



Noord Veluwe Makelaardij



Assendorperstraat 26 Heerde

Vraagprijs: € 425.000,- k.k.

Aanvaarding in overleg

Deze informatiebrochure is met zorg samengesteld.

Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.

Slopen of nieuw bouwen? Dit is uw kans.

Zelf een woning bouwen is een droom van velen, maar zulke kansen zijn zeldzaam. Op een prachtige, landelijke locatie in Heerde bieden wij deze royale kavel van maar liefst 10.160 m² aan, inclusief een vrijstaande woning met achterstallig onderhoud.

Op dit moment staat er een woning met aangebouwde garage met een oppervlakte van circa 122 m².

De woning is gelegen aan een rustig, doodlopend weggetje in het buitengebied en wordt omringd door groen en natuur. Na eventuele sloop van de bestaande opstallen heeft u hier de unieke mogelijkheid om uw eigen droomwoning te realiseren.

Dankzij het ruime bouwvlak biedt het perceel volop vrijheid en mogelijkheden voor nieuwbouw naar eigen wens en inzicht. Een buitenkans voor liefhebbers van het buitenleven die hun woondroom willen verwezenlijken op een plek waar rust en natuur samenkomen.

Volgens het geldende bestemmingsplan is het object bestemd voor wonen. Het bouwblok is circa 50 × 50 meter groot. De regels behorend bij het bestemmingsplan vindt u in deze brochure.

Indeling

Begane grond: Hal, toilet met fonteintje, 2 slaapkamers, woonkamer met gaskachel, keuken met een eenvoudig aanrecht. Eenvoudige badkamer met ligbad en wastafel.

Aangebouwde garage met berging, waar zich tevens de aansluiting voor de cv-ketel bevindt.

1e verdieping: zolder.

Buiten: Het verkochte wordt aanvaard in de staat waarin het zich ten tijde van de levering bevindt ('as is') en op de locatie waar het zich bevindt ('where is'), met alle zichtbare en onzichtbare gebreken, lasten en beperkingen.

Voorzieningen

Heerde beschikt over een compleet aanbod aan dagelijkse voorzieningen, waaronder diverse winkels, scholen, sportverenigingen en zorgfaciliteiten. Dankzij de aansluiting op de A50 zijn Apeldoorn en Zwolle goed te bereiken. Tegelijkertijd geniet u hier van een veelzijdige woonomgeving, gelegen tussen de Veluwe, de IJsselvallei en het omliggende agrarische landschap, met prachtige wandel- en fietsroutes direct voor de deur.

Kadastrale informatie

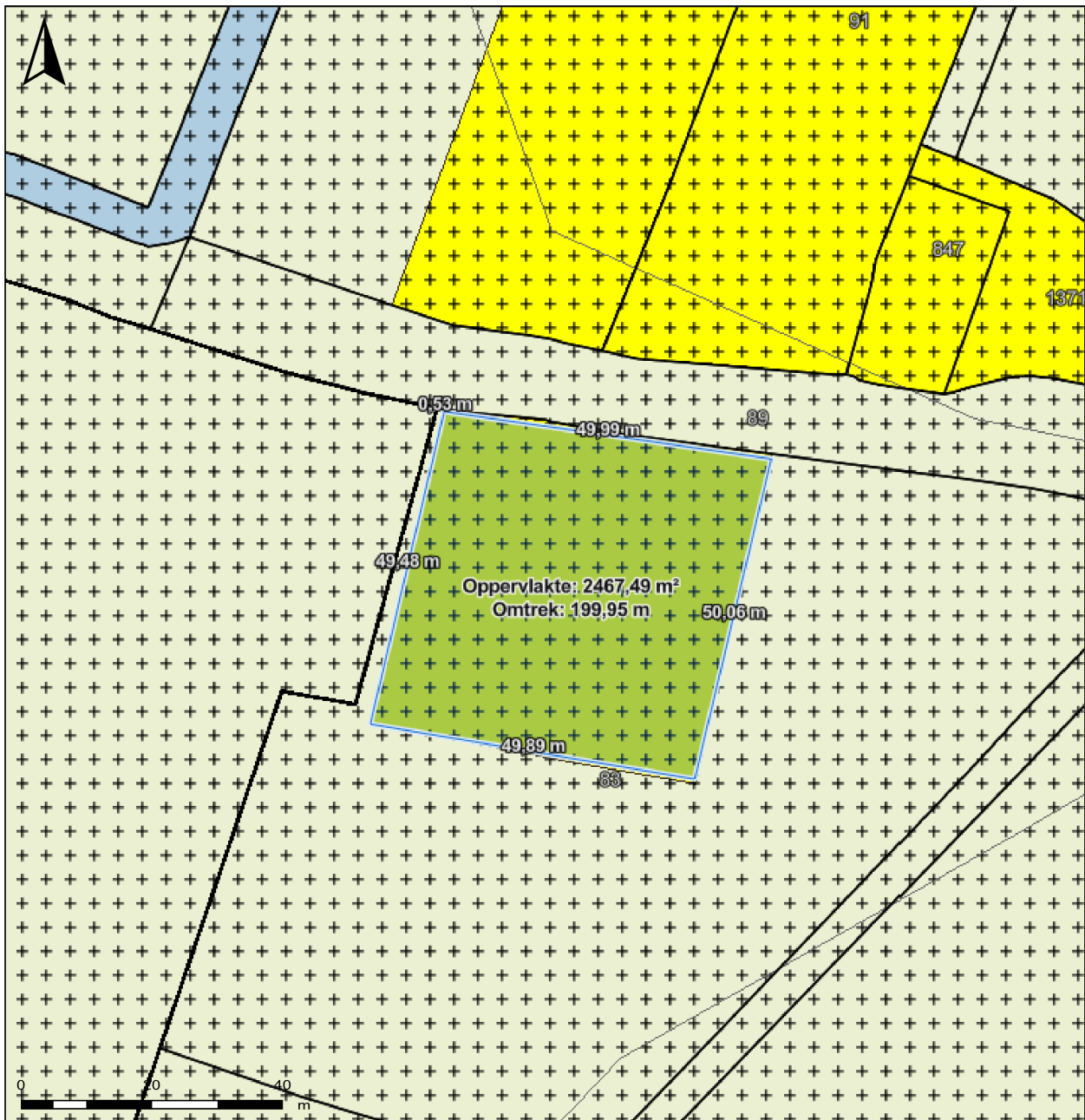
Plaatselijk bekend: Assendorperstraat 26, 8181 SK Heerde.

Kadastraal bekend gemeente: Heerde, sectie: P, nummer 83, kadastrale grootte 10.160 m² (ongeveer 1.01.60 ha.).

Bijzonderheden

- Type woning: vrijstaande woning met veel achterstallig onderhoud
- Bouwjaar: 1949, verbouwd in 1979
- Perceelgrootte 10.160 m²
- Woonoppervlakte circa 122 m²
- Inhoud woning: circa 400 m³
- Energielabel: G
- Parkeren: op eigen terrein mogelijk
- Clausules: De clausule 'as is, where is' is van toepassing en de asbest- en niet-zelf-bewoningsclausule
- De Akte van levering zal passeren bij Notariskantoor Wille te Apeldoorn
- De kosten van de Akte van levering zijn voor de verkoper

Kaart met afmetingen van het bouwblok



**Assendorperstraat 26,
8181 SK Heerde**

Auteur: Noord Veluwe
Makelaardij
Datum: 14-4-2026

Schaal: 1: 861

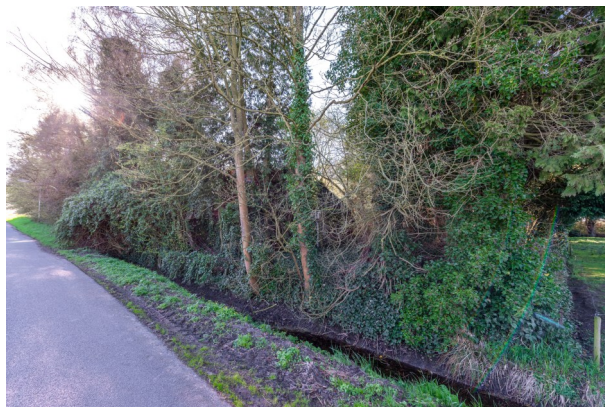


Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

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 ontleen 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.



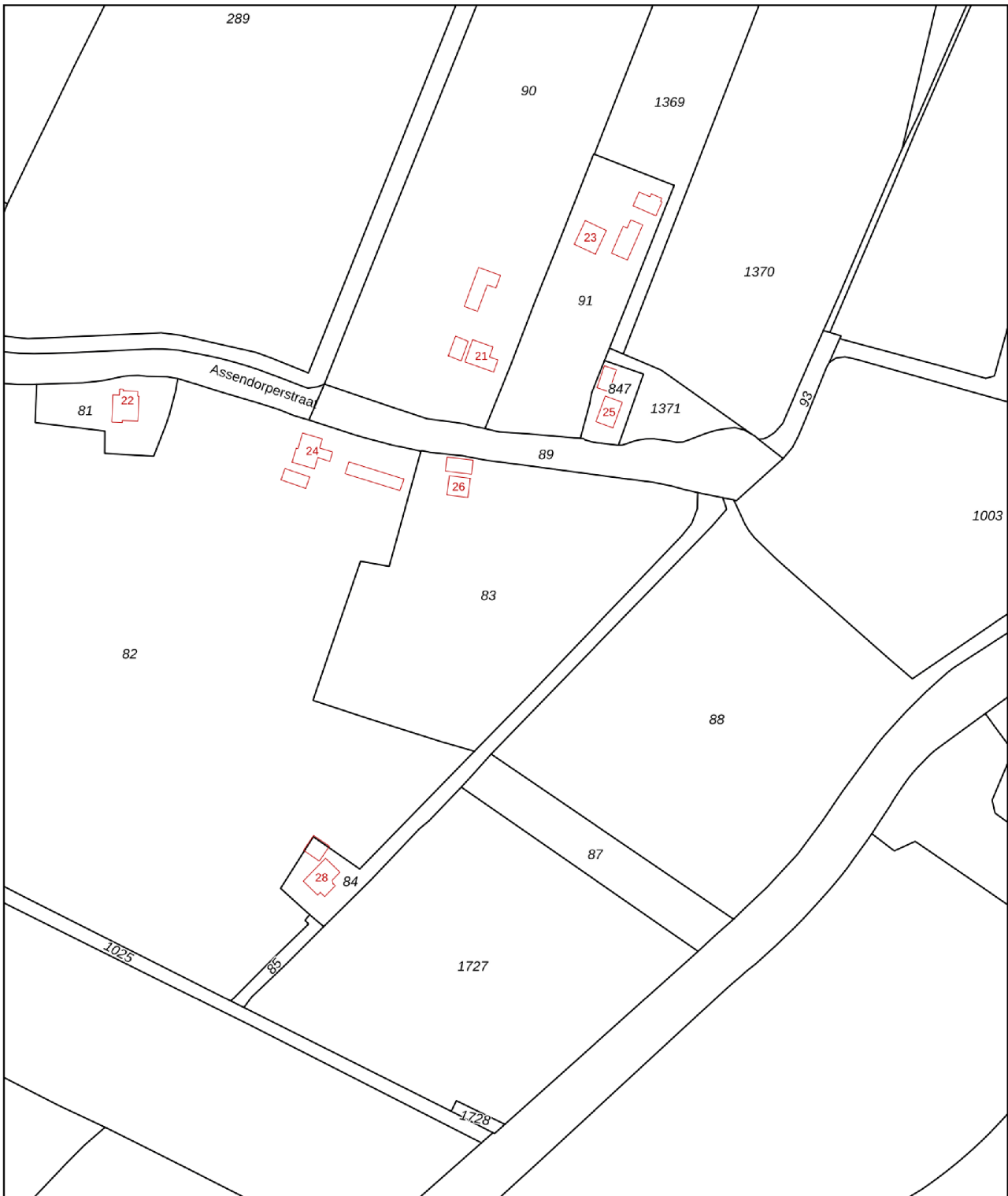
Foto's




Disclaimer.

Noord Veluwe Makelaardij streeft er naar de informatie zo actueel en nauwkeurig mogelijk te houden. Hoewel de informatie met de grootste mogelijke zorgvuldigheid is samengesteld, aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. De opgegeven oppervlakten en/of maten zijn indicatief. De NVM-voorwaarden zijn van toepassing.





<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Heerde</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 83</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Energielabel woningenRegistratienummer
372619769Datum registratie
15-04-2026Geldig tot
13-04-2036Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel **G**

**Isolatie**

1 Gevels	+/-	+	++	
2 Gevelpanelen	+/-	+	++	
3 Daken	-	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen	+/-	+	++	
6 Buitendeuren	+/-	+	++	

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Elektrische boiler	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluitingWarmtebehoefte
in de wintermaanden

Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden

Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning**Adres**Assendorperstraat 26
8181SK Heerde

BAG-ID: 0246010000000317

Detailaanduiding**Bouwjaar** 1949
Compactheid 2,77
Vloeroppervlakte 96m²**Woningtype**

Vrijstaande woning

**Opnamedetails****Naam**

Gerald Groeneveld

Vakbekwaamheidsnummer

46994

CertificaathouderEnergielabel Nederland**Inschrijfnummer**

EPG2019-51

KvK-nummer

55144357

Certificerende instelling

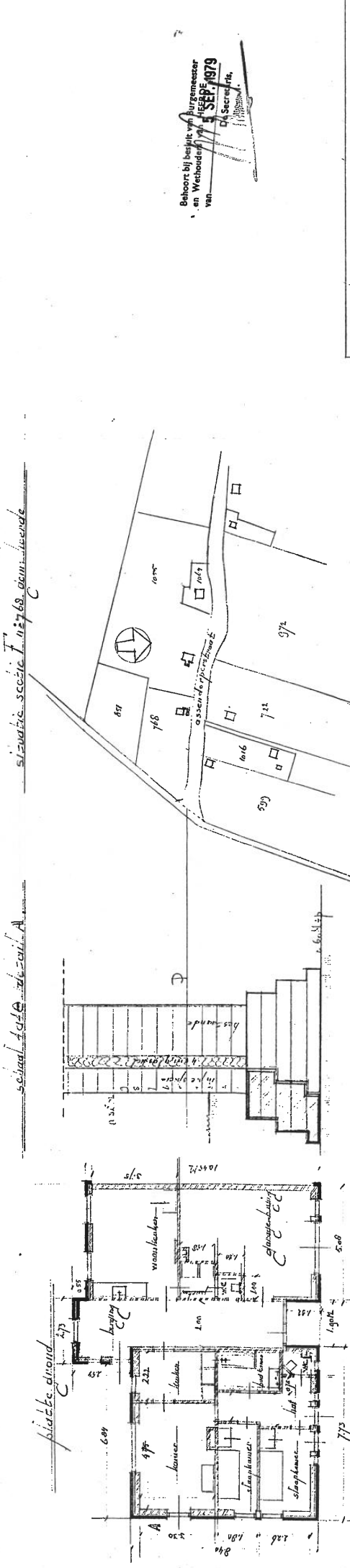
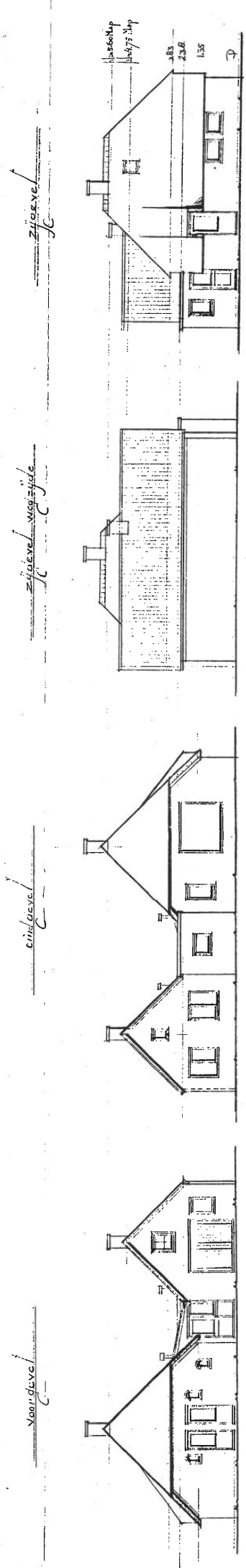
EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



Plattegrond

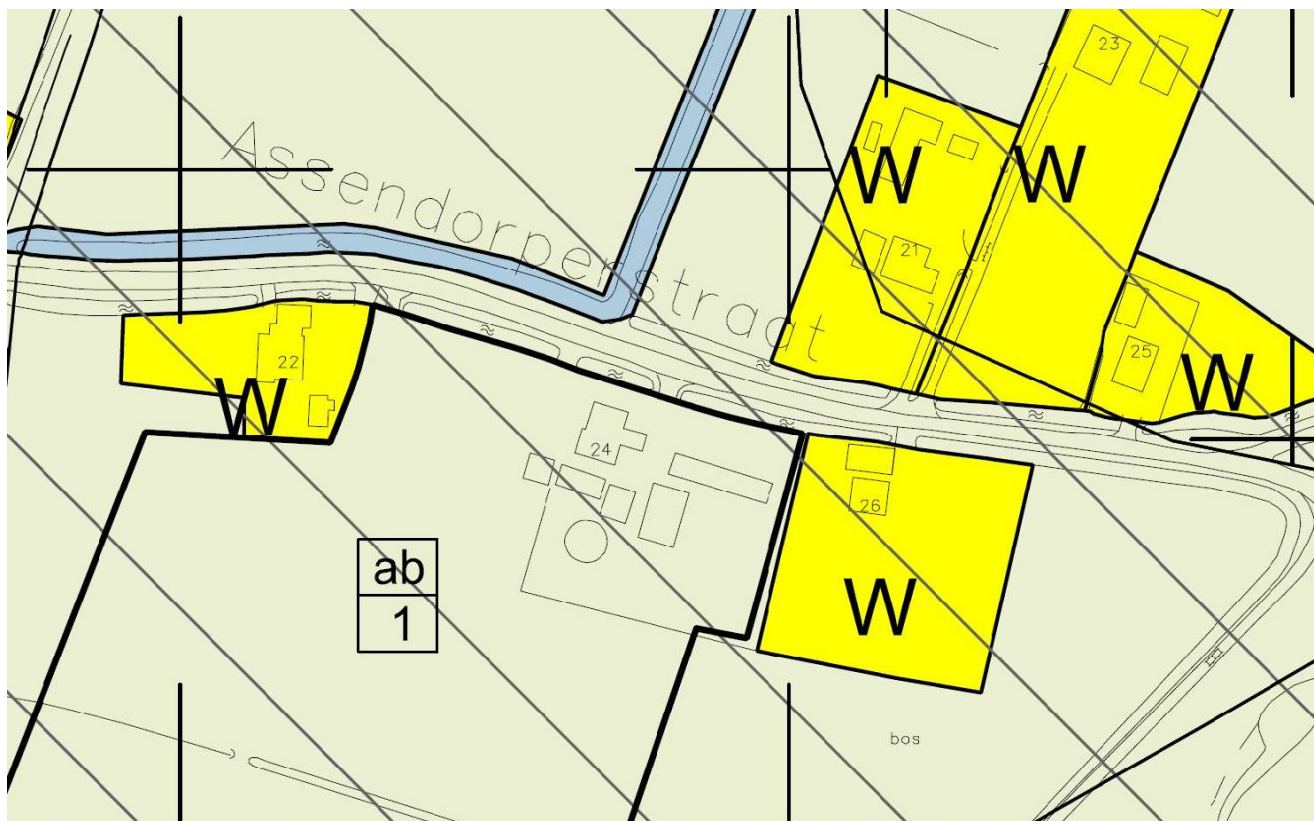


Behoort bij besluit van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente van **SEP. 1979** D. Secretaris.

Woonruimte van
Associatie van Wethouders van de Gemeente van de Provincie van Noord-Brabant

Noord
Veluwe
Makelaardij





Artikel 26 Wonen

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. het wonen in woonhuizen;
2. een aan-huis-gebonden beroep;
3. bedrijfsactiviteiten aan huis die hierna bij het desbetreffende adres zijn aangeven:

adres	bedrijfsactiviteit
Kanaaldijk 16	Grafisch adviesbureau
Render Klippenpad 1	Studio (film, tv, radio, geluid)
Steenvoortseweg 4A	Rijdende hoefsmid
Wapenvelder Kerkweg 12 b/c	Minicamping met maximaal 25 staanplaatsen

4. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zijn de gronden tevens bestemd voor de instandhouding van de aanwezige karakteristieke hoofdvorm van bouwwerken;
 5. rustpunten ten behoeve van dagrecreanten;
 6. agrarische hobbybedrijven;
 7. bestaande legaal aanwezige inwoonsituaties;
- met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven, met dien verstande dat de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing.

26.2 Bouwregels

Op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

26.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie en met inachtneming van het bepaalde in Artikel 40 Algemene bouwregels.

26.2.2 Hoofdgebouwen in casu woonhuizen

Voor hoofdgebouwen in casu woonhuizen gelden de volgende bepalingen:

1. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 vrijstaand woonhuis worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' twee woningen aaneen mogen worden gebouwd;
2. een woonhuis wordt vrijstaand gebouwd, tenzij anders is aangegeven;
3. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woonhuis mogen de huidige gevels, uitgezonderd de voorgevel, met niet meer dan 10 m overschreden worden, waarbij de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 5 m mag bedragen, mits daardoor de omliggende agrarische bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering;
4. de breedte van een woonhuis mag niet minder dan 6 m bedragen;
5. de oppervlakte van een woonhuis mag niet meer dan 150 m² bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte meer dan 150 m² mag bedragen indien het aan het woonhuis aangebouwde bedrijfsgedeelte van voormalige boerderijen bij het woonhuis worden betrokken;

bestemmingsplan "Buitengebied West" (vastgesteld)

6. de goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
7. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
8. de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen.

26.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken de volgende bepalingen gelden:

1. de goothoogte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;
2. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 100 m², met dien verstande dat op de hierna genoemde adressen de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan hierna is aangegeven:

adres	maximaal oppervlak (m²)
Kanaaldijk 16	300 m ²
Dr. Jan van Breemenlaan 1	400 m ²

3. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 1 m bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand indien die minder bedraagt.

26.2.4 Karakteristieke gebouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geldt dat de hoofdvorm van de gebouwen zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan en zoals die tot uitdrukking komt in het grondvlak, de goothoogte, de bouwhoogte, de dakvorm en de nokrichting, moet worden gehandhaafd, met dien verstande dat daarvan met ten hoogste 5% van de maten mag worden afgeweken.

26.2.5 Andere-bouwwerken

Voor andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

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

26.3 Nadere eisen

Artikel 47 (Nadere eisen) is van toepassing.

26.4 Afwijken van de bouwregels

26.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in:

1. 26.2.2 onder 3 ten behoeve van het verplaatsen van het hoofdgebouw binnen het bestemmingsvlak;
2. 26.2.3 onder 3 voor wat betreft het bouwen achter de voorgevel, met dien verstande dat het bepaalde in artikel 40.1 Bebouwingsgrenzen in acht wordt genomen;
3. 26.2.2 onder 3, ten behoeve van de vervanging van vrijstaande bijbehorende bouwwerken door één of meerdere vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
 - a. niet meer dan 50% van de oppervlakte van de verwijderde vrijstaande bijbehorende bouwwerken boven de 100 m² mag worden teruggebouwd;

bestemmingsplan "Buitengebied West" (vastgesteld)

- b. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 100 m² en de gezamenlijke oppervlakte van het totaal aan bijbehorende bouwwerken op het perceel mag niet meer bedragen dan 250 m²;
 - c. de vervanging bijdraagt aan een aanmerkelijke verbetering van de landschappelijke situatie ter plaatse.
4. 26.2.3 onder 3 de realisering van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de bebouwing van een agrarisch hobbybedrijf met een oppervlakte van ten hoogste 200 m², mits:
- a. de noodzaak van de bebouwing is aangetoond, en
 - b. het perceel eventueel in combinatie met de daaraan grenzende en daarmee een eigendomseenheid vormende gronden, een (gezamenlijke) oppervlakte heeft van tenminste 5.000 m²;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van het totaal aan bijbehorende bouwwerken op het perceel niet meer bedraagt dan 200 m²;
 - d. de onder b bedoelde aangrenzende gronden agrarisch worden beheerd of zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'ehs-natuur';

26.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 43 Algemene afwijkingsregels.

26.5 Specifieke gebruiksregels

26.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in Artikel 41 Algemene gebruiksregels, wordt in ieder geval gerekend:

1. het gebruik van gronden en opstallen voor een (aan huis gebonden) bedrijf;
2. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor doeleinden van zelfstandige bewoning;
3. het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen.

26.6 Afwijken van de gebruiksregels

26.6.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in:

1. 26.5.1 onder 1, ten behoeve van aan huis gebonden bedrijven als genoemd in categorie 1 van de lijst van bedrijven, dan wel activiteiten die naar aard en omvang gelijk zijn te stellen met de aangegeven categorie van activiteiten, niet zijnde detailhandel, met dien verstande dat:
 - a. ten hoogste 50 m², waarbij zowel de woning als de vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt aangewend voor aan huis gebonden bedrijven;
 - b. geen sprake mag zijn van een onevenredig nadelige uitstraling op de woonomgeving, waaronder in elk geval begrepen een onevenredig zware belasting van de verkeersafwikkeling en de parkeercapaciteit;
 - c. parkeren plaats dient te vinden op eigen terrein;
 - d. activiteiten respectievelijk inrichtingen waarvoor op grond van de Wet milieubeheer een vergunning is vereist, niet zijn toegestaan;
 - e. uitsluitend eigenaar/ gebruiker van de woning de bedrijfsmatige activiteiten mag uitoefenen;

bestemmingsplan "Buitengebied West" (vastgesteld)

- f. detailhandel uitsluitend in zelf geproduceerde producten is toegestaan.

26.6.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in Artikel 43 Algemene afwijkingsregels.

26.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

26.7.1 Vergunningplicht

Voor het slopen van bouwwerken is, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' een omgevingsvergunning vereist.

26.7.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 26.7.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

1. het normale onderhoud betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

26.7.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

1. geen evenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
3. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
4. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

De meest gestelde vragen

Deze informatie geeft u antwoord op veel voorkomende vragen en onduidelijkheden, in het traject van interesse in een woning tot en met het bod dat u doet. Leest u deze informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

Wanneer ben ik in onderhandeling? U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod d.m.v. het doen van een tegenbod. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent *niet* in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al onderhandeld wordt? Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de besteieder te zijn. Daarom kunnen bezichtigingen doorgaan. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen? Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals hieronder beschreven onder "word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Wanneer komt de koop tot stand? Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij aan bijvoorbeeld de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, bij uw bod moet u melden dat dit 'onder voorbehoud van financiering' is.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied? Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege in ons land, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen? Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is om te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

Mag de makelaar een 'belachelijke' hoge prijs vragen voor een woning? De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten koper en verkoper over een aantal minder belangrijke zaken – bijvoorbeeld roerende goederen – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

Wat is een optie? Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van een aantal toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende van de verkoper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over het doen van een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan? Op deze drie vragen is het antwoord 'nee'. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Is de makelaarscourtage inbegrepen in de "kosten koper"? Nee, voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'koppelt' aan de overdracht van een woning. Dat is de 'overdrachtsbelasting' (2% over de koopsom) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de openbare registers (het Kadaster). Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienstverlening (= de makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn om een eigen "aankopende" makelaar in te schakelen.

Asbest. Koper is bekend met de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in/bij het verkochte. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen of voorzieningen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor iedere aansprakelijkheid, onder welke titel dan ook, die door aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Artikel oude woning en niet bewoond door verkoper Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 75 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen, en dat verkoper de onroerende zaak nooit feitelijk heeft gebruikt. Verkoper kan derhalve koper niet informeren over de eigenschappen respectievelijk gebreken aan de onroerende zaak.

In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ omgevingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Verkoper staat niet in voor het in artikel 6.3.1 omschreven door koper beoogd gebruik. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'AS IS, WHERE IS'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule.

De clausule 'as is, where is' is van toepassing: Verkoper wil geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare / verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare / verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften / bouwvergunningen / bestemmingsplan-bepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen / feiten heeft verschafte die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen / feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Waarborgsom of bankgarantie.

In de koopovereenkomst wordt standaard een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen.

***Heeft u nog vragen of wilt u een nadere toelichting?
Vraagt u ons er gerust naar, we nemen er graag de tijd voor!***



Welkom bij Noord Veluwe Makelaardij

Meer dan 30 jaar ervaring en middenin de lokale markt

Noord Veluwe Makelaardij is een kleinschalig makelaarskantoor met een hecht team bestaande uit Henk Kok, Gerard Koerhuis en Marianne Steenbergen. Met meer dan 30 jaar ervaring op de lokale woningmarkt weten wij precies wat er speelt en hoe we u zo goed mogelijk van dienst kunnen zijn.

Wij staan graag voor u klaar met onze kennis, zorg en ervaring.

Persoonlijk, betrokken en vertrouwd

Wij nemen de tijd voor een eerlijk en kundig advies, zodat u goed weet wat u kunt verwachten. Afhankelijk van uw persoonlijke wensen, ontzorgen wij u graag in alle stappen van het aan- of verkoopproces. Want of u nu een huis wilt kopen of verkopen - u wilt niet voor verrassingen komen te staan. Als het moet, zetten we graag een stapje extra. **Als ú tevreden bent, zijn wij tevreden.**

Waar kan Noord Veluwe Makelaardij u mee van dienst zijn?

Of het nu gaat om het kopen of verkopen van een woning, bouwkaavel, agrarische grond of woonboerderij, wij onderscheiden ons door u als klant centraal te stellen. Behalve de woningmakelaardij bestaat onze expertise uit aan- en verkoopbegeleiding van agrarisch & landelijk vastgoed en bedrijfsonroerend goed.

Wilt u weten wat wij voor u kunnen betekenen? Wilt u weten wat uw huis nu waard zou kunnen zijn? Wij komen graag bij u langs voor een vrijblijvend gesprek.

Wij stellen ons even aan u voor:

Henk Kok

Register makelaar-taxateur Onroerende Zaken en lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) sinds 1991
 "In 1991 heb ik mijn opleiding tot makelaar-taxateur in onroerende zaken afgerond en sindsdien ben ik werkzaam in de makelaardij in Heerde en omgeving. De maatschappelijke betrokkenheid maakt dat het vak veel voldoening geeft."



Gerard Koerhuis

Register makelaar-taxateur verbonden aan de Noord Veluwe Makelaardij. Ingeschreven bij de kamer Agrarische & Landelijk Vastgoed (makelaar-taxateur) en de kamer Wonen (makelaar).
 "Gericht op het buitengebied. Met daarbij alle werkzaamheden op het gebied van vergunningsverlening, (erf)pacht en bestemmingsplannen. Mijn doel is het beste voor mijn klanten te realiseren."



Marianne Steenbergen

Sinds 2014 werkzaam bij Noord Veluwe Makelaardij.
 "Als secretaresse ondersteun ik de makelaars in hun werkzaamheden. Vaak ben ik de eerste met wie u contact heeft als u op ons kantoor komt of belt. Ik vind het belangrijk dat de eerste kennismaking een goede indruk achterlaat."



Noord Veluwe Makelaardij - Bonenburgerlaan 3 - 8181 HA Heerde
 T (0578) 69 99 99 - E info@noordveluwe.nl - www.noordveluwe.nl