

DE HAAN
MAKELAARS



Voor wonen op de Veluwe!

Molenweg 2M, Epe

€ 2.250.000 k.k.

WWW.MOLENWEG2M.NL

dh



Kenmerken

Vraagprijs	€ 2.250.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg
Woonoppervl.	272 m ²
Inhoud	898 m ³
Aantal kamers	5 (3 slaapkamers)

Exclusief penthouse op Landgoed De Waayenberg midden in de natuur van de Veluwe!

Vrijheid, privacy, rust, ruimte, natuur en comfort komen op bijzondere wijze samen in dit uitzonderlijke penthouse op Landgoed De Waayenberg. Op de tweede en tevens bovenste woonlaag van het in 2020 gerealiseerde appartementengebouw bieden wij u dit luxueuze penthouse aan, met maar liefst circa 272 m² woonoppervlakte, drie royale balkons, drie slaapkamers met ieder een eigen badkamer, twee werkkamers en vier parkeerplaatsen in de ondergelegen parkeerkelder.

Het penthouse is volledig turn-key afgewerkt en kenmerkt zich door een uitzonderlijk hoog afwerkingsniveau. Bij de indeling en inrichting is veel aandacht besteed aan ruimtelijkheid, licht, zichtlijnen en praktisch wooncomfort. Hoogwaardige materialen, maatwerkinterieur, uitgebreide domotica en de grote hoeveelheid glas vormen samen een stijlvol en harmonieus geheel. Vrijwel overal zorgen openslaande deuren voor een fraaie verbinding met buiten en een prachtig uitzicht over het landgoed en de omliggende landerijen.

Voor de uitgebreide informatie, kijk op: molenweg2m.nl

Landgoed De Waayenberg beslaat ruim zes hectare, waarvan circa vijf hectare is gerangschikt onder de Natuurschoonwet. Samen met de overige appartementseigenaren bent u via de VvE mede-eigenaar van dit bijzondere landgoed. Het geheel ligt in het buurtschap Wissel, aan de rand van Epe en de Veluwe, nabij het Tongerense Veen. Op het landgoed bevindt zich bovendien de splitsing van twee sprengbeken: de Tongerense Beek en de Paalbeek.

Het appartementengebouw telt dertien appartementen, verdeeld over drie woonlagen. Het aangeboden penthouse is met afstand het grootste appartement in het hoofdgebouw. Daarnaast bevindt zich op het landgoed de Orangerie met nog twee ruime appartementen.

Aankomst Landgoed De Waayenberg

Via de Molenweg rijdt u het landgoed op, waarna de fraaie oprijlaan u naar het hoofdgebouw leidt. De auto parkeert u comfortabel in de ruime parkeerkelder onder het gebouw. Bij het penthouse behoren maar liefst vier parkeerplaatsen. Tussen twee van deze parkeerplaatsen bevindt zich een laadvoorziening voor een elektrische auto.

Vanuit de parkeerkelder brengt de lift u rechtstreeks naar de woonverdieping. Daarnaast beschikt het appartement over een uitzonderlijk ruime privéberging van circa 3,75 x 6,75 meter. Hier is volop plaats voor bijvoorbeeld fietsen, motorfietsen, golfuitrusting, opslag, een werkbank of hobbygebruik.

Het penthouse

Het penthouse is onder begeleiding van een interieurarchitect ingedeeld en afgewerkt. Het maatwerk komt door het gehele appartement terug. In totaal beschikt de woning over maar liefst veertien op maat gemaakte inbouwkasten, die onderdeel uitmaken van het appartement. Diverse aluminium glazen taatsdeuren, dubbele deuren en schuifdeuren dragen bij aan de ruimtelijke uitstraling en bieden waar gewenst juist privacy.

De royale entree en centrale hal geven direct een indruk van de ruimte en kwaliteit van het appartement. Hier bevinden zich de garderobe en de separate toiletruimte. Vanuit de hal zijn de verschillende vertrekken op een prettige en overzichtelijke manier bereikbaar.

Via dubbele glazen taatsdeuren bereikt u de indrukwekkende leefruimte met woonkeuken en living.

Woonkeuken en living

Een van de absolute blikvangers is de bijzonder luxe woonkeuken. Centraal staat het indrukwekkende kookeiland van bijna 4,5 meter lang. De keuken is voorzien van hoogwaardige apparatuur en voorzieningen, waaronder een uitgebreide Quooker, Miele hogedrukstoomoven, AEG lage-druk-convectie-stoom-/bakoven, Miele warmhoudlade, vacumeerapparaat, professionele afzuigkap en een royale driedelige Liebherr-koelkast met vershoudladen. Daarnaast zijn er een separate diepvries en wijnklimaatkast aanwezig.

Voor optimaal gebruiksgemak is gekozen voor laden in plaats van traditionele onderkasten met draaideuren. Speciaal ontworpen coverdeuren maken het bovendien mogelijk om keukenapparatuur aan het zicht te onttrekken wanneer deze niet wordt gebruikt.

Direct aan de woonkeuken grenst het grootste van de drie balkons, gelegen op het zuidwesten. Een zesdelige glazen harmonicawand kan vrijwel volledig worden geopend, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Op warme dagen ontstaat hier één grote leefruimte met volop plaats voor uitgebreide diners en ontvangsten. Dankzij de ligging op het zuidwesten geniet u hier bovendien optimaal van de middag- en avondzon en het vrije uitzicht over de omliggende landerijen.

De comfortabele en bijzonder royale living sluit direct aan op de woonkeuken. Openslaande deuren geven toegang tot het balkon aan de zuidzijde, vanwaar u opnieuw prachtig uitkijkt over de groene omgeving. Tussen de woonkeuken en het zitgedeelte bevindt zich een stijlvolle houtgestookte doorkijkhaard die beide leefruimten op sfeervolle wijze met elkaar verbindt.

Aansluitend bevindt zich een fraai vormgegeven werkkamer die in open verbinding staat met de living. De op maat gemaakte boekenkast en openslaande deuren geven deze ruimte een eigen karakter, terwijl het contact met de woonkamer behouden blijft.

Aan de andere zijde van het appartement bevindt zich een tweede, afzonderlijke werkkamer annex bibliotheek. Ook hier is uitgebreid maatwerkinterieur aanwezig. Openslaande deuren naar het balkon zorgen voor veel daglicht en een aangename verbinding met buiten.

Slaapvertrekken

Via de centrale hal bereikt u de drie slaapkamers, die ieder beschikken over een eigen badkamer.

De master bedroom is royaal opgezet en vormt samen met de aangrenzende kleedkamer en badkamer een comfortabele privésuite. De ruime inloopkleedkamer is volledig voorzien van hoogwaardige maatwerkkasten.

De luxe badkamer beschikt onder meer over een royale stoom- en regendouche met verwarmde zitbankjes, een Sunshower, toilet, dubbel wastafelmeubel en verwarmde spiegels. Een verzorgde wellness ruimte waarin comfort en ontspanning centraal staan. Vanuit de mastersuite heeft u bovendien rechtstreeks toegang tot het ochtendbalkon.

Ook de tweede en derde slaapkamer beschikken ieder over een eigen complete badkamer. Deze badkamers zijn eveneens hoogwaardig uitgevoerd en onder meer voorzien van royale regendouches, toiletten, wastafelmeubels, verwarmde spiegels en infraroodpanelen. De slaapkamers hebben openslaande deuren met een Frans balkon, waardoor ook hier licht en uitzicht een belangrijke rol spelen.

Bijkeuken en technische ruimte

Naast de luxe woonkeuken beschikt het penthouse over een tweede keuken/bijkeuken annex wasruimte. Deze ruimte

is voorzien van een strak keukenblok met onder andere een koelkast en aansluitingen voor de wasapparatuur.

De bijkeuken is niet alleen praktisch voor dagelijks gebruik, maar ook ideaal bij diners en grotere ontvangsten. Voorbereidingen kunnen hier buiten het zicht van gasten plaatsvinden en na afloop kunnen servies en andere benodigdheden eenvoudig worden opgeborgen, zodat de woonkeuken representatief en opgeruimd blijft.

Daarnaast is er een separate technische ruimte met de installaties van het appartement.

Maatwerk, domotica en comfort

Het appartement is door het gehele interieur op hoog niveau afgewerkt. De vloer is uitgevoerd in PVC in visgraatmotief met de uitstraling van gerookt eiken en langs de randen afgewerkt met een klassieke zwarte bies.

Hoogwaardige geïntegreerde inbouwspots verzorgen de verlichting. Deze zijn op verschillende plaatsen zo gepositioneerd dat kunstwerken in de daarvoor bestemde gangen fraai kunnen worden uitgelicht.

De gehele woning is uitgerust met een Niko Home Control-domoticasysteem. Hiermee kunnen onder meer de verlichting en screens eenvoudig worden bediend, ook op afstand via een smartphone wanneer een internetverbinding beschikbaar is.

Aan de zuidzijde zijn zes screens aangebracht die eveneens via het domoticasysteem kunnen worden aangestuurd. Ook de aanwezige zonwering draagt bij aan het hoge niveau van wooncomfort.

De hoogwaardige aluminium kozijnen van Schüco zijn uitgevoerd met triple glas. Op diverse plaatsen zijn bovendien aluminium inzethorren aangebracht.

Duurzaam en gasloos wonen

Het gehele gebouw is gasloos, volledig geïsoleerd en voorzien van triple isolatieglas. Verwarming en koeling vinden plaats via een aardwarmtesysteem met een centrale bronpomp. Door het gehele appartement is vloerverwarming en vloerkoeling aanwezig.

Ieder appartement beschikt daarnaast over een eigen warmwateropslag en eigen installatietechniek voor verwarming en warm water.

Op het dak bevinden zich 88 zonnepanelen van de VvE. Het penthouse beschikt over energielabel A.

Ook aan het buitenleven is gedacht. De balkons zijn voorzien van watervoorzieningen en een bewateringssysteem, waardoor de aanwezige beplanting eenvoudig kan worden verzorgd.

Buitenleven op niveau

Met drie royale balkons aan verschillende zijden van het appartement is er op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of juist in de schaduw. Van de ochtendzon bij de mastersuite tot lange zomeravonden op het grote balkon op het zuidwesten: overal ervaart u de rust, ruimte en het vrije uitzicht van het landgoed.

Juist deze combinatie maakt het penthouse zo uniek. U geniet hier van de vrijheid, privacy en groene woonbeleving die doorgaans met een vrijstaande woning worden geassocieerd, gecombineerd met het gemak, de veiligheid en het comfort van volledig gelijkvloers wonen.

Wonen midden in de natuur

De bijzondere ligging van De Waayenberg laat zich iedere dag opnieuw ervaren. Vanuit het appartement en op het landgoed kijkt u uit over groen, weilanden en landerijen. Herten worden regelmatig in de tuin en omliggende weilanden gezien en ook hazen, dassen, vossen en egels behoren tot de bezoekers van het gebied. Daarnaast kent de omgeving een rijke vogelstand met onder meer verschillende roofvogels en uilensoorten.

De uitgestrekte Veluwe bossen en het Tongerense Veen liggen op korte afstand. Een woonomgeving waarin natuur, rust, ruimte en comfort op uitzonderlijke wijze samenkomen.

Epe binnen handbereik

Ondanks de vrije en groene ligging bevindt het gezellige centrum van Epe zich op slechts circa tien minuten fietsen. Hier vindt u een breed aanbod aan winkels, restaurants, cafés en dagelijkse voorzieningen. Een bakker bevindt zich op circa vijf minuten afstand en zowel de bakker als het centrum zijn ook uitstekend te voet bereikbaar.

Epe beschikt daarnaast over diverse scholen en medische voorzieningen. Ook de bereikbaarheid richting omliggende steden is uitstekend. De A50 en A28 zijn goed bereikbaar en zowel Apeldoorn als Zwolle liggen op korte rijafstand. Station 't Harde bevindt zich op ongeveer tien autominuten, met treinverbindingen richting Zwolle en Amersfoort en aansluitingen op verdere nationale en internationale verbindingen.

Een penthouse van uitzonderlijk niveau

Molenweg 2M biedt een woonbeleving die maar zelden beschikbaar komt. Circa 272 m² gelijkvloers wooncomfort, drie royale balkons, drie slaapkamers met ieder een eigen badkamer, twee werkkamers, een indrukwekkende living en woonkeuken, veertien maatwerkkasten, uitgebreide domotica, hoogwaardige installatietechniek, vier parkeerplaatsen en een uitzonderlijk ruime privéberging.

Servicekosten

De servicekosten bedragen in 2026 € 660,- per maand. Voor 2027 wordt rekening gehouden met een bedrag van circa € 730,- tot € 750,- per maand. Deze verhoging hangt samen met het uitbesteden van het volledige beheer aan een externe dienstverlener per 1 oktober 2026. In de servicekosten is tevens circa € 56,- per maand opgenomen voor de vier parkeerplaatsen.

Daar komt misschien wel de meest zeldzame kwaliteit bij: wonen op een landgoed van ruim zes hectare, midden in het groen en aan de rand van de Veluwe, terwijl het centrum van Epe binnen enkele minuten bereikbaar is.

Een uitzonderlijk penthouse voor wie geen concessies wil doen aan ruimte, privacy, luxe, natuur en comfort. Wij nodigen u graag uit om de sfeer, ruimte en kwaliteit van dit penthouse op Landgoed De Waayenberg zelf te komen ervaren. Van harte welkom!

Wetenswaardigheden

Bouwjaar : 2020

Inhoud : 898 m3

Gebruiksoppervlakte : 272 m2

Buitenruimte : 46 m2

Externe bergruimte : 39 m2

Verwarming : vloerverwarming/koeling i.c.m. aardwarmtepomp

Warm water : via elektrische boiler

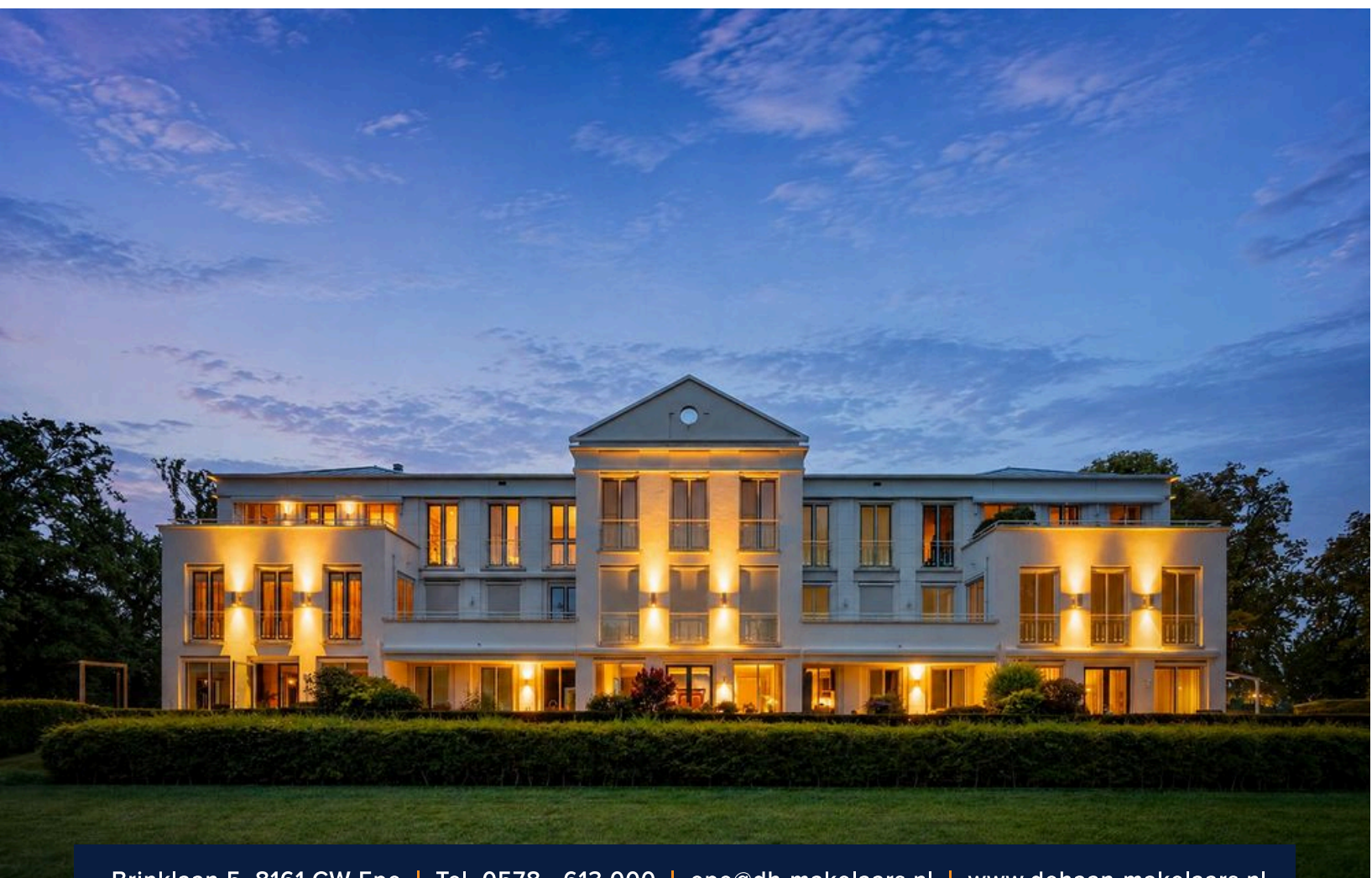
Isolatie : volledig geïsoleerd

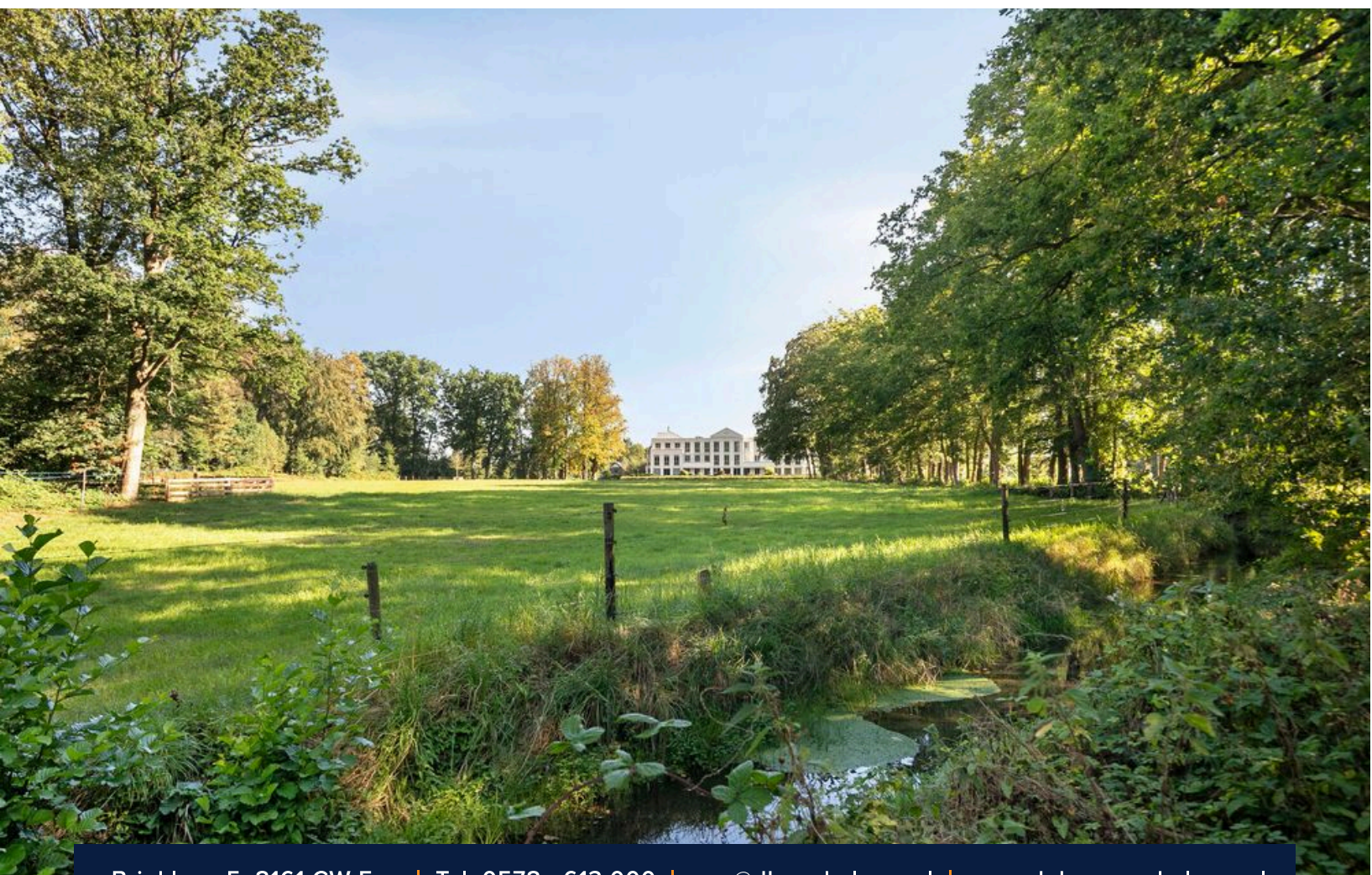
Energie label :

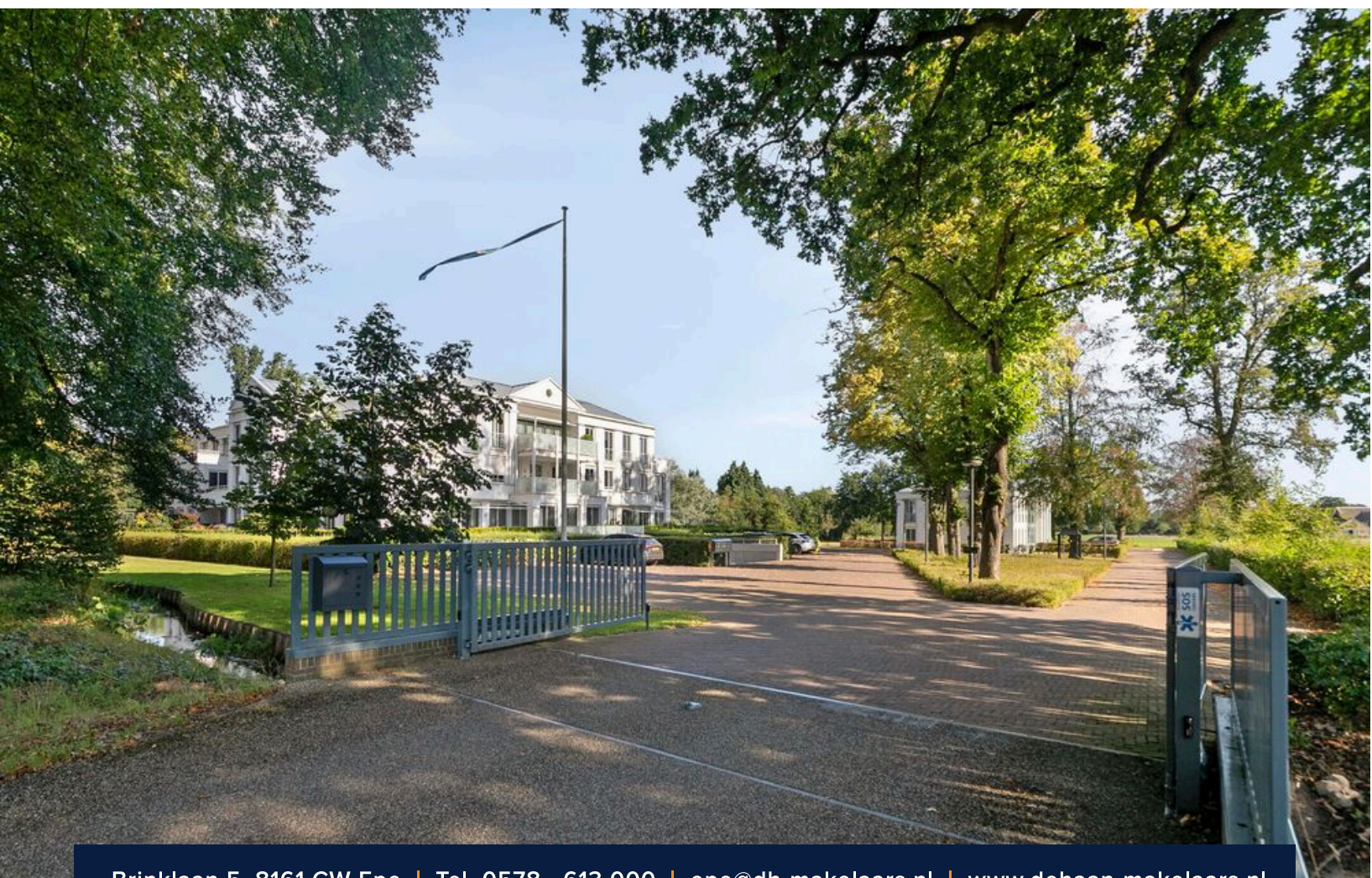
Zonnepanelen : 88 zonnepanelen voor gemeenschappelijk gebruik; 1/3e aangesloten op het penthouse

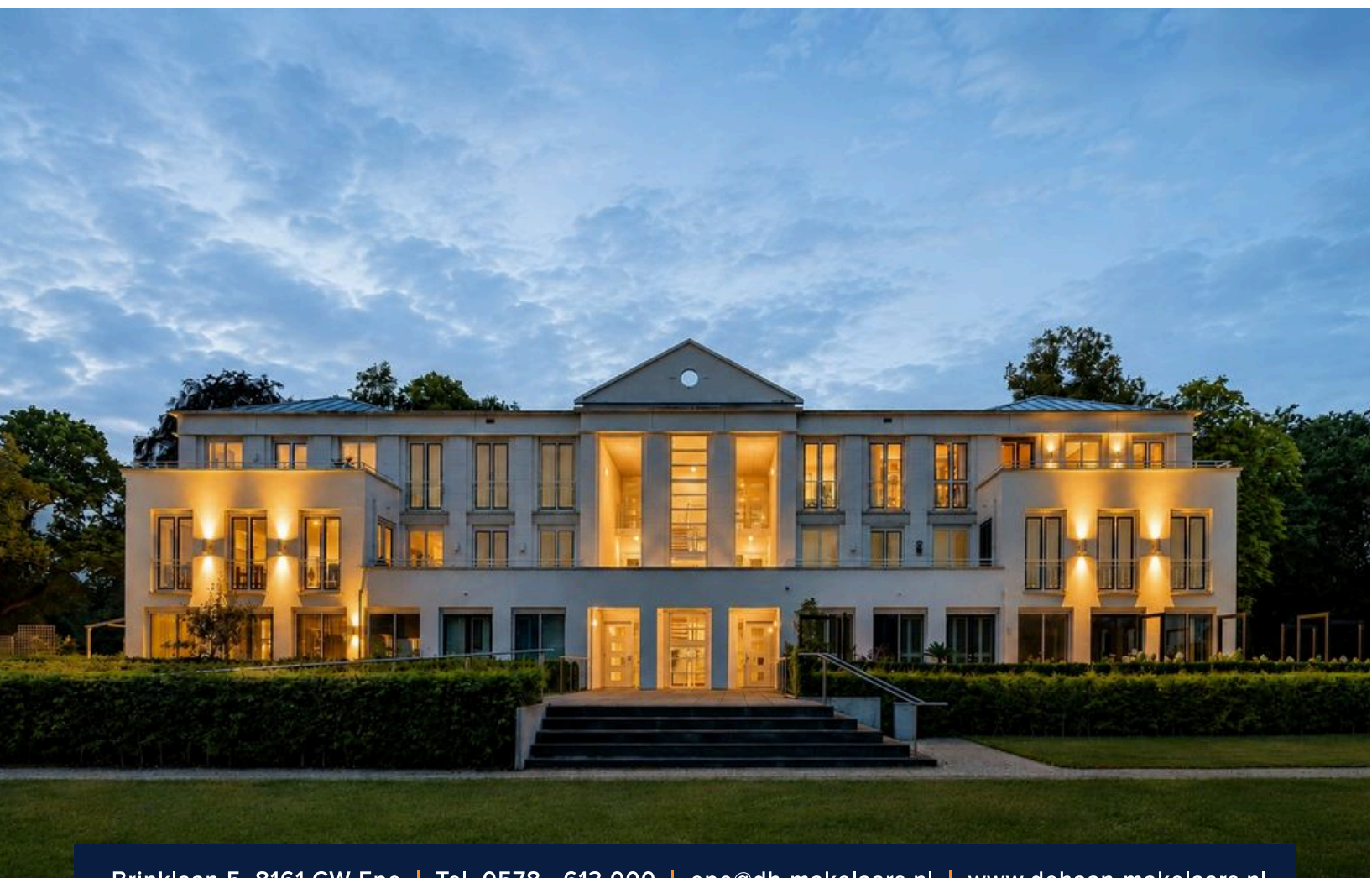
Aanvaarding : in overleg

Servicekosten : ca. €750,- per maand (VvE wordt professioneel beheerd)





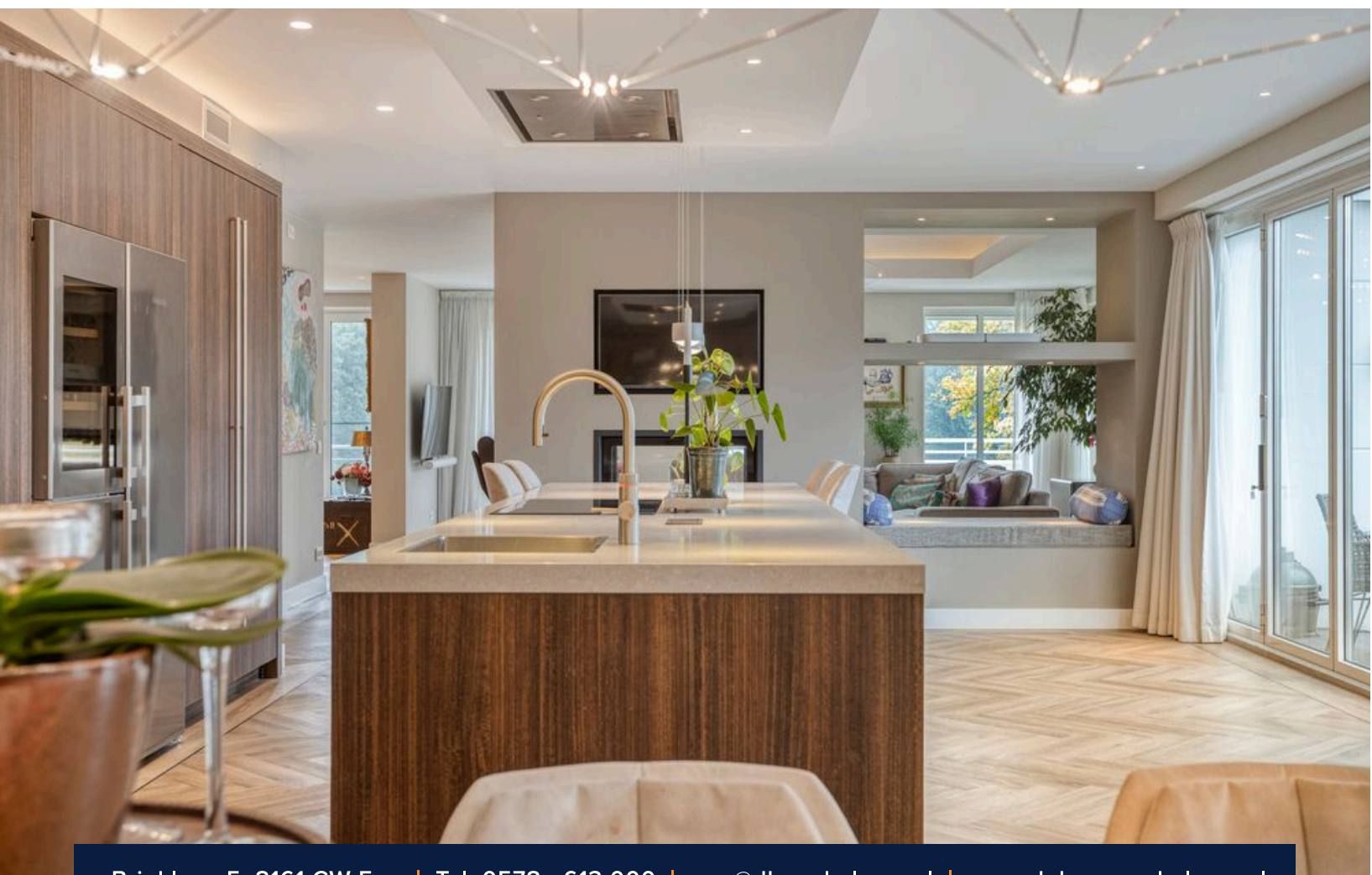


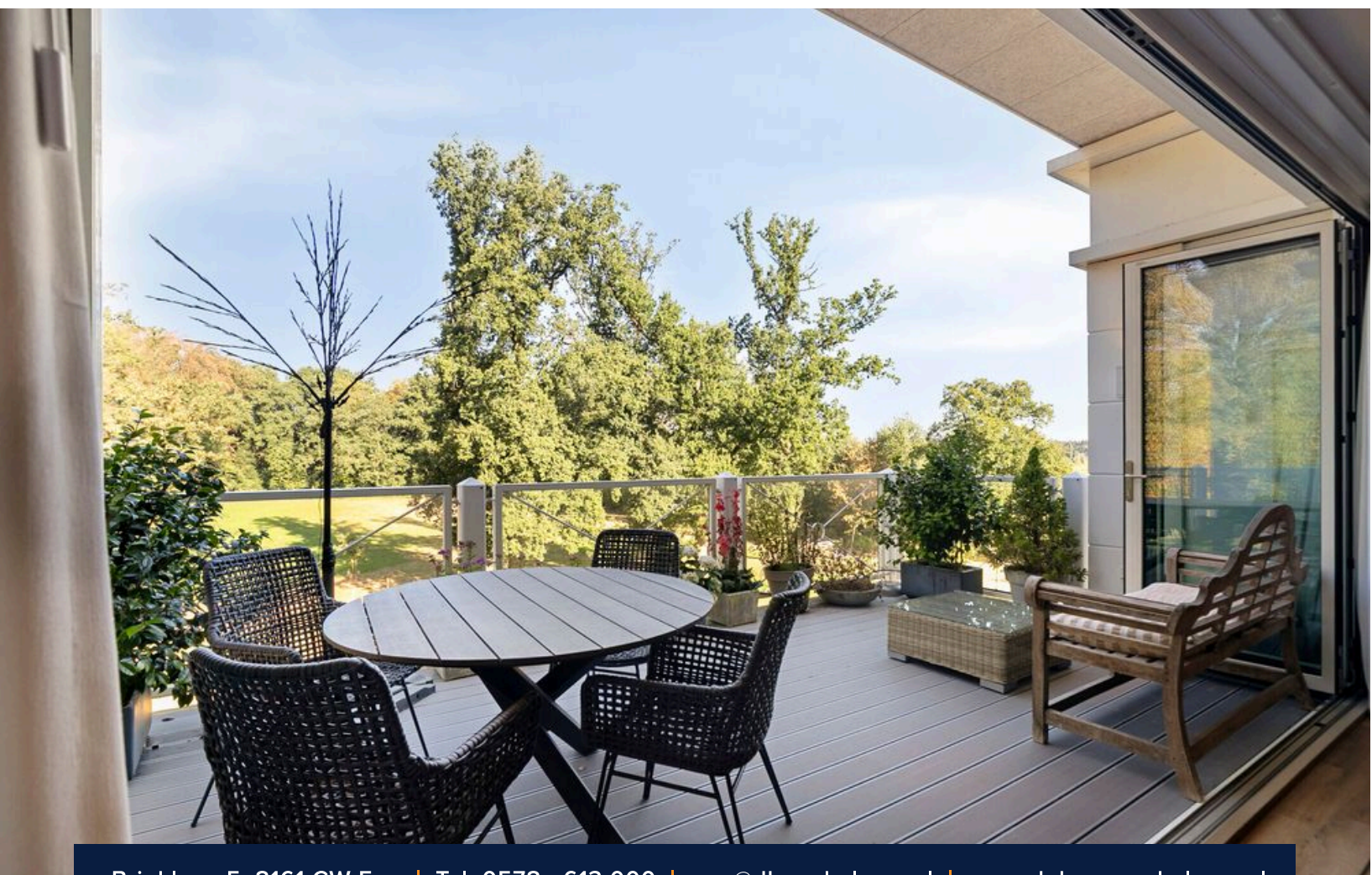


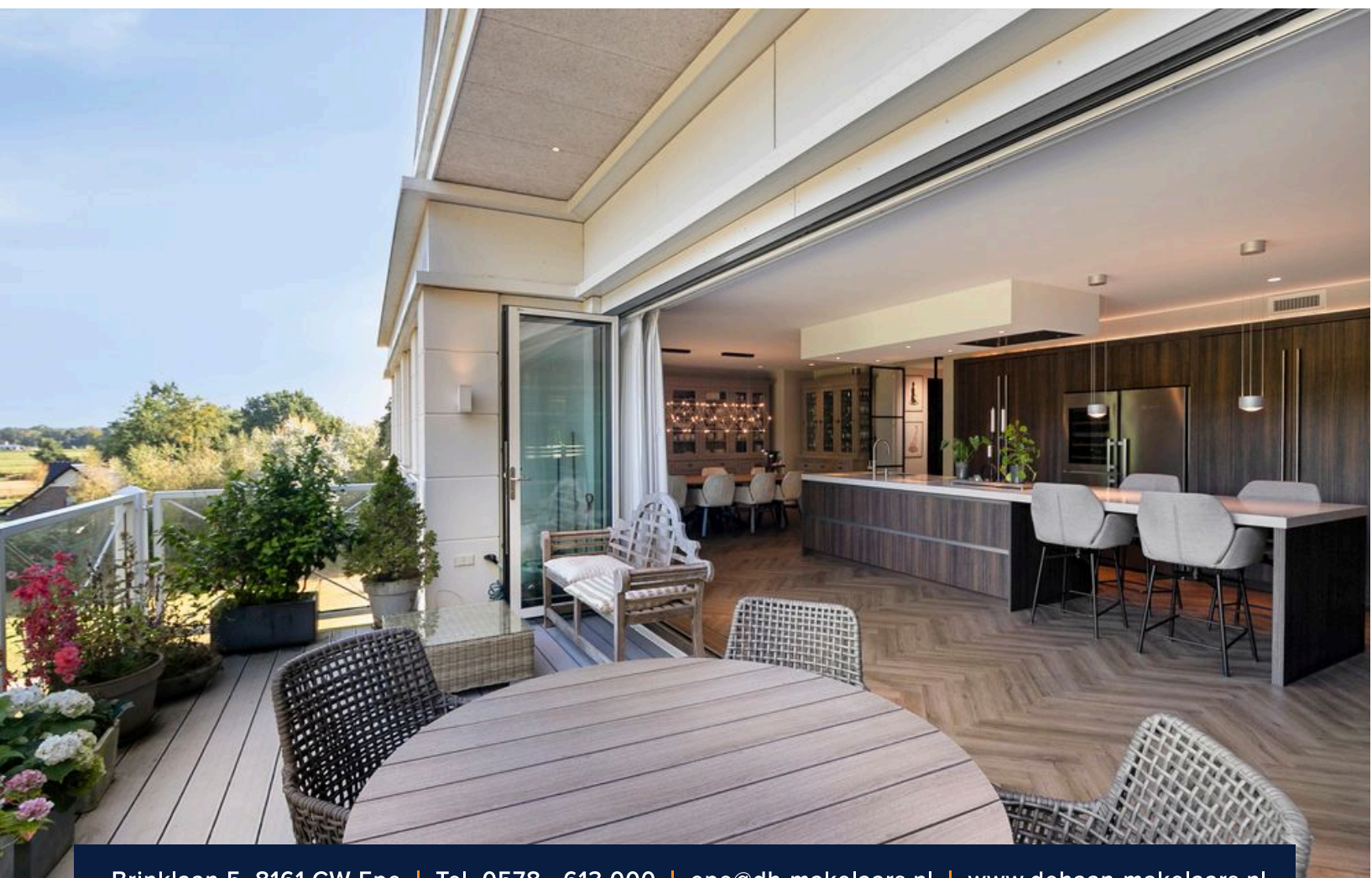


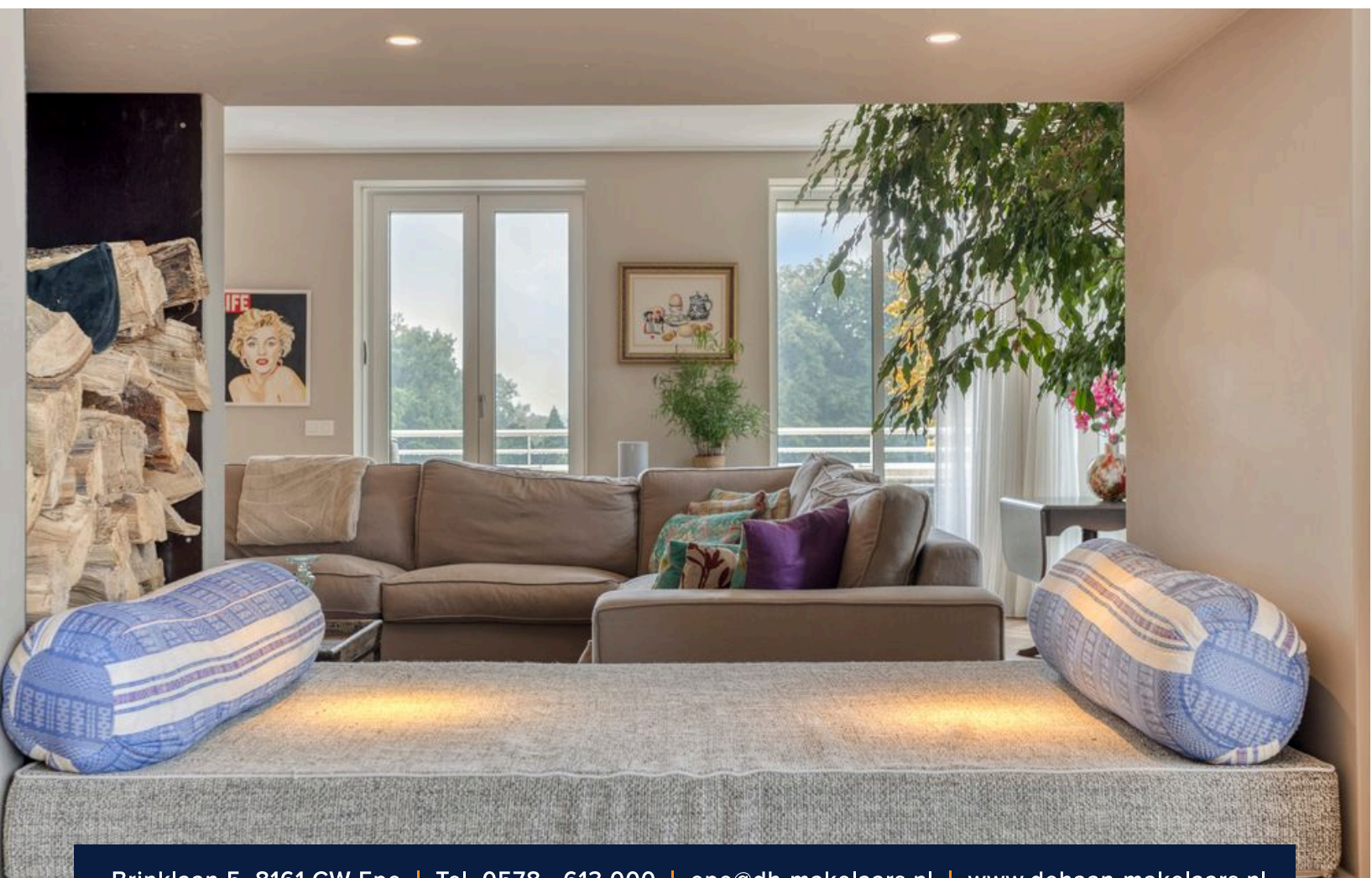


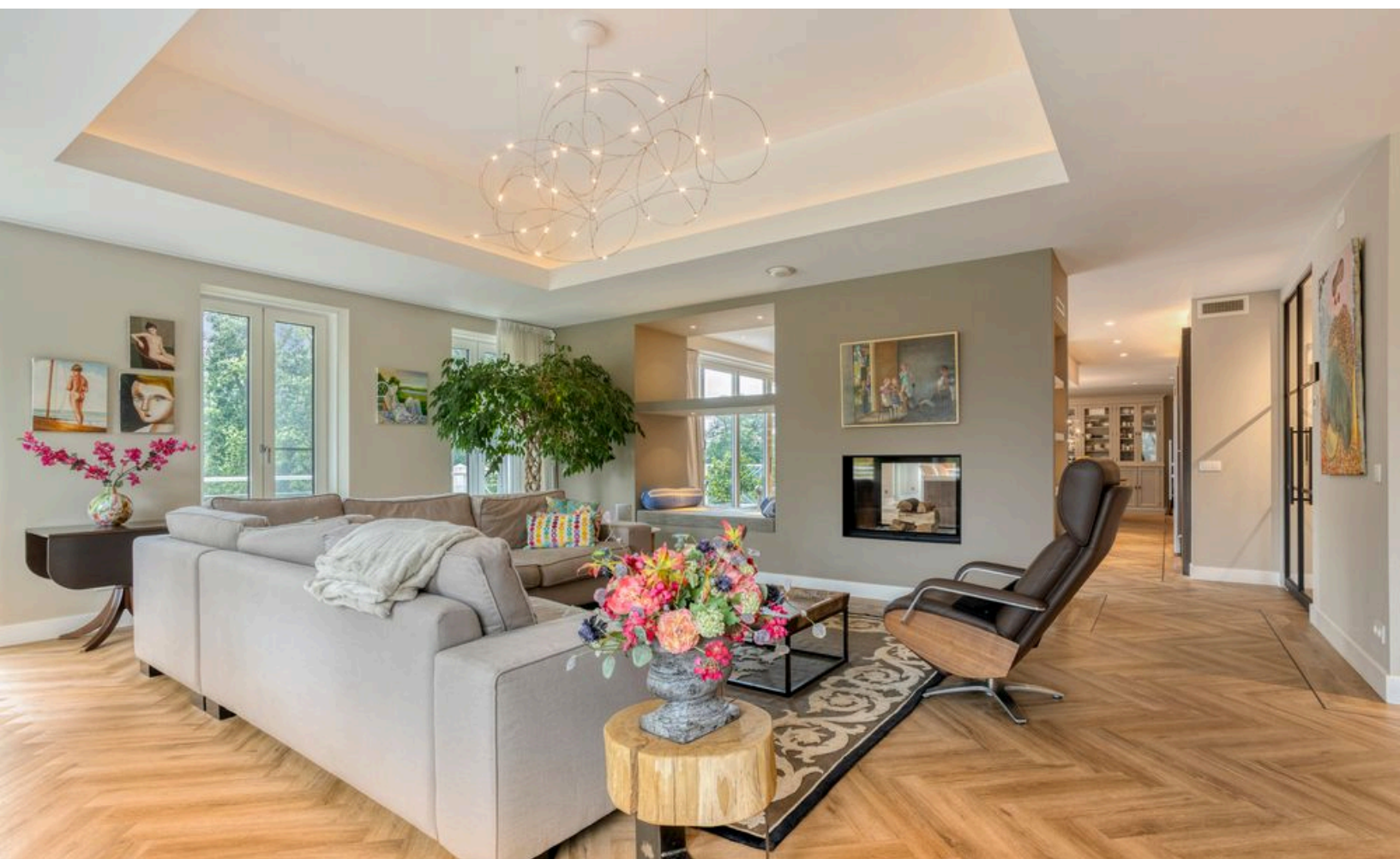


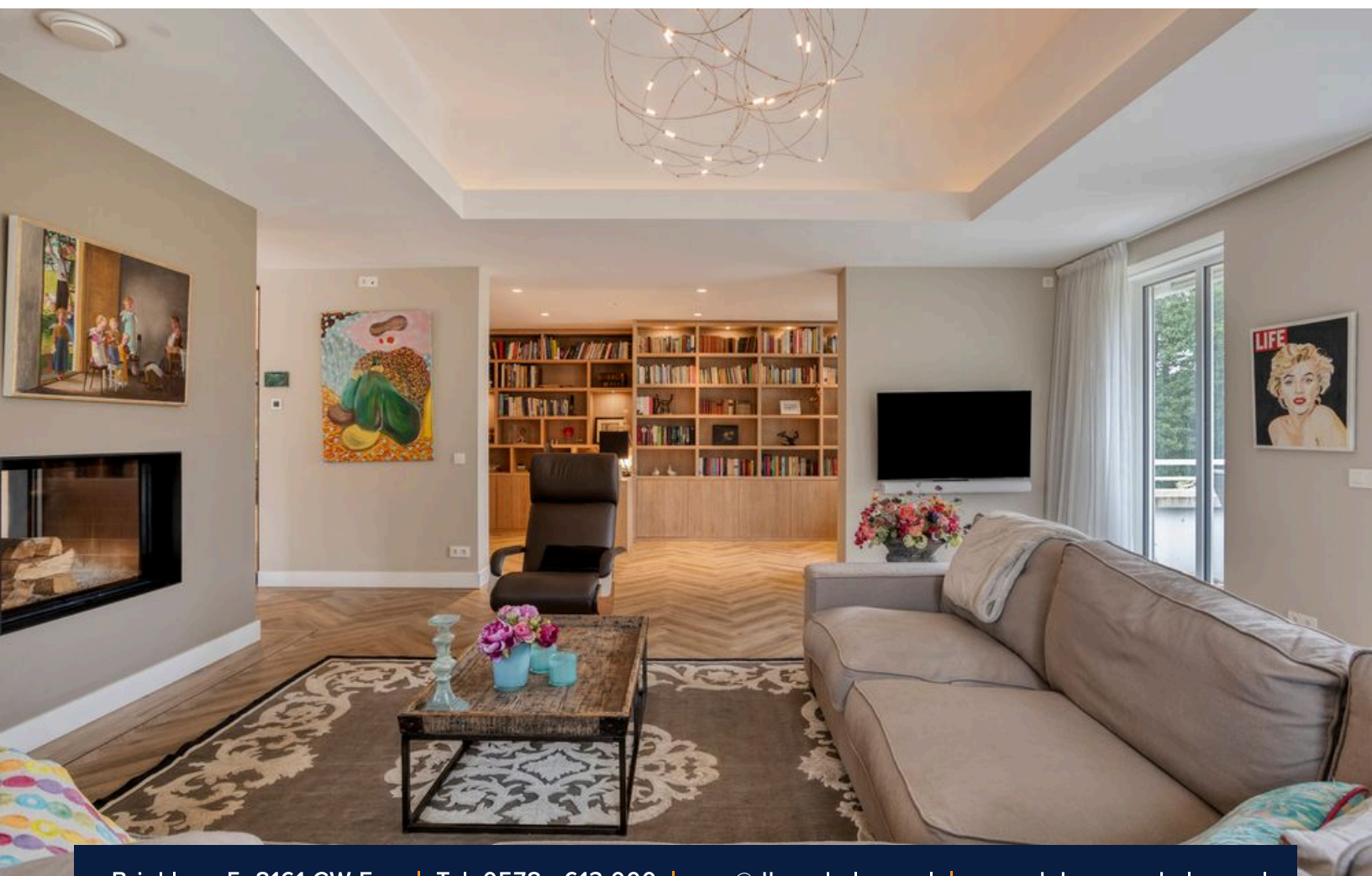






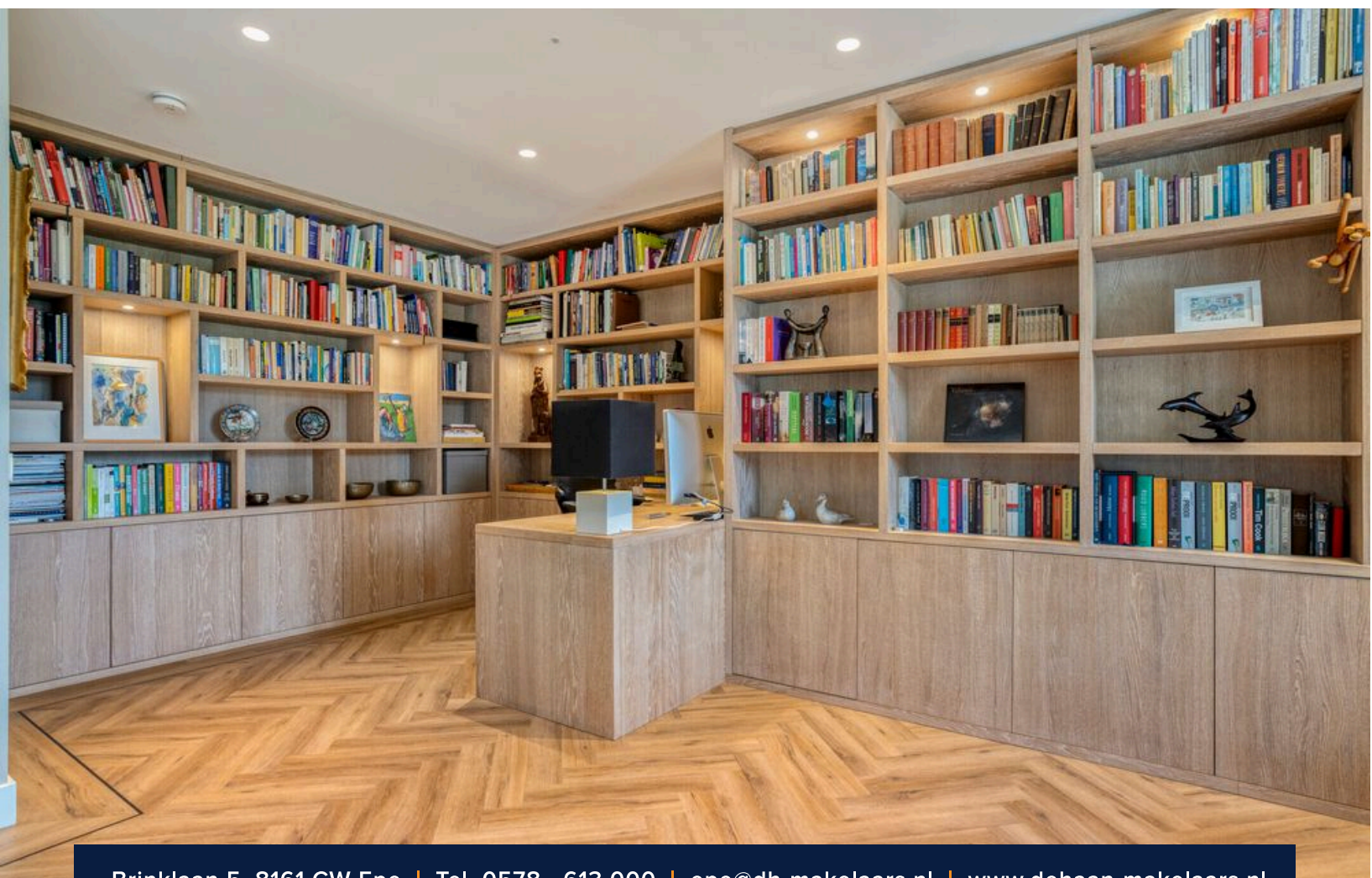


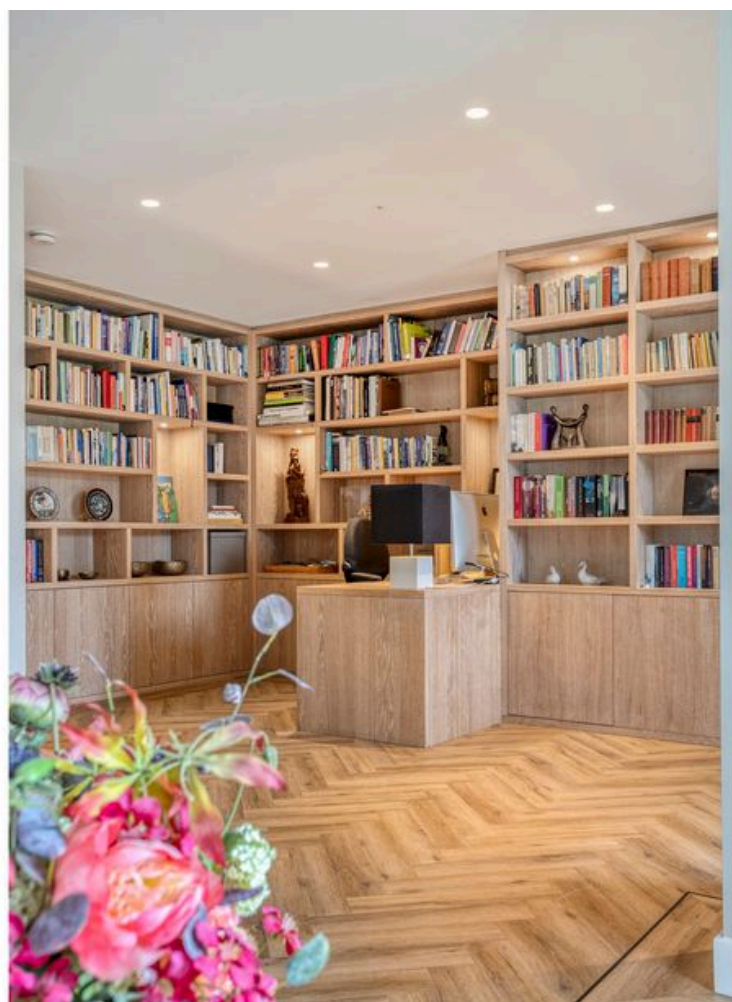




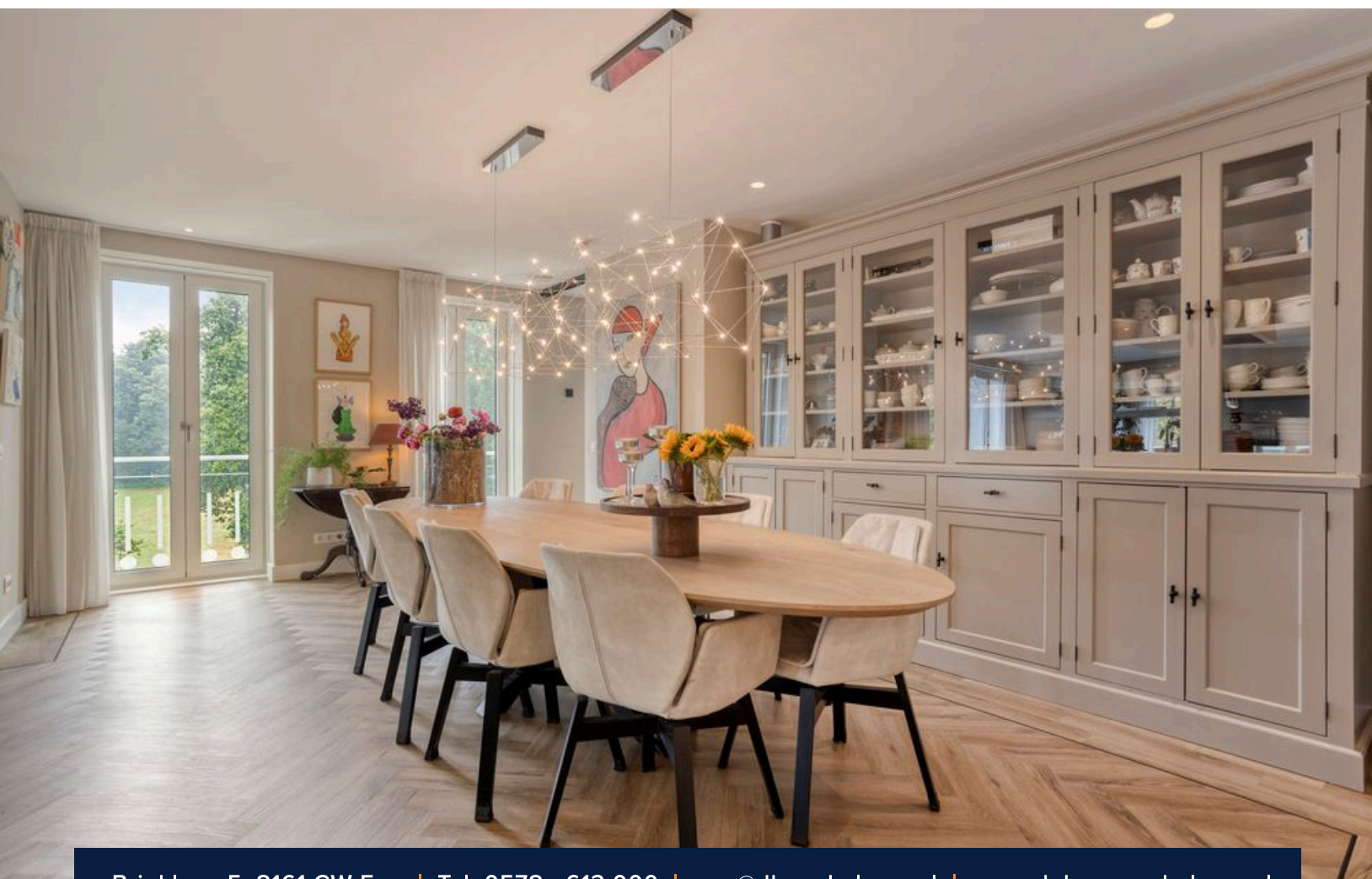








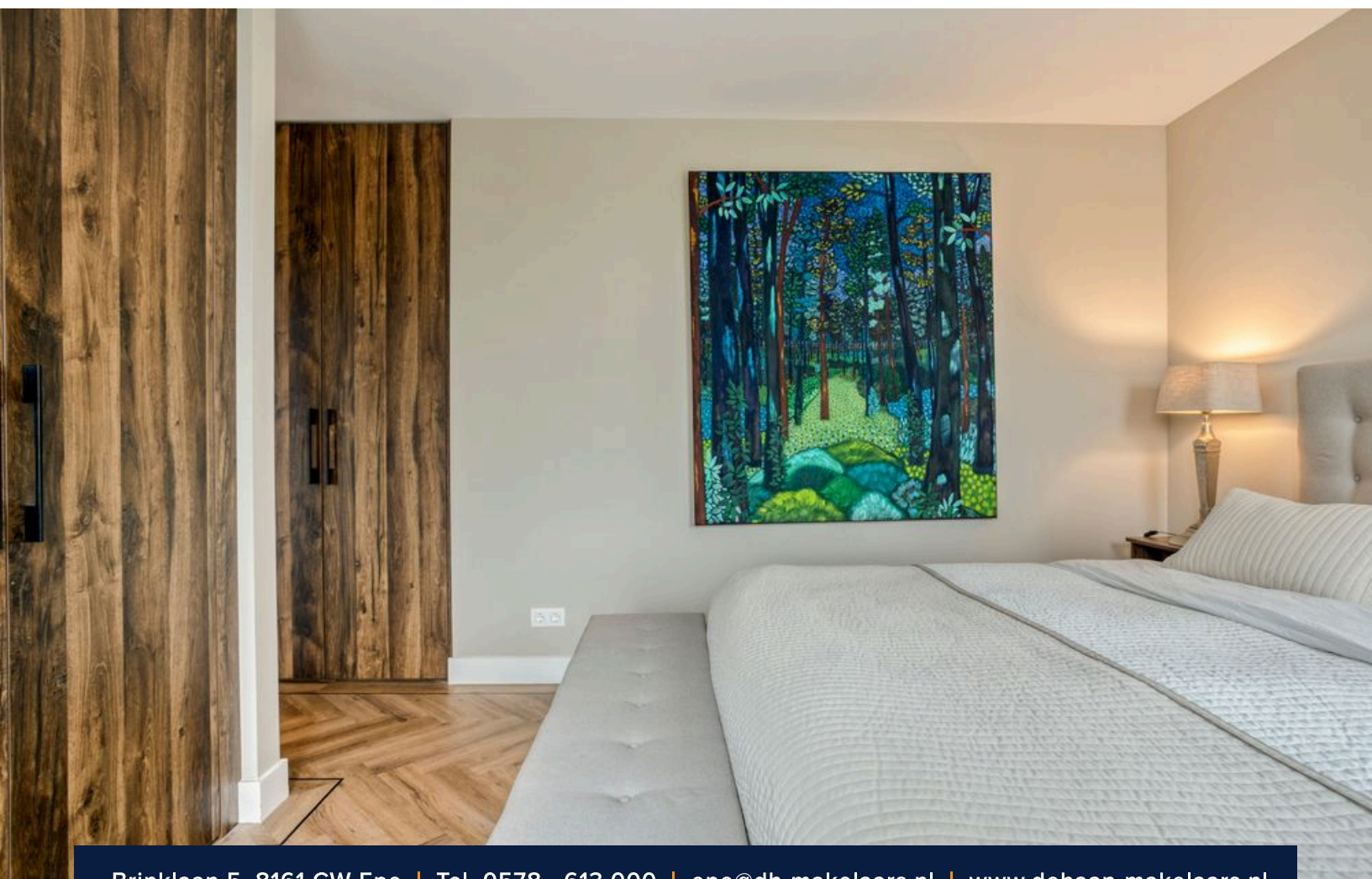




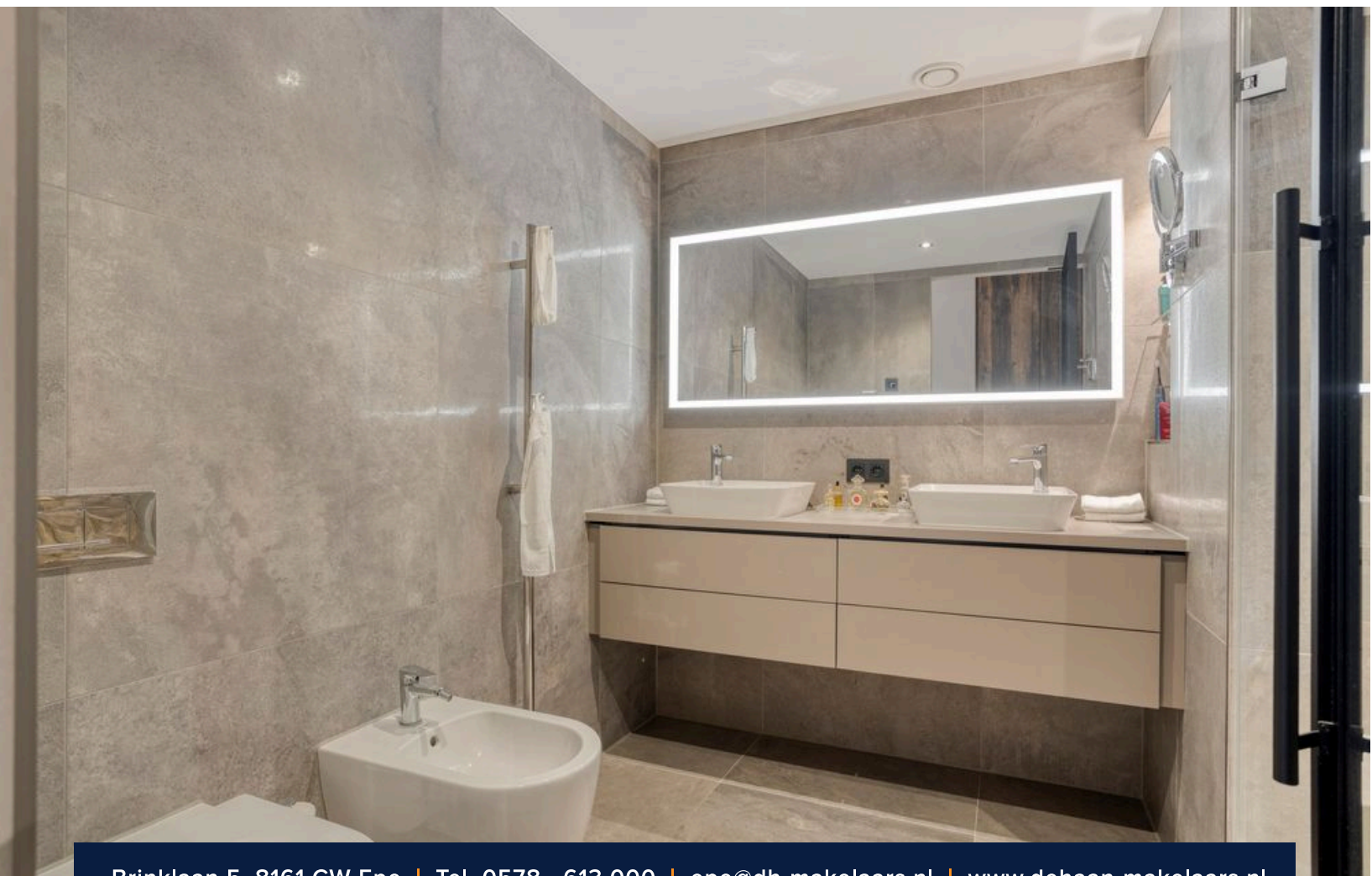


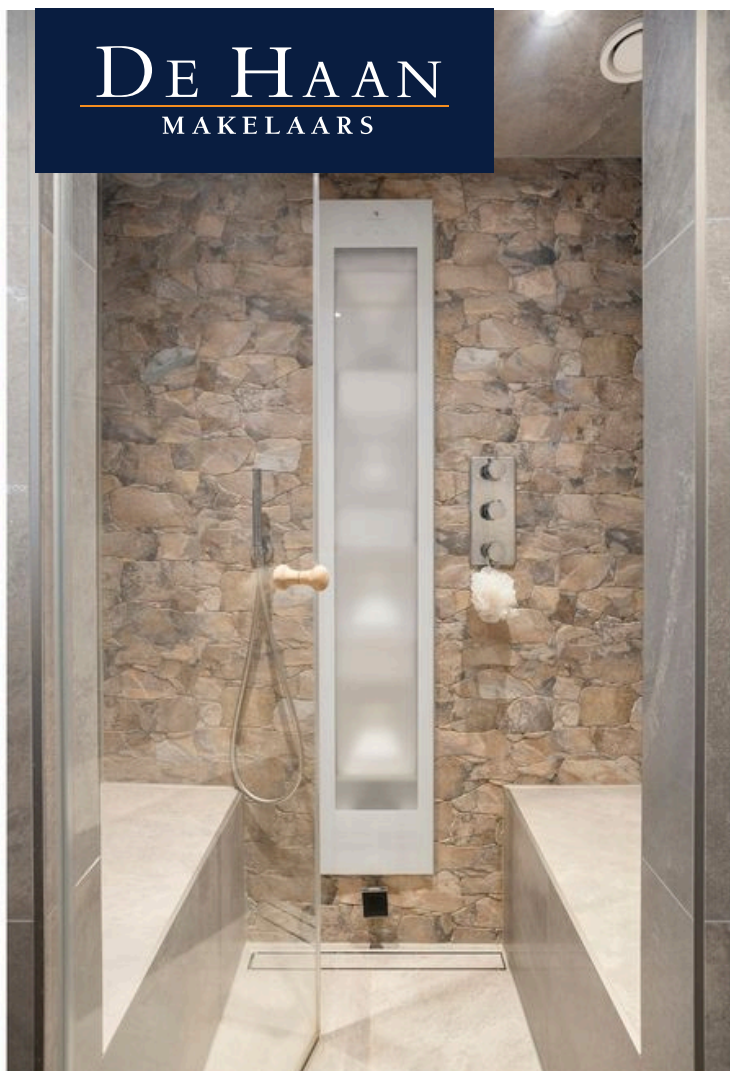


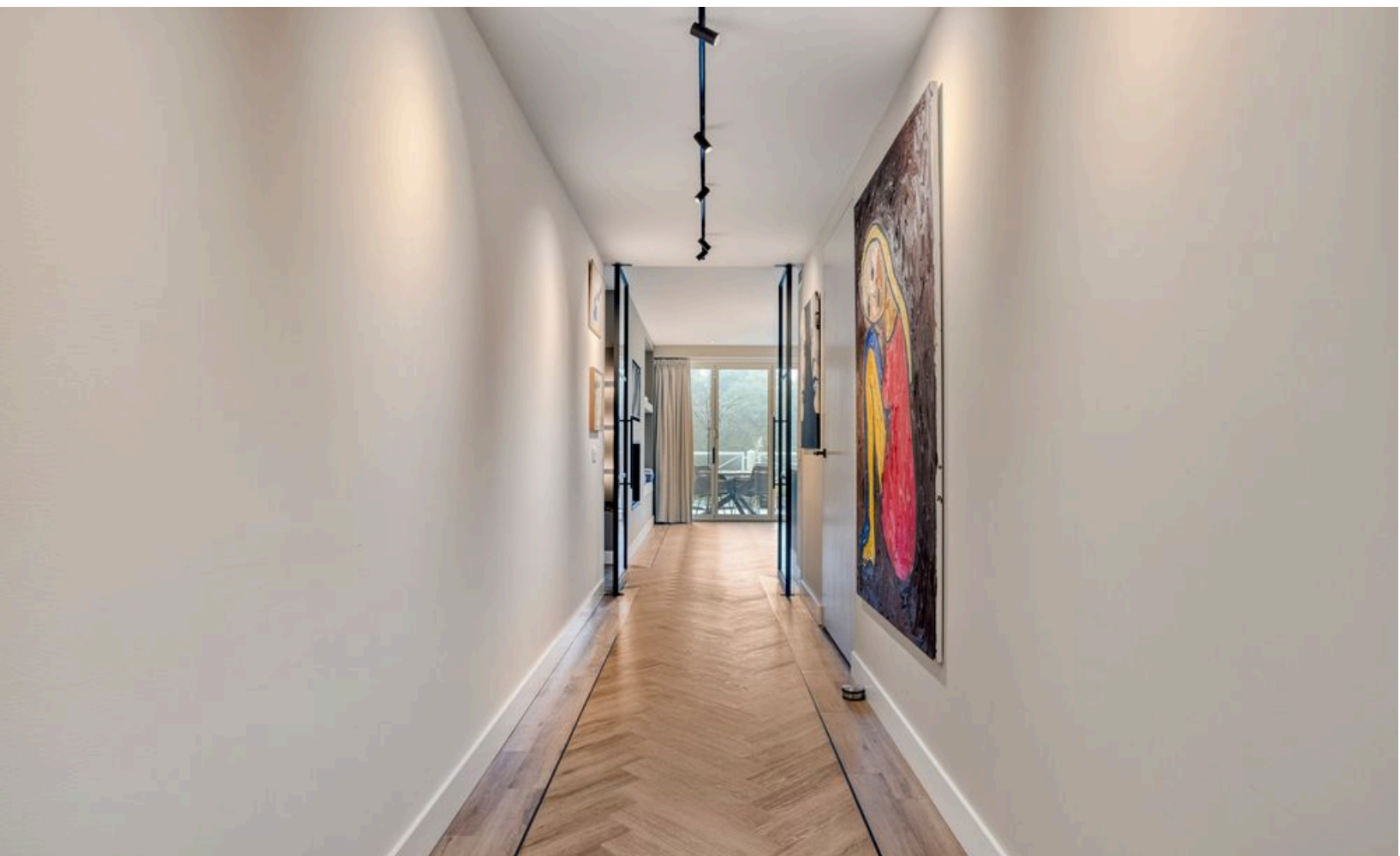


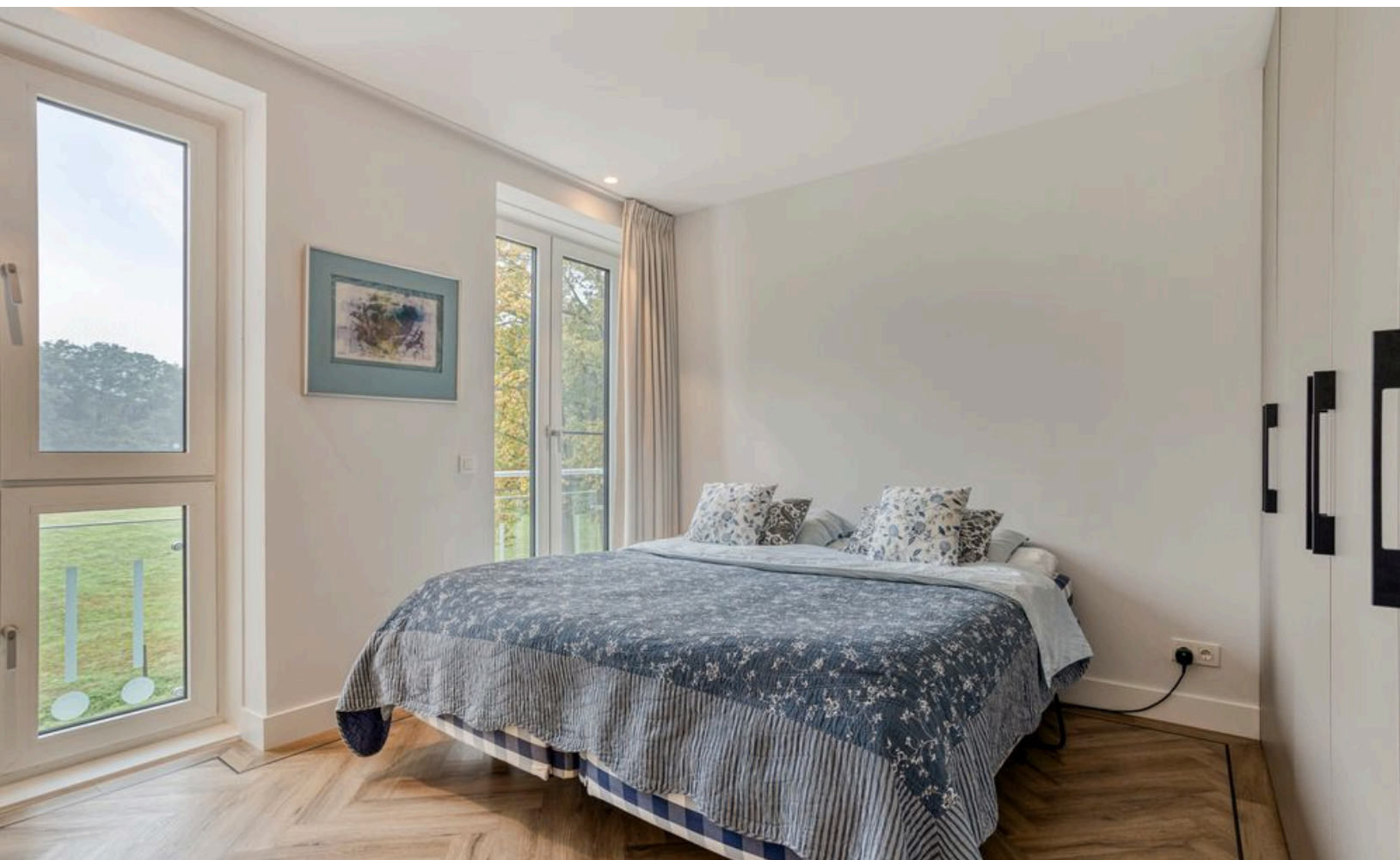


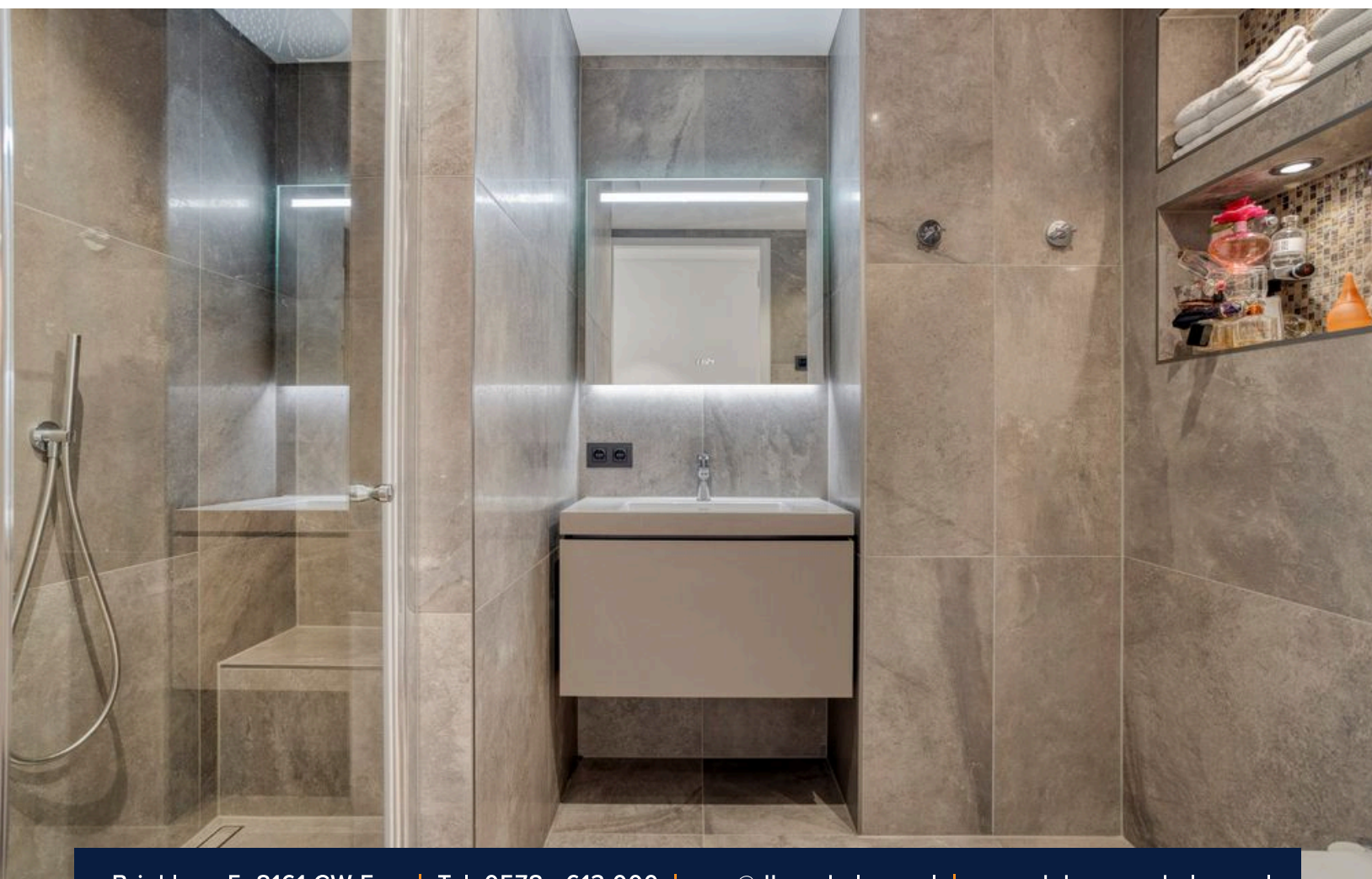


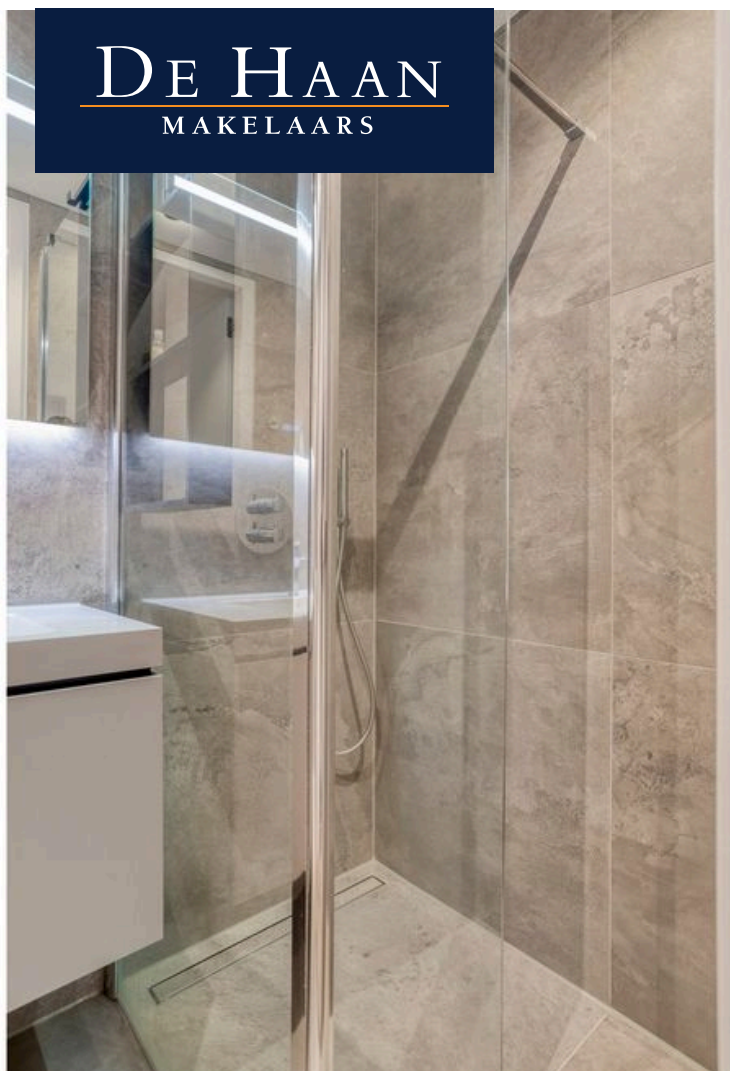










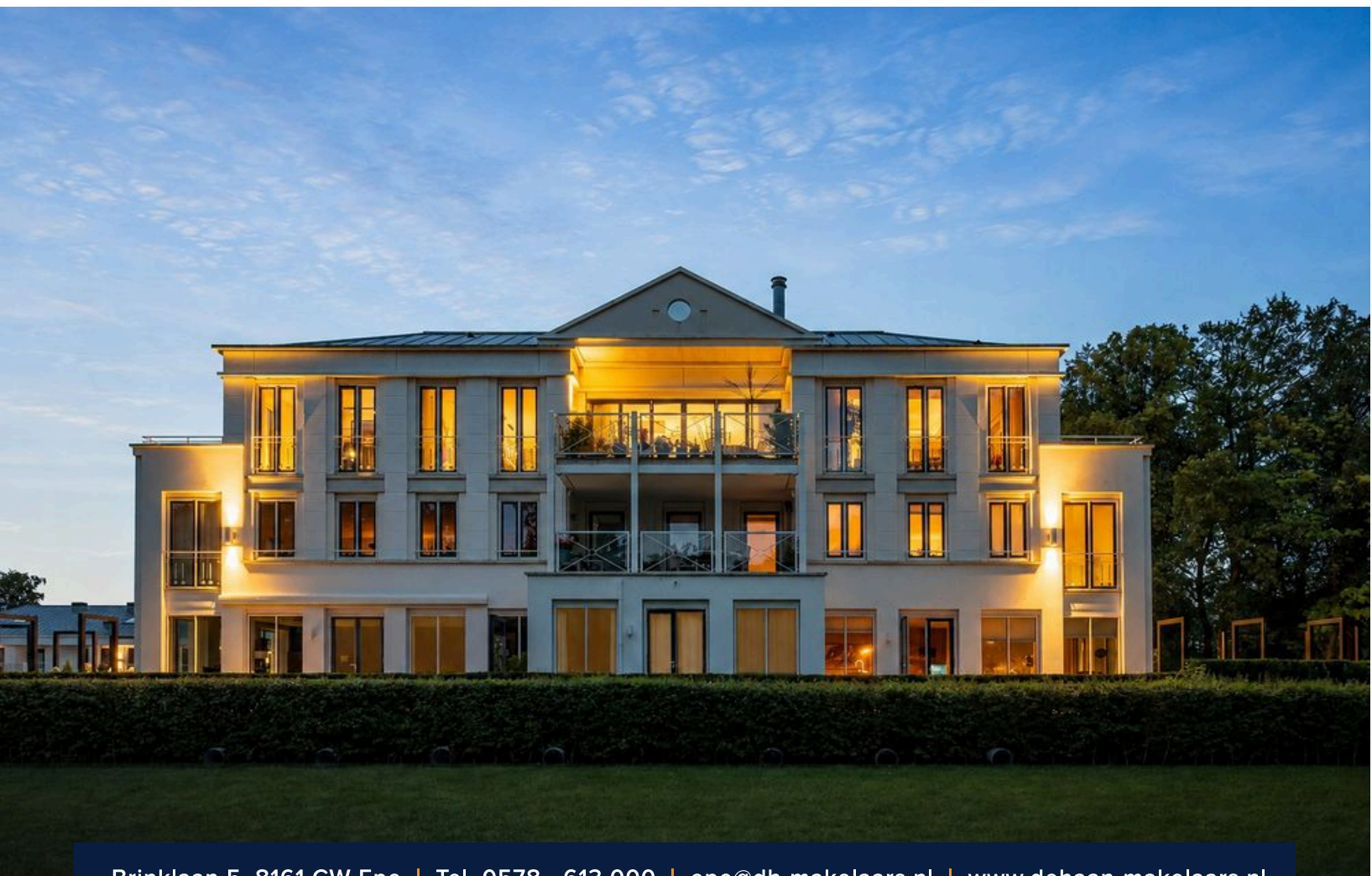




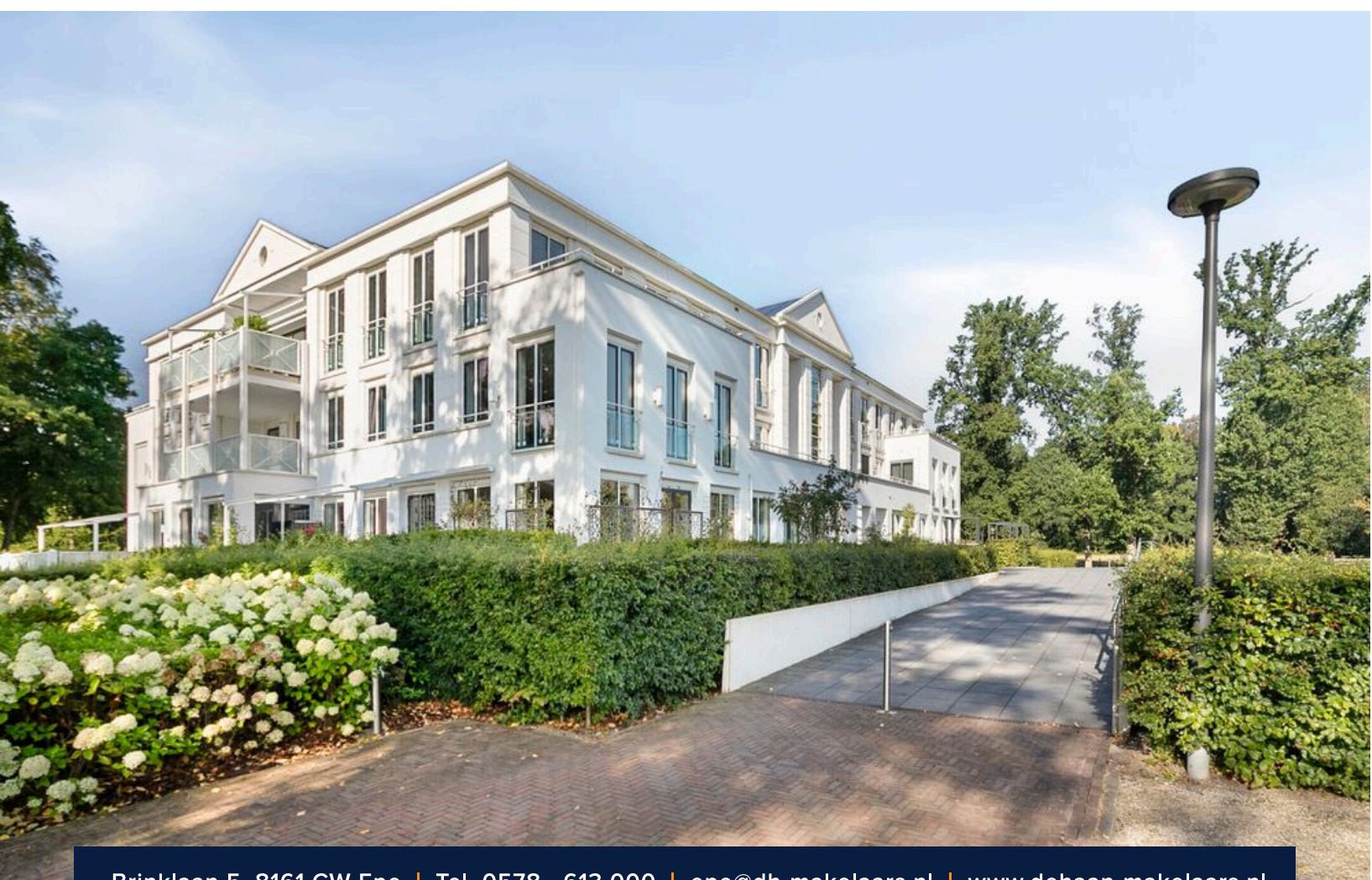






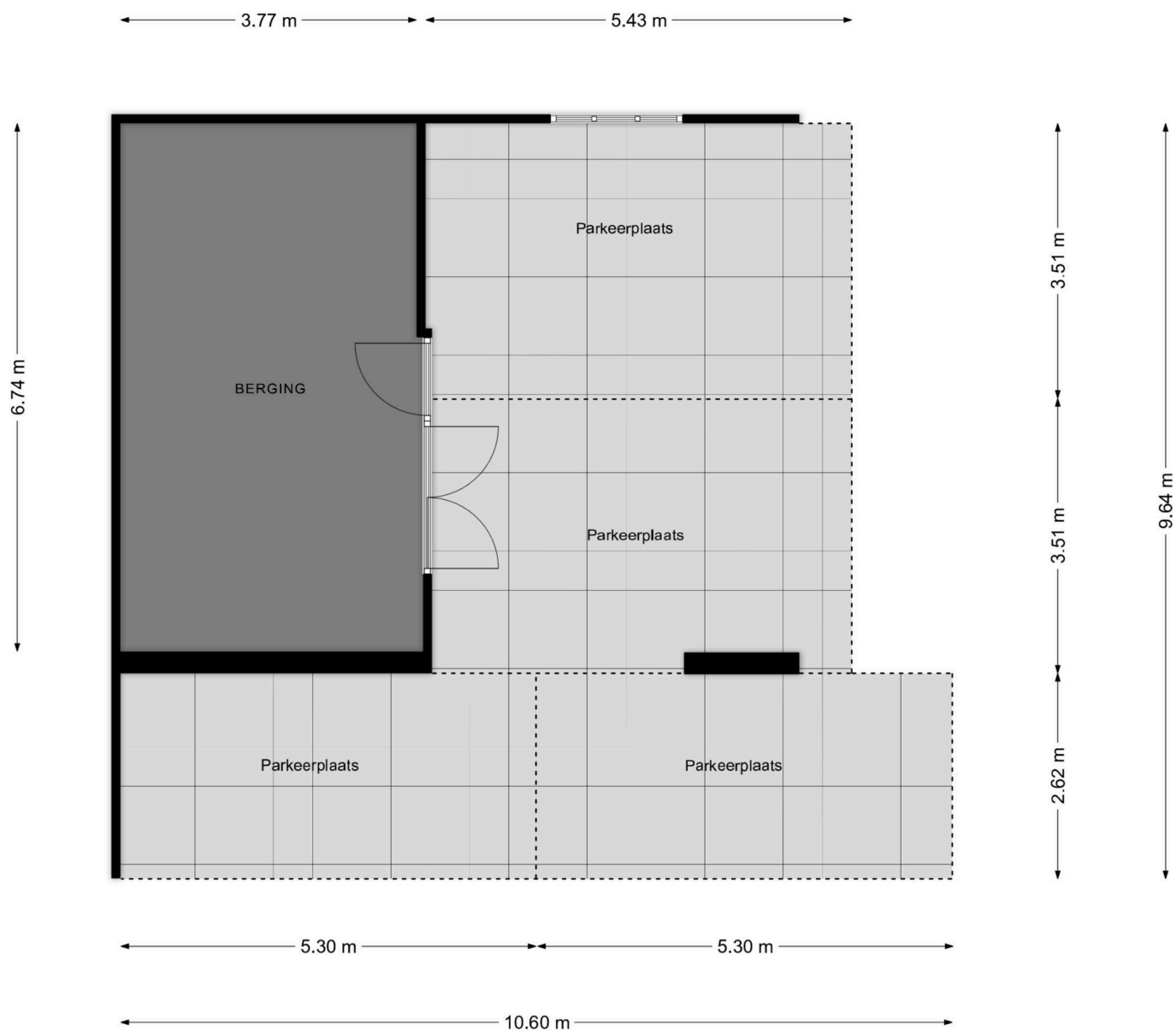






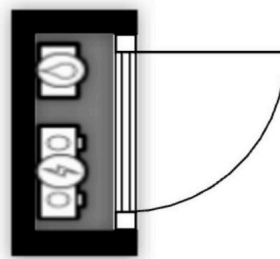


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

0.78 m



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

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:	Molenweg 2 M, 8162 PG Epe
Datum:	07-09-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
servieskast groot in eetkamer	☒	☐	☐	☐
servieskast klein in eetkamer	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
Vitrages	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
Lamellen	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
(Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
screens buitenzijde aan zuidzijde 6x	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
Parketvloer	☐	☐	☐	☒
Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
Laminaat	☐	☐	☐	☒
Plavuizen	☐	☐	☐	☒
PVC- vloer	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Eettafel woonkeuken met stoelen	☐	☐	☒	☐
Patchpaneel + server rack	☐	☐	☒	☐
Hoekbank woonkamer	☒	☐	☐	☐
4x barkrukken keuken	☐	☐	☒	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Kookplaat	☒	☐	☐	☐
(Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Magnetron	☐	☐	☐	☒
Oven	☒	☐	☐	☐
Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
Koelkast	☒	☐	☐	☐
Vriezer	☒	☐	☐	☐
Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☒	☐	☐	☐
Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
vacuüm apparaat	☒	☐	☐	☐
hoge druk stoomoven miele	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
warmhoudelade /bordenwarmer Miele	☒	☐	☐	☐
ingebouwde tv bij keuken boven openhaard	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toilet	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
Fontein	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
Ligbad	☐	☐	☐	☒
Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
Stoomdouche (cabine)	☒	☐	☐	☐
Wastafel	☒	☐	☐	☐
Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
Planchet	☐	☐	☐	☒
Toiletkast	☐	☐	☐	☒
Toilet	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
	☒	☐	☐	☐
toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Boiler	☒	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Loungeset voorzijde	☒	☐	☐	☐
Kastenwand met logeerbed logeerkamer	☒	☐	☐	☐
Grote ovale eettafel met 8 eetstoelen	☐	☐	☒	☐
Eettafel met 4 stoelen	☐	☐	☒	☐
2 verstelbare terrasstoelen met klein tafeltje en voetenbankjes	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☒	☐
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Werkbank inpandige berging souterrain	☐	☐	☒	☐
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
(Sier)hek	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
Houten bankje hal/entree met 3 laden	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

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	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper, (en echtgeno(o)t(e)/partner)	Koper, (en echtgeno(o)t(e)/partner)
plaats en datum:	plaats en datum:



Ron de Haan

Register Makelaar
Taxateur Wonen



Helga de Haan

Assistent Register Makelaar
Taxateur Wonen



Michelle Koetsier

Register Makelaar Wonen



Tom de Haan

Assistent Register Makelaar
Taxateur Wonen



Tess van Mossel

Commercieel medewerker
binnendienst

Welkom bij 'De Haan Makelaars'.

De Haan Makelaars is uw betrouwbare en professionele partner bij de begeleiding en advisering op het gebied van onroerend goed. Wij beschikken over ruime ervaring en een gedegen kennis van de markt en de regio. Onze belangrijkste doelstelling is een zo groot mogelijke klanttevredenheid. Bij de Haan Makelaars bieden wij u graag het totale pakket aan. Naast het verkopen van woningen zijn onze makelaars ook gespecialiseerd in het taxeren en aankopen van woningen. Voor de juiste hypotheekadvies kunnen wij u ook op weg helpen. Lees hieronder meer over onze dienstverlening.

Verkoop Makelaardij

Het verkopen van uw woning is een grote stap. U heeft hier goed over nagedacht en wil dan ook de beste adviezen bij de verkoop. Onze makelaars begeleiden u graag tijdens het gehele verkooptraject van uw woning. Met ons uitgebreide promotiepakket zetten wij uw woning uitgebreid in de schijnwerkers.

Een goede verkoop begint met een goed advies. Wij komen graag bij u langs om de waarde te bepalen van uw woning en uitleg te geven over onze werkwijze. Een goede, open en duidelijke communicatie is van wezenlijk belang voor een goede relatie tussen u en uw makelaar. Wanneer u de verkoop van uw woning aan ons toevertrouwt, houden wij u vanzelfsprekend goed op de hoogte van onze activiteiten en vorderingen.

Om een reële vraagprijs tot stand te brengen en een goed traject voor de verkoop van uw woning uit te zetten is het van belang dat we alle factoren die daar invloed op hebben in kaart brengen. Middels het plan van aanpak maken wij voor u inzichtelijk hoe wij uw woning op de markt willen verkopen. Hierbij maken we een onderverdeling naar onderbouwing van de vraagprijs, een kostenopgave van onze dienstverlening en de promotie voor de verkoop van uw woning. Zodra uw woning bij ons in de verkoop komt, zorgen wij dat een professionele fotograaf bij u langs komt om uw woning zo sfeervol mogelijk vast te leggen. Uw woning wordt geplaatst op diverse websites, sociaal media, in de etalage van ons kantoor, zoekers krijgen bericht en wij plaatsen een te koop bord in uw tuin.

Wilt u een geheel vrijblijvend plan van aanpak van ons ontvangen, bel dan voor een 'gratis waardebepaling'.

Aankoop Makelaardij

Ook al heeft u de nodige ervaring op de woningmarkt, een aankoop makelaar verdient zich altijd terug. Het internet is de bron om de markt te verkennen en een eerste selectie te maken uit het aanbod, maar wat is de beste volgende stap als u het huis van uw dromen heeft gevonden? De Haan Makelaars begeleidt u bij de aankoop, behoedt u voor misstappen en voert de onderhandeling om tot de beste prijs en voorwaarden te komen. Zo kunnen wij er voor zorgen dat u uw droomhuis voor de beste prijs kunt kopen. Vraag ons vrijblijvend om advies!

Taxeren

In de meeste gevallen vraagt de aankoop van een huis een nauwkeurig taxatierapport van de woning. De Haan Makelaars heeft gecertificeerde taxateurs in dienst en biedt u een uitgebreid rapport tegen een scherp tarief. Onze werkwijze is er zo op ingericht dat het rapport binnen enkele werkdagen bij u in huis is.

Hypotheken

Wij geven zelf geen hypotheekadvies, maar door onze samenwerking met diverse adviseurs weten wij waar u het beste advies krijgt. Belt u ons, dan helpen wij u graag voor een vrijblijvend adviesgesprek bij een erkende hypotheekadviseur.

10 meest gestelde vragen

Op deze pagina's krijgt u antwoord op de Tien meest gestelde vragen die bij het kopen van een woning aan de orde komen. Wat is een optie?' en 'Wanneer ben ik in onderhandeling?', zijn vragen waar veel misverstanden over bestaan. Lees de informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

1. Is de makelaarscourtage bij 'kosten koper' Inbegrepen?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen (aankopend makelaar).

2. Kan 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 omschreven 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 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 valt 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 weer te verlagen.

3. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet op uw bod. 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.

4. 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 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 wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over 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 verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

5. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast willen weten of er meer gegadigden zijn. De eerst bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. 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 onderhandelingen met de eerst geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededeling doen over de hoogte van de bieding. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

6. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, 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 nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

7. Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Het kan voorkomen dat er meerdere belangstellenden de vraagprijs willen bieden. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met verkoper besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 4 en 10). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

8. De makelaar vraagt een "belachelijk" hoge prijs voor een woning. Mag dat?

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 wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken - roerende zaken bijvoorbeeld - 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.

9. Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het schriftelijk eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen hebben afgesproken. Meestal worden er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen getekend is. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de schriftelijke 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 financiering' is.

10. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, de woning ga bezichtigen, of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen dan eerst met mij in onderhandeling gaan?

Op deze 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 om 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.

VOORWAARDEN DE HAAN MAKELAARS

Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaken heeft een verplichting om belangrijke informatie te verstrekken. Dit houdt in dat de verkoper verplicht is om relevante zaken die hij kent en die van belang kunnen zijn voor u als koper, aan u door te geven. Ons kantoor heeft een verkoopvragenlijst opgesteld met essentiële informatie voor de koper. Bij serieuze interesse is het raadzaam om bij ons een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar op te vragen. Dit biedt inzicht in zaken zoals erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Bovendien is het belangrijk om bij verdere interesse duidelijkheid te krijgen over welke zaken al dan niet bij de woning horen. Deze informatie kunt u vinden in de "lijst van zaken", die wij ook op aanvraag beschikbaar stellen.

Onderzoeksplicht

De eerder genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van zijn eigen onderzoeksplicht. De koper dient bovendien duidelijk te maken wat zijn specifieke plannen zijn met de te kopen onroerende zaak. Als de koper van plan is om verbouwingen uit te voeren, is het aan te raden om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. De koper draagt verantwoordelijkheid voor het verkrijgen van informatie bij de gemeente en andere openbare diensten. Het kan daarom verstandig zijn om een eigen "aankopend makelaar" in te schakelen, die de belangen van de koper vertegenwoordigt.

Toelichtingsclausule NEN2580

De gebruiksooppervlakten die u in het meetrapport in deze brochure aantreft, zijn vastgesteld volgens de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer uniforme meetmethode te hanteren, waardoor een indicatie van de gebruiksooppervlakten kan worden verstrekt. Het is echter belangrijk om te beseffen dat deze instructie niet alle variaties in meetresultaten kan uitsluiten, bijvoorbeeld door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen tijdens de metingen.

Financiering & Hypotheek

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van een erkende hypotheekadviseur. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Een erkende hypotheekadviseur is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld en is uiteraard benieuwd naar uw indrukken. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u ons snel laat weten wat u van de woning vond, ook als deze niet helemaal aan uw verwachtingen voldoet. Graag denken wij met u mee om uw woonwensen verder in kaart te brengen en assisteren wij u bij de zoektocht naar uw ideale woning. Voor meer informatie of een vrijblijvend gesprek, kunt u altijd contact opnemen met ons kantoor.

Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via de website van de desbetreffende woning) een bod, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven. Indien u uw bod per e-mail wilt doorsturen, verzoeken wij u dit direct mondeling aan ons te melden, zodat wij de e-mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt." Als partijen overeenstemming bereiken over de prijs en de voorwaarden*, zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst. Deze wordt door koper en verkoper getekend en vervolgens aan de notaris toegezonden.

*Alle transacties zijn onder voorbehoud van gunning door de verkoper.

VOORWAARDEN DE HAAN MAKELAARS

Biedingsprocedure via Inschrijving

Bij de biedingsprocedure via inschrijving dient de bieder zijn of haar bod schriftelijk in te dienen via de website van de betreffende woning. Voor deze procedure wordt er een duidelijke deadline vastgesteld, welke zichtbaar is op de website van de woning. Na het verstrijken van deze deadline worden alle ingediende biedingen aan de verkoper voorgelegd. Ter transparantie zal het biedlogboek na afloop van de procedure ook beschikbaar zijn voor inzage.

Koopovereenkomst

Bij de aankoop van een woning kunnen er, afhankelijk van het type en de staat van onderhoud, specifieke voorwaarden of clausules worden opgenomen in de koopovereenkomst. Hierbij kunt u denken aan een ouderdomsclausule* of een "niet-zelfbewoningsclausule", wanneer een woning wordt verkocht door iemand die er zelf niet heeft gewoond. Het is belangrijk om te weten dat een mondelinge afspraak tussen een particuliere verkoper en koper geen rechtsgeldige koop vormt. Er is pas sprake van een bindende overeenkomst zodra de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend, zoals voorgeschreven in artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging per e-mail of een verzonden concept van de overeenkomst wordt niet beschouwd als een ondertekende koopovereenkomst.

*Voor woningen ouder dan 50 jaar hanteren wij standaard een ouderdomsclausule.

Waarborgsom of bankgarantie

Bij het sluiten van een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft ter hoogte van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze verplichting wordt standaard in de koopovereenkomst opgenomen om de nakoming van de afspraken te waarborgen.

Heeft u vragen of wilt u een afspraak maken om deze punten verder te bespreken, dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via epe@dh-makelaars.nl.

De Haan Makelaars besteedt veel zorg aan de samenstelling van de inhoud van deze brochure. Toch kan het voorkomen dat bepaalde informatie niet volledig of juist is. De Haan Makelaars aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden, onjuistheden, of andere fouten, noch voor de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn slechts indicatief.

DE HAAN

MAKELAARS

Brinklaan 5, 8161 CW Epe

Tel. 0578 - 613 000 | epe@dh-makelaars.nl

www.dehaan-makelaars.nl