HOGE HAGT 58 EPE

Royale twee-onder-één-kapwoning met aangebouwde garage/berging.

Vraagprijs € 495.000,- k.k.

Makelaarskantoor Buitenkamp

makelaardijbuitenkamp

Stationsstraat 9
8161 CP Epe

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

Buitenkamp
woning- en bedrijfsmakelaardij

NVM

Bent u op zoek naar een ruime twee-onder-één-kapwoning in een rustige en kindvriendelijke buurt?

Deze ruime twee-onder-één-kapwoning in de geliefde wijk "De Hoge Weerd" biedt volop mogelijkheden! Met een groot perceel van 430 m^2, aangebouwde garage en schuur, en een diepe achtertuin op het zonnige zuiden, geniet u hier van rust en privacy.

De woning, gebouwd rond 1967, verkeert grotendeels in originele staat en kan geheel naar eigen smaak en wens worden afgewerkt. De woning wordt verwarmd middels hete luchtverwarming en is gedeeltelijk voorzien van dubbele beglazing. De dakbedekking van de woning is in mei 2024 vernieuwd. Tevens een grote voortuin en oprit met ruimte voor 2 auto's en een overkapping bij de voordeur.

De woning is ideaal gelegen in de woonwijk "Hoge Weerd", met scholen, winkels, het centrum van Epe, openbaar vervoer, sportfaciliteiten, speeltuin en -veld, en uitgestrekte Veluwse bossen allemaal binnen handbereik. Hier kunt u genieten van de perfecte balans tussen rust en de nabijheid van alle voorzieningen. De steden Apeldoorn, Deventer en Zwolle zijn binnen 20 minuten autorijden te bereiken.

Klinkt dit als uw ideale woning? Kom gerust een kijkje nemen en ontdek de mogelijkheden om deze woning volledig naar uw wensen te maken!

Indeling woning.

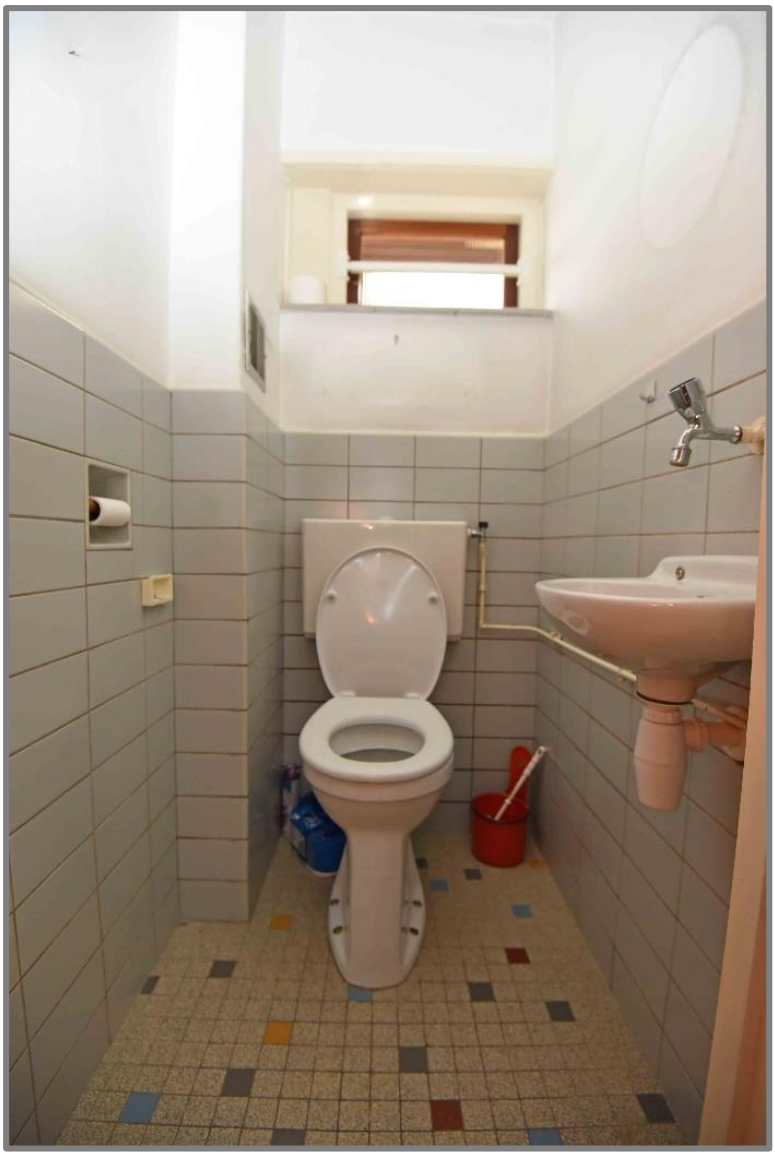
Begane grond:

- Ruime hal/entree met garderobe, toegang naar de kelder (± 8 m^2).
- Toilet met fonteintje.
- Meterkast.
- Werk-/studeerkamer (± 2.65 x 3.24 meter).
- Royale woonkamer (± 8.80 x 3.78 meter) met openhaard, parketvloer en toegang tot de achtertuin.
- Dichte keuken met inbouwapparatuur (± 3.62 x 2.45 meter). Met uitzicht op de achtertuin en toegang tot de garage/berging.
- Garage/berging (7.98 x 2.89 meter), met toegang tot de tuin.
- Achtertuin vanaf de straat bereikbaar via een steeg.

1ste Verdieping:

- Overloop.
- 2 grote slaapkamers (± 17 en 14 m^2), met inbouwkast en wastafel.
- 2 kleine slaapkamers (± 9 en 8 m^2).
- Toegang tot het dak van de garage/berging.
- Badkamer met wastafelmeubel, douche en toilet.

TE KOOP
Buitenkamp



Plattegronden

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

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

Kadastrale gegevens

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Epe en Oene U 5923 Kadastrale objectidentificatie: 079920592370000
Locatie	Hoge Hagt 58 8162 CD Epe BAG identificatie: 0232010000004773 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Kadastrale grootte	306 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	195755 - 485383
Omschrijving	Wonen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86569/8 Stuk betreffende erfdienstbaarheden	**Ingeschreven op**	22-05-2023 om 11:24

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Epe en Oene U 7567 Kadastrale objectidentificatie: 079920756770000
Locatie	Hoge Hagt 58 8162 CD Epe BAG identificatie: 0232010000004773
Kadastrale grootte	124 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	195757 - 485373
Omschrijving	Erf - tuin
Ontstaan uit	Epe en Oene U 7405

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 86569/8 Stuk betreffende erfdienstbaarheden	**Ingeschreven op**	22-05-2023 om 11:24

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoge Hagt 58

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

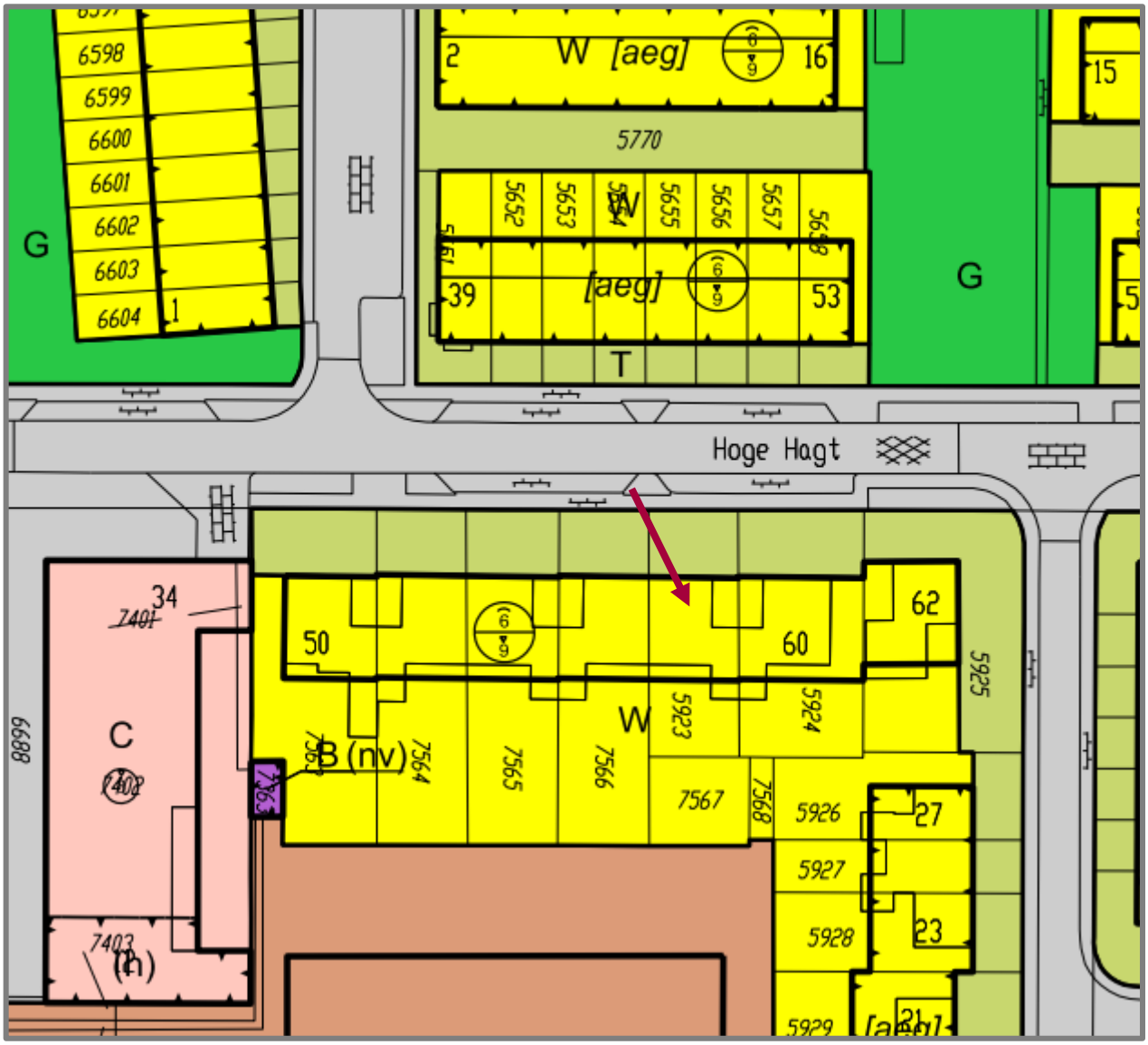
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Epe en Oene
Sectie U
Perceel 5923

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



W — Wonen

T — Tuin

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, tot het bestaande aantal woningen;

b. ter plaatse van de aanduiding **'cultuurhistorische waarde',** mede het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarde;

c. ter plaatse van de aanduiding **'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw',** wonen in een nieuw te bouwen woning;

d. ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van bedrijf - 1',** een schoonheidssalon;

e. ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van recreatie - gastenverblijf'**, mede een gastenverblijf;

f. ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van wonen - garagebox',** gebouwen ten behoeve van het stallen van (motor)voertuigen;

met daarbijbehorende:

g. gebouwen;

h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

i. andere-werken, tuinen en erven.

17.2 Bouwregels

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

17.2.1 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. tenzij anders is aangeduid mag een hoofdgebouw vrijstaand of halfvrijstaand worden gebouwd;

c. ter plaatse van de aanduiding **'aaneengebouwd'** mogen uitsluitend rijenwoningen worden gebouwd;

d. ter plaatse van de aanduiding **'gestapeld'** mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gerealiseerd;

e. de breedte van een woonhuis mag niet minder dan 5 m bedragen;

f. de afstand van een vrijstaand woonhuis en van de vrijstaande zijde van een aaneengebouwd woonhuis tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;

g. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte;

h. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;

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.

17.2.2 *Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen*

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

a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;

b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;

c. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 60 m^2 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 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. ter plaatse van de aanduiding **'gestapeld'** geldt in afwijking van het bepaalde **onder c** dat bijgebouwen buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd tot een gezamenlijke maximale oppervlakte van 175 m^2 en met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m;

e. ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van wonen - garagebox'** geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;

f. 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;

g. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;

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

i. 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;

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

17.2.3 *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. 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.

17.3 **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.

17.4 Ontheffing van de bouwregels

17.4.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

a. **17.2.1 onder g** en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt verhoogd tot niet meer dan 6 m;
b. **17.2.1 onder i** en toestaan dat de dakhelling wordt verkleind tot niet minder dan 0^0 dan wel dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
c. **17.2.1 onder i** en toestaan dat ten behoeve van afwijkende dakvormen de dakhelling wordt vergroot;
d. **17.2.2 onder a** 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 toestaan dat bij de huisvesting van twee huishoudens in één woonhuis, per huishouden een oppervlakte van 30 m^2 is toegestaan 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 d** en toestaan dat de bouwhoogte ten behoeve van architectonische verfraaiing wordt verhoogd tot niet meer dan 7 m.

17.4.2 Afwegingskader

Een in **17.4** genoemde ontheffing 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.

17.4.3 Procedure

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

17.5 Specifieke gebruiksregels

17.5.1 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.

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 daarbijbehorende 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 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.

17.6 Ontheffing van de gebruiksregels

17.6.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **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.

17.6.2 Afwegingskader

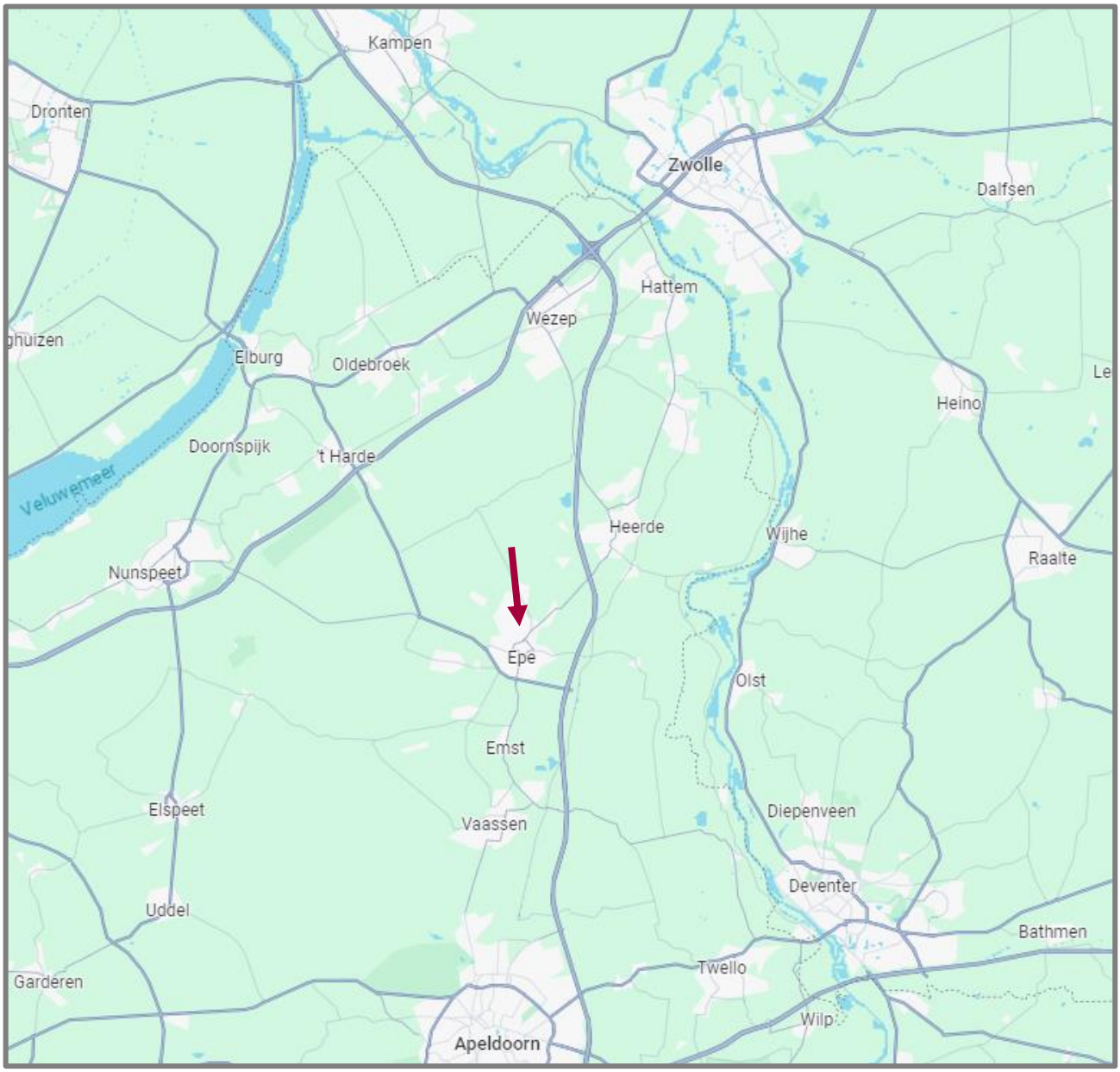
Een in **17.6** genoemde ontheffing kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

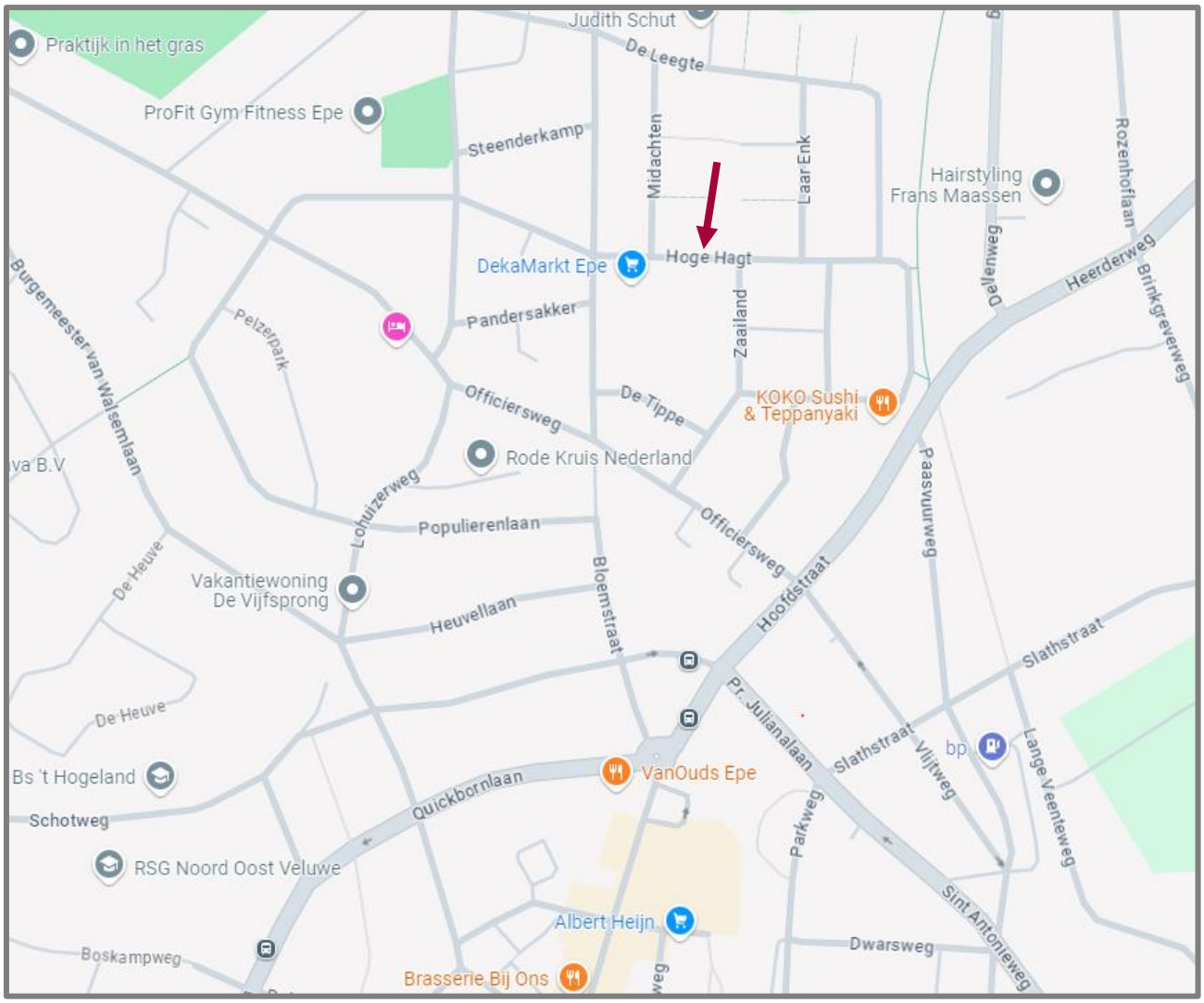
a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de milieusituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid;
f. de externe veiligheid.

17.6.3 Procedure

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

Ligging


Kampen
Dronten
Zwolle
Dalfsen
Hattem
Wezep
ghuizen
Elburg
Oldebroek
Le
Heino
Doornspijk
't Harde
Veluwemeer
Heerde
Wijhe
Raalte
Nunspeet
Epe
Olst
Emst
Elspeet
Vaassen
Diepenveen
Deventer
Uddel
Bathmen
Twello
Garderen
Wilp
Apeldoorn


Praktijk in het gras
Judith Schut
De Leegte
ProFit Gym Fitness Epe
Steenderkamp
Midachten
Laar Enk
Hairstyling
Frans Maassen
Rozenhoflaan
DekaMarkt Epe
Hoge Hagt
Dellenweg
Heerderweg
Brinkgreverweg
Burgemeester van Walsemlaan
Pelzerpark
Pandersakker
Zaailand
Officiersweg
De Tippe
KOKO Sushi
& Teppanyaki
Rode Kruis Nederland
Lohuizerweg
Populierenlaan
Officiersweg
Paasvuurweg
De Heuve
Vakantiewoning
De Vijfsprong
Heuvellaan
Bloemstraat
Hoofdstraat
Slathstraat
Pr. Julianalaan
De Heuve
Slathstraat
Vijfweg
bp
Lange Veenteweg
Bs 't Hogeland
Quickbornlaan
VanOuds Epe
Schotweg
Parkweg
RSG Noord Oost Veluwe
Sint Antoniusweg
Albert Heijn
Dwarsweg
Boskampweg
Brasserie Bij Ons

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 houtvernielers(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.