

TE KOOP



De Rieten 4, Uddel

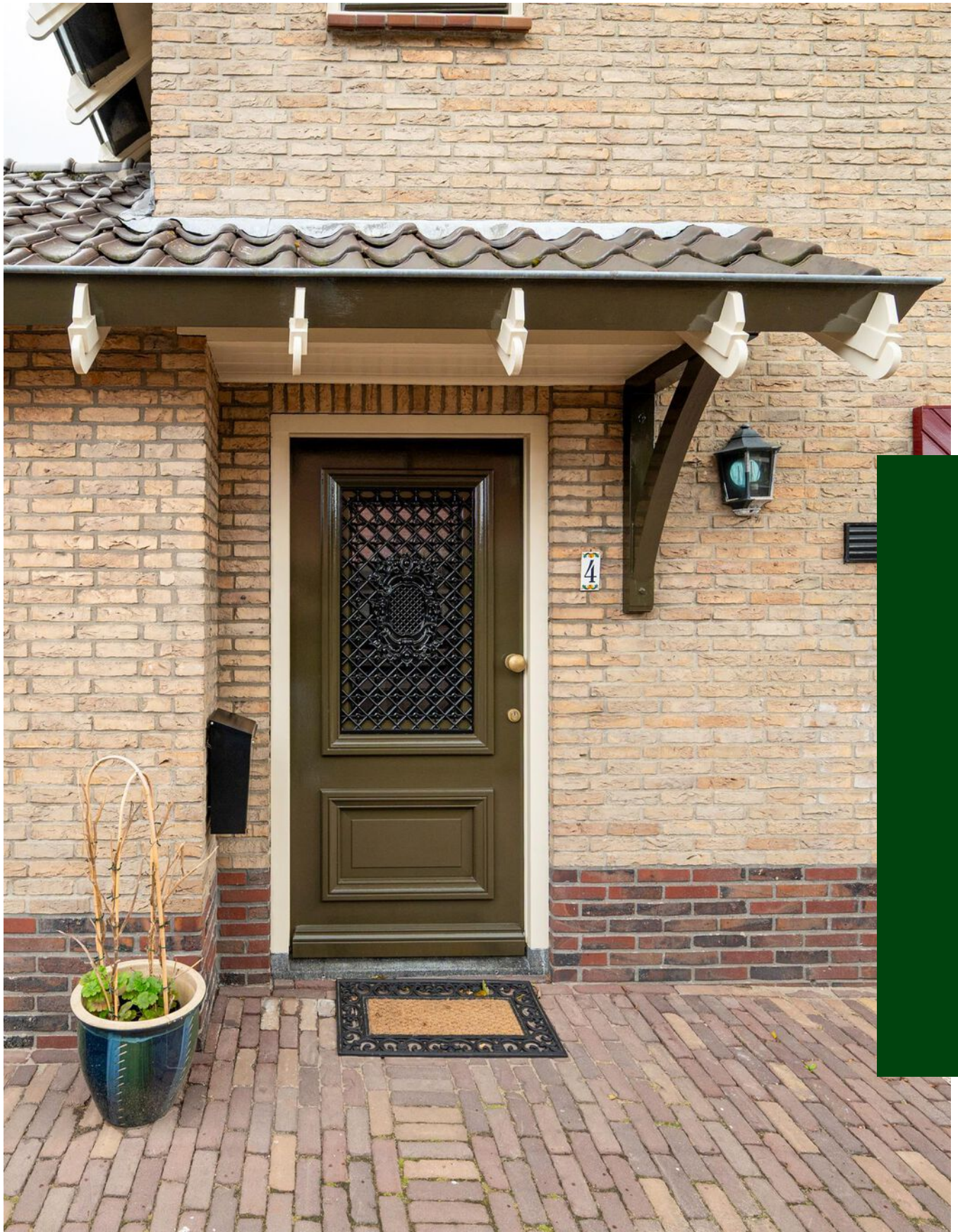
Vraagprijs € 779.000,-- k.k.

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
110 m²

Perceeloppervlakte
500 m²

Inhoud
405 m³

Energielabel
E



> Omschrijving

Aan een rustige en zeer geliefde straat, aan de rand van het dorp Uddel, staat deze vrijstaande woning met een vrijstaande royale schuur en een verzorgde tuin. De woning is oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1966, maar is in 2019/2020 grotendeels gerenoveerd en in de loop der jaren op diverse punten verder vernieuwd en verbeterd. Het resultaat is een comfortabele woning waarin karakteristieke elementen mooi samengaan met modern comfort, een verrassend praktische indeling en volop ruimte. De ligging is prettig, in een woonomgeving met voornamelijk vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. De woning staat op een perceel van circa 500 m² en biedt bovendien nog mogelijkheden voor verdere uitbreiding. Ook voorzieningen zoals een school en supermarkt bevinden zich op korte afstand. De gunstige situering van de woning biedt daarnaast goede mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen.

Wonen en koken

Via de in 2025 vernieuwde voordeur bereikt u de hal, waar direct de verzorgde afwerking en de karaktervolle sfeer van de woning opvallen. De begane grond is voorzien van een betonvloer met vloerverwarming. In de woonkamer zorgt de prachtige massief eikenhouten vloer voor een warme en sfeervolle uitstraling.

De woonkamer is ruim en licht en beschikt over een fraaie erker, waardoor er een prettige lichtinval ontstaat. De elektrisch bedienbare screens zorgen daarbij voor extra comfort. Een ingebouwde wandkast biedt praktische bergruimte en vormt tegelijkertijd een sfeervol onderdeel van het interieur. Ook de houtkachel draagt bij aan de warme uitstraling en maakt de woonkamer tot een heerlijke plek om te verblijven.

De keuken vormt een sfeervol en centraal onderdeel van de woning en is vernieuwd tot een luxe en compleet geheel. De eikenhouten keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, een Quooker en een wijnklimaatkast. Het karakteristieke AGA-fornuis is fraai gecombineerd met een natuurstenen schouw. Bijzonder sfeervol zijn de houten planken in de keuken, die afkomstig zijn van oude wagonplanken. Vanuit de keuken staat u in directe verbinding met de woonkamer. De oorspronkelijke doorgang vanuit de woonkamer naar de hal is afgesloten, waardoor een rustige en logische indeling is ontstaan.

Ook de fraaie Franse dallen/kloostervloer vormt een karakteristiek element in de woning en draagt bij aan de warme, landelijke sfeer.



De woning is verder zeer goed onderhouden en het buitenschilderwerk is in 2025 uitgevoerd. Ook zijn onder andere HR-beglazing, zinken hemelwaterafvoeren en een vernieuwde meterkast gerealiseerd.

Praktisch en comfortabel

De achterentree/bijkeuken biedt volop praktische bergruimte en is daarmee een fijne aanvulling op de woning. In de hal bevinden zich verder het toilet, de meterkast en de trapopgang naar de verdieping. Ook hier komen karakter en functionaliteit samen: de houten planken in het toilet zijn, net als in de keuken, afkomstig van oude wagonplanken.

Onder de trap is bovendien een kelder aanwezig, die extra bergruimte biedt.

Eerste verdieping

Op de verdieping bevinden zich twee slaapkamers, een ruime badkamer en een praktische inloopkast. De houten balken en hoge plafonds geven de slaapkamers een bijzonder sfeervol en karakteristiek uiterlijk.

De badkamer is volledig vernieuwd en ingericht met een tweede toilet, een groot ligbad en een bijzonder royaal wastafelmeubel van circa 2,40 meter breed. De elektrische vloerverwarming zorgt hier voor extra comfort.

Ook in 1 van de slaapkamers is een houtkachel aanwezig, wat deze ruimte een warme en bijzondere sfeer geeft.

Op de overloop is een vlizotrap aanwezig die toegang geeft tot de bergzolder, waardoor ook hier extra opslagruimte beschikbaar is.

Schuur en buitenleven

Linksachter de woning staat een royale vrijstaande schuur. Deze biedt niet alleen volop ruimte voor opslag, hobby's of het stallen van een auto, maar beschikt ook over een vaste trap naar de verdieping. Hier is een sfeervolle ontspanningsruimte, ofwel een women/man cave, gerealiseerd: een verrassend sfeervolle plek om te ontspannen, compleet met onder andere een wijnklimaatkast en een ingebouwde humidior. Een bijzonder detail voor de liefhebber. De bestrate oprit biedt ruimte voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein. De tuin is verzorgd aangelegd met een

combinatie van gazon, borders, sierbestrating en een zonnig terras. Bij de schuur is bovendien een overkapping aanwezig, waar u heerlijk beschut kunt zitten en kunt genieten van het uitzicht over de tuin. Voor kinderen is er daarnaast een trampoline/kinderhuisje aanwezig.

Een vrijstaande woning met karakter, ruimte, comfort en mogelijkheden

De Rieten 4 is een vrijstaande woning die in 2019/2020 een grondige renovatie heeft ondergaan en daarna op verschillende punten verder is gemoderniseerd en verbeterd (schilderwerk buiten 2025). Daarbij zijn karakteristieke elementen behouden en gecombineerd met hedendaags comfort. Zo beschikt de woning over een luxe eikenhouten keuken, een vernieuwde badkamer met elektrische vloerverwarming, vloerverwarming op de begane grond, fraaie houten vloeren, hoge plafonds, houten balken en meerdere sfeervolle houtkachels.

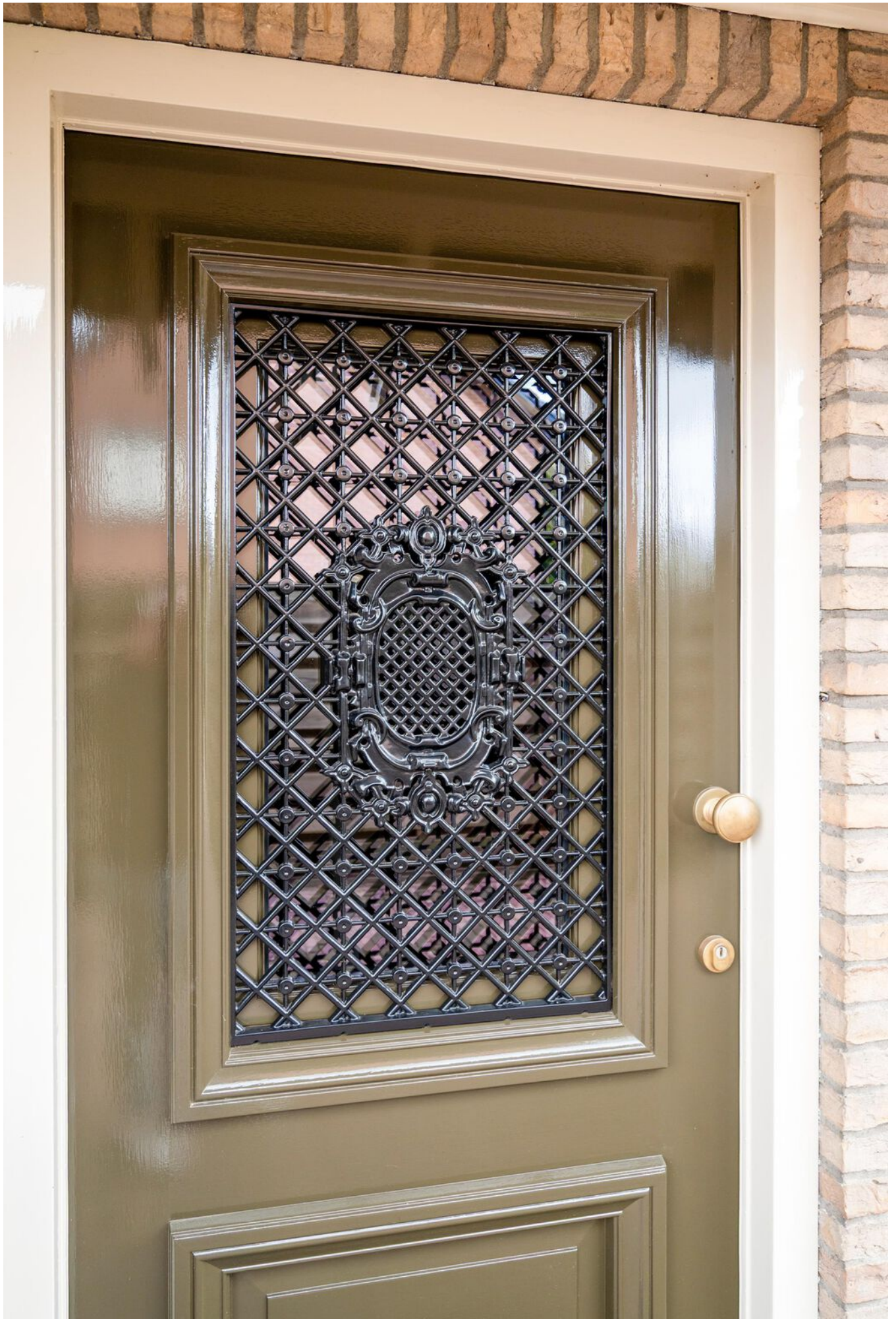
Ook de royale vrijstaande schuur met multifunctionele verdieping voegt veel toe. De combinatie van praktische bergruimte, hobby-/werkruimte en de sfeervolle man/womancave maakt het geheel bijzonder veelzijdig.

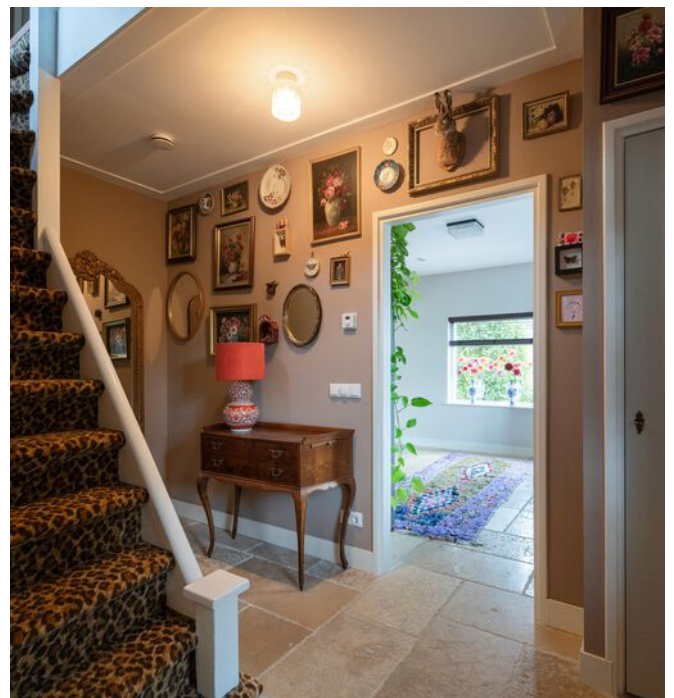
De woning ligt op een prettige locatie aan de rand van Uddel en combineert een verzorgde uitstraling met volop ruimte, sfeer en karakter. Bovendien biedt het geheel nog mogelijkheden om de woning verder aan te passen of uit te breiden en zo helemaal aan te laten sluiten bij uw woonwensen.

Bent u op zoek naar een vrijstaande woning met een sfeervolle en karaktervolle uitstraling, veel ruimte rondom, praktische voorzieningen én mogelijkheden voor de toekomst? Wij nodigen u van harte uit om De Rieten 4 zelf te komen bekijken en de sfeer van deze bijzondere woning te ervaren.

Het geregistreerde energielabel is een "oud" label. Naderhand zijn er nog diverse verbeteringen doorgevoerd.



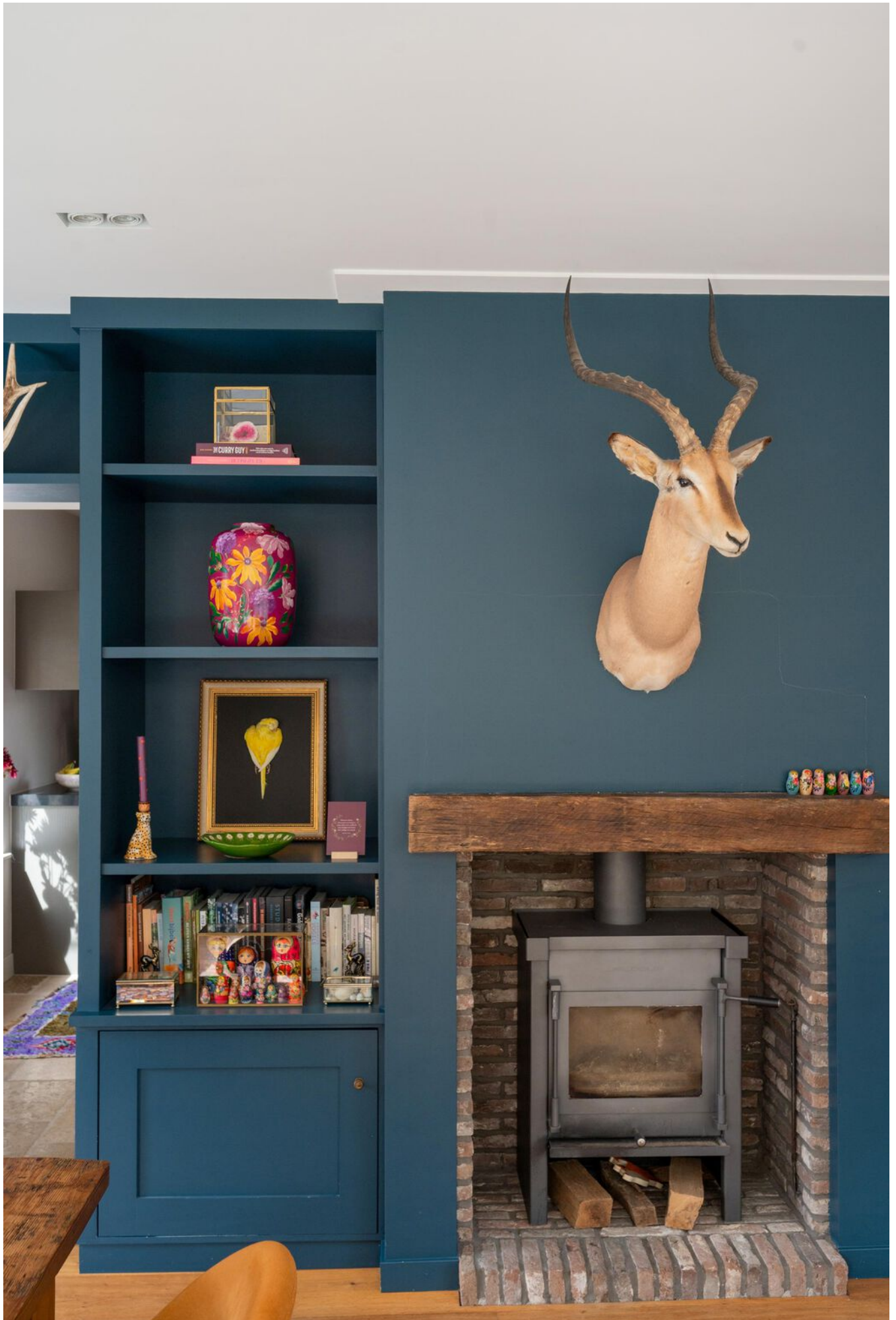




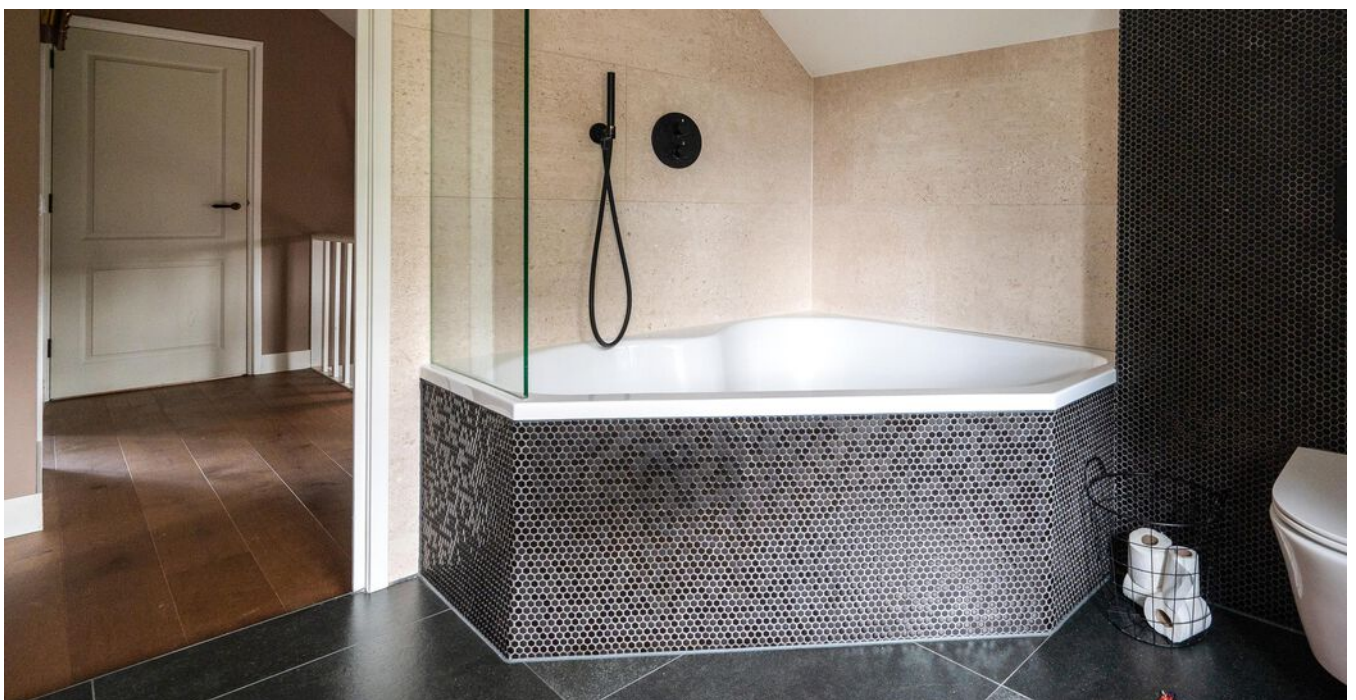
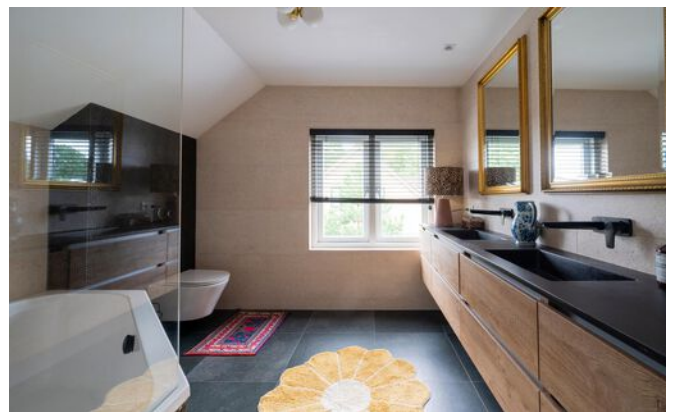
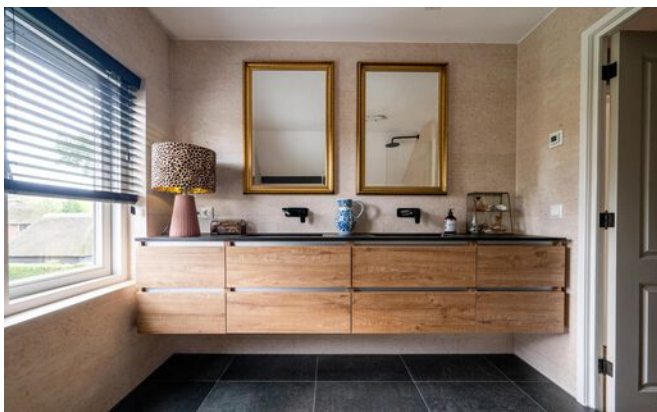






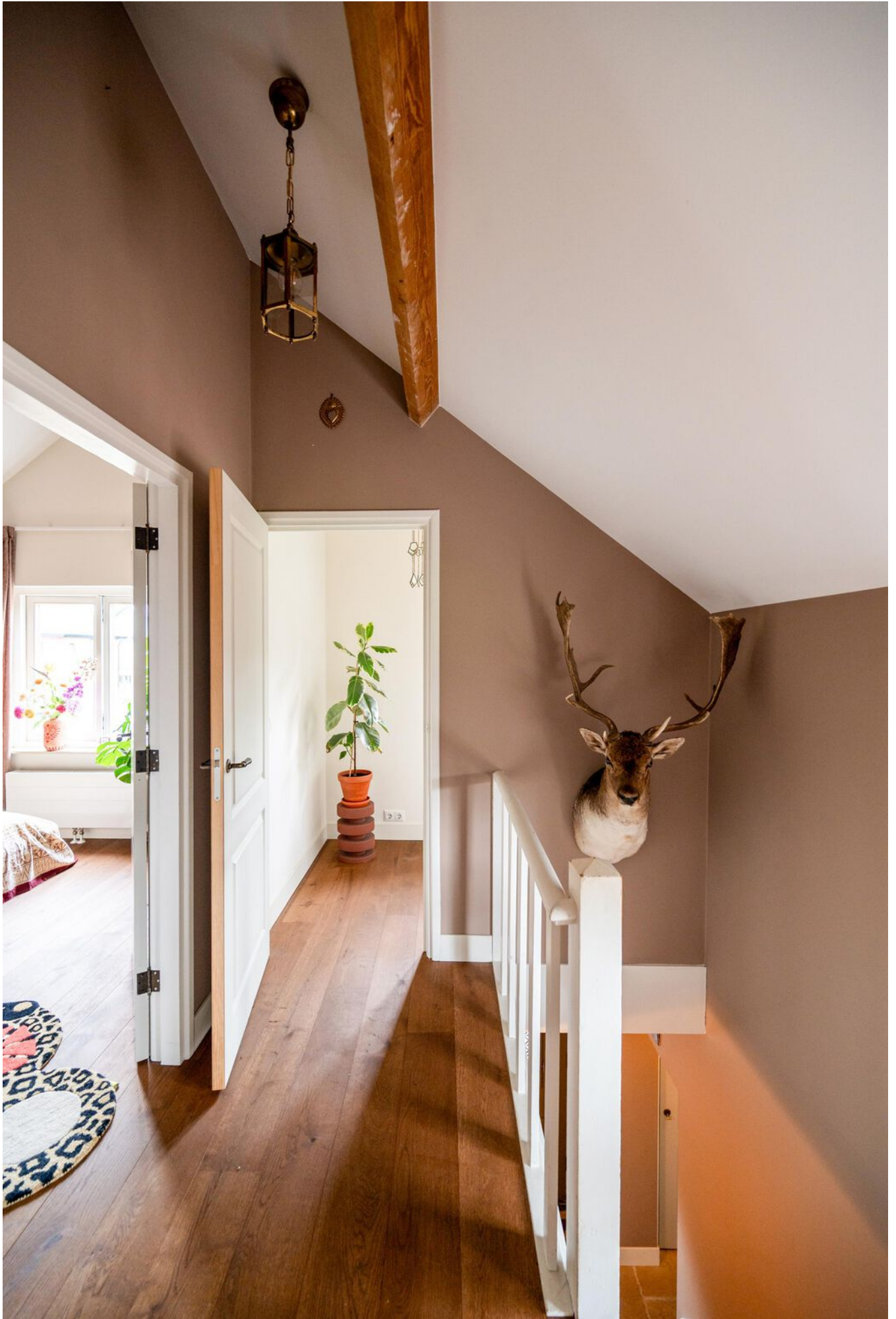










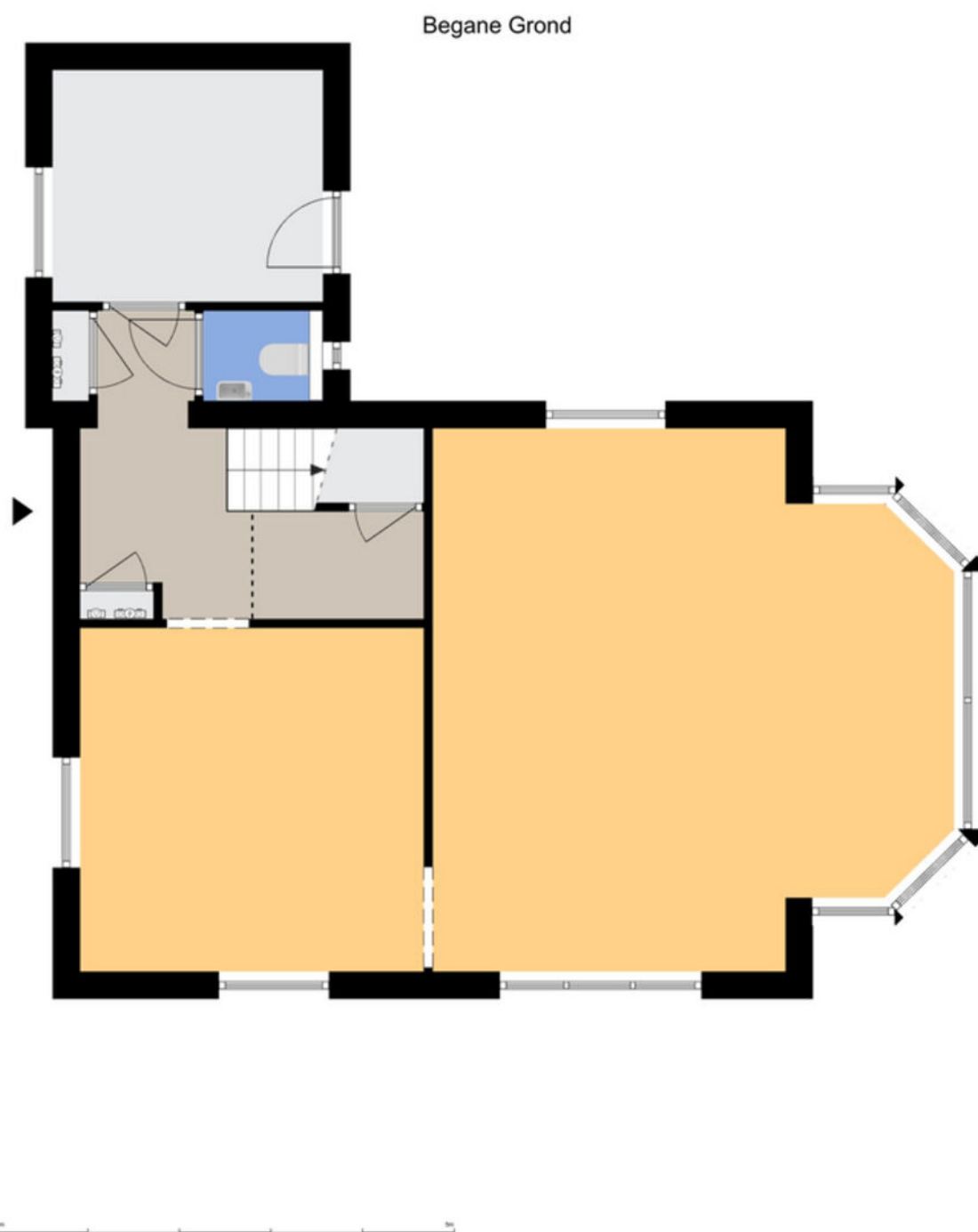






> Plattegrond

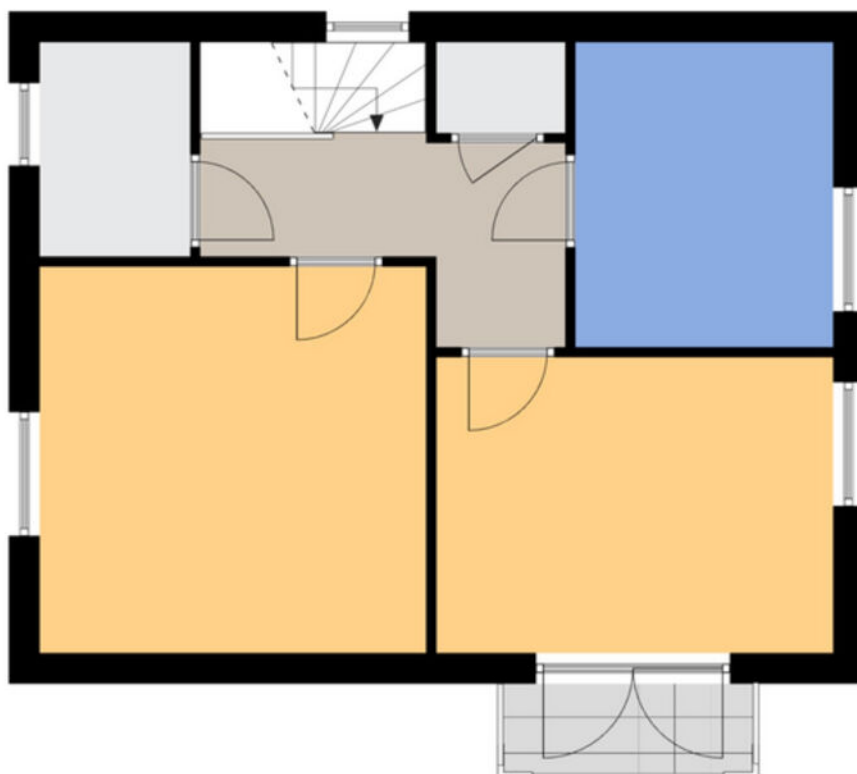
Ontdek de begane grond



> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping

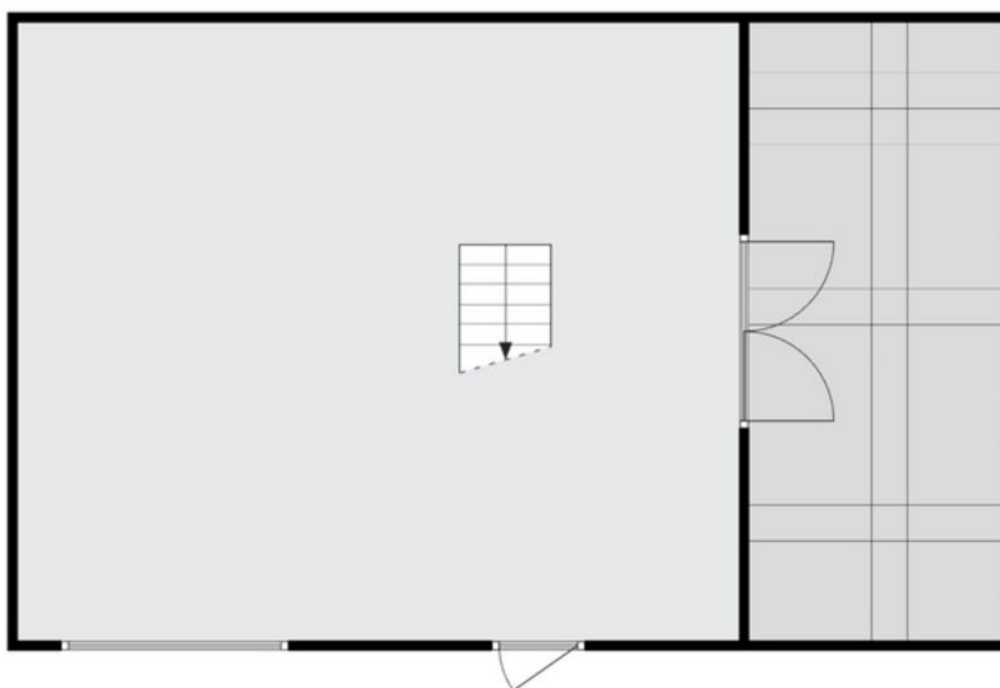
Eerste Verdieping



> Plattegrond

Ontdek het bijgebouw

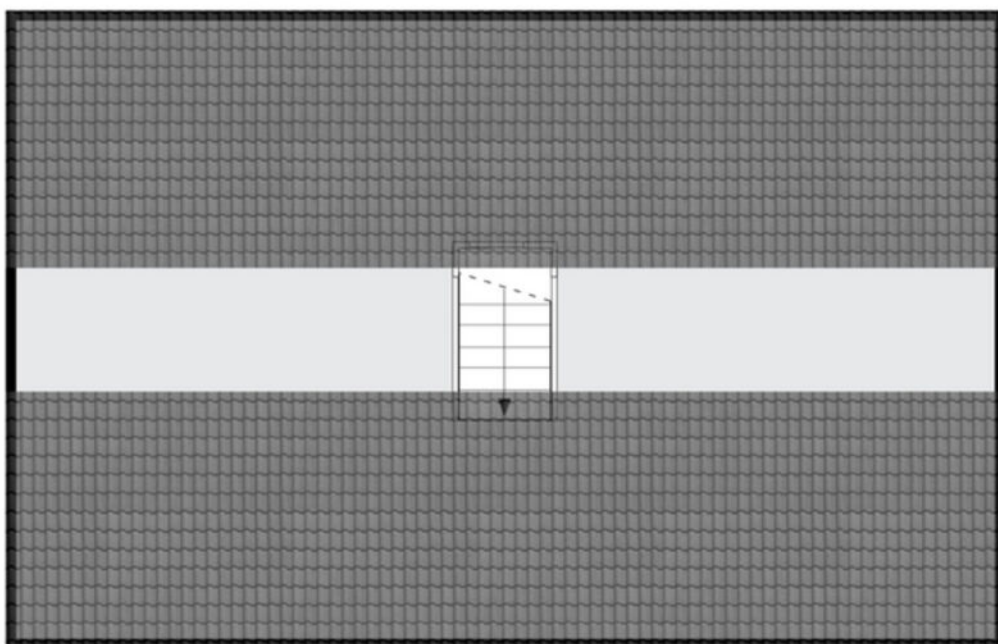
Begane Grond bijgebouw



> Plattegrond

Ontdek het bijgebouw

Verdieping bijgebouw



> Kadaster

Ontdek het perceel...

van De Rieten 4





> Wonen in Uddel

Rust en uitgestrekte bossen en heidevelden kenmerken de omgeving van het bosdorp Uddel; direct grenzend aan het uitgestrekte Kroondomein maar toch ook vaak met de dorpskern op loopafstand. De reistijd naar de Randstad is zeer acceptabel; in Uddel zit je centraal in het land met alle uitvalswegen naar Noord, Zuid, Oost en West- Nederland binnen handbereik. Amsterdam is slechts 3 kwartier rijden. Het is de uitgelezen omgeving voor fanatieke fietsers: wil je naar het bos, dan kan dat, wil je door de polder dan kan dat ook. Kortom: voor een ieder die van het buitenleven houdt is deze omgeving 'the place to be'. In Uddel wonen veelal aardige en ontspannen mensen, het is een stabiele woongemeenschap waarin zich weinig problemen voordoen. Men is hier vriendelijk en je wordt gerespecteerd om wie je bent en niet om wát je bent. Met zijn krappe 3000 inwoners is Uddel een leuk, compact dorp met basis-winkelvoorzieningen en diverse levendige sportclubs en verenigingen. Daarnaast is Uddel een dorp met een geweldige ondernemersgeest, getuige de grote ondernemersvereniging en de goede onderlinge samenwerking. Het is een dorp waar de zondagsrust nog wordt nageleefd, en waar iedereen aan het eind van de zaterdag alles op orde heeft. Hier heerst de mentaliteit van: 'Doe maar gewoon dan doe je al gek genoeg'. In de omgeving vind je binnen een straal van 17 km een aantal gezellige dorpen en steden zoals Apeldoorn, Nunspeet, Ermelo en Harderwijk, waar je prima terecht kunt voor uiteenlopende culturele escapades en een uitgebreid winkelaanbod. Maar het meest kenmerkend hier zijn de eindeloze bossen, heidevelden en zandverstuivingen en de vele wandel- en fietsgebieden rond Uddel. De mensen hier staan dicht bij de natuur, maar dat is ook logisch: de natuur is nooit ver weg!



**"RUST EN
UITGESTREKTE
BOSSEN EN
HEIDEVELDEN
KENMERKEN DE
OMGEVING"**

> 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

Belangrijke zaken...

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

