



Brummen  
Bronkhorsterweg 17

**Best**



## Uw woning verkopen of kopen én een passende hypotheek of verzekering. Kies voor de full-service van Best Living!

Best Living NVM makelaars & financieel adviseurs is met vestigingen in Brummen, Dieren en Eerbeek sterk vertegenwoordigd in het prachtige woon- en werkgebied langs de Zuidoost Veluwezoom, IJsselvallei en West Achterhoek. Best Living biedt u een totaaladvies op het gebied van optimaal woonplezier. Het advies sluit op elkaar aan en zorgt voor het beste resultaat. Het persoonlijke contact en de frisse en innovatieve aanpak vindt u terug in onze full-service. Dit bespaart u veel tijd en werk. Als klant staat u centraal. Best Living... want wij werken voor u!



### Waarom kiezen voor...

#### ....onze makelaars?

Makelaars van Best Living hebben passie voor het vak. Wij zijn actief en gedreven in vinden van de beste koper voor uw huis. Maar ook vinden wij het belangrijk dat u de juiste woning koopt.

#### ....onze hypotheekadviseurs?

Natuurlijk wilt u bij het kopen van een woning of het oversluiten van uw hypotheek alles goed geregeld hebben. Zekerheid is belangrijk, nu en in de toekomst. Daar kunnen wij voor zorgen.

#### ....onze assurantie adviseurs?

Ieder mens is uniek. U wilt dus een advies op maat. De adviseurs van Best Living helpen u graag uw huidige en toekomstige risico's in te schatten.



## **Bronkhorsterweg 17 te Brummen**

**In een kronkelwaard van de IJssel, zeer landelijk gelegen, waar het gevoel voor ruimte zeer aanwezig is, ligt dit tot in de puntjes verzorgde EXCLUSIEVE LANDHUIS (NSW LANDGOED) met prachtig uitzicht op de rivier. De 'Konijnenweerd' is in 1998 volledig nieuw gebouwd en door Piet Boon afgewerkt en ingericht. Het huis ligt op een kavel van ruim 11 hectare en in de fraai aangelegde tuin rondom het huis is bijzonder veel privacy.**

### **WELKOM**

Via de oprijlaan van 400 meter lang bereikt u, door de elektrische sierpoort, het landhuis gelegen te midden van landerijen en uiterwaarden. Het ruime voorerf heeft veel parkeermogelijkheden en geeft toegang tot de garage die plaats biedt aan 3 auto's.

### **LOCATIE**

Dit heerlijke FAMILIEHUIS ligt nog geen 2 kilometer van het dorpscentrum. Brummen heeft, naast het fameuze 'Kasteel Engelenburg' met haar prachtige 9 holes golfbaan, prachtige bossen en een schitterend landelijk buitengebied. De Hanzesteden Zutphen, Deventer en Nederlands kleinste stadje Bronkhorst, liggen op korte afstand, wat ook geldt voor steden als Arnhem, Apeldoorn en de autowegen (A1, 12 en 50). In het dorp zelf is er een NS-station, voldoende winkels, culturele- en sportvoorzieningen en natuurlijk de basisscholen.

### **VEEL EXTRA'S**

Na aankoop in 2019 heeft de huidige eigenaar het landgoed gemoderniseerd en onder architectuur verbouwd met Vink architecten uit Amsterdam. Alles is met de mobiel te bedienen door volledige nieuwe domotica, geautomatiseerde tuin besproeiing, warmtepomp om te koelen en te verwarmen, maar liefst 118 zonnepanelen, moderne keuken, tuinaanleg en een gastenverblijf.

**Meer weten? Bel gerust!**

## ALGEMEEN:

- Bouwjaar 1998;
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 679 m<sup>2</sup>, waarvan ca. 188 m<sup>2</sup> overige inpanidige ruimte;
- Externe bergruimte ca. 366 m<sup>2</sup>;
- Inhoud ca. 2.582 m<sup>3</sup>;
- Perceeloppervlakte 112.090 m<sup>2</sup> (11,2 HA);
- Optimaal geïsoleerde woning met vernieuwde rieten kap (2019), zonnepanelen, warmtepomp, energielabel B;
- Elektrisch toegangshek met separate looppoort, voorzien van video-intercominstallatie;
- Modern alarmsysteem met video-bewakingssysteem;
- Beregeningsinstallatie voor de hele tuin;
- Verwarming en warmwatervoorziening door middel van hybride CV systeem 2026, in combinatie met oplaadboiler en warmtepomp.

NSW landgoed

en NSW-landgoed (Natuurschoonwet-landgoed, volgens de Natuurschoonwet 1928) biedt voor een koper verschillende voordelen, zowel fiscaal als praktisch/beleidsmatig. Hieronder de belangrijkste voordelen:

- vrijstelling overdrachtsbelasting;
- vrijstelling erf- en schenkingsbelasting;
- vrijstelling box 3 als het een 2e woning is;
- mogelijke subsidies, bijvoorbeeld via subsidiestelsel natuur en landschap.

**Vraagprijs € 4.500.000,-- k.k.**

**Aanvaarding in overleg**

**Energielabel B**



## Begane grond

Een aantal treden brengt u op het, iets hogere, niveau van het woonhuis. De dubbele voordeur leidt naar een stijlvolle hal die toegang geeft tot de royale living, van waaruit overal fraai uitzicht en waar zich ook het eetgedeelte bevindt. Sfeervolle details als de antieke Belgische hardsteen vloer gecombineerd met eikenhouten vloerdelen en de twee robuuste schouwen zorgen voor een aangename sfeer. Vanuit de eetkamer loopt u het grote zonneterras op met terrasoverkapping met heaters. Door de aantrekkelijke ligging op het westen kunt u hier op een zomeravond na het diner nog heerlijk nagenieten. De huiselijke woonkeuken is voorzien van een modern Poggenpohl design (2023) uitgevoerd met kookeiland en met professionele (kook)apparatuur. Terug in de hal is een gastentoilet, tweede toilet en een bijkeuken met een handgemaakt keukenblok en aansluitingen voor de wasapparatuur en de cv-opstelling.

De masterbedroom bevindt zich op de begane grond en heeft een prachtige uitloop naar een terras en uitzicht over de (Franse) siertuin. De kamer is voorzien van een ingebouwde kastenwand en de badkamer-en-suite is uitzonderlijk luxe uitgevoerd met speciaal uit de Italiaanse groeve geleverde 'Carrara'-marmereen vloer- en wanddelen.



Meer weten? Bel gerust!



# Optimaal woonplezier



Meer weten? Bel gerust!



Best Living... want wij werken voor u! [www.bestliving.nl](http://www.bestliving.nl)

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Best Living geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

# Optimaal woonplezier



Meer weten? Bel gerust!

## 1e verdieping

De statige trappartij leidt op de eerste verdieping naar een lichte overloop met inloopkast. De vier slaapkamers beschikken allen over op maat gemaakte inbouwkasten. De luxe (kinder)badkamer is voorzien van een terrazo-vloer, 3 wastafels, een ligbad en een grote inloofdouche. Aan de andere zijde van het huis bevindt zich een grote werkkamer met aangrenzende gastenbadkamer. Dankzij de opzet en de grootte is deze ruimte tevens geschikt als masterbedroom. Via een trap in deze kamer bereikt u de entresol en bergzolder.



# Optimaal woonplezier



Meer weten? Bel gerust!



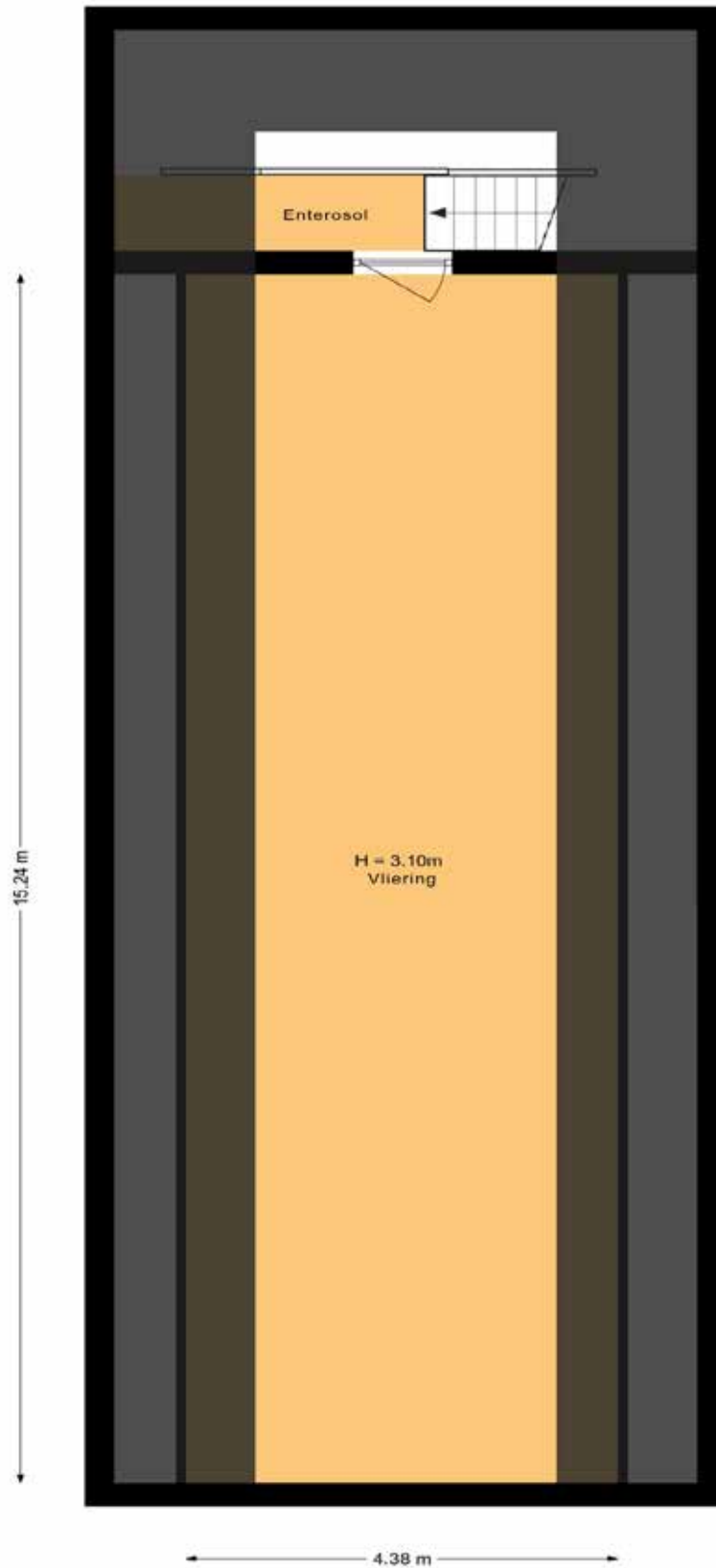
Best Living... want wij werken voor u!

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

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Best Living geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

## Entresol en bergzolder

Via een trap in de masterbedroom bereikt u de entresol en de bergzolder.



Meer weten? Bel gerust!

## Souterrain

Het souterrain van het huis is uitstekend als verblijfsruimte te gebruiken, de royale hal is thans ingericht met een grote pooltafel en de grote tweede ruimte is onder andere bijzonder geschikt als wellness-ruimte, bioscoop of 'mancave'. De grote provisiekamer biedt veel ruimte voor proviand en een wijncollectie.



Best Living... want wij werken voor u!

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

# Optimaal woonplezier



Meer weten? Bel gerust!

# Guesthouse

De orangerie en het guesthouse op het terrein zorgen voor extra berg- en stallingsruimte.



Best Living... want wij werken voor u!

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

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Best Living geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

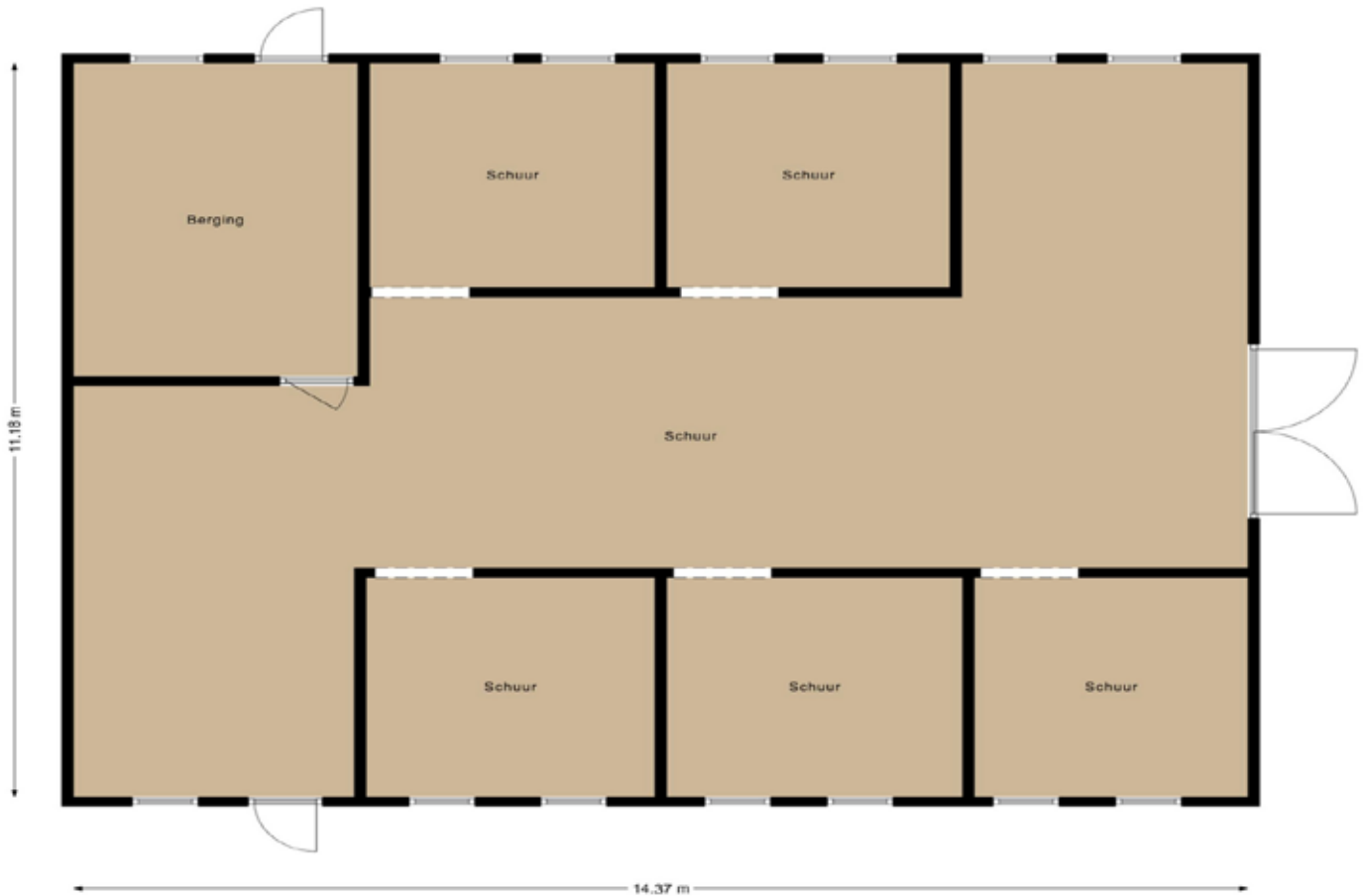
# Optimaal woonplezier



Meer weten? Bel gerust!

## Stallencomplex

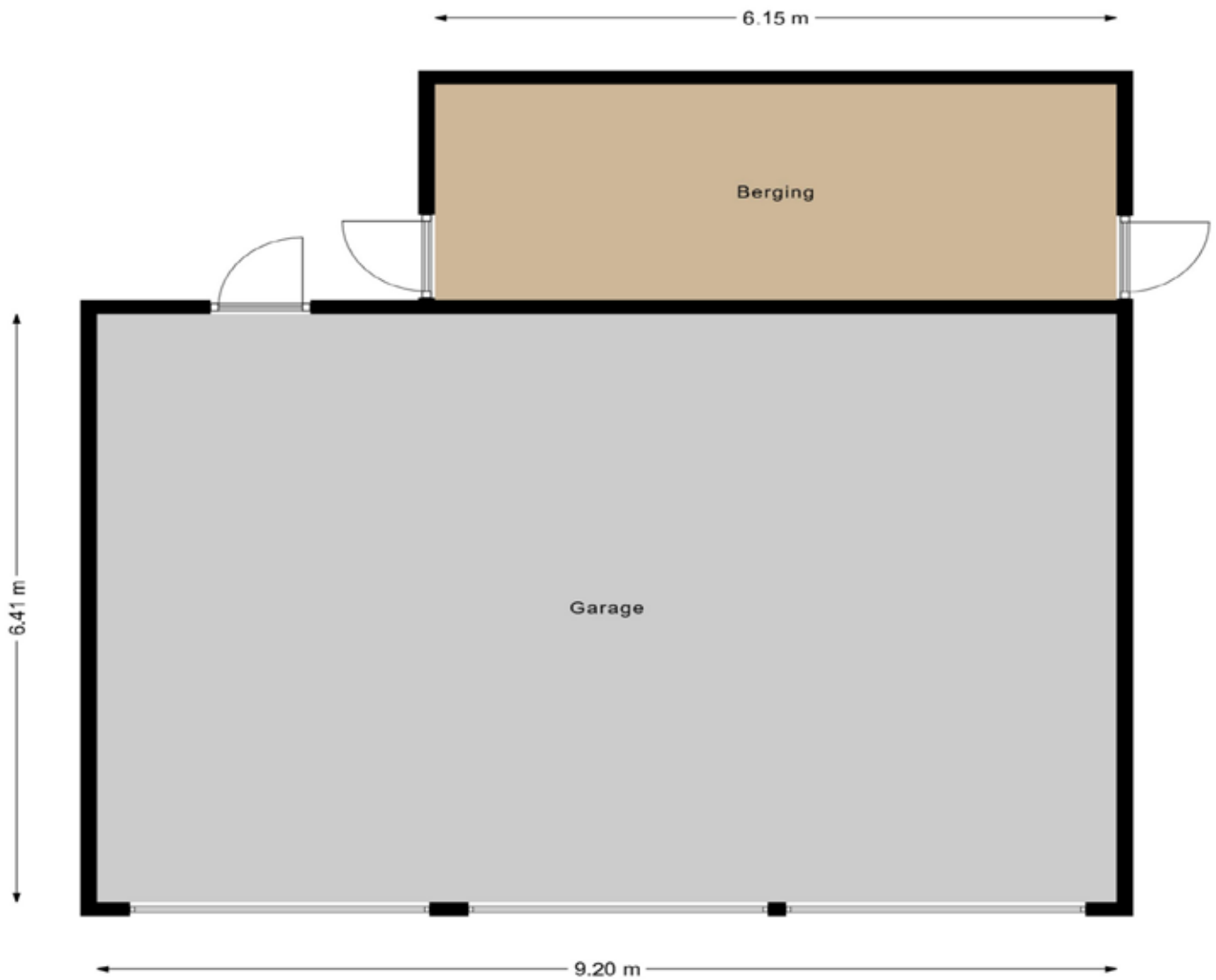
De locatie is uitstekend geschikt voor paardenliefhebbers en het terrein is reeds als zodanig ingericht. Direct grenzend aan de tuin ligt bijna 5 hectare weiland en is er nog 5 HA bij te kopen. Het stallencomplex heeft een zadelkamer, een paardensolarium, 6 paardenboxen en een hooizolder. Naast deze stallen staan (uit het zicht) een trainingsmolen en een mestopslag.



Best Living... want wij werken voor u!

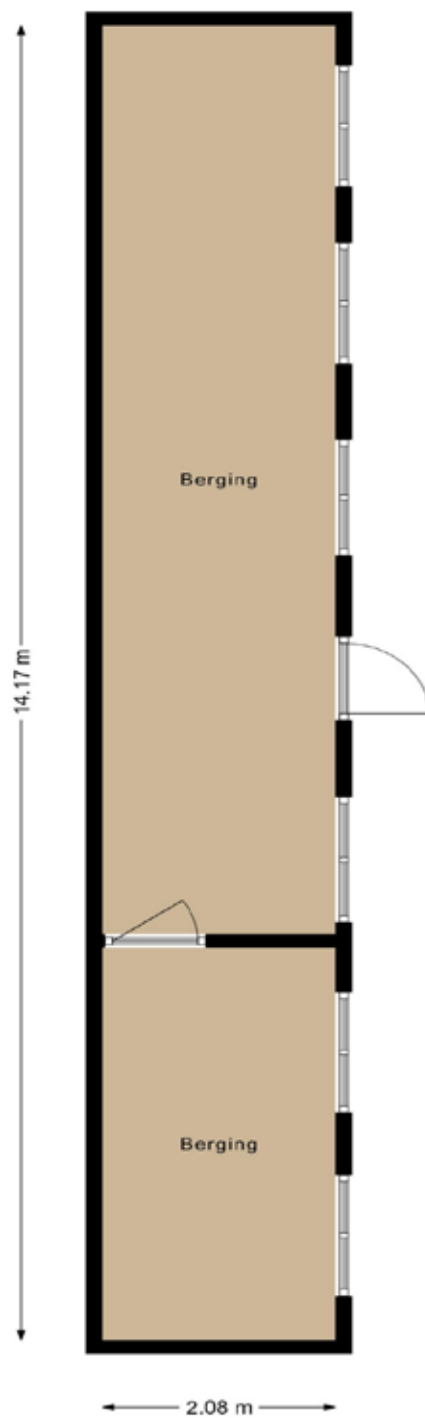
[www.bestliving.nl](http://www.bestliving.nl)

## Garage



Meer weten? Bel gerust!

## Bijgebouw



# Optimaal woonplezier



Meer weten? Bel gerust!



# Optimaal woonplezier



Meer weten? Bel gerust!



## Lijst van zaken



Blijft achter   Gaat mee   Kan worden overgenomen   N.v.t.

### Woning

#### Interieur

##### Verlichting, te weten:

- Inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

##### Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

- Gordijnrails	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Overgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Jaloezieën	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (Losse) horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

##### Vloerdecoratie, te weten:

- Parketvloer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Houten vloer(delen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

##### (Voorzet) openhaard met toebehoren

	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

##### Houtkachel

	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

##### (Gas)kachels

	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

##### Designradiator(en)

	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

##### Radiatorafwerking

	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

##### Overige, te weten:

- Spiegelwanden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-----------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

### Keuken

#### Keukenblok (met bovenkasten)

	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

#### Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

- Kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Magnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Combi-oven/combimagnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koel-vriescombinatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Quooker	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koffiezetapparaat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

# Lijst van zaken



**Blijft achter**   **Gaat mee**   **Kan worden overgenomen**   **N.v.t.**

## Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:

– Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Toilethouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Toiletborstel(houder)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Fontein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Badkamer met de volgende toebehoren:

– Ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Douche (cabine/scherf)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Toiletkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Toilethouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kluis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Airconditioning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Boiler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolluiken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oplaadpunt elektrische auto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Tuin

### Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### Verlichting/installaties

Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<b>Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Overig</b>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### Overig

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

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boiler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

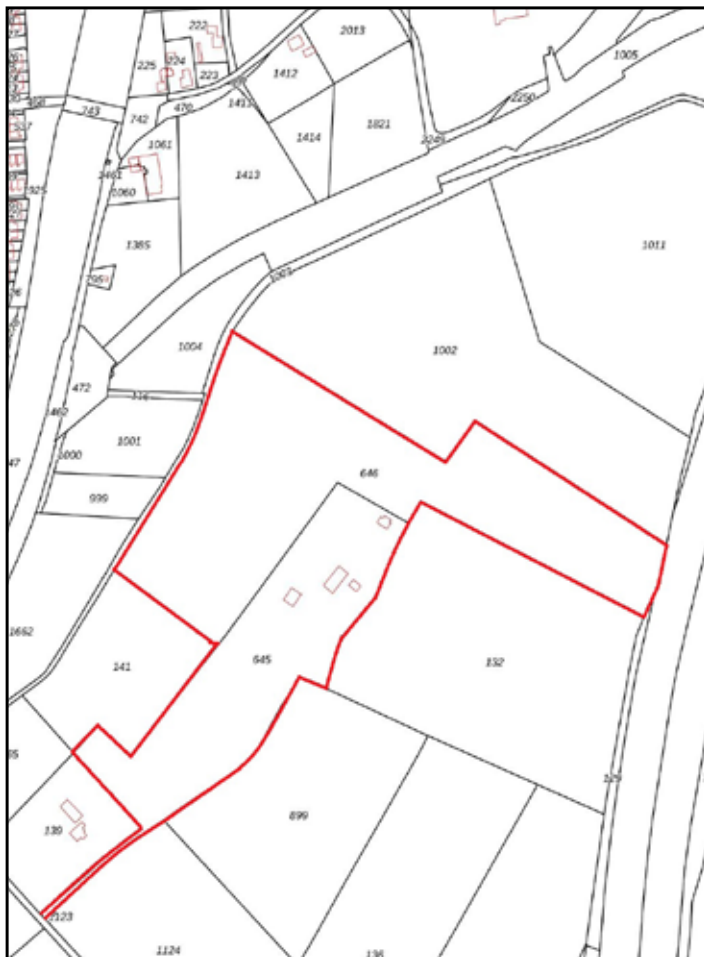


Meer weten? Bel gerust!

## Geografische informatie



## Kadastrale kaart



Best Living... want wij werken voor u!

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

## Algemene informatie

### Brochure

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

### Onderzoeksplicht

De in deze verkoopbrochure vermelde informatie is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook de aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

### Notariskeuze

De notariskeuze wordt bepaald door koper. Indien de notaris extra kosten in rekening brengt bij de verkoper, anders dan de kosten voor het doorhalen van de hypothecaire inschrijving in het kadaster tegen een marktconform tarief (totaal maximaal € 200,- per inschrijving), zijn de kosten voor het meerdere voor rekening van de koper. Wanneer de koper een notaris kiest op een afstand van meer dan 20 kilometer van de onroerende zaak, dan zijn de kosten voor een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper(s) eveneens voor rekening van koper.

### Waarborgsom

In alle koopovereenkomsten die door ons worden gesloten zal standaard een door koper te stellen waarborgsom ter hoogte van 10% van de koopsom worden opgenomen, te voldoen binnen één week na het onherroepelijk worden van de koopovereenkomst. In plaats van het storten van een waarborgsom is het stellen van een bankgarantie ook mogelijk. De notaris zal u vragen de waarborgsom te storten of te bankgarantie te deponeren voor de in de koopovereenkomst vermelde datum.

### Asbest

Het kan zijn dat er in de woning asbesthoudende stoffen/materialen zijn verwerkt. Indien dat bij de verkoper bekend is, zal dit door ons worden gemeld waarna de volgende clause wordt opgenomen in de koopovereenkomst: "In de onroerende zaak zijn asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig. 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 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 als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper."

Als het bij de verkoper of ons niet bekend is kan het toch gezien het bouwjaar van de woning mogelijk zijn dat in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn, in dat geval zal de volgende clause worden opgenomen in de koopovereenkomst: "Gezien het bouwjaar kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen 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."

## Ouderdomsclausule

Indien het een oudere woning betreft, zullen wij in de koopovereenkomst de volgende clausule opnemen: “Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 30 jaar oud is, wat betekent 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 komt het geheel of ten dele ontbreken van een 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.”

## Meetinstructie

In de koopovereenkomst zullen wij de volgende clausule opnemen: “Voor het bepalen van de oppervlakten hanteren wij de uitgangspunten zoals vermeld in de Meetinstructie Gebruiksoppervlakten Woningen. Deze Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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. Aan de vermelde oppervlakten en overige maten, dan wel toegevoegde (bouw)tekeningen kunnen door koper dan ook geen rechten worden ontleend.”

## Niet zelf bewoond

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

“Koper is ermee bekend dat verkoper de onroerende zaak nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan de onroerende zaak waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij de onroerende zaak zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.”

## Veelgestelde vragen

### 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.

## Veelgestelde vragen

### 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. 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 te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

### 7. 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. 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 een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. 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.

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

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaft 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.



### **Dieren**

Wilheminastraat 47  
T 0313 41 90 30  
dieren@bestliving.nl



### **Brummen**

Arnhemsestraat 13  
T 0575 56 10 50  
brummen@bestliving.nl



### **Eerbeek**

Stuyvenburchstraat 70  
T 0313 65 11 99  
eerbeek@bestliving.nl

