



HEERDERWEG 41  
EPE

Vraagprijs € 575.000,- k.k.

 Makelaarskantoor Buitenkamp

 makelaardijbuitenkamp

Stationsstraat 9  
8161 CP Epe

e-mail: [info@makelaardijbuitenkamp.nl](mailto:info@makelaardijbuitenkamp.nl)

telefoon: 0578 – 612552

website: [www.makelaardijbuitenkamp.nl](http://www.makelaardijbuitenkamp.nl)



**Buitenkamp**  
woning- en bedrijfsmakelaardij



Vrijstaand woonhuis met multifunctioneel bijgebouw aan de rand van Epe.

Aan de doorgaande weg tussen Epe en Heerde kunnen wij u deze zeer charmante vrijstaande woning te koop aanbieden. De woning is van origine gebouwd omstreeks 1920 en aan de buitenzijde zeer goed onderhouden. De binnenzijde van de woning kan geheel naar eigen wens worden ingedeeld, afgebouwd en afgewerkt.

De woning is gelegen nabij de uitgestrekte Veluwe bossen en heidevelden, zo zijn de natuurgebieden "De Dellen" en "De Renderklippen" op loopafstand van de woning. Het centrum van het dorp Epe ligt op  $\pm 1,8$  kilometer, hier zijn vele voorzieningen te vinden zoals verschillende supermarkten, winkels, restaurants en diverse scholen. Vanuit Epe zijn de steden Apeldoorn en Zwolle gemakkelijk te bereiken binnen 20 minuten autorijden via de A50 of met het openbaar vervoer, het dorp biedt meerdere bushaltes en verbindingen. Een ideale ligging met voorzieningen in de directe omgeving.

Het perceel behorende bij de woning is groot  $\pm 900$  m<sup>2</sup> (de exacte maatvoering volgt na inmeting door het kadaster) en beschikt over een diepe achtertuin gelegen op het noord westen. Op het terrein is tevens een royaal bijgebouw aanwezig welke voor diverse doeleinden te gebruiken is, momenteel is het bijgebouw als volgt ingedeeld:

berging - woonkamer/kantoor - toilet met douche - woonkeuken met pantry - serre.

Via een vlizotrap is de royale zolder met C.V.-opstelling te bereiken.

Huidige indeling woning:

Begane grond: entree - woonkamer - separate zithoek - mogelijke slaapkamer/werkkamer - trapkast - achter entree met toegang tot de tuin en trapopgang naar de eerste verdieping - toilet met fonteintje - woonkeuken met openslaande deuren naar de tuin.

1ste Verdieping: royale ruimte met dakkapel, geschikt voor het inbouwen van slaapkamers - mogelijke badkamer - berging met C.V.-opstelling.

Extra informatie:

Bouwjaar 1920

Woonoppervlakte  $\pm 160$  m<sup>2</sup>

Inhoud  $\pm 570$  m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte  $\pm 900$  m<sup>2</sup>, exacte maatvoering volgt na inmeting door het kadaster.

Oppervlakte bijgebouw  $\pm 35$  m<sup>2</sup>



Heerderweg 41 te Epe



Heerderweg 41 te Epe



Heerderweg 41 te Epe





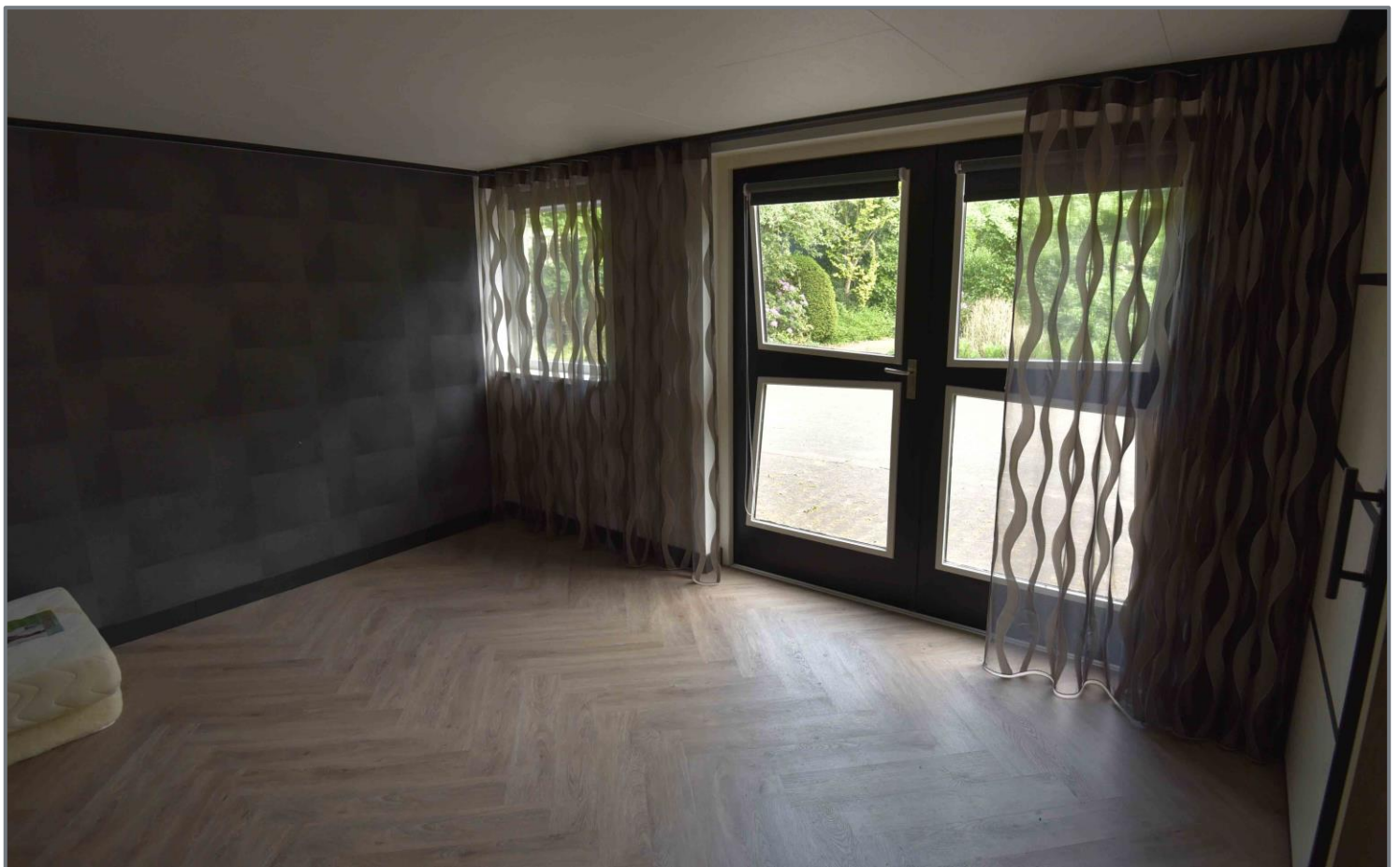




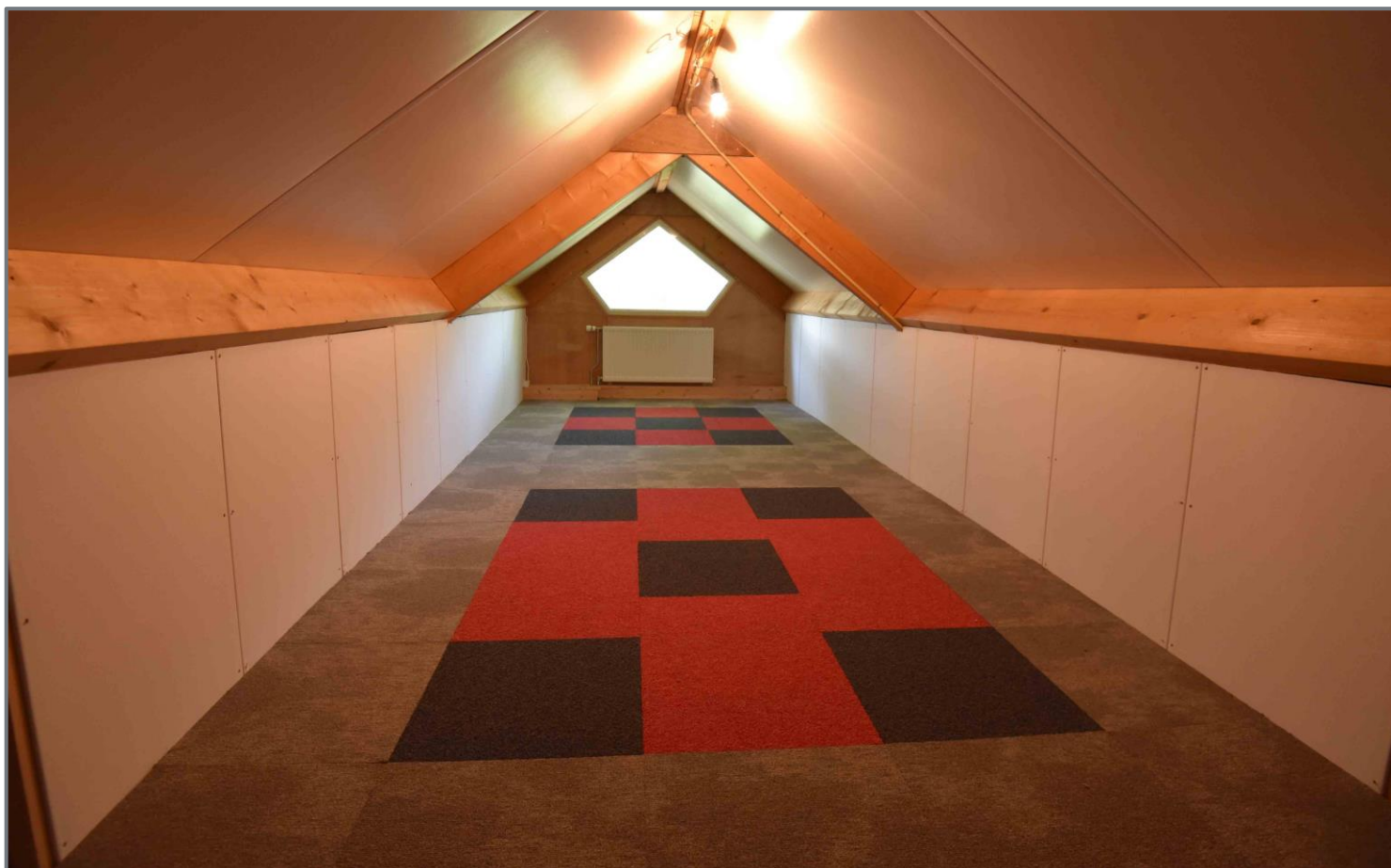




Heerderweg 41 te Epe





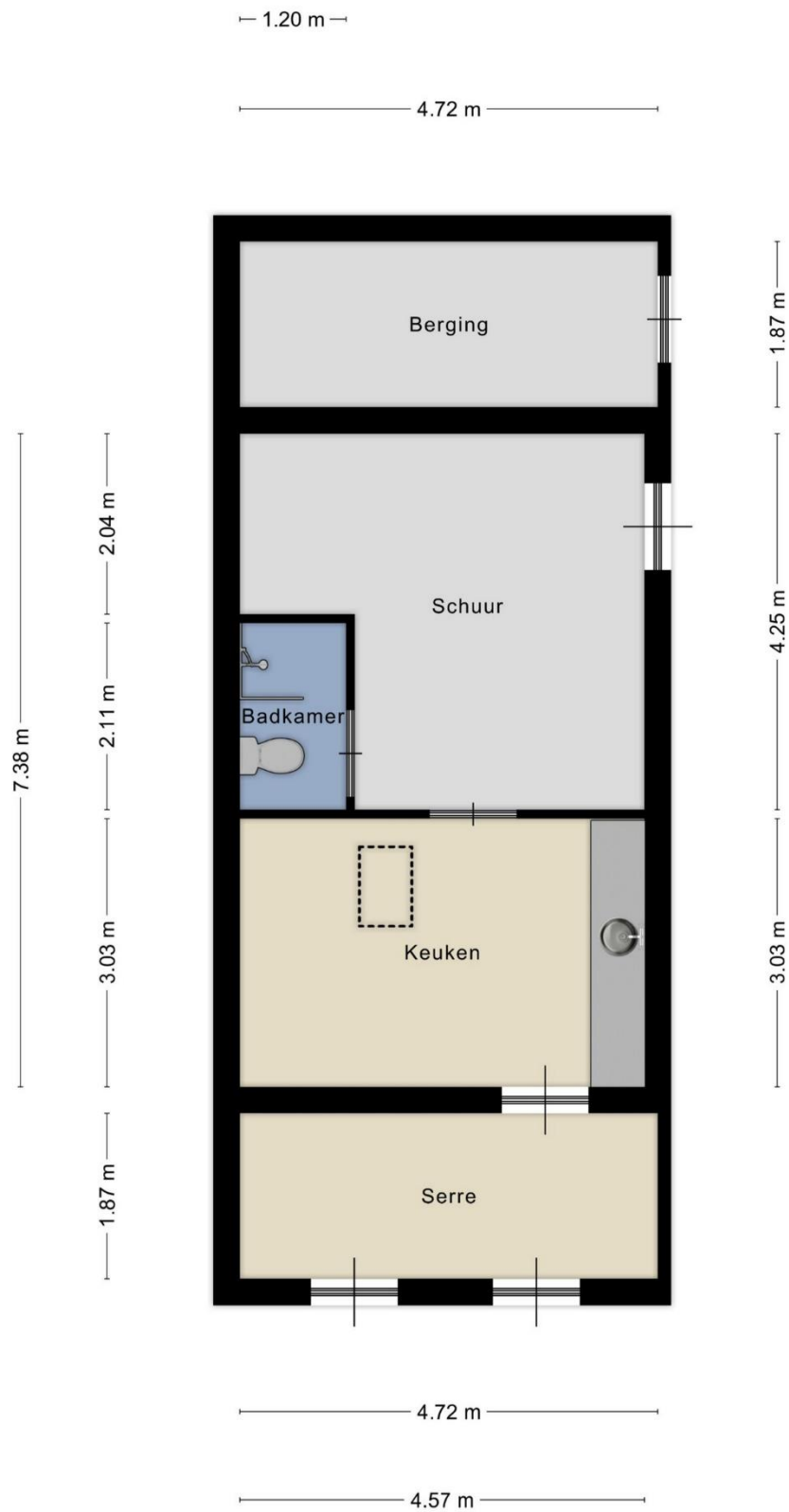




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

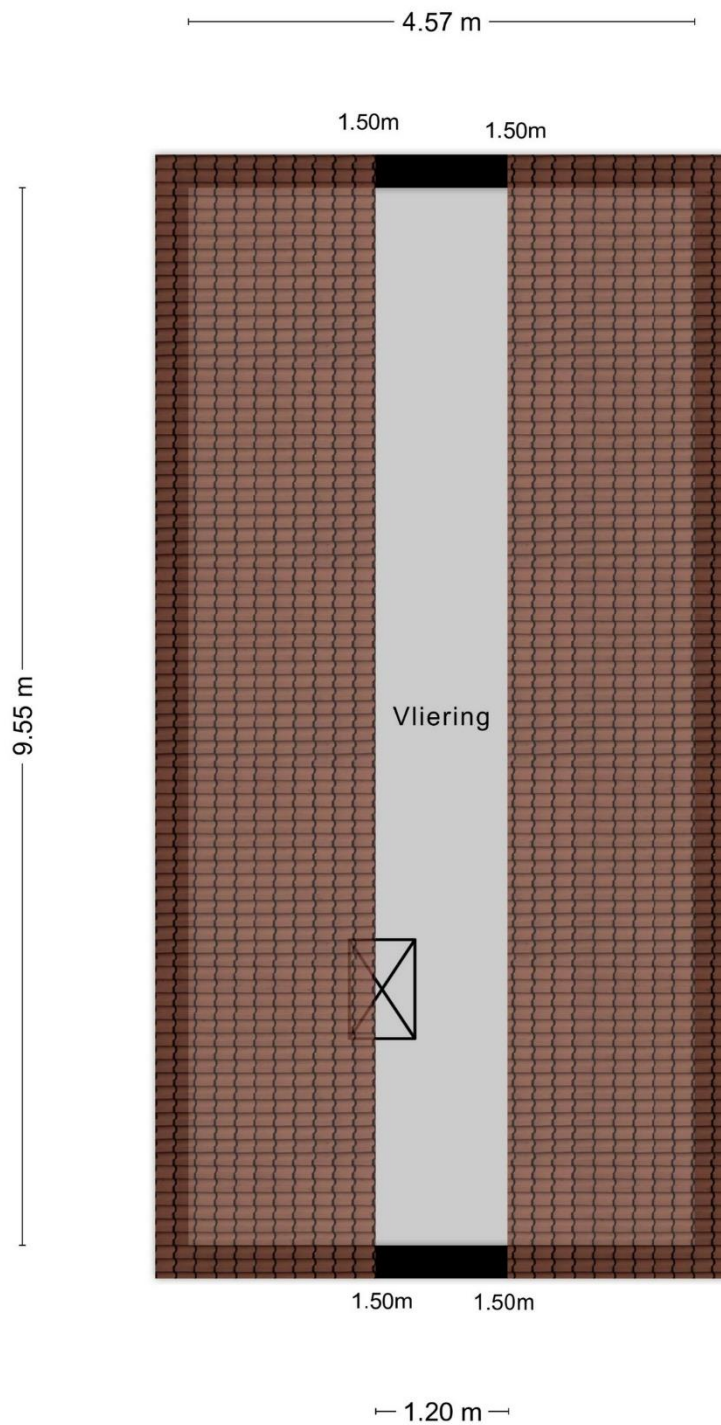


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale gegevens

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** [Epe en Oene B 2825](#)

Kadastrale objectidentificatie : 079760282570000

---

**Locatie** Heerderweg 41

8161 BL Epe

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: 0232010000001706

---

**Kadastrale grootte** 1.656 m<sup>2</sup>

---

**Grens en grootte** Vastgesteld

---

**Coördinaten** 196845 - 486127

---

**Omschrijving** Wonen

Erf - tuin

---

**Ontstaan uit** [Epe en Oene B 1888](#)

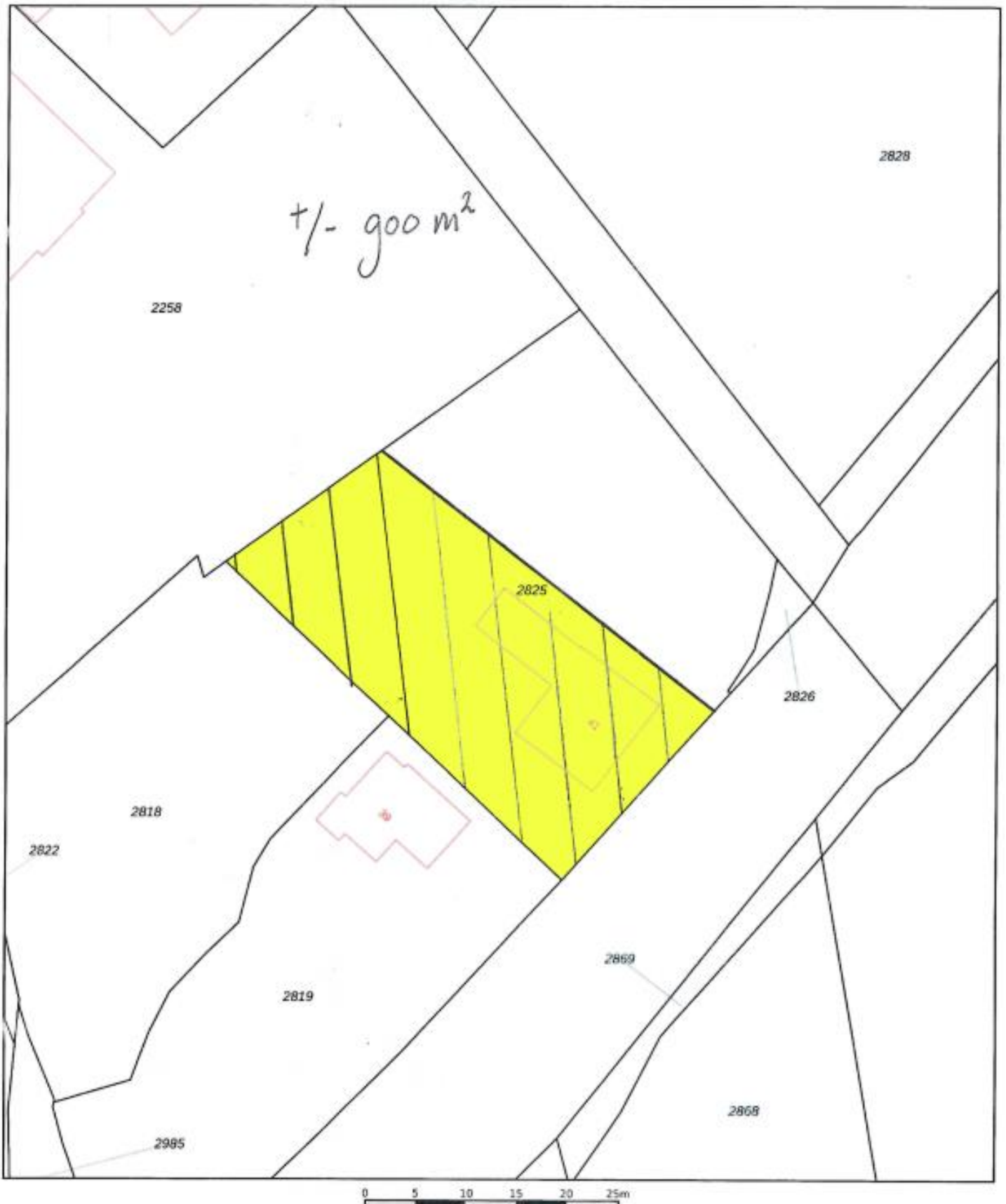
---


### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

**Basisregistratie Kadaster**

---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Epe en Oene	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2825	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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 databankrecht.	

## Omgevingsvergunning

Geachte heer/mevrouw,

Op 27 september 2021 ontvingen wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het project 'Het wijzigen van de huidige bestemming naar woonbestemming'. Het betreft het perceel Heerderweg 41, 8161BL Epe, kadastraal bekend gemeente Epe en Oene, sectie B, nummer 2825.

Uw aanvraag hebben wij geregistreerd onder zaaknummer 355179. In het Omgevingsloket Online is deze aanvraag geregistreerd onder nummer 6398355.

### 1. Wat hebben wij besloten?

Wij hebben besloten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

In de bijlagen leest u de voor deze vergunning geldende voorschriften. De gewaarmerkte stukken en bijlage maken deel uit van de vergunning.

### 2. Waarom hebben wij dit besluit genomen?

De aanvraag is getoetst aan de relevante artikelen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Uw aanvraag voldoet daaraan en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

#### Handelen in strijd met ruimtelijke regels.

Het bouwplan is in strijd met artikel 10.1 van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "Epe Noord" omdat het gebruik in strijd is met de doeleindeomschrijving. Wij kunnen hiervan afwijken op grond van artikel 4 lid 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Wij zijn bereid deze ontheffing te verlenen.

### 3. Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u binnen 6 weken na de datum waarop deze brief aan u is verzonden een bezwaarschrift sturen naar het college van B&W. In het bezwaarschrift moet de volgende informatie staan:

- uw naam en adres
- de datum van uw bezwaarschrift
- de beslissing waar u bezwaar tegen maakt
- de reden waarom u het niet eens bent met ons besluit.

Het is belangrijk dat u het bezwaarschrift ondertekent. Vervolgens kunt u het sturen naar:

1. Gemeente Epe
2. T.a.v. het college van B&W
3. postbus 600

8160 AP EPE

Wilt u meer weten over de procedure als u bezwaar maakt? Kijk dan op [www.epe.nl](http://www.epe.nl) of op [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) voor meer informatie.

Het indienen van een bezwaarschrift schorst dit besluit niet.

Naast een bezwaarschrift kunt u, als u een spoedeisend belang heeft, een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter te Arnhem. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

### 4. Intrekken van dit besluit

Wij wijzen u erop dat de vergunning kan worden ingetrokken als u geen gebruik maakt van deze vergunning. Meer informatie hierover kunt u vinden in onze beleidsregel intrekking omgevingsvergunning. Deze beleidsregel kunt u vinden via [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) onder lokale regelingen.

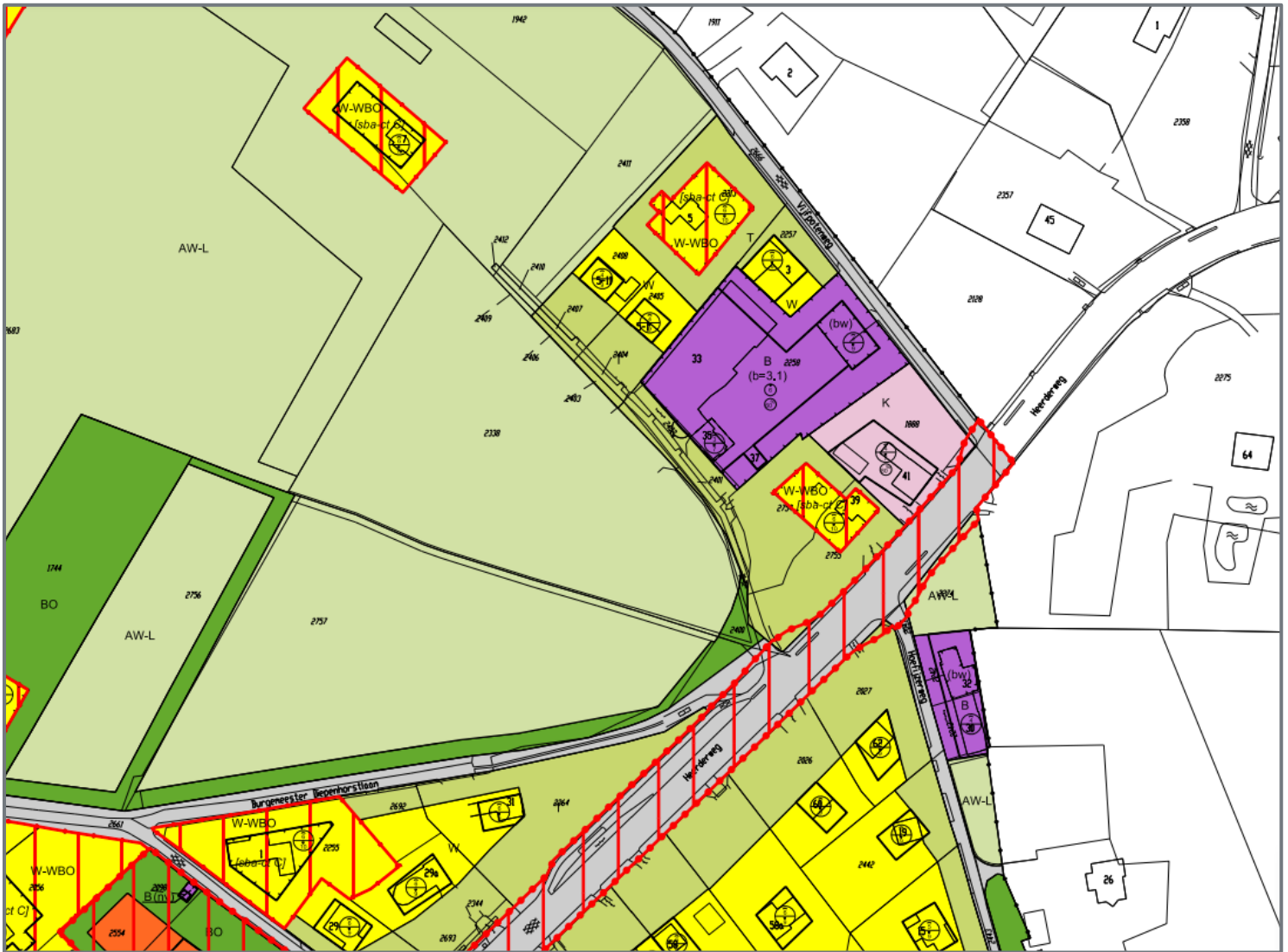
### 5. Heeft u vragen?

Neemt u dan gerust contact op met de gemeente Epe. U kunt hiervoor bellen naar 14 0578 of mailen naar [gemeente@epe.nl](mailto:gemeente@epe.nl). Vermeld hierbij uw zaaknummer 355179.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Epe,  
namens dezen,  
de teamleider Ontwikkeling,

H.C. Eldering

# Bestemmingsplan Epe Noord



### Legenda

#### Plangebied



Plangebied

#### Bestemmingen

A-AB	Agrarisch - Agrarisch bedrijf
AW-L	Agrarisch met waarden - Landschap
B	Bedrijf
BO	Bos
C	Centrum
G	Groen
H	Horeca
K	Kantoor
M	Maatschappelijk
R-RW	Recreatie - Recreatiewoning
S	Sport
T	Tuin
V	Verkeer
WA	Water
W	Wonen
W-WBO	Wonen - Wonen In het bos

#### dubbelbestemming



Waarde - Archeologie

#### Aanduidingen

##### geleidsaanduiding



milieuzone

##### functieaanduidingen

(aw)	archeologische waarden
(b=3,1)	bedrijf van categorie 3,1
(bw)	bedrijfswoning
(cw)	cultuurhistorische waarden
(dhv)	detailhandel volumineus
(ga)	garage
(h)	horeca
(nv)	nutsvoorziening
(p)	parkeerterrein
(sb-1)	specifieke vorm van bedrijf - 1
(sr-gvb)	specifieke vorm van recreatie - gastenverblijf
(sv-gb)	specifieke vorm van verkeer - garagebox
(sw-gb)	specifieke vorm van wonen - garagebox
(zo)	zend-ontvangstinstallatie
(zoi)	zorginstelling

#### bouvlak



Bouvlak

#### bouwaanduidingen

[aeg]	aaneengebouwd
[gs]	gestapeld
[sba-ct A]	specifieke bouwaanduiding - categorie A
[sba-nwb]	specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw

#### maatvoeringsaanduidingen

	maximale bouwhoogte (m)
	maximale goot- en bouwhoogte (m)
	maximum bebouwingspercentage (%)

#### Verklaringen

	aanroering
	GBKN (versie: 0804)
	plandeelgrens

Herzien bestemmingsregime  
kijk op [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl)

opdrachtgever	gemeente Epe
soort	bestemmingsplan Epe-Noord
	verklaring
datum	25 maart 2010
staat	vastgesteld
schaal	1 : 1.000
Einde	NL.IMRO.0232.EPE005EpeNoord-VBP1
projectnummer	801035.232604
gebied	J. Klink
identificatie	377

**WITPAARD**

## Artikel 10 **Kantoor**

### 10.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor **Kantoor**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**', wonen in één bedrijfswoning; met daarbijbehorende:
- c. gebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. andere-werken, tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

### 10.2 **Bouwregels**

Op de voor '**Kantoor**' aangewezen gronden mogen uitsluitend **bouwwerken** ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### 10.2.1 *Gebouwen*

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
- d. de inhoud van een (bedrijfs)woning mag niet meer dan 600 m<sup>3</sup> bedragen.

#### 10.2.2 *Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning*

Voor een aanbouw, uitbouw en bijgebouw bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 60 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de afstand tot de voorgevel van de bedrijfswoning en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- e. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, mogen worden gehandhaafd.

#### 10.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

### 10.3 **Nadere eisen**

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;

- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid.

#### **10.4 Ontheffing van de bouwregels**

##### *10.4.1 Ontheffing*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van **10.2.2 onder a** ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte tot niet meer dan 100 m<sup>2</sup>.

##### *10.4.2 Afwegingskader*

Een in **10.4** genoemde ontheffing kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

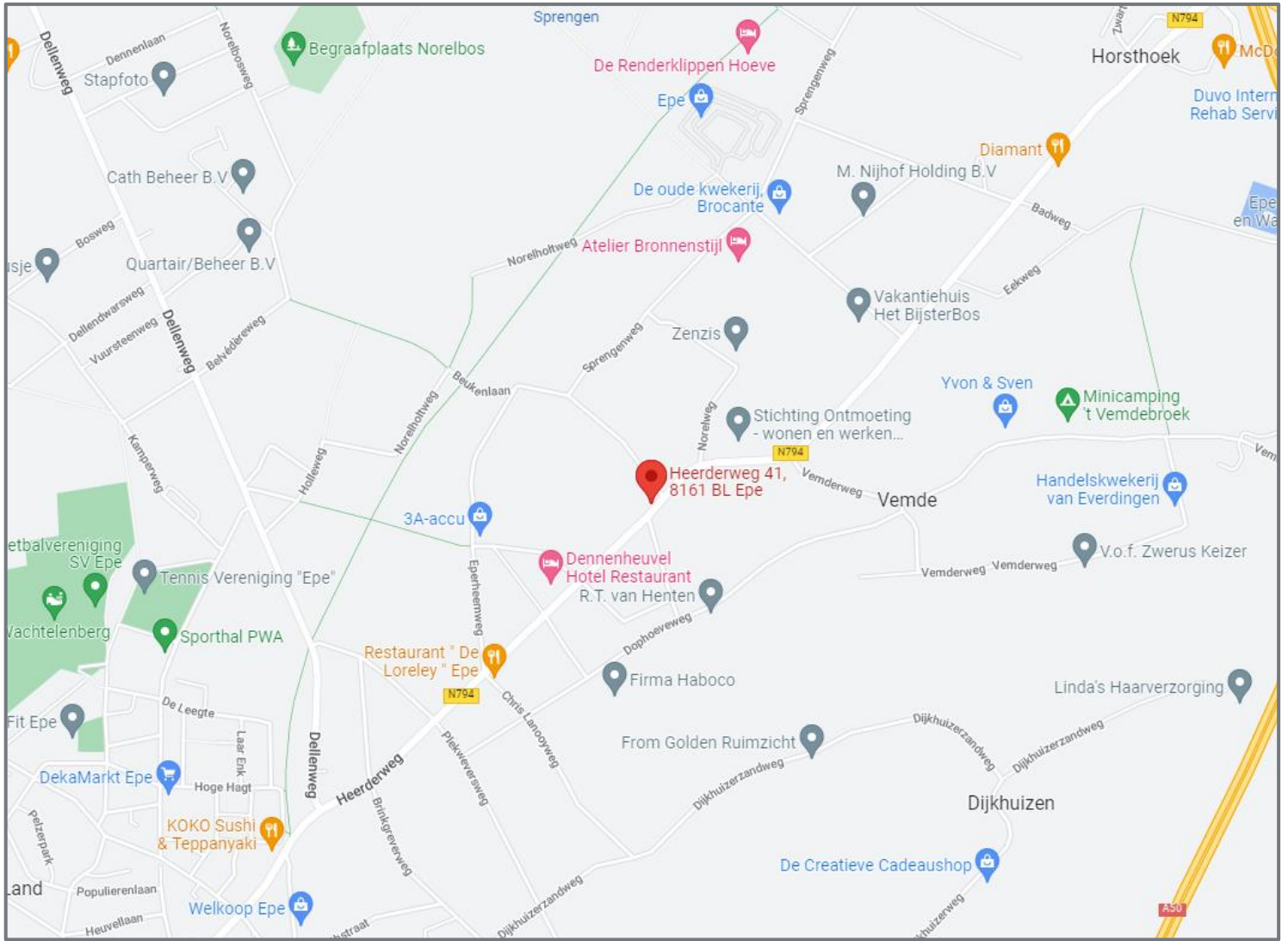
- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid.

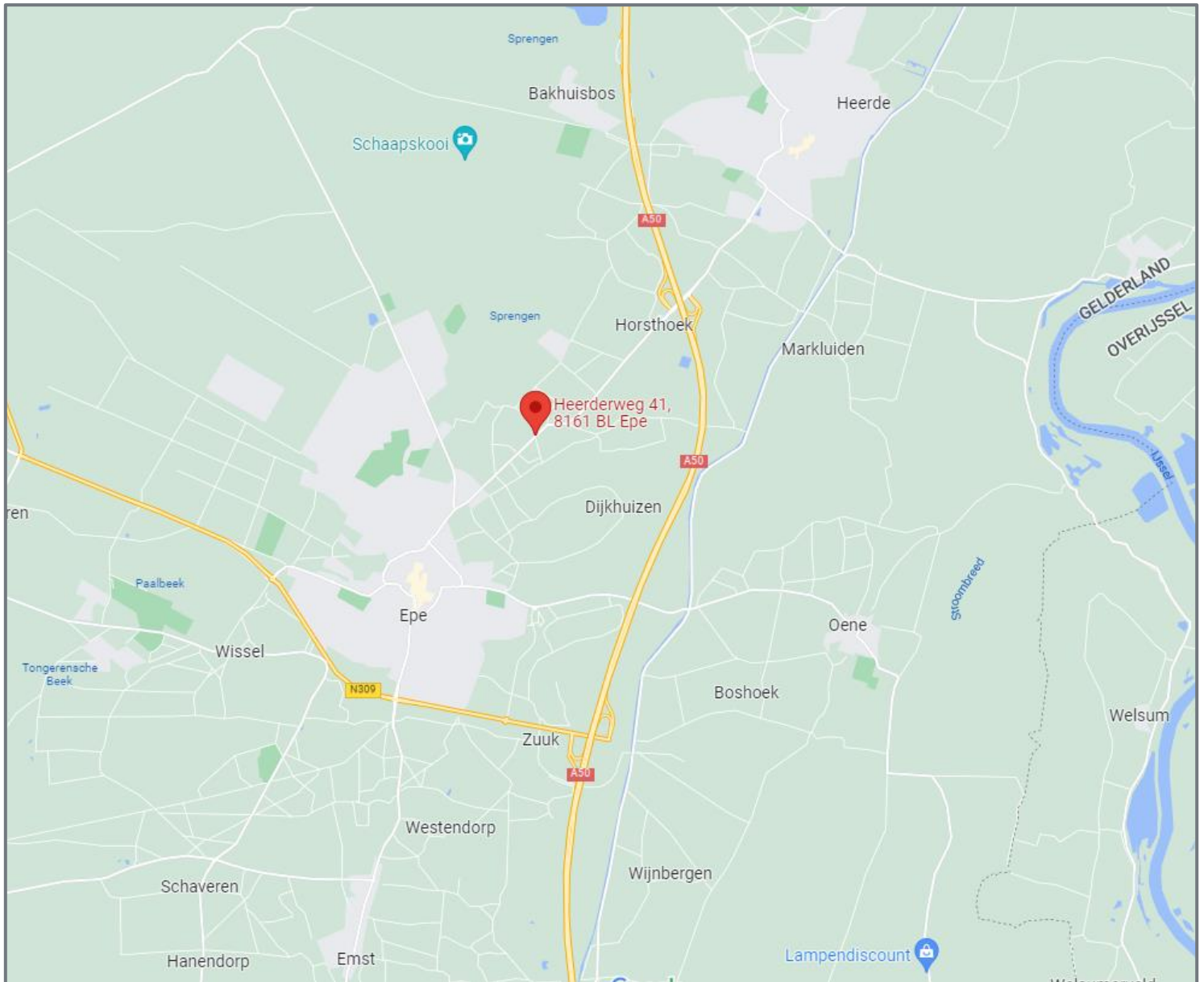
##### *10.4.3 Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **25.2** vermelde voorbereidingsprocedure.



# Ligging Heerderweg 41 te Epe





## Informatie en meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

*Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Makelaarskantoor Buitenkamp is gespecialiseerd in de begeleiding van de verkoop en aankoop van woningen, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder vindt u eerst wat belangrijke informatie voor u, voordat u in onderhandeling gaat. Daarna beantwoorden we de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u in onderhandeling gaat, om zo huis van uw dromen aan te kopen.*

### Ouderdomsclausule

Bij aankoop van een oudere woning vanaf ± 40 jaar nemen wij standaard in de koopovereenkomst de ouderdomsclausule op, welke luidt als volgt: “ Het is koper bekend dat de onroerende zaak grotendeels meer dan ± ... jaar oud is, wat betekent 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 koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een 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. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de funderingen, leidingen voor de elektriciteit, water en gas, de riolering, aantasting van de onroerende zaak door houtverniers(boktor/houtworm etc.) en de aanwezigheid van doorslaand of optrekken vocht. Verkoper staat er voorts niet voor in dat het verkochte de eigenschappen heeft die de koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten.”

### Informatieplicht

De verkoper heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken en eventuele gebreken die hem bekend zijn en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Deze zaken dienen door een verkoper ingevuld te worden in een *Vragenlijst bij de verkoop van een woning*, waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. Wanneer u belangstelling heeft in de woning, is het verstandig om ons te vragen naar een kopie hiervan en een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo o.a. inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast kunt u de *Lijst van zaken* opvragen om te weten te komen welke zaken wel of niet in de woning worden achtergelaten.

### Onderzoeksplicht

De koper heeft op zijn of haar beurt een onderzoeksplicht. Het is belangrijk dat u als koper aangeeft wat uw speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht u verbouwingsplannen hebben, adviseren wij u bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de Gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”, die de belangen van u als koper behartigt.

### Na afloop van een bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt, wil de verkoper dat graag weten. Eventueel kunnen wij in een gesprek met u, u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. U kunt zich bijvoorbeeld gratis inschrijven als zoeker en op die manier een jaar lang op de hoogte blijven van nieuw bij ons in de verkoop gekomen woningen. Tevens kunt u ons als aankoopmakelaar inschakelen. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor.

### Onderhandelen en de koopakte

Wanneer u alle benodigde informatie heeft over de door u bekeken woning en u wilt deze aankopen, kunt u contact met ons makelaarskantoor opnemen. De snelste manier voor u is om dit telefonisch te doen of dit mondeling op kantoor door te geven. Mocht u uw bod toch per e-mail willen doorgeven, dan adviseren wij u tevens mondeling aan ons te melden dat u deze e-mail heeft gestuurd, zodat wij daarvan op de hoogte zijn. Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij

zorg dragen voor een correcte vastlegging in een door de NVM opgestelde koopovereenkomst. Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst, die door verkoper en koper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

#### **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

#### **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

#### **Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

#### **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 kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

#### **Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

#### **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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

#### **Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

**Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel 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 nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

**Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

**Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

*Onze vrijblijvende brochures worden met de grootste zorg gemaakt. Het kan voorkomen dat er onjuistheden in staan. Wij aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid.*