van TRIEST
— makelaars —

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



# DONSELAARSWEG 51
## OENE

VRAAGPRIJS **€ 599.500 K.K.**

# KENMERKEN







**WOONOPPERVLAKTE**
130 m²

**PERCEELOPPERVLAKTE**
360 m²

**INHOUD**
503 m³

**BOUWJAAR**
1928

**ENERGIELABEL**
A

# OMSCHRIJVING

Wonen in alle rust, omringd door ruimte en natuur, met een hoog niveau van comfort? In het charmante dorp Oene bevindt zich deze vrijstaande woning op een uitzonderlijk fraaie locatie met weids uitzicht over de landerijen. Een plek waar het buitenleven centraal staat en dagelijkse voorzieningen moeiteloos binnen bereik blijven.

Deze karaktervolle woning biedt een verrassende mate van luxe en flexibiliteit. De aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond maakt gelijkvloers wonen niet alleen mogelijk, maar ook bijzonder comfortabel. Ideaal voor wie toekomstbestendig wil wonen. De garage is omgebouwd tot een royale slaapkamer, terwijl de verdieping plaats biedt aan drie volwaardige slaapkamers.

De ligging aan de rand van het dorp onderstreept het gevoel van vrijheid, terwijl de bereikbaarheid uitstekend is. Binnen enkele minuten begeef je je in de natuur richting de IJsselvallei. Tegelijkertijd zijn voorzieningen zoals een supermarkt, ambachtelijke slager, huisartsenpraktijk en basisscholen in het dorp aanwezig. Heerde en Epe liggen op korte afstand.

De woning, oorspronkelijk gebouwd rond 1929, is zeer recent met zorg grotendeels gemoderniseerd en geïsoleerd. Het geheel verkeert in een uitstekende staat van onderhoud en is goed geïsoleerd. Met een woonoppervlakte van 130 m² en een inhoud van 503 m³ biedt de woning een aangename en royale leefomgeving. Duurzaamheid en comfort gaan hier hand in hand dankzij de aanwezigheid van een hybride warmtepomp, 16 zonnepanelen en vloerverwarming op de gehele begane grond. Het energielabel A bevestigt het hoge niveau van wooncomfort en energiezuinigheid. De woning en de bijgebouwen zijn in 2025 aan de buitenzijde geheel geschilderd.

## Indeling

### Begane grond

Entreehal met trapopgang. De lichte woonkamer met erker biedt een prachtig vrij uitzicht over de landerijen en vormt een sfeervolle leefruimte. De ruime keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, een fijne plek om te koken en te verblijven. Via de tussenhal bereik je het toilet met fonteintje. De royale slaapkamer op de begane grond is gerealiseerd in de voormalige garage. De badkamer beschikt over een dubbele wastafel en een ruime, comfortabele inloopdouche. De praktische bijkeuken is voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger, de cv ketel en hybride warmtepomp zijn fraai weggewerkt in vaste kastenwand. Zowel vanuit de tussenhal als de bijkeuken is er toegang tot de tuin.

### Eerste verdieping

Overloop met kastruimte. Drie goed bemeten slaapkamers met vaste kasten. Een extra kamer geschikt als werkruimte of logeerkamer.

### Zolder

Via een vlizotrap bereikbare zolder met ruime bergmogelijkheden. Daarnaast beschikt de voormalige garage over een separate vliering, van buitenaf bereikbaar.

Ook het buitenleven sluit naadloos aan bij het hoogwaardige karakter van de woning. De verzorgde achtertuin op het noordoosten beschikt over een zonnig terras, een sfeervolle overkapping met tuinhuis en meerdere bergingen. Een beschutte en uitnodigende plek om te ontspannen, te genieten van het uitzicht en samen te komen.

Kortom: een uitstekend onderhouden vrijstaande woning op een bijzondere locatie, waar comfort, duurzaamheid en landelijke elegantie op harmonieuze wijze samenkomen.







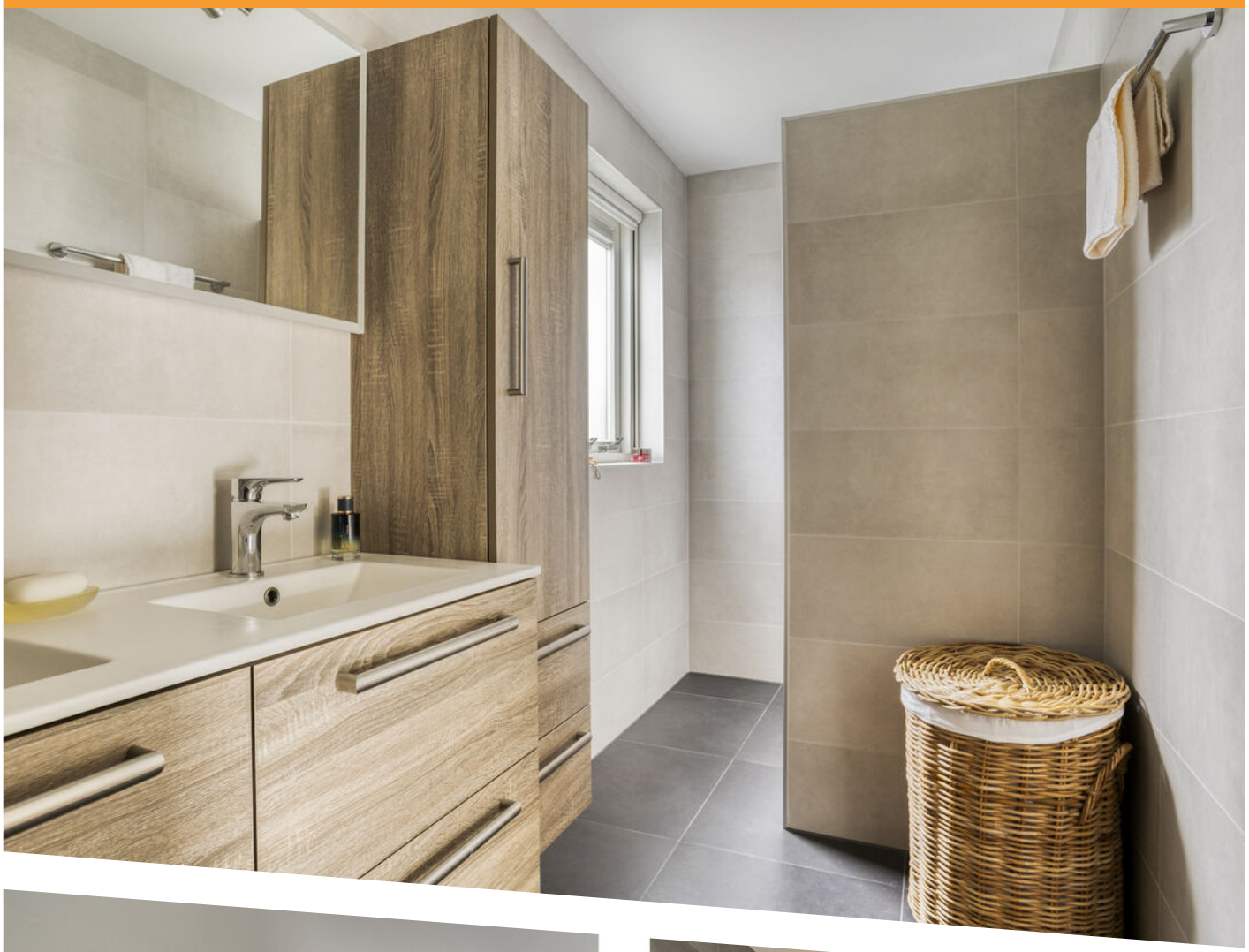








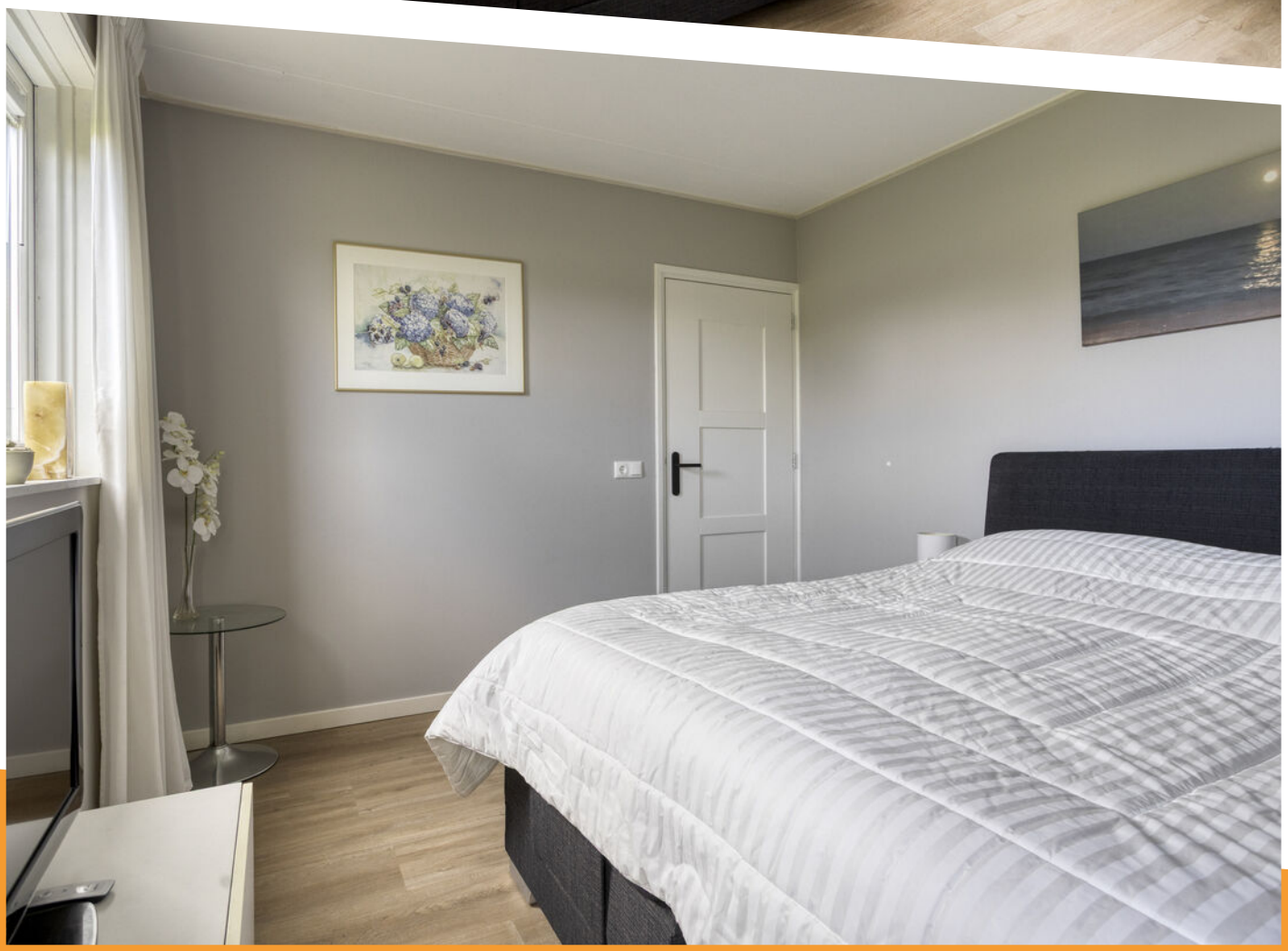










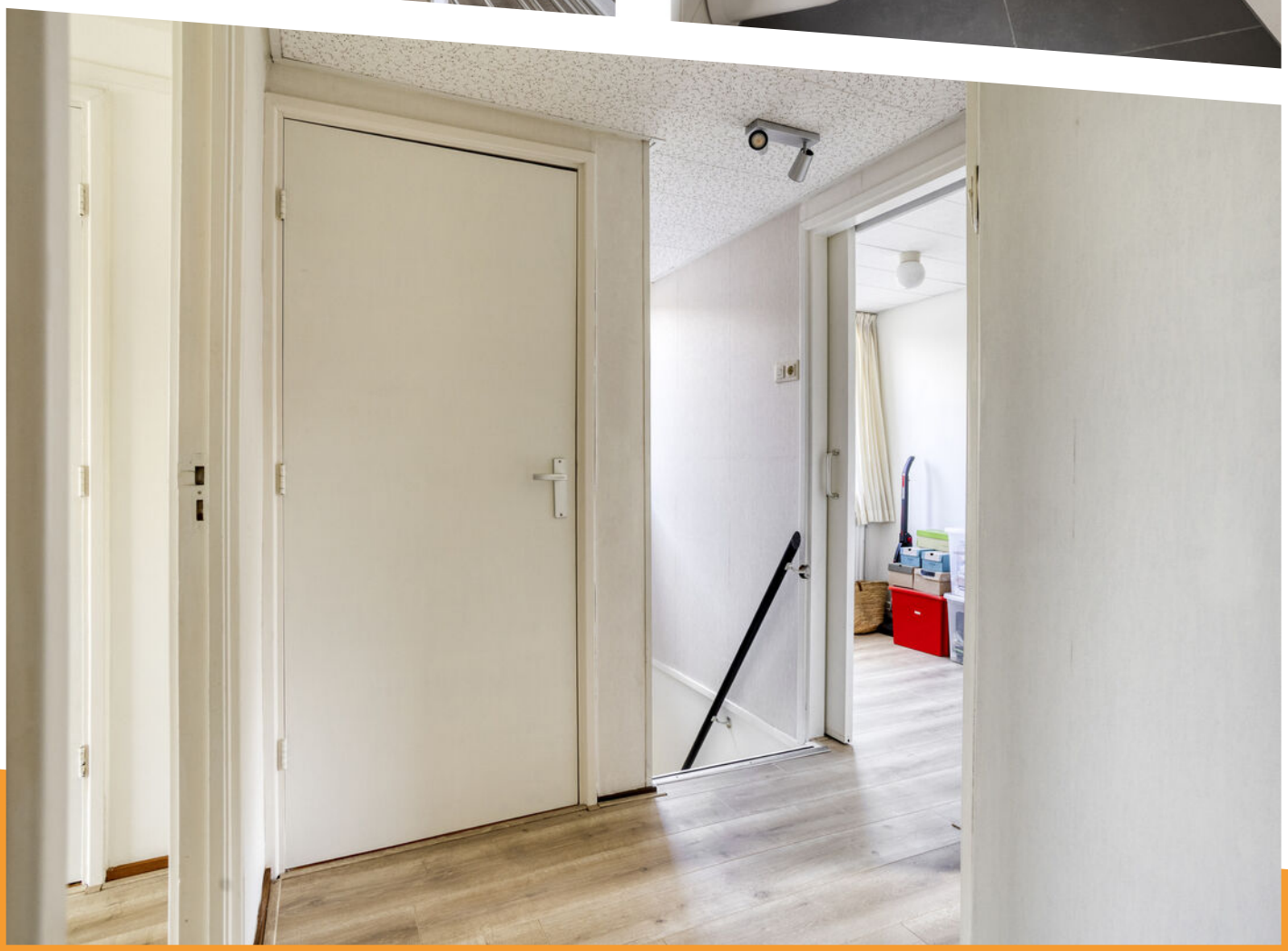



BOSCH



















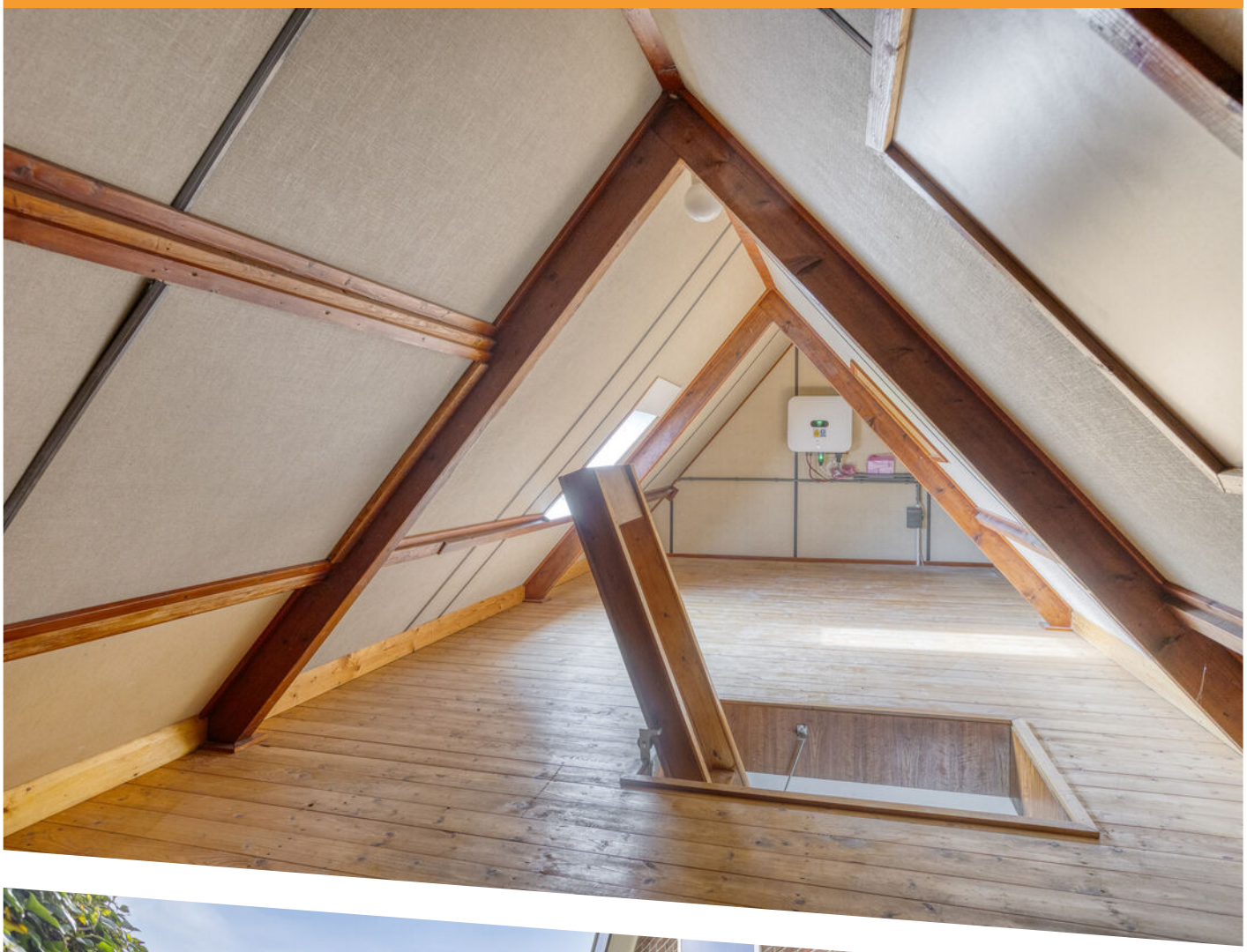

























DONSELAARSWEG










30

# LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | X | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| | | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - slaapkamer begane grond | X | | |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | | X | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - laminaat | X | | |
| - pvc | X | | |
| | | | |
| **Woning - Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - vriezer | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| - Quooker | X | | |

# LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - fontein | X | | |
| | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing** | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Screens | X | | |
| Rolluiken | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Waterslot wasautomaat | | X | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| - boiler | X | | |
| - warmtepomp | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Inrichting** | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |

# LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| | | | |
| **Tuin - Verlichting/installaties** | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Bebouwing** | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | | X | |
| | | | |
| **Tuin - Overig** | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - vlaggenmast(houder) | X | | |



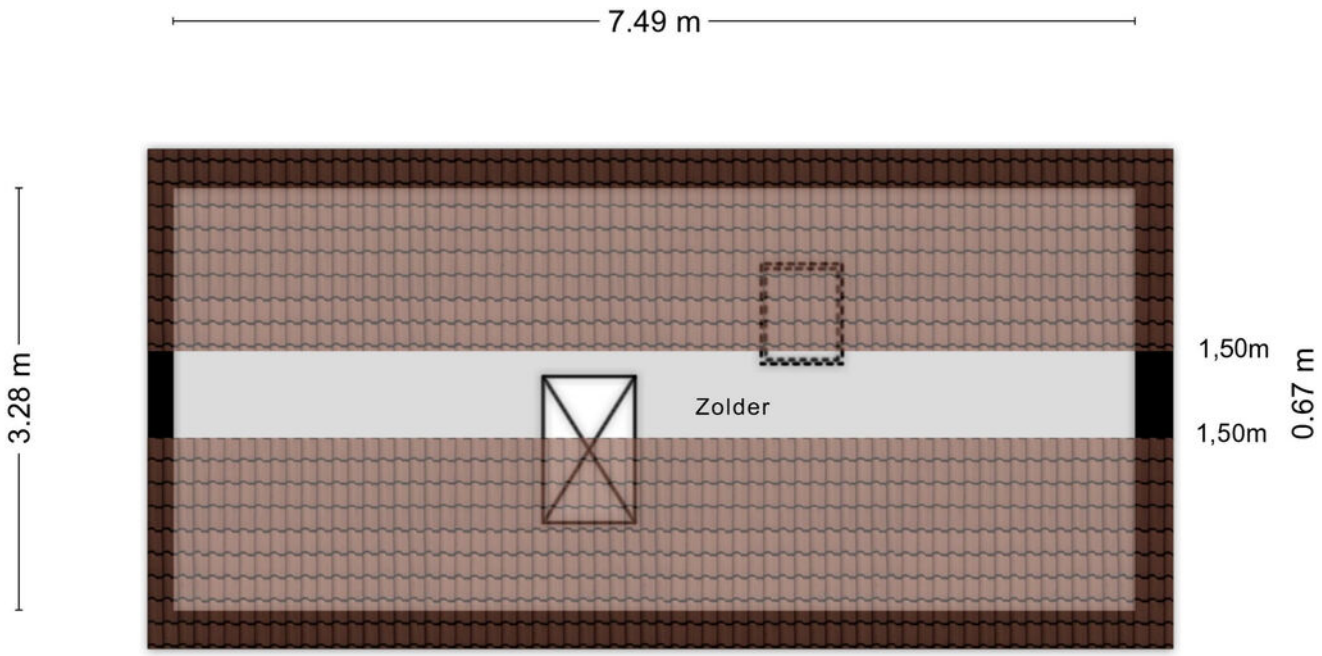

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGROND



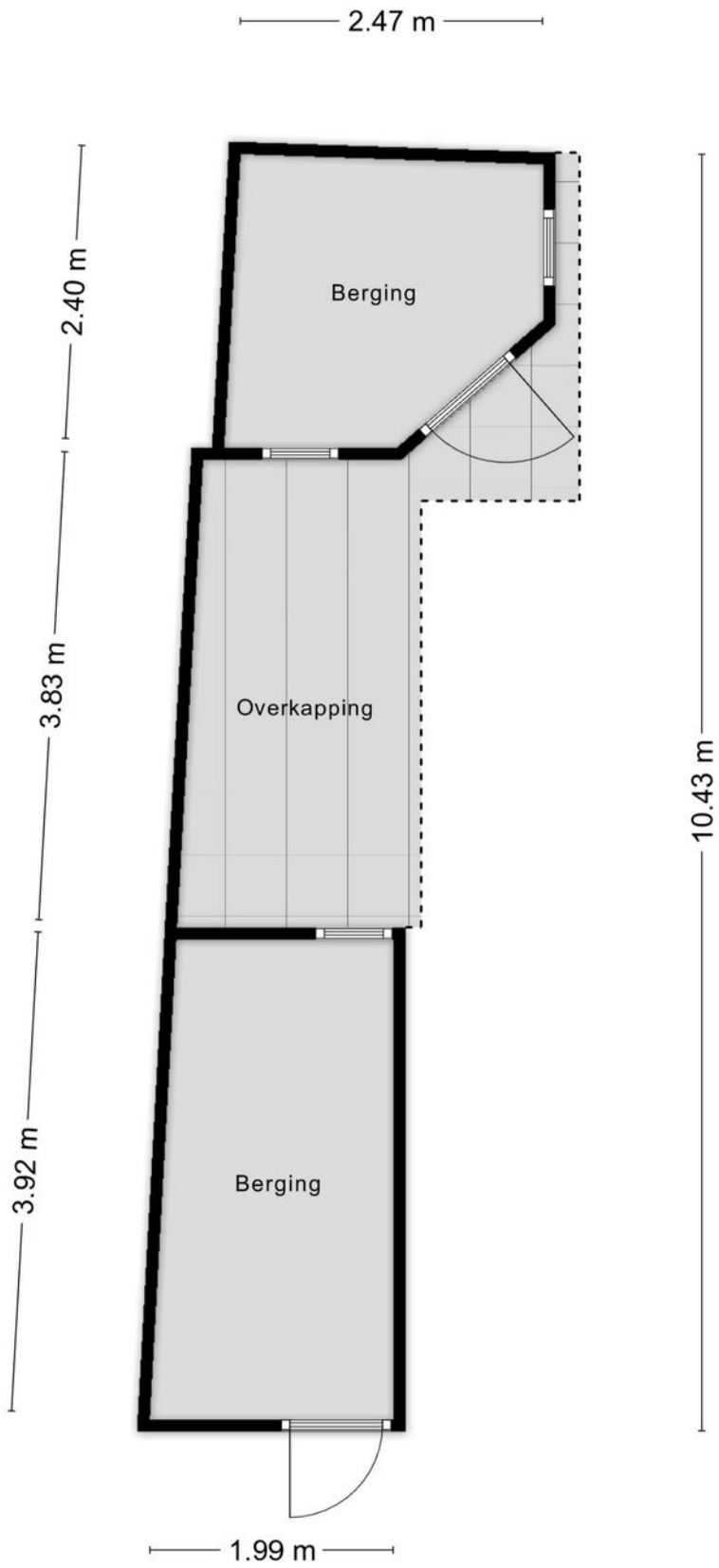

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGROND



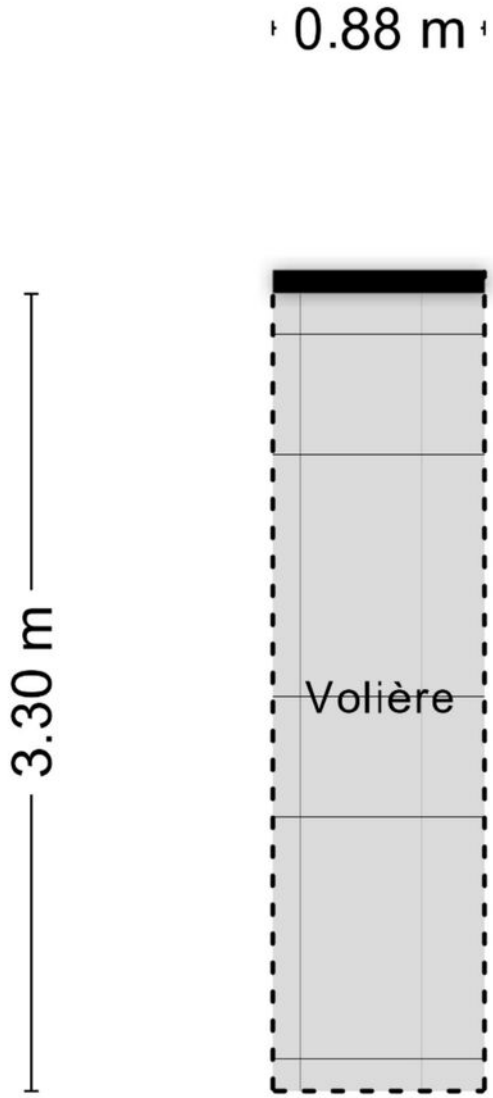

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGROND



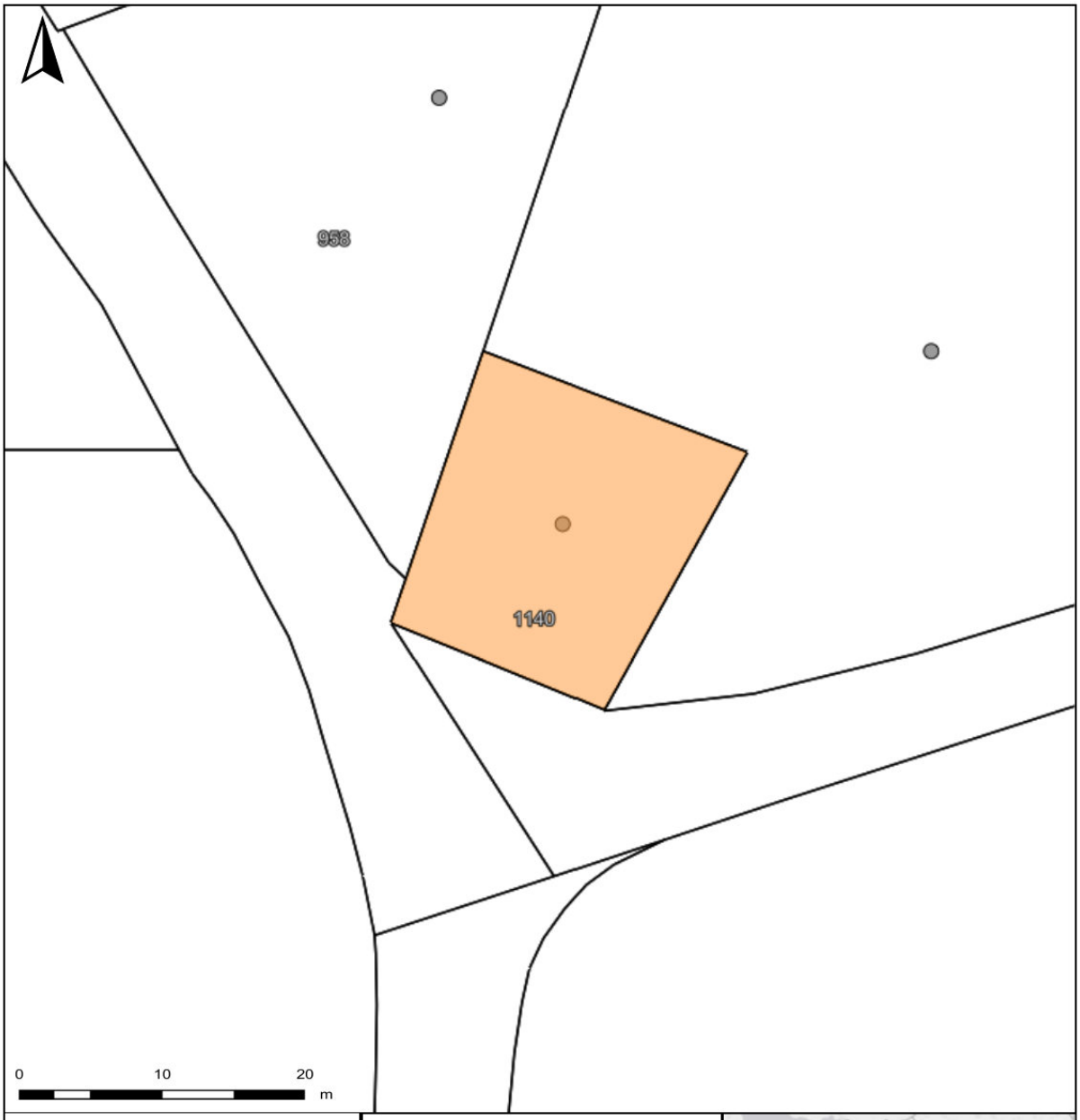

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGROND




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGROND




Auteur: Auteur onbekend
Datum: 15-4-2026

Schaal: 1: 391

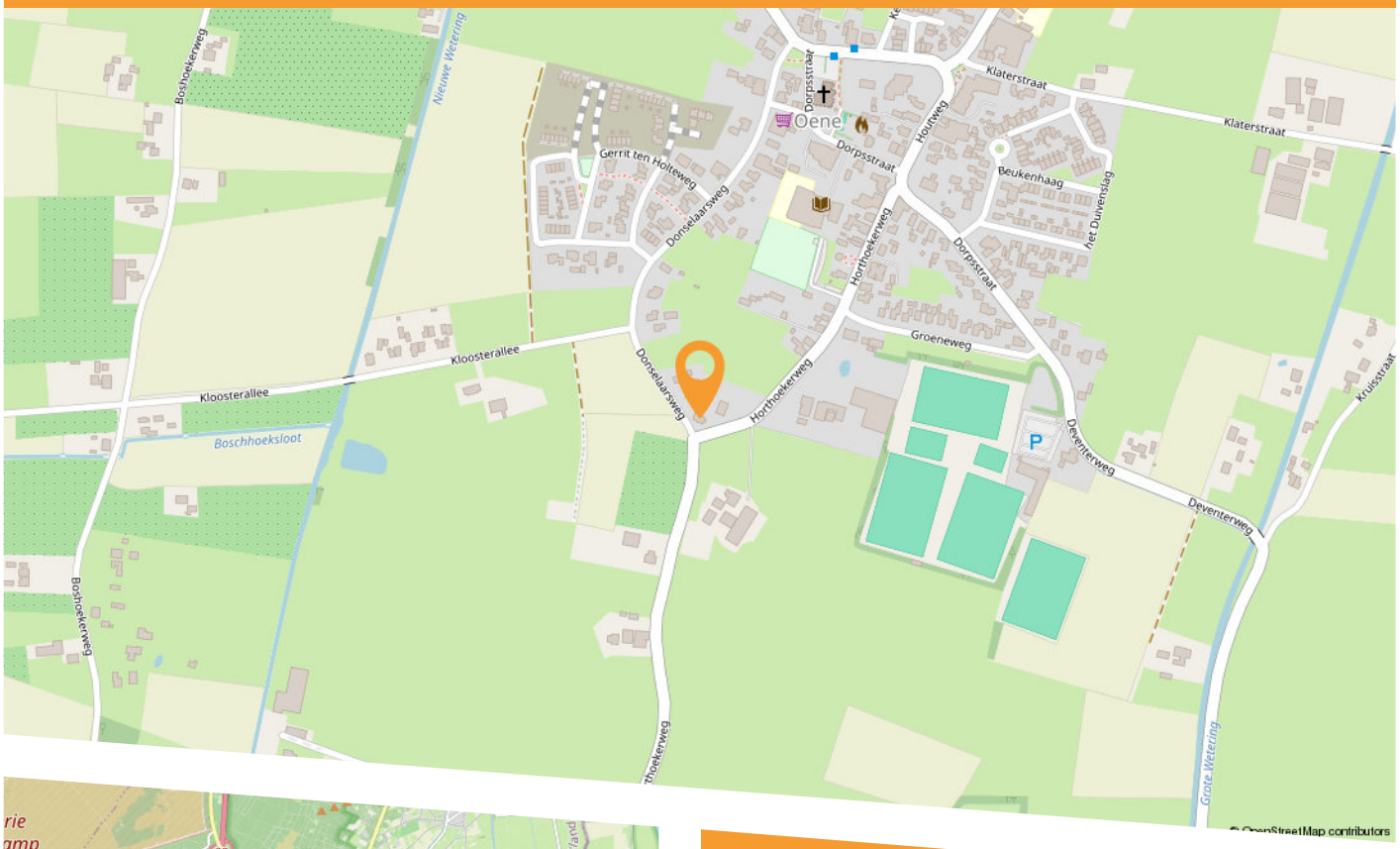
Copyright © 2024 ESRI Nederland B.V., Sweco Nederland B.V.

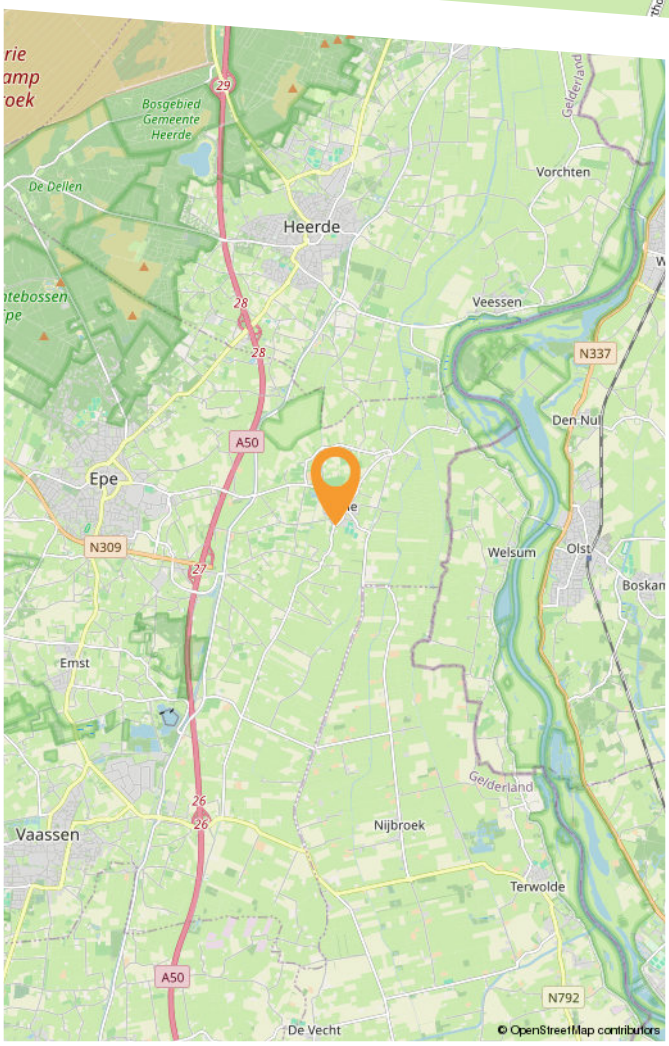
De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten 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



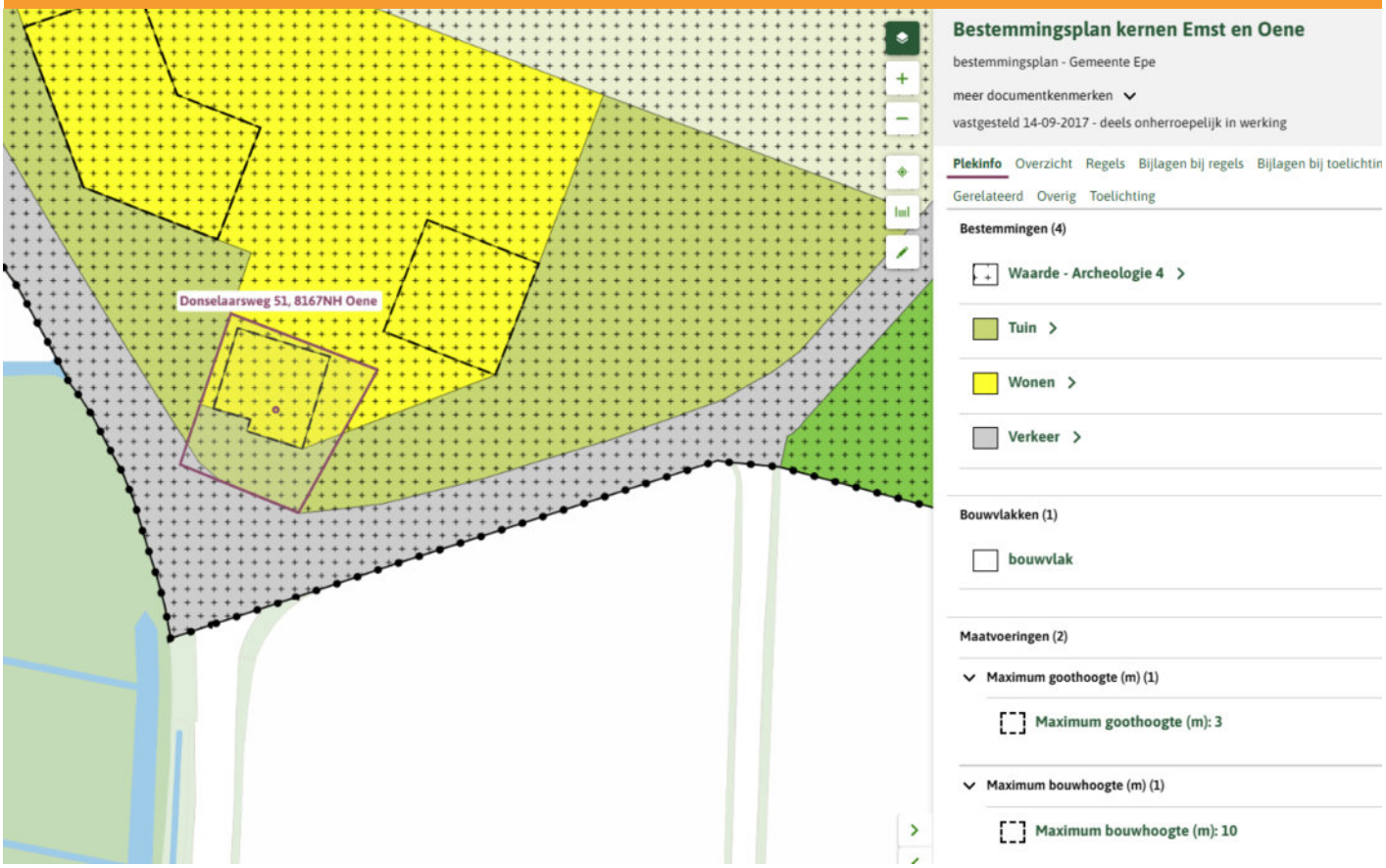




Oene (Nedersaksisch: Une) is een dorp in de gemeente Epe, gelegen aan de oostkant van de Veluwe.

Vroeger stond het bekend als 'klompendorp' vanwege de vele klompenmakers die het hout van de plaatselijke populieren gebruikten. Deze bomen zijn nog steeds kenmerkend voor het landschap, dat verder vooral uit grasland bestaat. Als typisch boerendorp wordt er ook veel maïs verbouwd voor veevoer.

Het dorpsbeeld wordt bepaald door de markante kerk en het nabijgelegen restaurant. Een bijzondere bezienswaardigheid is korenmolen Werklust uit 1858, die regelmatig in werking is en bezoekers een kijkje biedt in het ambacht van vroeger.

# BESTEMMINGSPLAN KAART



# BESTEMMINGSPLAN REGELS

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 17 Wonen

#### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, beperkt tot het bestaande aantal woningen, dan wel het aangeduide aantal woningen;
b. de waterhuishouding;
c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenactiviteit toegestaan' zijn de gronden mede bestemd voor de in Bijlage 4 genoemde (bedrijfs)activiteiten, met dien verstande dat de oppervlakte ten behoeve van deze (bedrijfs)activiteiten ten hoogste bedraagt de in de lijst genoemde oppervlakte;
d. ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling', voor een zorginstelling en/of bijzondere woonvormen met een maximum van 24 zorgwoningen en zorgeenheden;

met daarbij behorende:

e. gebouwen;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
g. andere werken tuinen en erven.

#### 17.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

##### 17.2.1 Hoofdgebouwen

a. binnen een bouwvlak mag uitsluitend één hoofdgebouw worden gebouwd en mag het hoofdgebouw vrijstaand, halfvrijstaand of in een rij mag worden gebouwd;
b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal aaneen te bouwen woningen' uitsluitend rijenwoningen toegestaan, met dien verstande dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal aaneen te bouwen woningen' aangegeven aantal woningen;
c. in afwijking van het bepaalde onder a mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' aangegeven aantal woningen en zijn ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' uitsluitend rijenwoningen en bestaande (half-) vrijstaande woningen toegestaan.
d. de breedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 5 m bedragen;
e. de afstand van vrijstaande woningen en van de vrijstaande zijde van halfvrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
f. de goothoogte en/of de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
g. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
h. indien een goothoogte is aangegeven geldt dat de dakhelling niet minder dan 25° en niet meer dan 75°mag bedragen.

##### 17.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

a. de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;

b. de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een woning mag, afhankelijk van de grote van het bouwperceel niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

| **Omvang bouwperceel** | **Toegestane oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen** |
|---|---|
| tot 300 $m^2$ | 60 $m^2$ |
| van 300 $m^2$ tot 500 $m^2$ | 80 $m^2$ |
| van 500 $m^2$ tot 750 $m^2$ | 90 $m^2$ |
| van 750 $m^2$ tot 1.000 $m^2$ | 100 $m^2$ |
| van 1.000 $m^2$ en meer | 150 $m^2$ |

met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
2. in afwijking van het bepaalde onder lid 17.2.2 onder c sub 1 mag de gezamenlijke oppervlakte meer bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 15 $m^2$;
3. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte wordt de oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor zover gelegen binnen het bouwvlak tussen het verlengde van de zijgevels van het hoofdgebouw niet meegerekend;

d. de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
e. de goothoogte van een aanbouw, uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3,5 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
f. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
g. indien een goothoogte is bepaald geldt dat de dakhelling niet minder dan 25° en niet meer dan 75° mag bedragen en dat de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag

bedragen;
h. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen.

#### 17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
b. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen;
c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen;
d. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag voor de voorgevel maximaal 1 en achter de voorgevel maximaal 2 m bedragen;
e. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van antennes, (tuin)verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 5 m bedragen.

### 17.3 Nadere eisen

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

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

### 17.4 Afwijken van de bouwregels

#### 17.4.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. 17.2.1 onder f en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot niet meer dan 6 m;
b. 17.2.1 onder g en toestaan dat de dakhelling wordt verkleind tot niet minder dan 0° c.q. dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
c. 17.2.1 onder g en toestaan dat ten behoeve van afwijkende dakvormen de dakhelling wordt verhoogd;
d. 17.2.2 onder a-d en toestaan dat een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd.
e. 17.2.2 onder c en bij de huisvesting van twee huishoudens in één woonhuis, per huishouden een oppervlakte van 30 $m^2$ toestaan en dat deze oppervlakte naar rato kan worden vermeerderd tot ten hoogste 60 $m^2$ bij een woonhuis met een inhoud van 800 $m^3$;
f. 17.2.2 onder e en f en toestaan dat een aanbouw, uitbouw of bijgebouw met platte afdekking wordt gebouwd, mits de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

#### 17.4.2 Afwegingskader

Een in 17.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

f. de externe veiligheid.

### 17.5 Specifieke gebruiksregels

#### 17.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in lid 17.1, wordt in ieder geval gerekend:

a. de bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
b. de recreatieve bewoning van bijgebouwen;
c. het gebruik 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;
d. het gebruik van gronden voor de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voertuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, vuil- en afvalstoffen, behoudens de opslag die geschiedt in het kader van het normale gebruik.

#### 17.5.2 Aan-huis-verbonden-beroep

Een aan-huis-verbonden-beroep is toegestaan, met dien verstande dat:

a. ten hoogste 40% van de gezamenlijke oppervlakte van het woonhuis 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 $m^2$;
b. de uitstraling als woning in tact blijft;
c. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
d. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale ontwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
e. geen detailhandel is toegestaan.

### 17.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 17.1 ten behoeve van de huisvesting van twee huishoudens, mits het aantal woningen niet wordt vergroot, de inhoud van het woonhuis niet minder is dan 500 $m^3$ en de uiterlijke verschijningsvorm wordt gehandhaafd.

#### 17.6.1 Afwegingskader

Een in 17.6 genoemde ontheffing kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de milieusituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid.

# 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