HARTMAN MAKELAARS

Bergakkerweg 2A te Bennekom

Een plek met karakter, geschiedenis én toekomst, dat is deze voormalige brandweerkazerne in Bennekom!

Achter de robuuste gevel schuilt een unieke kans voor liefhebbers van bijzondere woonobjecten. Dit prachtige gebouw heeft nog steeds de sfeer en uitstraling van vroeger, maar biedt tegelijkertijd alle mogelijkheden voor een eigentijdse transformatie naar wonen. Denk aan het realiseren van twee volwaardige woningen, een sfeervolle benedenwoning met directe verbinding naar buiten en een royale bovenwoning met volop licht en ruimte, maar ook een geheel andere invulling is hier goed denkbaar, van werken en wonen tot atelier.

Kortom: een zeldzame kans om een stukje historie om te toveren tot een uniek project met een eigen verhaal, volledig naar eigen visie en gebruik.



Bieden vanaf prijs: € 195.000,= k.k.

Aanvaarding: in overleg

WWW.BERGAKKERWEG2A.NL

Brinkstraat 5b (hoek Lindelaan) | 6721 WR Bennekom | Postbus 66 | 6720 AB Bennekom
0318 - 43 00 00 | info@hartmanmakelaars.nl | www.hartmanmakelaars.nl

Begane grond
(huidige indeling)

Bij binnenkomst komt u binnen in de ruime centrale hal. Hier vindt u de meterkast met glasvezel aansluiting, twee toiletruimtes (waarvan één met urinoir), een berging én een voormalige badkamer met wastafel. Extra handig is de dubbele wastafel in de hal. Ook bevindt zich hier de recent vernieuwde cv-installatie uit 2024.

Als u verder loopt, dan komt u in de werkplaats. Deze royale ruimte valt direct op door de grote voormalige karakteristieke brandweerdeuren.

Het gebouw is bovendien ook via de achterzijde bereikbaar, waar twee separate toegangsdeuren zorgen voor extra flexibiliteit en gebruiksgemak. Verder bevindt zich aan de achterzijde een inpandige berging en de trap naar de eerste verdieping.

De gehele begane grond is voorzien van houten kozijnen en grotendeels dubbel glas.





Bergakkerweg 2A





Bergakkerweg 2A

Eerste verdieping (huidige indeling)

Als u boven aankomt, komt u uit op de overloop. Hier bevindt zich een slaapkamer. Vervolgens stap je de zeer royale woonkamer met open keuken binnen. De keuken is praktisch ingericht en voorzien van een afzuigkap en een spoelbak. Dankzij de dakkapel is er aanzienlijk extra ruimte ontstaan en de vele raampartijen zorgen voor een fijne hoeveelheid daglicht.

Via een vlizotrap in de woonkamer heb je toegang tot de ruime vliering met stahoogte, ideaal als extra opslag of gebruiksruimte.

De eerste verdieping beschikt over houten kozijnen en grotendeels dubbel glas.





Bergakkerweg 2A





Bergakkerweg 2A

Impressiefoto’s

Impressiefoto’s van het voormalige politiebureau, brandweerkazerne en de woning



.



Bron: Roel Hartman (Brandweer Bennekom)

Bergakkerweg 2A

Impressiefoto’s





Bron: Historisch Vereniging Oud Bennekom

Bergakkerweg 2A

Impressiefoto’s

Opening leslokaal in 1980 door de toenmalige burgemeester M.K. van Dijke



Bron: Roel Hartman (Brandweer Bennekom)

Wordt dit straks uw uitzicht? Midden in het gezellige centrum van Bennekom, omringd door een heerlijke groene omgeving!



Bergakkerweg 2A

Uitgangspunten Gemeente Ede

- Transformatie denkbaar naar 2 woningen (één benedenwoning, één bovenwoning) georiënteerd op de Bergakkerweg. Andere opties kunnen onderzocht worden binnen hierna genoemde kaders. Een andere functie is uitdrukkelijk niet wenselijk.

- Voorgevel is aan de noordzijde (Bergakkerweg), achterzijde is naar het parkeerterrein. De westzijde is ook een representatieve gevel.

- De transformatie vindt volledig inpandig plaats. Bergingen, installaties en overige voorzieningen worden binnen het gebouw opgelost, zodat er geen aanvullende bouwwerken op het terrein nodig zijn. Uitbreidingen direct aan of op het pand worden in de basis niet wenselijk geacht, omdat deze niet passen binnen de ruimtelijke opzet en het karakter van de locatie.

- De woning op de begane grond heeft een terras aan de voorzijde. Aan deze zijde krijgt het perceel een invulling als voortuin met lage haag.

- Om een groene, vriendelijke overgang naar het parkeerterrein te creëren, wordt het trottoir aan de zuidzijde verwijderd. Op deze plek wordt voorgesteld om een haag aan te planten die aansluit op de bestaande erfafscheiding van de percelen aan de Bergakkerweg 2 en het Bergakkerplein 1. Een doorlopende haag zorgt voor een rustig straatbeeld en versterkt de groene uitstraling van de omgeving.

- Aan de achtergevel is een balkon richting het zuiden goed inpasbaar en daarom een logische keuze. Het realiseren van een balkon aan de voor- of zijgevel is niet wenselijk en dus niet toegestaan, omdat dit minder goed aansluit op het straatbeeld en de ruimtelijke opzet van de omgeving.

- Omdat op het eigen terrein onvoldoende ruimte beschikbaar is om aan de parkeernorm te voldoen, dient de parkeerbehoefte in het openbaar gebied te worden afgekocht. Dit volgt uit de geldende gemeentelijke parkeerrichtlijnen (https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR738531/1#hoofdstuk_5.). Afkoop vormt daarmee de meest passende en uitvoerbare oplossing binnen deze locatie.

- Fietsparkeren kan worden gerealiseerd in de achtertuin of aan de westzijde van het perceel, mits op het trottoir voldoende doorgangsruimte behouden blijft.

- Voor afvalvoorzieningen zijn locaties aan de achterzijde of intern in het gebouw passend, bij voorkeur uit het zicht geplaatst en weggewerkt achter een haag zodat deze niet zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied.

- Aanpassingen aan de gevel en de renovatie van de buitenzijde dienen in samenhang te worden uitgevoerd met het pand aan het Bergakkerplein 1, zodat een consistent en zorgvuldig straatbeeld ontstaat.

- Karakteristieke elementen, zoals de grotere deuren die oorspronkelijk voor de brandweer zijn ontworpen, blijven behouden omdat zij belangrijke waarde en identiteit aan het gebouw geven.

- Bij de transformatie wordt rekening gehouden met het behoud van het omliggende groen, zodat de groene kwaliteit van de locatie wordt versterkt.

Bieding

We kennen de verschillende biedingsmethoden: De verkopende makelaar draagt zorg voor de juistheid en volledigheid van de verstrekte gegevens. Het biedproces is van toepassing op kandidaat-kopers, verkopers van een woning en eenieder die hen begeleidt bij het tot stand komen van een transactie. Voor dit object geldt een:

Gesloten inschrijving met biedtermijn
Bij de verkoopmethode ‘Gesloten inschrijving met biedtermijn’ krijgen potentiële bieders de mogelijkheid om via een online platform/biedsysteem een bieding uit te brengen voor een bepaalde sluitingsdatum. De bieding wordt geregistreerd in het online platform/biedsysteem.

Een bieding die op een andere manier wordt uitgebracht (bijvoorbeeld via e-mail aan de makelaar) wordt door de makelaar per ommegaande geregistreerd in het online platform/biedsysteem.

De ontvangen biedingen zijn ook voor de verkoper en de verkopend makelaar niet zichtbaar en worden opgeslagen in het biedlogboek. Pas na de sluitingsdatum worden de biedingen zichtbaar voor de verkoper en de verkopend makelaar.

In geen geval wordt er informatie gedeeld met (potentiële) bieders of hun makelaar over de reeds ontvangen biedingen. Noch zullen (potentiële) bieders ongelijk geïnformeerd worden over een gewenst bod.

Voorwaarden

As is, where is
Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 95 jaar (oorspronkelijke eerste bebouwing) oud is, dat de onroerende zaak (grondig) gerenoveerd moet worden en dat verkoper de onroerende zaak nooit feitelijk heeft gebruikt.

In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt.

Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak ‘as is, where is’. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt.

Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

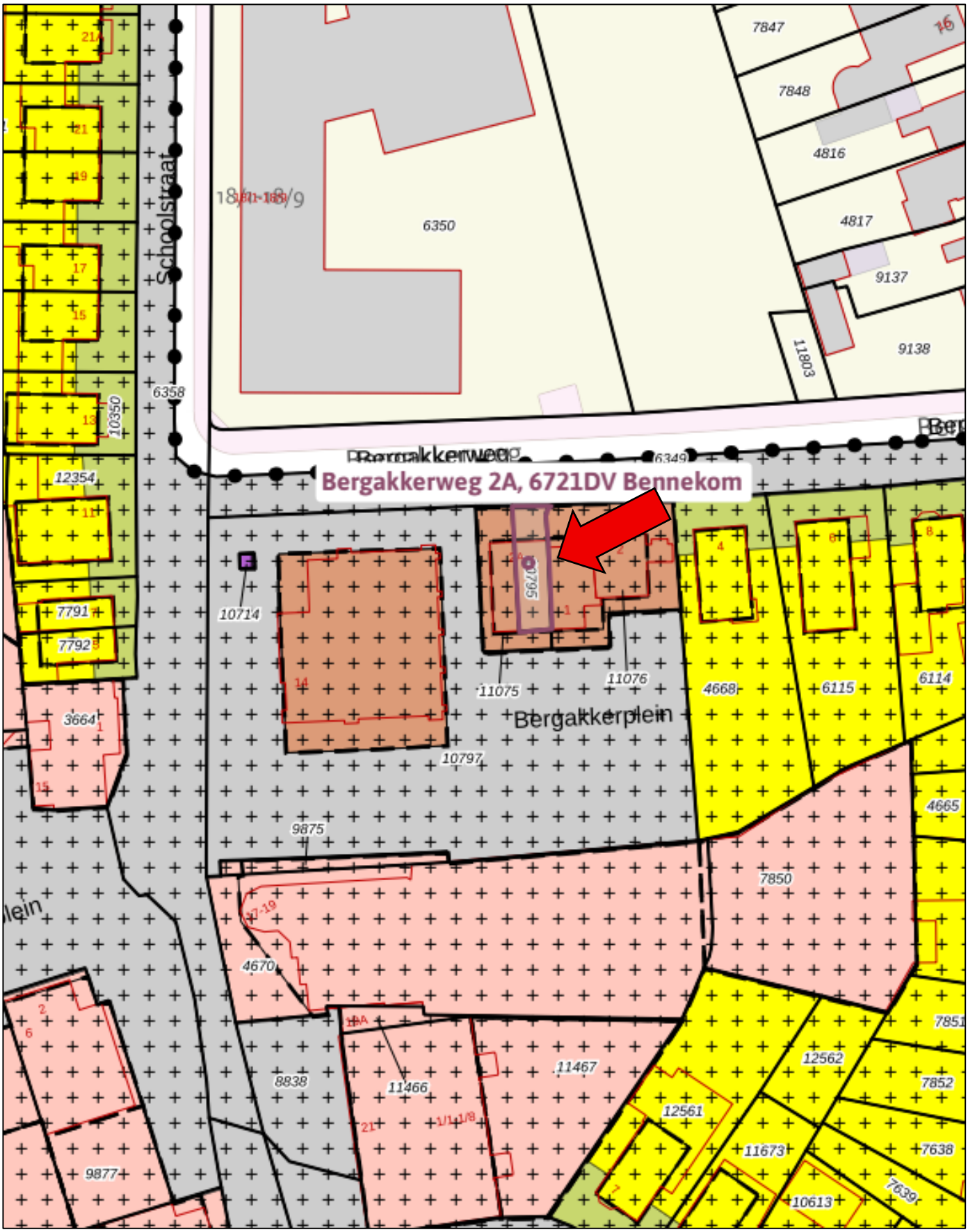
Geïnteresseerd?
Het gebouw biedt mogelijkheden voor transformatie naar één of meerdere woningen, mits wordt voldaan aan de randvoorwaarden.

Uw aanmelding dat u interesse heeft, dient uiterlijk op **dinsdag 30 juni 2026** te worden ingediend via de website: www.funda.nl en/of www.bergakkerweg2a.nl en/of www.hartmanmakelaars.nl

Het indienen van een plan samen met het uitbrengen van een bod met eventuele voorwaarden (uw inschrijving) is pas in een later stadium nodig. Het plan dient te bestaan uit een beschrijving van maximaal één A4, waarin duidelijk wordt aangetoond hoe aan de randvoorwaarden wordt voldaan. Daarnaast mag u maximaal één (schets)tekening toevoegen.

De gunning wordt in principe toegekend aan de inschrijving met het hoogste geldende bod. De Gemeente Ede behoudt zich hierbij het recht van gunning voor. De besluitvorming en gunning door de gemeente vinden uiterlijk plaats in november 2026.

Bestemmingsplan (huidig)



Bergakkerweg 2A

Legenda

Agrarisch rgb(235,240,210)	A	**Kantoor** rgb(235,195,215)	K
Agrarisch met waarden rgb(210,225,165)	AW	**Maatschappelijk** rgb(220,155,120)	M
Bedrijf rgb(180,95,210)	B	**Natuur** rgb(130,165,145)	N
Bedrijventerrein rgb(200,160,215)	BT	**Recreatie** rgb(185,215,70)	R
Bos rgb(100,170,45)	BO	**Sport** rgb(130,200,70)	S
Centrum rgb(255,200,190)	C	**Tuin** rgb(200,215,110)	T
Cultuur en ontspanning rgb(255,60,130)	CO	**Verkeer** rgb(205,205,205)	V
Detailhandel rgb(255,160,150)	DH	**Water** rgb(175,205,225)	WA
Dienstverlening rgb(240,145,190)	DV	**Wonen** rgb(255,255,0)	W
Gemengd rgb(255,190,135)	GD	**Woongebied** rgb(255,255,180)	WG
Groen rgb(40,200,70)	G	**Overig** rgb(235,225,235)	
Horeca rgb(255,105,35)	H		

kleur grens = zwart
grens = 3x dikte ondergrond
font = zwart arial

Bergakkerweg 2A

Bestemmingsplanregels (huidig)

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd:

a. ter plaatse van de aanduiding 'religie' zijn uitsluitend religieuze voorzieningen toegestaan;
b. ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' zijn uitsluitend onderwijs- en kinderopvanginstellingen toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'sporthal' is uitsluitend één sporthal toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding 'museum' is uitsluitend één museum toegestaan;
e. ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne' is uitsluitend één brandweerkazerne toegestaan;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-buurtcentrum' is een buurtcentrum toegestaan;
g. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is een kantoor- en/of praktijkruimte toegestaan;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-beeldbepalend pand' de instandhouding en bescherming van een beeldbepalend pand;
i. wegen en paden;
j. tuinen, erven en verhardingen;
k. parkeervoorzieningen;
l. groenvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij anders is aangegeven op de verbeelding.
c. De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 2 m daarachter.
d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.
e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.
f. In afwijking van het bepaalde onder a mogen buiten het bouwvlak stallingsruimten voor fietsen worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. het bouwvlak een bebouwingspercentage heeft van 100% en
    2. de (gezamenlijke) oppervlakte van de stallingsruimte niet meer dan 100 m2 bedraagt en
    3. de hoogte niet meer dan 2,5 meter bedraagt.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf - en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
b. De bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning een bedrijfswoning binnen het bouwvlak toestaan, onder de volgende voorwaarde:
Per bestemmingsvlak is één bedrijfswoning vrijstaand dan wel opgenomen in de bebouwing toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

a. Bij een vrijstaande woning zijn de volgende bepalingen van toepassing:
    - De afstand tot de/één zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 5 m.
    - De breedte van de woning mag niet minder bedragen dan 6 m en niet meer bedragen dan 12 m.
    - De diepte van de woning mag niet meer bedragen dan 12 m.
    - De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven.
    - De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven.

b. Bij een in de bebouwing opgenomen bedrijfswoning zijn de volgende bepalingen van toepassing:
    - De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³.
    - De goot- en bouwhoogte zoals toegestaan voor gebouwen, mag niet worden overschreden.

12.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Indien een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.3 onder a wordt verleend gelden voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan/bij de bedrijfswoning de volgende bepalingen:

a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
b. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m².
c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

12.5 Afwijken van de gebruikregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.1 en andere maatschappelijke en culturele voorzieningen toestaan, met inachtneming van de volgende regels:

a. Er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bouwwerken plaats;
b. Er vindt geen onevenredige toename van de parkeerdruk alsmede van de verkeersaantrekkende werking plaats.

12.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

12.6.1 Sloopverbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een pand met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-beeldbepalend pand' als bedoeld in artikel 12.1 onder g geheel of gedeeltelijk te slopen.

12.6.2 Uitzonderingen

Het in artikel 12.4.1 vervatte verbod geldt niet voor sloopwerkzaamheden:

a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning is verleend;
b. die noodzakelijk zijn in verband met regulier onderhoud, met dien verstande dat dit onderhoud strekt tot behoud van het karakter van het gebouw in bestaande toestand.

12.6.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 12.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de historisch bouwkundige karakteristiek van de bebouwing niet onevenredig worden aangetast, de (beeld)kwaliteit van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast dan wel indien (gedeeltelijke) sloop noodzakelijk is vanuit een oogpunt van veiligheid.

12.6.4 Afwijken van de sloopregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.4.3 ten behoeve van sloopwerkzaamheden die verricht worden bij:

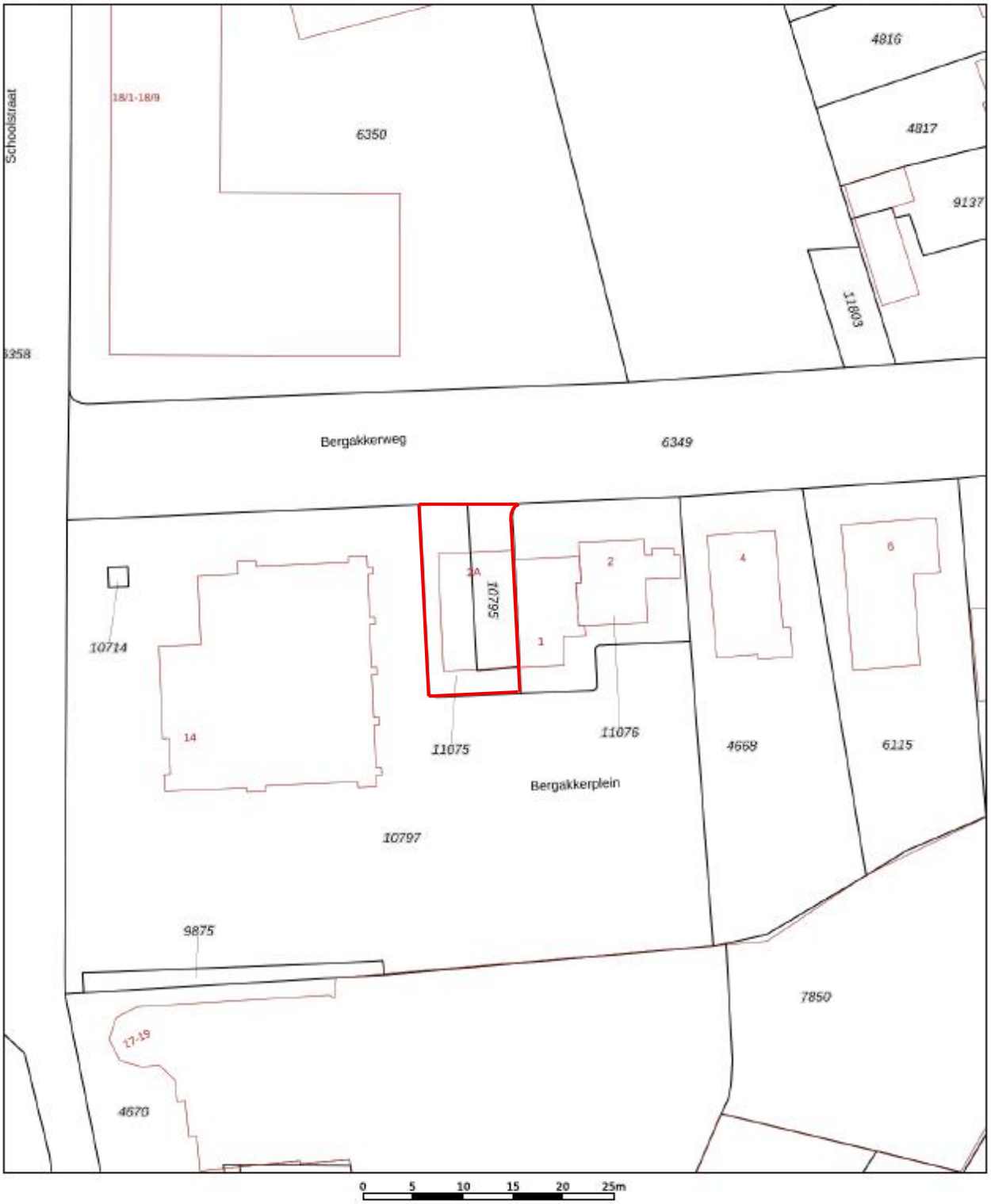
a. het op onderdelen vernieuwen of veranderen van gebouwen dan wel bouwwerken geen gebouwen zijnde;
b. het uitbreiden van de gebouwen dan wel bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor zover toelaatbaar binnen de bestemmingsgrenzen en de planregels;

met dien verstande dat het betrokken bouwplan mede dient te strekken tot het behoud van het historisch bouwkundige karakter van het gebouw in bestaande toestand, zoals dit onder meer tot uitdrukking komt in hoofdvorm, (bouw)hoogte, gevelindeling en materialisering.

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hartman Makelaars



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Bennekom
Sectie	E
Perceel	10795

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Bergakkerweg 2A

Ligging

Bennekom is een prachtig dorp gelegen in de provincie Gelderland en maakt deel uit van de gemeente Ede. Het dorp heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de vroege middeleeuwen en staat bekend om zijn bosrijke omgeving, natuur en het unieke karakter van het dorp. Er zijn verschillende monumentale panden en historische gebouwen te vinden, die het oude karakter van het dorp bewaren.

De Bergakkerweg is genoemd naar de oude akkernaam. De Bergakkers (1677: Bergacker, 1704: Bargacker) lagen aan de oostzijde van het dorp, de ‘’hoge’’ of ‘’berg’’ kant. Dit in tegenstelling tot de Broekakkers, die aan de westzijde van het dorp lagen, de ‘’lage’’ kant. (*)

De kerk van Bennekom, de Grote kerk, is een belangrijk herkenningspunt in het dorp en is van historische betekenis. Daarnaast zijn er verschillende verenigingen en culturele evenementen die het gemeenschapsgevoel versterken en bijdragen aan het culturele leven.

Bennekom ligt dichtbij het natuurgebied de Hoge Veluwe, waardoor het een perfecte uitvalbasis is voor natuurliefhebbers en wandelaars. Het dorp wordt omringd door prachtige bossen en heidevelden. Het is een ideale plek voor wie de rust en stilte van de natuur zoekt, maar tegelijkertijd de voordelen van een grotere stad zoals Wageningen of Ede niet wilt missen.

Hoewel Bennekom zijn charme behouden heeft, biedt het ook alles wat een modern dorp nodig heeft. Diversiteit aan winkels, scholen, sportfaciliteiten en horecagelegenheden. De gemeenschap is hecht en er worden regelmatig activiteiten en evenementen georganiseerd die het sociale leven bevorderen. Verder kan je in het hele dorp gratis parkeren.

Bennekom is goed bereikbaar met het openbaar vervoer zo ligt intercity station Ede-Wageningen op 15 minuten fietsafstand, de uitvalswegen zijn binnen no-time te bereiken en de WUR is ook gelegen op korte fietsafstand.

(*) Bron: Historische Vereniging Oud-Bennekom

De kadastrale gegevens zijn:

Gemeente	Bennekom
Sectie	E
Nummer(s)	10795
Oppervlakte	70 m2

Gemeente	Bennekom
Sectie	E
Nummer(s)	11075
Oppervlakte	105 m2

Artist impression

Transformatie studie: 2 appartementen





Bergakkerweg 2A

Artist impression

Transformatie studie: 2 woningen





Bergakkerweg 2A

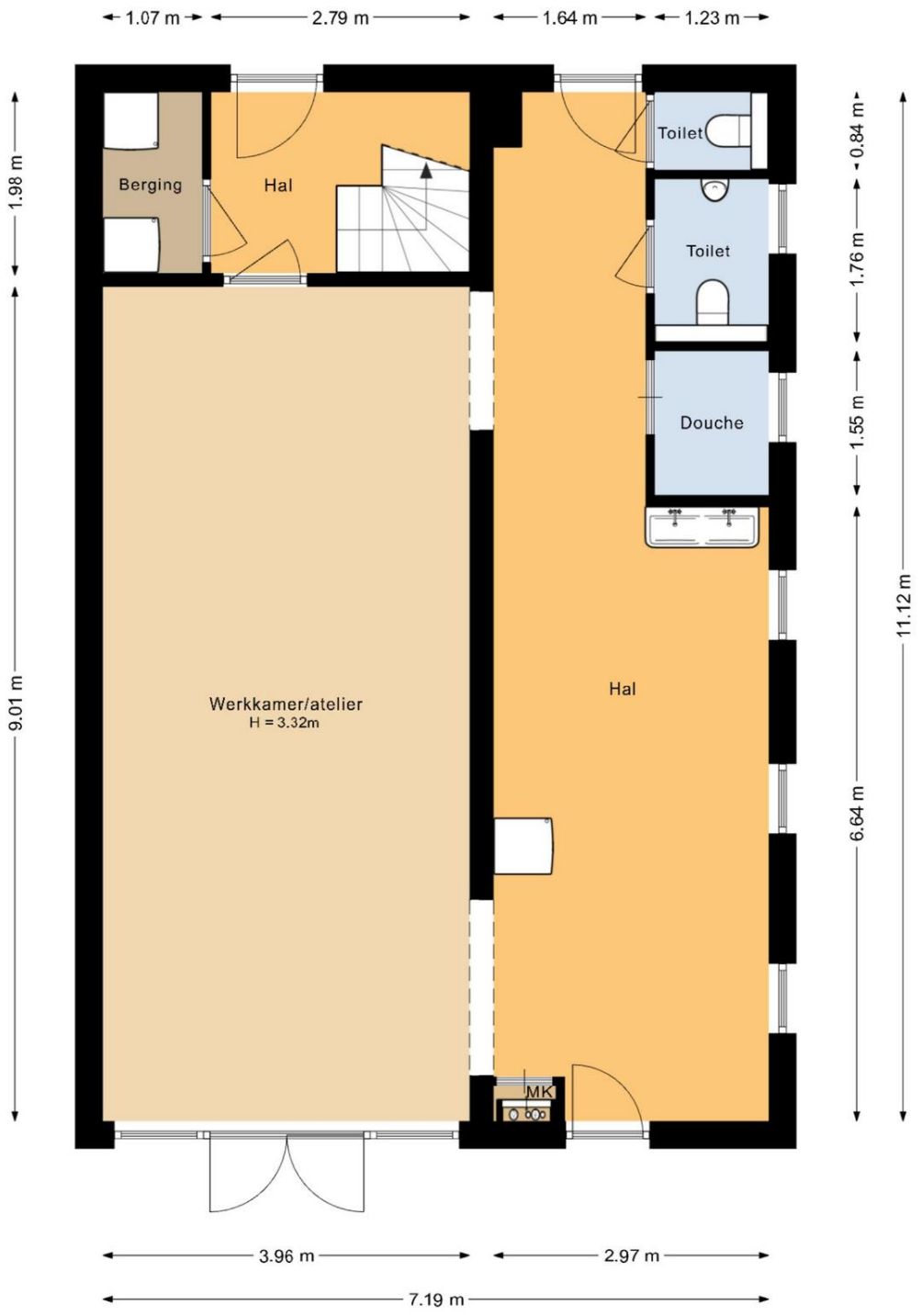
Artist impression





Bergakkerweg 2A

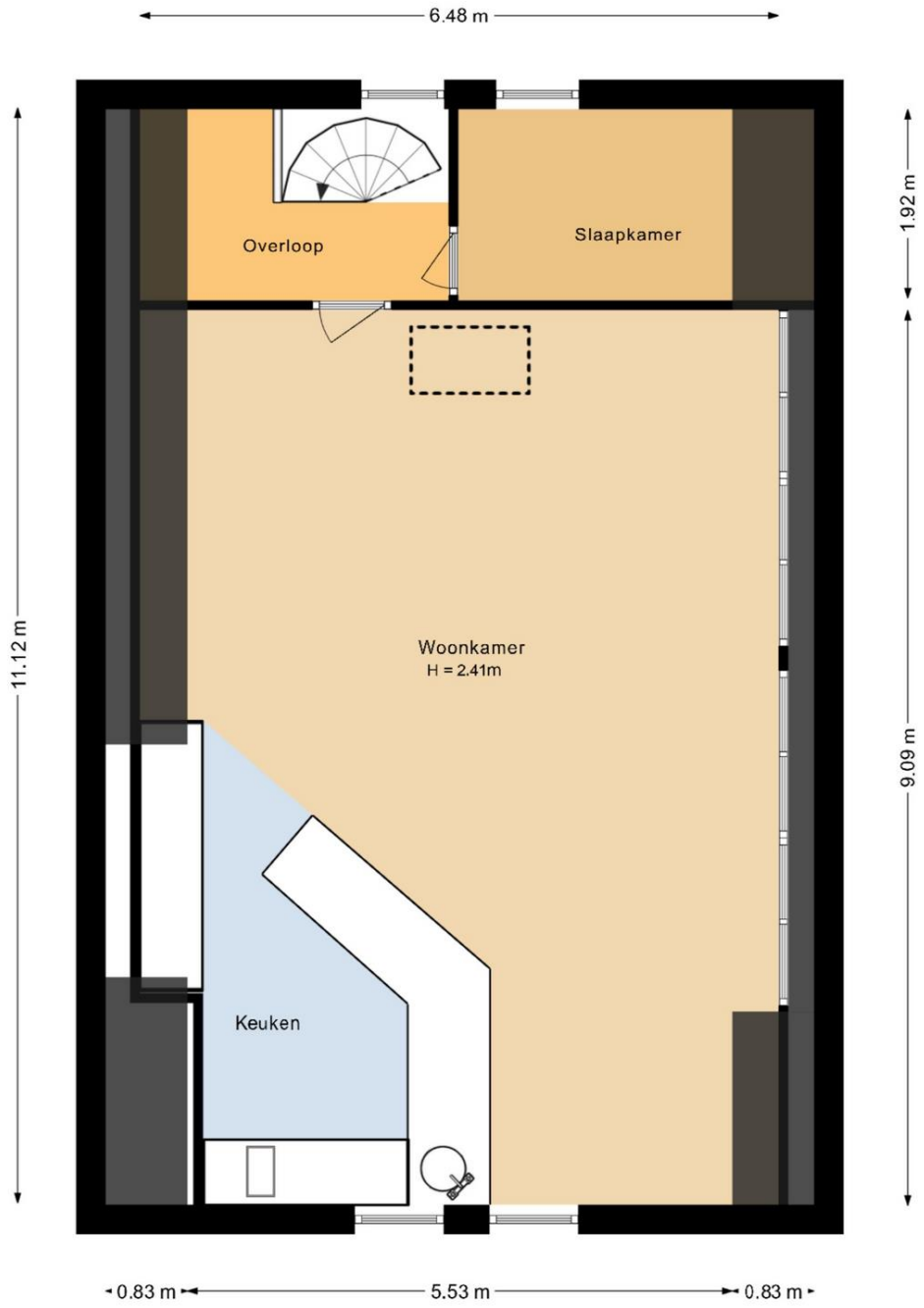
Plattegrond begane grond



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform de Branchebrede Meetinstructies gemeten en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

Bergakkerweg 2A

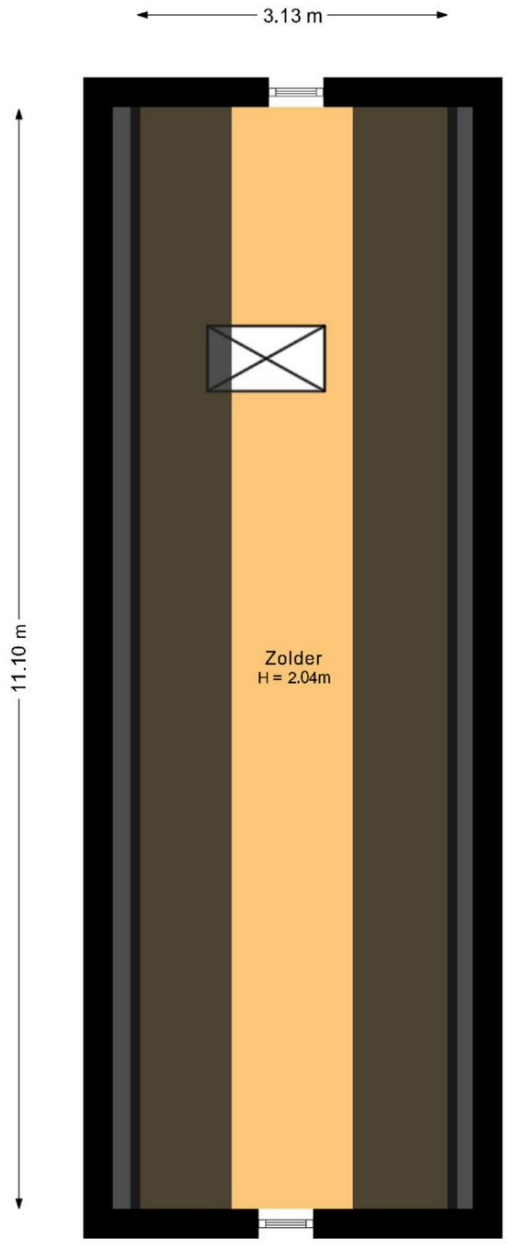
Plattegrond eerste verdieping



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform de Branchebrede Meetinstructies gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

Bergakkerweg 2A

Plattegrond vliering



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform de Branchebrede Meetinstructies gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

Meetrapport

BBMI Meetrapport

Meetcertificaat

Conform Branchebrede meetinstructies

De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

Object	Woning
Adres	Bergakkerweg 2A
Postcode	6721 DV
Plaats	Bennekom
Opdrachtgever	Hartman makelaars
Opgemaakt door	Fotix
Datum opmaak meetrapport	20-05-2026

Wonen (GOW)	127.72 m2
Overige inpandige ruimte (GOOI)	13.57 m2
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	0.00 m2
Externe bergruimte (GOEB)	0.00 m2
Bruto inhoud woning	621.11 m3

De volledige meetstaat is op de woonsite in te zien

Energielabel

Energielabel utiliteitsbouw

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
378210476	17-08-2026	27-07-2036

Dit gebouw heeft energielabel E

272,51 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van dit gebouw

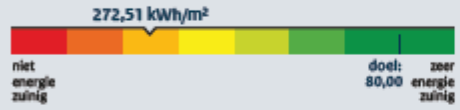
Gevels	+/-
Daken	+/-
Vloeren	–
Ramen	+
Buitendeuren	–
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in dit gebouw

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
Koeling	Compressiekoeling
Verlichting	6,2 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Renovatiestandaard van dit gebouw



Energiebehoefte [kWh/m²]	172,52
CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	57,15
Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over dit gebouw

Adres
Bergakkerweg 2 A
6721DV Bennekom

Gebruiksfunctie
100,0% Kantoor

Bouwjaar
1953

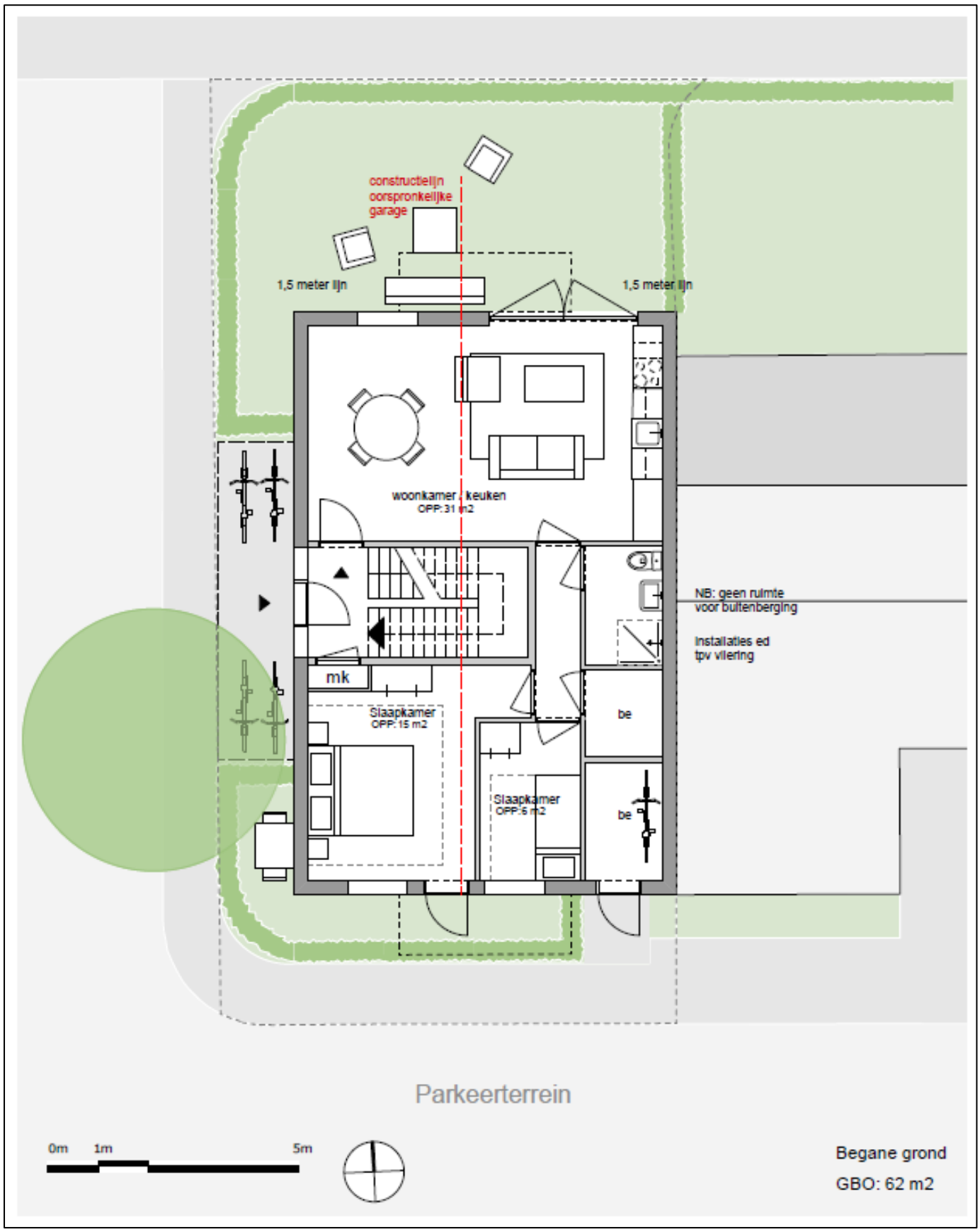
Gebruiksoppervlakte
72 m²

Energieadviseur
MHM Mulder

Het volledige energielabel is op de woonsite in te zien

Transformatie studie

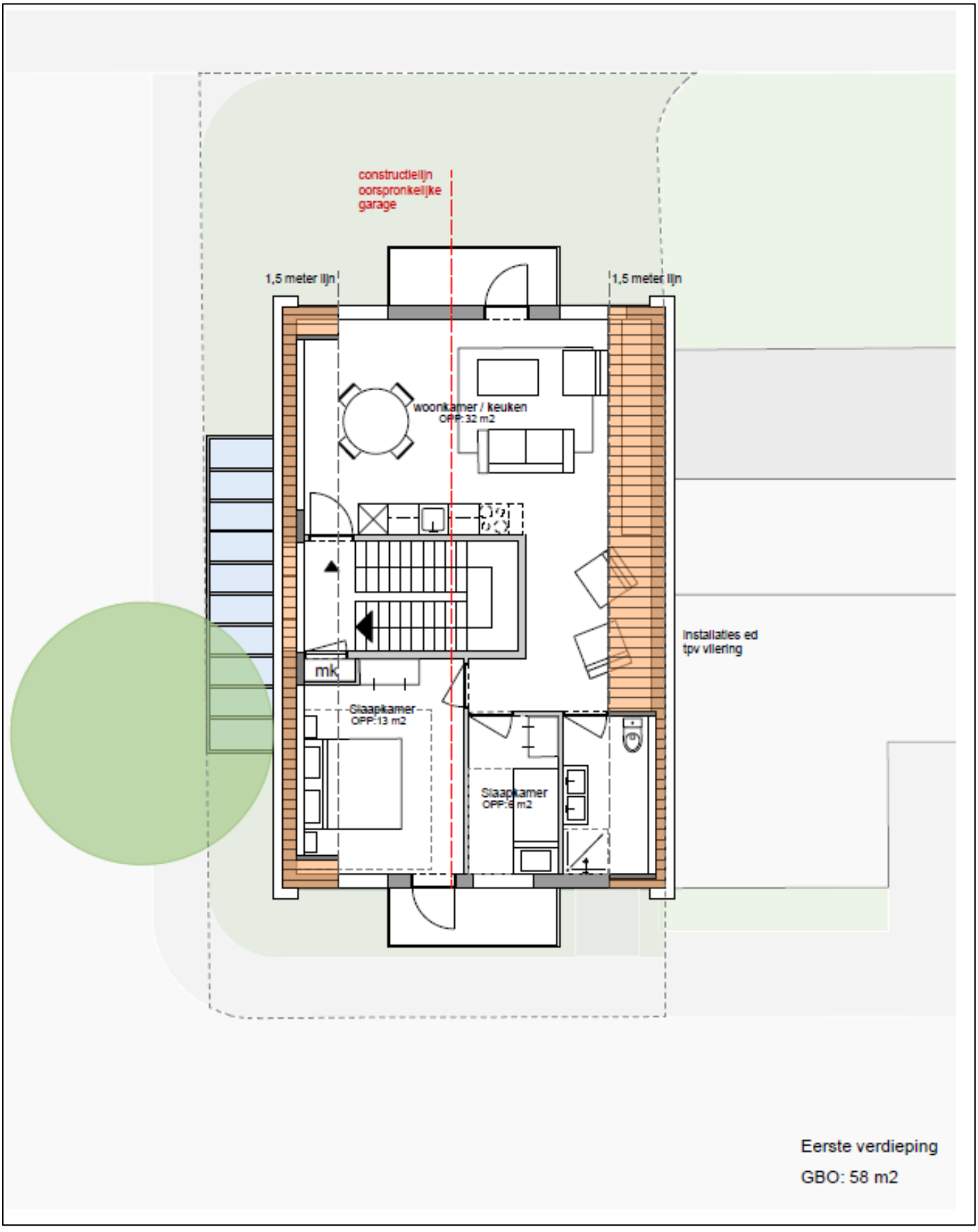
Structuurontwerp
Variant 2 - 2 appartementen (boven- en benedenwoning)



Bergakkerweg 2A

Transformatie studie

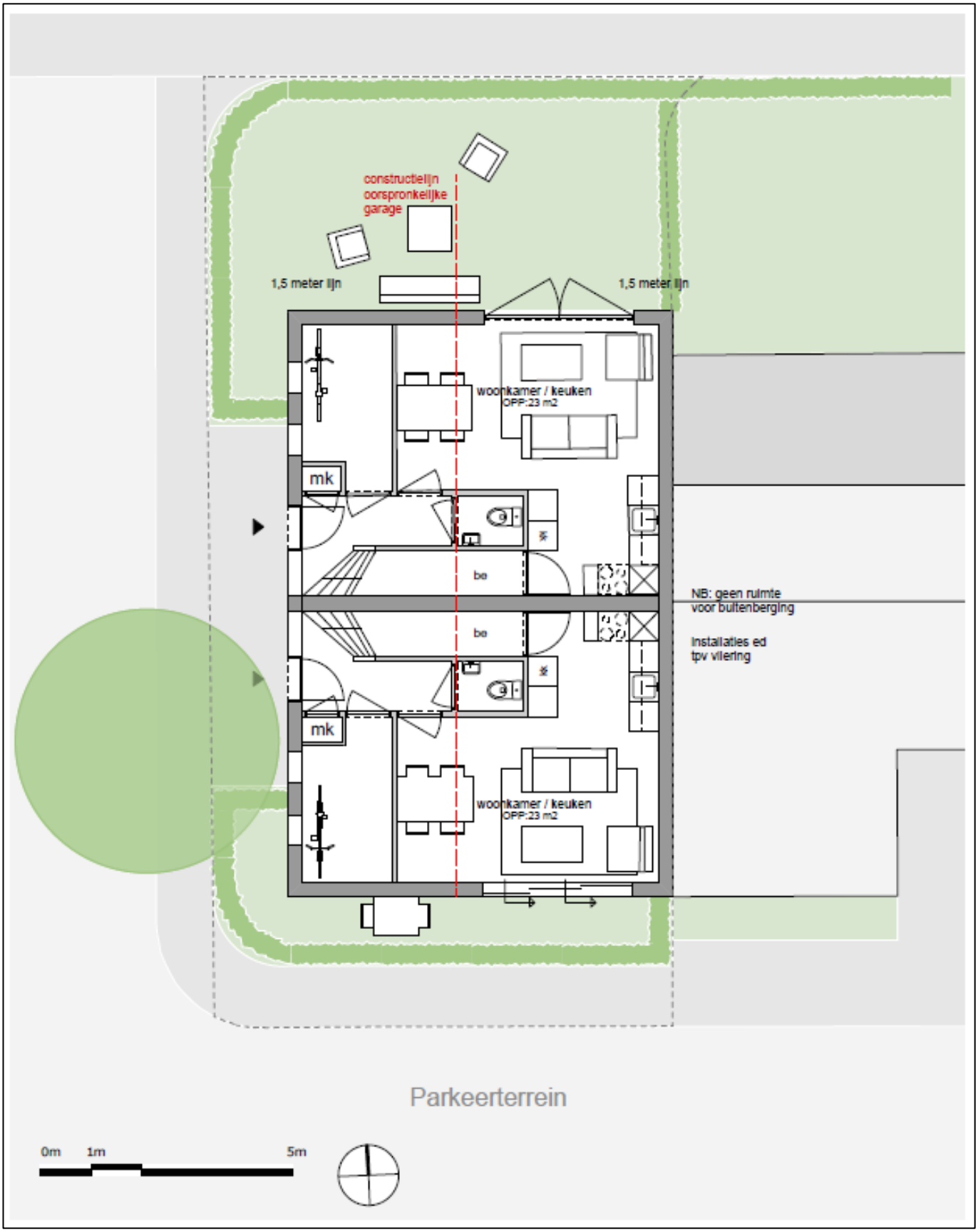
Structuurontwerp
Variant 2 - 2 appartementen (boven- en benedenwoning)



Bergakkerweg 2A

Transformatie studie

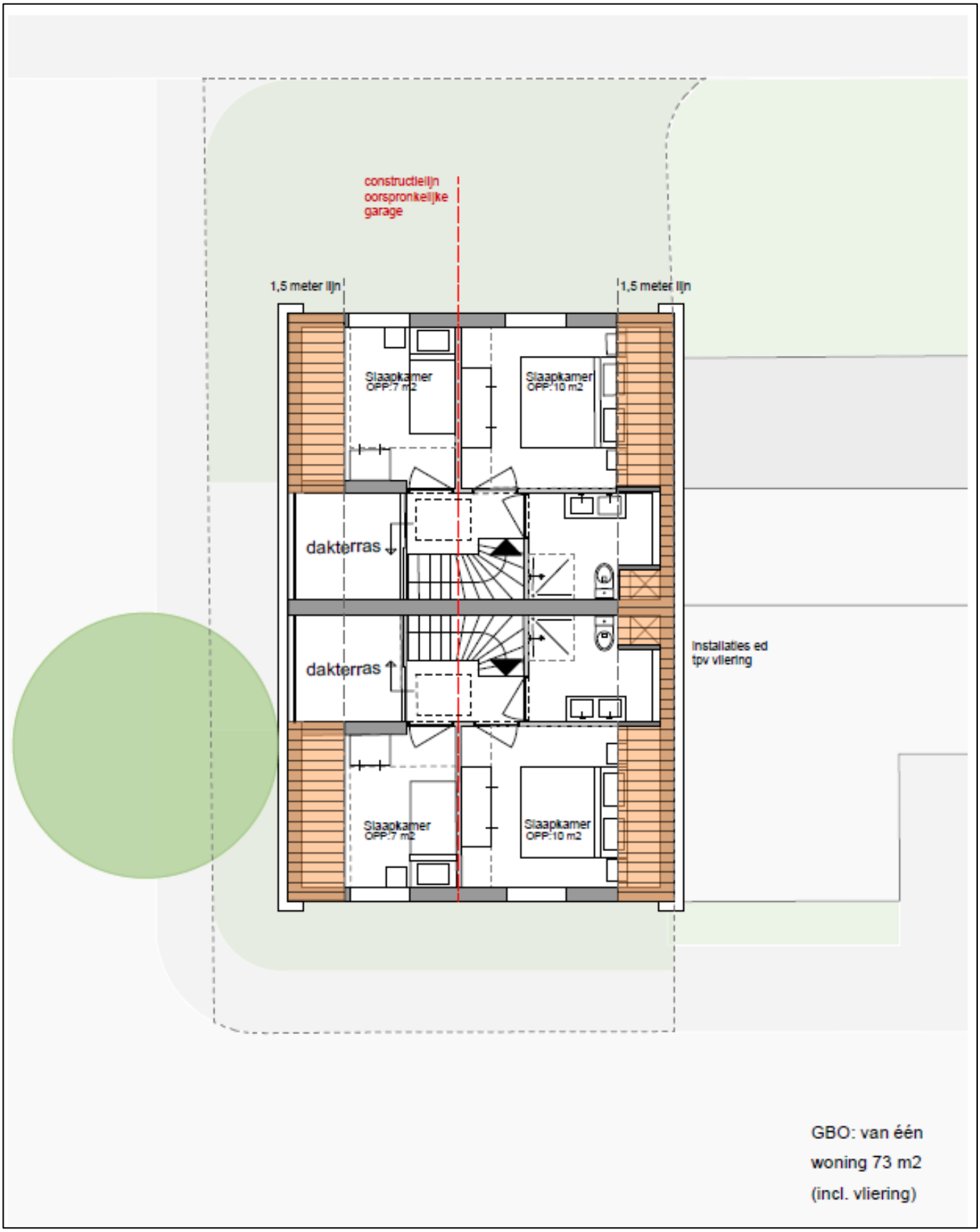
Structuurontwerp
Variant 3 - 2 woningen



Bergakkerweg 2A

Transformatie studie

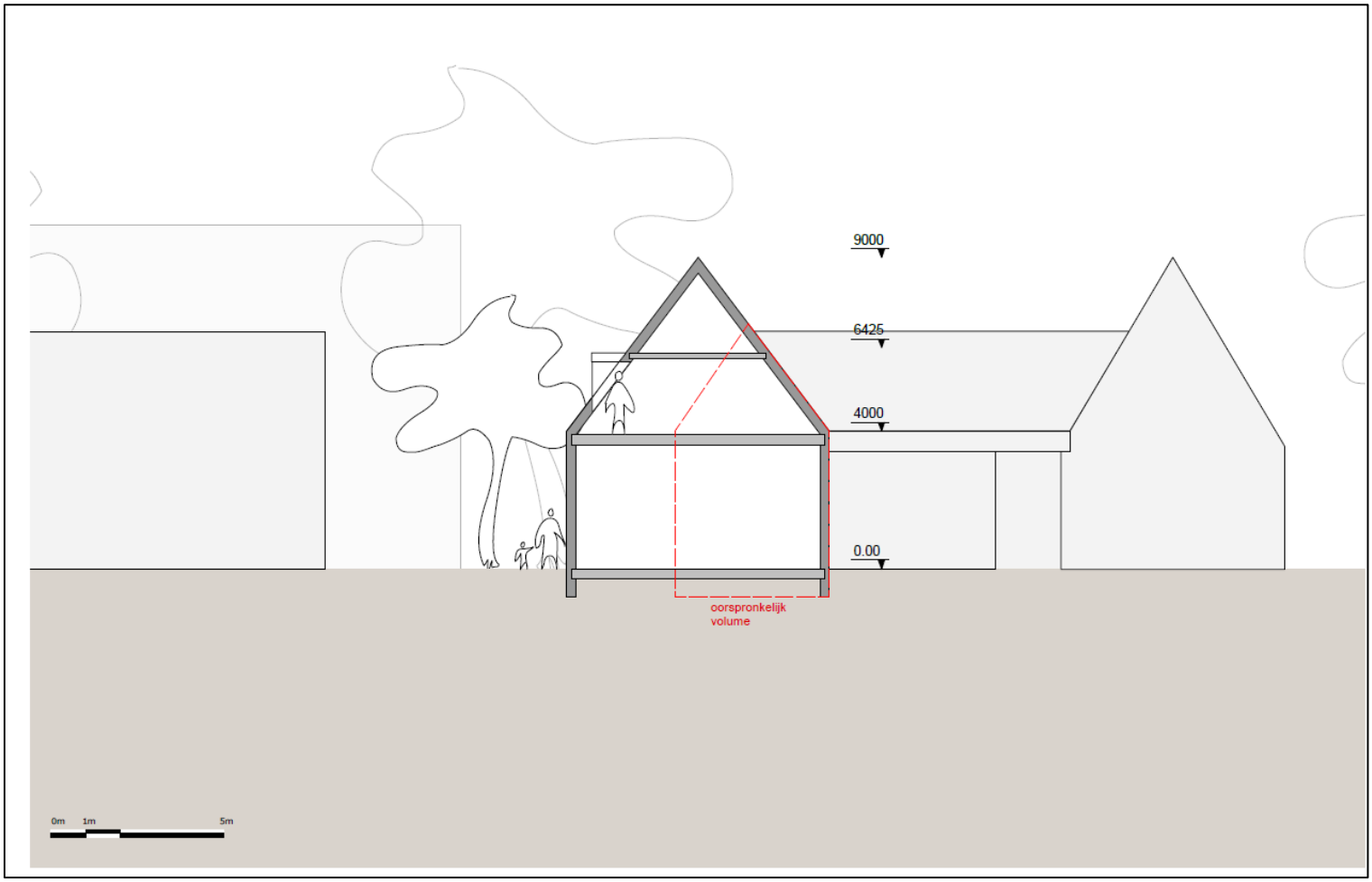
Structuurontwerp
Variant 3 - 2 woningen



Bergakkerweg 2A

Transformatie studie

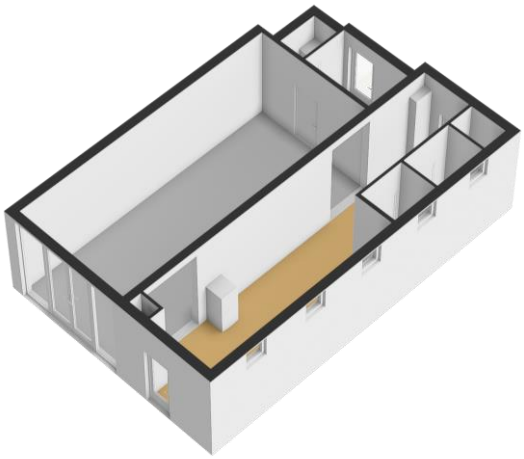
Doorsnede



Bergakkerweg 2A

3D plattegronden

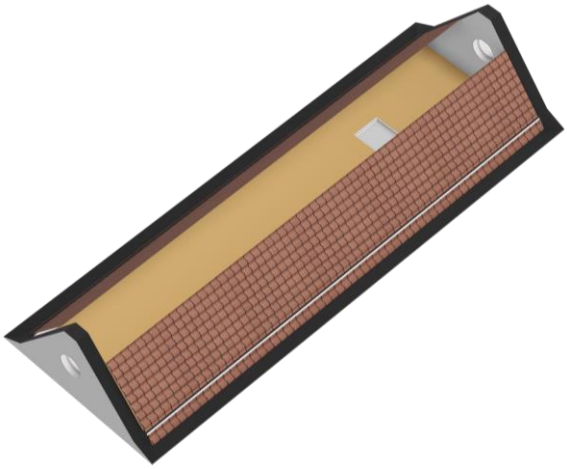
Begane grond



Eerste verdieping

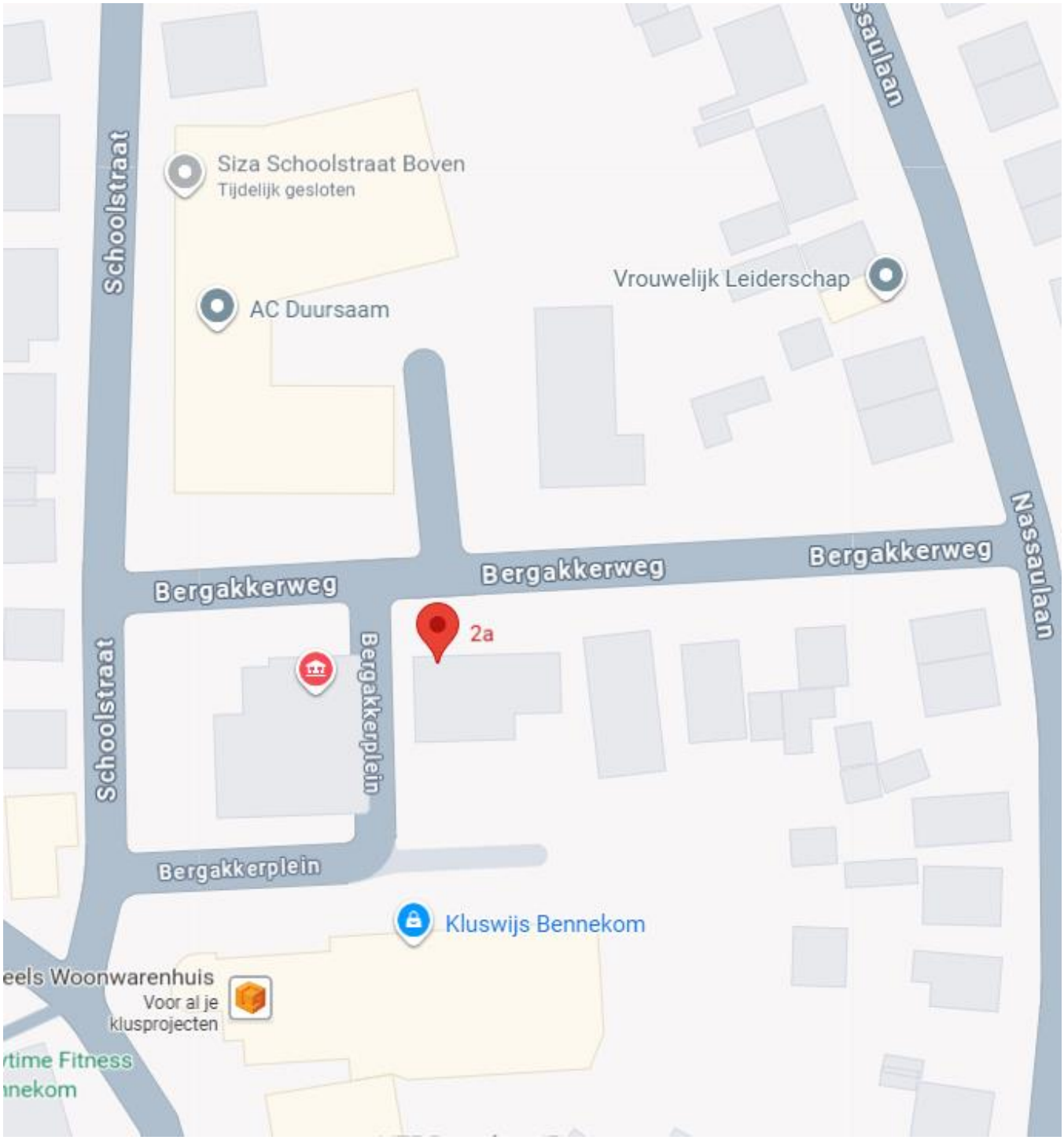


Vliering



Bergakkerweg 2A

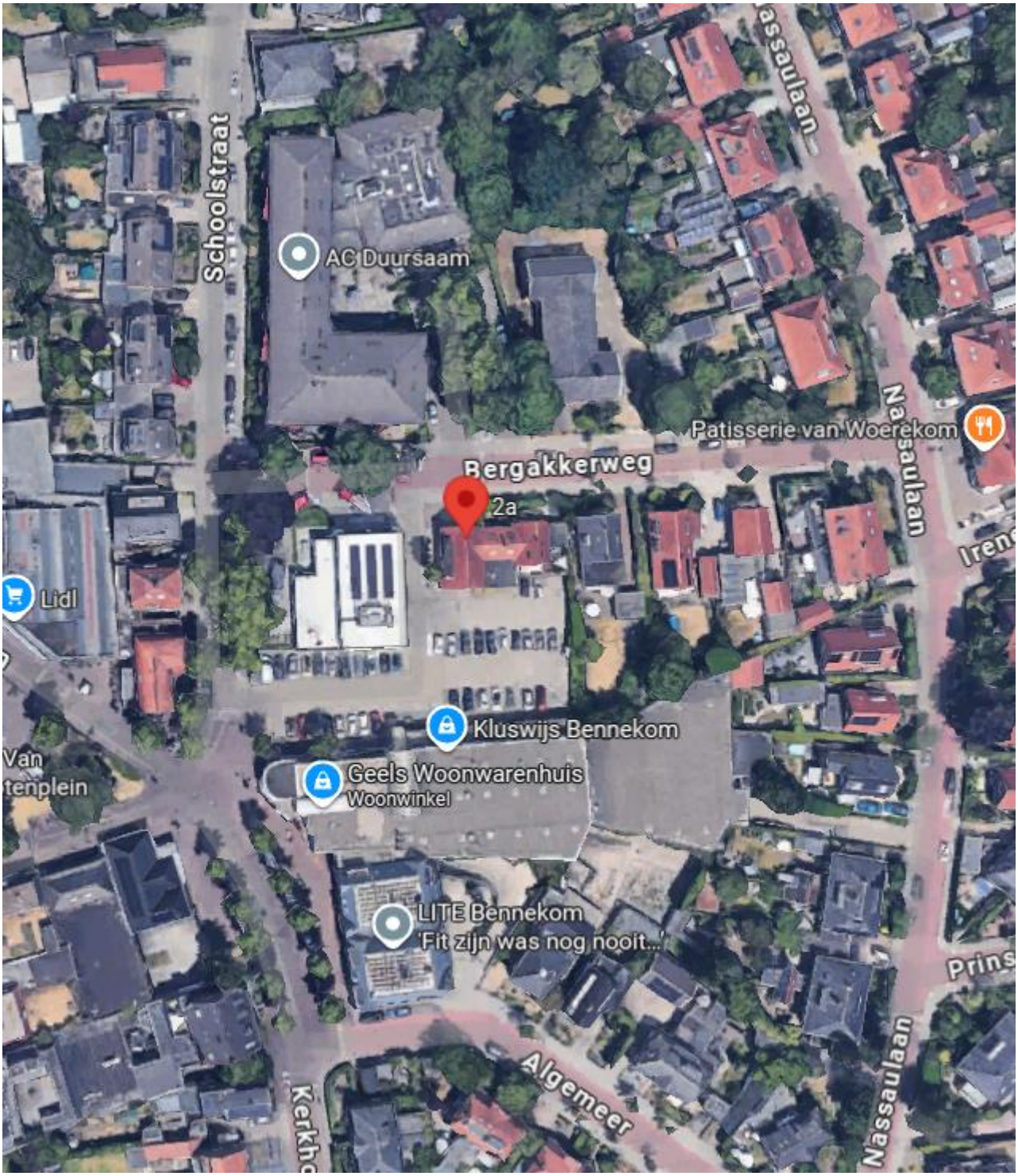
Locatie



Bekijk uw route naar Bergakkerweg 2A onderstaande link

https://maps.app.goo.gl/fyrRsV76inHcvuqn8

Satellietfoto



Bekijk de omgeving via Street View op onderstaande link

https://maps.app.goo.gl/FuKHz5NXz5bQPut77

Bergakkerweg 2A

Specificatie en informatie

Badkamer en 2 aparte toiletten		
X vaste wastafel	**O** ligbad	**O** bubbelbad/whirlpool
O dubbele wastafelmeubel	**O** hoekbad	**O** spiegel
O wastafelmeubel	**X** doucheaansluiting	**O** aansluiting was apparatuur
X urinoir	**O** douchecabine	**O** elektrische kachel
X toilet 2x	**O** stabad-/douchecombinatie	**O** kast

Keuken		
X formica aanrechtblad	**O** oven	**O** koelkast
X keukenblok	**O** combi-oven/magnetron	**O** vriezer
O keramische kookplaat	**O** heteluchtoven	**O** vaatwasser
O inductie kooplaat	**O** magnetron	**X** afzuigkap
O 5 – pits gaskookplaat	**O** stoomoven	**O** afzuigschouw
O elektrische kookplaat	**O** wokplaat	**O** elektrische boiler

Buurtgegevens		
X scholen	**X** bossen	**X** uitvalswegen
X winkels	**O** heide	**X** station <10 min. fietsen
X sportaccommodatie	**O** uiterwaarden	**X** buitenzwembad de Vrije Slag
X openbaar vervoer	**X** (dorps) centrum	**O** …

Technische gegevens

Verwarming + warmwatervoorziening	Middels: C.V.-ketel Bouwjaar: 2024	
Isolatie	**X** gedeeltelijk dubbel glas **X** muurisolatie deels cf. verbouwing 1988	**O** vloerisolatie **X** dakisolatie cf. verbouwing 1988
Energielabel	Energielabel **E**	*(Geldig tot 27-07-2036)*

Erfdienstbaarheden en bijzonderheden

- Voor zover erfdienstbaarheden en of andere zakelijke rechten aanwezig zijn, wordt dit meestal in het bewijs van eigendom vermeld en deze is ter inzage op de woonsite

- Notaris zal in overleg met koper en de Gemeente Ede eventuele erfdienstbaarheden en of andere zakelijke rechten vastleggen mbt de beoogde transformatie en Bergakkerplein 1

- De overdracht zal plaatsvinden bij een notaris naar keuze van de koper(s), binnen ons werkgebied. Afwijkingen daarvan is in goed overleg mogelijk;

- Afhankelijk van de vorm van transformatie, het te beogen gebruik en de inschatting van de notaris gelden er verschillende tarieven van overdrachtsbelasting; bij de door ons gehanteerde prijsstelling gaan wij uit van 10,4% overdrachtsbelasting

- Het object betreft geen monument, waardoor er vanuit monumentale regelgeving geen aanvullende beperkingen van toepassing zijn. Een (nieuw)energielabel wordt door de Gemeente Ede aangeleverd.

- Asbestinventarisatie, verkennend bodemonderzoek en erfdienstbaarhedenonderzoek is op de woonsite www.bergakkerweg2a.nl in te zien.

Een bod uitbrengen

Wanneer u een woning heeft bezichtigd en er is interesse om een bod te brengen, kunt u een bieding uitbrengen. Hier onder leggen wij u uit hoe het proces werkt.

1) ga naar de website van de woning: WWW.BERGAKKERWEG2A.NL
2) rechtsonder klikt u op de knop: 'BIEDEN OP DEZE WONING'



3) Nu krijgt u het biedingsformulier

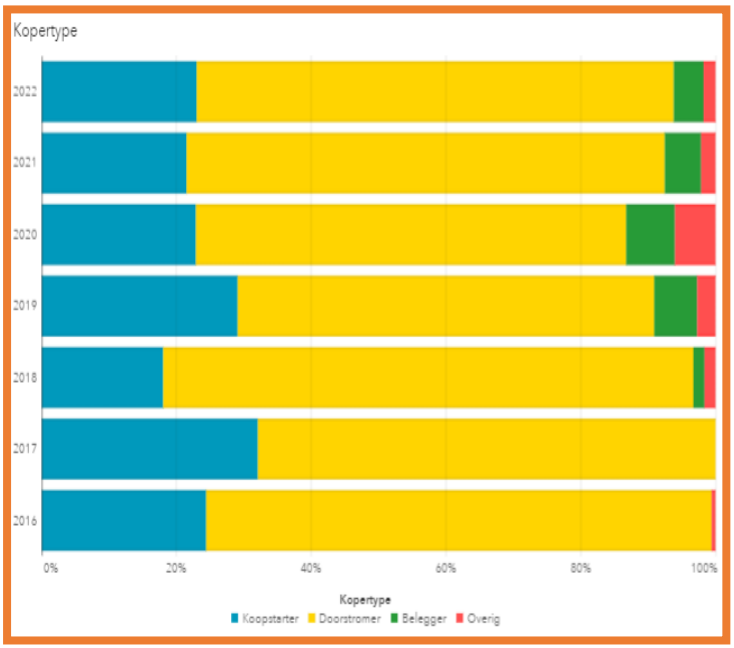
Daarna kunt u alle gegevens + voorwaarden invullen, zorg dat alles correct is ingevuld en dat de aangegeven bijlagen (denkt u er aan dat er ook een plan met schetsontwerp bij zit !) is zijn toegevoegd.
Wij zullen uw bod ontvangen per mail. Tevens ontvangt uzelf per mail direct een bevestiging van uw gedane bod.
Mocht u hulp nodig hebben bij het uitbrengen van het bod en/of vragen hebben, dan kunt u altijd contact met ons opnemen.
Op de manier houden wij ons aan de nieuwe wetgeving m.b.t. een transparante woningmarkt.

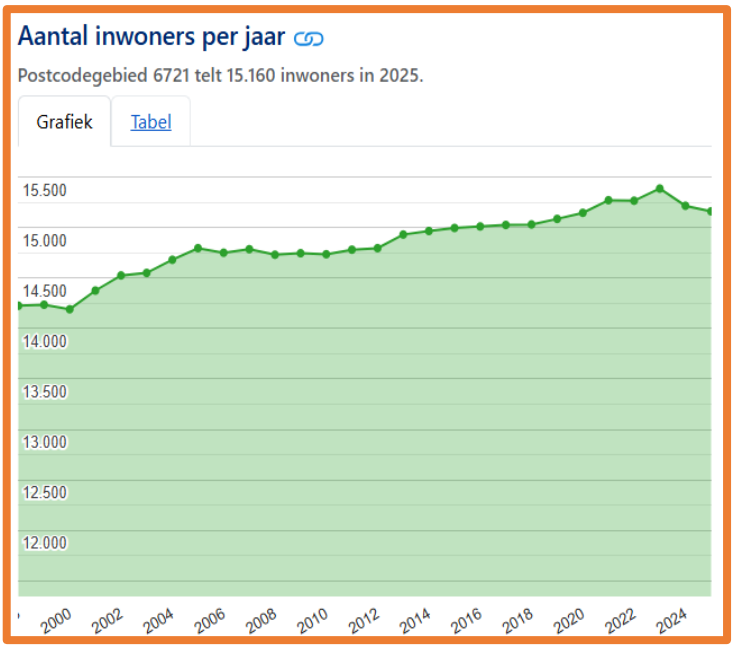
Waarom hebben wij deze nieuwe wijze van een bod uitbrengen geïmplementeerd?

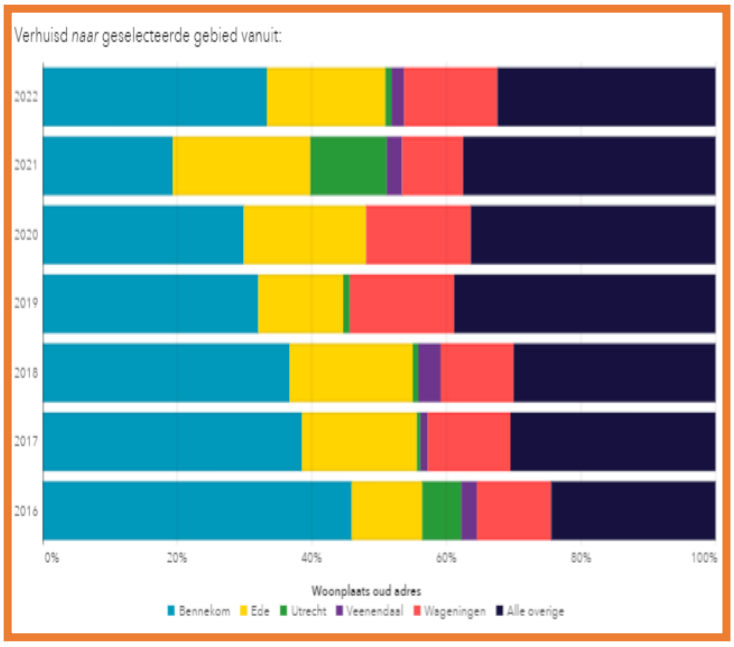
Vanaf 1 januari 2023 geldt er een nieuwe verplichting, vanuit een afspraak tussen de NVM en het ministerie, m.b.t. het transparanter maken van de woningmarkt. Op deze manier kunnen alle kandidaten die een bod hebben uitgebracht op de woning na afloop van de bedenktijd en eventuele ontbindende voorwaarde de gedane biedingen inzien. Hierbij is vanuit NVM de voorwaarde vastgesteld dat uw bod drie maanden voor het sluiten van de koopovereenkomst is uitgebracht. Wanneer u hiervan gebruik wilt maken (en aan de gestelde voorwaarde voldoet) kunt u contact met ons opnemen en krijgt u de biedingen digitaal te zien. Dit draagt bij aan een stukje transparantie op de woningmarkt, waarbij bieders een beter beeld krijgen van de uitgebrachte biedingen.
Ten behoeve van de privacy worden de persoonsgegevens en herleidbare details geanonimiseerd. Verder kunt u wel de biedingen en voorwaarden inzien. Wij hopen dat u hierdoor ziet dat wij transparant te werk gaan!

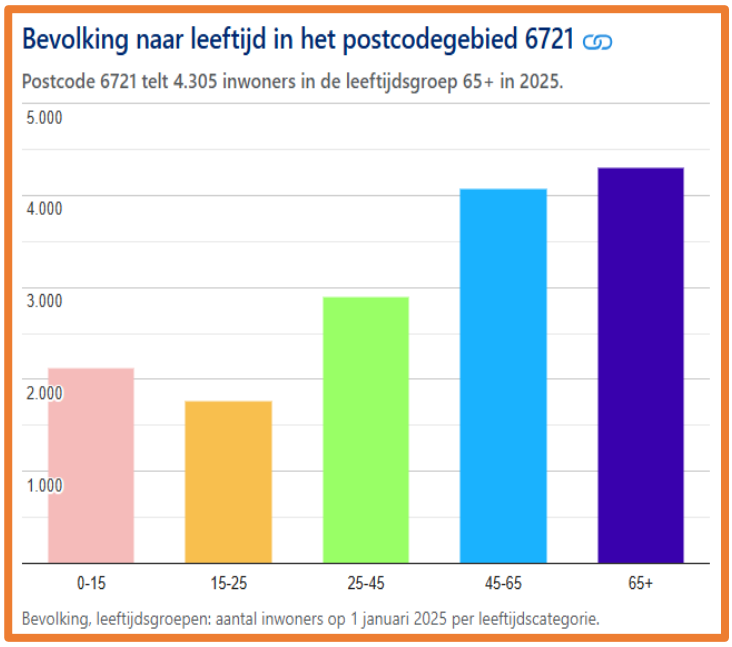
Wilt u extra informatie over 'Vertrouwen in het koopproces'? zie onderstaande link naar de NVM-site:
https://www.nvm.nl/nieuws/2022/makelaardij-transparanter/

Buurtstatistieken









Meer informatie te vinden op: *CBS Centraal bureau voor statistiek en https://allecijfers.nl/postcode/*

Bron: **https://allecijfers.nl/postcode/** ***en NVM BrainBay***

Bergakkerweg 2A

Sites die wij gebruiken voor de woning

	Homeshow maakt een site en visitekaartjes.
moving .digital	Moving Digital zorgt mede door hun bedrijf Help Mee o.a. voor Facebook Campagne.
	Op Facebook wordt een bericht geplaatst. **(@Hartman makelaars)**
	Op Instagram wordt een post geplaatst. **(@hartmanmakelaars)**
	LinkedIn wordt incidenteel gebruikt. **(@Hartman Makelaars)**
funda	Op Funda wordt de woning geplaatst met Funda Compleet dat houdt in: 360 Graden foto's; 2D en 3D plattegronden en een video.

Hartman Makelaars

Bezoekadres	Postadres
Brinkstraat 5b (hoek Lindelaan)	Postbus 66
6721 WR BENNEKOM Centrum	6720 AB BENNEKOM
telefoon (0318) 430000	info@hartmanmakelaars.nl
	www.hartmanmakelaars.nl

	E-mail	Zakelijk	Mobiel
Rudi J. Dommershuijzen RMT	rudi@hartmanmakelaars.nl	0318 - 43 00 00	06 – 55777924
Jill van Santen A-RMT	jill@hartmanmakelaars.nl	0318 - 43 00 00	06 – 40358770
Kantoor	info@hartmanmakelaars.nl	0318 - 43 00 00	

Openingstijden

Maandag tot en met vrijdag (‘s avonds op afspraak)	09.30 uur – 17.00 uur
Zaterdag op afspraak en deels op kantoor	10.00 uur – 14.00 uur

Nadere mededelingen

Deze brochure is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en/of in tekeningen kunnen geen aanspraken worden ontleend. De in deze brochure vermelde maten zijn een indicatie. De objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is gekregen van de eigenaar/verkoper, uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken.

Ons team en kantoor!





Bergakkerweg 2A

Highlights van Bennekom!

Vlegeldag

Elk jaar weer komen er duizenden bezoekers naar Bennekom om te genieten van een dag vol gezelligheid, nostalgie en folklore. Vlegeldag wordt al meer dan 30 jaar georganiseerd in Bennekom. Tegenwoordig wordt deze dag georganiseerd door de ‘Stichting Vlegeldag’. Vlegeldag is een oogstfeest dat alles te maken heeft met het verbouwen, oogsten en verwerken van graan. Vroeger, in de tijd voor de mechanisatie, werd overal gedorst met behulp van dorsvlegels.

Dicken’s Fair

Stap in de wereld van Charles Dickens op een van de grootste Dickens Fairs van Nederland! In het dorpshart staan er rond de 100 kramen met curiosa, kerstartikelen en lekkernijen. Kortom veel te doen op de Dicken’s Fair in het Bennekoms centrum!

Kunstmarkt



Op de eerste zaterdag in juli organiseren de Ondernemersvereniging Bennekom en Culturele Stichting De Kijkdoos de jaarlijkse Kunstmarkt. In kramen in de Dorpsstraat en op het van Slootenplein worden kunst en kunstnijverheid aangeboden.

Kinderdorp



Kinderdorp Bennekom is een speelweek voor kinderen in de leeftijd van 6 tot en met 12 jaar. Met als motto: 'Niets moet en (bijna) alles mag!' kunnen de kinderen onder begeleiding van 150 vrijwilligers spelen op het Kinderdorp terrein. Het grootste gedeelte van Kinderdorp wordt gevuld met huttenbouwen. Op het overige deel van het terrein staan tenten waar andere bezigheden en activiteiten plaatsvinden!

Vereniging oud Bennekom

Word lid van deze vereniging en kom van alles te weten over het Bennekom van vroeger.

Meer zien? Kijk op social media!

Site : https://www.oudbennekom.nl/

Instagram: @oudbennekom

Facebook: Historische vereniging Oud-Bennekom

Voor meer leuke activiteiten, winkels en horecagelegenheden in Bennekom ga naar:

www.bennekomcentrum.nl

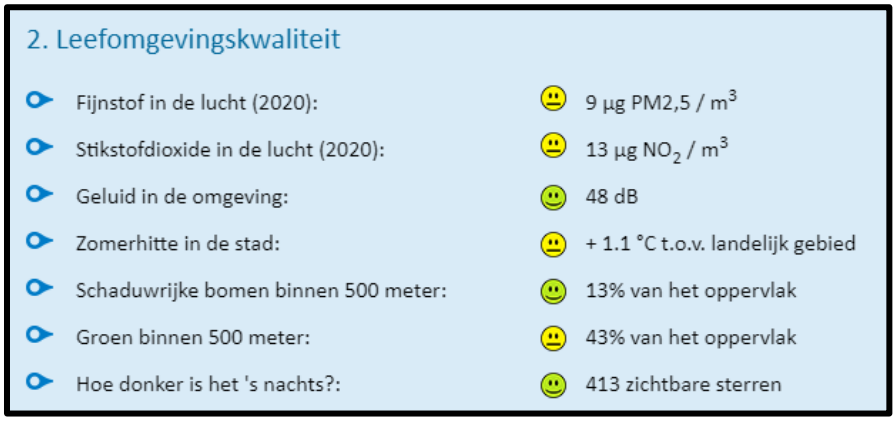
Bergakkerweg 2A

Leefomgeving en buurtinformatie

Op de website van de woning: WWW.BERGAKKERWEG2A.NL/LEEFOMGEVING vindt u diverse leerzame en leuke informatie over de leefomgeving.

Hieronder ziet u een willekeurig voorbeeld van een woning.

Zo wordt er onder andere diverse informatie over het adres gegeven, maar ook over de leefomgevingskwaliteit (denk hierbij aan: geluid, hitte, schaduw, groenvoorzieningen, stikstof etc.)



2. Leefomgevingskwaliteit

Fijnstof in de lucht (2020):	9 µg PM2,5 / m^3
Stikstofdioxide in de lucht (2020):	13 µg NO_2 / m^3
Geluid in de omgeving:	48 dB
Zomerhitte in de stad:	+ 1.1 °C t.o.v. landelijk gebied
Schaduwrijke bomen binnen 500 meter:	13% van het oppervlak
Groen binnen 500 meter:	43% van het oppervlak
Hoe donker is het 's nachts?:	413 zichtbare sterren

Tot slot is er diverse buurtinformatie te vinden. Zo is te zien hoe stedelijk de buurt is en de afstand en hoeveelheden van dagelijkse, praktische en publieke voorzieningen. Voorbeelden hiervan zijn; het aantal basisscholen, huisartsenpraktijken, kinderdagverblijven en supermarkten in de directe omgeving.



3. Buurtinformatie

Gemiddelde woningwaarde in 2021:	€ 287 000
Mate van stedelijkheid van de buurt:	Matig stedelijk
Aantal huisartspraktijken binnen 3 km:	4
Aantal kinderdagverblijven binnen 3 km:	12
Aantal basisscholen binnen 3 km:	9
Aantal supermarkten binnen 3 km:	5
Sport- en beweegmogelijkheden:	Redelijk
Afstand tot treinstation:	2.6 km
Afstand tot bushalte:	0.3 km
Afstand tot oprit hoofdweg:	0.9 km

Kortom; erg leuk om eens een kijkje te nemen op deze pagina!

Bron: https://www.homeshow.eu/

Routebeschrijving naar ons kantoor

A-12 vanuit de richting Arnhem

Neem het afslagnummer 24 Ede/ Wageningen en sorteer op de linkerbaan voor om links af te slaan bij het verkeerslicht (**dr. Willem Dreeslaan**). U gaat over het viaduct en bij het eerste verkeerslicht gaat u rechtdoor. Bij het volgende verkeerslicht gaat u linksaf (**Van Balverenweg**). Neem de 1e afslag rechts de Molenstraat in. Na ongeveer 1 km rechtsaf de Brinkstraat in. Na 300 meter aan de rechterzijde is ons kantoor. Op de hoek Brinkstraat/Lindelaan.

A-12 vanuit de richting Utrecht/Rotterdam

Neem het afslagnummer 24 Ede/ Wageningen en sorteer op de linkerbaan voor om links af te slaan bij het verkeerslicht (**dr. Willem Dreeslaan**). Bij het eerste verkeerslicht gaat u linksaf (**Van Balverenweg**). Neem de 1e afslag rechts de Molenstraat in. Na ongeveer 1 km rechtsaf de Brinkstraat in. Na 300 meter aan de rechterzijde is ons kantoor op de hoek Brinkstraat/Lindelaan.

A-50 vanuit de richting Nijmegen

Neem de **afslag Renkum/ Wageningen** en sorteer voor om linksaf te slaan bij het verkeerslicht (**N225 - Rijksweg**). Ga over het viaduct en blijf deze weg rechtdoor vervolgen, onderweg passeert u aan de linkerzijde de papierfabriek "Norske Skog". Bij de rotonde gaat u 2/4 rond en vervolg de weg die overgaat in de **Ritzema Bosweg**. Bij het verkeerslicht rechtsaf (links ziet u de Peugeotdealer "Auto Versteeg Buurman"). U bevindt zich op de **Diedenweg** en vervolgt deze weg richting Bennekom. Ga rechtsaf de Kierkamperweg op. Linksaf de Commandeursweg op. Rechtsaf de Lindelaan op. Rechtsaf de Brinkstraat in. Na 300 meter aan de rechterzijde is ons kantoor op de hoek Brinkstraat/Lindelaan.

A-50 vanuit de richting Apeldoorn/Zwolle

Volg de borden A-12 richting Arnhem - Utrecht en houdt daarna de richting Utrecht aan. Neem het afslagnummer 24 Ede/ Wageningen en sorteer op de linkerbaan voor om links af te slaan bij het verkeerslicht (**dr. Willem Dreeslaan**). U gaat over het viaduct en bij het eerste verkeerslicht gaat u rechtdoor. Bij het volgende verkeerslicht gaat u linksaf (**Van Balverenweg**). Neem de 1e afslag rechts de Molenstraat in. Daarna rechtsaf de Brinkstraat in. Na 300 meter aan de rechterzijde is ons kantoor op de hoek Brinkstraat/Lindelaan.

Voorwaarden bij aankoop van een registergoed

Koopovereenkomst:

Volgens het NVM – model.

Notaris:

Keuze van de kopende partij, tenzij anders omschreven.

Bankgarantie/waarborgsom:

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient door de kopende partij, binnen drie (3) weken (geen hypotheek) of zeven (7) weken na definitieve overeenstemming, een waarborgsom dan wel een schriftelijke onvoorwaardelijke bankgarantie te worden gesteld door een in Nederland gevestigde bankinstelling. Deze waarborgsom bedraagt tien procent (10%) van de koopsom en dient gestort te worden op kantoorrekening van het desbetreffende notariskantoor.

Baten en lasten bij een appartementsrecht:

Alle baten, lasten waaronder inbegrepen de heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/ of reglement komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van eigendomsoverdracht bij de notaris.

De lopende baten, lasten …et cetera, met uitzondering van de onroerendzaakbelasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.

Asbestclausule:

Bij alle woningen en/ of appartementen zal de onderstaande clausule in de koopovereenkomst worden opgenomen:

"In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper(s) verkla(a)r(t)en hiermee bekend te zijn en vrijwa(a)r(t)en verkoper(s) van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien".

Inspectie:

Voor de eigendomsoverdracht bij de notaris zal er een inspectie aan de woning plaatsvinden om te zien of één en ander achterblijft zoals overeengekomen. Tevens zullen tijdens deze inspectie de meterstanden worden opgenomen.

Voorwaarden bij aankoop van een registergoed

Bouwkundige keuring:

Indien u een bouwkundige keuring laat plaatsvinden op het door u aangekochte registergoed, zal deze clausule niet als ontbindende voorwaarden worden opgenomen in de koopovereenkomst. Rapportage van deze keuring dient uiterlijk binnen acht (8) dagen na mondelinge overeenstemming bij de kopende partij bekend te zijn.

Financiering:

Binnen zes (6) weken na overeenstemming dient de kopende partij voor de financiering van de onroerende zaak een hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekkende instelling hebben verkregen. Wij verplichten de koper een vrijblijvend kosteloos adviesgesprek te hebben met een met ons samenwerkende hypotheekadviseur. Dit alles om alle partijen (koper en verkoper) zo snel mogelijk duidelijkheid te verschaffen over de financiële haalbaarheid van de aan- en verkoop. Er is geen enkele verplichting tot afsluiting bij deze adviseur en gebeurt geheel vrijblijvend.

Overeenstemming:

Zolang er nog geen door beide partijen ondertekende koopakte is, is verkoper niet verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en is hij vrij om aan een ander te verkopen.

Voorwaarden bij aankoop van een registergoed

Bedenktijd:

Een consument die een woning koopt voor eigen gebruik, krijgt drie dagen (72 uur) bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Hij krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koopovereenkomst uit te komen. De bedenktijd begint zodra de koper de getekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd begint om 0.00 uur op de dag na de overhandiging van de getekende akte (of kopie) aan de koper. De bedenktijd eindigt tegen middennacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het precieze tijdstip waarop de koper het afschrift van de akte ontvangt, is dus niet van belang. Indien er een weekend in valt, wordt de termijn automatisch verlengd, zie onderstaand schema:

Kopie koopakte ter hand gesteld op:	**Bedenktijd eindigt op:**	**Bedenktijd bedraagt:**
Maandag	Donderdag	3 kalenderdagen
Dinsdag	Vrijdag	3 kalenderdagen
Woensdag	Maandag	5 kalenderdagen
Donderdag	Maandag	4 kalenderdagen
Vrijdag	Dinsdag	4 kalenderdagen
Zaterdag	Dinsdag	3 kalenderdagen
Zondag	Woensdag	3 kalenderdagen

Omdat de algemene termijnenwet van toepassing is, kan de bedenktijd langer duren dan drie dagen. Op grond van deze wet wordt een termijn:

- Die eindigt op een zaterdag, zondag, of algemeen erkende feestdag, verlengt tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.
- Zo nodig zoveel verlengt dat daarvan tenminste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Voor de berekening van de bedenktijd worden als algemeen erkende feestdagen aangemerkt of daarmee gelijkgesteld:

- de Nieuwjaarsdag;
- de Christelijke tweede Paas - en Pinksterdag;
- de beide Kerstdagen;
- de Hemelvaartsdag;
- de dag waarop de verjaardag van de Koning wordt gevierd;
- de vijfde mei;
- de Goede Vrijdag.

Daarnaast kunnen bij koninklijk besluit specifieke dagen aangewezen worden die voor de berekening van de bedenktijd gelijkgesteld worden met algemeen erkende feestdagen.

De meest voorkomende vragen m.b.t. het kopen van een woning en het biedproces

Het kopen (of verkopen) van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het proces tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

a) Een tegenbod te doen
b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken

2. Hoe werkt het proces met bieden in deze overspannen markt, waar er weinig aanbod is en veel vraag?

Soms zijn er zo veel belangstellenden voor een woning dat moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. De verkoper kan, al dan niet op advies van zijn makelaar, besluiten de biedingsprocedure op inschrijving inzetten. In deze procedure krijgen alle bieders een kans om een bod uit te brengen. Een hoogste bod hoeft niet te betekenen dat diegene de woning gegund wordt, de verkoper kan een bepaalde ontbindende voorwaarde bijvoorbeeld belangrijk vinden. De verkopende partij behoudt zich het recht van beraad en het recht van gunning voor. Dit houdt in dat de verkoper zelf mag bepalen of het geboden bedrag, in combinatie met (eventuele) voorwaarden, voldoende is om tot verkoop over te gaan en dat hij niet verplicht is aan degene met het hoogste/meest gunstige bod te gunnen en/of te verkopen. In de onderhandeling dient de makelaar transparant te zijn over de wijze waarop deze plaats vindt. De makelaar dient zich vervolgens ook aan de regels te houden die aan alle bieders én verkoper van tevoren zijn gecommuniceerd. In dit proces dient de makelaar zich onafhankelijk op te stellen. Begeleiding van een aankoopmakelaar is zeker aan te bevelen.

3. Ik ben in onderhandeling en de makelaar gaat gewoon door met bezichtigingen, dat mag toch niet?

Ja, dat mag. De verkoper beslist aan wie hij de woning laat bezichtigen, welk bod hij accepteert en onder welke voorwaarden. Koper koopt van verkoper en niet van diens makelaar. De verkopend makelaar behartigt alleen de belangen van de verkoper. Pas als de koopovereenkomst door beide partijen is getekend ligt de koop vast. Tot die tijd mag verkoper nog met iedereen tegelijkertijd onderhandelen, biedingen accepteren en bezichtigingen laten doen.

4. Is het toegestaan om tegen elkaar op te bieden?

Zolang een NVM-makelaar uitleg geeft over het proces van bieden, dan mag dit gewoon. Het is ook in overeenstemming met de Erecode, waarin staat dat een NVM-makelaar transparant moet zijn.

De meest voorkomende vragen m.b.t. het kopen van een woning en het biedproces

5. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

6. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijsvragen voor een woning?

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

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maak 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 of zij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Mijn bod is (mondeling) geaccepteerd en we hebben alles doorgesproken en nu heeft iemand een hoger bod gedaan. Mag dat?

Ja dat mag. Er is pas sprake van een rechtsgeldige overeenkomst als beide partijen die hebben ondertekend, dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Op dat moment staat de koop vast voor de verkoper en heeft koper nog 3 dagen bedenktijd om de overeenkomst te ontbinden zonder opgaaf van redenen. Een acceptatie per mail of WhatsApp is niet rechtsgeldig.

10. Wat is een biedlogboek?

Het biedlogboek maakt alle biedingen op een woning inzichtelijk voor de verkoper en kandidaat-kopers, waardoor het proces transparanter wordt.

11. Per wanneer is het biedlogboek verplicht?

Per 1 januari 2023 is het gebruik van het Biedlogboek verplicht en heeft de kandidaat-koper inzage, wanneer de verkoop via een NVM Makelaar of via Vastgoed Nederland plaatsvindt.

De meest voorkomende vragen m.b.t. het kopen van een woning en het biedproces

12. Op welke transacties is het biedlogboek van toepassing?

Het biedlogboek is van toepassing bij de verkoop van woningen/appartementen (bestaande bouw). Het biedlogboek is niet van toepassing bij de verkoop van nieuwbouw, recreatiewoningen, bedrijfswoningen, garageboxen, bouwkavels, woon-/bedrijfspanden en (agrarische) bedrijfsobjecten zonder woonbestemming. Bij twijfel of het Biedlogboek van toepassing is advies om te werken met het Biedlogboek.

13. Is het biedlogboek ook van toepassing op woningen in de stille verkoop?

Ja, ook bij woningen in de stille verkoop is het Biedlogboek van toepassing.

14. Wanneer moet het biedlogboek precies worden verstrekt?

Het biedlogboek is na afloop van de bedenktijd en/of ontbindende voorwaarden beschikbaar voor kandidaat-kopers.

15. Wat gebeurt er met een persoonlijke boodschap van een kandidaat-koper?

Een persoonlijke boodschap van een kandidaat-koper verschijnt niet in het biedlogboek voor de andere kandidaat-kopers.

16. Hoe komt 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 je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je 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:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. 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. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

De meest voorkomende vragen m.b.t. het kopen van een woning en het biedproces

17. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor een koper in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je 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.

18. Ik constateer een verschil in m2, wat zijn mijn opties?

Een verkopend NVM-makelaar is verplicht bij de inverkoopname van een pand de meetinstructie te gebruiken zoals vastgesteld door NVM Makelaar of via Vastgoed Nederland, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer. We verwijzen je graag naar de informatie over de Meetinstructie voor een uitgebreide toelichting. Desondanks kunnen er verschillen optreden als gevolg van interpretatieverschillen of afrondingsverschillen. De koper ziet feitelijk wat hij koopt. Daarnaast hangt de prijs van de woning niet alleen af van het aantal m2 maar ook van andere zaken zoals bijvoorbeeld de ligging en staat van de woning. Als het verschil erg groot is en je komt hier niet uit met de makelaar/ verkoper kan een klacht worden in gediend bij de Raad van Toezicht.

19. Wat te doen bij verborgen gebreken na sluiten van de koopovereenkomst?

In principe geldt dat je een bestaand huis inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken koopt. Maar er zijn uitzonderingen. In het geval van een zogenaamd ‘ernstig gebrek’ of bij schending van de mededelingsplicht, kan de verkoper aansprakelijk zijn. Laat je grondig onderzoek na, dan is er een grotere kans dat u de verkoper niet meer aansprakelijk kunt stellen als later toch blijkt dat de woning gebreken heeft. Bij verborgen gebreken kun je de verkoper trachten aansprakelijk stellen. Hiervoor heb je juridische hulp nodig. Je kunt eventueel terecht bij Vereniging Eigen Huis of anders je eigen rechtsbijstandverzekering raadplegen. Op de pagina 'verborgen gebreken' staat meer informatie en een handige video met uitleg over verborgen gebreken.

20. Waar vind ik informatie over prijsontwikkelingen van bestaande woningen?

Je kunt de marktinformatie vinden op onze website (NVM). Daar is per COROP-regio de woninginformatie per type woning te downloaden.

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

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij adviseert de verkoper tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen.

De meest voorkomende vragen m.b.t. het kopen van een woning en het biedproces

22. Welke gegevens mag de makelaar aan een koper vragen voor een bezichtiging en is dat AVG-proof?

In het kader van uitvoering van de overeenkomst van de verkoper/verhuurder mag de makelaar t.b.v. een bezichtiging minimaal naam, adres en telefoonnummer vragen van koper. Er mag op dat moment nog niet gevraagd worden naar bijvoorbeeld financiële informatie om op basis daarvan een voorselectie te maken uit de kandidaat huurders/kopers. De makelaar kan overigens wel aangeven wat de vereisten zijn om in aanmerking te komen voor een huurwoning, zodat duidelijk is of het zin heeft de woning te bezichtigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

23. Mededelingsplicht VS Onderzoek plicht

De verkoper heeft een mededelingsplicht om alle gebreken die hij kent en die van belang zijn voor de aankoop van de woning, aan de koper te melden. Door middel van een (standaard) vragenlijst wordt hieraan vormgegeven. De verkopend makelaar gaat uit van wat de verkoper hem vertelt, omdat de makelaar niet in de woning heeft gewoond. Tenzij de verkopend makelaar twijfels heeft over de gegeven informatie dan moet hij dat wel onderzoeken. De koper heeft een onderzoek plicht om de bouwkundige staat van het huis goed te onderzoeken en eventuele gebreken aan de koopwoning te herkennen. De makelaar kan hier een rol spelen, in sommige gevallen kan de makelaar ook adviseren om een bouwkundige keuring uit te laten voeren.

24. Waar vind ik de Algemene voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden op onze website of verkrijgbaar via uw NVM-makelaar. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

25. Wat is een optie?

Het begrip ‘optie’ wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip ‘optie’ eigenlijk ten onrechte gebruikt. ‘Optie’ heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

De meest voorkomende vragen m.b.t. het kopen van een woning en het biedproces

26. 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. Koop je met de NVM No-Risk clausule dan kun je 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.

27. Valt de makelaarscourtage onder de ‘kosten koper’?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder ‘kosten koper’ vallen:

a) Overdrachtsbelasting.
b) Notariskosten,
   Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Indien de koper een aankoopmakelaar (**ADVIES: doen!**) heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

28. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-Makelaars?

Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die je betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij jou in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor je maken van de courtage. Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

29. Heeft de makelaar recht op een vergoeding na het intrekken van de opdracht?

Op basis van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM heeft een NVM-makelaar recht op vergoeding van de gemaakte kosten. Daarnaast kan er, als dit in de opdracht tot dienstverlening is afgesproken, een percentage van het loon berekend worden. Dit wordt ook wel intrekkingskosten genoemd.

De meest voorkomende vragen m.b.t. het kopen van een woning en het biedproces

30. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkom je dat je achteraf voor verrassingen komt te staan.

31. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-Makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
c) Gebouw gebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd. Op www.nvm.nl vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

32. Heeft mijn woning een energielabel nodig? En hoe kom ik aan een energielabel?

Vanaf 1 januari 2021 is het verplicht een energielabel te laten opstellen door een erkend bouwkundige/bedrijf. Dit label dient geregistreerd te zijn VÓÓR een woning op Funda wordt aangemeld (koop en huur).

Labels geven een klasse aan (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) die een indicatie geven hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen. Het energielabel kan in je voordeel werken. Hoe energiezuiniger je woning is, hoe waardevoller je woning wordt. De NVM-makelaar kan je doorwijzen naar een gecertificeerd energielabel adviseur die je kan adviseren over energie labels en verbeteringen op het gebied van de verduurzaming van jouw woning. Op een speciale pagina is dit uitgelegd. NVM-Makelaars kunnen daarnaast gebruik maken van de NVM Energielabel Service. Daarmee word je vlot, vakkundig en snel geholpen.

33. Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Ga dan naar www.nvm.nl of loop binnen bij een NVM-makelaar bij jou in de buurt. Hij helpt je graag.


"Alles voor de beste plek voor jou!"
Kies een deskundig en betrokken NVM-makelaar.
De beste plek voor jou
NVM

VZP Hypotheken & Verzekeringen

★★★★★ 9.9 uit 200+ reviews

Uw specialist in hypotheekadvies

VZP Hypotheken & Verzekeringen is een volledig onafhankelijk advieskantoor dat écht de tijd voor u neemt



Persoonlijk contact met onze relaties staat voorop bij alle diensten die wij aanbieden:

Hypotheken
Met VZP Hypotheken & Verzekeringen kiest u de hypotheekvorm die past bij uw persoonlijke situatie.

Verzekeringen
Met ons deskundige en onafhankelijke advies weet u zeker dat u op de juiste manier verzekerd bent.

Maak nu geheel **vrijblijvend** een afspraak met één van onze specialisten.

Agro Business Park 22
6708 PW Wageningen

info@vzpadvies.nl
vzpadvies.nl

Of bel naar:
0317 – 35 68 68

Thuis



Een NVM-makelaar kan zorgen dat u wél verhuist

NVM