



# ZUSTER VAN ROSSUMWEG 2 EMST

Hoekwoning met aangebouwde  
garage/ berging!

Vraagprijs € 450.000,- 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



Royale hoekwoning met aangebouwde garage/berging.

In de geliefde woonwijk "Het Gelders Kwartier" in Emst kunnen wij u deze ruime hoekwoning met multifunctionele garage/berging te koop aanbieden. De woning is gebouwd in 2010, volledig geïsoleerd en uitstekend onderhouden. Verwarming geschiedt via een warmtepomp. Op het dak aan de achterzijde, gesitueerd op het Zuiden, liggen 15 zonnepanelen. Kortom een woning die voldoet aan de huidige moderne eisen. De woning heeft een zeer lage maandelijkse energielast.

Het bijbehorende perceel is groot 197 m<sup>2</sup>. De ruime achtertuin is gelegen op het zuiden en zeer fraai aangelegd. In de achtertuin bevinden zich o.a. een royaal terras uitgevoerd in sierbestrating, een pergola en diverse prachtige plantenborders. De achtertuin is tevens te bereiken via een achterom.

Bij de woning behoort een royale aangebouwde garage/berging. In de aangebouwde garage is thans een douche, toilet en pantry aanwezig waardoor deze ruimte geschikt is voor diverse doeleinden.

Woonwijk "Het Gelders Kwartier" kenmerkt zich door een diversiteit aan woningontwerpen, duurzame materialen en warme kleuren. De inrichting van het plan is bepaald door groen en rust, wat wordt versterkt door de landelijke omgeving. Binnen enkele minuten wandelen bevindt u zich in het prachtige buitengebied van de gemeente Epe. In de woonwijk is voldoende parkeerruimte aanwezig. Voorzieningen van het dorp Emst liggen alle op loopafstand van de woning. De dorpen Vaassen en Epe zijn binnen 5 minuten autorijden te bereiken. Emst ligt centraal op de Oost Veluwe. Zwolle, Apeldoorn en Deventer zijn binnen 20 minuten autorijden te bereiken.

Indeling woonhuis:

Begane grond: hal/entree met trapopgang naar de eerste verdieping en meterkast - toilet met fonteintje - fraaie lichte woonkamer v.v. houten vloer en toegang tot de achtertuin - moderne open keuken in een lichte kleurstelling en voorzien van inbouwapparatuur - provisiekast - aangebouwde garage/berging met pantry - achter entree - toilet en douche.

Eerste verdieping: overloop - twee ruime slaapkamers ( $\pm 4.45 \times 2.50$  en  $4.79 \times 3.05$  meter) - badkamer v.v. ligbad, wastafel en toilet.

Tweede verdieping: te bereiken via een vaste trap - slaapkamer/werkkamer - opstelling van de warmte pomp, boiler en wasmachine aansluiting.

Extra informatie

Bouwjaar: 2010

Perceeloppervlakte: 197 m<sup>2</sup>

Inhoud:  $\pm 395$  m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte  $\pm 100$  m<sup>2</sup> +  $\pm 17$  m<sup>2</sup> overige inpandige ruimte

Verwarming middels Warmtepomp

Warm water via elektrische boiler

Isolatie: Volledig geïsoleerd

Energie label A++



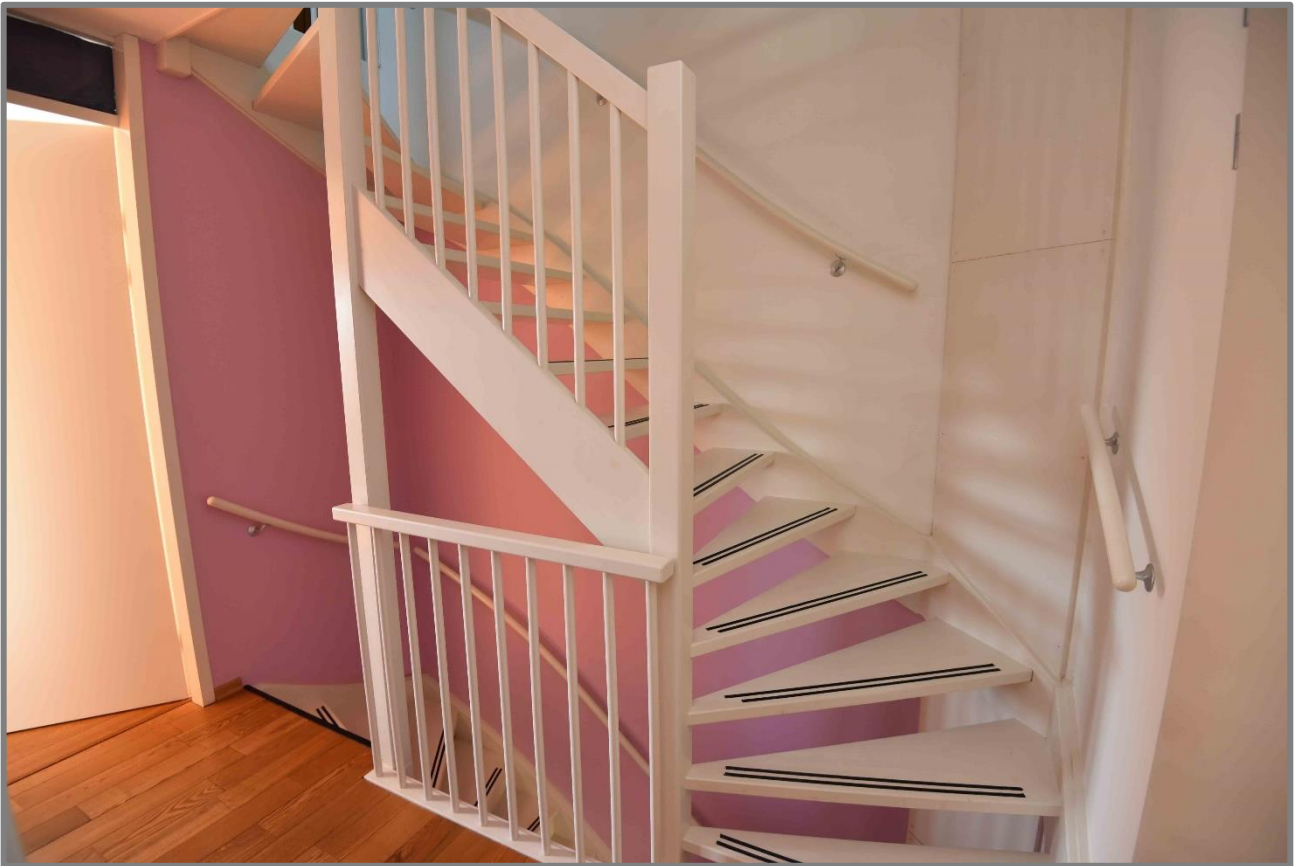
Zuster van Rossumweg 2 Emst







Zuster van Rossumweg 2 Emst







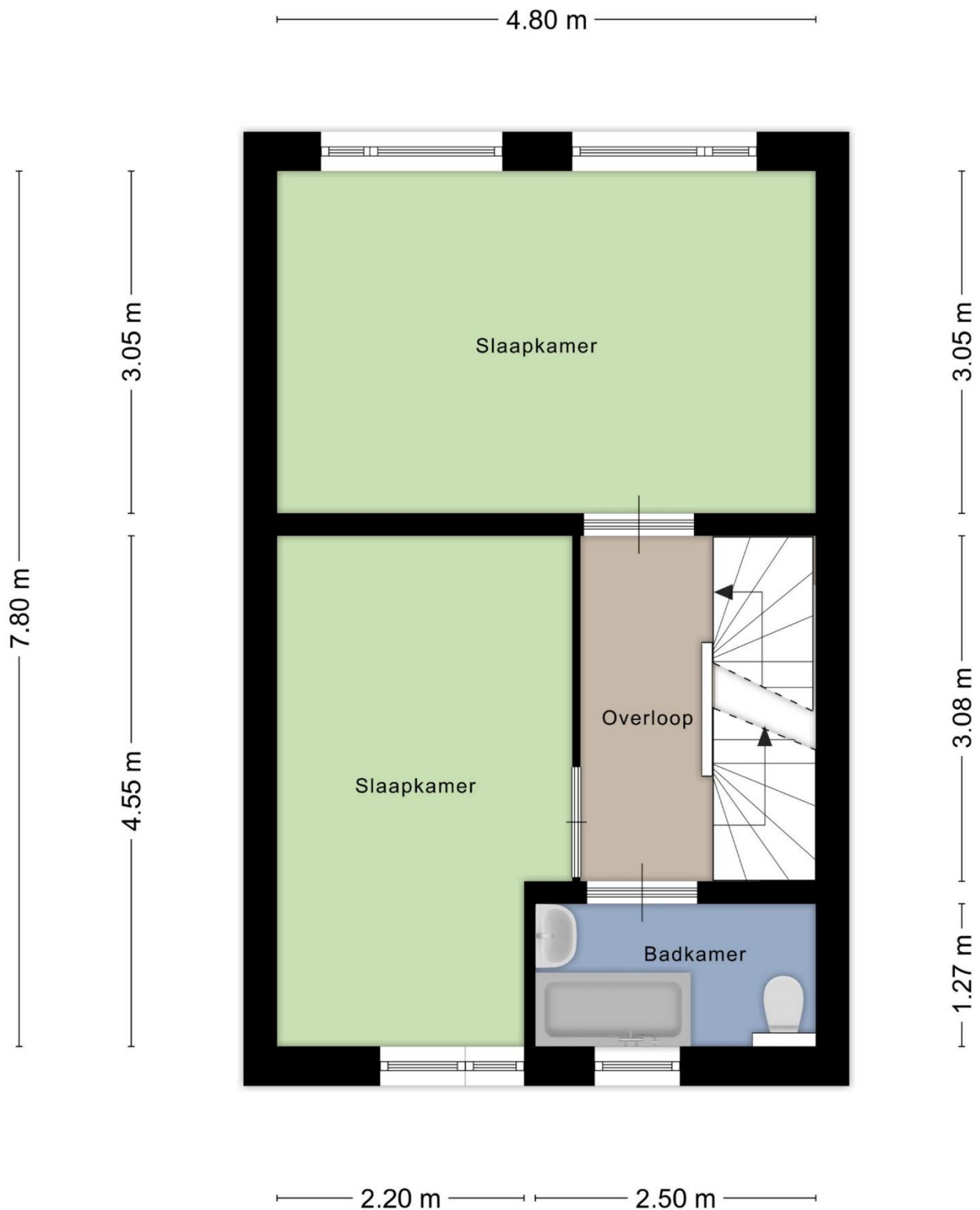




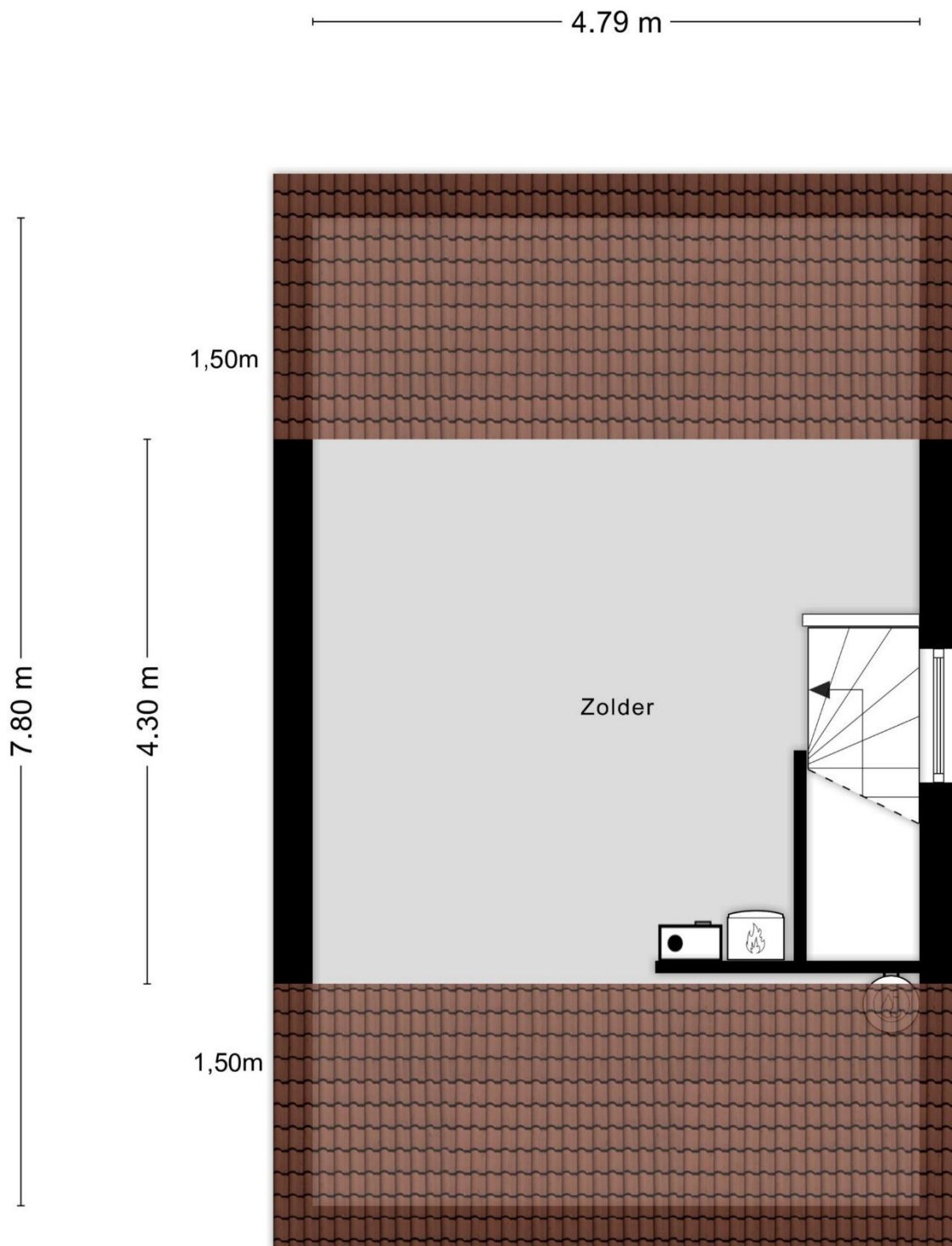
# Plattegronden



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)



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

# Kadastrale gegevens

BLAD  
1 van 2

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** [Epe en Oene O 3639](#)

Kadastrale objectidentificatie: 079880363970000

**Locatie** Zuster van Rossumweg 2

8166 JE Emst

BAG identificatie: [0232010000001488](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

**Kadastrale grootte** 197 m<sup>2</sup>

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 194983 - 481557


**Omschrijving** Wonen

**Ontstaan uit** [Epe en Oene O 2511](#)

### AANTEKENINGEN

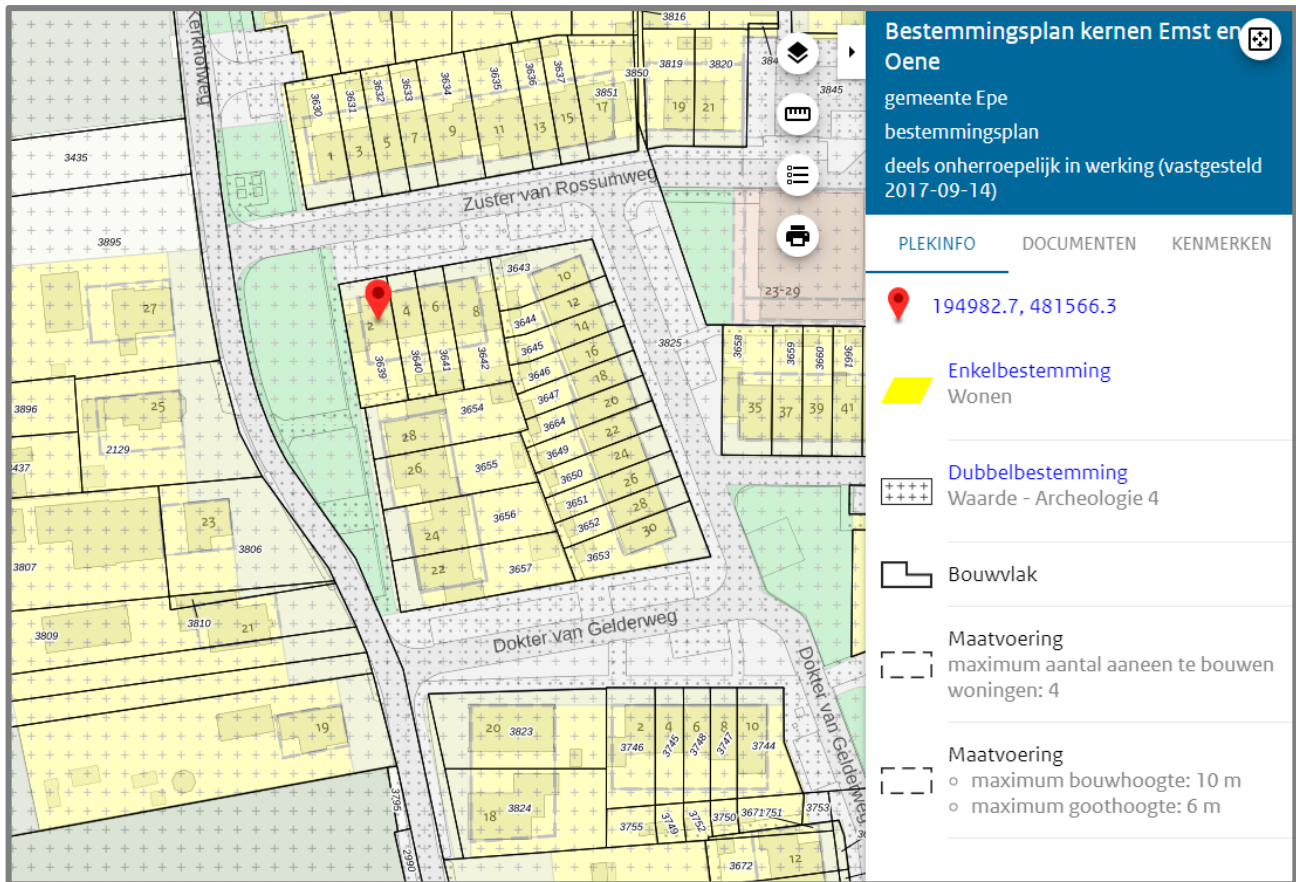
**Publiekrechtelijke beperking** Er zijn geen beperkingen bekend



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensklondend uittreksel, geleverd op De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Epe en Oene</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 3639</p> <p>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.</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--



# Bestemmingsplan Emst



## 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 <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
van 300 m <sup>2</sup> tot 500 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>
van 500 m <sup>2</sup> tot 750 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
van 750 m <sup>2</sup> tot 1.000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
van 1.000 m <sup>2</sup> en meer	150 m <sup>2</sup>

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<sup>2</sup>;
  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<sup>2</sup> toestaan en dat deze oppervlakte naar rato kan worden vermeerderd tot ten hoogste 60 m<sup>2</sup> bij een woonhuis met een inhoud van 800 m<sup>3</sup>;
- 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<sup>2</sup>;
- 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

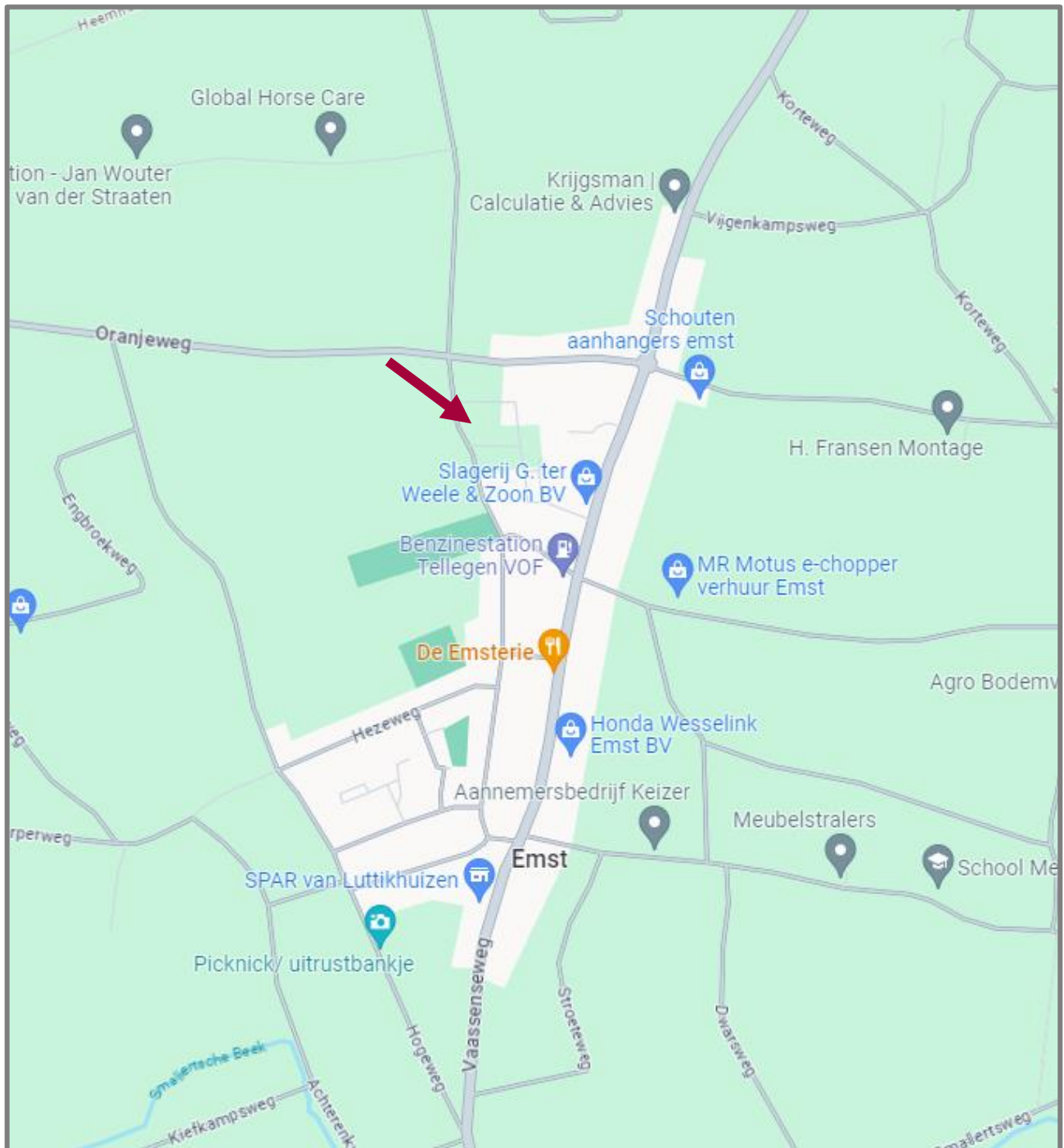
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 17.1 ten behoeve van de huisvesting van twee huishoudens, mits het aantal woningen niet wordt vergroot, de inhoud van het woonhuis niet minder is dan 500 m<sup>3</sup> en de uiterlijke verschijningsvorm wordt gehandhaafd.

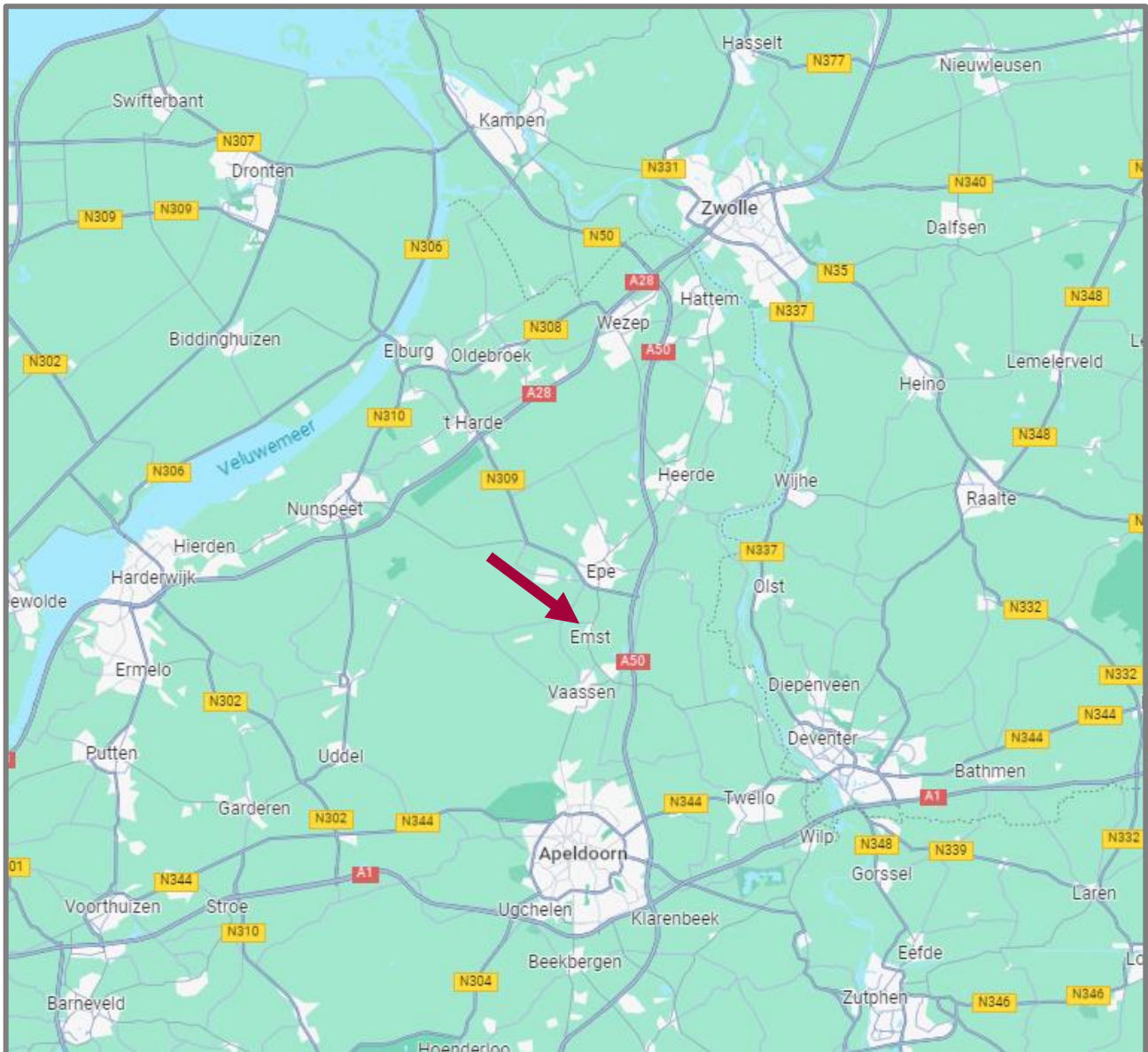
#### 17.6.1 Afwegingskader

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.

## Ligging Zuster van Rossumweg 2 Emst





## 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 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.*