

# TE KOOP



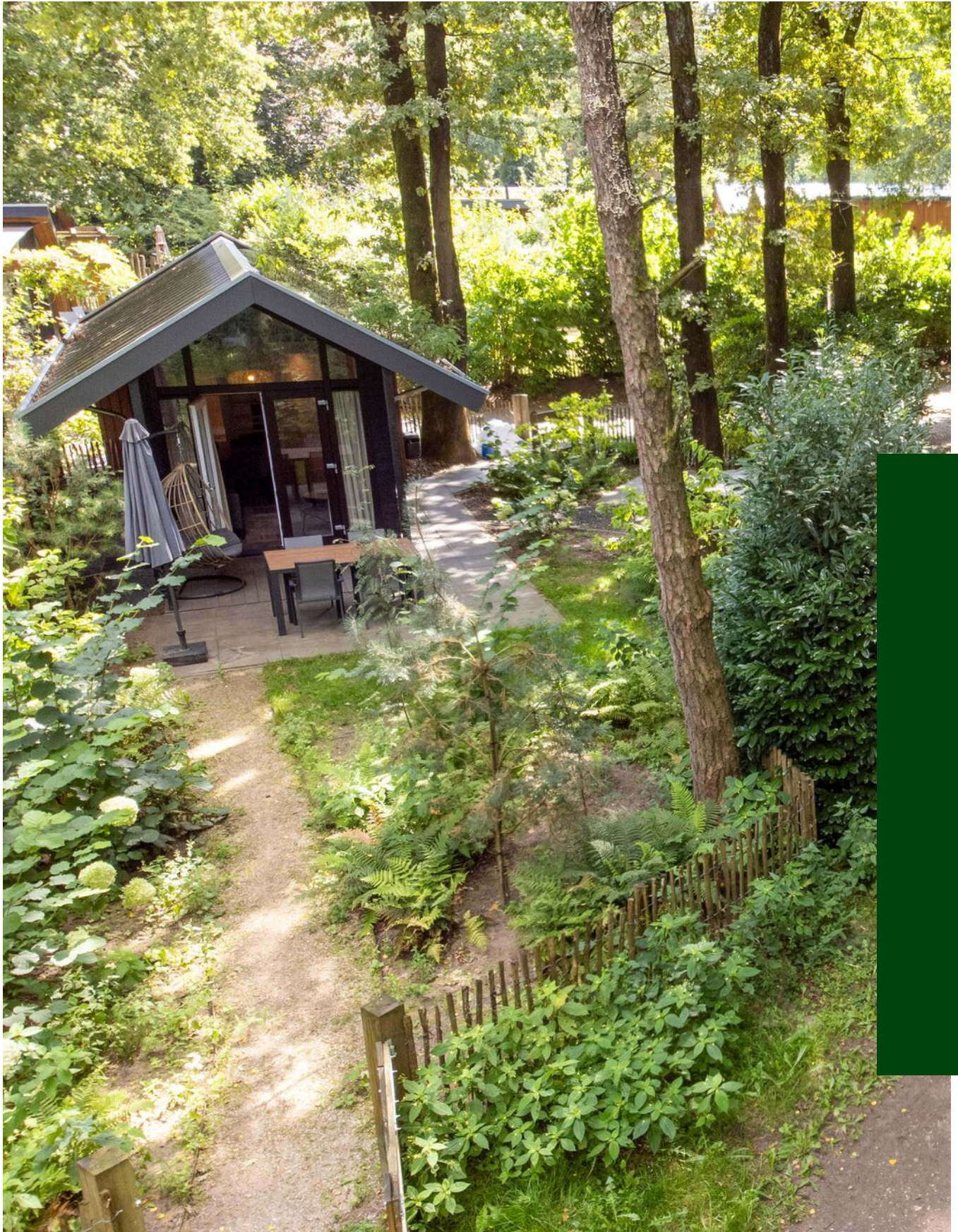
Roekelseweg 48 R 196, Wekerom

Vraagprijs € 159.500,-- k.k.

Bosrijck makelaars & taxateurs  
Elspeterweg 63 a  
3888 MT Uddel

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

**Bosrijck**  
makelaars & taxateurs



***“Kom binnenkijken!”***



## > Kenmerken

Woonoppervlakte

**25 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**253 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**99 m<sup>3</sup>**

## > Omschrijving

Thuiskomen in de natuur!

Deze woning van het type Tiny Lodge, is een sfeervolle recreatiewoning op eigen grond midden op de Veluwe. Compact en slim ontworpen, maar verrassend ruim in beleving. Hier geniet je van rust, vrijheid en natuur, maar met het comfort van moderne voorzieningen. De kavel is gelegen aan de rand van het park, direct aan het Roekelse Bos, met een eigen toegang tot het bos.

De Tiny Lodge is geschikt voor vier personen en doordacht ingedeeld: Zo beschikt de woning over een gezellige woonkamer met moderne keuken met inbouwapparatuur,, een badkamer met douche en toilet, een slaapkamer op de begane grond en een praktische vaste kast.

Verder vindt u op de vide, met een vloeroppervlak van ruim 7 m<sup>2</sup>, nog eens twee slaapplekken (geen sta-hoogte).

Aan comfort geen gebrek, want de woning beschikt over airconditioning en in de tuin vindt u een houtgestookte hottub voor ultieme ontspanning. Ook zult u genieten van de overkapping aan de voorzijde van de woning.

Kenmerken:

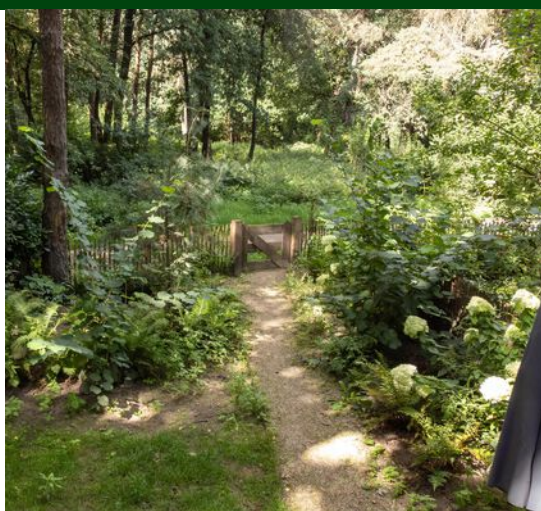
- Maximaal 89 dagen per jaar eigen gebruik
- Verplichte verhuur via Park Berkenrhode (zorgeloos geregeld)
- Professioneel verhuurbeheer
- Hoge bezettingsgraad dankzij de populariteit van de Veluwe
- Airconditioning
- Houtgestookte hottub

Parkfaciliteiten: restaurant, verwarmd buitenzwembad, fietsverhuur

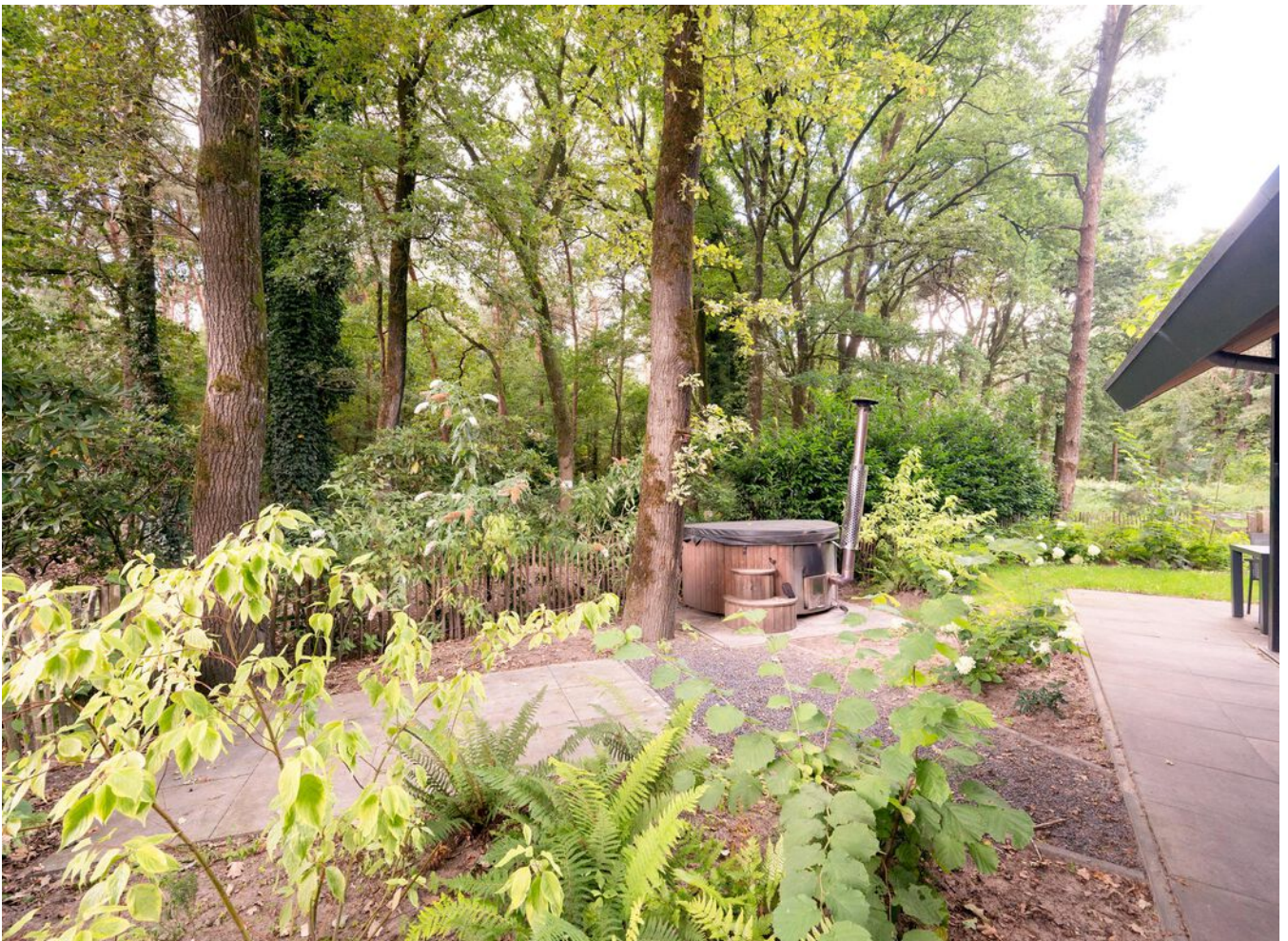
Kortom: deze recreatiewoning biedt een unieke kans om te genieten én slim te investeren op één van de mooiste plekken van Nederland.

Of je nu zelf wilt ontspannen in de natuur of de woning wilt verhuren: deze woning biedt een unieke kans om te genieten én slim te investeren in een van de mooiste plekken van Nederland.

Interesse? Neem contact met ons op voor meer informatie of een persoonlijke bezichtiging.



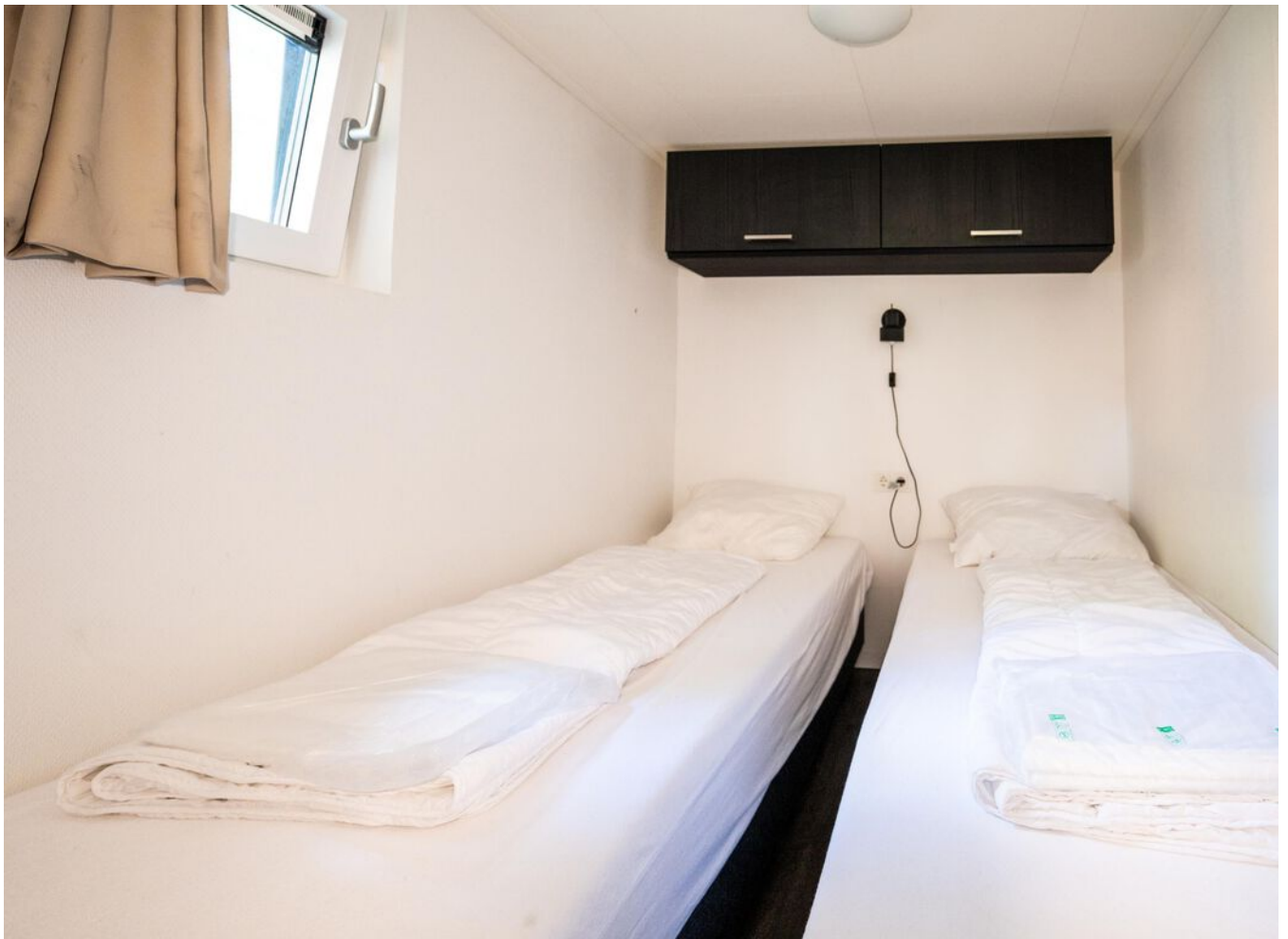














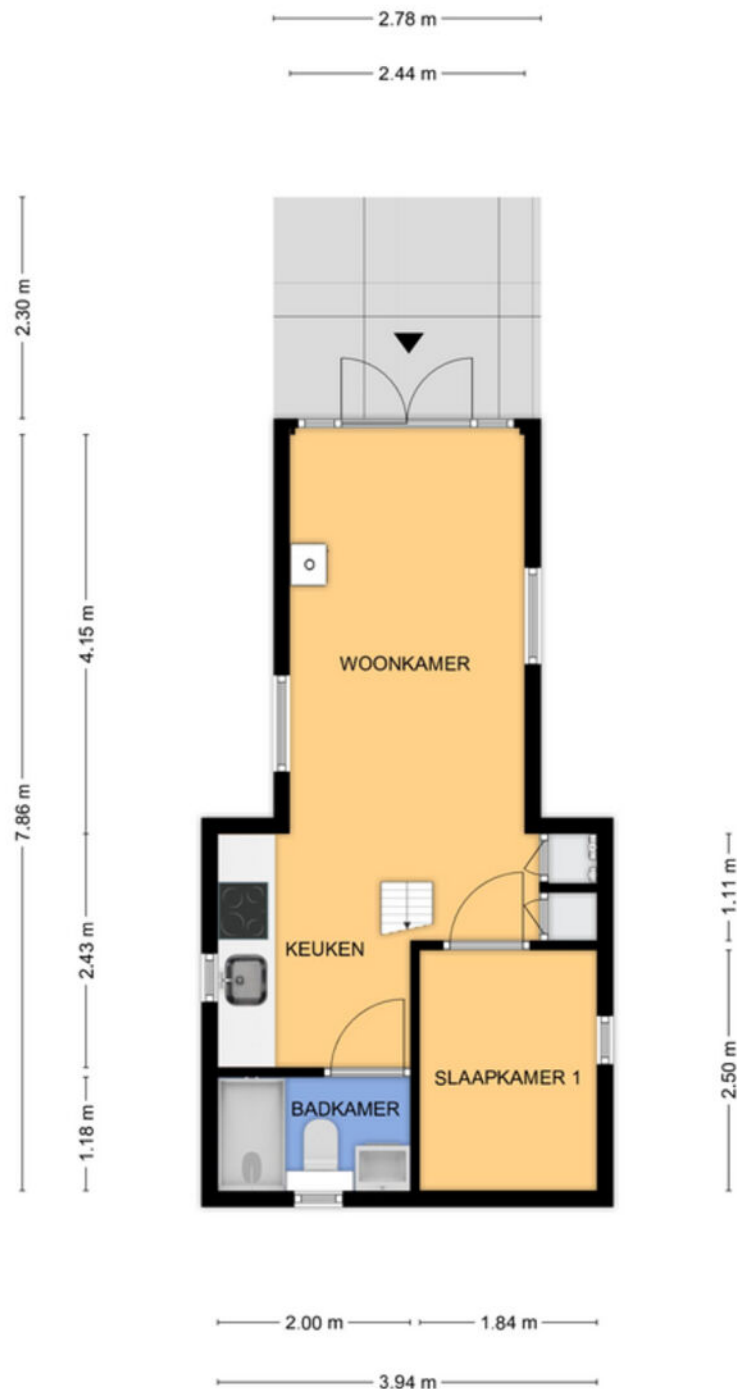




## > Plattegrond

Ontdek het tiny house

Roekelseweg 48R-196 te Wekerom  
Begane Grond



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


# > Kadaster

Ontdek het perceel...

**van Roekelseweg 48 R 196**



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Ede	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6518	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Beboewing		

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 26 augustus 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



## > Recreëren op de Veluwe

De Veluwe is een overwegend beboste landstreek in de Nederlandse provincie Gelderland. De Veluwe meet ongeveer 1.000 km<sup>2</sup>. Globaal gezien ligt de regio ingesloten tussen het IJsseldal, de Veluwerandmeren, de Nederrijn en de Gelderse Vallei. Een gebied met een oppervlakte van 912 km<sup>2</sup> is aangemerkt als Natura 2000-gebied.

In het noorden van de Veluwe liggen onder andere het stuifzandgebied Leuvenhorst en het Leuvenumse Bos; ter hoogte van Apeldoorn bevindt zich Kroondomein Het Loo, dat met 10.400 hectare het grootste landgoed in Nederland is. Het Nationaal Park De Hoge Veluwe is gelegen in het zuidwesten van de Veluwe en beslaat met 5.400 hectare minder dan een twintigste deel van de Veluwe.

Een zeer groot deel van de Veluwe bestaat uit bos, zowel loofbos, gemengd bos als naaldbos, met als belangrijkste soorten berk, beuk, eik, grove den, larix en lijsterbes.

De Veluwe geldt als het belangrijkste heidegebied in Nederland, met een totale oppervlakte van circa 15.000 ha. Er zijn enkele grote aaneengesloten heideterreinen op de Veluwe, waaronder allereerst de Oldebroekse Heide en verder de Elspeetsche Heide, het Houtdorperveld, de Hoog Buurlose Heide, het Oud- en Nieuw Reemsterveld, de Renderklippen, het Roozendaalse Veld, en de Rheder- en Worthrhederheide.

Er lopen tientallen beken door de Veluwe. Sommige hiervan zijn gegraven (sprengen), andere zijn van natuurlijke oorsprong. Voorbeelden van deze beken zijn: De Hierdensche Beek, de Zilverbeek, de Groevenbeek, de Soerense Beek, de Renkumse beek, de Heelsumsche Beek, de Beekhuizer Beek, en de Tongerense Beek. De beken bevatten dikwijls schoon water.



**"Ontdek het  
mooiste  
natuurgebied  
van  
Nederland!"**

## > Belangrijke informatie

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

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

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

### Hoe verder na de bezichtiging?

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

### Vraagprijs.

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

### Kosten koper.

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

- kopers van 18 tot 35 jaar betalen éénmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning met een koopsom tot € 525.000,- k.k.

- kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen betalen 2% overdrachtsbelasting. Kopers van een tweede woning dienen 10,4% overdrachtsbelasting te betalen, vanaf 1 januari 2026 zal de overdrachtsbelasting voor kopers van een tweede woning wijzigen naar 8% (laat u goed informeren welk tarief op u van toepassing is)

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

### Keuze notaris.

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

### Begrenzing notariskosten voor verkoper.

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

### Onderhandelingen.

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

## > Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 0341-794525  
info@bosrijck.nl  
www.bosrijck.nl

## > Belangrijke informatie

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

### **Optie.**

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

### **Schriftelijke Koopovereenkomst.**

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

### **Bedenktermijn voor koper.**

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

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

### **Ontbindende voorwaarde: verkrijging van financiering.**

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

### **Bankgarantie (waarborgsom).**

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

## > Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 0341-794525

info@bosrijck.nl

www.bosrijck.nl



## > Het team

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

**Bosrijck makelaars & taxateurs**  
[info@bosrijck.nl](mailto:info@bosrijck.nl) - [www.bosrijck.nl](http://www.bosrijck.nl)

Stationslaan 79  
8071 CL Nunspeet  
0341-794525

Elspeterweg 63 a  
3888 MT Uddel  
TEL. 0577-402229





# INTERESSE

in deze woning?



Neem contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Bosrijck makelaars & taxateurs  
info@bosrijck.nl - www.bosrijck.nl  
Stationslaan 79  
8071 CL Nunspeet  
0341-794525

Elspeterweg 63 a  
3888 MT Uddel  
0577-402229



**Bosrijck**  
makelaars & taxateurs