# TE KOOP

## Veenweg 5, Elspeet

Vraagprijs bieden vanaf € 749.000,-- k.k.

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

*Elspeterweg 63 a*
*3888 MT Uddel*
*0577-402229*

Bosrijck
makelaars & taxateurs

***“Kom binnenkijken!”***

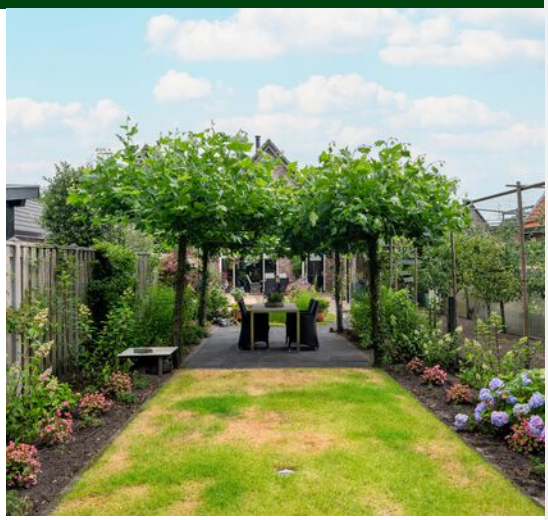
# > Kenmerken

Woonoppervlakte
***171 m²***

Perceeloppervlakte
***630 m²***

Inhoud
***845 m³***

Energielabel
***A***



# > Omschrijving

Wonen aan de rand van de Veluwe, waar rust, ruimte en natuur samenkomen

Op een prachtige locatie, direct nabij de uitgestrekte Veluwse bossen en nabij het Natura 2000-gebied, mogen wij u deze uitstekend onderhouden, geschakelde woning met garage, carport en een prachtig aangelegde tuin aanbieden. Hier woont u in een fantastische en rustige woonomgeving met het bos zeer nabij gelegen.
Deze royale woning is gelegen op een perceel van maar liefst 630 m² eigen grond en beschikt over een volledig woonprogramma op de begane grond. Hierdoor is de woning niet alleen ideaal voor gezinnen, maar ook bijzonder geschikt voor wie levensloopbestendig wil wonen.
De huidige eigenaar omschrijft de woning als uitzonderlijk degelijk gebouwd; een woning van deze kwaliteit komt u zelden tegen.

Begane grond
Via de eigen volledig bestrate oprit bereikt u de entree van de woning. De ruime hal geeft toegang tot de woonkamer, de badkamer, de meterkast en een praktische trapkast.
De royale woon- en eetkamer van ruim 40 m² vormt het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen en de openslaande deuren naar het terras geniet u hier van veel daglicht en een prachtig uitzicht op de tuin. De sfeervolle haard zorgt voor extra warmte en gezelligheid tijdens de koudere maanden.
De eikenhouten vloer loopt drempelloos door vanuit de keuken via de woonkamer naar de slaapkamer en de hal, wat bijdraagt aan het comfortabele karakter van de woning.
De gesloten keuken is uitgevoerd in een luxe opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine en droger, een royale werkkast en een deur naar zowel de achtertuin het separate toilet en de garage.

Op de begane grond bevinden zich tevens een ruime slaapkamer en een complete badkamer. De badkamer beschikt over een whirlpool, douchehoek, wastafel en toilet. Vanuit de slaapkamer is de badkamer rechtstreeks bereikbaar. De slaapkamer is voorzien van vaste kasten en een fraaie erker die zorgt voor een aangename lichtinval.
Wilt u liever een nog grotere leefruimte creëren? De wand tussen de woonkamer en de slaapkamer is niet dragend, waardoor deze relatief eenvoudig kan worden verwijderd.

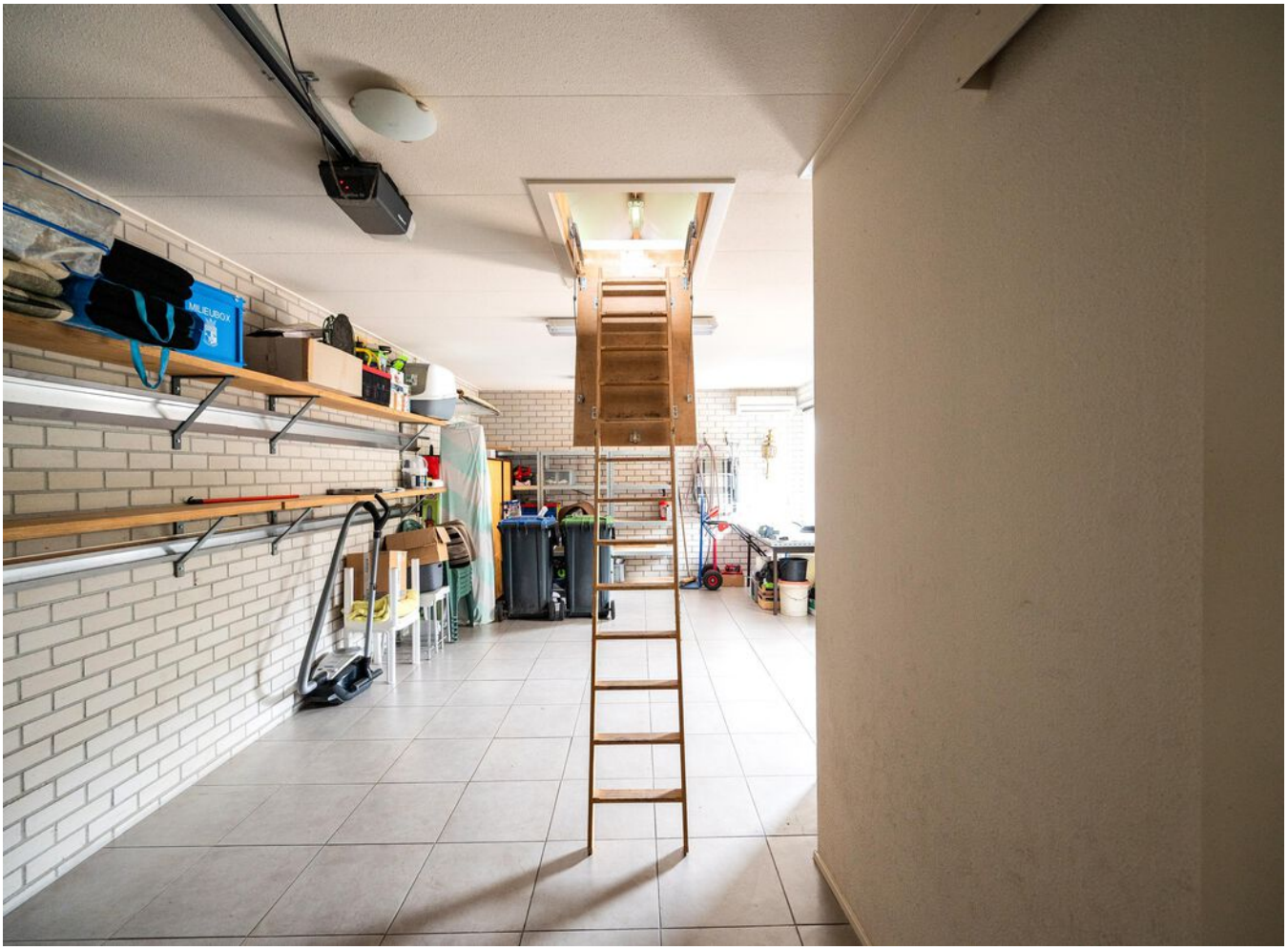
Eerste verdieping
De overloop geeft toegang tot twee royale slaapkamers en een tweede badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde beslaat de volledige breedte van de woning. De slaapkamer aan de voorzijde is van dusdanig formaat dat deze eenvoudig kan worden opgesplitst in twee volwaardige slaapkamers.
De tweede badkamer is verzorgd uitgevoerd en beschikt over een douche, wastafelmeubel en tweede toilet.
Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een technische ruimte met de Brink-heteluchtverwarmingsinstallatie en de warmte-terugwininstallatie.

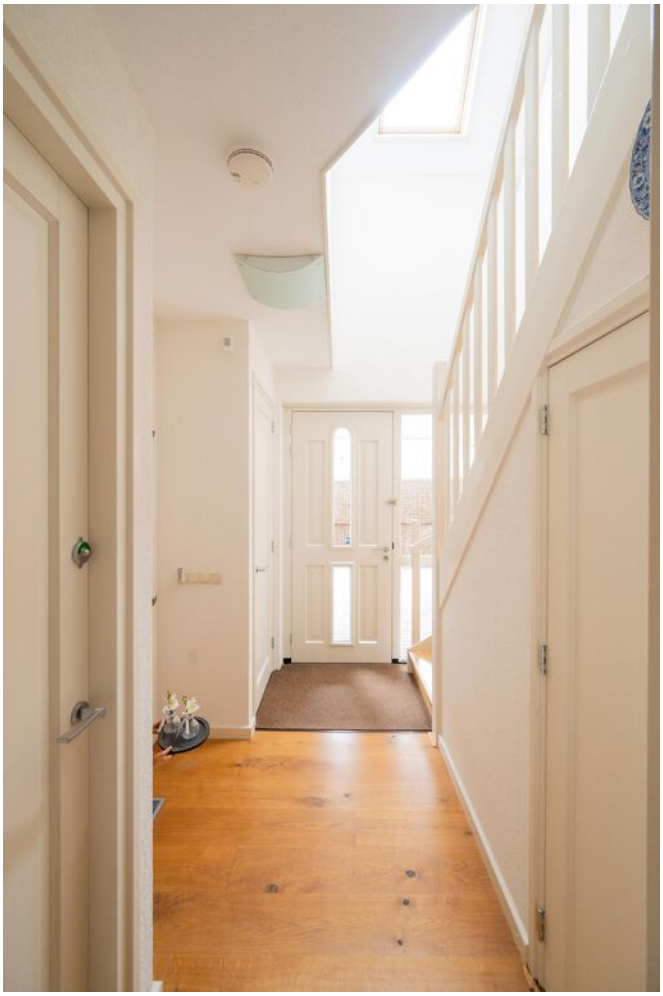
Tweede verdieping
Via een vlizotrap bereikt u de ruime bergzolder. Door het realiseren van een vaste trap bestaat de mogelijkheid om deze verdieping nog verder af te werken.

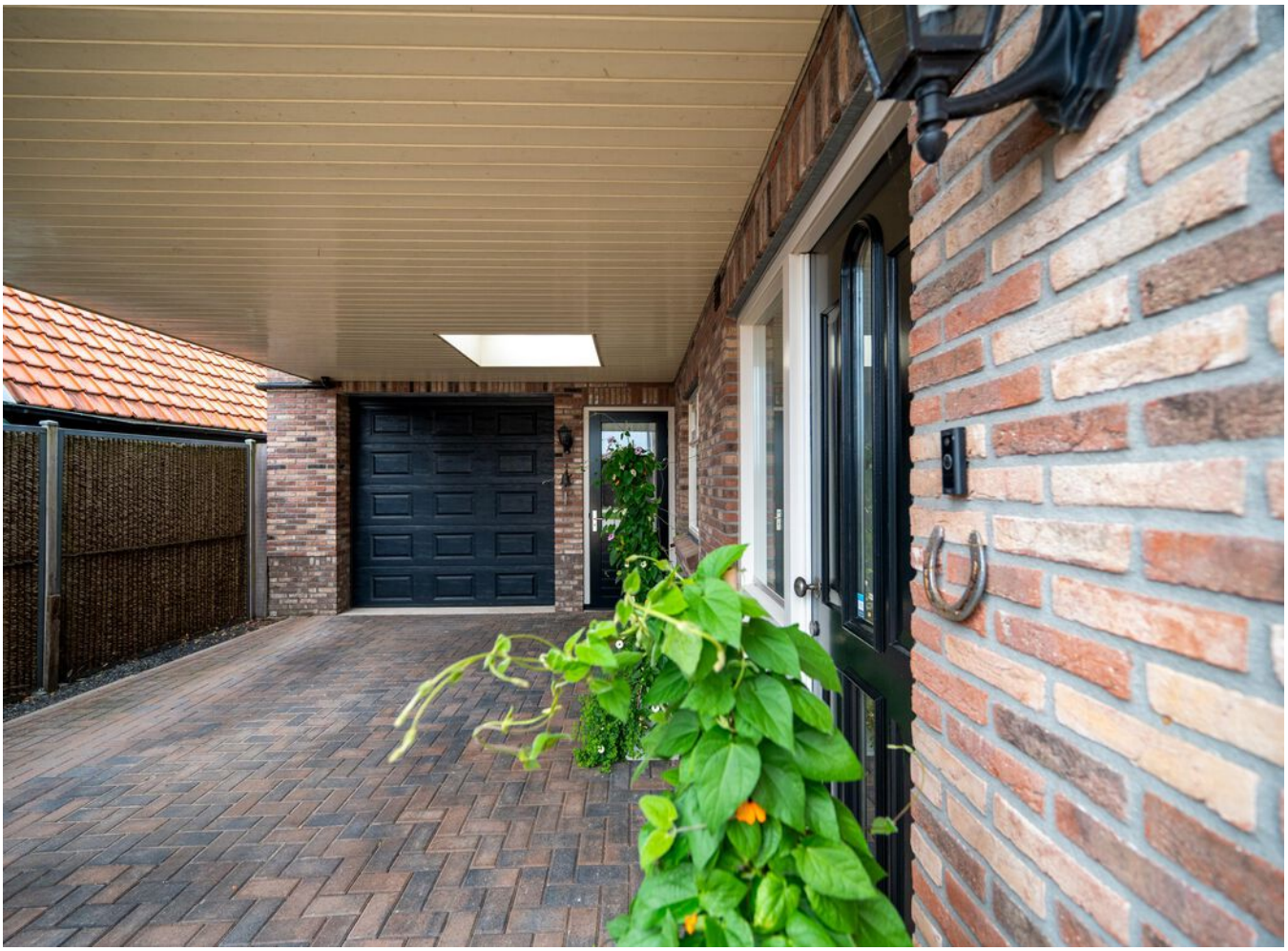
Garage
De volledig geïsoleerde, in spouw gebouwde garage is zowel van binnenuit als vanaf de oprit bereikbaar en beschikt over een royale bergzolder (vlizotrap). De garage geschikt als praktijk, kantoor aan huis, hobbyruimte of atelier.

Buitenleven
De fraai aangelegde achtertuin vormt een waar verlengstuk van de woning. Onder de royale overkapping geniet u al vroeg in het voorjaar van het buitenleven, terwijl het elektrisch bedienbare zonnescherm aan de achterzijde op warme dagen voor aangename schaduw zorgt.
De tuin is met veel zorg aangelegd en beschikt over een sfeervolle vijver met vissen, een verzorgd gazon, diverse volwassen beplanting en een ruime moestuin. Voor liefhebbers van tuinieren en een zelfvoorzienende leefstijl biedt deze tuin volop mogelijkheden om groenten, kruiden en fruit te verbouwen.
Achter de garage bevinden zich een royaal houthok en een separate ruimte voor het netjes uit het zicht plaatsen van de containers. Via de eigen achterom is de tuin eveneens bereikbaar.

Wonen in Elspeet
Deze woning ligt op een van de mooiste locaties van Elspeet. Direct nabij de Veluwse bossen en nabij het Natura 2000-gebied woont u hier midden in de natuur, terwijl alle dagelijkse voorzieningen van het dorp binnen handbereik zijn. Wandelen, fietsen of genieten van de uitgestrekte heidevelden; het begint letterlijk vanuit uw eigen achtertuin.
Een unieke combinatie van rust, natuur, ruimte en wooncomfort die u iedere dag opnieuw laat genieten.


MILIEUBOX





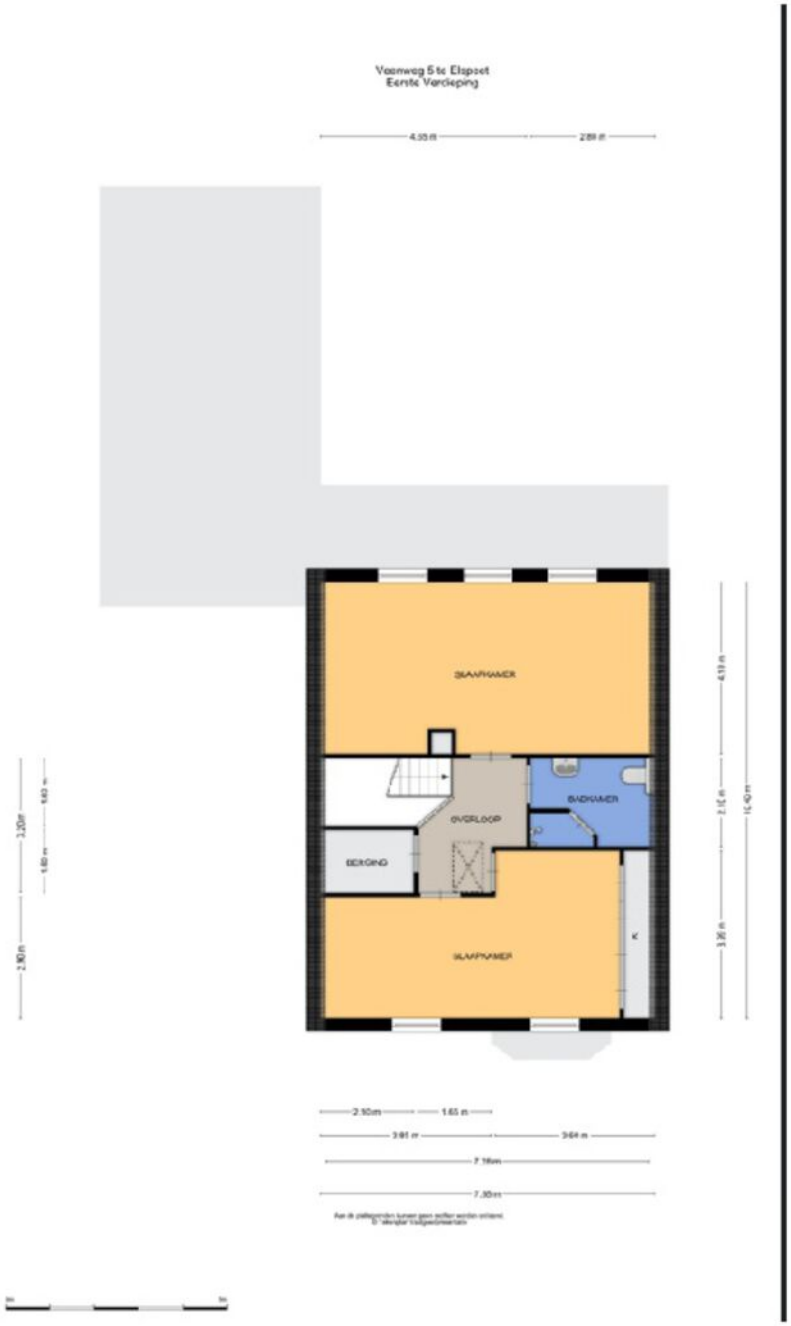
# > Plattegrond

Ontdek de begane grond

Dit zijn indicaties van tekeningen welke in het verleden zijn gemaakt. Er kunnen sindsdien wijzigingen zijn aangebracht.
De hier vermelde gegevens dienen dan ook uitsluitend voor uw beeldvorming. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# > Plattegrond

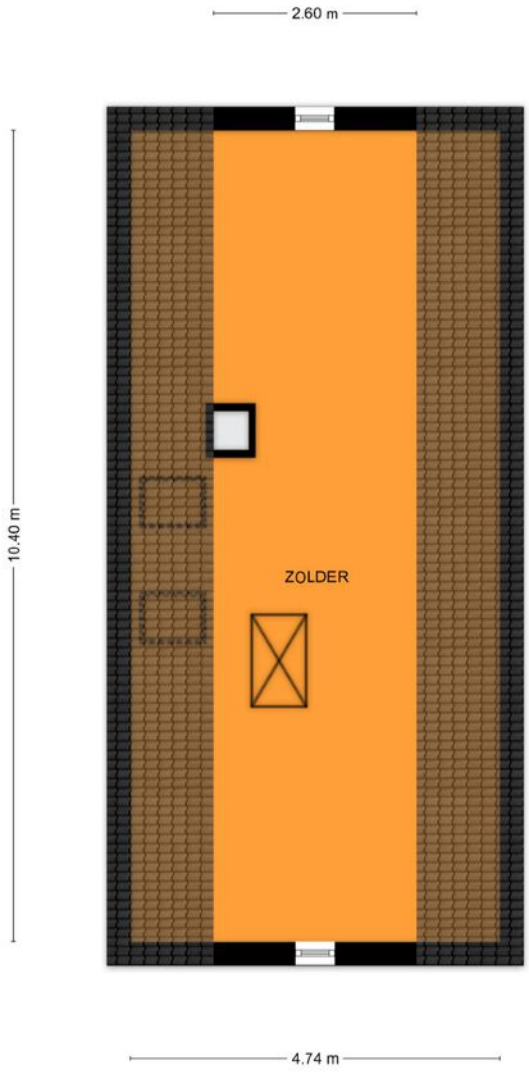
Ontdek de verdieping



# > Plattegrond

Ontdek de tweede verdieping

Veenweg 5 te Elspeet
Tweede Verdieping




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

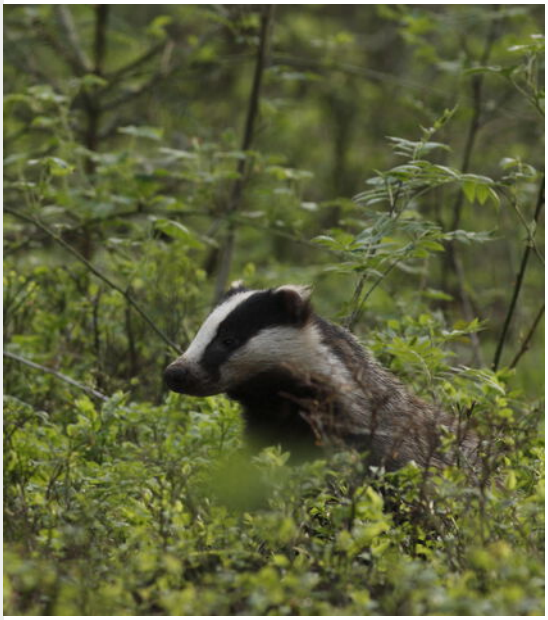
# > Kadaster

Ontdek het perceel...

***van Veenweg 5***

# > Wonen in Elspeet

Elspeet is een hecht dorp binnen de gemeente Nunspeet op de Noord-Veluwe. De herkomst van de naam Elspeet is niet precies bekend. El wordt wel in verband gebracht met oud (in tegenstelling tot het nieuwere Nunspeet) en speet (of: spa(de)) verwijst naar ontginning. Een andere uitleg ziet in het eerste deel van de naam de els (boom). Een deel van het Kroondomein Het Loo ligt namelijk direct bij Elspeet. Het dorp staat bekend als kerkelijk. Het toeristische dorp ligt zo'n tien kilometer ten zuiden van Nunspeet dat als verzorgingskern voor het dorp dient. Elspeet ligt in een landbouwenclave en wordt omringd door uitgestrekte bossen en heidevelden. Aanvankelijk gebruikten de boeren het gebied eeuwenlang voor de schapenhouderij en mestproductie. Later verminderde de vraag naar mest en werden de heidegebieden weer bebost. De Elspeetse heide bleef echter bestaan en kreeg na WO II een militaire bestemming als oefenterrein. In 1995 werd het gebied weer afgestoten en wordt sindsdien weer begraasd door de kenmerkende schaapskuddes. Op de Noorderheide nabij Elspeet bevindt zich het zgn. DZ Rummy III, een dropzone uit de Tweede Wereldoorlog waar in 1944 ten behoeve van het verzet materieel en agenten werden gedropt. Op de algemene begraafplaats van Elspeet bevinden zich dan ook meerdere oorlogsgraven. Elk jaar wordt er op de zaterdag rond 19 april de "Elspeet Memorial Tour" gehouden. Deze tour loopt door de Gemeente Nunspeet en directe omgeving en gaat langs crashsites, historisch beladen plaatsen uit de Tweede Wereldoorlog en oorlogsmonumenten. Het dorp is goed bereikbaar middels diverse buslijnen (Apeldoorn – Harderwijk en Wittenberg-Nunspeet). Deze bussen rijden regelmatig. Beide buslijnen hebben haltes bij de treinstations van Apeldoorn, Harderwijk en Nunspeet, waardoor Elspeet ook vrij makkelijk via het spoor te bereiken is.



***"Elspeet wordt omringd door bossen en heidevelden"***

# > Belangrijke informatie

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

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

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

**Hoe verder na de bezichtiging?**
Indien u na de bezichtiging onderhandelingen met de verkoper wilt starten spelen de volgende kwesties:

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

**Kosten koper**.
Bij de vraagprijs wordt vaak “k.k.” vermeld. Dit betekent dat de kosten van de overdracht voor rekening van de koper komen. Onder kosten koper worden de volgende kosten verstaan:
-kopers van 18 tot 35 jaar betalen éénmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning met een koopsom tot € 525.000,-- k.k.
- kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen betalen 2% overdrachtsbelasting. Kopers van een tweede woning dienen 10,4% overdrachtsbelasting te betalen, vanaf 1 januari 2026 zal de overdrachtsbelasting voor kopers van een tweede woning wijzigen naar 8% (laat u goed informeren welk tarief op u van toepassing is)
- de notariskosten, recherchekosten en kosten voor het opstellen van de akte van levering, de kosten van het Kadaster voor het inschrijven van de akte van levering. Afhankelijk van de persoonlijke situatie dient de koper rekening te houden met een aantal aanvullende kosten die voor zijn rekening komen, zoals bijvoorbeeld: - de kosten van de aankopende makelaar; - de notariskosten voor het opstellen van een hypotheekakte; - de kosten van het Kadaster voor het inschrijven van de hypotheekakte;

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

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

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

## > Vragen?

**Neem vooral contact met ons op!**

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

# > Belangrijke informatie

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

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

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

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

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

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

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

## > Vragen?

**Neem vooral contact met ons op!**
**T**EL. 0341-794525
info@bosrijck.nl
www.bosrijck.nl

# > Het team

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

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

*Stationslaan 79*
*8071 CL Nunspeet*
*0341-794525*
*0577-402229*

NVM

# > Notities

Belangrijke zaken...

***op een rijtje***

# INTERESSE

## in deze woning?

## Neem contact met ons op!

We helpen je graag verder.

*Bosrijck makelaars & taxateurs*
*info@bosrijck.nl - www.bosrijck.nl*
*Stationslaan 79*
*8071 CL Nunspeet*
*0341-794525 / 0577-402229*

NVM

Bosrijck
makelaars & taxateurs