



KOEWEG 17 – 14 B EPE

Charmante rietgedekte
recreatiewoning in Epe

Vraagprijs € 179.000,- 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



Charmante rietgedekte recreatiewoning op unieke locatie, midden op de Veluwe!

Aan de rand van het geliefde recreatiepark Remboe Village, op een van de mooiste plekken van het park, ligt deze sfeervolle en karakteristieke recreatiewoning. De woning staat op een royaal perceel van 334 m² eigen grond, omgeven door groen, rust en privacy. Een heerlijke plek om écht tot rust te komen, te midden van de Veluwse natuur.

Deze twee-onder-een-kapwoning in boerderijstijl is voorzien van een rieten kap, een houten berging en een overkapping waar u volop kunt genieten van de omliggende tuin. De woning is gebouwd begin jaren '60 en zorgvuldig onderhouden. In 2024 is het rieten dak volledig bijgewerkt en in uitstekende staat gebracht.

Natuur, rust en comfort.

De woning bevindt zich op de Veluwe, omringd door bossen, heidevelden, t Wisselse veen en prachtige wandel- en fietsroutes. De ligging aan de rand van het park biedt optimale rust en privacy. Toch bent u binnen 10 minuten in het gezellige centrum van Epe, waar u een verrassend veelzijdig horeca aanbod vindt.

Indeling recreatiewoning:

Entree/hal - moderne badkamer met douche en toilet - lichte tuingerichte woonkamer met sfeervolle houtkachel, een mooie houten vloer en uitzicht op de tuin en het bos - open keuken in hoekopstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur (o.a. vaatwasser, gaskookplaat, afzuigkap, oven, vriezer en koelkast) - grote slaapkamer met wasmachine aansluiting - tweede slaapkamer.

De woning wordt verwarmd middels een CV-ketel (Nefit 2006) en is deels voorzien van dubbel glas.

De fraai aangelegde tuin biedt meerdere zitjes, volwassen beplanting en zelfs fruitbomen. Onder de overkapping is het

heerlijk beschut genieten in elk seizoen. Tevens is er een hottub/ "coldtub" en een vrijstaande houten berging aanwezig in de tuin. Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een parkeerplaats.

Park Remboe Village beschikt over de volgende faciliteiten: verwarmd buiten zwembad, jeu de boules baan, tafeltennistafel, springkussen en een fraaie speeltuin.

Extra informatie:

Bouwperiode omstreeks 1960

Perceel: 334 m² (eigen grond)

Woonoppervlakte: ± 39 m²

Inhoud: ± 140 m³

Berging: ± 5 m²

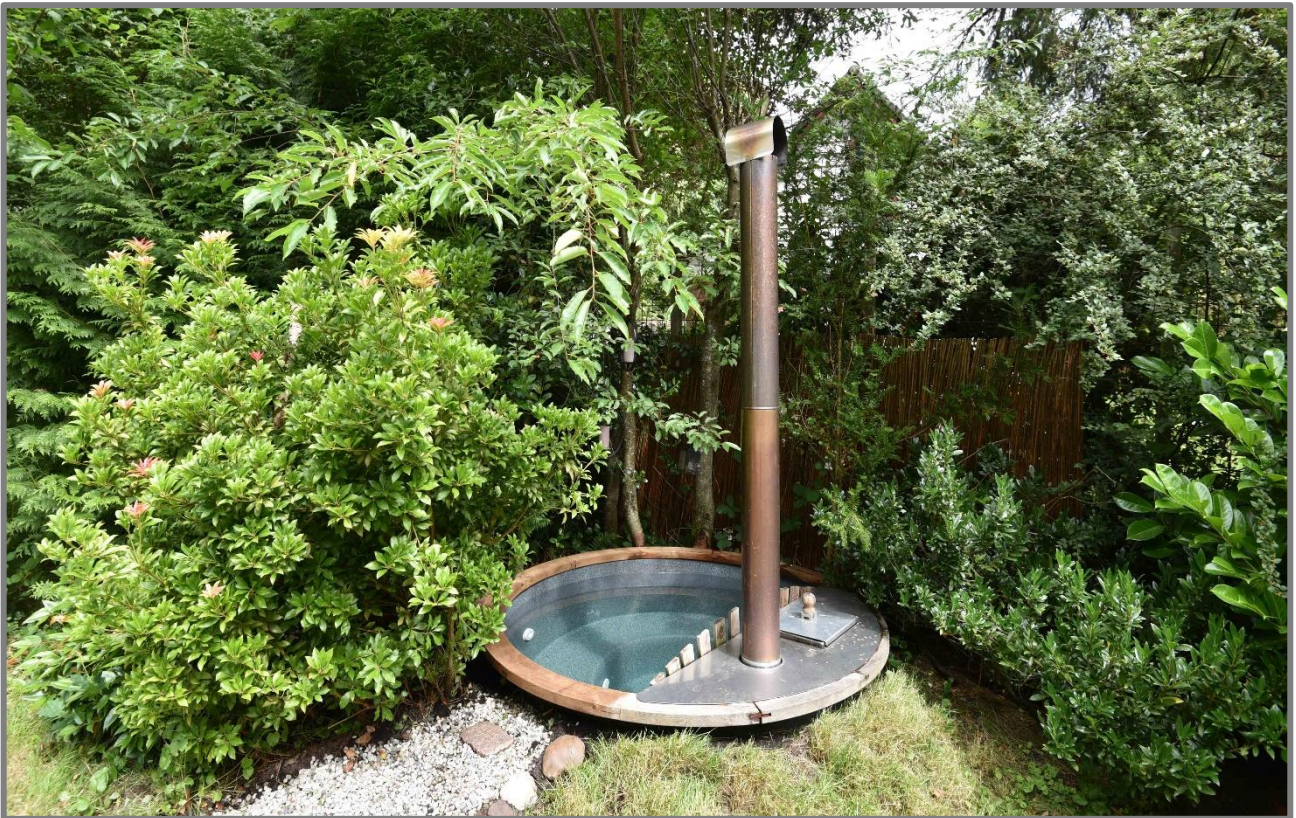
Permanente bewoning niet toegestaan

Geen verhuurverplichting

Jaarlijkse parkbijdrage bedraagt € 1.586,10



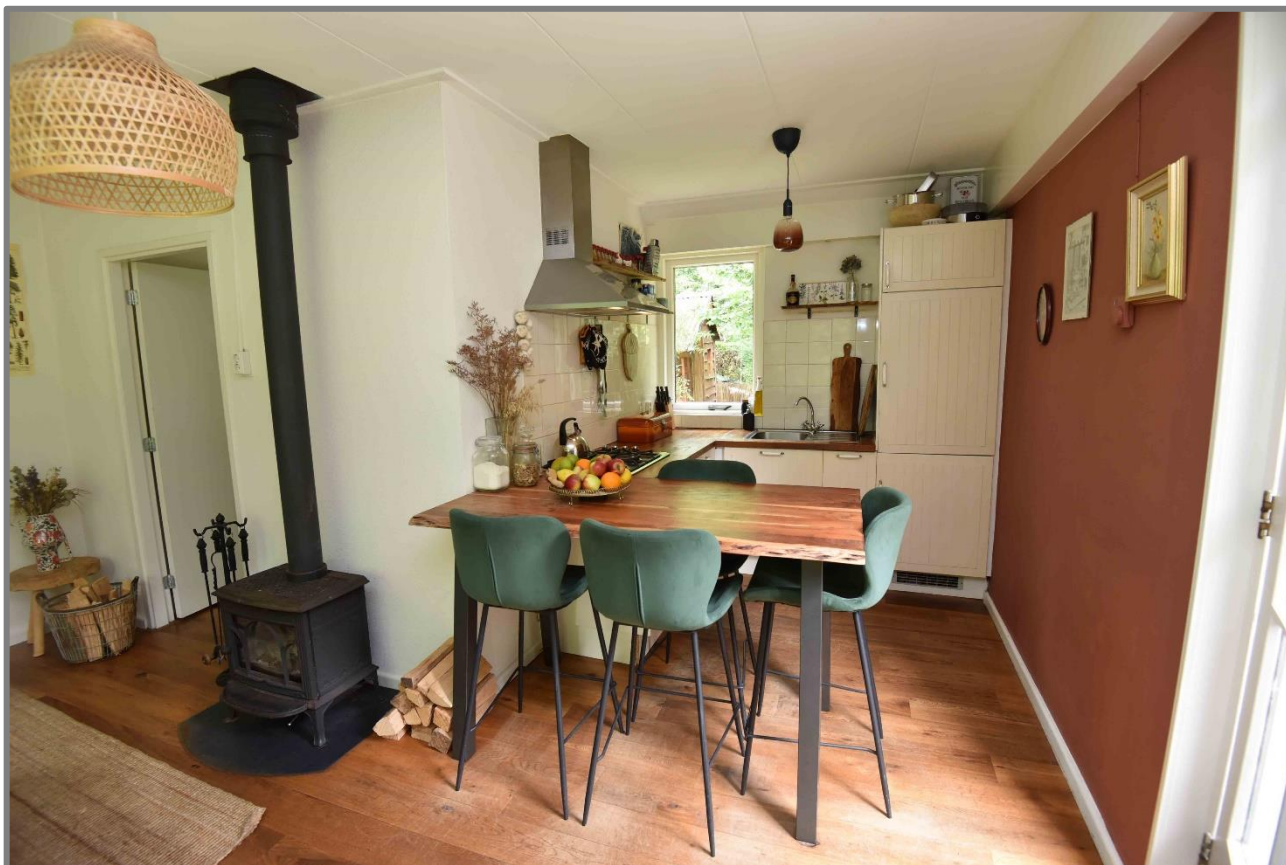




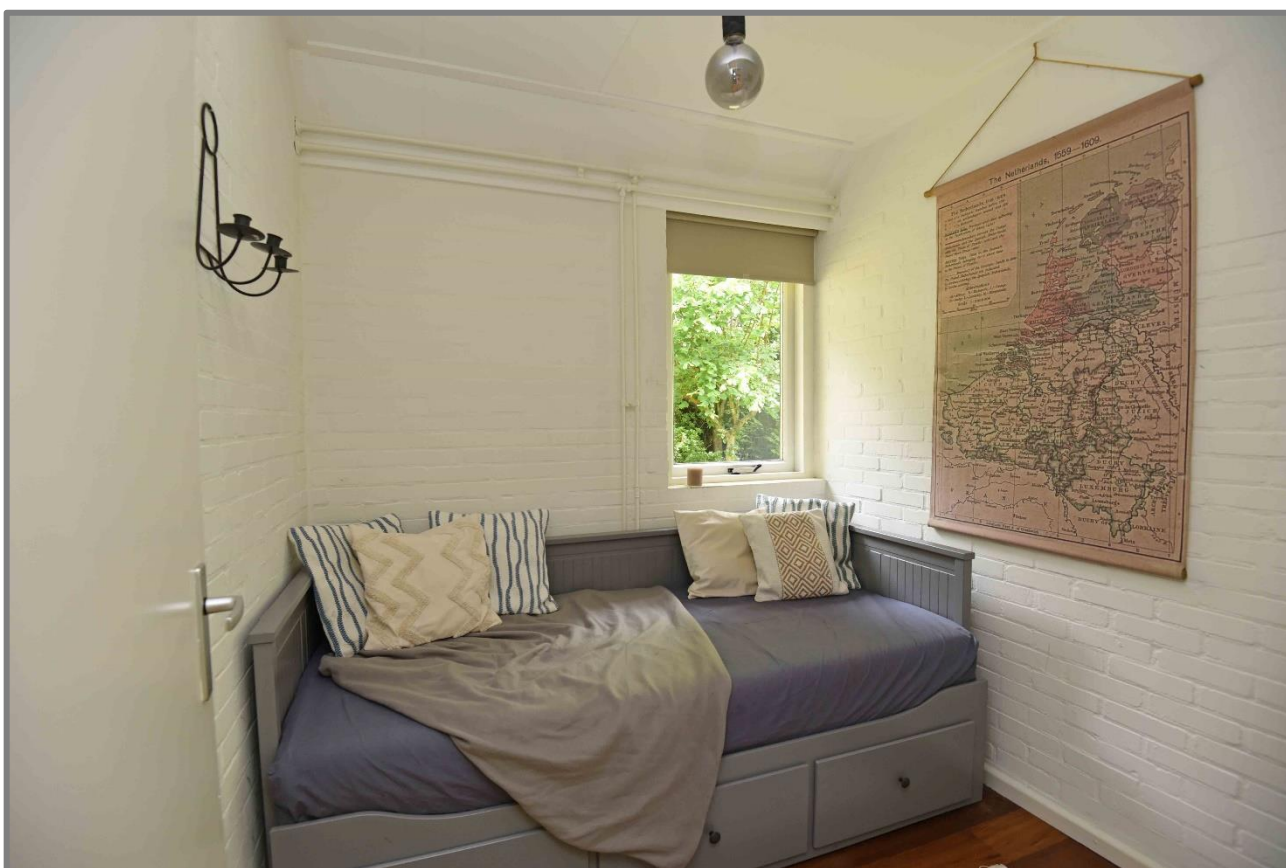
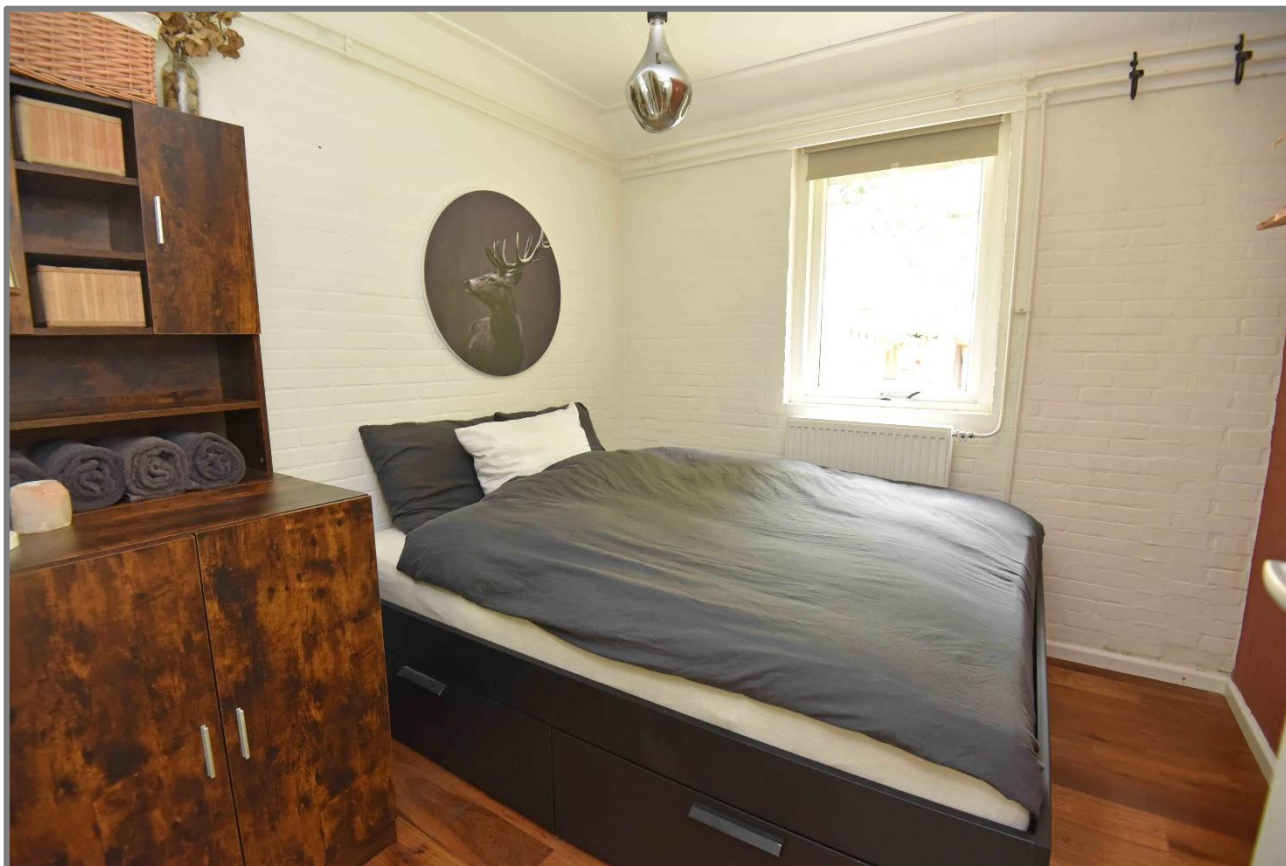
















Kadastrale gegevens

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Epe en Oene T 4782](#)

Kadastrale objectidentificatie: 079910478270000

Locatie Koeweg 17 14B

8162 PH Epe

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG-identificatie [0232010000008389](#)

Kadastrale grootte 334 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 192325 - 484524

Omschrijving Wonen (recreatie)

Koopsom -

Koopjaar 2023

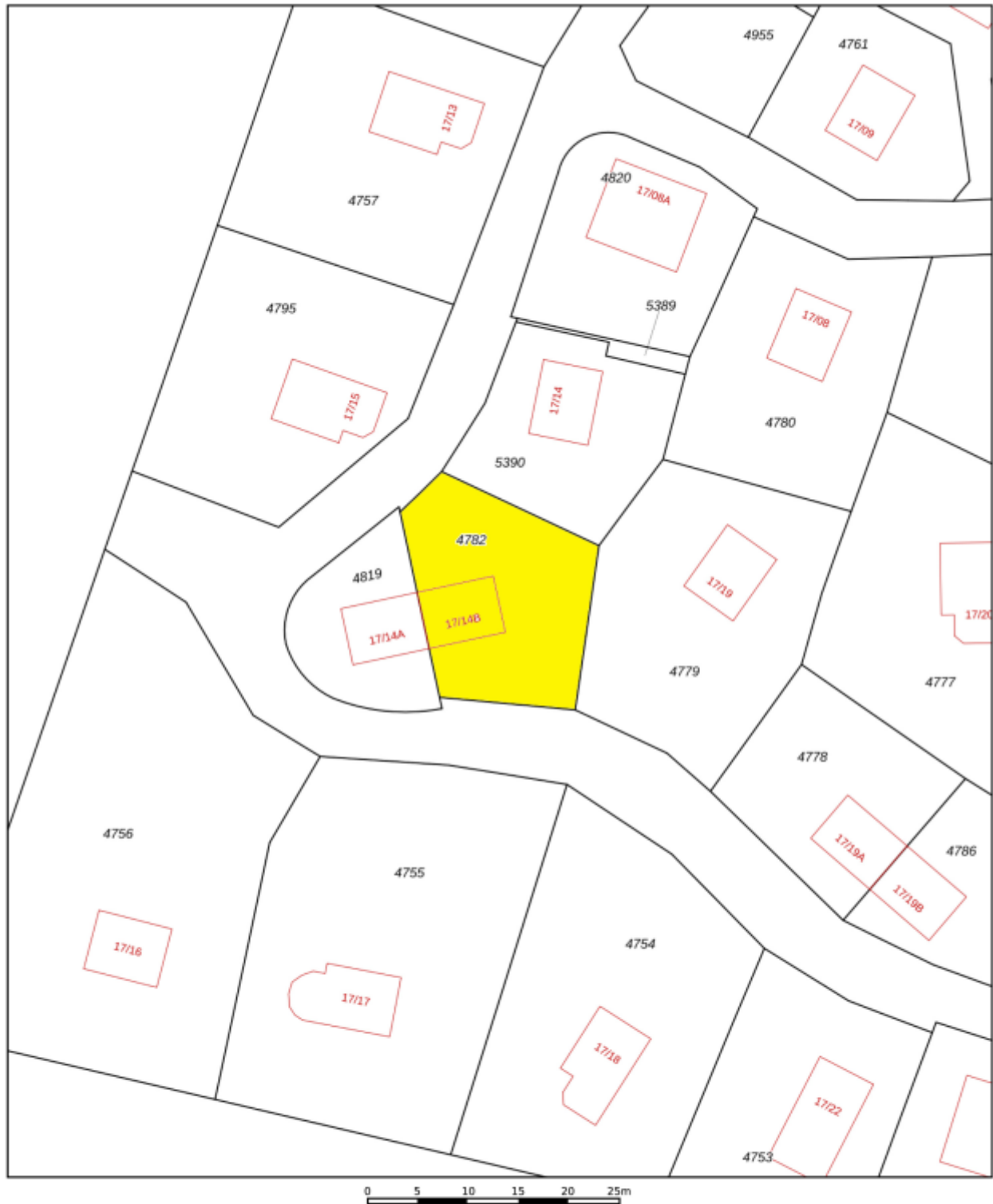
Ontstaan uit [Epe en Oene T 4532](#)

AANTEKENINGEN

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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Koeweg 17 14 B



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Epe en Oene
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	T
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4782
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op De bewaarder van het kadaster en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			



Omgevingsplan



Artikel 19 Recreatie - Verblifsrecreatie

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie - Verblifsrecreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het door middel van bedrijfsmatige exploitatie als eenheid bieden van recreatief verblijf aan personen - die elders hun hoofdverblijf hebben in kampeermiddelen, bouwwerken voor recreatief verblijf en recreatiewoningen, met dien verstande dat het aantal recreatiewoningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen', tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kampeermiddelen toegestaan' in welk geval uitsluitend kampeermiddelen met uitzondering van bouwwerken voor recreatief verblijf zijn toegestaan;
- in afwijking van het bepaalde onder a zijn op het adres Hanendorperweg 516 te Emst ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kampeermiddelen toegestaan' tevens 6 bouwwerken voor recreatief verblijf toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - tweede woning', tevens voor een terrein met recreatiewoningen, waarbij de eis van bedrijfsmatige exploitatie niet van toepassing is;
- een kampeerboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerboerderij';
- een groepsaccommodatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kamphuis';
- een kleinschalig kampeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is uitsluitend de opslag van materialen toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'groen' is uitsluitend afschermende beplanting toegestaan;
- kleinschalige horeca gelegenheden ten dienste van de verblifsrecreatieve voorzieningen, niet zijnde partycentra, nachtclubs, discotheken, zaalverhuur en in aard en omvang vergelijkbare horecagelegenheden;
- detailhandel ten dienste van de verblifsrecreatieve voorzieningen;

- k. bedrijfswoning, met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen'. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' is uitsluitend een onverhard dan wel semi-verhard parkeerterrein ten dienste van het kleinschalig kampeerterrein toegestaan;
- m. praktijk- of studioruimte in de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;

met daarbij behorende:

- n. sanitaire voorzieningen;
- o. voorzieningen ten behoeve van het onderhoud en het beheer;
- p. ontsluitingswegen en -paden;
- q. groenvoorzieningen;
- r. sport- en speelvoorzieningen;
- s. parkeervoorzieningen;
- t. voorzieningen ten behoeve van de landschappelijke inpassing teneinde een visuele afscherming te bereiken.

19.2 Bouwregels

Op de voor Recreatie - Verblijfsrecreatie bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat voor:

- a. het bouwen van gebouwen ten behoeve van voorzieningen en voor gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - kamphuis' en 'kampeerboerderij' geldt dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte, met uitzondering van de oppervlakte van de bedrijfswoning, per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m2)';
 - 2. de goothoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
 - 3. de bouwhoogte niet meer dan 8 m mag bedragen;
- b. voor het bouwen van bedrijfswoningen geldt dat:
 - 1. de inhoud niet meer dan 850 m³ mag bedragen, dan wel de bestaande inhoud zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan indien deze meer bedraagt;
 - 2. de goothoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
 - 3. de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
 - 4. de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- c. voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen geldt dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen niet meer dan 75 m² mag bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan indien deze meer bedraagt;
 - 2. de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 5 m mogen bedragen;
 - 3. de afstand van bijgebouwen tot de voorgevelrooilijn van de woning en het verlengde daarvan niet minder dan 4 m mag bedragen en de afstand tot de woning niet meer dan 30 m mag bedragen.
- d. voor het bouwen van recreatiewoningen geldt dat:

1. de inhoud per recreatiewoning, inclusief eventuele kelder, inpandige dan wel vrijstaande bergingen niet meer dan 300 m³ mag bedragen;
 2. de oppervlakte van een recreatiewoning inclusief eventuele (al dan niet vrijstaande) bergingen niet meer dan 75 m² mag bedragen;
 3. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 4. de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
 5. de bouwhoogte van een vrijstaande berging niet meer dan 3 m mag bedragen;
 6. de afstand van een vrijstaande berging tot de recreatiewoning niet meer dan 10 m mag bedragen;
- e. voor het bouwen van bouwwerken voor recreatief verblijf geldt dat:
1. de oppervlakte bouwwerk voor recreatief verblijf (exclusief eventuele bergingen) niet meer dan 50 m² mag bedragen;
 2. de onderlinge afstand tussen bouwwerken voor recreatief verblijf (inclusief eventuele bergingen) niet minder dan 5 m mag bedragen;
 3. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
 4. per bouwwerk voor recreatief verblijf ten hoogste 1 bijgebouw in de vorm van een (al dan niet vrijstaande) berging is toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte ten hoogste 5 m² mag bedragen;
 5. de bouwhoogte van een vrijstaande berging niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 6. in afwijking van het bepaalde onder 1 t/m 4 gelden voor het bouwen van boomhutten de volgende regels:
 - de oppervlakte mag niet meer dan 10 m² bedragen;
 - de inhoud mag niet meer dan 30 m³ bedragen;
- f. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat:
1. de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte en de oppervlakte van overkappingen behorende bij de bedrijfswoning niet meer dan respectievelijk 3 m en 20 m² mag bedragen;
 3. de bouwhoogte en de oppervlakte van overkappingen behorende bij een recreatiewoning of een bouwwerk voor recreatief verblijf niet meer dan respectievelijk 3 m en 15 m² mag bedragen;
 4. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 5 m mag bedragen.

19.3 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. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid;
- g. de brandveiligheid.

19.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 19.2 sub a.1 ten behoeve van een vermeerdering van de oppervlakte van de gebouwen met niet meer dan 15% van de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' aangegeven oppervlakte, met dien verstande dat:

- a. ten behoeve van een oppervlakte - na verlening van de omgevingsvergunning - van niet meer dan 250 m² vermeerdering met een hoger percentage is toegestaan. Indien ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' is aangegeven dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 0, dan mag niet meer dan 250 m² aan bebouwing worden gebouwd;
- b. de vermeerdering van de oppervlakte wordt aangewend voor de uitbreiding van voorzieningen;
- c. de noodzaak daartoe uit hoofde van de bedrijfsvoering dient te zijn aangetoond.

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de voorgaande afwijking bij een omgevingsvergunning dient mede betrokken te worden:

- de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven kunnen worden geschaad;
- de mate waarin de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurlijke waarden die het plan beoogt te beschermen worden geschaad. Indien de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurlijke waarden onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

19.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:
 1. permanente bewoning;
 2. het gebruik van recreatiewoningen als tweede woning, tenzij aan de gronden de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - tweede woning' is toegekend;
- b. Een aan huis verbonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat:
 1. ten hoogste 40% van de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning 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;
 2. de uitstraling als bedrijfswoning in tact blijft;
 3. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
 4. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale ontwikkeling van het verkeer;
 5. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
 6. geen detailhandel is toegestaan.

19.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' te wijzigen ten behoeve van een vermeerdering van de oppervlakte van gebouwen, met dien verstande dat:

- a. de vermeerdering van de oppervlakte wordt aangewend voor de uitbreiding van voorzieningen;
- b. de noodzaak daartoe uit hoofde van de bedrijfsvoering dient te zijn aangetoond;
- c. een evenredige belangenafweging plaatsvindt waarbij de volgende belangen worden betrokken:

1. de uitvoerbaarheid - waaronder begrepen de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid - en het behoud en bescherming van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden;
 2. de belangen van gebruikers dan wel eigenaren van aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven;
- d. de landschappelijke inpassing is gewaarborgd.

3.2 Artikel 19 Recreatie - Verblijfsrecreatie

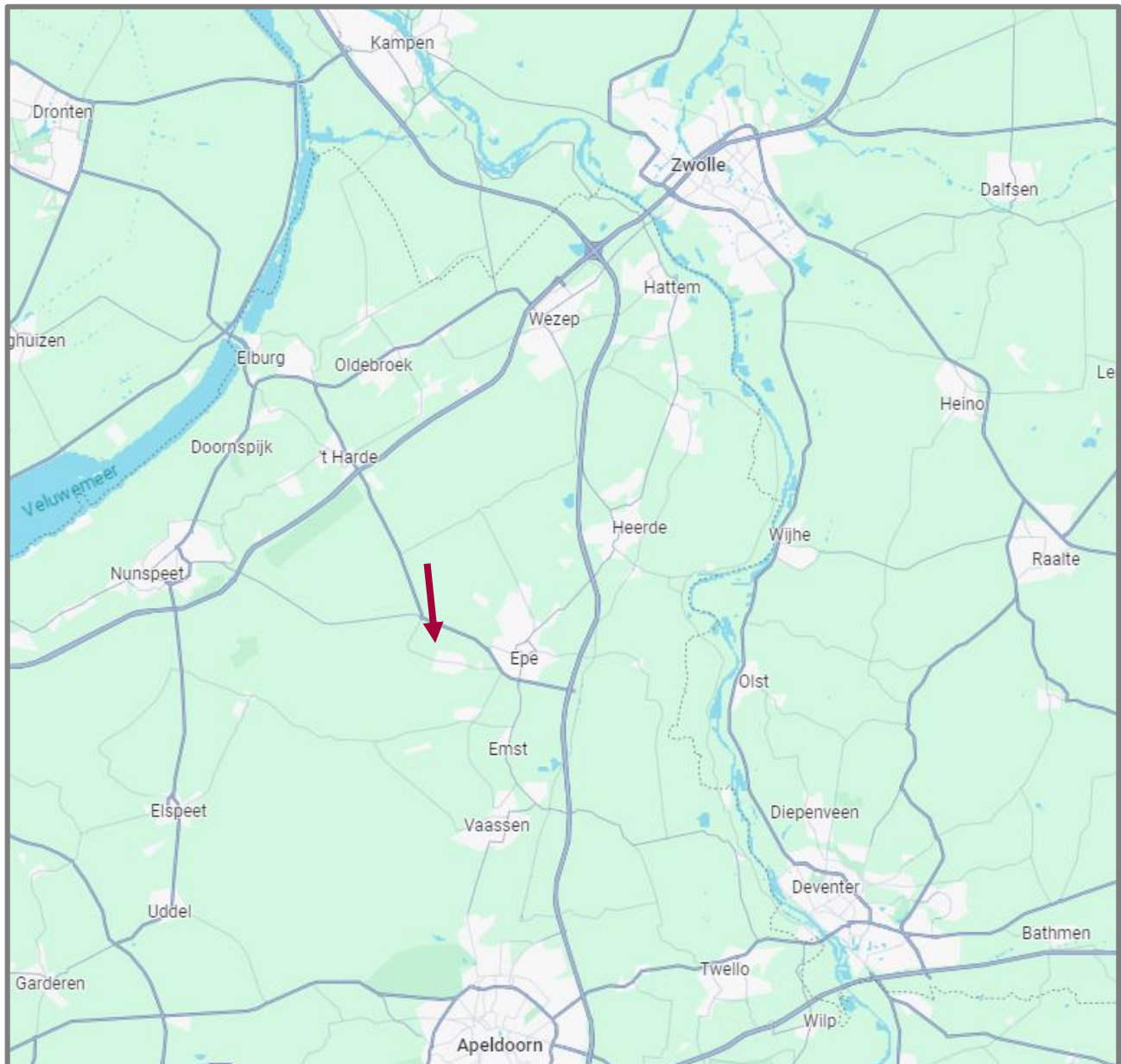
3.2.1 19.1 Bestemmingsomschrijving

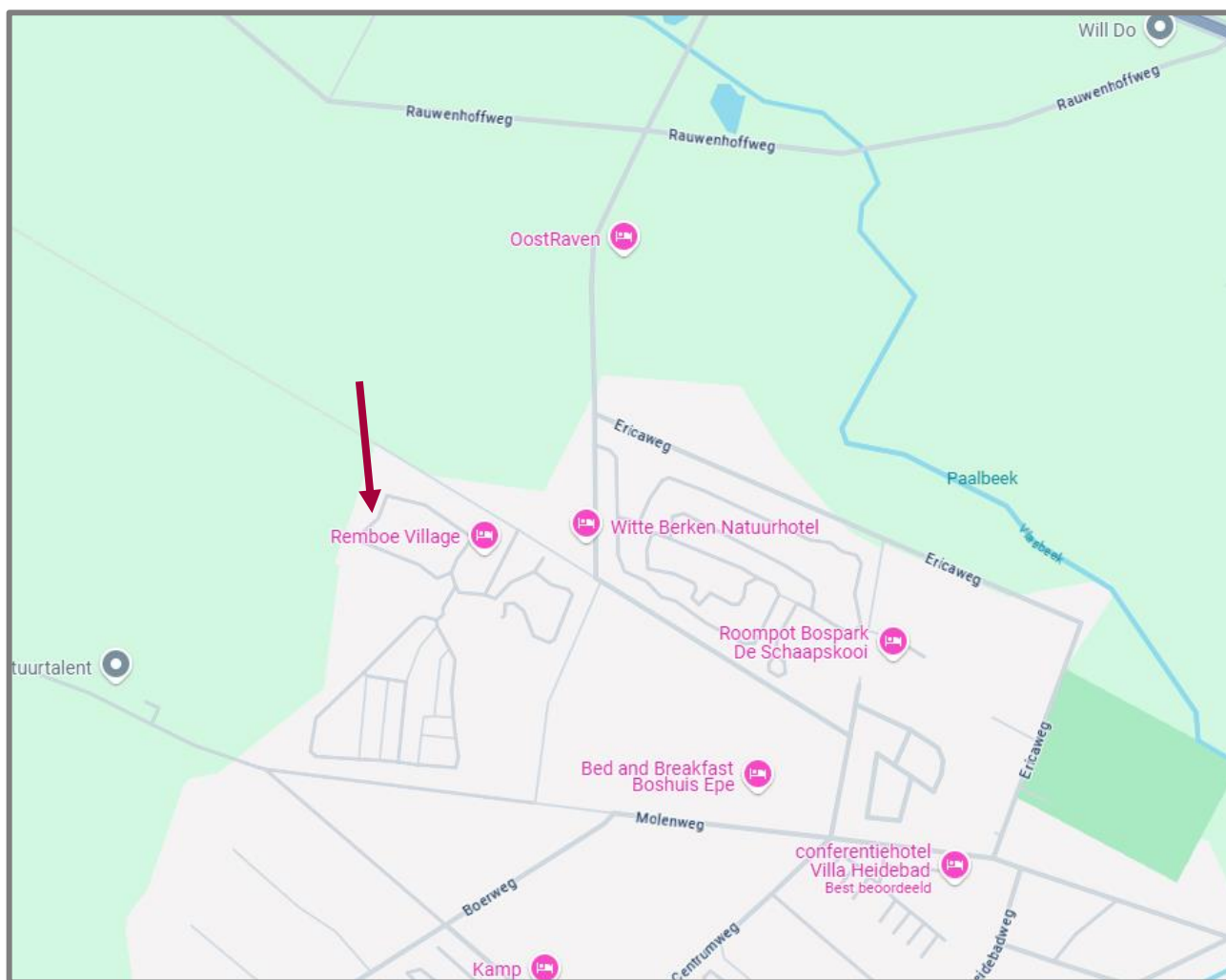
In artikel 19, lid 1 worden sub a. en i. aangepast en wordt na sub i. een nieuw lid j. toegevoegd. Deze luiden als volgt:

De voor Recreatie - Verblijfsrecreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het door middel van bedrijfsmatige exploitatie al dan niet als eenheid bieden van recreatief verblijf aan personen - die elders hun hoofdverblijf hebben in kampeermiddelen, bouwwerken voor recreatief verblijf en recreatiewoningen, met dien verstande dat het aantal recreatiewoningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen', tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kampeermiddelen toegestaan' in welk geval uitsluitend kampeermiddelen met uitzondering van bouwwerken voor recreatief verblijf zijn toegestaan;
- i. Horecagelegenheden in hoofdzaak ten dienste van de verblijfsrecreatieve voorzieningen, niet zijnde partycentra, nachtclubs, discotheken, zaalverhuur en in aard en omvang vergelijkbare horecagelegenheden;

Ligging





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 (10,4%), 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.