

TE KOOP



Amersfoortseweg 259, Uddel

Vraagprijs € 675.000,- k.k.

Bosrijck makelaars & taxateurs
info@bosrijck.nl - www.bosrijck.nl

Stationslaan 79
8071 CL Nunspeet
0341-794525

Elspeterweg 63 a
3888 MT Uddel
0577-402229

Bosrijck
makelaars & taxateurs



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte

104 m²

Perceeloppervlakte

2215 m²

Inhoud

400 m³

Energie label

C

> Omschrijving

Wonen op een werkelijk unieke locatie!

Op een prachtige, beschutte locatie in Nieuw-Milligen, gemeente Apeldoorn, omringd door uitgestrekte bossen, natuurgebieden en landelijke rust, staat deze karakteristieke helft van een dubbel woonhuis uit 1932. Gelegen op een royaal perceel van maar liefst 2.215 m² biedt deze woning een bijzondere combinatie van vrijheid, ruimte en een prachtige woonomgeving. Een plek waar u iedere dag geniet van het buitenleven en de natuur, terwijl voorzieningen en uitvalswegen goed bereikbaar zijn. De nabijgelegen A1 zorgt bovendien voor een goede verbinding met de rest van het land.

De woning beschikt over een praktische indeling en biedt volop mogelijkheden. De provisiekelder biedt praktische bergruimte. Op de begane grond bevinden zich een Z-vormige woonkamer, een dichte keuken en een toilet. Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers, een riante overloop en een badkamer met ligbad, douche en toilet aanwezig. De tweede verdieping beschikt nog over een grote slaapkamer met veel bergruimte.

Het woonhuis verkeert in een eenvoudige staat van onderhoud en dient zowel bouwkundig als qua afwerking gemoderniseerd te worden. Juist voor kopers die graag een woning volledig naar eigen smaak en woonwensen willen aanpassen, biedt dit object een uitstekende basis.

De achtertuin is op het zuiden gelegen en biedt volop privacy en zon. Het perceel is echter veel meer dan alleen een tuin. Achter de woning bevindt zich een paardenbak met verlichting en een royale paardenstal met meerdere paardenboxen. Voor paardenliefhebbers is de ligging bijzonder aantrekkelijk: direct achter de woning sluit het perceel aan op het uitgebreide netwerk van ruiters- en men paden, waardoor u vanuit huis eenvoudig met uw paard de prachtige Veluwe natuur in rijdt.





Dankzij de ontsluiting via een half verharde weg (Hennepstede) is het perceel bovendien ook vanaf de achterzijde, via een pad dat eigendom is van de burens (recht van overpad) goed bereikbaar. Dit biedt niet alleen praktische mogelijkheden voor het gebruik van het terrein, maar zorgt er ook voor dat parkeren geen probleem hoeft te zijn. Zowel aan de voor- als achterzijde van het perceel is volop ruimte aanwezig.

Naast de woning staat een vrijstaand tuinhuis dat, dankzij de aanwezigheid van isolatie (wand, dak, vloer en HR++ glas), verwarming en toilet prima kan dienen als gastenverblijf, hobbyruimte of kantoor aan huis. Daarnaast is er een sfeervolle veranda met aangrenzende schuur en een hondenkennel, waardoor ook het buitenleven optimaal is ingericht. Direct achter de woning bevindt zich nog een stenen berging. Hier zijn tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig.

De diverse bijgebouwen bieden verrassend veel praktische ruimte en de veranda (met kennel) en de schuur/berging zijn grotendeels gebouwd met hout afkomstig van bomen uit de eigen tuin. Dit geeft het erf een eigen en passend karakter en onderstreept de landelijke sfeer van deze bijzondere plek.

Het perceel biedt een uitzonderlijke hoeveelheid ruimte en mogelijkheden. De bestaande bebouwing en inrichting maken het geheel bijzonder geschikt voor paardenliefhebbers, dierenliefhebbers of liefhebbers van het buitenleven. Ook wandelaars en fietsers kunnen hier hun hart ophalen. Vanuit de woning en directe omgeving zijn de uitgestrekte bossen en natuurgebieden van de Veluwe eenvoudig bereikbaar, met onder meer het Speulderbos en het indrukwekkende natuurgebied Kootwijkerzand in de directe omgeving.

Hoewel u hier midden in de landelijke rust woont, zijn diverse voorzieningen goed bereikbaar. Een bushalte bevindt zich op korte afstand en in de omliggende dorpen en plaatsen, zoals Garderen, Kootwijk en Hoog Soeren, vindt u diverse gezellige horecagelegenheden. Van een sfeervol terras na een wandeling tot een uitgebreid diner: de Veluwe biedt in de directe omgeving volop

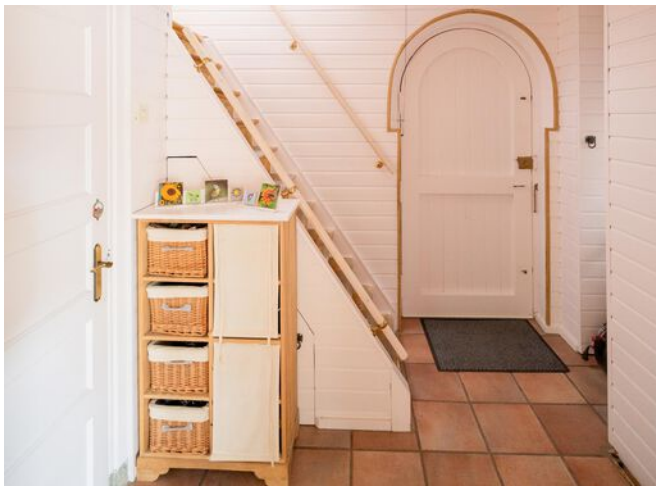
mogelijkheden.

Bent u op zoek naar een woning waar de ligging de absolute hoofdrol speelt? Een plek waar rust, natuur, privacy en ruimte samenkomen en waar u een woning volledig naar eigen inzicht kunt afwerken? Waar u vanuit huis kunt wandelen, fietsen of paardrijden en kunt genieten van alles wat de Veluwe te bieden heeft?

Dan biedt deze bijzondere locatie volop mogelijkheden. Wij nodigen u van harte uit om de sfeer, de ruimte en de mogelijkheden van deze plek zelf te komen ervaren.



















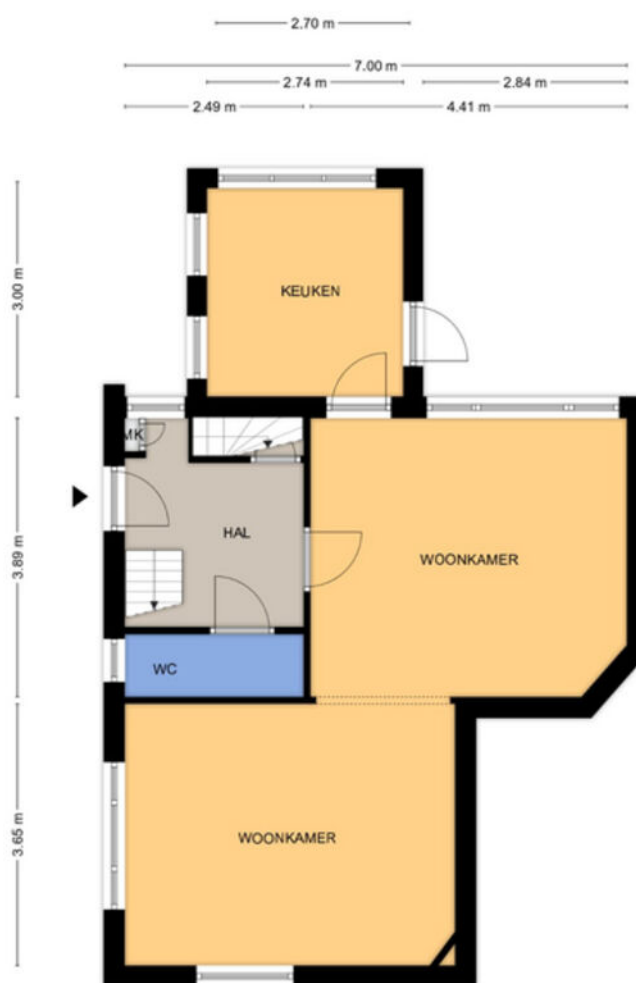


> Plattegrond

Ontdek de begane grond

Begane Grond

Amersfoortseweg 259 te Uddel
Begane Grond



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



> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping

Eerste Verdieping

Amersfoortseweg 259 te Uddel
Eerste Verdieping



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

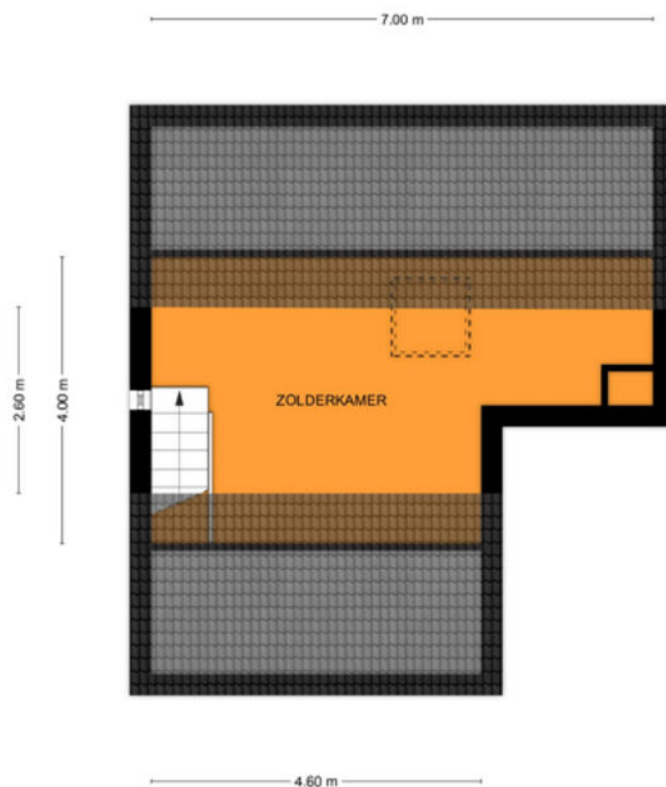


> Plattegrond

Ontdek de tweede verdieping

Tweede Verdieping

Amersfoortseweg 259 te Uddel
Tweede Verdieping



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



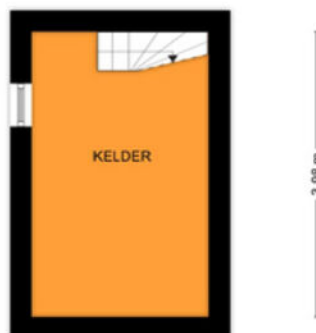
> Plattegrond

Ontdek de kelder

Kelder

Amersfoortseweg 259 te Uddel
Kelder

2.47 m



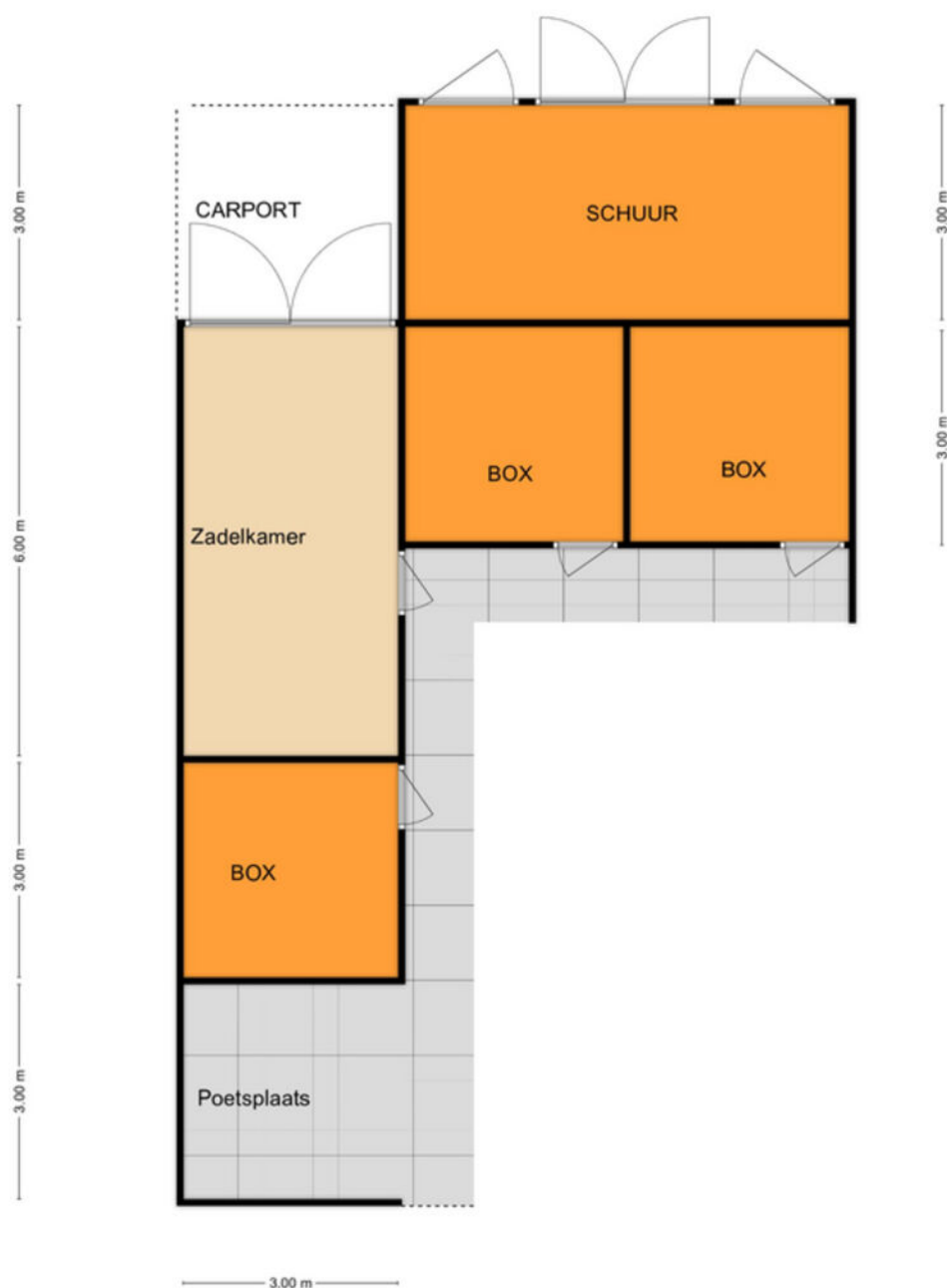
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Teknplan Vastgoedpresentatie



> Plattegrond

Ontdek de stallen

Stallen Amersfoortseweg 259 te Uddel Stallen



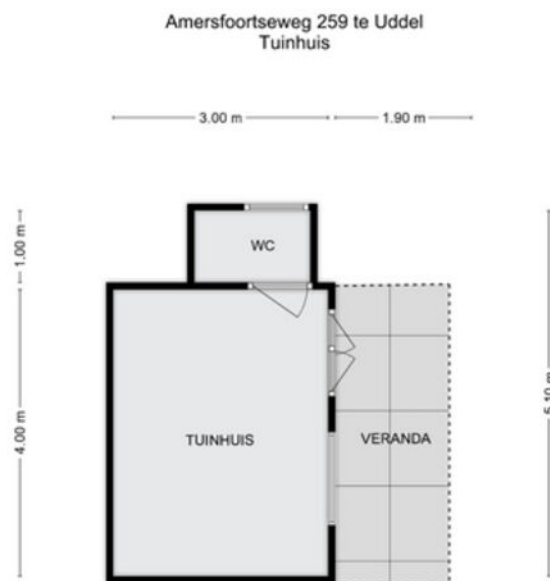
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekengaan Vastgoedpresentatie



> Plattegrond

Ontdek het tuinhuis

Tuinhuis



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

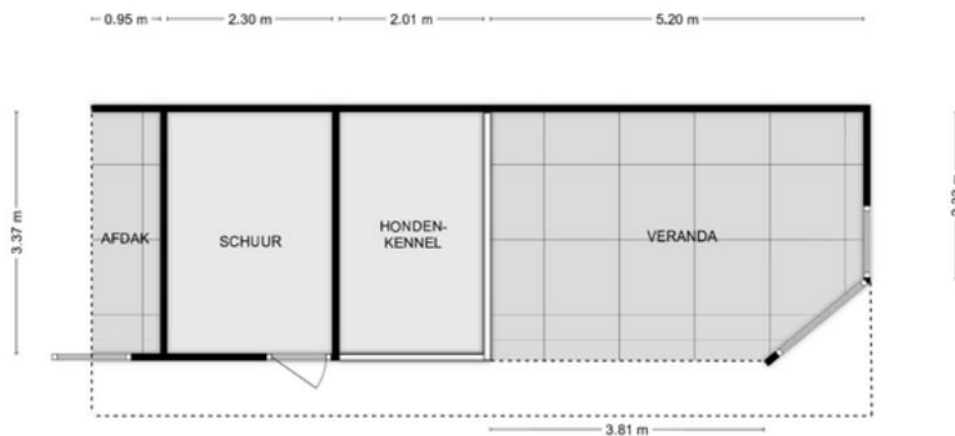


> Plattegrond

Ontdek de schuur, kennel en veranda

Schuur

Amersfoortseweg 259 te Uddel
Schuur met afdak, kennel en veranda



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



> Plattegrond

Ontdek de wasmachine ruimte

Wasmachine ruimte

Amersfoortseweg 259 te Uddel
Wasmachine ruimte

3.73 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekening: Vastgoedpresentatie



> Plattegrond

Ontdek de hobbykas

Hobbykas

Amersfoortseweg 259 te Uddel
kas

2.36 m



1.90 m

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



> Kadaster

Ontdek het perceel...

van Amersfoortseweg 259



> Belangrijke informatie

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

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

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

Hoe verder na de bezichtiging?

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

Vraagprijs.

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

Kosten koper.

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

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

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

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

Keuze notaris.

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

Begrenzing notariskosten voor verkoper.

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

Onderhandelingen.

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

> Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

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

> Belangrijke informatie

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

Optie.

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

Schriftelijke Koopovereenkomst.

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

Bedenktermijn voor koper.

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

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

Ontbindende voorwaarde: verkrijging van financiering.

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

Bankgarantie (waarborgsom).

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

> Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 0341-794525

info@bosrijck.nl

www.bosrijck.nl



> Het team

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

Bosrijck makelaars & taxateurs
info@bosrijck.nl - www.bosrijck.nl

Stationslaan 79
 8071 CL Nunspeet
 0341-794525

Elspeterweg 63 a
 3888 MT Uddel
 TEL. 0577-402229



> Notities

op een rijtje

INTERESSE

in deze woning?



Neem contact met ons op!

We helpen je graag verder.

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

Elspeterweg 63 a
3888 MT Uddel
0577-402229



Bosrijck
makelaars & taxateurs