



SPARRENLAAN 22 EPE

Een prachtige, royale villa met
verwarmd buitenzwembad in de bossen!

Vraagprijs € 1.385.000,- k.k.

 Makelaarskantoor Buitenkamp

 makelaardijbuitenkamp

Stationsstraat 9
8161 CP Epe

e-mail: info@makelaardijbuitenkamp.nl
telefoon: 0578 – 612552
website: www.makelaardijbuitenkamp.nl



Buitenkamp

woning- en bedrijfsmakelaardij



Op een schitterend boskavel (perceeloppervlakte 3.250 m²) in de geliefde wijk Epe Noord is deze onder architectuur gebouwde villa gelegen. De woning is gebouwd in 1974 en beschikt over een unieke split level indeling. De leefruimtes zijn gericht op de fraaie tuin rondom de woning, zo zijn ook in alle ruimtes die toegang geven tot de tuin schuifpuien/openslaande deuren aanwezig. De vele raampartijen zorgen voor een ruimtelijk gevoel.

De bostuin rondom de woning heeft net als de woning verschillende hoogtes, zo zijn er ook diverse zonneterrassen aanwezig en is via 1 van de trappen het verwarmde zwembad te bereiken. Bij het zwembad is een technische ruimte aanwezig met pompinstallatie, warmtepomp 25 Kw voor de verwarming van het zwembad, en tevens een toilet. Verder is de tuin onder architectuur fraai aangelegd met diverse plantensoorten en een vijver en zijn er een houten tuinhuis en een prieel aanwezig.

Voor wie wil genieten van rust, ruimte en natuur is Sparrenlaan 22 een zeer geschikte woning. De woning is gelegen op een unieke locatie aan één van de mooiste lanen van Epe. Op loopafstand van uitgestrekte bos- en heidegebieden en op fietsafstand van het gezellige centrum met al zijn voorzieningen, zoals diverse restaurants en een ruim en gevarieerd aanbod van winkels, sportverenigingen en onderwijsvoorzieningen. Epe is een zeer geliefd dorp op de Veluwe, schitterend gelegen tussen uitgestrekte natuurgebieden met bossen en heidevelden. Door uitstekende aansluitingen op de snelwegen A50 en A28 kent Epe een aangename combinatie van een zeer goede bereikbaarheid en rustig wonen te midden van de schitterende natuur.

De woning is volledig voorzien van dubbele beglazing en wordt verwarmd middels 2 C.V.-installaties (beide Nefit, 2020 en 2015). De huidige bewoners hebben in 2015 geïnvesteerd in de aanleg van 21 zonnepanelen op het dak van de woning. De woning is goed onderhouden, zo is recent het schilderwerk deels bijgewerkt, de elektrische installatie buiten vervangen en is er aan de straatzijde een nieuw duurzaam hek geplaatst. In de woning is tevens een alarminstallatie aanwezig. Zowel de woonkamer, slaapkamer als werkkamer zijn voorzien van Airco voor in de zomer en warmtepomp/inverter in de winter.

Indeling villa

Souterrain: royale sportruimte/hobbyruimte ($\pm 41 \text{ m}^2$) met openslaande deuren naar de achtertuin, zwembad - wijnkelder met wijnrekken.

Begane grond: entree met garderobe en toilet met fonteintje - ruime woonkamer ($\pm 48 \text{ m}^2$) voorzien van een open haard, een serre en verschillende zitgedeelten met openslaande deuren en een schuifpui naar de tuin - woonkeuken ($\pm 30 \text{ m}^2$) met eetgedeelte voorzien van openslaande deuren en een open keuken met inbouwapparatuur - aangrenzende bijkeuken met C.V.-opstellingen, aansluitingen voor de wasmachine en droger, zijentree en toegang tot het souterrain.

Via een trap vanuit de hal bereikt u een lager gelegen hal welke toegang geeft tot de volgende ruimtes: een berging - badkamer met douche, toilet en wastafel - werk-/slaapkamer ($\pm 22 \text{ m}^2$) met openslaande deuren, welke momenteel in gebruik is als bibliotheek/zitkamer en voorzien van gashaard - slaapkamer ($\pm 13 \text{ m}^2$) met openslaande deuren - ruime inpandige garage ($\pm 24 \text{ m}^2$) met opbergruimte en plaats voor het overdekt stallen van uw auto. Aan de buitenzijde zit hiervoor tevens een carport ($\pm 23 \text{ m}^2$) voor het stallen van 2 auto's.

1ste verdieping: overloop - slaapkamer ($\pm 22 \text{ m}^2$) met entresol en toegang tot het dakterras - aangrenzende badkamer met toilet, wastafelmeubel met dubbele wastafels, ligbad/whirlpool en inloophdouche. Deze badkamer is ook te bereiken vanaf de overloop - slaapkamer/inloopkast ($\pm 6 \text{ m}^2$) - slaapkamer/werkkamer ($\pm 22 \text{ m}^2$) met trapopgang naar de vliering waar momenteel tevens een slaapruimte is gecreëerd - 2de badkamer met inloophdouche, toilet en wastafel.

In totaal 3 badkamers en 4 toiletten inpandig. En 1 toilet bij het zwembad.

Extra informatie:

Bouwjaar 1974

Perceeloppervlakte 3.250 m^2

Woonoppervlakte $\pm 338 \text{ m}^2$

Inhoud $\pm 1.402 \text{ m}^3$





Sparrenlaan 22 te Epe



Sparrenlaan 22 te Epe



Sparrenlaan 22 te Epe



Sparrenlaan 22 te Epe



Sparrenlaan 22 te Epe



Sparrenlaan 22 te Epe







Sparrenlaan 22 te Epe



Sparrenlaan 22 te Epe



Sparrenlaan 22 te Epe





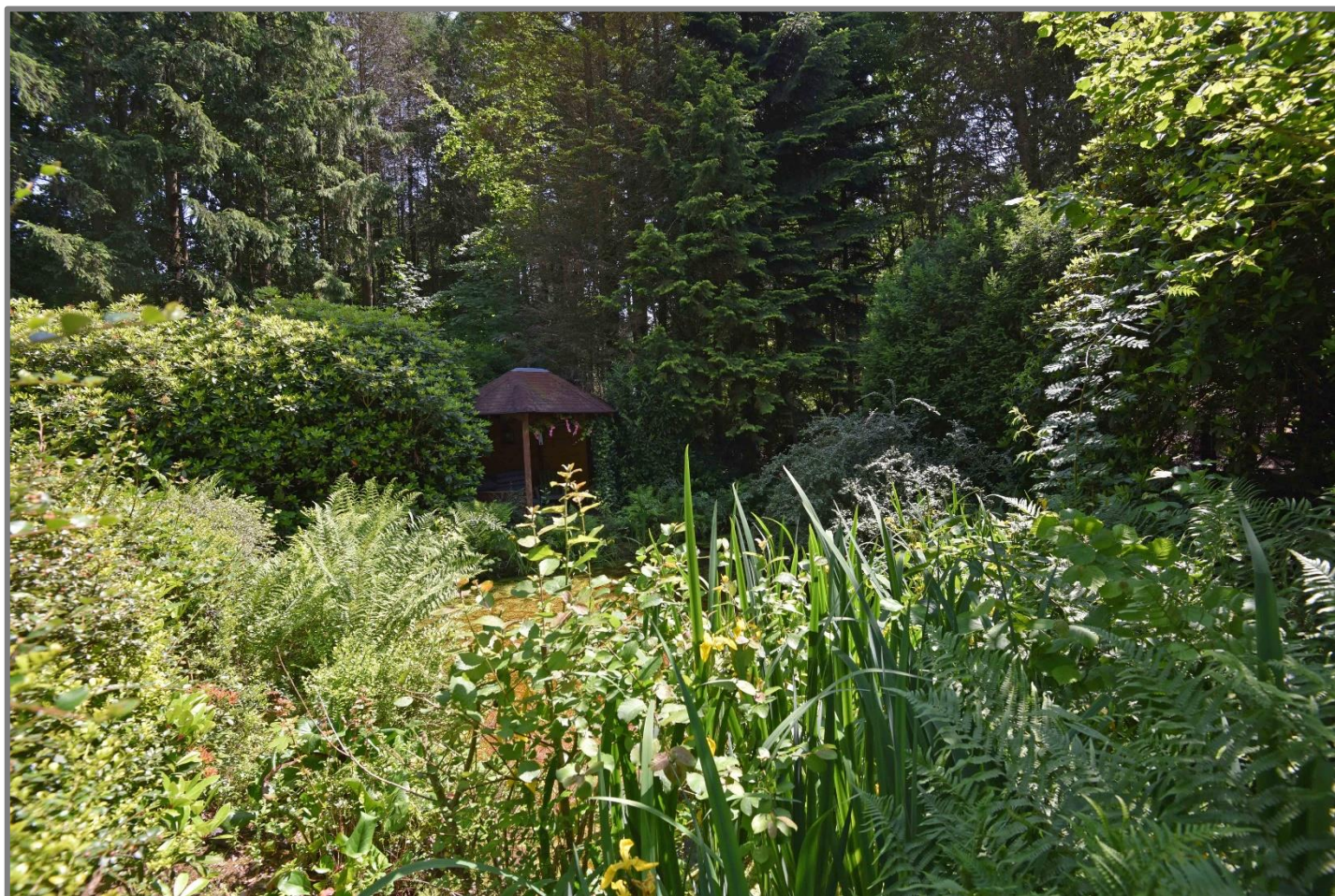
Sparrenlaan 22 te Epe



Sparrenlaan 22 te Epe



Sparrenlaan 22 te Epe



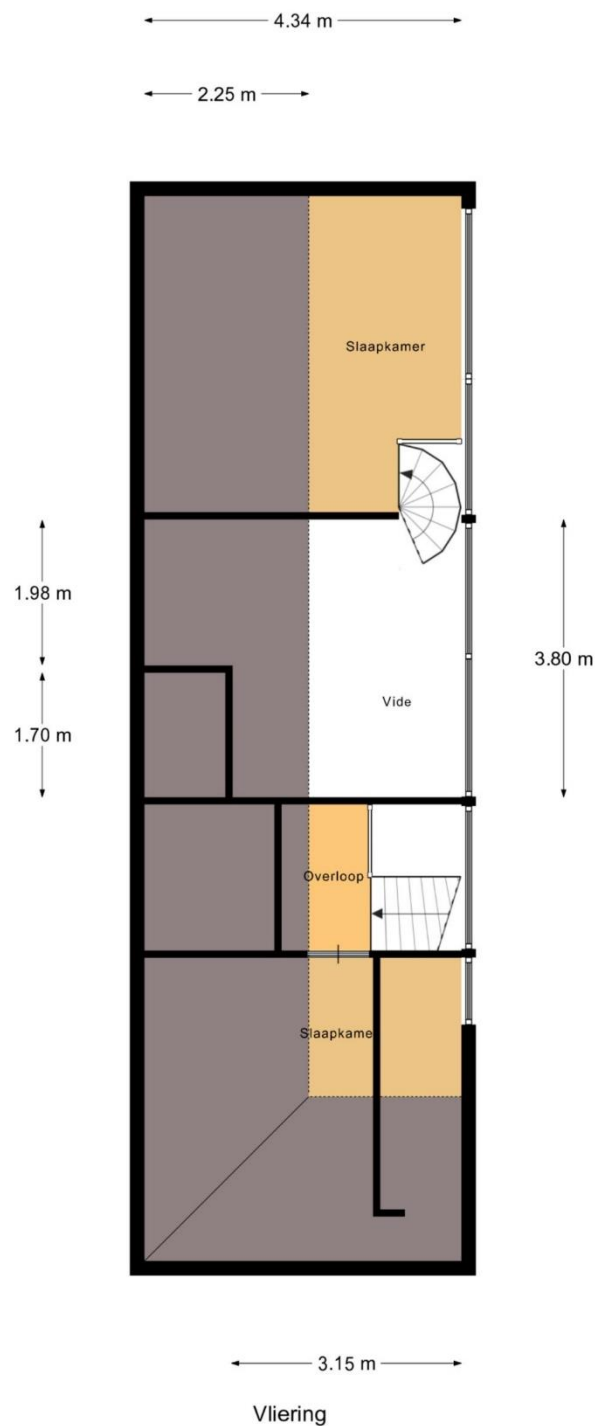
Sparrenlaan 22 te Epe

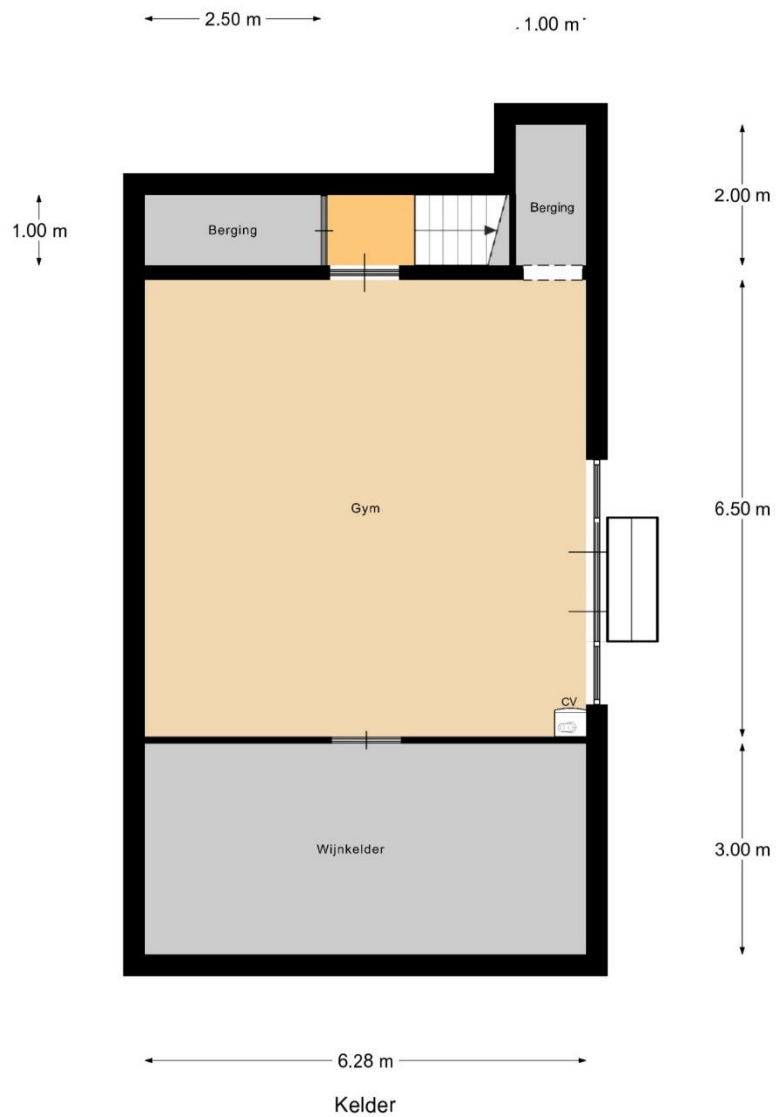


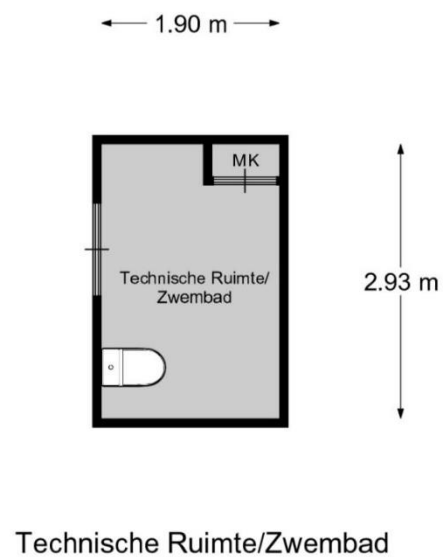
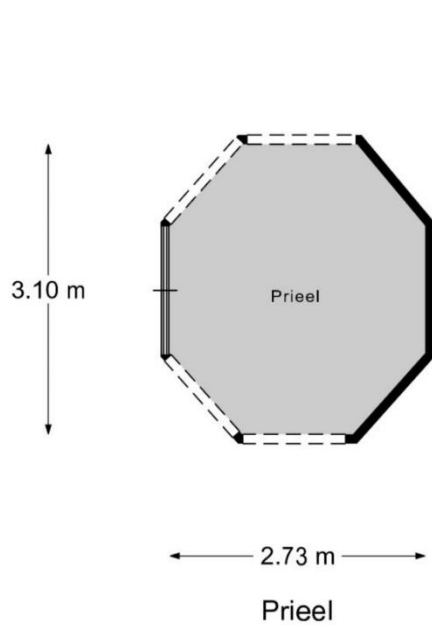
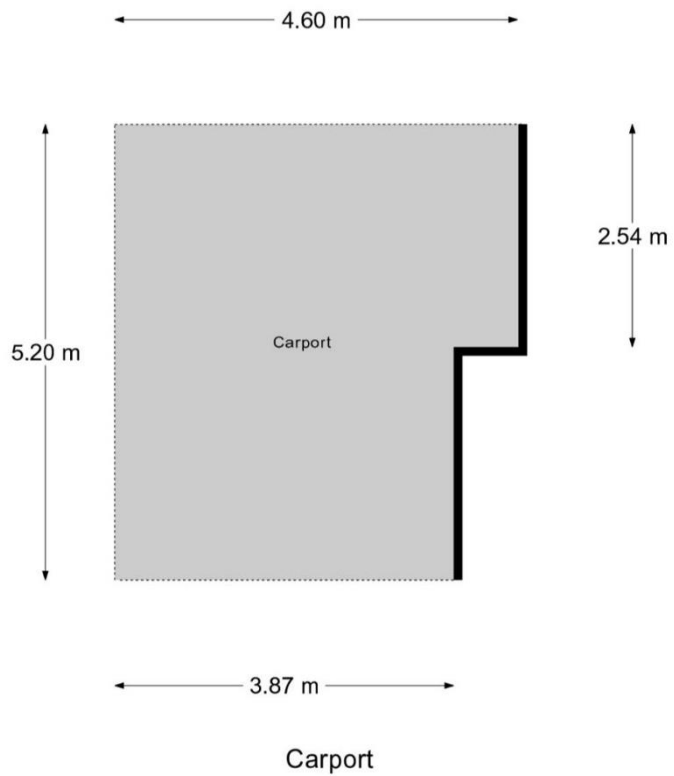
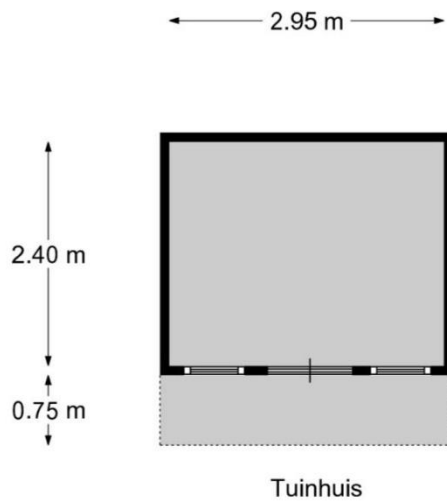
Sparrenlaan 22 te Epe











Kadastrale gegevens

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Epe en Oene A 1824](#)

Kadastrale objectidentificatie : 079750182470000

Locatie Sparrenlaan 22

8162 CX Epe

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: 0232010000006193

Kadastrale grootte 3.250 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 194885 - 486305

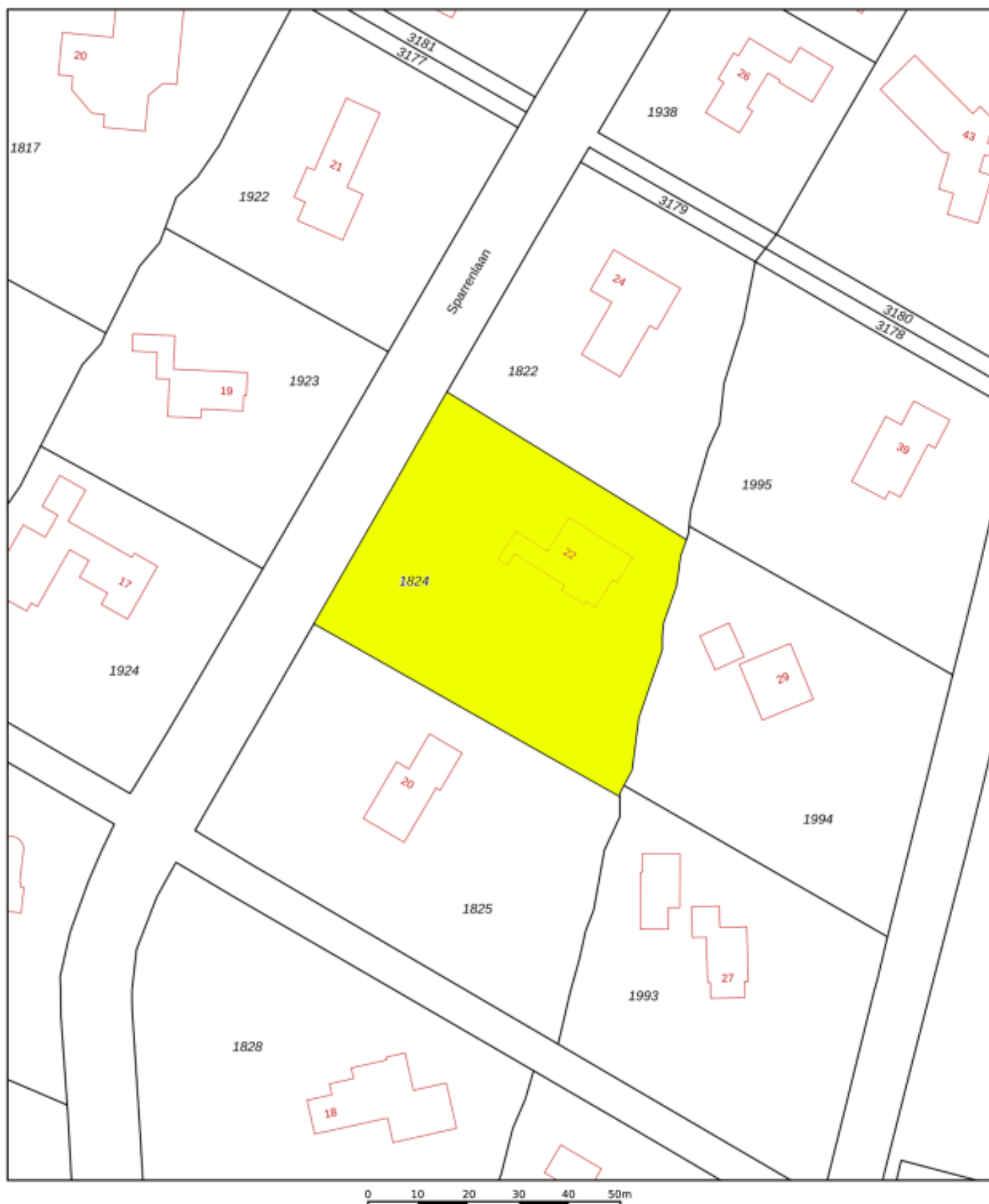
Omschrijving Wonen

Erf - tuin

AANTEKENINGEN

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

Basisregistratie Kadaster



0 10 20 30 40 50m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eenskluidend uittreksel

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Epe en Oene

Sectie A

Perceel 1824

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



Omgevingsplan



ARTIKEL 5 WONEN - WONEN IN HET BOS

- [5.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [5.2 Bouwregels](#)
- [5.3 Nadere eisen](#)
- [5.4 Afwijken van de bouwregels](#)
- [5.5 Specifieke gebruiksregels](#)
- [5.6 Afwijken van de gebruiksregels](#)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Wonen - Wonen in het bos**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep, tot het bestaande aantal woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**archeologische waarden**', mede het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen-garagebox**', uitsluitend gebouwen ten behoeve van het stallen van (motor)voertuigen;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**bijgebouwen**', uitsluitend een bijgebouw;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw**', wonen in een nieuw te bouwen woning;

met daarbijbehorende:

- f. gebouwen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. andere werken, tuinen en erven;
- i. mits binnen het bouwvlak gesitueerd, een tennisbaan met een oppervlakte van niet meer dan 650 m².

5.2 Bouwregels

Op de voor '**Wonen - Wonen in het bos**' aangewezen gronden mogen uitsluitend **bouwwerken** ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 Hoofdgebouwen in casu woonhuizen

Voor een hoofdgebouw in casu woonhuis gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - categorie A**' mag de oppervlakte van een woonhuis niet meer bedragen dan 350 m² en de inhoud niet meer dan 1.400 m³;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - categorie B**' mag de oppervlakte van een woonhuis niet meer bedragen dan 250 m² en de inhoud niet meer dan 1.100 m³;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - categorie C**' mag de oppervlakte van een woonhuis niet meer bedragen dan 150 m² en de inhoud niet meer dan 750 m³;
- e. een hoofdgebouw mag uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;

- f. ter plaatse van de aanduiding '**gestapeld**' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gerealiseerd;
- g. de breedte van een vrijstaand woonhuis mag niet minder dan 6 m bedragen;
- h. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 respectievelijk 11 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '**maximale bouwhoogte (m)**' en ter plaatse van de aanduiding '**maximale goot- en bouwhoogte (m)**' de daar vermelde hoogtes gelden;
- i. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- j. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, ook in geval van nieuwbouw, mogen gehandhaafd worden.

5.2.2 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor een aanbouw, een uitbouw en een bijgebouw gelden de volgende regels:

- a. een aanbouw, uitbouw of bijgebouw dient binnen een bouwvlak dan wel ter plaatse van de aanduiding '**bijgebouwen**' te worden gebouwd;
- b. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen, met dien verstande dat dit niet geldt ter plaatse van de aanduiding '**bijgebouwen**';
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 60 m² met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en in het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
 - 2. in afwijking van vorenstaande mag de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen meer bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
 - 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;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**gestapeld**' geldt in afwijking van het bepaalde **onder d** dat bijgebouwen mogen worden gebouwd tot een gezamenlijke maximale oppervlakte van 175 m² en met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m;
- f. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - garagebox**' geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- g. de goothoogte van een aanbouw, uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 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;
- h. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- i. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;
- j. de bouw van een erker over maximaal de halve breedte van de voorgevel - alsmede het verlengde deel daarvan met een maximale diepte van 1,5 m indien de erker om de hoek wordt

gebouwd - is toegestaan, mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m;

- k. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen worden gehandhaafd.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van een terreinafscheiding, dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. 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;
- c. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de oppervlakte van een niet-overdekt zwembad mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bij een tennisbaan behorend hekwerk mag niet meer dan 4 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van vlaggemasten en lichtmasten mag niet meer dan 5 m bedragen;
- g. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

5.3 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.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegde gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. **5.2.1 onder h** en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt verhoogd tot niet meer dan 6 m;
- b. **5.2.1 onder i** en toestaan dat de dakhelling wordt verkleind tot niet minder dan 0° dan wel dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- c. **5.2.1 onder i** en toestaan dat ten behoeve van afwijkende dakvormen de dakhelling wordt vergroot;
- d. **5.2.2 onder b** en toestaan dat een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd;
- e. **5.2.2 onder d** en toestaan dat bij de huisvesting van twee huishoudens in één woonhuis, per huishouden een oppervlakte van 30 m² is toegestaan en dat deze oppervlakte naar rato kan

worden vermeerderd tot ten hoogste 60 m² bij een woonhuis met een inhoud van 800 m³.

5.4.2 Afwegingskader

Een in **5.4.1** 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 gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik 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 de opslag die geschiedt in het kader van het normale gebruik.

5.5.2 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 m²;
- b. de uitstraling als woning intact 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.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegde gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **5.1** 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 m³ en de uiterlijke verschijningsvorm wordt gehandhaafd.

5.6.2 Afwegingskader

Een in **5.6.1** genoemde omgevingsvergunning 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.

ARTIKEL 6 WAARDE - ARCHEOLOGIE

- [6.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [6.2 Bouwregels](#)
- [6.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden](#)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Archeologie**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming (basisbestemming), primair bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwverbod

Op de voor '**Waarde - Archeologie**' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

6.2.2 Uitzondering

Het bepaalde in **6.2.1** is niet van toepassing op:

- werken en bouwprojecten met een oppervlakte van niet meer dan 100 m²;
- bouwactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
- bouwprojecten waarvoor een bouw- of omgevingsvergunning is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegde gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **6.2.1** en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.

6.3.2 Afwegingskader

Een in **6.3.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar bestaat, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren:

- het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld;
- het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk;

- d. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld.

6.4.2 Uitzondering

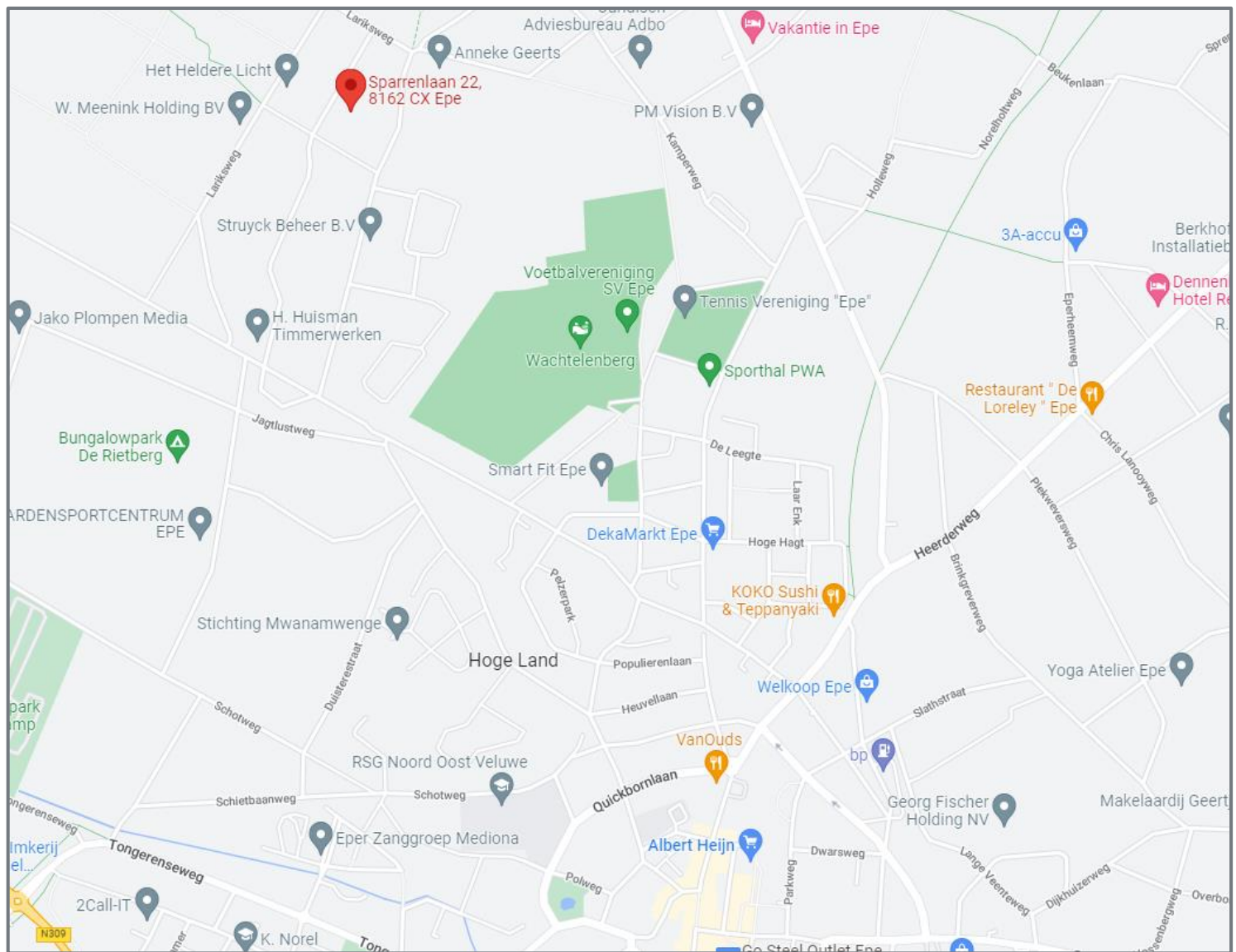
Het in 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op andere-werken en werkzaamheden die:

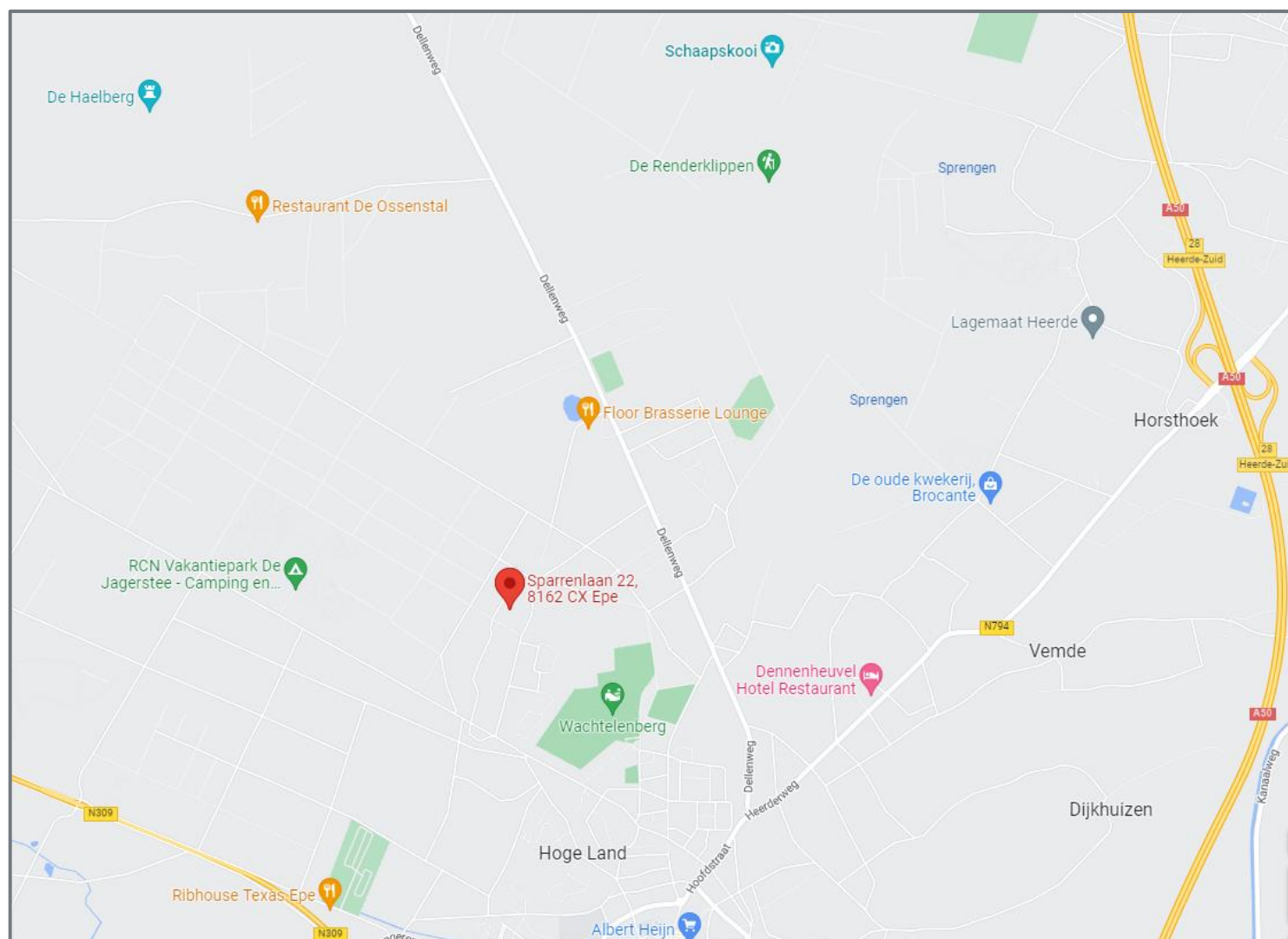
- a. normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden betreffen;
- b. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. betrekking hebben op de in 6.2.2 genoemde (bouw)werkzaamheden.

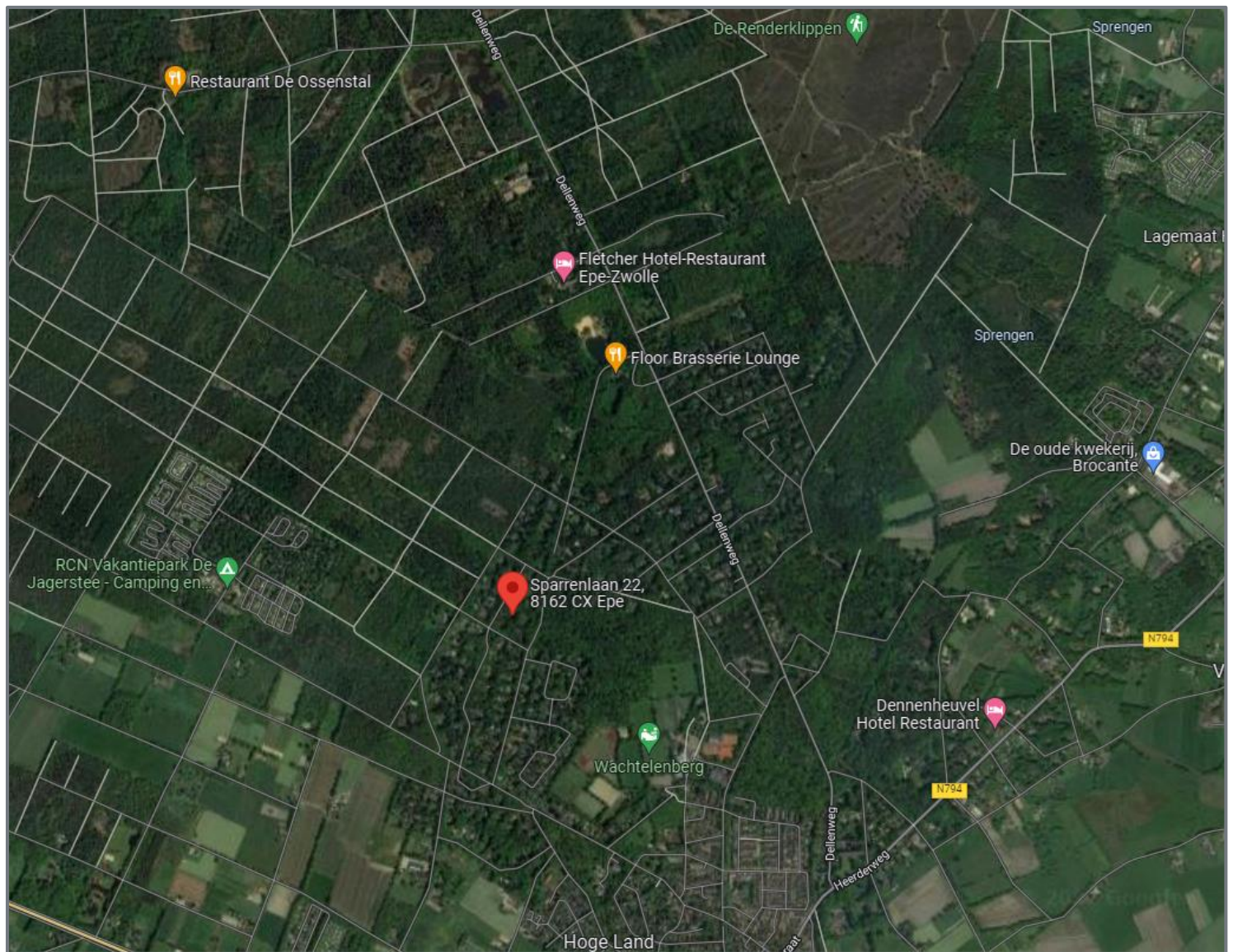
6.4.3 Afwegingskader

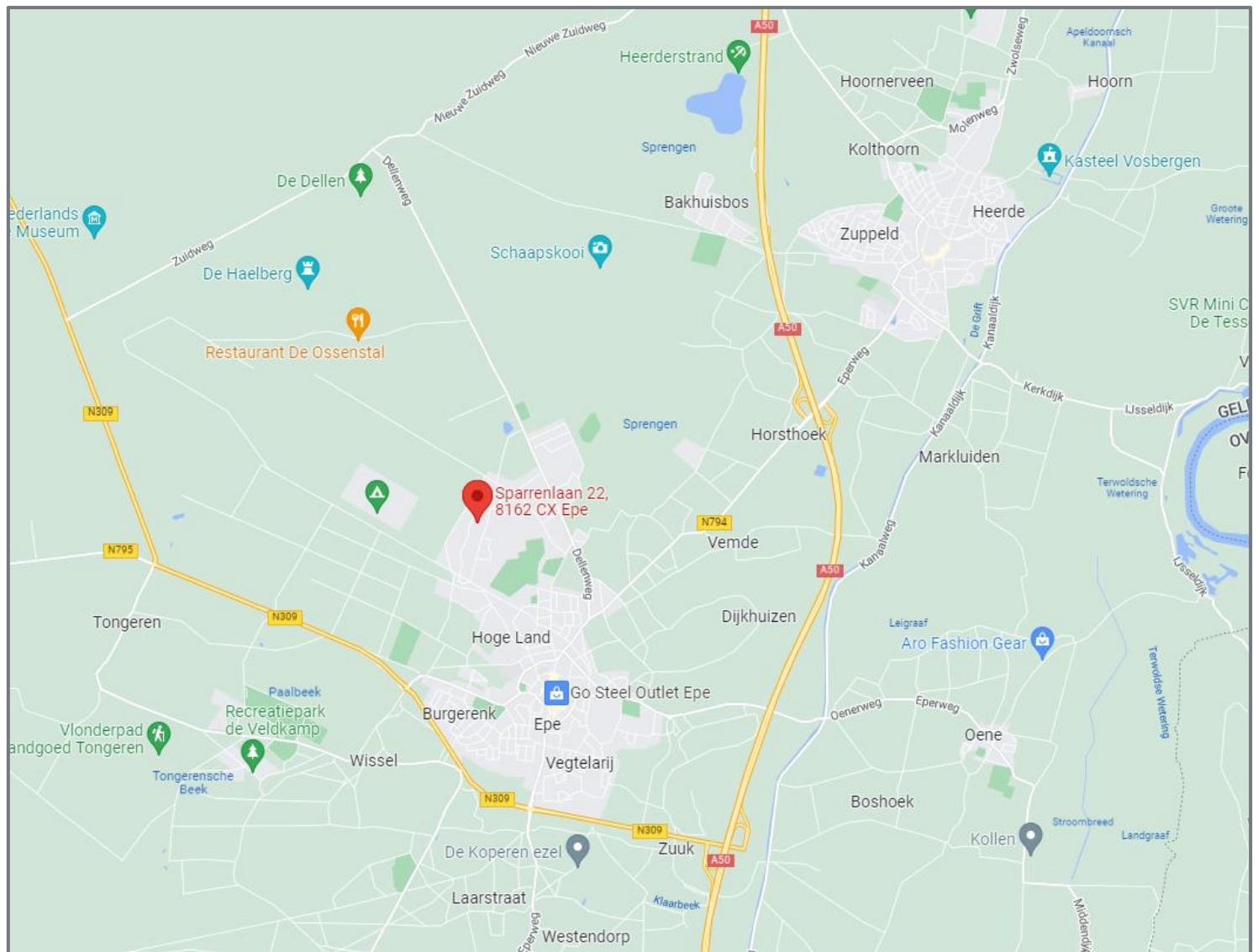
- a. Een in 6.4.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door de werken of werkzaamheden of door de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van archeologische waarden, hetgeen dient te blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Een rapport als bedoeld **onder a** is niet noodzakelijk indien naar het onderdeel van het bevoegde gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan ook als een rapport beschouwd.

Ligging Sparrenlaan 22 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 $\pm \dots$ 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 zoekster 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 bidders 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.