van TRIEST
makelaars

0578-571629
info@vantriestmakelaars.nl
www.vantriestmakelaars.nl

MOLENBEEK 23
VAASSEN

VRAAGPRIJS **€ 685.000 K.K.**

KENMERKEN

WOONOPPERVLAKTE
140 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
527 m²

INHOUD
558 m³

BOUWJAAR
1975

ENERGIELABEL
C

OMSCHRIJVING

Sfeervolle vrijstaande woning met veel ruimte en een groene ligging.
Aan een rustige straat aan de westzijde van Vaassen staat deze charmante, levensloopbestendige vrijstaande woning met garage, eigen oprit, royale tuin en verrassend lichte leefruimtes. De woning straalt warmte en karakter uit en beschikt over een slaapkamer met badkamer op de begane grond, wat gelijkvloers wonen mogelijk maakt.

Karakter en comfort
De praktische indeling en royale opzet van deze woning, met maar liefst vier slaapkamers en drie badkamers, zorgen voor het nodige comfort en mogelijkheden. De verschillende ruimtes bieden alle vrijheid om sfeervolle woonplekken, rustige werkruimtes of een combinatie daarvan te creëren, volledig afgestemd op jouw leefstijl.

Buitenleven in alle rust
De fraai aangelegde voortuin zorgt voor privacy en op de eigen oprit parkeer je gemakkelijk meerdere auto's. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt 527 m². De achtertuin, de serre en de loggia bieden aan de achterzijde van de woning een beschutte buitenruimte met uitzicht op de groene omgeving, een heerlijke plek voor een kop koffie in de ochtend of een ontspannen moment aan het einde van de dag.

Omgeving
De woning is gelegen in een rustige woonwijk met veel groen die overgaat in de bossen van de Veluwe. Voorzieningen, winkels en sportfaciliteiten bevinden zich tevens op korte afstand, waardoor je hier comfortabel woont met alle gemakken binnen handbereik.

De woning
De woning is gebouwd in 1975, kwalitatief goed gebouwd, goed onderhouden en heeft een woonoppervlakte van 140 m² en een inhoud van 558 m³. Verwarming vindt plaats via een cv-installatie met een Atag cv-combiketel (2023) en een houtkachel in de woonkamer.

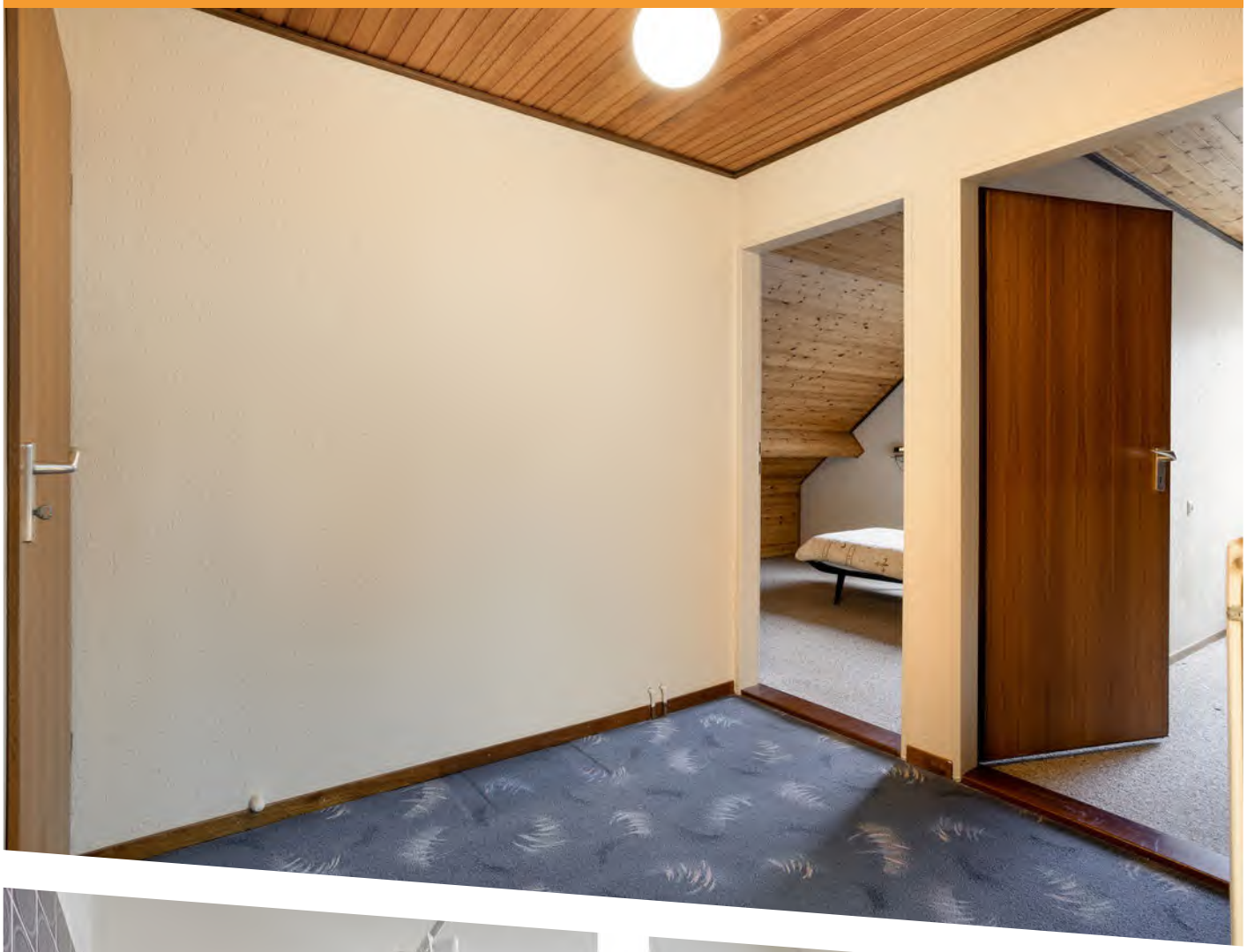
Indeling
Begane grond:
Hal/entree met vide, toilet en groepenkast, slaapkamer met badkamer/douchegelegenheid, ruime woonkamer met sfeervolle haard die het warme karakter van de woning versterkt. De woonkamer gaat geruisloos over in de ruime woonkeuken. Vanuit de woonkeuken kom je in de royale serre die het binnen- en buitenleven op een fraaie manier aan elkaar verbindt.

Eerste verdieping:
Ruime overloop/vide, badkamer met douche en wastafel, drie ruime slaapkamers, waarvan één met toegang tot een eigen grote badkamer met ligbad/douche, badkamermeubel en toilet. De slaapkamer aan de achterzijde gaat over in de ruime loggia en biedt tevens toegang tot een extra kamer/hobbyruimte, waar zich ook de wasapparatuur en de cv-ketel bevinden.

Tweede verdieping:
Via een luik bereikbare, bevloerde vliering.

Bijzonderheden
- Vrijstaande woning met eigen oprit en garage (3,5x8m) met zolderruimte
- Lichte woonkamer met grote raampartijen
- Sfeervolle haard en warme uitstraling
- Loggia/balkon met groen uitzicht
- Levensloopbestendig
- Werken – praktijk aan huis
- Rustige woonomgeving
- Volop mogelijkheden voor modernisering naar eigen smaak

Ben je op zoek naar een woning met karakter, ruimte en een prachtige groene ligging? Dan is Molenbeek 23 in Vaassen absoluut een bezichtiging waard.



ATAG

23

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkast slaapkamer beneden		X	
- kapstok en bijbehorende kast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
-	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- eettafel keuken	X		
Woning - Keuken			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koffiezetapparaat		X	
- plintboiler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			

LIJST VAN ZAKEN

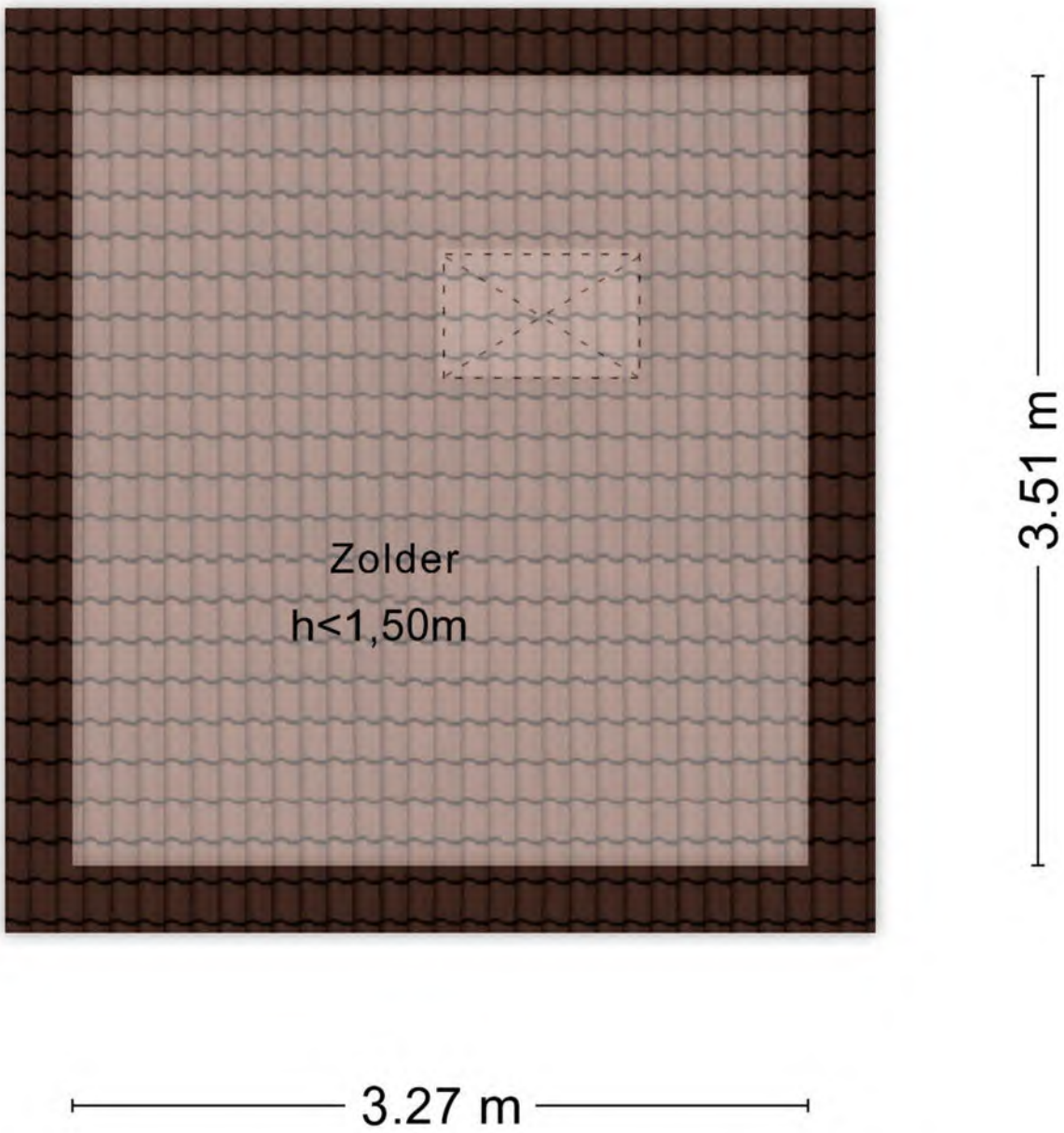
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- plintboiler keuken	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- kabelhaspel voor- en achtertuin	X		
- tuinset: tafel en stoelen	X		

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

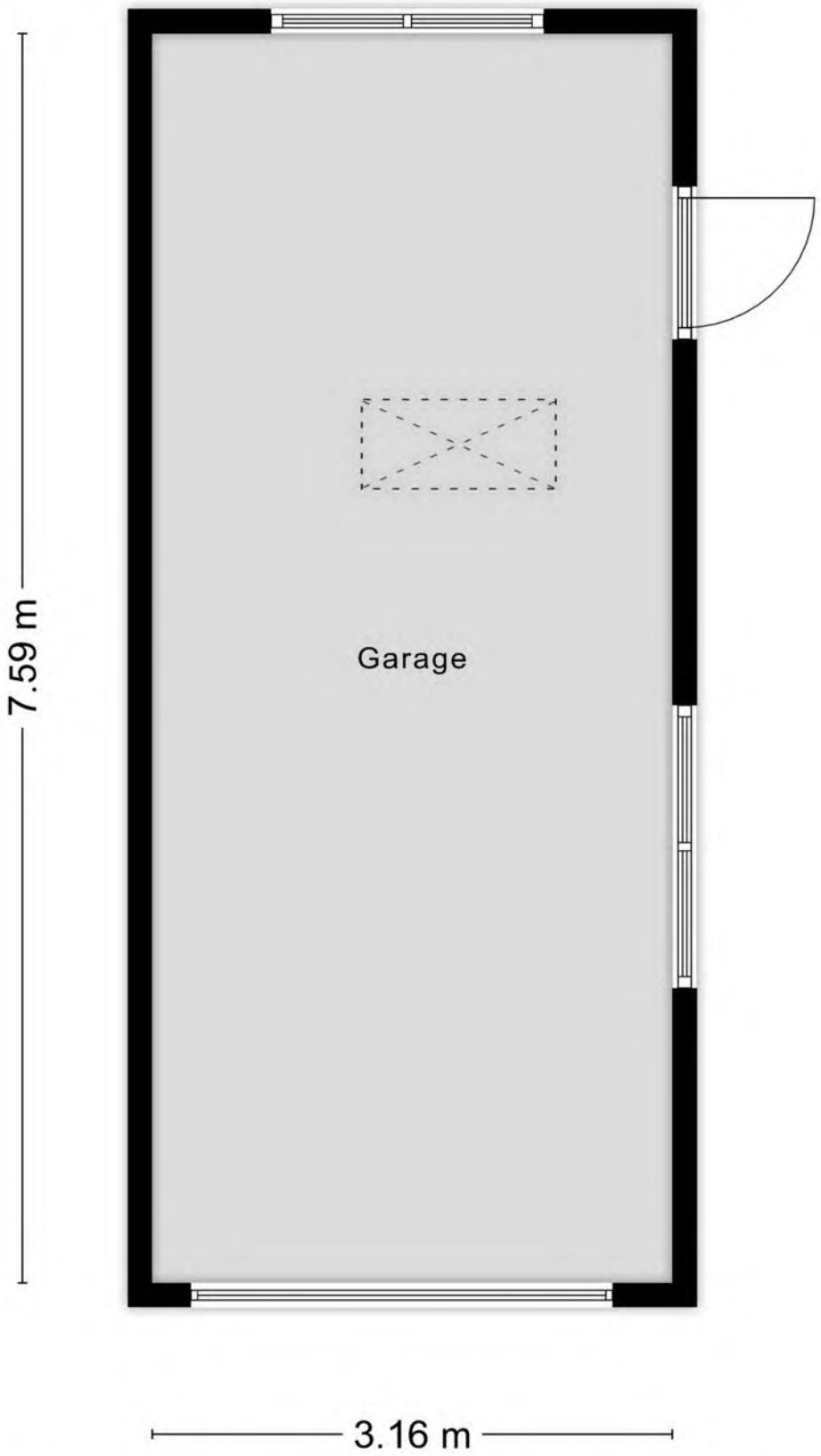
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



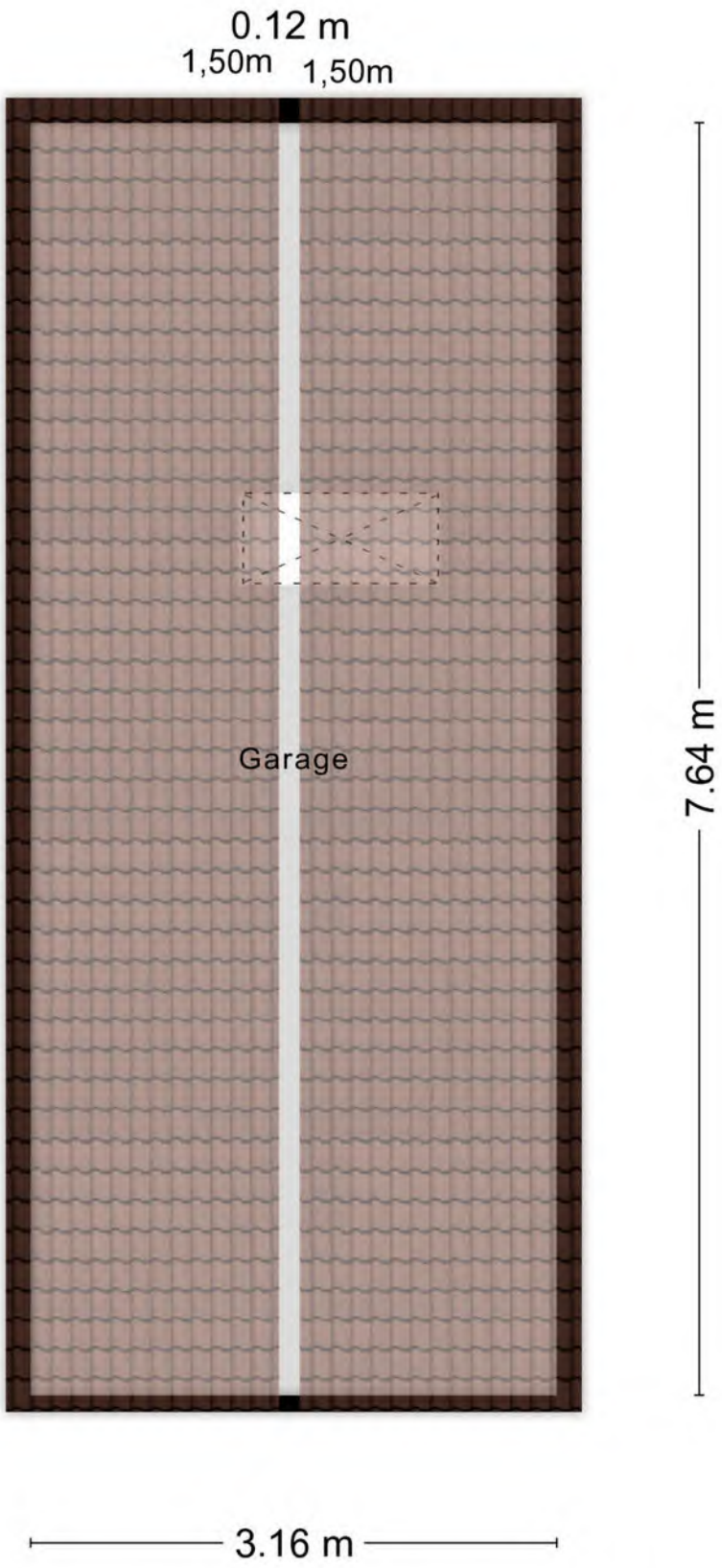
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 17-2-2026

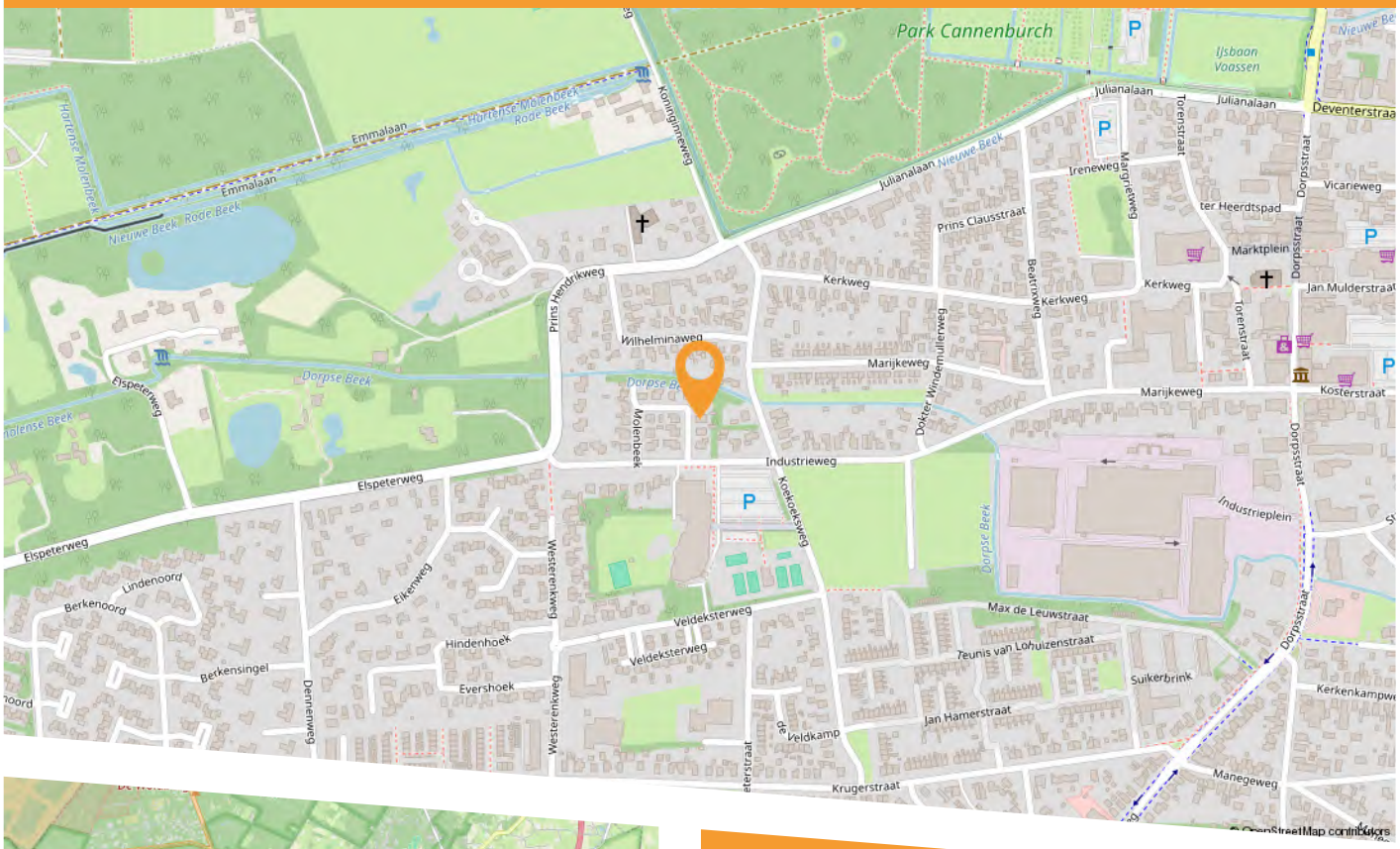
Schaal: 1: 500

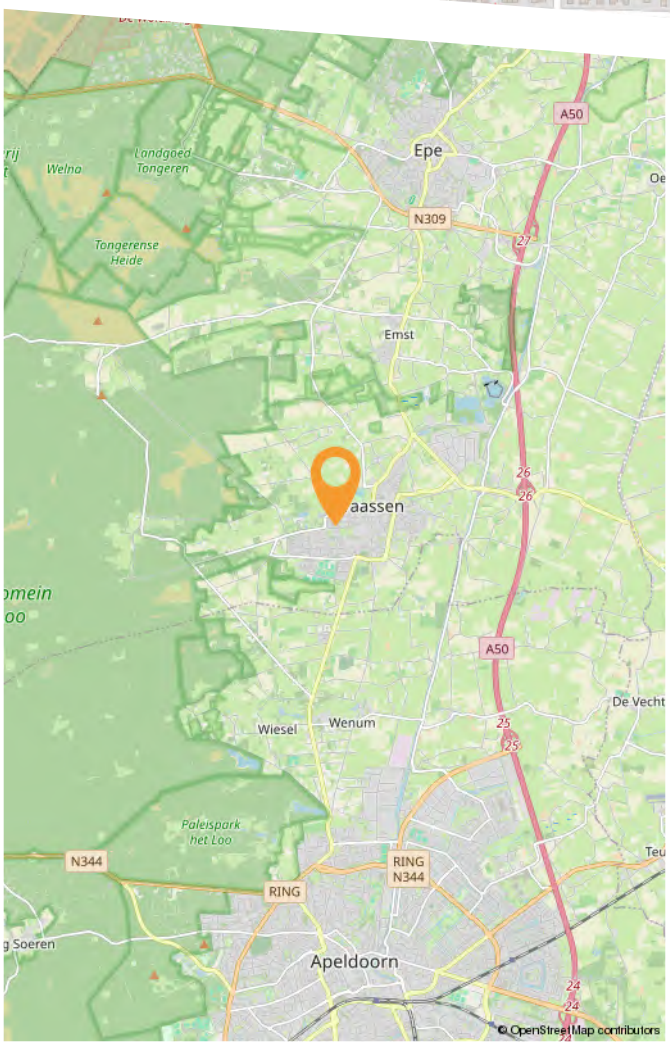
Copyright © 2024 ESRI Nederland B.V., Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontlenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.

KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART





Het dorp Vaassen (Nedersaksisch: Voas'n) is één van de grotere kernen van de gemeente Epe. Vaassen ligt tussen Apeldoorn en Zwolle aan de oostrand van de Veluwe in de provincie Gelderland en heeft circa 12.500 inwoners.

Vaassen werd samen met Oene op 1 januari 1812 als zelfstandige gemeente van Epe afgesplitst. Op 1 januari 1818 werd de gemeente opgeheven en herenigd met Epe.

BESTEMMINGSPLAN KAART

LEGENDA

PLANGRENS

- Plangrens

BESTEMMINGEN

- A — Agrarisch
- A-AB — Agrarisch - Agrarisch bedrijf
- B — Bedrijf
- BO — Bos
- CO — Cultuur en Ontspanning
- DH — Detailhandel
- G — Groen
- H — Horeca
- K — Kantoor
- M — Maatschappelijk
- S — Sport
- T — Tuin
- V — Verkeer
- WA — Water
- W — Wonen

DUBBELBESTEMMINGEN

- Waarde - Archeologie
- Waarde - Ecologie

GEBIEDSAANDUIDINGEN

- vrijwaringszone - molenblotoop
- bodem

FUNCTIEAANDUIDINGEN

- (b=<2) — bedrijf tot en met categorie ..
- (b=4) — bedrijf van categorie ..
- (bw) — bedrijfswoning
- (bp) — begraafplaats
- (dh) — detailhandel
- (dhv) — detailhandel volumineus
- (h) — horeca
- (m) — maatschappelijk
- (nb) — nutsbedrijf
- (op) — opslag
- (pg) — parkeergarage
- (p) — parkeerterrein
- (pr) — praktijkruimte
- (sb-1) — specifieke vorm van bedrijf - 1
- (sv-gb) — specifieke vorm van verkeer - garagebox
- (vm) — verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg

BESTEMMINGSPLAN REGELS

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

artikel 17 Wonen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Wonen'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, tot het bestaande aantal woningen;
b. ter plaatse van de aanduiding **'parkeergarage'**, tevens voor een parkeergarage;
c. ter plaatse van de aanduiding **'detailhandel'**, tevens voor detailhandel;
d. ter plaatse van de aanduiding **'horeca**, tevens voor een horecabedrijf als genoemd in categorie 1 en 2 van de Lijst van horecabedrijven die als bijlage bij de voorschriften is gevoegd;
e. ter plaatse van de aanduiding **'nutsbedrijf'**, tevens voor op een openbaar net aangesloten nutsvoorzieningen, zoals transformatoren, gasvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
f. ter plaatse van de aanduiding **'recreatiewoning'**, tevens voor het recreatief gebruik van een bestaande woning;
g. ter plaatse van de aanduiding **'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw'** voor wonen in een nieuw te bouwen woning;
h. ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van bedrijf'**, tevens voor de activiteit zoals onderstaand is vermeld:
    1. Apeldoornseweg 27: een kapsalon;
    2. Apeldoornseweg 73: een fitnesscentrum;
    3. Apeldoornseweg 98: een praktijkruimte;
    4. Industrieweg 8 een schoonheidssalon;
    5. Kerkweg 26: een kantoor;
    6. Koekoeksweg 36: een timmer- en onderhoudsbedrijf;
    7. Laan van Fasna 32: een bedrijfsruimte (van openhaarden);
    8. Manegeweg 18: een schildersbedrijf;
    9. Oude Apeldoornseweg 19: een garagebedrijf;
    10. Oude Apeldoornseweg 76: een aannemersbedrijf;
    11. Wilhelminaweg 3: een computerwinkel;

met daarbijbehorende:

i. gebouwen;
j. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
k. andere-werken, tuinen en erven.

17.2 Bouwregels

Op de voor **'Wonen'** aangewezen gronden mogen uitsluitend **bouwwerken** ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

17.2.1 Hoofdgebouwen in casu woonhuizen

Voor een hoofdgebouw in casu woonhuis gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. tenzij anders is aangeduid mag een hoofdgebouw vrijstaand of halfvrijstaand worden gebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding **aaneengebouwd** mogen uitsluitend rijenwoningen worden gebouwd;
d. ter plaatse van de aanduiding **gestapeld** mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gerealiseerd;
e. ter plaatse van de aanduiding **'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw'** en de aanduiding **'maximaal aantal wooneenheden'** mogen uitsluitend vrijstaande woningen tot het aangegeven aantal worden gebouwd;

BESTEMMINGSPLAN REGELS

f. de breedte van een woonhuis mag niet minder dan 5 m bedragen;
g. de afstand van een vrijstaand woonhuis en van de vrijstaande zijde van een aaneengebouwd woonhuis tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
h. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte;
i. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
j. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
k. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, ook in geval van nieuwbouw, gehandhaafd mogen worden.

17.2.2 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor een aanbouw, een uitbouw en een bijgebouw gelden de volgende regels:

a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 60 m^2 met inachtneming van de volgende bepalingen:
    1. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en in het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
    2. in afwijking van vorenstaande mag de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen meer bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m^2;
    3. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte wordt de oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor zover gelegen binnen het bouwvlak tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet meegerekend;
d. ter plaatse van de aanduiding **'gestapeld'** geldt in afwijking van het bepaalde **onder c** dat bijgebouwen buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd tot een gezamenlijke maximale oppervlakte van 175 m^2 en met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m;
e. ter plaatse van de aanduiding **'nutsbedrijf'** mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven hoogte;
f. de goothoogte van een aanbouw, uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
g. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
h. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;
i. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen worden gehandhaafd.

17.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
b. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen;
c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

17.3 Nadere eisen

BESTEMMINGSPLAN REGELS

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de milieusituatie;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
f. de sociale veiligheid.

17.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

a. **17.2** en **17.2.1** en toestaan dat na sloop van de aanwezige woning op dat perceel en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding **'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw'** een vrijstaand woonhuis wordt gebouwd met een goothoogte van niet meer dan 4 m en een bouwhoogte van niet meer dan 9 m;
b. **17.2.1 onder h** en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot niet meer dan 6 m;
c. **17.2.1 onder i** en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot met niet meer dan 1 m;
d. **17.2.1 onder j** en toestaan dat de dakhelling wordt verkleind tot niet minder dan 0^0dan wel dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
e. **17.2.1 onder j** en toestaan dat ten behoeve van afwijkende dakvormen de dakhelling wordt verhoogd;
f. **17.2.2 onder a** en toestaan dat een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd.
g. **17.2.2 onder c** en toestaan dat bij de huisvesting van twee huishoudens in één woonhuis, per huishouden een oppervlakte van 30 m^2 is toegestaan en dat deze oppervlakte naar rato kan worden vermeerderd tot ten hoogste 60 m^2 bij een woonhuis met een inhoud van 800 m^3;
h. **17.2.2 onder d** en toestaan dat de bouwhoogte ten behoeve van architectonische verfraaiing wordt verhoogd tot niet meer dan 7 m.

17.4.1 Afwegingskader

Een in **17.4** genoemde ontheffing kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid.

17.4.2 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **25.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

17.5 Specifieke gebruiksregels

17.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **21.1**, wordt in ieder geval gerekend:

a. de bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
b. de recreatieve bewoning van bijgebouwen;
c. het gebruik van gronden voor de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voertuigen, schroot, afbraak- en

BESTEMMINGSPLAN REGELS

bouwmaterialen, vuil- en afvalstoffen, behoudens de opslag die geschiedt in het kader van het normale gebruik.

17.5.2 Aan-huis-verbonden beroep

Een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat:

a. ten hoogste 40% van de gezamenlijke oppervlakte van het woonhuis met de daarbij behorende bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat deze gezamenlijke oppervlakte nimmer meer bedraagt dan 50 m^2;
b. de uitstraling als woning intact blijft;
c. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
d. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale ontwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
e. geen detailhandel is toegestaan.

17.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

a. **17.1** ten behoeve van de huisvesting van twee huishoudens, mits het aantal woningen niet wordt vergroot, de inhoud van het woonhuis niet minder is dan 500 m^3 en de uiterlijke verschijningsvorm wordt gehandhaafd.

17.6.1 Afwegingskader

Een in **17.6** genoemde ontheffing kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de milieusituatie;
c. de verkeersveiligheid
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid.

17.6.2 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **25.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

17.7 Aanlegvergunning

Ter plaatse van de aanduiding **'bodem'** is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. grondbewerkingen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld;
b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld.

17.7.1 Uitzondering

Het in**17.7**vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. het normale beheer, onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
b. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

AANVULLENDE INFORMATIE

Aansprakelijkheid
Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

Maatvoering
De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks-oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper vrijwaart verkoper alsmede de medewerkers van Van Triest Makelaars van alle aansprakelijkheid terzake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

Meldingsplicht verkoper
Op grond van de wettelijke meldingsplicht van verkoper vragen wij verkoper te melden wat voor u als koper van belang kan zijn. Deze meldingen worden vastgelegd in een vragenlijst welke toegevoegd wordt aan de koopovereenkomst. Op basis van deze informatie en wat zichtbaar is informeren wij u zo volledig mogelijk, wij doen echter geen nader onderzoek naar zaken als vervuiling, tanks, toegepaste materialen of verbouw of bestemmingsplanmogelijkheden. In dit kader wijzen wij u op de onderzoekplicht van koper.

Onderzoeksplicht koper
Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Onderhoud/bouwtechnische staat
De staat van het onderhoud en de beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van de woning. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoek plicht van de koper(s).

Gunning
Verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht voor de woning te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien er overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

De koopovereenkomst
De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Notariskeuze
U bent als koper vrij in uw notariskeuze, tenzij dit anders staat vermeld in de brochure! Kiest de koper voor een notaris op meer dan 20 km afstand en besluit verkoper hierdoor per volmacht te tekenen dan zijn de kosten van de volmacht voor verkoper ook voor de koper en kunnen wij als makelaar helaas niet bij de overdracht bij de notaris aanwezig zijn. Wanneer de door koper gekozen notaris meer dan € 200,- aan doorhalingskosten per hypotheek voor verkoper in rekening brengt zijn de meerkosten boven dit bedrag voor koper!

Waarborgsom
Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge

overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:
- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopovereenkomst)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:
- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Clausule koopovereenkomst

- Beperking aansprakelijkheid verkoper / ouderdomsclausule
Wanneer een woning voor 1990 gebouwd is, dan zullen wij ter beperking van de aansprakelijkheid van de verkoper in de koopovereenkomst een zogenaamde ouderdomsclausule opnemen.
Deze clausule wijst u als koper op uw eigen verantwoordelijkheid om te (laten) onderzoeken of de woning die eigenschappen bezit die u belangrijk vindt. Hoe ouder een woning, des te meer de aansprakelijkheid van de verkoper voor gebreken beperkt / uitgesloten wordt.

- Ouderdomsclausule bouwperiode 1975-1990
Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is. Koper is zich ervan bewust dat hij gelet op het bepaalde in artikel 6.3 van de koopovereenkomst en in artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) het verkochte daaraan dient aan te passen. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in gelegenheid gesteld om voor het verstrijken van de wettelijke bedenktijd een bouwkundig onderzoek uit te doen voeren.

- Ouderdomsclausule bouwperiode voor 1975
Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 40 jaar oud is, wat betekend dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Verkoper staat derhalve onder andere niet in voor funderingen, de daken, de muren, de vloeren, de leidingen, de installaties voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op artikel 6.3 van de koopovereenkomst omschreven woongebruik. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld om voor het verstrijken van de wettelijke bedenktijd een bouwkundig onderzoek uit te doen voeren.

- Geen eigen bewoning
Wanneer de verkoper de woning (recent) niet zelf gebruikt / bewoond heeft, zal onderstaande clausule aan de koopovereenkomst toegevoegd worden:

Koper is ervan op de hoogte dat verkoper de woning (recent) niet zelf feitelijk heeft gebruikt (bewoond) en derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte (recent) zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken deswege.

- Asbest

Wanneer een woning in de periode tot en met 1993 is gebouwd (of mogelijk verbouwd), dan zijn er mogelijkerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden die extra kosten met zich mee kunnen brengen. In de koopovereenkomst van woningen met een bouwjaar tot en met 1993 zal standaard onderstaande bepaling opgenomen worden: Vanwege het bouwjaar kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

- Financiering

Veelal wordt bij de koop door koper een ontbindende voorwaarde financiering opgenomen. Deze voorwaarde dient dan door koper in de onderhandeling vermeld te zijn, ook als u met NHG wilt financieren. Indien hierover geen nadere afspraken zijn gemaakt wordt uitgegaan van een financiering van 100% van de marktwaarde van de woning tegen gebruikelijke voorwaarden en tarieven en, indien kopers met z'n tweeën kopen, op beide inkomens. Voor de ontbindende voorwaarde van financiering staat een termijn van een aantal weken nadat mondelinge overeenstemming is bereikt over de koopsom. U heeft echter als koper tot aan de datum van eigendomsoverdracht de tijd om de meest passende financiering aan te gaan bij een geldverstrekker welke voor u de beste condities en voorwaarden heeft. Doet de koper binnen de in de koopakte vastgelegde termijn een beroep op de ontbindende voorwaarde van financiering, dan dient hij aan te tonen dat hij zich voldoende heeft ingespannen om de financiering te verkrijgen. Om te kunnen beoordelen of koper al het redelijk mogelijke heeft gedaan en er terecht een beroep op het financieringsvoorbehoud wordt gedaan, dient koper hierbij in ieder geval de gegevens die aan de bank verstrekt zijn en minimaal één afwijzing van een erkende geldverstrekkende instellingen met vermelding van de reden van afwijzing te overleggen.

- Toestemming aan notaris t.b.v. AVG

Bij deze verlenen partijen de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorsturen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan de verkoopmakelaar en de aankoopmakelaar. De aankoop- en verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst.

Verkoop eigen woning

Indien u al een eigen woning heeft, dan is vaak de vraag wat de te verwachten verkoopopbrengst zal zijn. Een waardebepaling is de eerste stap op weg naar een succesvolle verkoop. Graag geven wij u geheel vrijblijvend een indicatie van de waarde van uw woning. Tevens kunnen wij u dan duidelijk maken waarom wij uw woning het beste kunnen verkopen!

VEELGESTELDE VRAGEN

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder geven we u de antwoorden conform de richtlijnen van de NVM op de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door: a) Een tegenbod te doen. b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een belachelijke hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging?

Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

8. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper

en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn: Financieringsvoorbehoud. Geen huisvestingsvergunning. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie. NVM No-Risk clausule. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 9). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

9. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

10. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

11. Wat is de NVM No-Risk clausule?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koopt u met de NVM No-Risk clausule dan kunt u die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clausule is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clausule doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clausule, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

van TRIEST
— makelaars —

VAN TRIEST MAKELAARS
Emsterweg 17
8171 PG, Vaassen

0578 - 57 16 29
info@vantriestmakelaars.nl
www.vantriestmakelaars.nl

OVER ONS

Als erkend en ervaren NVM-makelaarskantoor maken wij deel uit van de samenleving en zijn wij actief in de regio vanuit ons kantoor in Vaassen. Dit doen we al ruim 50 jaar met enorm veel plezier. Met deze historische basis en alle ontwikkelingen in de loop der jaren zijn wij eigentijdse en gecertificeerde makelaars. Wij kennen de omgeving en de diversiteit van de dorpen, de dynamiek van de woonwijken, wat er speelt en waar je de leuke en mooie plekjes kunt vinden.

Van aankoop tot verkoop en taxatie, wij helpen je aan een plek waar je je "thuis" voelt

.Wij gaan verder dan alleen het verkopen en aankopen van huizen; wij denken mee in het creëren van een thuisplek in een fijne woonomgeving waar mensen vol enthousiasme en vertrouwen hun toekomst tegemoet gaan. Met een gedreven team van gecertificeerde makelaars bieden wij betrouwbaarheid, enthousiasme en service die verder gaat. Elke dag zetten wij met plezier dat extra stapje, omdat we geloven dat het verschil zit in de details.

Onze ervaring stelt ons in staat om niet alleen huizen te verkopen en aan te kopen, maar ook om in te spelen op iedere levensfase en iedere levensstijl. Kortom: Van Triest Makelaars: "alles in huis voor een fijn thuis".

van TRIEST
— makelaars —

HEEFT U INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

VAN TRIEST MAKELAARS
Emsterweg 17
8171 PG, Vaassen

0578 - 57 16 29
info@vantriestmakelaars.nl
www.vantriestmakelaars.nl