van TRIEST
makelaars

0578-571629
info@vantriestmakelaars.nl
www.vantriestmakelaars.nl

GANZENEBBEWEG 3
VAASSEN

VRAAGPRIJS **€ 895.000 K.K.**

KENMERKEN

WOONOPPERVLAKTE
414 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
15438 m²

INHOUD
2255 m³

BOUWJAAR
1897

ENERGIELABEL
G

OMSCHRIJVING

Woonboerderij "De Ganzenebbe" met een knipoog naar het verleden.

Op een schitterende landelijke locatie aan de Ganzenebbeweg in Vaassen ligt deze sfeervolle en karaktervolle woonboerderij op een uitzonderlijk royaal perceel van maar liefst 15.438 m². Hier komen rust, ruimte en veelzijdigheid op unieke wijze samen. Een zeldzame kans voor wie bijzonder wil wonen, met volop mogelijkheden om wonen en werken te combineren.
De boerderij heeft een eenvoudige maar warme uitstraling en biedt een uitgelezen kans om het geheel eventueel naar eigen wens te moderniseren en te transformeren. De authentieke details, solide bouw en royale opzet vormen een uitstekende basis voor wie visie heeft en groots durft te denken.

Mogelijkheden

Dankzij de praktische indeling en de ruime opzet zijn er uitstekende mogelijkheden voor bijvoorbeeld een bed & breakfast, waarbij privé en zakelijk goed gescheiden kunnen blijven. Ook voor thuiswerken, een praktijk, kantoor of atelier aan huis is deze locatie ideaal. Rust, privacy en een inspirerende groene omgeving zijn hier vanzelfsprekend.

Sfeer & karakter

De woonboerderij met robuuste gevels, een traditionele rietgedekte kap en charmante details die herinneren aan een rijk en nostalgisch verleden ademt sfeer. Tegelijkertijd biedt het geheel volop potentie om hedendaags wooncomfort te realiseren, zonder het landelijke karakter te verliezen.
De grote raampartijen in de voormalige deelruimte zorgen voor een prachtige lichtinval en bieden een weids uitzicht over het eigen terrein en de omliggende natuur die in elk seizoen een ander decor vormt.

Ligging op het perceel

Het perceel ligt iets terug vanaf de Ganzenebbeweg. Via een pad tussen de buren bereik je de kavel, waar de woonboerderij je direct welkom heet en veel privacy biedt.

Indeling

Begane grond

Hal/entree, herenkamer met kastruimte in de voormalige bedsteden, woonkeuken, woonkamer, kantoorruimte, gang, opkamer met kelder, moderne badkamer, bijkeuken en deelruimte in het aangebouwde tevens rietgedekte gedeelte van de woonboerderij.

Eerste verdieping

Ruime overloop met veel vaste kastruimte, 3 slaapkamers (waarvan één zeer royaal) en een bergzolder. De enorme ruimte op deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor een andere indeling naar eigen wens.

Buiten

Het buitengebeuren bestaat uit weiland/gazon, een vijver en een omsloten rand met bomen en struiken. De privacy is groot en er zijn uitstekende mogelijkheden voor het houden van hobbydieren of paarden. Hier ervaar je het beste van twee werelden; wonen in alle rust, met voorzieningen binnen handbereik.

Ligging

De boerderij ligt op korte afstand van het dorp Vaassen, één van de grotere kernen van de gemeente Epe, met een uitgebreid winkelaanbod en diverse voorzieningen. De ligging is gunstig ten opzichte van Apeldoorn, Deventer en Zwolle, evenals de snelwegen A50 en A1. Ook met het openbaar vervoer is de locatie goed bereikbaar. De omgeving is groen, rustig en bijzonder aantrekkelijk.

Kenmerken

-Woonoppervlakte circa 414 m²
-Inpandige ruimte (overig) circa 125 m²
-Inhoud circa 1.255 m³ (woning een aangebouwde deelruimte)
-De robuuste gebinten en veel oude details zijn nog aanwezig.
-Perceelgrootte 15.438 m²

Maak een afspraak en kom sfeer proeven!
Wij zullen u met plezier rondleiden en vertellen over de rijke historie van deze woonboerderij met zijn unieke ambiance.

JAZ

JAZ

GANS
ONWEL

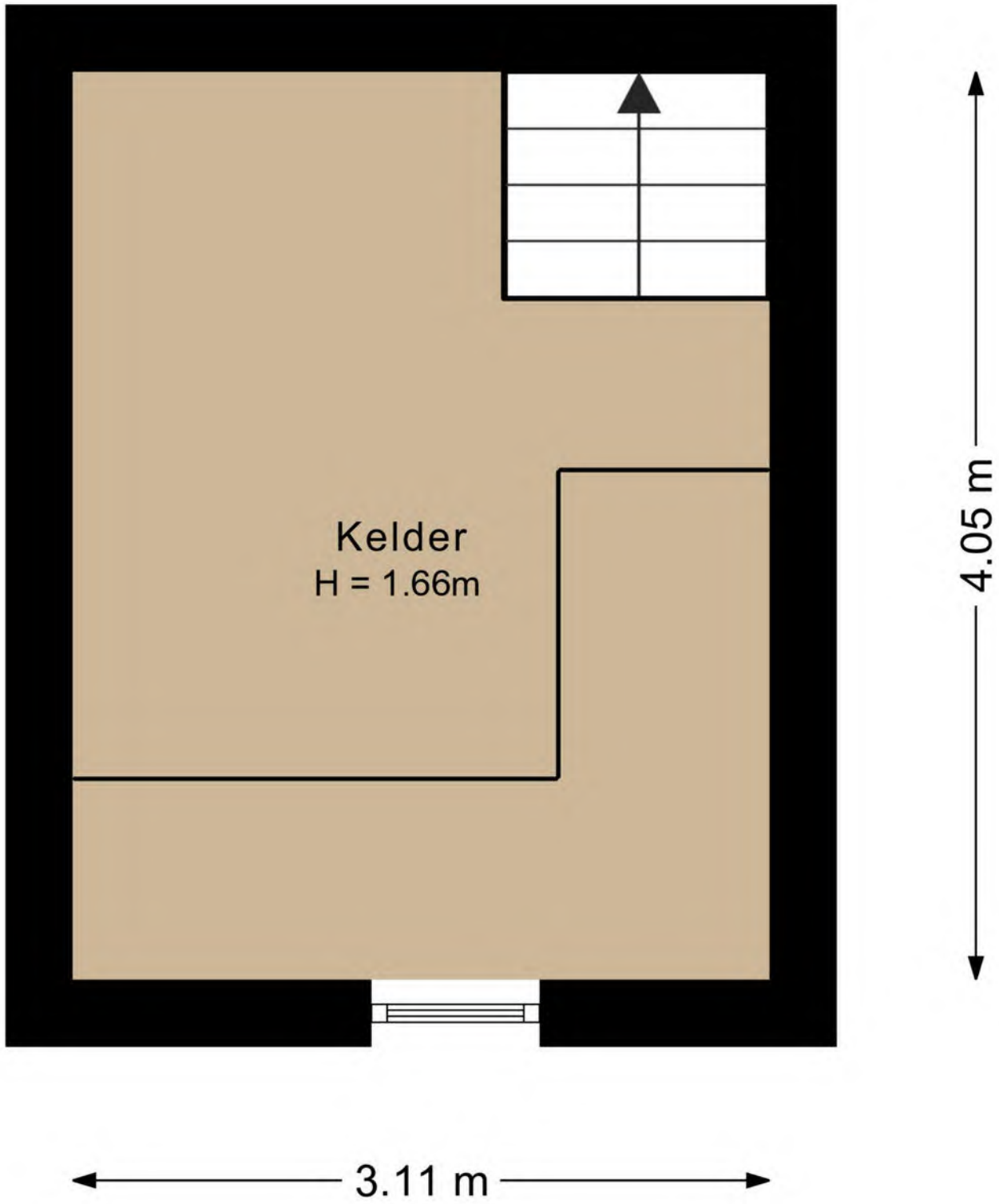
Water's Edge

KRUPS
PHILIPS

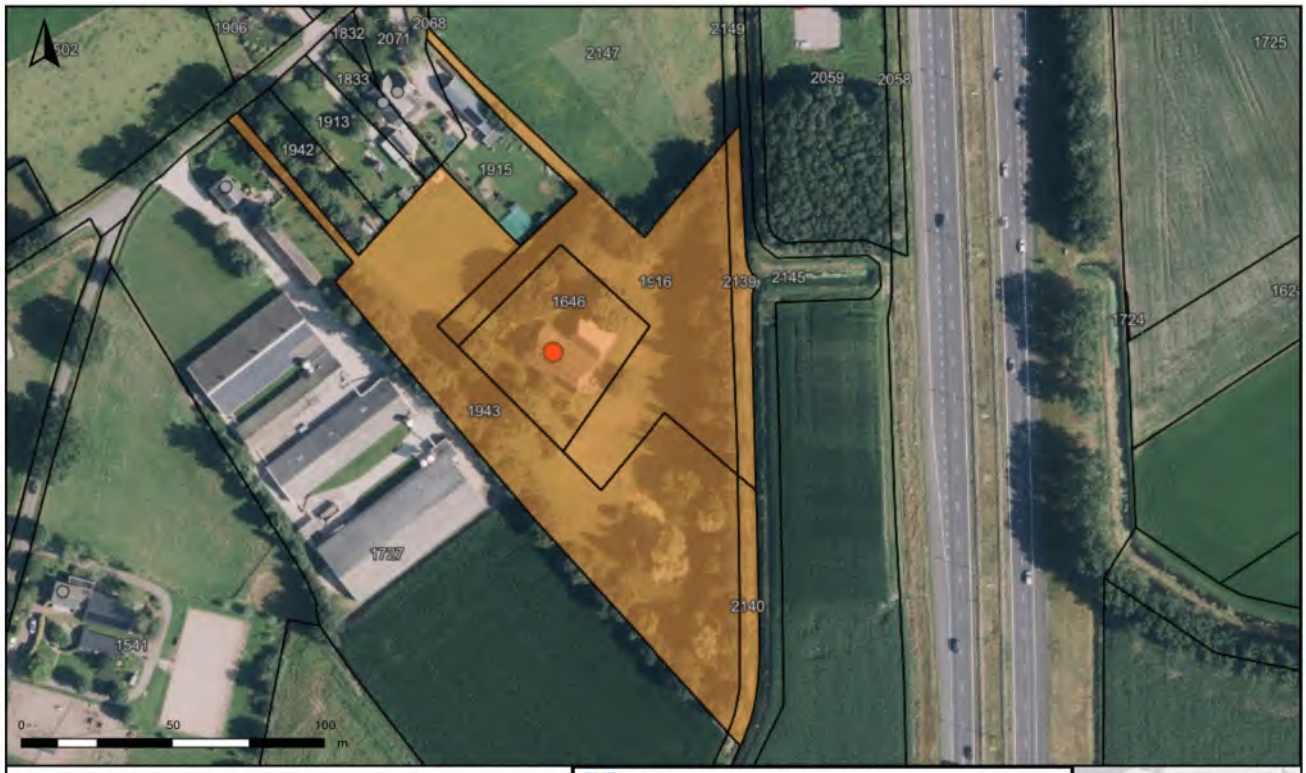
PHILIP

PLATTEGROND

PLATTEGROND



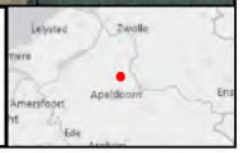
PLATTEGROND



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 31-10-2025
Schaal: 1: 1500

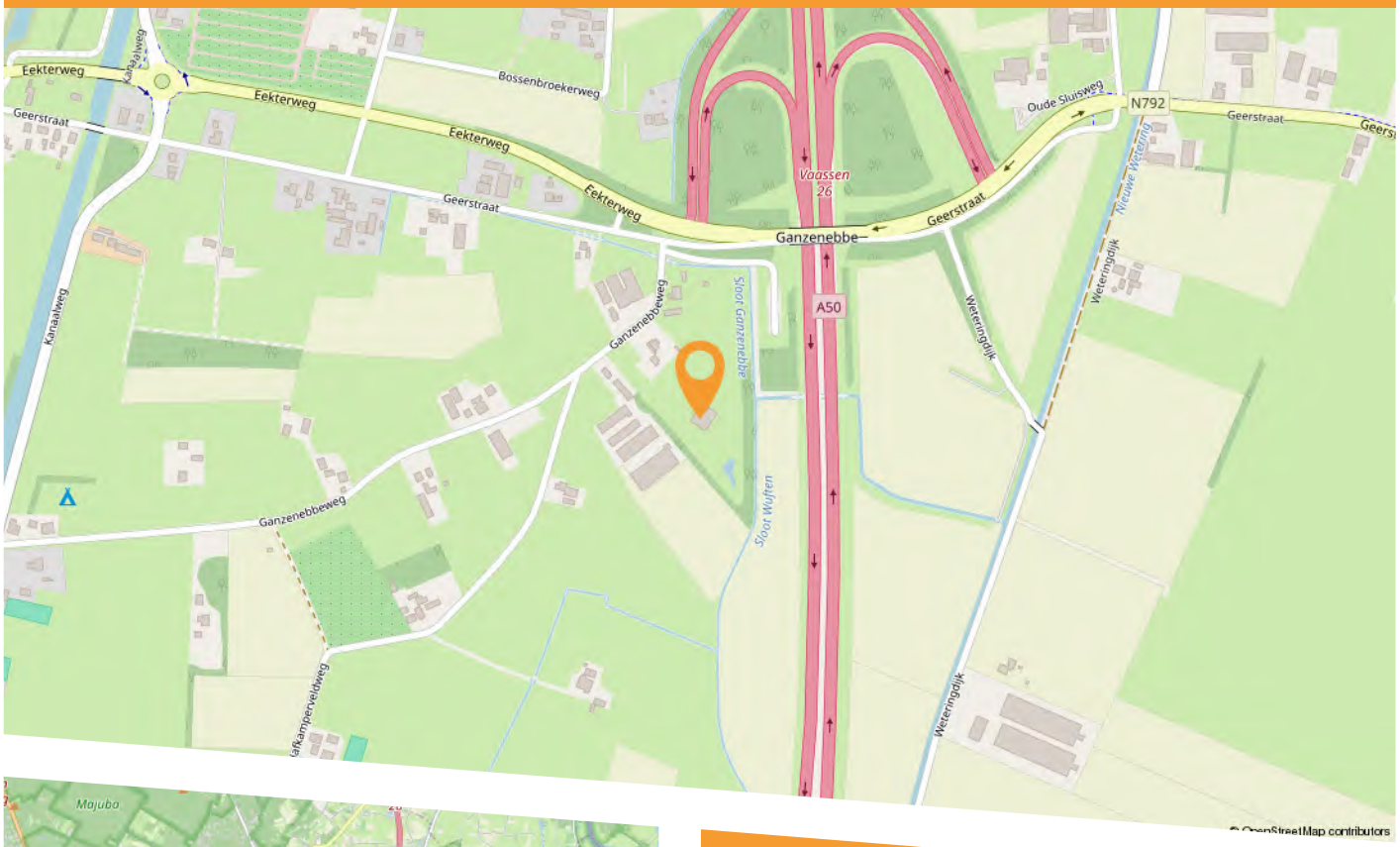
Copyright © 2024 ESRI Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

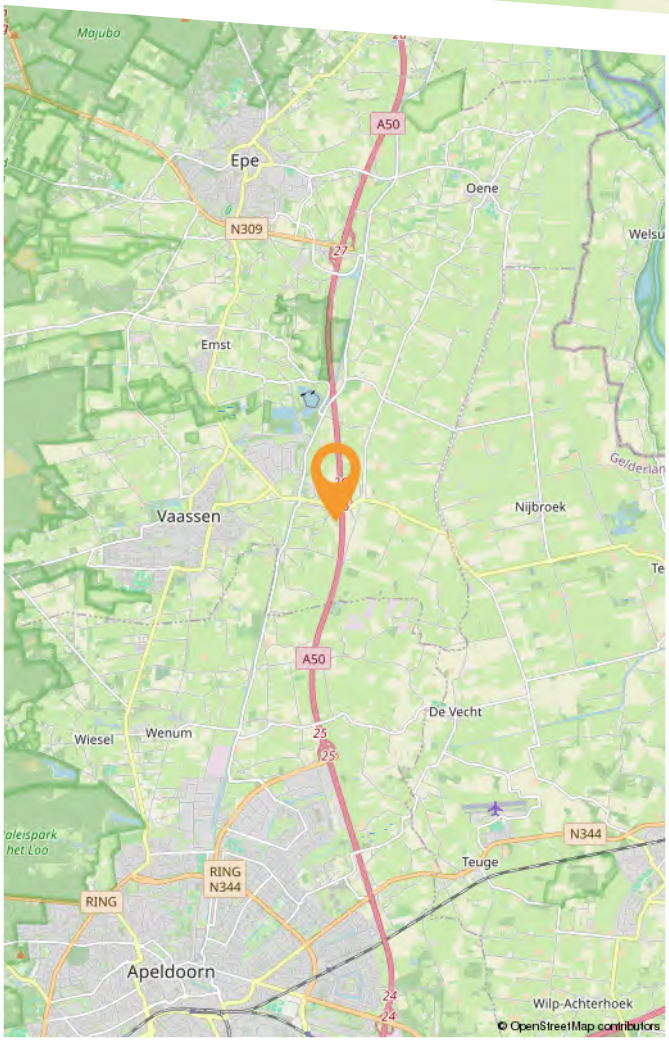
De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontlenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART

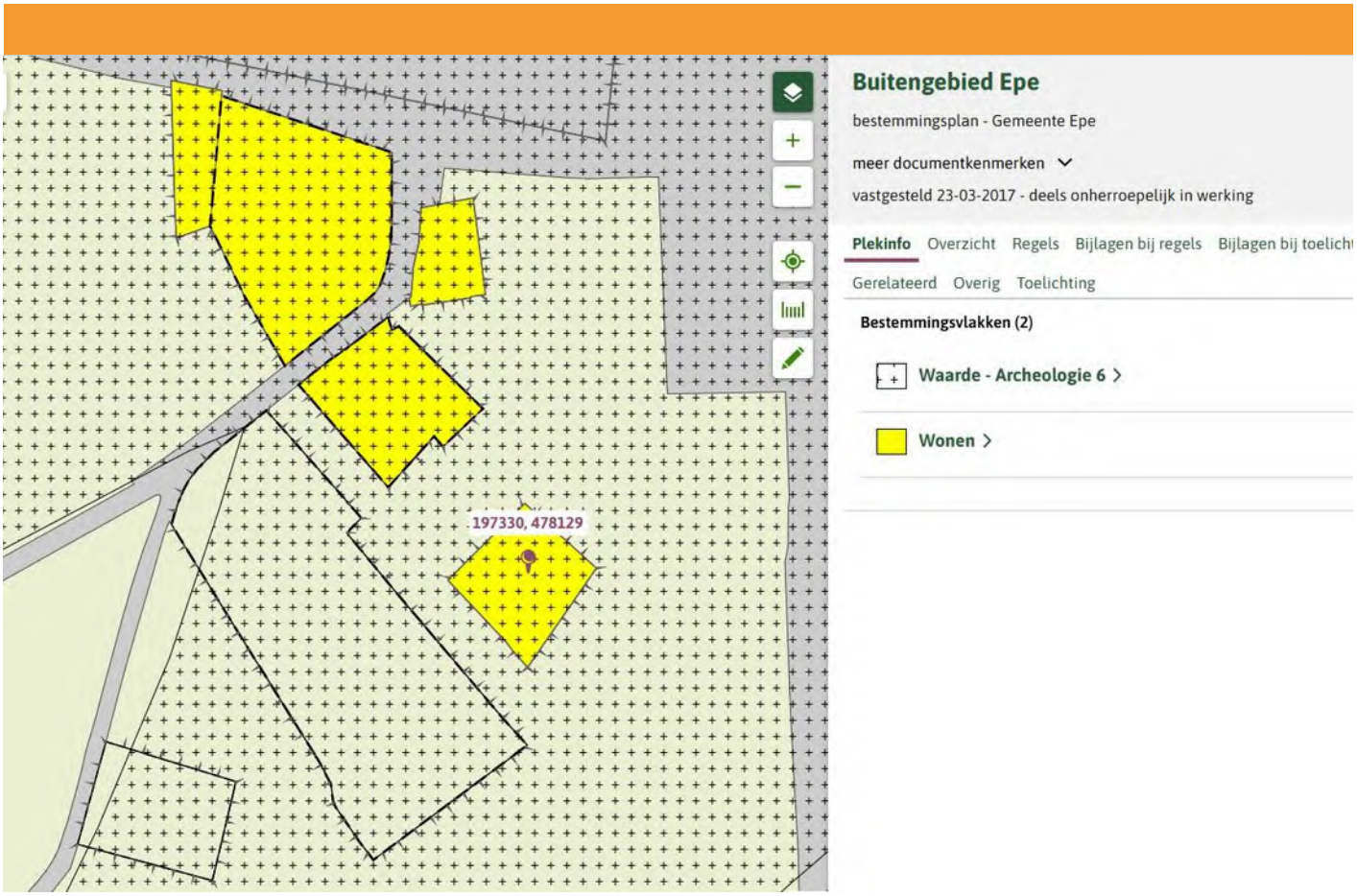




Het dorp Vaassen (Nedersaksisch: Voas'n) is één van de grotere kernen van de gemeente Epe. Vaassen ligt tussen Apeldoorn en Zwolle aan de oostrand van de Veluwe in de provincie Gelderland en heeft circa 12.500 inwoners.

Vaassen werd samen met Oene op 1 januari 1812 als zelfstandige gemeente van Epe afgesplitst. Op 1 januari 1818 werd de gemeente opgeheven en herenigd met Epe.

BESTEMMINGSPLAN KAART



BESTEMMINGSPLAN REGELS

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 26 Wonen

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, met dien verstande dat per bestemmingsvlak ten hoogste 1 woning is toegestaan, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen';
b. nevenactiviteiten welke zijn opgenomen in Bijlage 2 Lijst nevenactiviteiten bij de bestemming'Wonen', uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenactiviteit', met dien verstande dat:
    1. de nevenactiviteit uitsluitend mag worden uitgeoefend in de bestaande bebouwing;
    2. de oppervlakte van de bestaande bebouwing die wordt gebruikt ten behoeve van de nevenactiviteit niet meer mag bedragen dan is aangegeven in Bijlage 2 Lijstnevenactiviteiten bij de bestemming 'Wonen';
c. praktijk- of studioruimte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
d. bostuinen;

met daarbij behorende:

e. tuinen en erven;
f. een tennisbaan, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 650 m^2.

26.2 Bouwregels

Op de voor Wonen bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat voor:

a. het bouwen van woningen geldt dat:
    1. deze vrijstaand worden gebouwd, , met dien verstande dat:
        - ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' de woningen aaneen worden gebouwd;
    2. de inhoud niet meer dan 750 m^3 mag bedragen, dan wel:
        - de bestaande inhoud zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan indien deze meer bedraagt; of
        - indien de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'volume (m3)' dan mag de inhoud niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'volume (m3)';
    3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - villa' de inhoud niet meer dan 1.100 m^3 mag bedragen, dan wel de bestaande inhoud zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan indien deze meer bedraagt;
    4. de goothoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen, dan wel:
        - de bestaande goothoogte zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan indien deze meer bedraagt;
        - niet meer dan de aangegeven goothoogte met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)';
    5. de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan indien deze meer bedraagt;
    6. de breedte niet minder dan 5 m mag bedragen;
    7. de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
b. voor het bouwen van bijgebouwen geldt dat:
    1. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen niet meer dan 75 m^2 mag bedragen, dan wel:

BESTEMMINGSPLAN REGELS

- de bestaande oppervlakte per bijgebouw zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan indien deze meer bedraagt;
- de aangegeven oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)';

2. de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 5 m mogen bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum hoogte (m)' de aangegeven hoogte is toegestaan;
3. bijgebouwen uitsluitend achter de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd, met dien verstande dat tevens de bestaande bijgebouwen voor de voorgevel zijn toegestaan;
4. de afstand van bijgebouwen tot de woning niet meer dan 30 m mag bedragen;

c. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:
1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde vóór de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
2. de bouwhoogte en de oppervlakte van overkappingen niet meer dan respectievelijk 3 m en 20 m^2 mag bedragen;
3. de oppervlakte van een niet-overdekt zwembad mag niet meer dan 75 m^2 bedragen;
4. de bouwhoogte van bij een tennisbaan behorend hekwerk mag niet meer dan 4 m bedragen;
5. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 5 m bedragen;
6. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
7. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

26.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid;
g. de brandveiligheid.

26.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 26.2 sub b.1 voor de vermeerdering van de toegestane oppervlakte aan- en bijgebouwen ten behoeve van een agrarisch hobbybedrijf tot ten hoogste 200 m^2 per woning, mits de noodzaak is aangetoond en het bestemmingsvlak, eventueel in combinatie met de daaraan grenzende en daarmee één eigendomseenheid vormende gronden, een (gezamenlijke) oppervlakte heeft van ten minste 5.000 m^2, en de belangen van gebruikers danwel eigenaren van aangrenzende gronden en/of (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden geschaad;
b. lid 26.2 sub b.1 ten behoeve van de gehele of gedeeltelijke vervanging van meerdere bijgebouwen waarvan de gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt dan 75 m^2 door één of meerdere bijgebouwen, met dien verstande dat:
1. de vervanging bijdraagt aan een aanmerkelijke verbetering van de landschappelijke situatie ter plaatse;
2. met de vervanging een vermindering (sanering) van de oppervlakte, voor zover die meer bedraagt dan 75 m^2 plaatsvindt tot een oppervlakte van ten hoogste 50% van het meerdere tot een oppervlakte van ten hoogste 200 m^2;

BESTEMMINGSPLAN REGELS

c. lid 26.2 sub b.3 ten behoeve van het bouwen achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning;
d. lid 26.2 sub a.7 ten behoeve van het bouwen van aanbouwen aan de woning zonder dakhelling, mits er sprake is van een aanvaardbaar straat- en bebouwingsbeeld.

26.5 Specifieke gebruiksregels

26.5.1 Strijdig gebruik

a. Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik:
    1. van vrijstaande bijgebouwen en gastenverblijven voor bewoning;
    2. van bijgebouwen voor recreatieve bewoning;
    3. van gronden voor de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voertuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, vuil en afvalstoffen, behoudens deze opslag geschiedt in het kader van het normale gebruik;
b. Een aan huis verbonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat:
    1. ten hoogste 40% van de gezamenlijke oppervlakte van de woning met de daarbij behorende bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat deze gezamenlijke oppervlakte nimmer meer bedraagt dan 50 m^2;
    2. de uitstraling als woning in tact blijft;
    3. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
    4. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale ontwikkeling van het verkeer;
    5. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
    6. geen detailhandel is toegestaan.

26.5.2 Voorwaardelijke verplichting Dorperveldweg 3 te Epe

Binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van een nieuwe woning op het perceel Dorperveldweg 3 te Epe, zoals bedoeld in lid 26.2, dienen de gronden als bedoeld in Artikel 26 Wonen in te zijn ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan, zoals opgenomen in Bijlage 9 Inrichtingsplan Dorperveldweg 3 Epe .

26.5.3 Voorwaardelijke verplichting Gortelseweg 37 te Vaassen

Binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van een garage op het perceel Gortelseweg 37 te Vaassen, zoals bedoeld in lid 26.2, dient aan de volgende verplichtingen te zijn voldaan:

a. Licht- en geluidsbelasting tegengaan tijdens de sloop- en bouwactiviteiten en toekomstige gebruik door geen permanente, of in ieder geval zeer beperkte en aangepaste verlichting, aan te brengen. Daarnaast moet licht- en geluidsbelasting bij beheer en gebruik zo laag mogelijk gehouden worden, en in de avond-nachtperiode geheel achterwege blijven.
b. Ontwikkelen en beschermen bos(plantsoen)stroken door o.a. afschermen van cultuurlijk gebruik van de bosgebieden, verwijderen exoten en ongewenst opslag, weren van cultuurlijke soorten, invasieve en anderzijds ongewenste soorten, dunning gericht op het vrijzetten van inheemse boomsoorten, toepassen van de Gedragscode Bosbeheer, handhaven dode stammen en ander dood hout (staand en liggend).

BESTEMMINGSPLAN REGELS

c. Herstellen natuurlijke grondslag na afbraak van de huidige stenen garage om de ontwikkeling naar oud bos (berken-eikenbos of beuken-eikenbos) te waarborgen. Dit kan door het maaiveld ter plaatse van de herbouw op de oude locatie aan te brengen.
d. Bij de uitvoer van werkzaamheden het huidige bos ontzien en afzetten om inrijden en opslag van bouwmateriaal tegen te gaan. Dit afzetten moet met lint en bouwhekken plaatsvinden.

26.5.4 Voorwaardelijke verplichting Heidebadweg 24 te Epe

Voor de gronden ter plaatse van Heidebadweg 24 te Epe, zoals aangegeven op het kaartje, zoals opgenomen in Bijlage 10, geldt dat deze met bomen moeten zijn ingericht binnen 1 jaar na het onhoerroepelijk worden van het bestemmingsplan.

26.5.5 Voorwaardelijke verplichting Tongerenseweg 172 te Epe

Binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen en/of uitbreiden van een woning op het perceel Tongerenseweg 172 te Epe, zoals bedoeld in lid 26.2, dienen de gronden als bedoeld in Artikel 26 Wonen in te zijn ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan, zoals opgenomen in Bijlage 11 Inrichtingsplan Tongerenseweg 172 Epe .

26.5.6 Voorwaardelijke verplichting Woesterbergweg 5 te Emst

a. Binnen 1 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van en/of uitbreiden van de woning op het perceel Woesterbergweg 5 te Emst, zoals bedoeld in lid 26.2, dienen de gronden als bedoeld in Artikel 26 Wonen, dient de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te zijn gesloopt.
b. Binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van en/of uitbreiden van de woning op het perceel Woesterbergweg 5 te Emst, zoals bedoeld in lid 26.2, dienen de gronden als bedoeld in Artikel 26 Wonen, dient het erf te zijn ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan, zoals opgenomen in Bijlage 12 Inrichtingsplan Woesterbergweg 5 Epe .

26.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 26.1 sub a ten behoeve van de huisvesting van twee huishoudens in één woning, met dien verstande dat:
   1. hierdoor het aantal woningen niet wordt vergroot;
   2. de uiterlijke verschijningsvorm gehandhaafd blijft;
   3. per huishouden 75 m^2 aan bijgebouwen is toegestaan, dan wel de bestaande oppervlakte zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan indien deze meer bedraagt.

AANVULLENDE INFORMATIE

Aansprakelijkheid
Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

Maatvoering
De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks-oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper vrijwaart verkoper alsmede de medewerkers van Van Triest Makelaars van alle aansprakelijkheid terzake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

Meldingsplicht verkoper
Op grond van de wettelijke meldingsplicht van verkoper vragen wij verkoper te melden wat voor u als koper van belang kan zijn. Deze meldingen worden vastgelegd in een vragenlijst welke toegevoegd wordt aan de koopovereenkomst. Op basis van deze informatie en wat zichtbaar is informeren wij u zo volledig mogelijk, wij doen echter geen nader onderzoek naar zaken als vervuiling, tanks, toegepaste materialen of verbouw of bestemmingsplanmogelijkheden. In dit kader wijzen wij u op de onderzoekplicht van koper.

Onderzoeksplicht koper
Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Onderhoud/bouwtechnische staat
De staat van het onderhoud en de beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van de woning. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoek plicht van de koper(s).

Gunning
Verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht voor de woning te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien er overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

De koopovereenkomst
De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Notariskeuze
U bent als koper vrij in uw notariskeuze, tenzij dit anders staat vermeld in de brochure! Kiest de koper voor een notaris op meer dan 20 km afstand en besluit verkoper hierdoor per volmacht te tekenen dan zijn de kosten van de volmacht voor verkoper ook voor de koper en kunnen wij als makelaar helaas niet bij de overdracht bij de notaris aanwezig zijn. Wanneer de door koper gekozen notaris meer dan € 200,- aan doorhalingskosten per hypotheek voor verkoper in rekening brengt zijn de meerkosten boven dit bedrag voor koper!

Waarborgsom
Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge

overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:
- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopovereenkomst)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:
- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Clausule koopovereenkomst

- Beperking aansprakelijkheid verkoper / ouderdomsclausule
Wanneer een woning voor 1990 gebouwd is, dan zullen wij ter beperking van de aansprakelijkheid van de verkoper in de koopovereenkomst een zogenaamde ouderdomsclausule opnemen.
Deze clausule wijst u als koper op uw eigen verantwoordelijkheid om te (laten) onderzoeken of de woning die eigenschappen bezit die u belangrijk vindt. Hoe ouder een woning, des te meer de aansprakelijkheid van de verkoper voor gebreken beperkt / uitgesloten wordt.

- Ouderdomsclausule bouwperiode 1975-1990
Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is. Koper is zich ervan bewust dat hij gelet op het bepaalde in artikel 6.3 van de koopovereenkomst en in artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) het verkochte daaraan dient aan te passen. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in gelegenheid gesteld om voor het verstrijken van de wettelijke bedenktijd een bouwkundig onderzoek uit te doen voeren.

- Ouderdomsclausule bouwperiode voor 1975
Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 40 jaar oud is, wat betekend 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 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 voor rekening en risico van koper. Verkoper staat derhalve onder andere niet in voor funderingen, de daken, de muren, de vloeren, de leidingen, de installaties voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op artikel 6.3 van de koopovereenkomst omschreven woongebruik. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld om voor het verstrijken van de wettelijke bedenktijd een bouwkundig onderzoek uit te doen voeren.

- Geen eigen bewoning
Wanneer de verkoper de woning (recent) niet zelf gebruikt / bewoond heeft, zal onderstaande clausule aan de koopovereenkomst toegevoegd worden:

Koper is ervan op de hoogte dat verkoper de woning (recent) niet zelf feitelijk heeft gebruikt (bewoond) en derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte (recent) zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken deswege.

- Asbest

Wanneer een woning in de periode tot en met 1993 is gebouwd (of mogelijk verbouwd), dan zijn er mogelijkerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden die extra kosten met zich mee kunnen brengen. In de koopovereenkomst van woningen met een bouwjaar tot en met 1993 zal standaard onderstaande bepaling opgenomen worden: Vanwege het bouwjaar kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn. 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 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.

- Financiering

Veelal wordt bij de koop door koper een ontbindende voorwaarde financiering opgenomen. Deze voorwaarde dient dan door koper in de onderhandeling vermeld te zijn, ook als u met NHG wilt financieren. Indien hierover geen nadere afspraken zijn gemaakt wordt uitgegaan van een financiering van 100% van de marktwaarde van de woning tegen gebruikelijke voorwaarden en tarieven en, indien kopers met z'n tweeën kopen, op beide inkomens. Voor de ontbindende voorwaarde van financiering staat een termijn van een aantal weken nadat mondelinge overeenstemming is bereikt over de koopsom. U heeft echter als koper tot aan de datum van eigendomsoverdracht de tijd om de meest passende financiering aan te gaan bij een geldverstrekker welke voor u de beste condities en voorwaarden heeft. Doet de koper binnen de in de koopakte vastgelegde termijn een beroep op de ontbindende voorwaarde van financiering, dan dient hij aan te tonen dat hij zich voldoende heeft ingespannen om de financiering te verkrijgen. Om te kunnen beoordelen of koper al het redelijk mogelijke heeft gedaan en er terecht een beroep op het financieringsvoorbehoud wordt gedaan, dient koper hierbij in ieder geval de gegevens die aan de bank verstrekt zijn en minimaal één afwijzing van een erkende geldverstrekkende instellingen met vermelding van de reden van afwijzing te overleggen.

- Toestemming aan notaris t.b.v. AVG

Bij deze verlenen partijen de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorsturen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan de verkoopmakelaar en de aankoopmakelaar. De aankoop- en verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst.

Verkoop eigen woning

Indien u al een eigen woning heeft, dan is vaak de vraag wat de te verwachten verkoopopbrengst zal zijn. Een waardebepaling is de eerste stap op weg naar een succesvolle verkoop. Graag geven wij u geheel vrijblijvend een indicatie van de waarde van uw woning. Tevens kunnen wij u dan duidelijk maken waarom wij uw woning het beste kunnen verkopen!

VEELGESTELDE VRAGEN

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder geven we u de antwoorden conform de richtlijnen van de NVM op de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

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.

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 bieders 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. Mag een NVM-makelaar een belachelijke hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. 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 tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

8. 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. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. 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 clausule. 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 (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 9). 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.

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

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

10. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

11. Wat is de NVM No-Risk clausule?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koopt u met de NVM No-Risk clausule dan kunt u die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clausule is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clausule doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clausule, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

van TRIEST
— makelaars —

VAN TRIEST MAKELAARS
Emsterweg 17
8171 PG, Vaassen

0578 - 57 16 29
info@vantriestmakelaars.nl
www.vantriestmakelaars.nl

OVER ONS

Als erkend en ervaren NVM-makelaarskantoor maken wij deel uit van de samenleving en zijn wij actief in de regio vanuit ons kantoor in Vaassen. Dit doen we al ruim 50 jaar met enorm veel plezier. Met deze historische basis en alle ontwikkelingen in de loop der jaren zijn wij eigentijdse en gecertificeerde makelaars. Wij kennen de omgeving en de diversiteit van de dorpen, de dynamiek van de woonwijken, wat er speelt en waar je de leuke en mooie plekjes kunt vinden.

Van aankoop tot verkoop en taxatie, wij helpen je aan een plek waar je je "thuis" voelt

.Wij gaan verder dan alleen het verkopen en aankopen van huizen; wij denken mee in het creëren van een thuisplek in een fijne woonomgeving waar mensen vol enthousiasme en vertrouwen hun toekomst tegemoet gaan. Met een gedreven team van gecertificeerde makelaars bieden wij betrouwbaarheid, enthousiasme en service die verder gaat. Elke dag zetten wij met plezier dat extra stapje, omdat we geloven dat het verschil zit in de details.

Onze ervaring stelt ons in staat om niet alleen huizen te verkopen en aan te kopen, maar ook om in te spelen op iedere levensfase en iedere levensstijl. Kortom: Van Triest Makelaars: "alles in huis voor een fijn thuis".

van TRIEST
— makelaars —

HEEFT U INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

VAN TRIEST MAKELAARS
Emsterweg 17
8171 PG, Vaassen

0578 - 57 16 29
info@vantriestmakelaars.nl
www.vantriestmakelaars.nl