



EPERWEG 66 OENE

NIEUWBOUW TWEE-ONDER-EEN-
KAPWONINGEN

Koopsom € 490.000,- V.O.N.

 Makelaarskantoor Buitenkamp

 makelaardijbuitenkamp

Stationsstraat 9
8161 CP Epe

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



Buitenkamp
woning- en bedrijfsmakelaardij



NIEUWBOUW TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN

Bent u op zoek naar een ruime, duurzaam gebouwde woning met een slaap- en badkamer op begane grond en de mogelijkheid voor extra slaapkamers op de verdieping? Dan hebben wij een unieke kans voor u!

Aan de Eperweg 66 te Oene, bij de meeste mensen bekend als de locatie waar vroeger horecagelegenheid "de Rietstulp" heeft gestaan, kunnen wij u deze ruime nieuw te bouwen woningen te koop aanbieden. De woningen worden levensloopbestendig gebouwd wat betekent dat er op de begane grond een ruime slaap- en badkamer aanwezig is.

Op het perceel welke thans groot is 530 m² wordt door Authentiek Bouw B.V. uit Nieuwleusen deze prachtige twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd. De woningen worden gebouwd met kwalitatief hoogwaardige materialen, volledig geïsoleerd en voorzien van een warmtepomp en zonnepanelen.

Indeling woningen:

Begane grond: hal/entree met trapopgang naar de eerste verdieping - meterkast - modern toilet met fonteintje - royale woonkamer met aangrenzend de open keuken, gezamenlijk ± 33 m² - slaapkamer ± 13 m² - badkamer v.v. douche, toilet en wastafel ± 9 m².

1ste verdieping: geschikt voor het inbouwen van slaapkamers.
Woonoppervlakte 1ste verdieping ± 36 m².

Extra informatie:

Eperweg 66 A te Oene

Woonoppervlakte ± 107 m²

Vrijstaande berging ± 12 m²

Perceeloppervlakte 253 m²

Koopsom € 490.000,-- V.O.N.

Eperweg 66 B te Oene

Woonoppervlakte ± 106 m²

Vrijstaande berging ± 12 m²

Perceeloppervlakte 277 m².

Koopsom € 490.000,-- V.O.N.

De woningen worden gebouwd in het buitengebied van de gemeente Epe in Oene. Voorzieningen van het dorp Epe bevinden zich op ca. 3.5 kilometer van de woningen en van het dorp Oene op ca. 1.8 kilometer. Binnen 5 minuten autorijden bevindt u zich in de uitgestrekte Veluwe bossen. Tevens is het vanaf deze locatie prachtig fietsen en wandelen door de IJsselvallei. De woning ligt nabij de Horsterbrug over het Apeldoorns kanaal. De ligging is centraal in de stedendriehoek Apeldoorn, Deventer en Zwolle. Alle zijn binnen 20 minuten autorijden te bereiken.

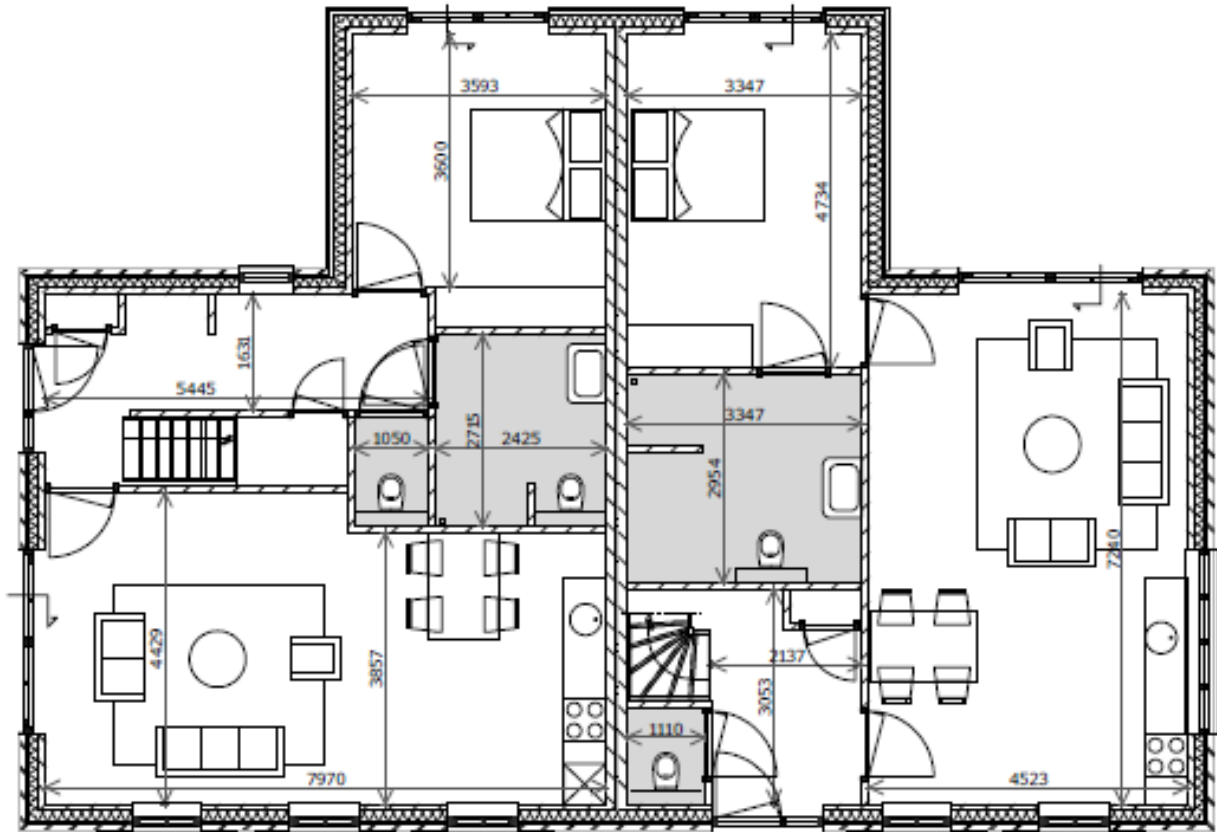
Verdere informatie:

- Alle verkoopprijzen zijn vrij op naam en incl. belastingen.
- Alle woningen worden voorzien van zonnepanelen, een warmtepomp en vloerverwarming op de begane grond als hoofdverwarming.
- Aannemer Authentiek Bouw B.V. Nieuwleusen (Bouwgarant aannemer)
- Bisschop installatie Punthorst
- Notariskantoor Vechtstede Notarissen Dalfsen
- Van Dijk ontwerp en engineering

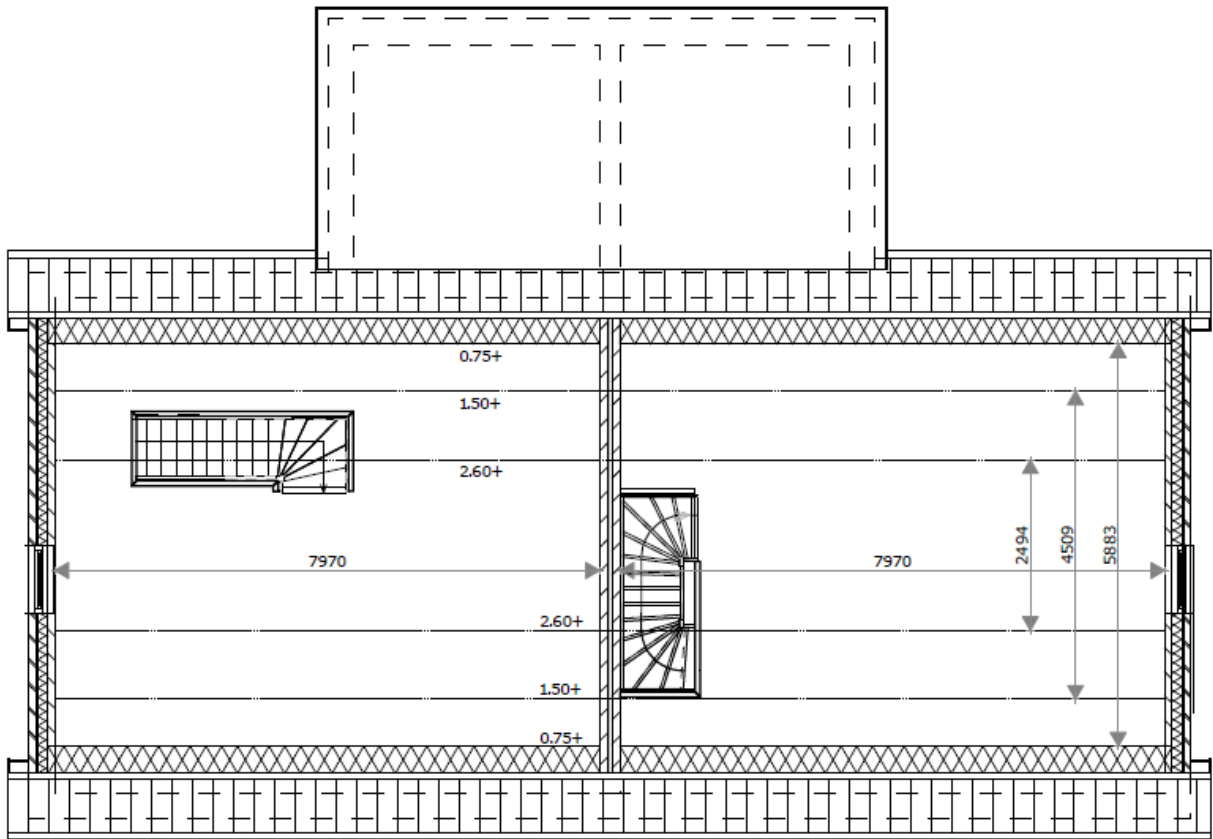




Plattegronden



Begane grond



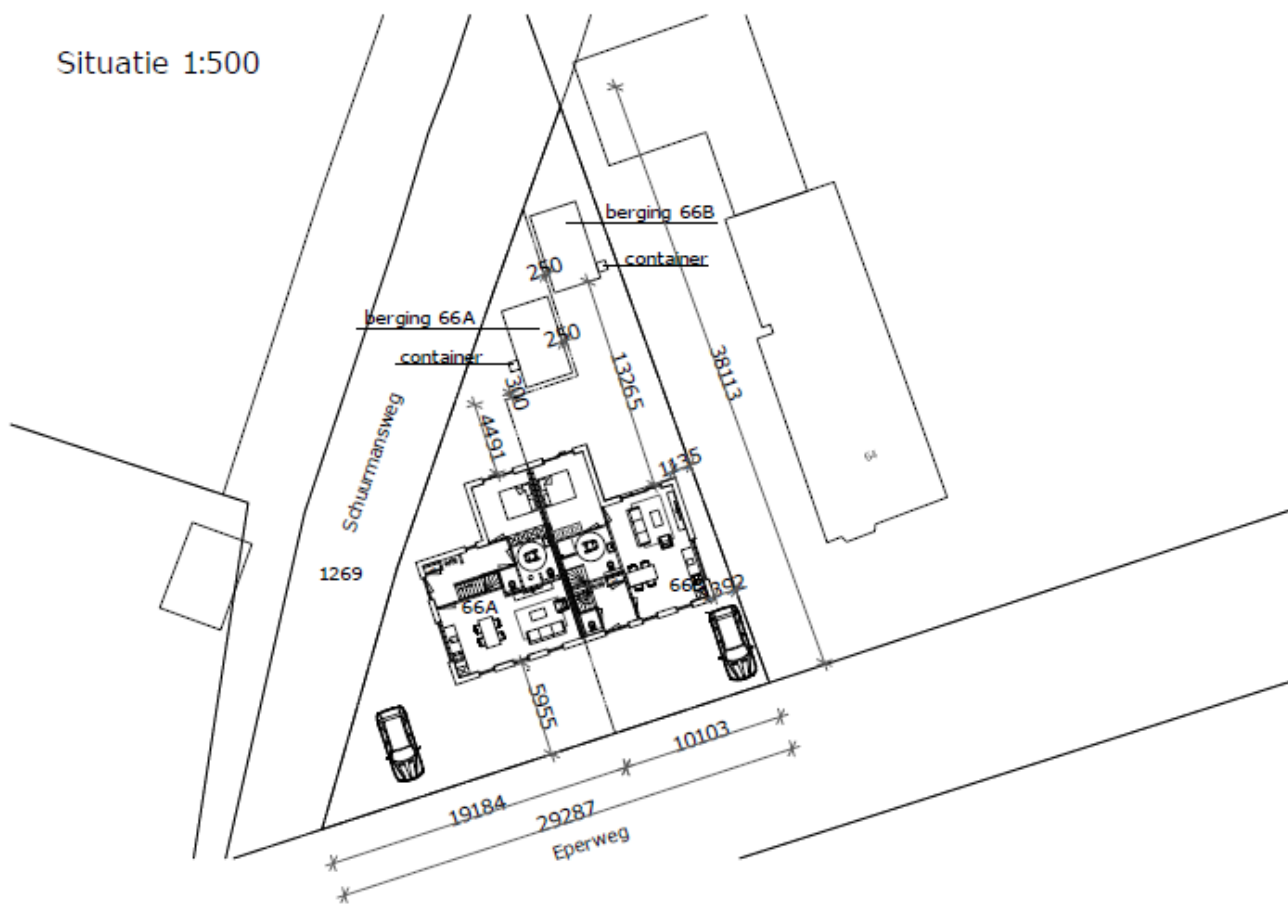
Verdieping



Kadastrale gegevens:

Straat: Eperweg
Huisnummer: 66A/66B
Gemeente: Epe (Oene)

Situatie 1:500

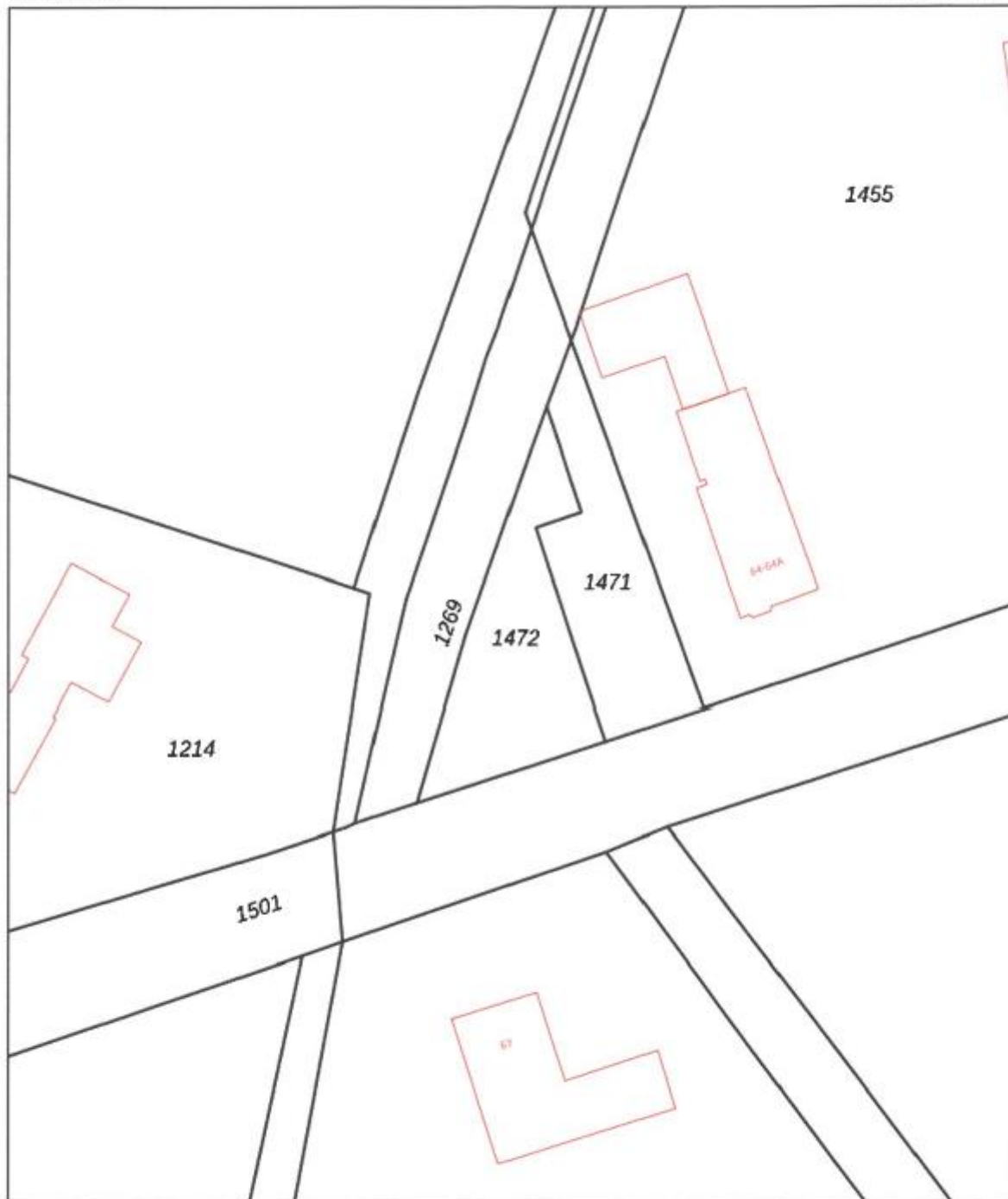



Kadastrale gegevens

Kadastrale aanduiding		Grootte
Epe en Oene D 1471	Eperweg 66 A Oene	253 m ²
Epe en Oene D 1472	Eperweg 66 B Oene	277 m ²
Perceelen zijn ontstaan uit:		
Epe en Oene D 785		

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kadaster



<p>12345 75</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Epe en Oene Sectie D Perceel 1472</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>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eenskluidend uittreksel, geleverd op 18 augustus 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Omgevingsplan



Eperweg 66 Oene

Wijzigingsplan Gemeente Epe

meer kenmerken ▾

vastgesteld 14-07-2023 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (1) ^

Wonen >

Bouwwlakken (1) ^

bouwwlak

19, Invouwen

Artikel 3 Wonen

Toelichting bekijken

- **Invouwen**

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met dien verstande dat per bestemmingsvlak ten hoogste 1 woning is toegestaan;
- b. praktijk- of studioruimte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- c. bostuinen;

met daarbij behorende:

- d. tuinen en erven.

- **Invouwen**

3.2 Bouwregels

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

- a. het bouwen van woningen geldt dat:
 1. deze vrijstaand worden gebouwd;
 2. binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 3. de inhoud niet meer dan 750 m³ mag bedragen;
 4. de goothoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen, dan wel:
 5. de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
 6. de breedte niet minder dan 5 m mag bedragen;
 7. de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
 8. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' de gevel van het gebouw uitgevoerd dient te worden als dove gevel;
- b. voor het bouwen van bijgebouwen geldt dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen niet meer dan 75 m² mag bedragen;
 2. de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 5 m mogen bedragen;
 3. bijgebouwen uitsluitend achter de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd;
 4. de afstand van bijgebouwen tot de woning niet meer dan 30 m mag bedragen;
- c. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde vóór de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
2. de bouwhoogte en de oppervlakte van overkappingen niet meer dan respectievelijk 3 m en 20 m² mag bedragen;
3. de oppervlakte van een niet-overdekt zwembad mag niet meer dan 75 m² bedragen;
4. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 5 m bedragen;
5. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
6. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

- **Invouwen**

3.3 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 gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid;
- g. de brandveiligheid.

- **Invouwen**

3.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2 sub a.7 ten behoeve van het bouwen van aanbouwen aan de woning zonder dakhelling, mits er sprake is van een aanvaardbaar straat- en bebouwingsbeeld;
- b. lid 3.2 sub b.3 ten behoeve van het bouwen achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning.

- **Invouwen**

3.5 Specifieke gebruiksregels

- **Invouwen**

3.5.1 Strijdig gebruik

- a. Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik:
 1. van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
 2. van bijgebouwen voor recreatieve bewoning;
 3. 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;
- b. Een aan huis verbonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat:
 1. ten hoogste 40% van de gezamenlijke oppervlakte van de woning 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 woning 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.

o **Invouwen**

3.5.2 Voorwaardelijke verplichting - landschapsmaatregelen

a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken binnen de bestemming 'Wonen' zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in [Bijlage 1](#) opgenomen [Erfinrichtingsplan](#), teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

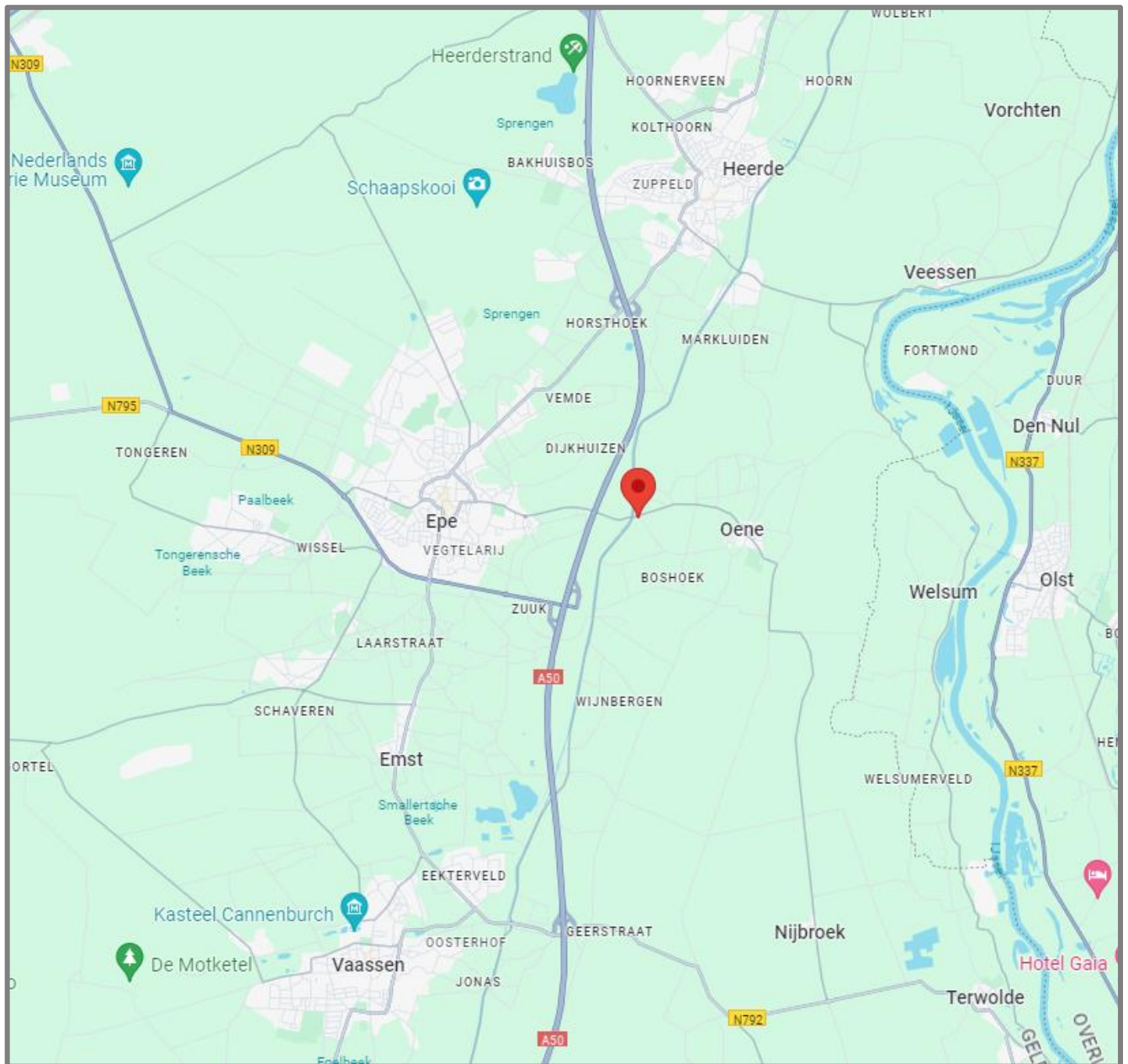
b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming 'Wonen' worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 24 maanden na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in [Bijlage 1](#) opgenomen [Erfinrichtingsplan](#), teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

• **Invouwen**

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid **3.1** sub a ten behoeve van de huisvesting van twee huishoudens in één woning, met dien verstande dat:
 1. hierdoor het aantal woningen niet wordt vergroot;
 2. de uiterlijke verschijningsvorm gehandhaafd blijft;
 3. per huishouden 75 m² aan bijgebouwen is toegestaan, dan wel de bestaande oppervlakte zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan indien deze meer bedraagt.
- b. het bepaalde in lid **3.5.2** en toegestaan worden dat in plaats van de bedoelde landschapsmaatregelen andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in [Bijlage 1](#) genoemde landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden.



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 erfdiensbaarheden, 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.