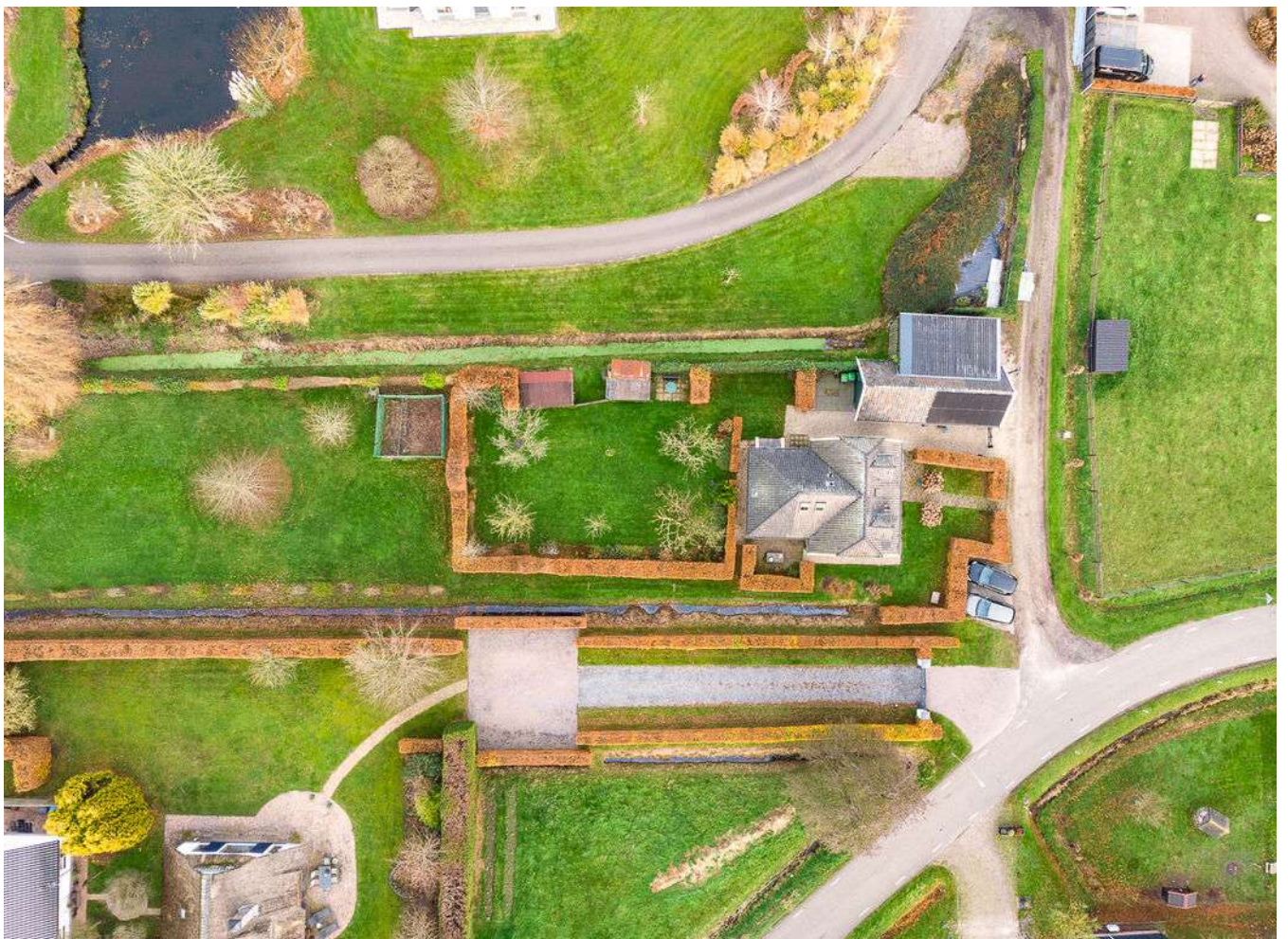










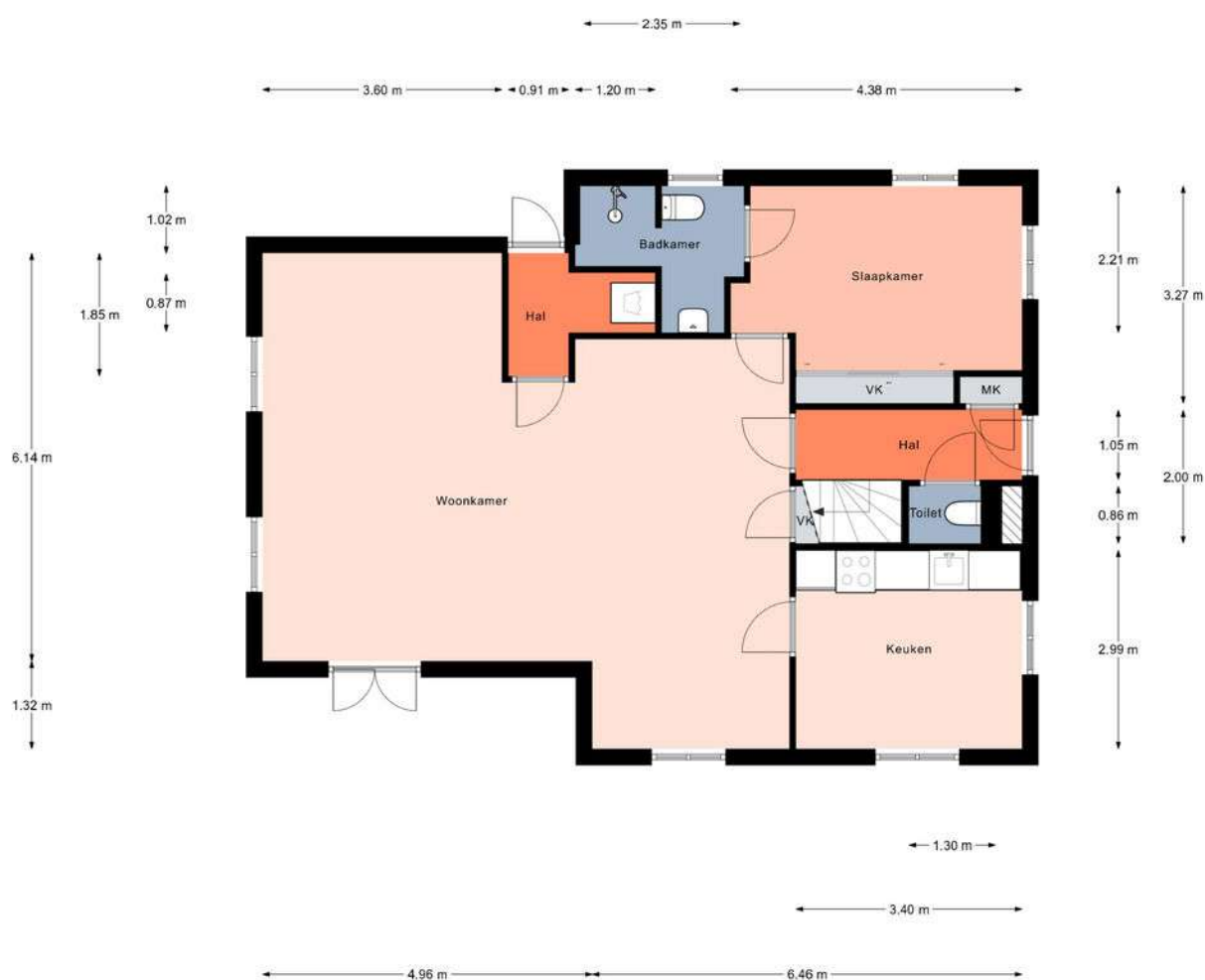






> Plattegrond

Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

> Plattegrond

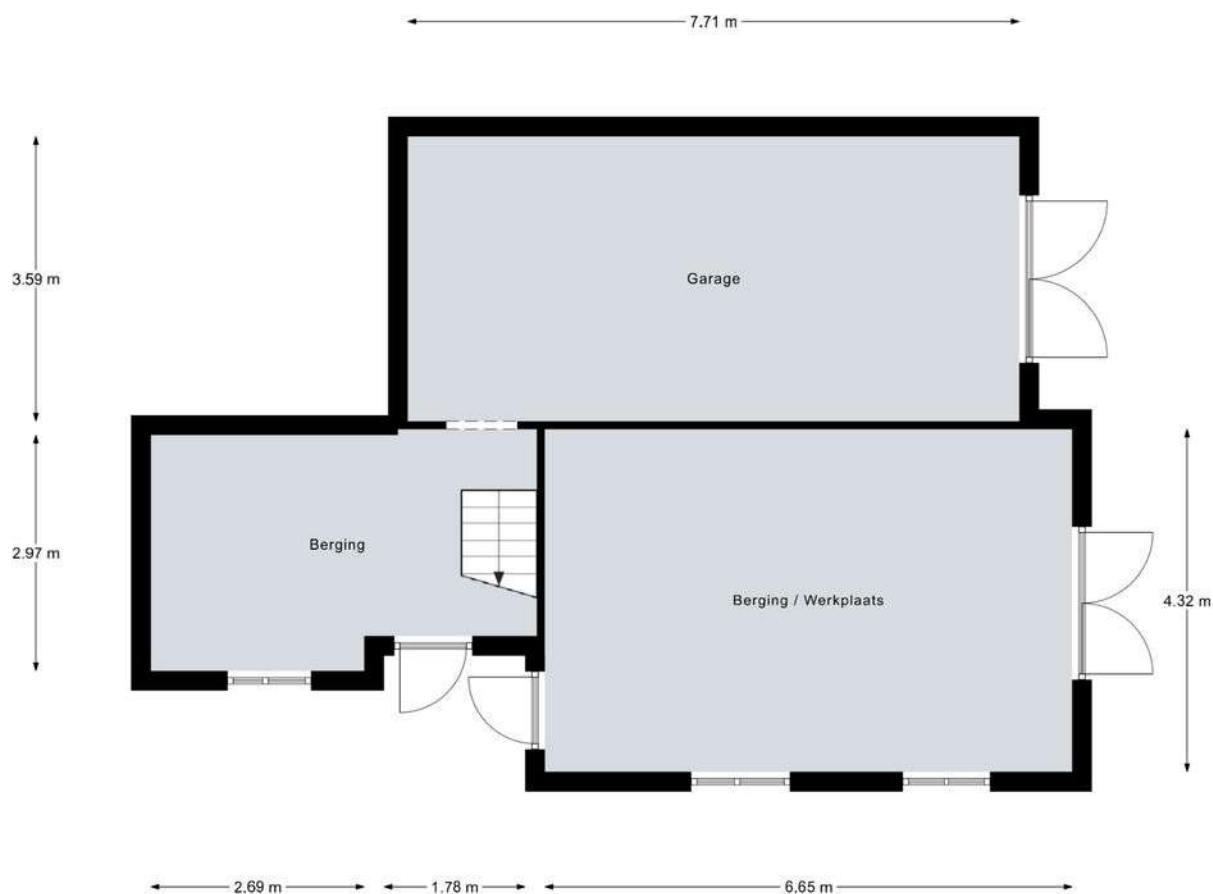
Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

> Plattegrond

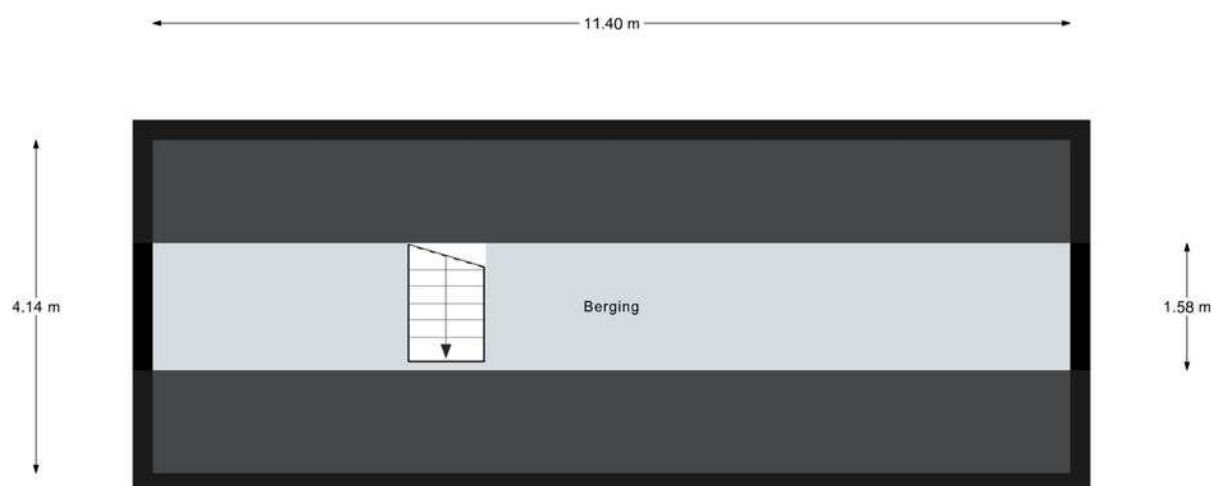
Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

> Plattegrond

Ontdek de...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Burgemeester Frieswijkweg 5

Kadastrale kaart

Uw referentie: hbl

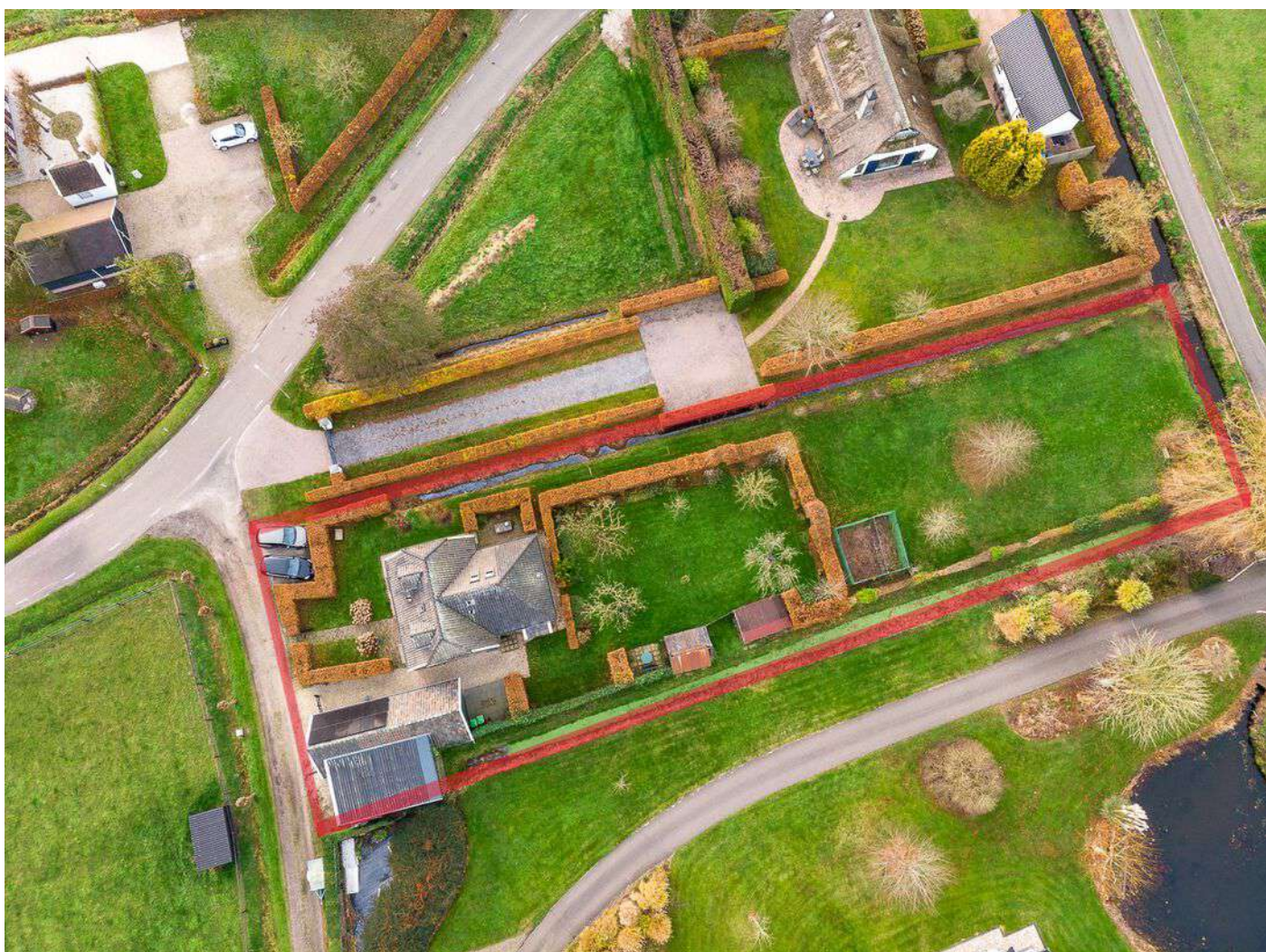


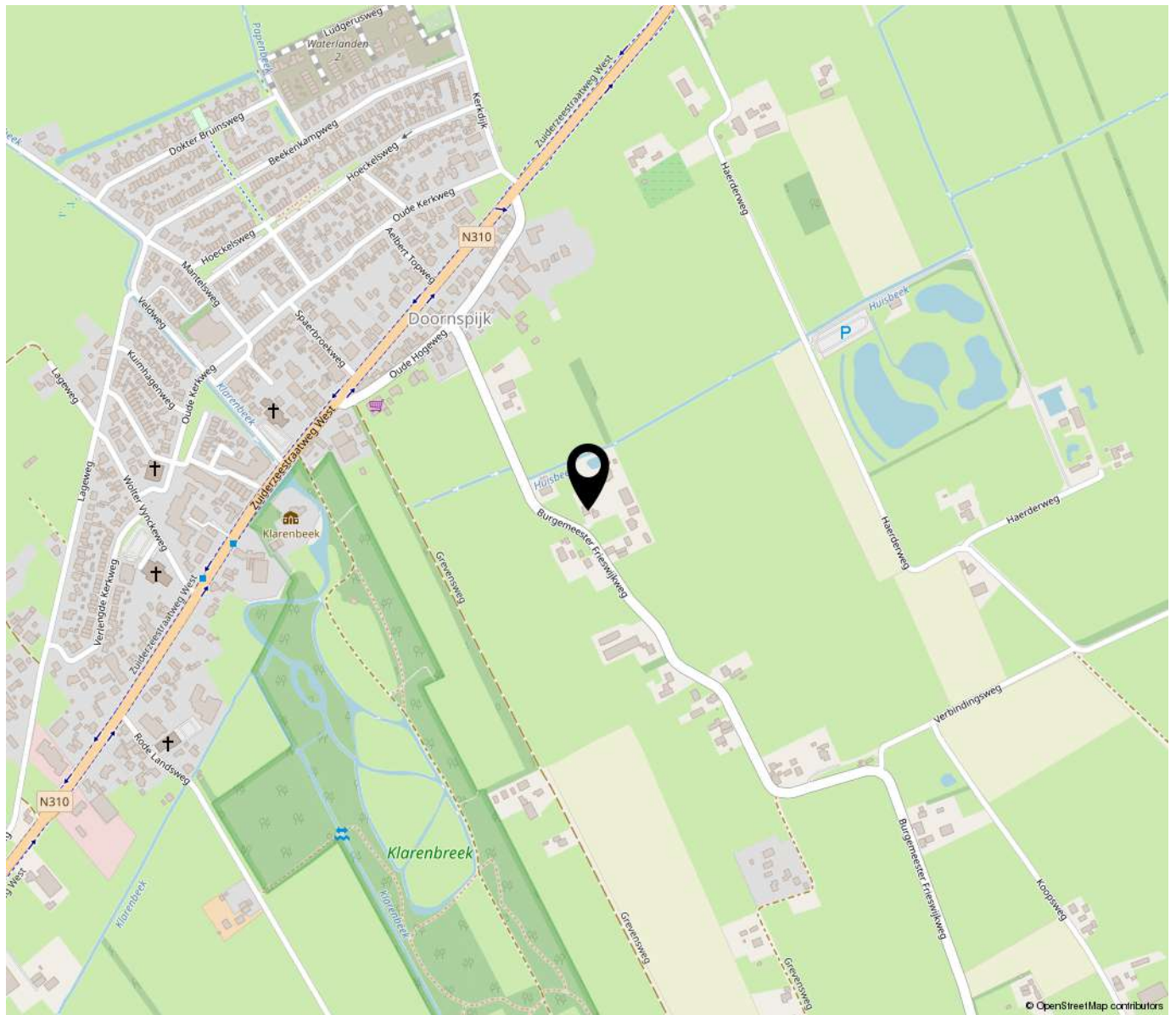
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Doornspijk
	Huisnummer	Sectie	D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4087
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			



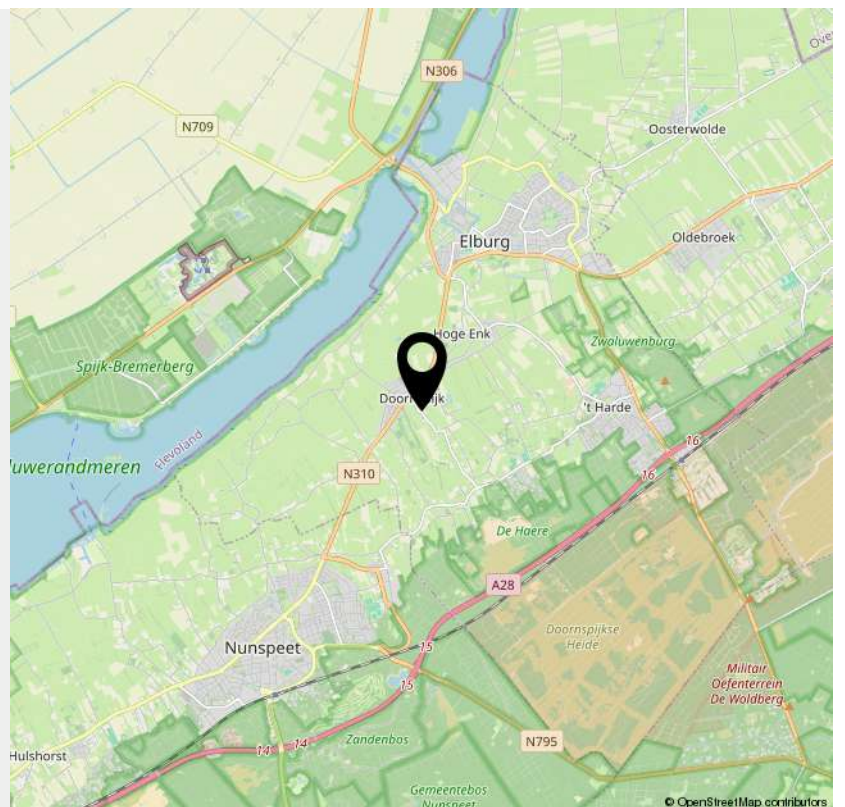
> Luchtfoto

Ontdek het perceel...
van Burgemeester Frieswijkweg 5





*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Burgemeester Frieswijkweg 5, 8085 RA Doornspijk

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☐	☐	☒
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☐	☐	☒	☐
– Rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☒	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☐	☒	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
– Hoekkast keuken	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherf)	☐	☐	☐	☒
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☐	☐	☐	☒
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
– nvt				
– nvt				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Vragenlijst voor de verkoop van een woning



Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in
onroerende goederen NVM U.A.

Vragenlijst over de woning

Versie 2023

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over de woning wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

Woning

In de vragenlijst wordt de term 'woning' gebruikt. De term woning moet ruim worden uitgelegd. De term 'woning' in de vragenlijst ziet op de gehele onroerende zaak inclusief de aanhorigheden, zoals bijvoorbeeld een garage, berging, loods, tuin e.d.

Doel vragenlijst

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: Burgemeester Frieswijkweg 5, 8085 RA Doornspijk

1. Bijzonderheden

- a Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

- b Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat? :

- c Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? :

- d Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, graag nader toelichten: :

- e Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke grond? :

- f Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? ☒ ja ☐ nee
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen,

Vragenlijst over de woning

kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

- Zo ja, welke? : De achterburen maken gebruik van ons pad, of dat een verplichting is, dat weet ik niet omdat hij meerdere jaren geleden een tweede opgang heeft aangelegd.
- g Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee
- h Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, hoe lang nog? :
- i Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee
- Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee
- Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ☐ ja ☒ nee
- j Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: €.....
- Duur: :
- k Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee
- l Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ☐ n.v.t ☐ ja ☒ nee
- Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? ☐ ja ☐ nee
- Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf :
hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:
- Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? :
- Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? :
- Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.) :
- Heeft de huurder een waarborgsom gestort? ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, hoeveel? €.....
- Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, welke? :
- m Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

- Zo ja, welke is/zijn dat? :
- n Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, toelichting: :
- o Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- p Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- q Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waarom? :
- r Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waarom? :
- s Hoe gebruikt u de woning nu? : zelf bewonen
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)
- Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? ☐ ja ☐ nee
- Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? :

2. Gevels

- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- b Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- c Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? :
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☐ nee
- Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? : twee muren, tw. aan de zuid-oost- en aan de zuidwestkant

d Zijn de gevels ooit gereinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? :

3. Dak(en)

a Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : Woning: Een deel van het dak is ca 85 jaar en het nieuwe gedeelte 26 jaar oud.
Overige daken: : de schuur heeft een pannendak, een andere schuur heeft een dak van damwand.
De hooiberg heeft een golfplaten dak.

b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

c Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

d Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? :

e Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Overige daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Overige daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : Glaswol aan de binnenzijde, alle isolatie tijdens de verbouwing 1998/1999

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Overige daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : de daken van de bijgebouwen

f Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting: :

g Zijn de dakgoten lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting: :

4. Kozijnen, ramen en deuren

a Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : Van de woning zijn de kozijnen gedeeltelijk grenen(oude deel) en hardhout van het nieuwe deel
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

Vragenlijst over de woning

b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren : 2024 en 2025
voor het laatst geschilderd?

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, door wie? :

c Functioneren alle scharnieren en sloten?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting: :

d Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? :

e Is er sprake van isolerende beglazing?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welk type glas? : dubbel glas in de woning
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de
glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke
type glas er is geplaatst)

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? :

f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?
(Denk aan lekkende ruiten.)

☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar? : bovenlicht slaapkamer

5. Vloeren, plafonds en wanden

a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

b Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

c Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

d Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend
stucwerk, etc.)

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

e Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

Vragenlijst over de woning

- f Is er sprake van vloerisolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : Het oude gedeelte heeft geen kruipruimte en is een betonplaat, het nieuwe gedeelte is geïsoleerd
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee
- Is er sprake van volledige isolatie? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : vloer onder oude deel van de woning

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- b Is de kruipruimte toegankelijk? ☒ ja ☐ nee
- Is de kruipruimte droog? ☐ meestal ☒ ja ☐ nee
- Zo nee of meestal, toelichting: :
- c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐ soms ☐ ja ☒ nee
- Zo ja of soms, toelichting: :
- d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? :

7. Installaties

- a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : Atag combiketel
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)
- Is/zijn de installatie(s) eigendom? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, toelichting: :
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)
- Merk van de installatie(s): : Atag
- Type(nummer) van de installatie(s): : i28ecz
- Installatiedatum van de installatie(s): : 17-11-2022
- Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : 09-12-2024

Vragenlijst over de woning

- Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, door wie? : Polinder Installaties Doornspijk
- b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)
- Zo ja, wat is u opgevallen? :
- c Zijn er radiatoren die niet warm worden? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar en welke? :
- e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- f Heeft u vloerverwarming in de woning? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? ☐ ja ☐ nee
Elektrisch:
- warm water: ☐ ja ☐ nee
- overig, namelijk :
- Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? :
- Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? :
- Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? :
- g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- h Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ☒ ja ☐ nee
- Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? ☐ ja ☒ nee
- Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo ja, dan overnamecontract opvragen.
- Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 12
- Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? : ☐ nader overeen te komen ☒ ja ☐ nee
- Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? : 300 Wp
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

Vragenlijst over de woning

- Functioneren alle zonnepanelen? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? : DMEGC DM 300. Mono kristallijn full black
- Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? : nvt
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: : 2019
- Installateur: : Installatiebedrijf Koller, Hattem
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ☒ ja ☐ nee
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?: 1-11-2024 tot 01-11-2025 totaal opgewekt: 2339 kWh
Jaar:
- Aantal kWh: : 2339
- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : 4 jaar
- Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? €.....
- i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : 2024
- j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : 2025
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)
- Zo ja, wanneer en welke onderdelen? :
- Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- l Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar bevindt deze zich? :
- Blijft deze achter? : ☐ nader overeen te komen ☐ ja ☐ nee
- m Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, toelichting: :

Vragenlijst over de woning

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?: niet

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : 26 jaar

n Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? ☐ ja ☒ nee
(Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☐ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting: :

Hoe oud is dit systeem ongeveer? :

o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? :

8. Sanitair, riolering en keuken

a Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke? : Toiletpot gebarsten van toilet in de gang

b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : 10 jaar

c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke niet? :

d Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja ☐ nee

e Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? :

g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : 1999

h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : 2019

Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? :

i Heeft u een kokend water kraan? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? :

9. Diversen

Vragenlijst over de woning

- a Wat is het bouwjaar van de woning? : 1940 en totaal gerenoveerd in 1998/1999
- b Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?
(bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welke en waar? : deel van het dakbeschot van het oude dak
- c Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d Is er sprake van loden leidingen in de woning? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?
(Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- f Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- g Heeft u elders lekkages gehad?
(dus los van het dak/ sanitair/ riolering) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- h Is de grond verontreinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- i Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? :
- Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- j Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- k Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, wanneer? :
- Zo ja, door welk bedrijf? :
- l Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of

Vragenlijst over de woning

Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)

Zo ja, waar? :

m Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke ver-/aانبouwingen? : aanbouw bij de oude woning.
schuur verbouwd en aangebouwd

Zo ja, in welk jaartal? : woning 1998/1999, de schuur ca 10 jaar geleden

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : de woning is totaal verbouwd en aangebouwd door
aannemersbedrijf Firma H.L. Treep te Zwolle.

n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

o Is er sprake van glasvezel internet? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

p Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke label? :

10. Vaste lasten

a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 440,-

Belastingjaar? : 2024

b Wat is de WOZ-waarde? € 464.000,-

Peiljaar? : 2024

c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 367,-

Belastingjaar? : 2024

d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? € 955,-
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)

Belastingjaar? : 2024

e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 118,-

Elektra: € 0,-

Water: € 1.400,-

Stadsverwarming: € 0,-

Anders: : voorschot is totaal voor elektra en gas

Te weten: € 0,-

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 912

Elektriciteit hoog (kWh): 1.261

Vragenlijst over de woning

- Elektriciteit laag (kWh): 900
- Elektriciteit totaal (kWh): 2161
- Water (m3): 54
- Stadsverwarming (GJ): nvt
- Anders:
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 2
- f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? ☒ ja ☐ nee
(Bijvoorbeeld keukens, kozijnen, cv-ketel, etc.)
- Zo ja, welke? : glasvezel
- Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? ☒ ja ☐ nee
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.
- Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom: € 0,-
- Duur: : ?
- g Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? €.....
- Heeft u alle canons betaald? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Is de canon afgekocht? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, tot wanneer? :
- h Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ☒ ja ☐ nee
- Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, hoe hoog en waarvoor? :
- i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☐ ja ☒ nee
- Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal :
worden aangevraagd?
- Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? €.....

11. Garanties

- a Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? ☒ ja ☐ nee
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)
- Zo ja, welke? : Combiketel en zonnepanelen

12. Nadere informatie

- a Overige zaken :
(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

Vragenlijst over de woning

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart de woning tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)(en) voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Naam:

Plaats:

Datum:

Naam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

Handtekening:

Gegevens NVM-makelaar

Kantoornaam:	Pleiter Makelaars & Taxateurs
Adresgegevens:	Hogenbrinkweg 9, 8096 RS Oldebroek
Telefoonnummer:	0525-631465
E-mailadres:	info@pleiter.nl

Aanvulling op de vragenlijst

Clausules behorende bij object: Burgemeester Frieswijkweg 5 te Doornspijk

De onroerende zaak is van bouwjaar 1940. Zoals gebruikelijk bij panden van deze leeftijd, zijn er enkele standaard aandachtspunten waarmee iedere koper rekening houdt:

- **Bouwjaar en ouderdom**

De woning is gebouwd in 1940. Dat betekent dat de bouwkwaliteit en gebruikte materialen niet altijd voldoen aan de maatstaven en inzichten ten opzichte van nieuwbouwwoningen. Bij oudere woningen is het normaal dat onderdelen gebruikssporen hebben en onderhoud nodig kunnen hebben.

- **Asbest**

Tot in de jaren '90 is asbest toegepast in de bouw. In een woning van dit bouwjaar kan dus nog asbest aanwezig zijn (bijvoorbeeld in vloerbedekking, vensterbanken, kit of golfplaten). Een koper moet hier rekening mee houden bij verbouwingen of sloopwerkzaamheden.

- **Algemene staat**

De woning wordt verkocht in de huidige staat. Dat betekent dat de koper rekening moet houden met de ouderdom en gebruikssporen die daarbij horen (as is where is).

- **Bodem informatie**

Het object Burgemeester Frieswijkweg 5 te Doornspijk is een voormalig agrarisch object het is mogelijk dat er sporen van puin, oude fundamenteën of lichte verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Koper aanvaardt dit en vrijwaart verkoper volledig voor iedere aansprakelijkheid die hieruit voortvloeit.

- **Schouwplicht**

Op de sloot aan de westzijde van het perceel is een schouwplicht van toepassing (gezamenlijk met de burens).



MEETRAPPOR

OBJECT

Vrijstaande Woning

ADRES

Burgemeester Frieswijkweg 5

POSTCODE, PLAATS

8085 RA Doornspijk

BOUWJAAR

1940

DATUM MEETRAPPOR

10-12-2025

RAPPORTNUMMER

11-20251128230908

INHOUDSOPGAVE

Object- en inspectie gegevens	2
Meetcertificaat	3
Meetstaat	4
Toelichting bij het rapport	5
Informatie over het meetrapport	5
Gehanteerde begrippen en meetinstructie	5
Gebruiksoppervlakten	6
Gebruiksoppervlakte wonen	7
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	7
Gebouwgebonden buitenruimte	7
Externe bergruimte	7
Bruto inhoud	8
Plattegronden	9
Plattegrond Begane grond	9
Plattegrond Verdieping	10
Plattegrond Berging Begane grond	11
Plattegrond Berging Verdieping	12

OBJECT- EN INSPECTIEGEGEVENS

**OBJECT**

VrijstaandeWoning

ADRES

Burgemeester Frieswijkweg 5

POSTCODE, PLAATS

8085 RA Doornspijk

BOUWJAAR

1940

DATUM MEETOPNAME

08-12-2025

RAPPORTNUMMER

11-20251128230908

NAAM BOUWKUNDIGE INMETER

D. Winkel

HANDTEKENING BOUWKUNDIG INMETER

MEETCERTIFICAAT

Realax heeft dit meetrapport opgesteld, waarin de gebruiksoppervlakte wonen, gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte, gebouw gebonden buitenruimte, externe bergruimte en bruto inhoud zijn vastgesteld conform de "Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen" en "Meetinstructie bruto inhoud"

Meetcertificaat	Totaal	Meters
Gebruiksoppervlakte wonen	118	m2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	-	m2
Gebouw gebonden buitenruimte	-	m2
Externe bergruimte	86.9	m2
Bruto inhoud woning	437	m3

Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames van toepassing. Aan dit meetrapport en meetcertificaat kunnen geen rechten worden ontleend.

MEETSTAAT

Meetstaat	GO	OI	GGB	EB	B
	Gebruiks- oppervlakte wonen in m2	Overige in pandige ruimte in m2	Gebouw gebonden buitenruimte in m2	Externe bergruimte in m2	Bruto inhoud in m3
Begane grond	85.2	-	-	-	-
1e Verdieping	33.0	-	-	-	-
Berging	-	-	-	86.9	-
	-	-	-	-	437
Totalen	118	-	-	86.9	437

TOELICHTING BIJ HET MEETRAPPOR

Realax heeft dit meetrapport opgesteld conform de “Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen” en “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019. Voor de diverse oppervlakten en inhoud geldt een marge van maximaal 5% afwijking op het meetcertificaat.

Informatie over het meetrapport

Realax heeft het meetrapport opgesteld, waarin de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimte(n) zijn aangegeven.

De meting en berekeningen zijn conform de “Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen” en “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019 opgesteld. De meetinstructie met versiedatum juli 2019 is opgesteld door NRV, NVM, VBO, Vastgoedpro, de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), BAG BAO, Aedes en de Waarderingskamer.

Gehanteerde begrippen en meetinstructie

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de “Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen” en “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019.

Op de volgende bladzijden vindt u een korte uitleg van bovengenoemde instructie, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de instructie te raadplegen.

GEBRUIKS- OPPERVLAKTEN



In dit meetrapport wordt de gebruiksoppervlakte van een woning onderverdeeld volgens de "Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen" versiedatum juli 2019 in vier oppervlakten. Bij de gebruiksoppervlakte van de woning wordt onderscheid gemaakt tussen:

- 1. Gebruiksoppervlakte wonen**
- 2. Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte**
- 3. Gebouwgebonden buitenruimte**
- 4. Externe bergruimte**

In beginsel dient gebruiksoppervlakte 1,50 meter of hoger te zijn met uitzondering van ruimte onder trappen. Dragende en niet-dragende binnenwanden worden meegerekend om tot het gebruiksoppervlak te komen.

De volgende onderdelen dienen niet meegerekend te worden tot gebruiksoppervlak:

- Een oppervlakte van een vide, trapgat of combinatie van beiden waarvan de oppervlakte groter is dan of gelijk is aan 4 m²;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze 0,50 m² of groter is;
- De oppervlakte van een liftschaft wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.

1. Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte wonen volgt door de totale gebruiksoppervlakte te verminderen met de gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

2. Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

Een ruimte is overige inpandige ruimte indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog;
- Het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m);
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of een garage;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met wegklapbare of opvouwbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,50 m²).

3. Gebouwgebonden buitenruimte

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwgebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

4. Externe bergruimte

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben en dat deze afsluitbaar moet zijn. Indien er meerdere externe bergruimten zijn worden de gemeten oppervlaktes bij elkaar opgeteld.

BRUTO INHOUD



De berekening voor de inhoud is gebaseerd op de “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019.

De “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019 kent vaste aannames omtrent de dikte van vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren, indien dit niet gemeten kan worden of de maten niet bekend zijn.

Voor ieder van deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met uitzondering van de begane grond vloer en/of keldervloer (indien het de onderste woonlaag betreft), deze wordt aangenomen als 40 cm.

Externe bergruimte(n) en gebouw gebonden buitenruimte(n) worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

PLATTEGRONDEN

Begane grond



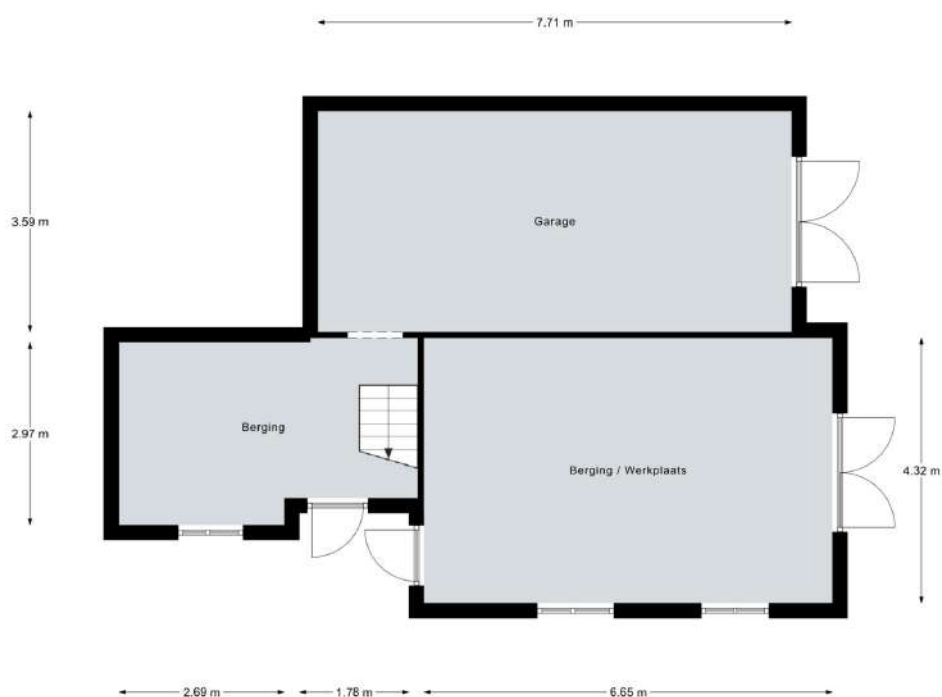
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Verdieping



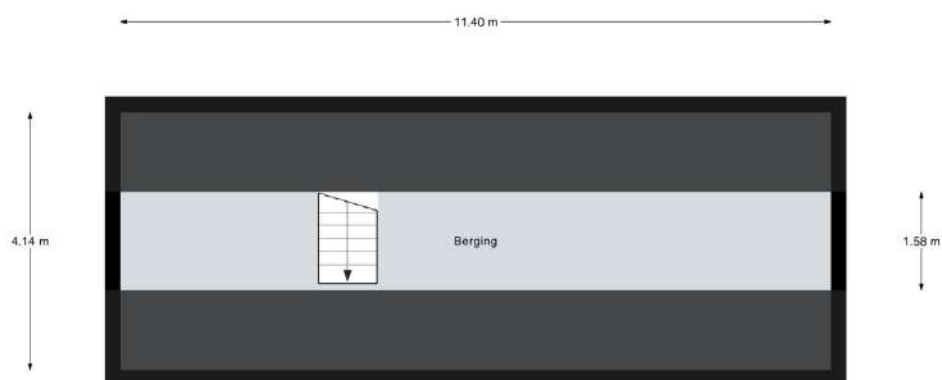
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Berging Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Berging Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

REALAX

werkt voor makelaars

Realax is een samenwerkingspartner van:



CONTACT OOST

Hoofdkantoor

088-7800780

info@realax.nl

Kapperallee 91

7211 CC Eefde

CONTACT WEST

Rotterdam

010-8208582

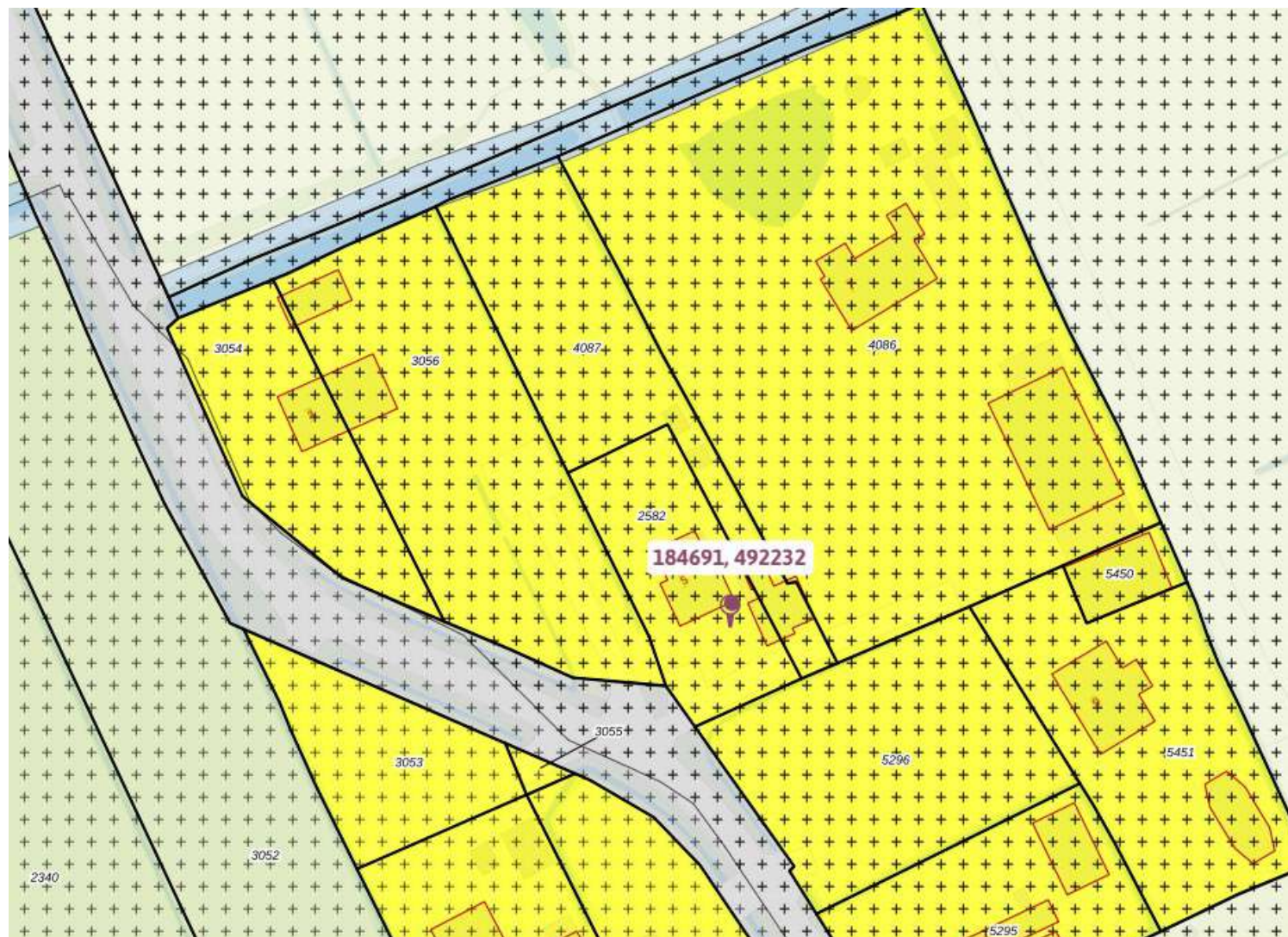
info@realax.nl

www.realax.nl

Energie label informatie: Burgemeester Frieswijkweg 5 te Doornspijk

8085RA 5 	
Registratienummer	-
BAG verblijfsobject id	0230010000007215
BAG pand id	-
Labelklasse	F
Registratiedatum	31-12-2020
Opnamedatum	-
Geldig tot	31-12-2030
Certificaathouder	Labelsnel
Ingetrokken	-

Bestemmingsplan: Burgemeester Frieswijkweg 5 te Doornspijk



Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018

bestemmingsplan - Gemeente Elburg

meer documentkenmerken ▼

vastgesteld 28-01-2019 - geheel onherroepelijk in werking

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

[Gerelateerd](#) [Overig](#)

Bestemmingsvlakken (3)



Waarde - Archeologie lage verwachtingswaarde >



Waarde - Waardevol landschap >



Wonen >

Artikel 25 Wonen

25.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in één bestaande woning per bestemmingsvlak, dan wel:

1. maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal bestaande woningen, waarbij inwoning is toegestaan;

~~2. twee bestaande woningen in één gebouw per bestemmingsvlak op de locaties zoals aangegeven in bijlage 6, dan wel twee woningen in één gebouw per bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dubbele bewoning';~~

2. één woning ter plaatse van de aanduiding binnen een bouwvlak;

b. inwoning;

c. aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het beroep niet meer mag bedragen dan 40% van het vloeroppervlak van een woning en niet meer dan 50% van het gezamenlijk vloeroppervlak van een woning en bijbehorende gebouwen, met een maximum van 150 m²;

d. de bestaande paardenbakken;

e. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' is het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal kampeerplaatsen', aangegeven aantal kampeermiddelen met bijbehorende sanitaire voorzieningen toegestaan, niet zijnde stacaravans behoudens het bestaande aantal stacaravans;
ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' is het houden van een kampeerterrein met bijbehorende sanitaire voorzieningen toegestaan, met dien verstande dat:

-
1. het aantal kampeermiddelen, niet zijnde bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf bedraagt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal kampeerplaatsen' aangegeven aantal;
-
2. het aantal bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf bedraagt ten hoogste 4, met dien verstande dat het gezamenlijk aantal kampeermiddelen en bouwwerken als bedoeld in respectievelijk sub 1 en dit sublid 2 niet meer bedraagt dan 25;
-
- e. ~~ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel toegestaan tot maximaal 125 m² vloeroppervlakte;~~
-
- f. een kijktuin ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - kijktuin';
-
- g. een bestaand gastenverblijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gastenverblijf';
-
- h. een bestaande vergaderlocatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vergaderlocatie';
-
- i. het behoud van de cultuurhistorische en architectonische waarde van het bestaande pompgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - pompgebouw';
-
- j. gasdrukmeet- en regelstations, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
-
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afzonderlijk bijgebouw' is tevens in pandige opslag van agrarisch materieel toegestaan;
-
- l. wegen en paden;
-
- m. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
-

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, water en de bestaande nutsvoorzieningen.

25.2 bouwregels

25.2.1

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd op de bestaande locatie, met dien verstande dat voor zover een of meerdere bouwvlakken zijn opgenomen, ~~mogen~~ hoofdgebouwen uitsluitend binnen die bouwvlakken ~~mogen~~ worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is geen woning toegestaan;
- c. bij voormalige boerderijen mag zowel het bestaande woongedeelte als de bestaande deel worden aangewend ten behoeve van één woning;
- d. goothoogte is maximaal:
 1. 4 m daar waar geen specifieke bouwaanduiding is aangegeven;
 2. 6 m ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte';
- e. bouwhoogte is maximaal:
 1. 8 m daar waar geen specifieke bouwaanduiding is aangegeven;
 2. 10 m ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte';
- f. inhoud is maximaal 750 m³ met dien verstande dat:

1. ~~bij een voormalige boerderij, die als één woning wordt aangewend, de inhoud maximaal de som van de inhoud van het bestaande woongedeelte en de inhoud van de bestaande, aangebouwde bedrijfsruimte bedraagt;~~

- ~~1. voor woongebouwen ten behoeve van woningen in een karakteristiek (voormalig) agrarisch bedrijfsgebouw, dat is aangebouwd aan de bestaande bedrijfswoning maximaal de bestaande inhoud bedraagt;~~

- ~~2. voor woongebouwen ten behoeve van twee woningen zoals opgenomen in bijlage 6 de inhoud van het woongebouw maximaal 750 m³ bedraagt;~~

2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)', de inhoud maximaal de ter plaatse aangegeven ~~grotere~~ inhoud bedraagt ~~is toegestaan;~~

- g. afstand tot de perceelsgrens minimaal 5 m, dan wel de bestaande kleinere afstand.

25.2.2

Bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning, dan wel gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. gezamenlijke oppervlakte maximaal:

1. 100 m² per woning binnen een bestemmingsvlak 'Wonen' met een oppervlakte tot 1.000 m²;
2. 150 m² per woning binnen een bestemmingsvlak 'Wonen' met een oppervlakte tussen 1.000 m² en 5.000 m²;
3. 200 m² per woning binnen een bestemmingsvlak 'Wonen' waarvan de eigenaar de eigendom heeft van aaneengesloten gronden met een oppervlakte van meer dan 5.000 m², waarvan minimaal 1.000 m² de bestemming 'Wonen' heeft;

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²) aan bijgebouwen per woning' maximaal de ter plaatse aangegeven oppervlakte is toegestaan.

b. ~~gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m² per woning, met dien verstande dat:~~

- ~~4. voor de adressen zoals opgenomen in bijlage 6 geldt dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m² bedraagt voor de twee woningen gezamenlijk;~~
- ~~2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte aan bijgebouwen per woning' maximaal de ter plaatse aangegeven grotere oppervlakte is toegestaan;~~

- c. in aanvulling op het bepaalde onder a en b, mag tevens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afzonderlijk bijgebouw' een bijgebouw worden gebouwd;
- d. goothoogte maximaal 3 m;
- e. bouwhoogte maximaal 6 m;
- f. niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten'.

25.2.3

Bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf als bedoeld in artikel 25.1, lid e, sub 2 voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. oppervlakte maximaal 50 m²;
- b. goothoogte maximaal 3 m;
- c. bouwhoogte maximaal 4,5 m.

25.2.4

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofgebouw 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofgebouw 2 m;
- c. overkappingen 2,7 m;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m;
- e. de oppervlakte van een paardenbak bedraagt maximaal 800 m².

25.2.5

De gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde in de vorm van overkappingen bedraagt maximaal 20 m².

25.2.6

Herbouw van een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak met inachtneming van het bepaalde in artikel 25.2.1.

25.3 afwijken van de bouwregels**25.3.1 verplaatsing van de woning**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.2.6 al dan niet in combinatie met artikel 25.2.1 onder g ten behoeve van het verplaatsen van de woning, mits:

- a. de woning op maximaal 10 m van de bestaande (voormalige) woning wordt gebouwd, met dien verstande dat wanneer in verband met het bepaalde in artikel 25.3.1 onder d een grotere afstand vereist is deze afstand wordt aangehouden;
- b. de verplaatsing van de woning mag niet leiden tot een andere bouwwijze van de woning;
- c. wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde in artikel 39.3 met betrekking tot wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- f. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning;
- g. voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 25.2.1.

25.3.2 uitbreiding woning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.2.1 onder f voor het vergroten van de inhoud van een hoofgebouw tot maximaal 1.200 m³, mits:

- a. de betreffende gronden zijn aangeduid als 'overige zone - zoekzone landschappelijke versterking' in het streekplan van de provincie Gelderland behoren tot de zone 'landschappelijke versterking';

- b. ~~de aanvrager de beschikking heeft over gronden met de bestemming 'Wonen' met een oppervlakte van met minimaal 5.000 m²;~~
- b. het bestemmingsvlak een oppervlakte heeft van minimaal 5.000 m²;
- c. wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde in artikel 39.3;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning.

25.3.3 afstand tot perceelgrens

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.2.1 onder g voor het bouwen van gebouwen tot in de perceelgrens, mits

- a. de afstand tot ~~een aangrenzend perceel of~~ de openbare weg met de bestemming 'Verkeer' of de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' tenminste 3 meter bedraagt;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. voor zover het geluidgevoelige functies betreft, wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde in artikel 39.3.

23.3.4 vergroting oppervlakte bijgebouwen

~~Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.2.2 onder b voor het toestaan van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen, mits:~~

- a. ~~de grotere oppervlakte noodzakelijk is in verband met het hobbymatig telen van gewassen en/of het houden van dieren;~~
- b. ~~de aanvrager de beschikking heeft over gronden met een oppervlakte van minimaal 5.000 m² aansluitend aan de bestemming Wonen.~~

25.3.4 bouwen tot voor de voorgevel

23.3.4 bijgebouwen tot voor de voorgevel

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.2 voor:

- a. het bouwen tot voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning, mits de afstand tot de voorgevel maximaal 25 meter bedraagt;
- b. voor de bouw van een erker en/of een luifel aan de woning waarvan:
 - 1. de diepte gemeten loodrecht op de voorgevel niet meer bedraagt dan 1,25 meter, waarbij de afstand tot het openbaar toegankelijk gebied minimaal 2,50 meter bedraagt;

2. de breedte niet meer bedraagt dan $\frac{2}{3}$ deel van de breedte van de gevel;
3. de hoogte niet meer bedraagt 0,30 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag van de woning.

25.3.5 vergroting oppervlakte bijgebouwen voor sanitaire voorzieningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.2.2 onder a voor het toestaan van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 150 m² ten behoeve van sanitaire voorzieningen voor het kampeerterrein als bedoeld in artikel 25.1 onder e.

~~een bestaand kleinschalig kampeerterrein, mits wordt voorzien in een streekeigen landschappelijke inpassing, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning~~

25.3.6 oppervlakte bijgebouwen na sanering

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.2.2 onder b voor het toestaan van vervangende nieuwbouw van een bijgebouw behorende bij één woning, met dien verstande dat:

- a. maximaal 75% van de oorspronkelijk bestaande oppervlakte van het betreffende bijgebouw en in ieder geval 150 m² van de oorspronkelijk bestaande totale oppervlakte aan bijgebouwen mag worden herbouwd, mits hierdoor ruimtelijk een aanzienlijk betere situatie ontstaat;
- b. de te slopen bebouwing op hetzelfde bouwperceel staat.

~~Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.2.2 onder b voor het toestaan van vervangende nieuwbouw van bijgebouwen tot maximaal 75% van de oorspronkelijk bestaande oppervlakte bijgebouwen, met dien verstande dat in ieder geval 150 m² mag worden vervangen door nieuwbouw mits hierdoor ruimtelijk een aanzienlijk betere situatie ontstaat.~~

25.4 afwijken van de gebruiksregels

25.4.1 aan huis verbonden bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.1 voor het toestaan van aan huis verbonden bedrijven, mits het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het bedrijf niet meer mag bedragen dan 40% van het vloeroppervlak van een woning en niet meer dan 50% van het gezamenlijk vloeroppervlak per woning en bijbehorende gebouwen, met een maximum van 150 m².

25.4.2 bed en breakfast

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.1, voor het toestaan van bed en breakfast voorzieningen in een woning en een bijgebouw bij de woning, met dien verstande dat:

- a. het gebruiksvloeroppervlak voor een bed en breakfast voorziening niet meer bedraagt dan 40% van het gebruiksvloeroppervlak van de woning en het bijgebouw, met een gezamenlijk oppervlak van maximaal 100 m², waarvan maximaal 50 m² in het bijgebouw;
- b. onder de het gebruiksvloeroppervlak voor een bed en breakfast voorziening wordt gerekend een bad-, douche- en toiletruimte(n) die niet gedeeld worden met de (hoofd)bewoner(s) van de woning en maximaal 4 slaapkamers en een gemeenschappelijke ruimte, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m² bedraagt, en welke gemeenschappelijke ruimte niet meetelt als gebruiksvloeroppervlak voor een bed en breakfast voorziening. Indien op hetzelfde bouwperceel een theeschenkerij wordt uitgeoefend, dan bedraagt de gebruiksvloeroppervlakte ten behoeve van de gemeenschappelijke ruimte voor de bed en breakfast voorziening en ten behoeve van de theeschenkerij gezamenlijk

niet meer dan 30 m², en welke gemeenschappelijke ruimte niet meetelt als gebruiks vloeroppervlak voor een bed en breakfast voorziening;

- c. wanneer het een vrijstaand bijgebouw betreft, deze op minimaal 3 meter van de erfgrans staat;
- d. de bed en breakfast voorziening uitsluitend wordt geëxploiteerd door de (hoofd)bewoners van de woning;
- e. een separate kookvoorziening niet is toegestaan;
- f. in aanvulling op artikel 39.4.1, geldt dat op eigen terrein per slaapkamer minimaal één parkeerplaats beschikbaar is;
- g. door de bed en breakfast voorziening geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaat.

25.4.3 paardenbak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.1 onder d voor het gebruik van de gronden ten behoeve van één paardenbak, mits:

- a. de oppervlakte maximaal 800 m² bedraagt;
- b. het zicht op het vrije veld door de paardenbak niet onevenredig wordt aangetast;
- c. aangetoond wordt dat de paardenbak in overeenstemming is met het Landschapsontwikkelingsplan Elburg, zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

25.4.4 woningsplitsing

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.1 voor het splitsen van een woningwoningen in twee woningen waarbij een karakteristiek (voormalig) agrarisch bedrijfsgebouw, dat is aangebouwd aan de bestaande bedrijfswoning in gebruik mag worden genomen voor de woonfunctie, mits:

- a. de te splitsen woning een inhoud heeft van minimaal 1.200 m³900 m³;
- ~~b. na splitsing geen verdere vergroting van de gesplitste woningen plaatsvindt;~~

- b. de bijgebouwen zodanig worden gesplitst dat iedere woning maximaal 100 m² krijgt en het meerdere wordt gesloopt, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft;
- c. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

25.4.5 twee woningen in één woongebouw

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.1 voor het toestaan van twee kleine woningen in één hoofdgebouw, mits is aangetoond dat sinds 2001 sprake is van 2 woningen met eigen voorzieningen (keuken, toilet/doucheruimte, woonkamer).

25.4.6 recreatief rustpunt

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.1 voor het toestaan van een recreatief rustpunt, mits:

- a. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;

- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. parkeren ten behoeve van het gebruik op eigen terrein plaatsvindt.

25.5 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

25.5.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning het bouwwerk als bedoeld in artikel 25.1, sub i geheel of gedeeltelijk te slopen.

25.5.2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 25.5.1 wordt slechts verleend, indien:

- a. door het geheel of gedeeltelijk slopen geen gevaar of onevenredig nadeel ontstaat voor het te behouden cultuurhistorisch en architectonisch waardevolle beeld ter plaatse;
- b. nadat een onafhankelijke, deskundige instantie daarover is gehoord.

25.6 wijzigingsbevoegdheid

25.6.1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door toe te staan dat de bouw wijze van woningen binnen een bestemmingsvlak waarbinnen op grond van deze regels twee woningen zijn toegestaan, wordt gewijzigd van twee-aaneengebouwd (~~twee-aaneengebouwd~~) naar vrijstaand, mits:

- a. de afstand van een vrijstaande woning tot de oorspronkelijke woning niet meer dan 20 m bedraagt;
- b. de wijziging leidt tot een stedenbouwkundig en/of esthetisch betere situatie;
- c. sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na vaststelling van het wijzigingsplan;
- d. geen aantasting plaatsvindt van cultuurhistorische waarden van erven of bebouwing;
- e. de bijgebouwen zodanig worden gesplitst dat iedere woning maximaal 100 m² krijgt en het meerdere wordt gesloopt, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft;
- f. de inhoud van een woning niet meer dan 750 m³ bedraagt;
- g. het aantal woningen niet toeneemt;
- h. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- i. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- j. indien aanwezig een ~~neewoning~~ kleine woning of recreatiewoning wordt verwijderd;
- k. geen sprake is van significante effecten op kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone.

25.6.2 omschakeling naar lichte bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de bestemmingen Bedrijf (met bouwvlak) en Agrarisch (zonder bouwvlak) of Agrarisch met waarden (zonder bouwvlak), mits:

- a. bedrijven worden toegestaan die zijn opgenomen in categorie 1 van de in bijlage 3 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel het een bedrijf betreft dat voor

- wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in categorie 1;
- b. alle gebouwen en daarvan onderdeel uitmakende funderingen worden gesloopt. De gebouwen mogen blijven behouden, mits de toegestane oppervlakte zoals aangegeven onder d en e, ten behoeve van de aldaar genoemde functies, niet wordt overschreden;
 - c. alle bestaande gierkelders en kuilvoerplaten moeten worden gesloopt;
 - d. de in het wijzigingsplan toegestane maximale gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van het bedrijf als bedoeld onder a, maximaal 50% van de oppervlakte van alle bestaande gebouwen binnen het bouwvlak bedraagt, zulks met een maximum van 500 m²;
 - e. aanvullend op het bepaalde onder d, in het wijzigingsplan maximaal een oppervlakte van 100 m² ten dienste van bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning is toegestaan of maximaal 200 m² als de bijgebouwen mede worden gebruikt voor hobbymatig agrarisch grondgebruik;
 - f. sloop op terrein buiten het bouwperceel waarop de wijziging betrekking heeft is mogelijk ter voldoening aan sub d, met dien verstande dat minimaal 75% van de te slopen bebouwing wordt gesloopt ter plaatse van het bouwperceel waarop de wijziging betrekking heeft;
 - g. de goot- en bouwhoogte van gebouwen maximaal respectievelijk 4 m en 8 m bedraagt;
 - h. het bouwvlak met minimaal 20% wordt verkleind;
 - i. buitenopslag uitsluitend wordt toegestaan:
 - 1. tot een oppervlakte van maximaal 250 m²;
 - 2. als buitenopslag plaatsvindt op een aaneengesloten gedeelte van het bouwperceel, aansluitend aan de bestaande bebouwing;
 - j. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing van gebouwen en buitenopslag, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na vaststelling van het wijzigingsplan;
 - k. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - l. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - m. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
 - n. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - o. geen sprake is van significante effecten op kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone.

25.6.3

Burgemeester en wethouders kunnen ter verbetering van de particuliere woningvoorraad het plan wijzigen om in het planologisch buitengebied binnen de bestemmingen 'Wonen', 'Wonen - Agrarisch', 'Wonen - Kleine woning' en 'Wonen-VAB' uitruil van woningen toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het uitruilen van woningen is alleen mogelijk bij legaal bestemde woningen en nieuwe woningen;
- b. de locatie voor een nieuwe (vervangende) woning dient te passen binnen een in dit bestemmingsplan opgenomen woonbestemming, waarbij de woonbestemming in de nieuwe situatie niet groter wordt ten opzichte van de bestaande situatie;
- c. in het wijzigingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in verband met de sloop of het ontmantelen van de vervangen woning;
- d. in het wijzigingsplan wordt de te slopen woning wegbestemd;
- e. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning;

- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 32 Waarde - Archeologie lage verwachtingswaarde

32.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie lage verwachtingswaarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

32.2 bouwregels

32.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 2500 m², dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het onder sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

32.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 32.2.1 sub a, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

32.2.3 uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 32.2.1 sub a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen; of

- d. bij de oprichting van het bouwwerk de ondergrond niet dieper dan 0,3 meter wordt geroerd.

32.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de afmetingen van bouwwerken;
- b. de situering van bouwwerken;
- c. de inrichting en het gebruik van gronden;

indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

32.4.1 Algemeen

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 Erfgoedwet bepaalde is het verboden om zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 2500 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur door middel van sleuven breder dan 0,80 meter.

32.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 32.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding van het planten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in dit kader is verleend;
- f. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 Erfgoedwet een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 Erfgoedwet van toepassing zijn.

32.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 32.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

32.4.4 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 32.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

32.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachtingswaarde' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van ander archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachtingswaarde' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie AMK' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 36 Waarde - Waardevol landschap

36.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Waardevol landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het ontwikkelen en in stand houden van de kernkwaliteiten van het landschap **landschapswaarden**.

36.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen dient alvorens een besluit kan worden genomen tot het verlenen van de daar opgenomen afwijking- en wijzigingsbevoegdheden te worden aangetoond dat er geen sprake is van een significante aantasting van wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied.

Informatieplicht

De verkoper van onroerende zaken heeft een informatieplicht, dat wil zeggen dat de verkoper, of in dit geval Pleiter Makelaars & Taxateurs, verplicht is om belangrijke zaken, die bekend zijn bij de verkoper en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Wij kunnen als verkopend makelaar uw vragen desgewenst beantwoorden. Het is verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en andere verplichtingen. Daarnaast is het van belang inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de 'Lijst roerende zaken' welke wij in de brochure hebben opgenomen.

Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met het te kopen onroerend goed. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen 'aankopend makelaar'. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt. Als koper is het altijd verstandig een bouwtechnisch onderzoek te laten uitvoeren om te weten wát u koopt! Ook is het belangrijk om aandacht te hebben voor eventueel aanwezige houtvernielers zoals boktor en houtworm. Indien u een nieuwe woning wilt gaan bouwen is het voor u als koper belangrijk te weten of de ondergrond geschikt is, het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek geeft antwoord op deze vraag.

Financiering/hypotheek

Voordat u een bod op een woning uitbrengt, is het verstandig inzicht te hebben in de financiële consequenties die de eventuele aankoop van de woning met zich mee kunnen brengen. Ook hiervoor kunt u als koper bij ons terecht. Wij kunnen u doorverwijzen naar een deskundige adviseur, zodat u zich straks geen zorgen hoeft te maken over de financiën met betrekking tot uw woning.

Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u 'bij voorkeur' per e-mail of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. De normale gang van zaken is dat vanaf het moment dat er 'een bod op de woning ligt' de onderhandelingen met u als koper zijn geopend en deze in principe met u worden afgerond. Het kan zijn dat er afgeweken wordt van bovenstaande procedure. Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM-koopovereenkomst, die vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. Voor de goede orde melden wij ook dat op het moment dat u een bod heeft gedaan wij eerst met u de zaak afhandelen alvorens een andere gegadigde een bieding kan doen.

Waarborgsom of bankgarantie

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Notariskeuze

De koper is in principe vrij een notaris te kiezen mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkocht object is gelegen dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 20 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. De reden hiervoor is dat de verkoper en diens makelaar graag aanwezig zijn bij de eigendomsoverdracht en dat direct daaraan voorafgaand met koper en verkoper een inspectie en meterstandenopname wordt uitgevoerd in het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt overeengekomen gelden de volgende voorwaarden:

- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van eventueel benodigde volmachten voor verkoper indien verkoper niet aanwezig is bij de overdracht;
- De makelaar zal in dat geval de inspectie van de woning en de meterstandenopname verzorgen maar niet bij de overdracht aanwezig zijn;

Onverminderd het hiervoor gestelde geldt het volgende: Indien de kosten voor het royeren van een hypotheek, vermeerderd met eventueel daarvoor in rekening te brengen administratiekosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 150,- ex. BTW zal het meerdere boven voornoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht. Koper verplicht zich om bij het opvragen van een offerte aan een notaris tevens ook de voornoemde kosten op te vragen.

Verkoop eigen woning

Wanneer u al over een eigen woning beschikt zult u waarschijnlijk benieuwd zijn naar de geschatte verkoopopbrengst. Daarom biedt Pleiter Makelaars & Taxateurs u een gratis indicatie van de waarde van uw bestaande woning aan. Dit kan voor u een grote rol spelen bij een eventuele aankoopbeslissing.

Disclaimer

Alle verstrekte informatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Hoewel de informatie met grote zorg is samengesteld, kunnen aan onjuistheden geen rechten worden ontleend. Verkoper verklaart voor de toekomstige onderhandelingen pas gebonden te willen zijn na schriftelijke vastlegging en ondertekening van de koopakte.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken dan kunt u uiteraard met ons contact opnemen, wij staan graag voor u klaar!

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Pleiter Makelaars &
Taxateurs
Hogenbrinkweg 9
8096 RS Oldebroek

0525-631465
www.pleiter.nl
info@pleiter.nl

PLEITER
MAKELAARS & TAXATEURS