



van **TRIEST**  
— m a k e l a a r s —

0578-571629

info@vantriestmakelaars.nl

[www.vantriestmakelaars.nl](http://www.vantriestmakelaars.nl)



# VELDKAMPWEG 2 J 18

## EPE

VRAAGPRIJS € 149.000 K.K.

# KENMERKEN



**WOONOPPERVLAKTE**  
38 m<sup>2</sup>

**PERCELOPPERVLAKTE**  
268 m<sup>2</sup>

**INHOUD**  
148 m<sup>3</sup>

**BOUWJAAR**  
2021

# OMSCHRIJVING

Vrijstaand chalet op eigen grond midden in de natuur van de Veluwe

Altijd al een eigen plek willen hebben midden in de natuur? Dit vrijstaande chalet op Recreatiepark De Veldkamp in Epe biedt precies dat. Een heerlijke plek om te ontspannen in het groen, ideaal voor weekenden en vakanties. Tegelijk is het een interessante investering op een van de mooiste locaties van de Veluwe.

Het park ligt midden in de natuur, vlakbij de uitgestrekte bossen, de Tongerense Heide en het Wisselse Veen. Vanuit je chalet stap je zo de natuur in voor een wandeling of fietstocht. Het gezellige centrum van Epe, met winkels, terrassen en restaurants, ligt op slechts enkele minuten fietsen.

Stap naar buiten en laat de zonnestralen je begroeten op het uitnodigende terras, waar je kunt genieten van de rust of een gezellige barbecue met vrienden en familie. Maak je geen zorgen over het vinden van een parkeerplaats, want bij het chalet heb je je eigen plekje. Het perceel heeft een mooie oppervlakte van 268 m<sup>2</sup>, eigen grond.

Het vrijstaande chalet heeft een inhoud van circa 148 m<sup>3</sup> en een woonoppervlakte van circa 38 m<sup>2</sup>. Dankzij de Aristona cv-combiketel en vloer-, muur-, dak- en glisolatie is het comfortabel in alle seizoenen en het hele jaar door goed te gebruiken. De buitenzijde is voorzien van onderhoudsarme gevelbekleding en kunststof kozijnen, waardoor je weinig omkijken hebt naar het onderhoud. Dat betekent: meer tijd om te genieten van je vrije dagen.

## Indeling

Via de entree kom je in de hal met toegang tot de lichte woonkamer. De dubbele tuindeuren zorgen voor veel daglicht en verbinden de woonkamer direct met het terras en de tuin. Een fijne plek om buiten te zitten en te genieten van lange, ontspannen avonden.

De moderne keuken is praktisch ingericht en van alle gemakken voorzien. Verder zijn er twee slaapkamers,

waarvan één met een ruime schuifkastenwand. De badkamer is netjes afgewerkt en beschikt over een douche, wastafel en toilet.

## Belangrijkste kenmerken

- Verhuur in eigen beheer toegestaan
- Gelegen op eigen grond (268 m<sup>3</sup>)
- 365 dagen per jaar recreatief te gebruiken
- Volledig gemeubileerd en gestoffeerd
- Permanente bewoning niet toegestaan
- Professionele verhuurbegeleiding mogelijk
- Interessant als investering
- De algemene parkkosten bedragen circa € 1.747,93 per jaar, waarvan € 589,74 voor internet en HD-tv is inbegrepen (2026)

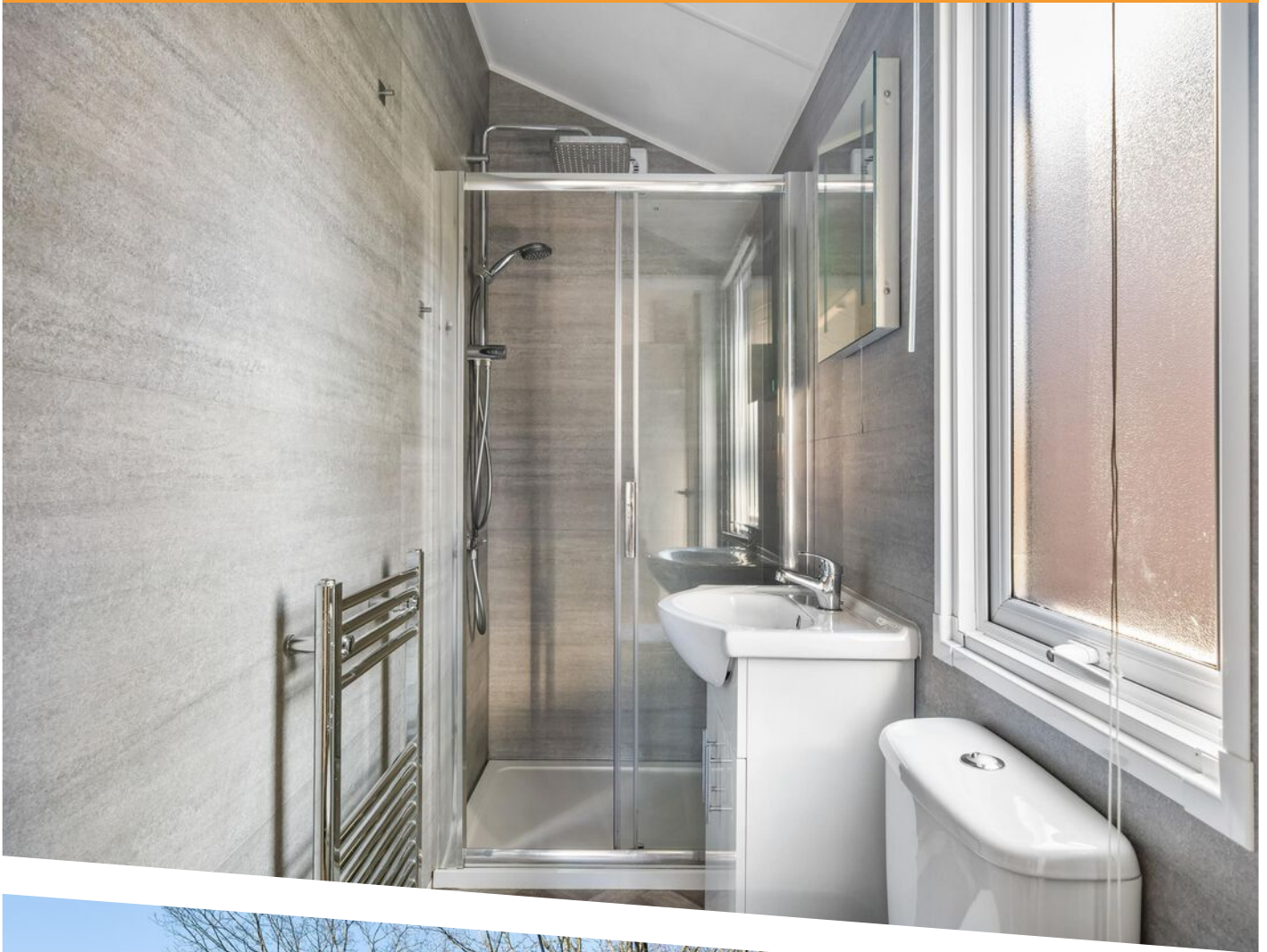
Op Recreatiepark De Veldkamp is verhuur toegestaan. Je kunt de recreatiewoning volledig in eigen beheer verhuren, maar het is ook mogelijk om dit uit te besteden aan een professioneel verhuurbedrijf dat de boekingen, schoonmaak en sleuteloverdracht verzorgt.

Zo kun je profiteren van aantrekkelijke verhuurmogelijkheden, terwijl je zelf ook blijft genieten van je eigen recreatieplek op de Veluwe.

Dit chalet is meer dan een recreatiewoning. Het is een plek om te ontspannen, de natuur te beleven en mooie herinneringen te maken. Zelf de sfeer ervaren? Neem gerust contact op voor een bezichtiging. We laten je deze fijne plek op de Veluwe graag persoonlijk zien.











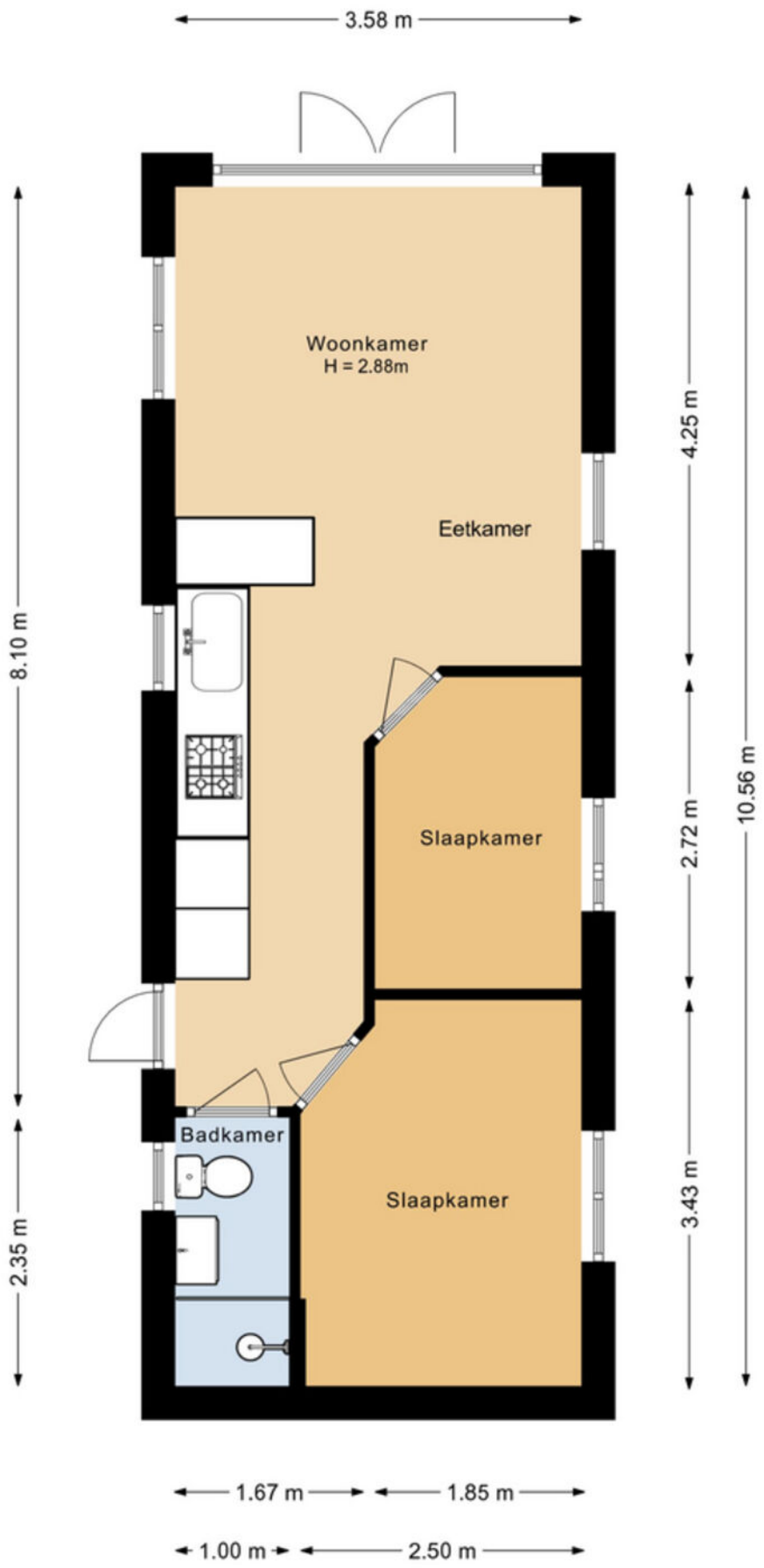


# LIJST VAN ZAKEN

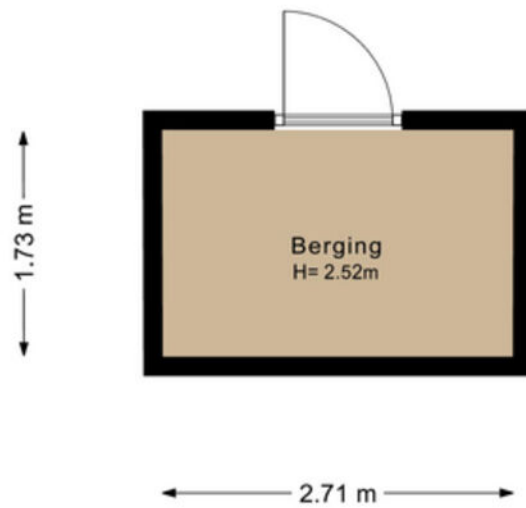
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- Vinyl	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Philips Senseo	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Badkamer met de volgende toebehoren			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		



# PLATTEGROND



PLATTEGROND



Auteur: Auteur onbekend  
 Datum: 9-3-2026

Schaal: 1: 500



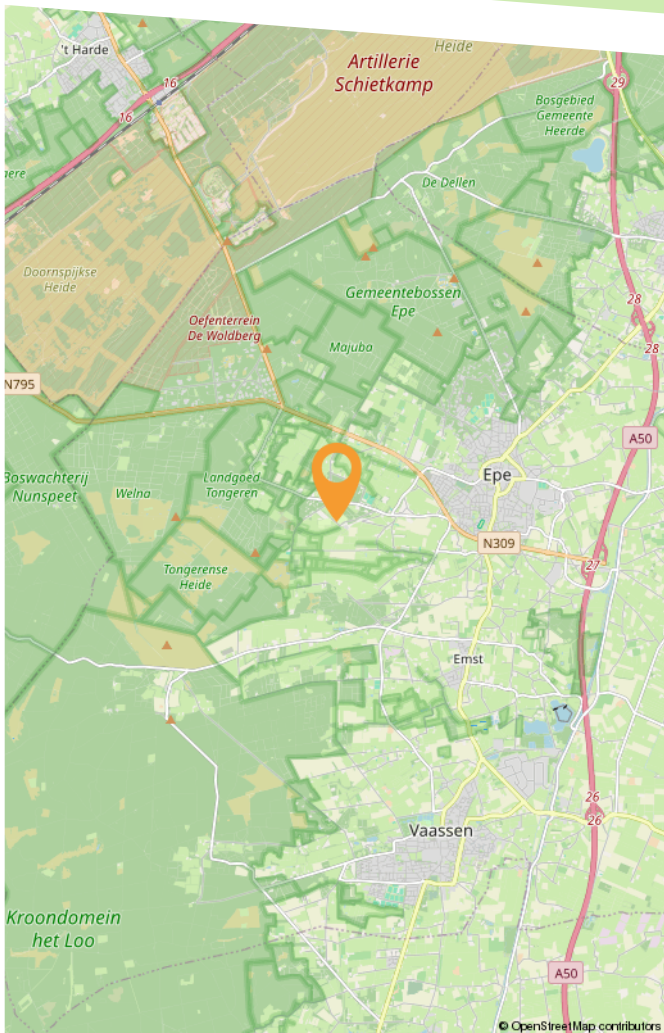
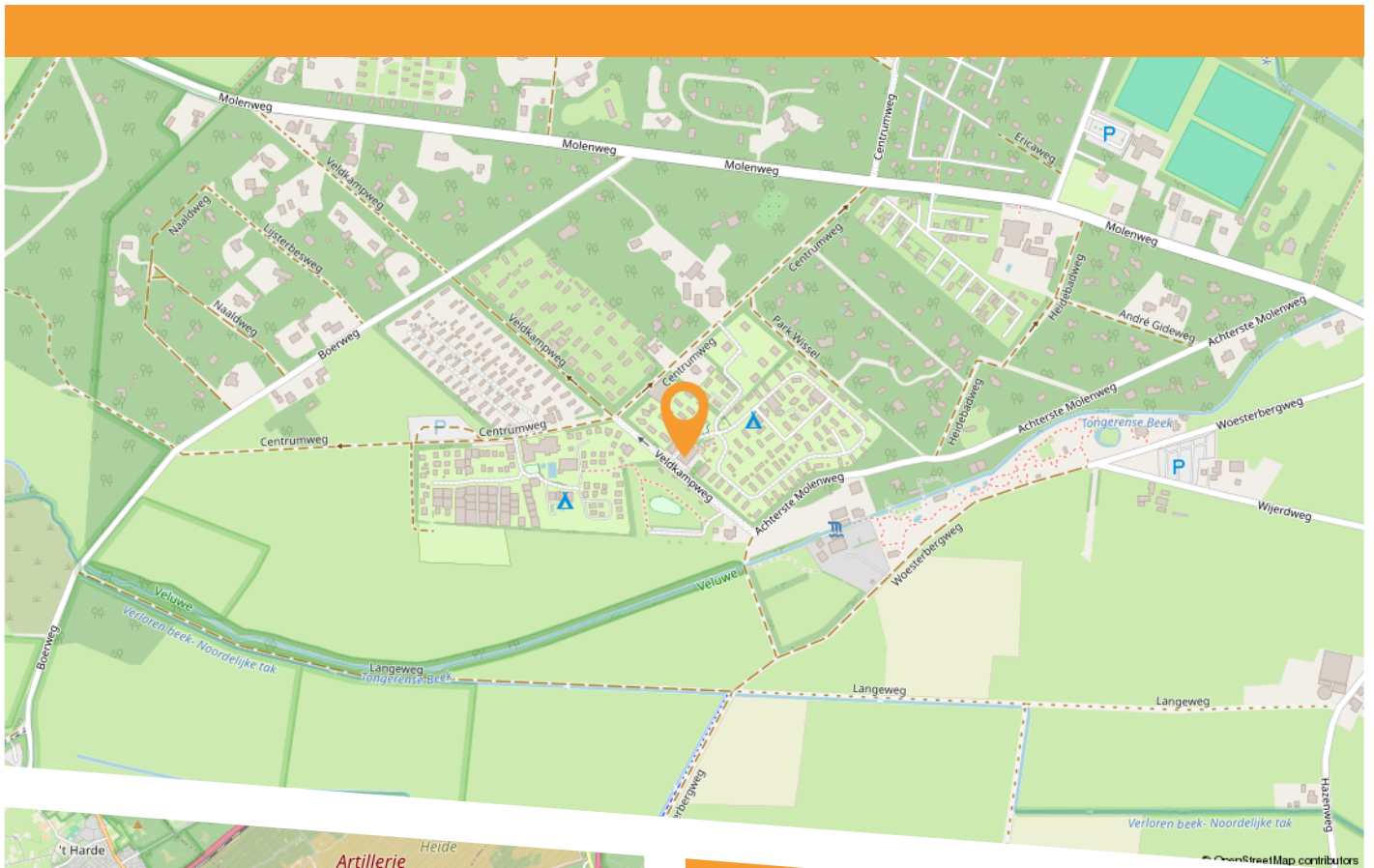
Copyright © 2024 ESRI  
 Nederland B.V.,  
 Sweco Nederland B.V.

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

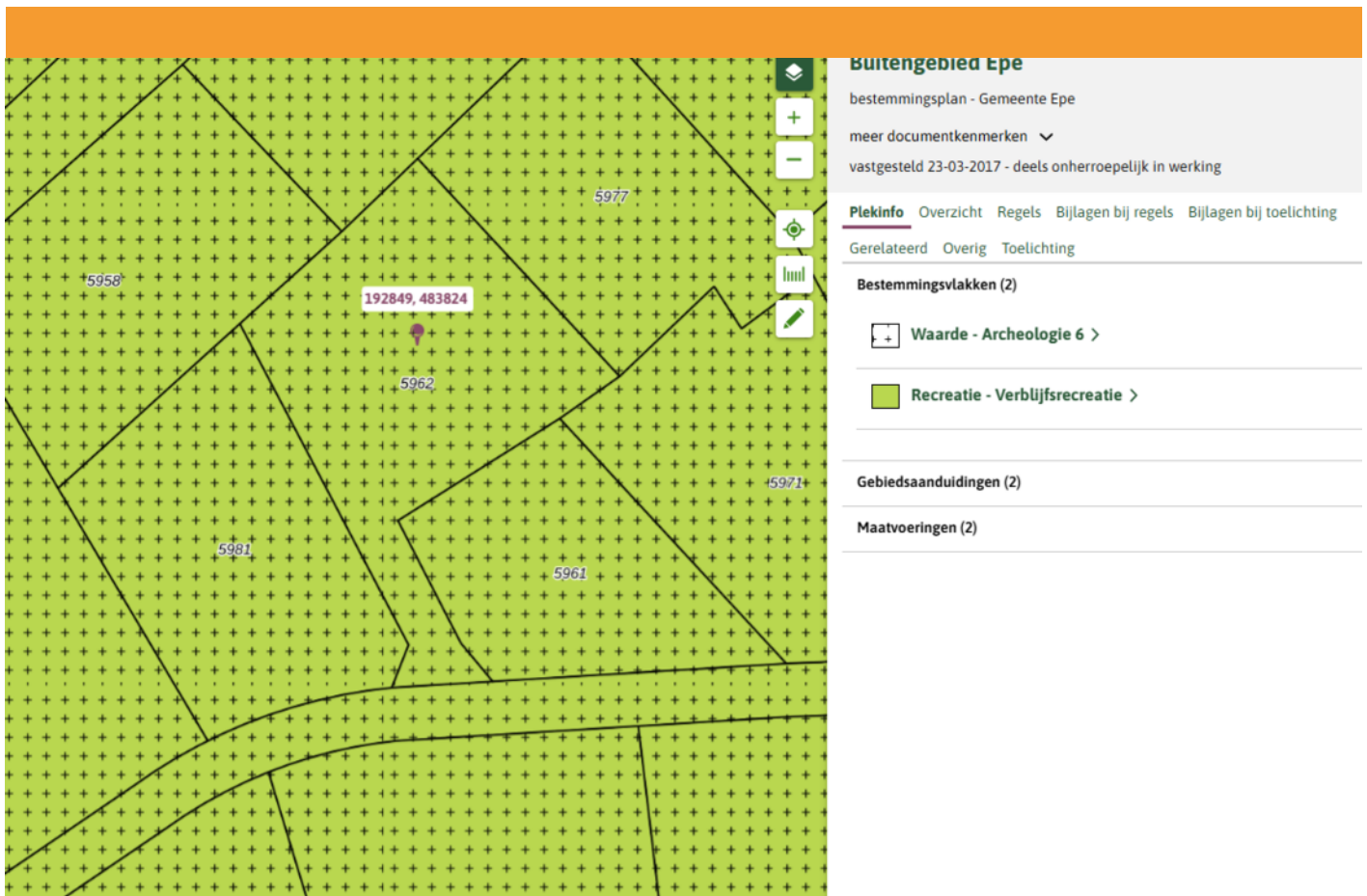
# LOCATIE OP DE KAART



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



# BESTEMMINGSPLAN REGELS

12-05-2025, 11:15

Buitengebied Epe - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket

## Artikel 19 Recreatie - Verblifsrecreatie



### ✓ 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Recreatie - Verblifsrecreatie** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het door middel van bedrijfsmatige exploitatie als eenheid bieden van recreatief verblijf aan personen - die elders hun hoofdverblijf hebben in kampeermiddelen, bouwwerken voor recreatief verblijf en recreatiewoningen, met dien verstande dat het aantal recreatiewoningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen', tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kampeermiddelen toegestaan' in welk geval uitsluitend kampeermiddelen met uitzondering van bouwwerken voor recreatief verblijf zijn toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn op het adres Hanendorperweg 516 te Emst ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kampeermiddelen toegestaan' tevens 6 bouwwerken voor recreatief verblijf toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - tweede woning', tevens voor een terrein met recreatiewoningen, waarbij de eis van bedrijfsmatige exploitatie niet van toepassing is;
- d. een kampeerboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerboerderij';
- e. een groepsaccommodatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kamphuis';
- f. een kleinschalig kampeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- g. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is uitsluitend de opslag van materialen toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'groen' is uitsluitend afschermdende beplanting toegestaan;
- i. kleinschalige horeca gelegenheden ten dienste van de verblifsrecreatieve voorzieningen, niet zijnde partycentra, nachtclubs, discotheken, zaalverhuur en in aard en omvang vergelijkbare horecagelegenheden;
- j. detailhandel ten dienste van de verblifsrecreatieve voorzieningen;
- k. bedrijfswoning, met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen'. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' is uitsluitend een onverhard dan wel semi-verhard parkeerterrein ten dienste van het kleinschalig kampeerterrein toegestaan;
- m. praktijk- of studioruimte in de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep; met daarbij behorende:
  - n. sanitaire voorzieningen;
  - o. voorzieningen ten behoeve van het onderhoud en het beheer;
  - p. ontsluitingswegen en -paden;
  - q. groenvoorzieningen;
  - r. sport- en speelvoorzieningen;
  - s. parkeervoorzieningen;
  - t. voorzieningen ten behoeve van de landschappelijke inpassing teneinde een visuele afscherming te bereiken.

### ✓ 19.2 Bouwregels

Op de voor **Recreatie - Verblifsrecreatie** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat voor:

- a. het bouwen van gebouwen ten behoeve van voorzieningen en voor gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - kamphuis' en

# BESTEMMINGSPLAN REGELS

12-05-2025, 11:15

Buitengebied Epe - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket

'kampeerboerderij' geldt dat:

1. de gezamenlijke oppervlakte, met uitzondering van de oppervlakte van de bedrijfswoning, per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m<sup>2</sup>)';
  2. de goothoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
  3. de bouwhoogte niet meer dan 8 m mag bedragen;
- b. voor het bouwen van bedrijfswoningen geldt dat:
1. de inhoud niet meer dan 850 m<sup>3</sup> mag bedragen, dan wel de bestaande inhoud zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan indien deze meer bedraagt;
  2. de goothoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
  3. de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
  4. de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- c. voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen geldt dat:
1. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen niet meer dan 75 m<sup>2</sup> mag bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan indien deze meer bedraagt;
  2. de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 5 m mogen bedragen;
  3. de afstand van bijgebouwen tot de voorgevelrooilijn van de woning en het verlengde daarvan niet minder dan 4 m mag bedragen en de afstand tot de woning niet meer dan 30 m mag bedragen.
- d. voor het bouwen van recreatiewoningen geldt dat:
1. de inhoud per recreatiewoning, inclusief eventuele kelder, inpandige dan wel vrijstaande bergingen niet meer dan 300 m<sup>3</sup> mag bedragen;
  2. de oppervlakte van een recreatiewoning inclusief eventuele (al dan niet vrijstaande) bergingen niet meer dan 75 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  3. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
  4. de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
  5. de bouwhoogte van een vrijstaande berging niet meer dan 3 m mag bedragen;
  6. de afstand van een vrijstaande berging tot de recreatiewoning niet meer dan 10 m mag bedragen;
- e. voor het bouwen van bouwwerken voor recreatief verblijf geldt dat:
1. de oppervlakte bouwwerk voor recreatief verblijf (exclusief eventuele bergingen) niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. de onderlinge afstand tussen bouwwerken voor recreatief verblijf (inclusief eventuele bergingen) niet minder dan 5 m mag bedragen;
  3. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
  4. per bouwwerk voor recreatief verblijf ten hoogste 1 bijgebouw in de vorm van een (al dan niet vrijstaande) berging is toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte ten hoogste 5 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  5. de bouwhoogte van een vrijstaande berging niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
  6. in afwijking van het bepaalde onder 1 t/m 4 gelden voor het bouwen van boomhutten de volgende regels:
    - de oppervlakte mag niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedragen;
    - de inhoud mag niet meer dan 30 m<sup>3</sup> bedragen;
- f. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat:
1. de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2 m mag bedragen;
  2. de bouwhoogte en de oppervlakte van overkappingen behorende bij de bedrijfswoning niet meer dan respectievelijk 3 m en 20 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  3. de bouwhoogte en de oppervlakte van overkappingen behorende bij een recreatiewoning of een bouwwerk voor recreatief verblijf niet meer dan respectievelijk 3 m en 15 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  4. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 5 m mag bedragen.

## ✓ 19.3 Nadere eisen

# BESTEMMINGSPLAN REGELS

12-05-2025, 11:15

Buitengebied Epe - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket

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. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid;
- g. de brandveiligheid.

## ✓ 19.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 19.2 sub a.1 ten behoeve van een vermeerdering van de oppervlakte van de gebouwen met niet meer dan 15% van de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m<sup>2</sup>)' aangegeven oppervlakte, met dien verstande dat:

- a. ten behoeve van een oppervlakte - na verlening van de omgevingsvergunning - van niet meer dan 250 m<sup>2</sup> vermeerdering met een hoger percentage is toegestaan. Indien ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m<sup>2</sup>)' is aangegeven dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 0, dan mag niet meer dan 250 m<sup>2</sup> aan bebouwing worden gebouwd;
- b. de vermeerdering van de oppervlakte wordt aangewend voor de uitbreiding van voorzieningen;
- c. de noodzaak daartoe uit hoofde van de bedrijfsvoering dient te zijn aangetoond.

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de voorgaande afwijking bij een omgevingsvergunning dient mede betrokken te worden:

- o de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven kunnen worden geschaad;
- o de mate waarin de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurlijk waarden die het plan beoogt te beschermen worden geschaad. Indien de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurlijke waarden onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

## ✓ 19.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:
  1. permanente bewoning;
  2. het gebruik van recreatiewoningen als tweede woning, tenzij aan de gronden de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - tweede woning' is toegekend;
- b. Een aan huis verbonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat:
  1. ten hoogste 40% van de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning 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<sup>2</sup>;
  2. de uitstraling als bedrijfswoning in tact blijft;
  3. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
  4. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale ontwikkeling van het verkeer;
  5. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
  6. geen detailhandel is toegestaan.

## ✓ 19.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' te wijzigen ten behoeve van een vermeerdering van de oppervlakte van

# BESTEMMINGSPLAN REGELS

12-05-2025, 11:15

Buitengebied Epe - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket

gebouwen, met dien verstande dat:

- a. de vermeerdering van de oppervlakte wordt aangewend voor de uitbreiding van voorzieningen;
- b. de noodzaak daartoe uit hoofde van de bedrijfsvoering dient te zijn aangetoond;
- c. een evenredige belangenafweging plaatsvindt waarbij de volgende belangen worden betrokken:
  1. de uitvoerbaarheid - waaronder begrepen de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid - en het behoud en bescherming van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden;
  2. de belangen van gebruikers dan wel eigenaren van aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven;
- d. de landschappelijke inpassing is gewaarborgd.

# AANVULLENDE INFORMATIE

## Aansprakelijkheid

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

## Maatvoering

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

## Meldingsplicht verkoper

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

## Onderzoeksplicht koper

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

## Onderhoud/bouwtechnische staat

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

## Gunning

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

## De koopovereenkomst

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

## Notariskeuze

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

## Waarborgsom

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

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

### **De kosten koper**

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

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopovereenkomst)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

### **Baten, lasten en verschuldigde canons**

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

### **Clausule koopovereenkomst**

- Beperking aansprakelijkheid verkoper / ouderdomsclausule

Wanneer een woning voor 1990 gebouwd is, dan zullen wij ter beperking van de aansprakelijkheid van de verkoper in de koopovereenkomst een

zogenaamde ouderdomsclausule opnemen.

Deze clausule wijst u als koper op uw eigen verantwoordelijkheid om te (laten) onderzoeken of de woning die eigenschappen bezit die u belangrijk vindt. Hoe ouder een woning, des te meer de aansprakelijkheid van de verkoper voor gebreken beperkt / uitgesloten wordt.

- Ouderdomsclausule bouwperiode 1975-1990

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

- Ouderdomsclausule bouwperiode voor 1975

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

- Geen eigen bewoning

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

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

- Asbest

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

- Financiering

Veelal wordt bij de koop door koper een ontbindende voorwaarde financiering opgenomen. Deze voorwaarde dient dan door koper in de onderhandeling vermeld te zijn, ook als u met NHG

wilt financieren. Indien hierover geen nadere afspraken zijn gemaakt wordt uitgegaan van een financiering van 100% van de marktwaarde van de woning tegen gebruikelijke voorwaarden en tarieven en, indien kopers met z'n tweeën kopen, op beide inkomens. Voor de ontbindende voorwaarde van financiering staat een termijn van een aantal weken nadat mondelinge overeenstemming is bereikt over de koopsom. U heeft echter als koper tot aan de datum van eigendomsoverdracht de tijd om de meest passende financiering aan te gaan bij een geldverstrekker welke voor u de beste condities en voorwaarden heeft. Doet de koper binnen de in de koopakte vastgelegde termijn een beroep op de ontbindende voorwaarde van financiering, dan dient hij aan te tonen dat hij zich voldoende heeft ingespannen om de financiering te verkrijgen. Om te kunnen beoordelen of koper al het redelijk mogelijke heeft gedaan en er terecht een beroep op het financieringsvoorbehoud wordt gedaan, dient koper hierbij in ieder geval de gegevens die aan de bank verstrekt zijn en minimaal één afwijzing van een erkende geldverstrekker 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 waardebeoordeling is de eerste stap op weg naar een succesvolle verkoop. Graag geven wij u geheel vrijblijvend een indicatie van de waarde van uw woning. Tevens kunnen wij u dan duidelijk maken waarom wij uw woning het beste kunnen verkopen!

# VEELGESTELDE VRAGEN

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

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8. Hoe komt de koop tot stand?

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

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

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

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

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

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

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

### **11. Wat is de NVM No-Risk clause?**

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

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

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



van **TRIEST**  
— m a k e l a a r s —

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**  
— m a k e l a a r s —

HEEFT U INTERESSE  
IN DEZE WONING?

**NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!**

VAN TRIEST MAKELAARS  
Emsterweg 17  
8171 PG, Vaassen

0578 - 57 16 29  
[info@vantriestmakelaars.nl](mailto:info@vantriestmakelaars.nl)  
[www.vantriestmakelaars.nl](http://www.vantriestmakelaars.nl)