



SPARRENLAAN 4 EPE

Wonen te midden van de pure
schoonheid van de Veluwe?

Vraagprijs € 1.695.000,- 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



In de geliefde villawijk Epe-Noord, direct aan de bosrand, bieden wij u deze onder architectuur gebouwde vrijstaande villa te koop aan. Sparrenlaan 4 te Epe.

Zodra u via de elektrisch bedienbare poort het terrein oprijdt, omringd door rododendrons en zowel naald- als loofbomen, weet u het meteen: dit is luxueus wonen op een toplocatie! Een schitterende boskavel met een moderne, uiterst luxe villa die in 2004 volledig is herbouwd en in 2019 opnieuw grootschalig is gemoderniseerd. Een woning met uitstraling, stijl en perfectie tot in het kleinste detail.

Luxe, comfort en klasse verenigd in een imposante villa van topniveau!

Met oog voor detail en gebruik van de meest duurzame materialen is deze stijlvolle villa gerealiseerd, een harmonieuze compositie van kwaliteit, comfort en klasse. Met een royaal woonoppervlak van $\pm 301 \text{ m}^2$ biedt de woning een uitzonderlijk niveau van luxe en wooncomfort.

Het interieur is afgewerkt op sublieme wijze. Denk aan een uitgekiend lichtplan met LED-verlichting aangestuurd door een geavanceerd domotica systeem, nieuwe vloeren met vloerverwarming, en een panoramisch uitzicht op het omliggende groen. Hier woont u in volledige harmonie met de natuur, zonder in te leveren op moderne gemakken. De villa is werkelijk instapklaar. De hoogwaardige afwerking en de perfecte staat van onderhoud getuigen van de zorg en liefde waarmee de huidige eigenaren het huis hebben bewoond.

Op de begane grond bevindt zich een riante master bedroom met en-suite een zeer luxe badkamer. De exclusieve Poggenpohl-keuken vormt het hart van de woning en staat in open verbinding met het ruime woongedeelte, voorzien van een sfeervolle open haard. Dankzij de grote raampartijen geniet u vanuit elke ruimte van een betoverend uitzicht op de bostuin en de overdekte veranda, eveneens uitgerust met een open haard en infrarood verwarmingspanelen, voor optimaal comfort in elk seizoen.

Het geheel is gelegen op een besloten en groen bosperceel van maar liefst 3.680 m^2 . De prachtig aangelegde bostuin biedt een oase van rust, ruimte, natuur en privacy, met sfeervolle terrassen, kronkelende paadjes en een royale houtopslag. Een ruime carport staat in directe verbinding met zowel de woning als de vrijstaande garage. Een perfecte uitvalsbasis voor wie in stijl wil wonen, omringd door Veluwe natuur en met alle voorzieningen

binnen handbereik. Voorzieningen van het dorp Epe liggen slechts 1,3 kilometer/loopafstand en de belangrijkste uitvalswegen zijn vlot bereikbaar.

Indeling begane grond Villa:

Entree & Ontvangsthal

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een royale ontvangsthal met een ruime garderobe. De toiletruimte is voorzien van modern sanitair van Laufen (serie Alessi), waaronder een toilet, wastafel en urinoir. Bijzonder detail zijn de schitterende wandtegels die consequent zijn doorgevoerd in alle sanitaire ruimtes. Vanuit de hal heeft u toegang tot de keuken en de riante living.

Master Bedroom & En-suite Badkamer

De ontvangsthal biedt eveneens toegang tot de zeer ruime master bedroom, met een luxueuze en-suite badkamer. Deze badkamer is tot in de kleinste details hoogwaardig afgewerkt en vormt een absoluut pronkstuk van de woning. U treft hier een royale inloopdouche, een toilet, een vrijstaand ligbad van Vigour en een uniek wastafelmeubel van Laufen (il bagno-Alessi One). De badkamer beschikt over vloerverwarming, met uitzondering van de douchezone. Zowel de slaapkamer als de badkamer zijn uitgerust met nieuwe elektrisch bedienbare screens.

Living & Veranda

Via de hal bereikt u het open leefgedeelte, dat op harmonieuze wijze is opgedeeld in diverse zones: een eetkamer met prachtig uitzicht op de tuin, een gezellige televisiekamer, een sfeervolle zitkamer met open haard en een aangrenzende werkkamer. Zowel de eetkamer als de zitkamer bieden via schuifpuien toegang tot het overdekte en elektrisch verwarmde terras met buitenhaard. De veranda vormt hiermee een prachtig verlengstuk van de woonkamer, waardoor u ook in het voor- en najaar optimaal van het buitenleven kunt genieten.

Tuinkamer

Fantastische tuinkamer/veranda met glazen puien en een schitterend uitzicht op de bostuin. Op elk moment van de dag kunt u hier volop genieten van de Veluwe. Dankzij de royale glaspartijen haalt u buiten naar binnen, met een voortdurend wisselend decor van natuurschoon en rust.

Keuken & Bijkeuken

De moderne designkeuken van Poggenpohl is een waar paradijs voor diegene die van koken houdt. Deze ruime keuken, grenzend aan de eetkamer en met uitzicht op de tuin, is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur van

Miele. Koken gebeurt op inductie, de stoomoven, conventionele oven, magnetron, bordenwarmer, koelkast, quooker en vaatwasser maken de keuken compleet. Aangrenzend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken, waar zich tevens de meterkast en de besturing van het domotica systeem bevinden. Vanuit de bijkeuken heeft u directe toegang tot de carport, zodat u ook bij slecht weer snel en droog de woning kunt betreden.

Kelder

De kelder is bereikbaar via een vaste trap vanuit de bijkeuken. U treft hier een sfeervol ingerichte, volledig geïsoleerde kelder met een stijlvol betegelde vloer en wanden. Voor uw wijnen is er een wijnklimaatkast aanwezig, geschikt voor zowel gekoelde als verwarmde wijnen. Daarnaast beschikt de kelder over een vriezer en een pantry met een praktische kastenwand.

Eerste Verdieping:

Overloop

Via een royale trap bereikt u de volledig gestoffeerde eerste etage. De ruime overloop beschikt over een prachtige lichtinval dankzij de grote raampartijen en geeft toegang tot een separaat, luxe afgewerkt toilet en een technische ruimte met de C.V.-opstelling. Vanuit hier is ook de ruime bergzolder bereikbaar, die voorzien is van twee Velux dakvensters voor extra daglicht.

Badkamer

De compleet uitgeruste badkamer straalt comfort en luxe uit en beschikt over een douche, ligbad en een stijlvol wastafelmeubel .

Twee Slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich twee zeer ruime slaapkamers, waarvan één de mogelijkheid biedt tot het creëren van een inloopkast.

Bouwkenmerken

- **Bouwjaar:** gebouwd omstreeks 1960, volledig herbouwd in 2004 en in 2019 zeer grondig gemoderniseerd. Tuinkamer/Veranda in 2025 gebouwd.
- **Bouwwijze:** Traditionele gebouwd, spouwmuren en voorzien van keramische dakpannen.
- **Isolatie:** De woning is volledig geïsoleerd. Energielabel B.

Oppervlakten en Inhoud

- **Woonoppervlakte:** ± 301 m²

- *Overige inpandige ruimte: $\pm 19 \text{ m}^2$*
- *Inhoud woning: $\pm 1.186 \text{ m}^3$*
- *Gebouwgebonden buitenruimte: $\pm 68 \text{ m}^2$*
- *Externe bergruimte: $\pm 26 \text{ m}^2$*
- *Perceeloppervlakte: 3.680 m^2*

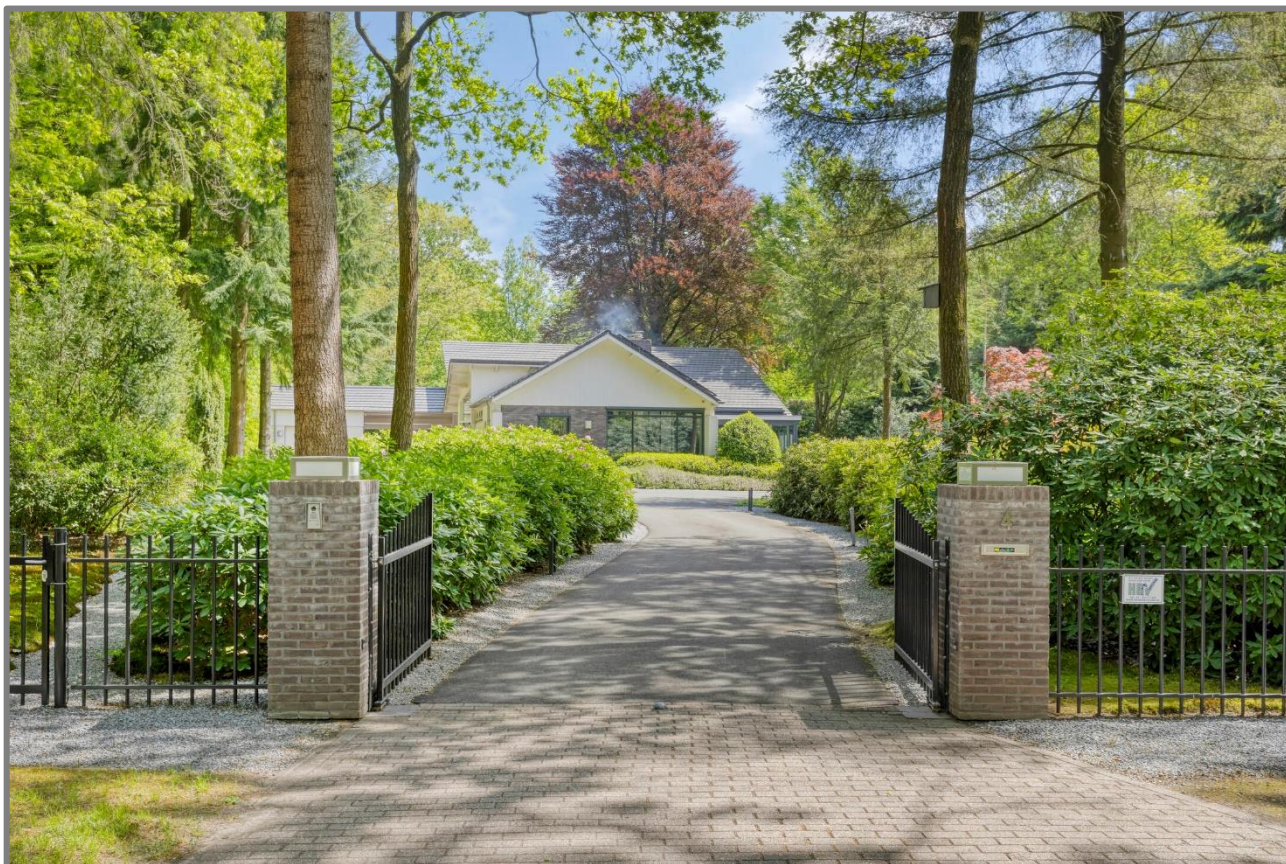
Bijzonderheden

- *Zeer centraal gelegen, hartje Veluwe, in het bosrijke en geliefde Epe-Noord.*
- *Prachtige, onderhoudsvriendelijke bostuin met dubbele oprit en elektronische toegangspoorten.*
- *Hoogwaardig afwerkingsniveau van de gehele villa.*
- *Royale garage en carport.*
- *Verwarming en warm water via CV-ketel (2016), inclusief vloerverwarming op de gehele begane grond (m.u.v. slaapkamer en bijkeuken).*
- *Uitgebreide domotica-installatie voor bediening van o.a. alarminstallatie, verlichting en tuinberegening.*
- *28 zonnepanelen, Energielabel B.*
- *Levensloopbestendig, badkamer en slaapkamer op de begane grond;*
- *Uitstekende bereikbaarheid: 10 minuten naar de rijkswegen A-28 en A-50. De randstad ligt op circa 1 uur autorijden.*

Voorzieningen

- *Aangesloten op glasvezel en alle nutsvoorzieningen.*
- *Centraal stofzuigsysteem aanwezig.*
- *Waterontharder geïnstalleerd.*
- *Eigen waterbron op diepte van 28 meter voor automatische tuinberegening.*

Wij nodigen u van harte uit om deze unieke villa te komen bezichtigen!

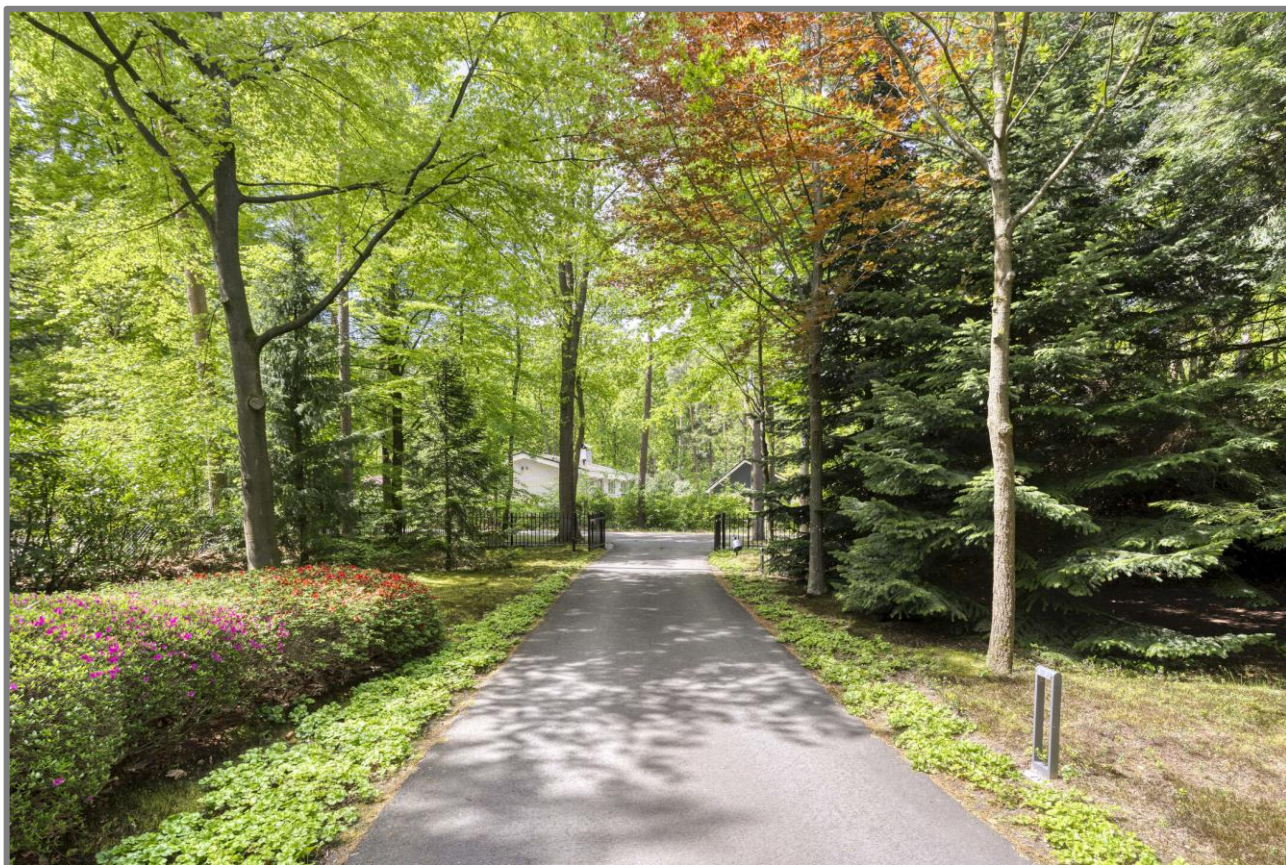














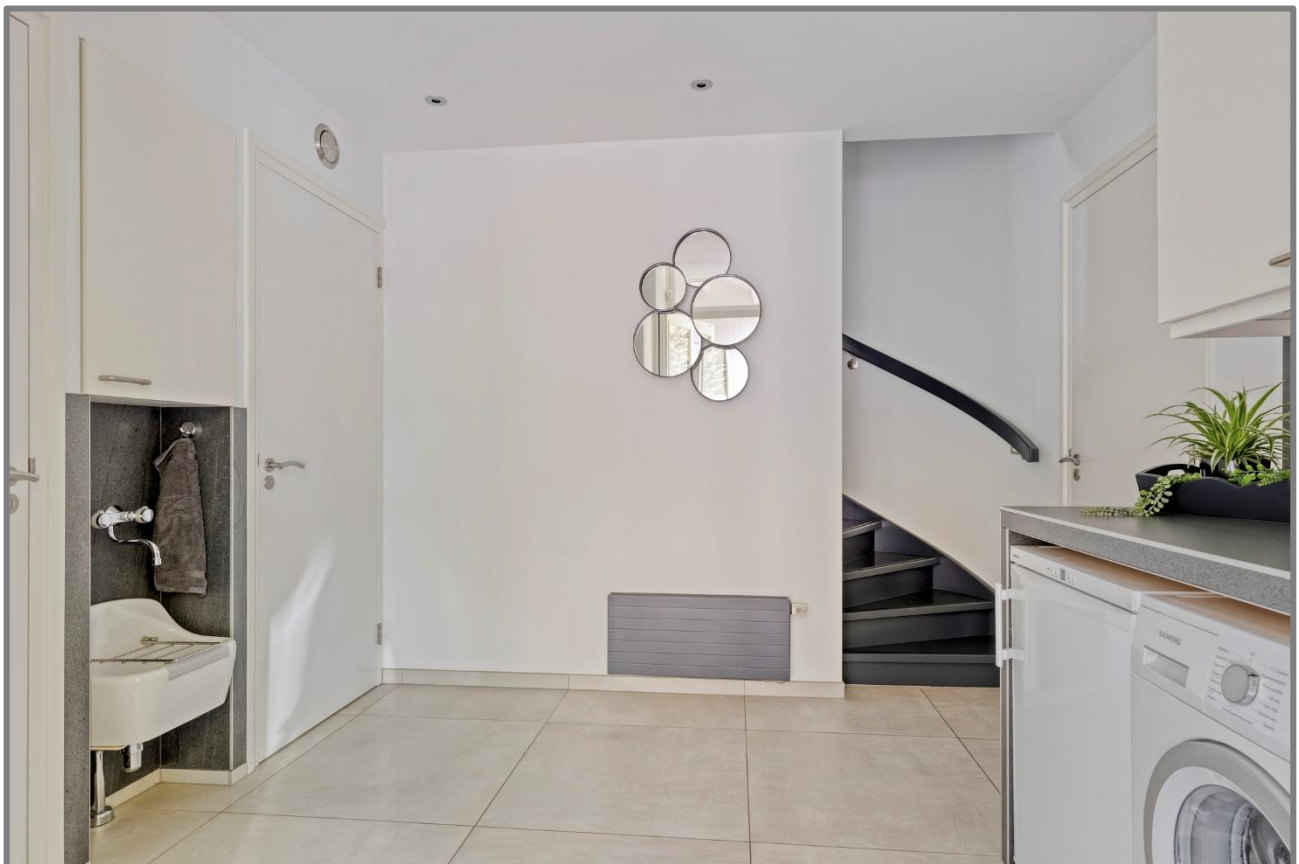
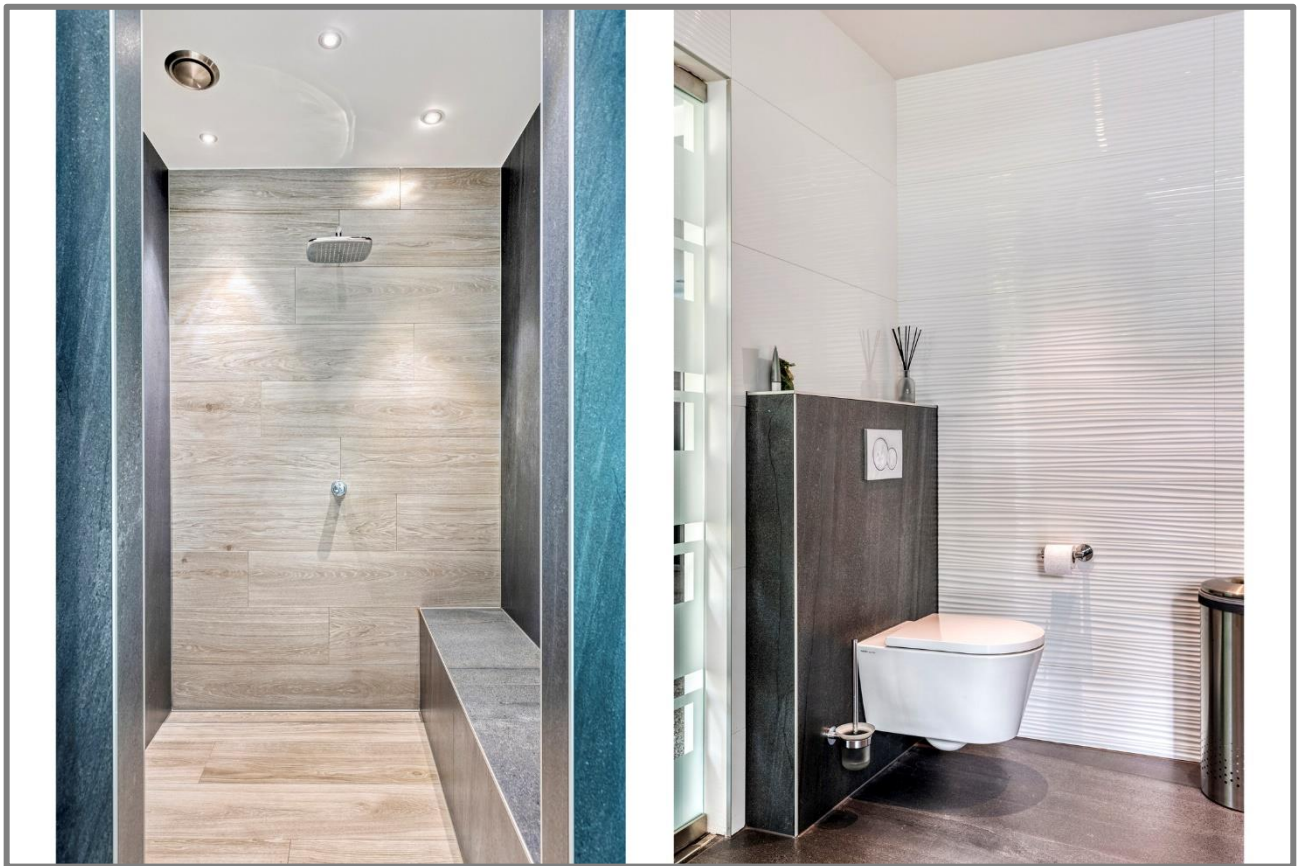




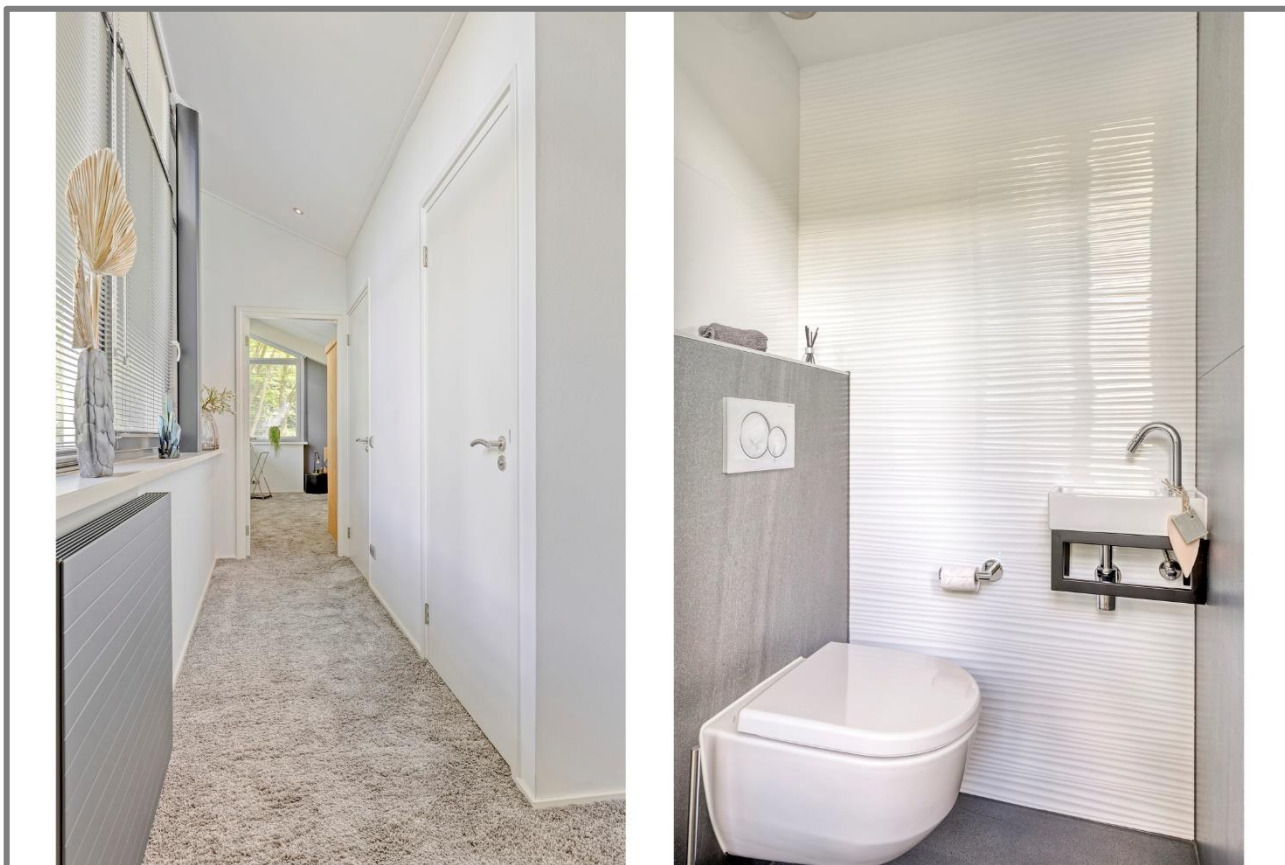




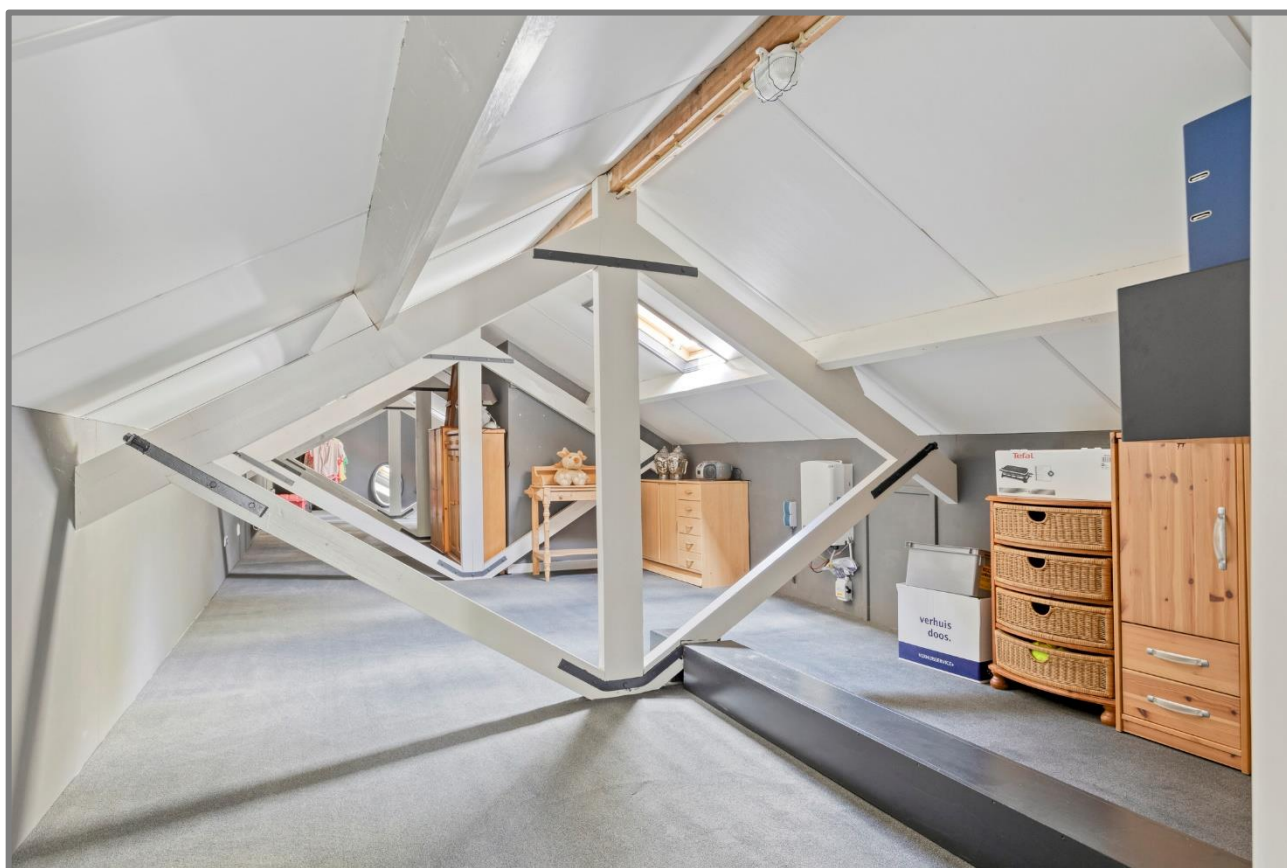


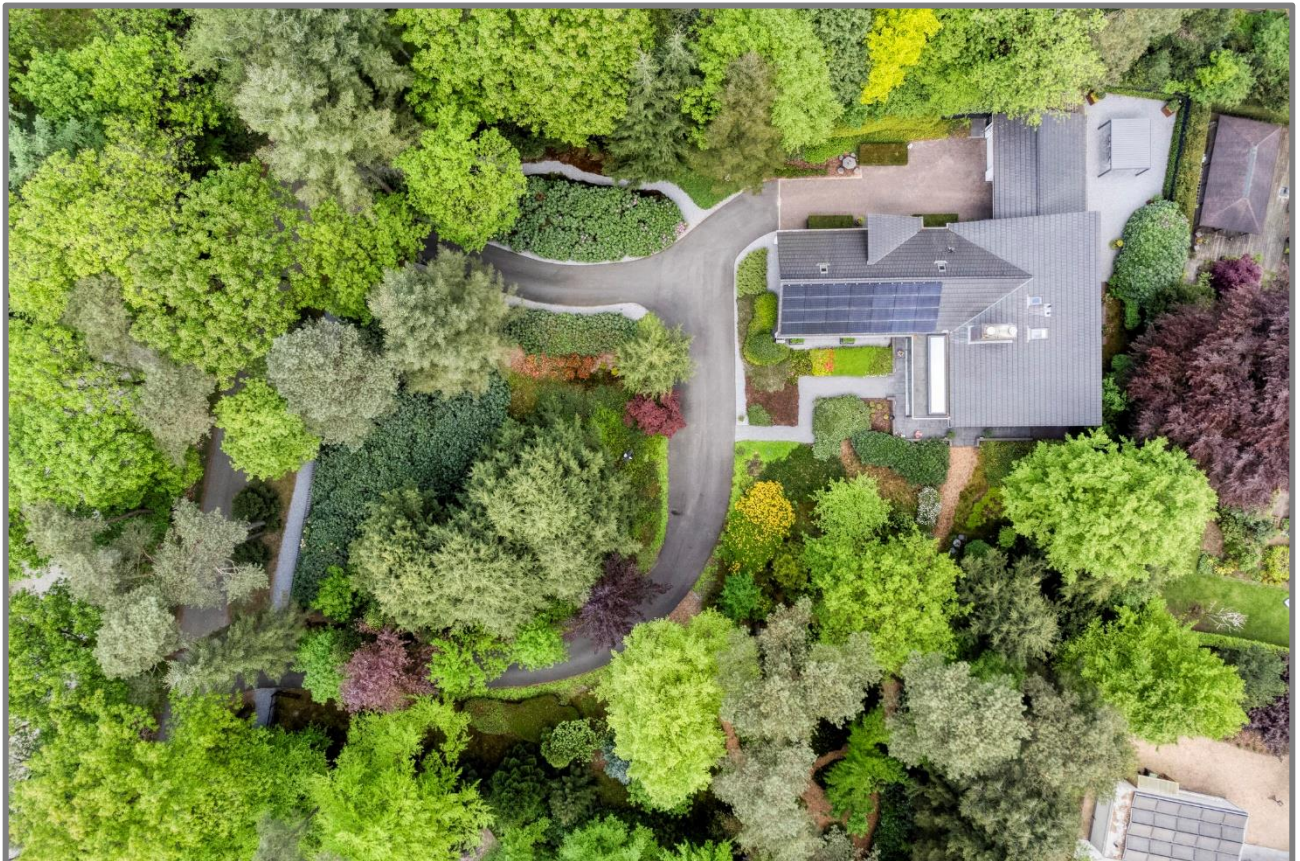








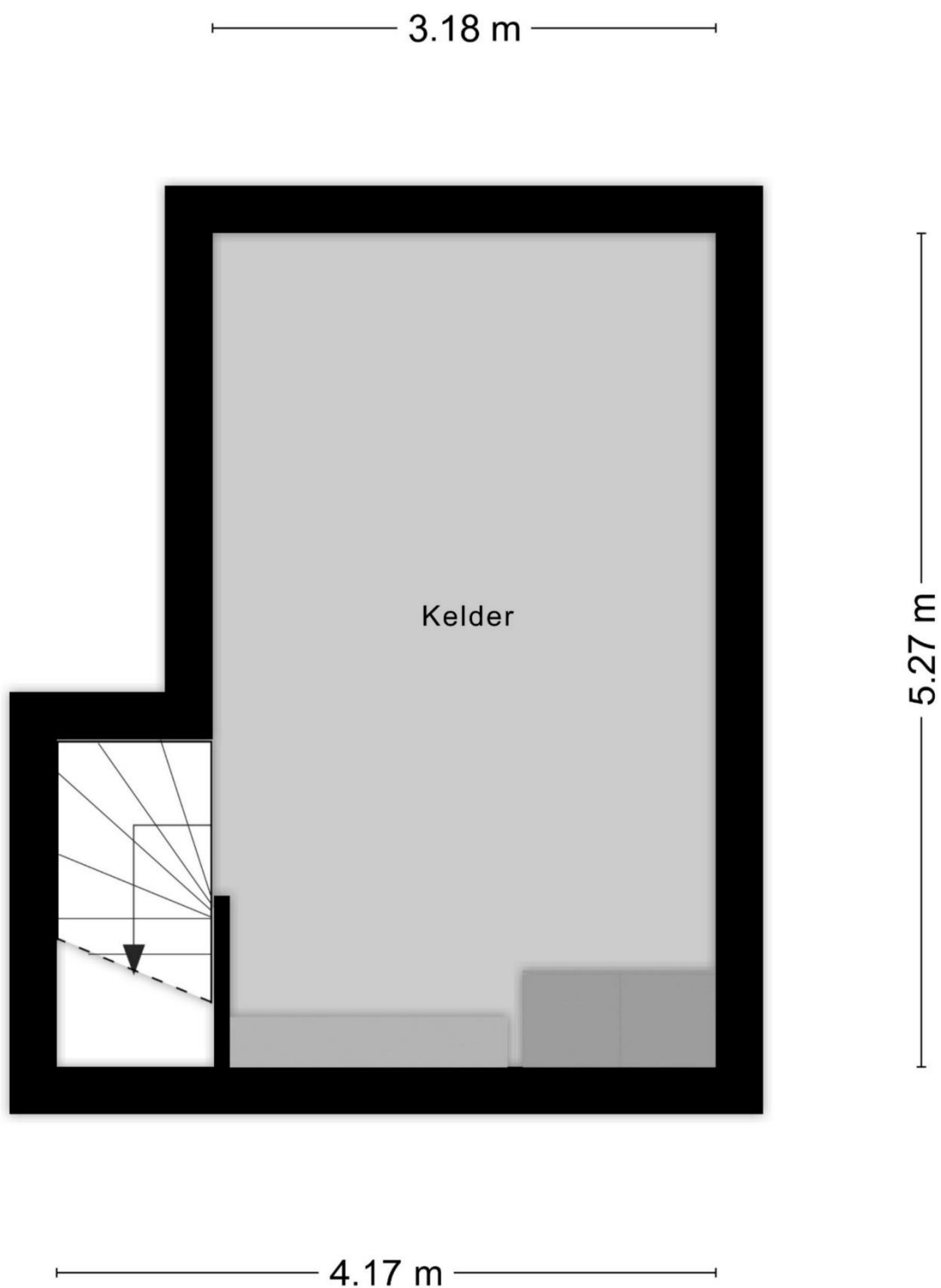








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Kadastrale gegevens

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

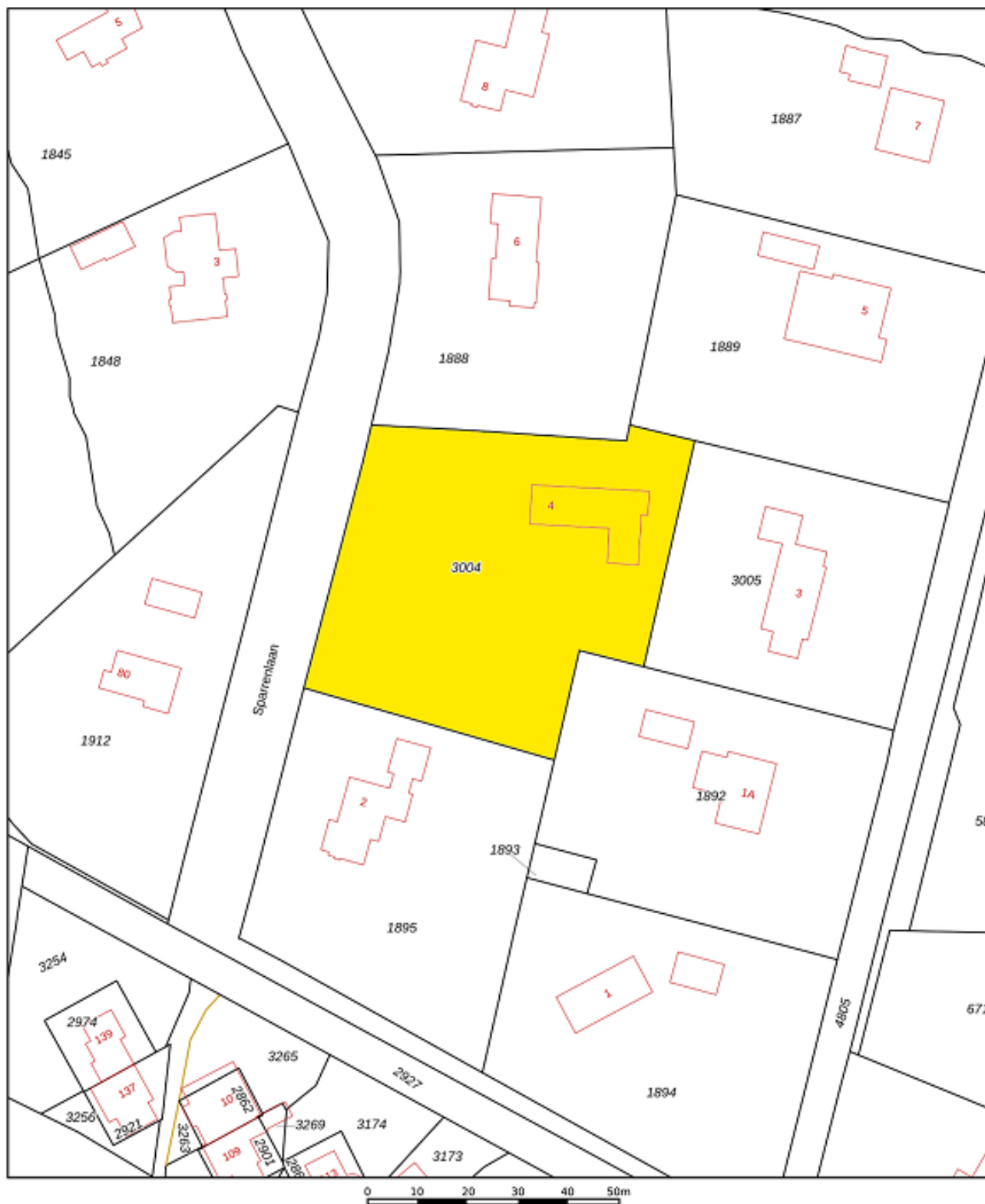
Kadastrale aanduiding	Epe en Oene A 3004 Kadastrale objectidentificatie: 079750300470000
Locatie	Sparrenlaan 4 8162 CX Epe Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG-identificatie	0232010000008525
Kadastrale grootte	3.680 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	194791 - 485848
Omschrijving	Wonen Erf - Tuin
Koopsom	
Koopjaar	2022
Ontstaan uit	Epe en Oene A 1890 Epe en Oene A 1891

AANTEKENINGEN

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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Epe



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Epe en Oene
12345	Huisnummer	Sectie	A
12345	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3004
12345	Voorlopige kadastrale grens		
12345	Administratieve kadastrale grens		
12345	Bebouwing		
Voor een eenduidig uittreksel, gelieferd op De bevoegdheid 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.			



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:

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

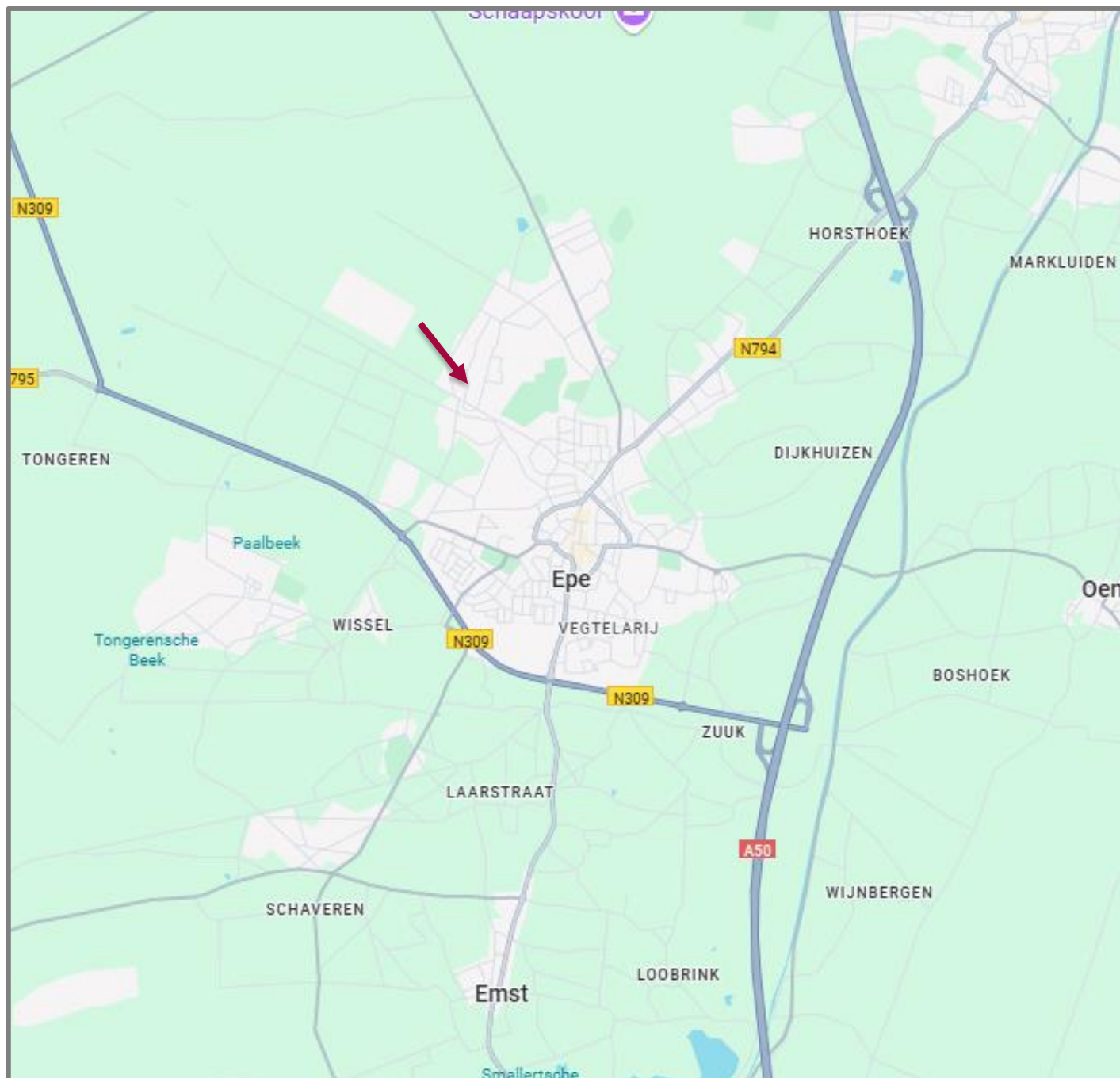
Het bevoegde gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **5.1** ten behoeve van de huisvesting van twee huishoudens, mits het aantal woningen niet wordt vergroot, de inhoud van het woonhuis niet minder is dan 500 m³ en de uiterlijke verschijningsvorm wordt gehandhaafd.

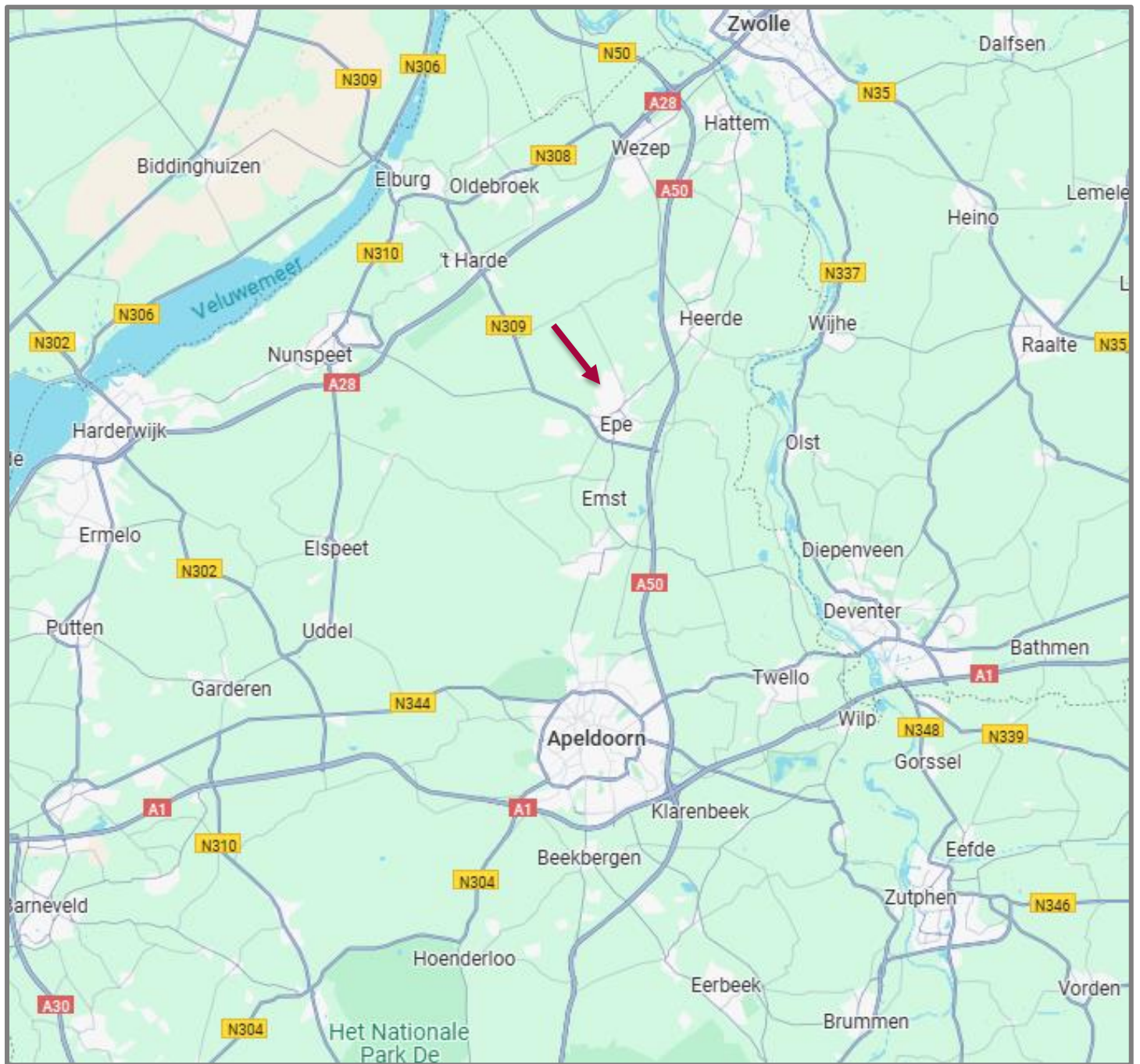
5.6.2 Afwegingskader

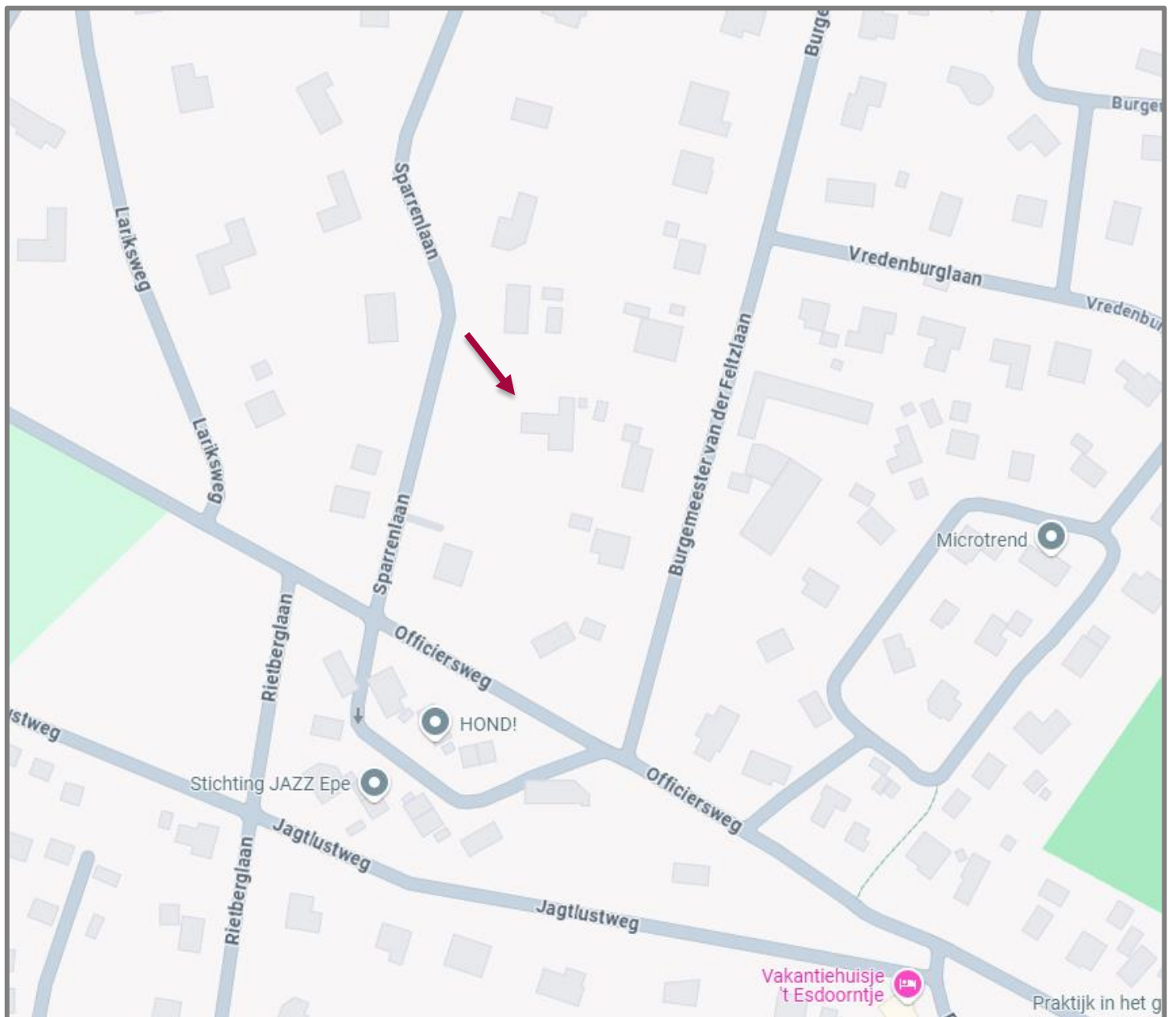
Een in **5.6.1** genoemde omgevingsvergunning kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- 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.

Ligging Sparrenlaan 4 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 $\pm$ 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 $\pm$... 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.