



ORANJEWEG 113 EMST

Vrijstaande woonboerderij in Emst op
24.650 m² eigen grond.

Vraagprijs € 845.000,- 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



Vrijstaande Woonboerderij met diverse bijgebouwen op ruim perceel 24.650 m² eigen grond!

Aan de rand van het Kroondomein en de Gortelse heide kunnen wij u deze woonboerderij te koop aanbieden.

De ligging van de woonboerderij is uniek! Binnen enkele minuten wandelen bevindt u zich in de uitgestrekte Veluwe bossen en heidevelden. Door de prachtige ligging kunt u hier dagelijks genieten van rust, ruimte en natuur. De woning ligt op ± 5 kilometer van het dorp Emst en ± 6.5 kilometer van het dorp Epe. De woning heeft een goede ontsluiting naar de rijkswegen A-50 en A-28. De randstad ligt op ± 1 uur autorijden.

Het bijbehorende perceel heeft een oppervlakte van 2,46 hectare, grotendeels bestaande uit grasland, een gedeelte erf en tuin. De woning is zeer geschikt voor paardenliefhebbers vanwege de prachtige uitrij mogelijkheden in de nabije omgeving.

Bij de woning behoren diverse bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ± 160 m². Daarnaast zijn er nog enkele oude overkappingen op het erf aanwezig.

De woonboerderij is gebouwd omstreeks 1900. Verwarming geschiedt door gaskachels. De woonboerderij beschikt over een energielabel G. De opstallen verkeren grotendeels in een gedateerde staat en kunnen eventueel naar wens worden gemoderniseerd. Door de huidige indeling is de woonboerderij geschikt voor dubbele bewoning.

Indeling woonboerderij:

Begane grond: entree/ eenvoudige keuken ± 11 m² - kookhuis/woonkamer ± 15 m² - woonkamer ± 31 m² - tussenhuis met trapopgang naar de eerste verdieping - gang - twee slaapkamers ± 12 en 7 m² - eenvoudige badkamer met douche, toilet en wastafel. Tweede woongedeelte: entree / keukentje ± 4 m² - woonkamer ± 17 m² - slaapkamer ± 10 m² - badkamer met douche en wastafel - separaat toilet.

1ste Verdieping: overloop - 2 grote slaapkamers ± 24 en 12 m².

Extra informatie:

- Bouwjaar omstreeks 1900**
- Inhoud ± 616 m³**
- Perceeloppervlakte 24.650 m²**
- Woonoppervlakte ± 184 m²**
- Dubbele bewoning of kantoor/praktijk aan huis mogelijk.**



Oranjeweg 113 Emst



Oranjeweg 113 Emst



Oranjeweg 113 Emst



Oranjeweg 113 Emst















kadastrale gegevens

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Heerde K 4808](#)

Kadastrale objectidentificatie: 081150480870000

Locatie Kamperweg 10
8181 CM Heerde

BAG identificatie: [0246010000003630](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 617 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 199252 - 489474

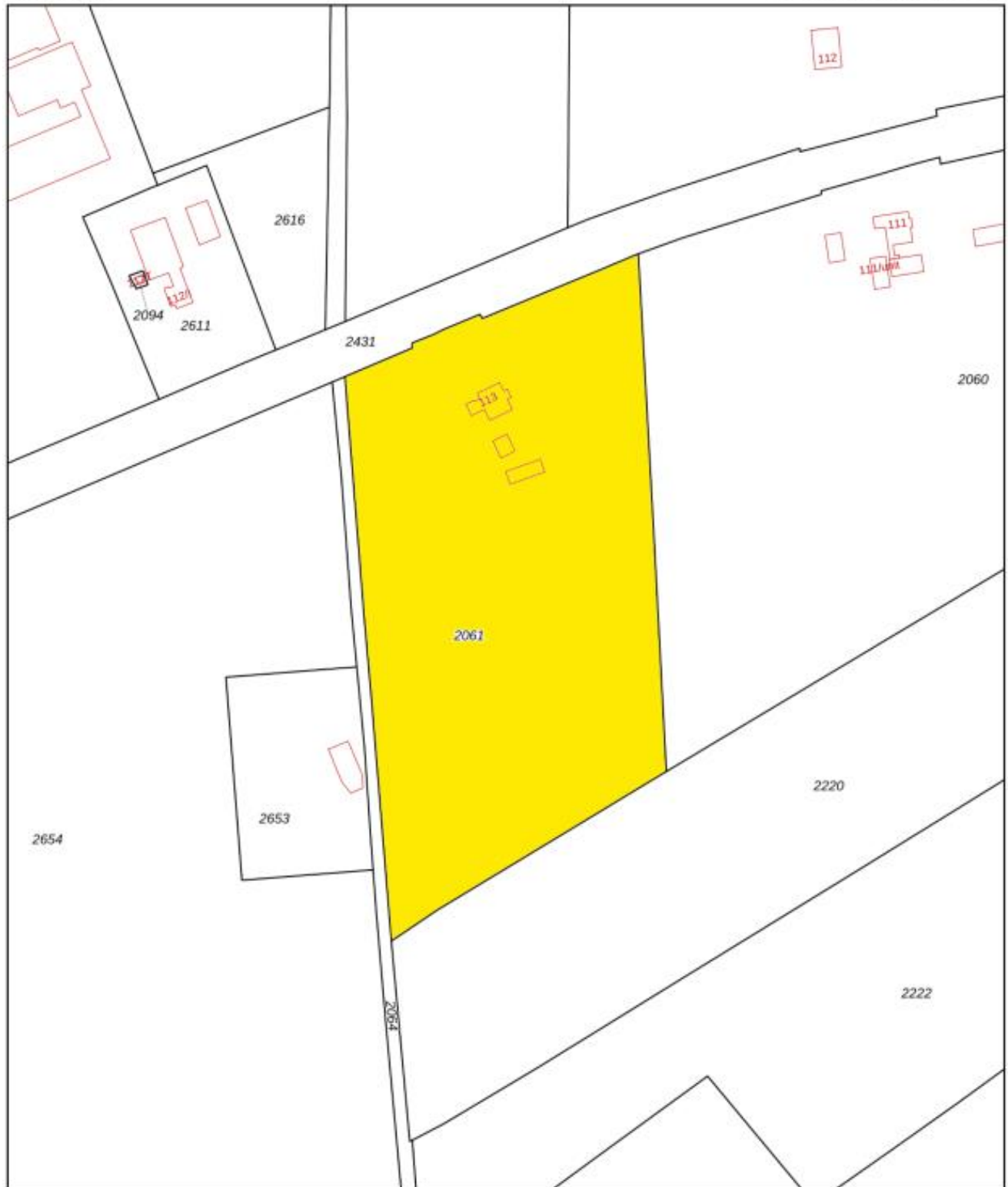
Omschrijving Wonen

AANTEKENINGEN

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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oranjeweg 113 Emst



0 20 40 60 80 100m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

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

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Epe en Oene

Sectie P

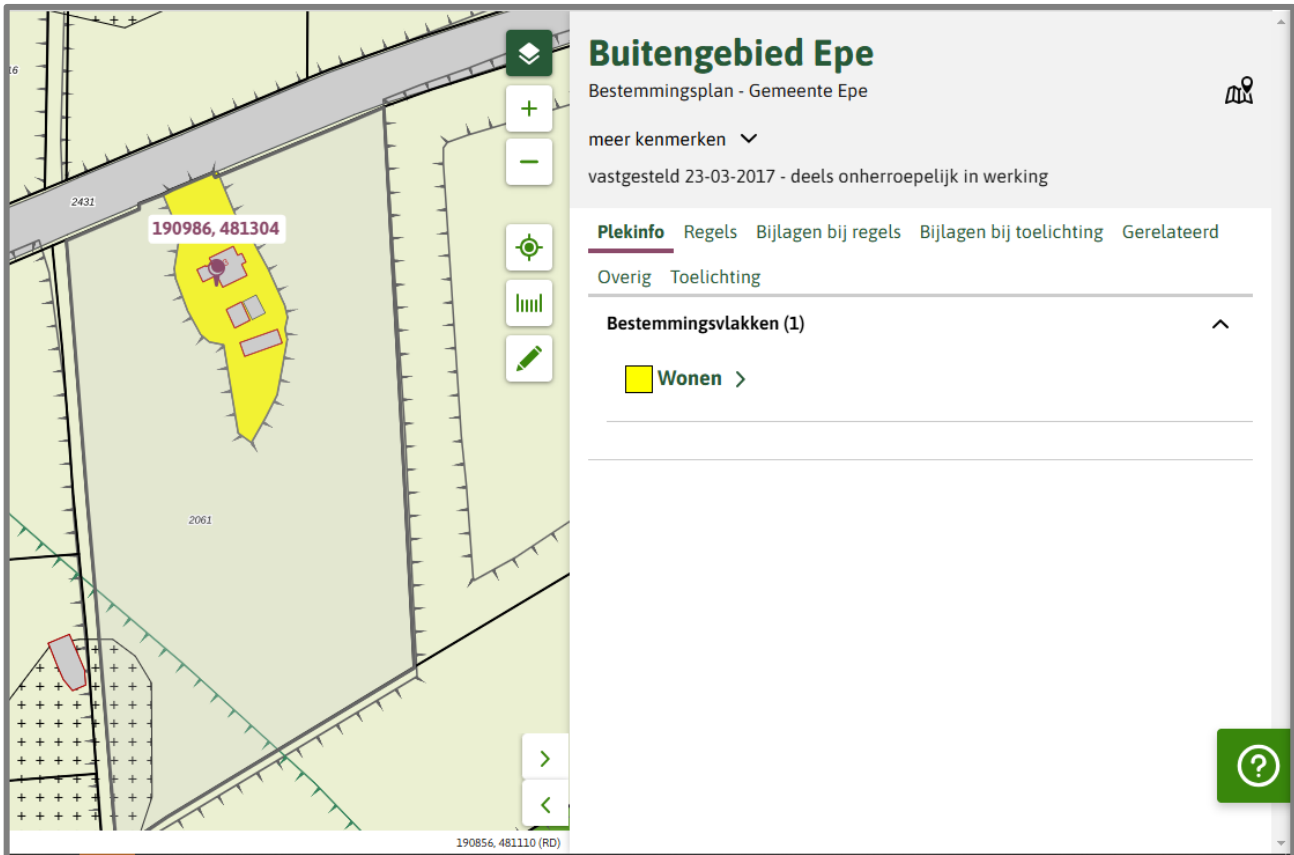
Perceel 2061

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



Buitengebied Epe
Bestemmingsplan - Gemeente Epe

meer kenmerken ∨
vastgesteld 23-03-2017 - deels onherroepelijk in werking

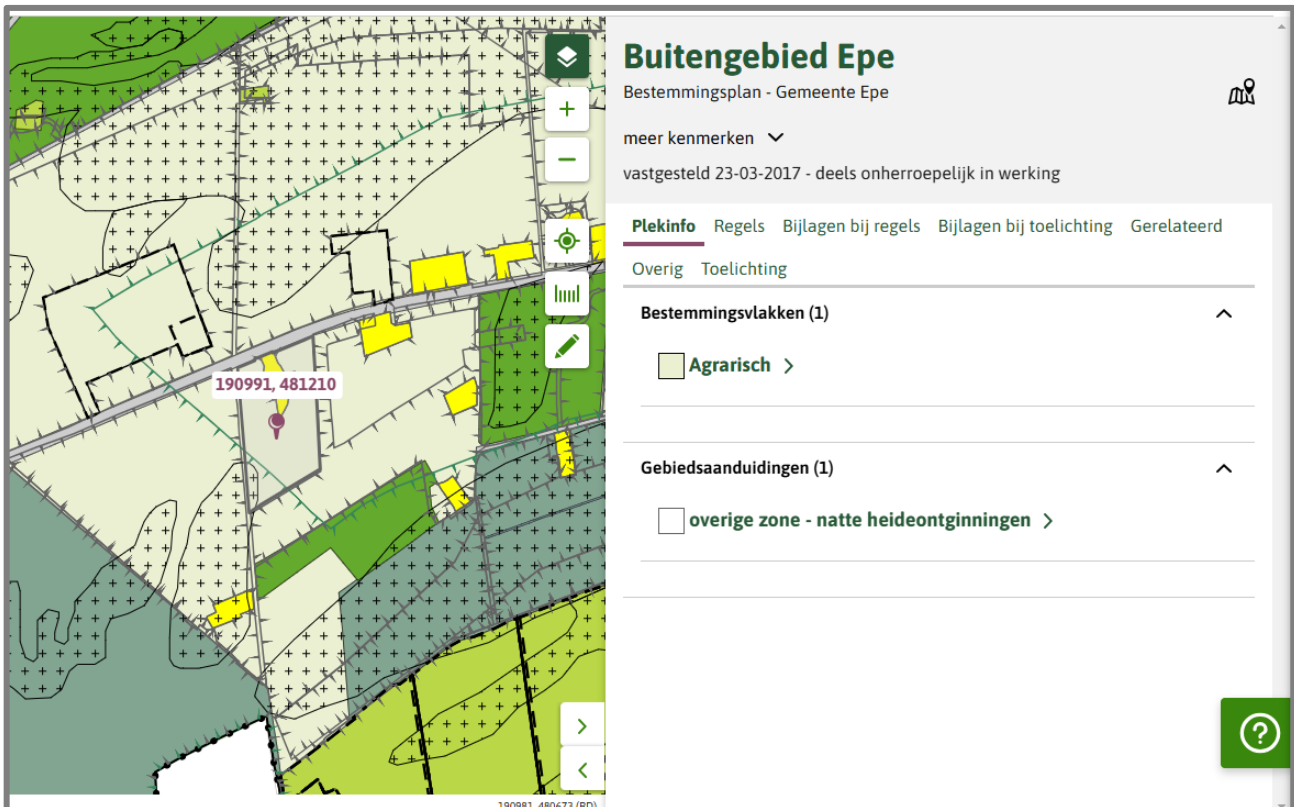
Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (1) ∧

Wonen >

190856, 481110 (RD)



Buitengebied Epe
Bestemmingsplan - Gemeente Epe

meer kenmerken ∨
vastgesteld 23-03-2017 - deels onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (1) ∧

Agrarisch >

Gebiedsaanduidingen (1) ∧

overige zone - natte heideontginningen >

190981, 480673 (RD)

Artikel 26 Wonen

• 26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Wonen** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met dien verstande dat per bestemmingsvlak ten hoogste 1 woning is toegestaan, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen';
- b. nevenactiviteiten welke zijn opgenomen in **Bijlage 2 Lijst nevenactiviteiten bij de bestemming 'Wonen'**, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenactiviteit', met dien verstande dat:
 1. de nevenactiviteit uitsluitend mag worden uitgeoefend in de bestaande bebouwing;
 2. de oppervlakte van de bestaande bebouwing die wordt gebruikt ten behoeve van de nevenactiviteit niet meer mag bedragen dan is aangegeven in **Bijlage 2 Lijstnevenactiviteiten bij de bestemming 'Wonen'**;
- c. praktijk- of studioruimte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- d. bostuinen;

met daarbij behorende:

- e. tuinen en erven;
- f. een tennisbaan, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 650 m².

• 26.2 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, , met dien verstande dat:
 - ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' de woningen aaneen worden gebouwd;
 2. de inhoud niet meer dan 750 m³ mag bedragen, dan wel:
 - de bestaande inhoud zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan indien deze meer bedraagt; of
 - indien de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'volume (m3)' dan mag de inhoud niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'volume (m3)';
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - villa' de inhoud niet meer dan 1.100 m³ mag bedragen, dan wel de bestaande inhoud zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan indien deze meer bedraagt;
 4. de goothoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen, dan wel:
 - de bestaande goothoogte zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan indien deze meer bedraagt;
 - niet meer dan de aangegeven goothoogte met de aanduiding 'maximum goothoogte (m)';
 5. de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan indien deze meer bedraagt;

6. de breedte niet minder dan 5 m mag bedragen;
 7. de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- b. voor het bouwen van bijgebouwen geldt dat:
1. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen niet meer dan 75 m² mag bedragen, dan wel:
 - de bestaande oppervlakte per bijgebouw zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan indien deze meer bedraagt;
 - de aangegeven oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)';
 2. de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 5 m mogen bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum hoogte (m)' de aangegeven hoogte is toegestaan;
 3. bijgebouwen uitsluitend achter de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd, met dien verstande dat tevens de bestaande bijgebouwen voor de voorgevel zijn toegestaan;
 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 bij een tennisbaan behorend hekwerk mag niet meer dan 4 m bedragen;
 5. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 5 m bedragen;
 6. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
 7. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

• 26.3 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.

• 26.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 26.2 sub b.1 voor de vermeerdering van de toegestane oppervlakte aan- en bijgebouwen ten behoeve van een agrarisch hobbybedrijf tot ten hoogste

200 m² per woning, mits de noodzaak is aangetoond en het bestemmingsvlak, eventueel in combinatie met de daaraan grenzende en daarmee één eigendomseenheid vormende gronden, een (gezamenlijke) oppervlakte heeft van ten minste 5.000 m², en de belangen van gebruikers danwel eigenaren van aangrenzende gronden en/of (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden geschaad;

- b. lid 26.2 sub b.1 ten behoeve van de gehele of gedeeltelijke vervanging van meerdere bijgebouwen waarvan de gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt dan 75 m² door één of meerdere bijgebouwen, met dien verstande dat:
 1. de vervanging bijdraagt aan een aanmerkelijke verbetering van de landschappelijke situatie ter plaatse;
 2. met de vervanging een vermindering (sanering) van de oppervlakte, voor zover die meer bedraagt dan 75 m² plaatsvindt tot een oppervlakte van ten hoogste 50% van het meerdere tot een oppervlakte van ten hoogste 200 m²;
- c. lid 26.2 sub b.3 ten behoeve van het bouwen achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning;
- d. lid 26.2 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.

- **26.5 Specifieke gebruiksregels**

- **26.5.1 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 en gastenverblijven 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.

- **26.5.2 Voorwaardelijke verplichting Dorperveldweg 3 te Epe**

Binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van een nieuwe woning op het perceel Dorperveldweg 3 te Epe, zoals bedoeld in lid 26.2, dienen de gronden als bedoeld in Artikel 26 Wonen in te zijn ingericht

overeenkomstig het inrichtingsplan, zoals opgenomen in [Bijlage 9 Inrichtingsplan Dorperveldweg 3 Epe](#).

o **26.5.3 Voorwaardelijke verplichting Gortelseweg 37 te Vaassen**

Binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van een garage op het perceel Gortelseweg 37 te Vaassen, zoals bedoeld in lid 26.2, dient aan de volgende verplichtingen te zijn voldaan:

- a. Licht- en geluidsbelasting tegengaan tijdens de sloop- en bouwactiviteiten en toekomstige gebruik door geen permanente, of in ieder geval zeer beperkte en aangepaste verlichting, aan te brengen. Daarnaast moet licht- en geluidsbelasting bij beheer en gebruik zo laag mogelijk gehouden worden, en in de avond-nachtperiode geheel achterwege blijven.
- b. Ontwikkelen en beschermen bos(plantsoen)stroken door o.a. afscheren van cultureel gebruik van de bosgebieden, verwijderen exoten en ongewenst opslag, weren van culturele soorten, invasieve en anderzijds ongewenste soorten, dunning gericht op het vrijzetten van inheemse boomsoorten, toepassen van de Gedragscode Bosbeheer, handhaven dode stammen en ander dood hout (staand en liggend).
- c. Herstellen natuurlijke grondslag na afbraak van de huidige stenen garage om de ontwikkeling naar oud bos (berken-eikenbos of beuken-eikenbos) te waarborgen. Dit kan door het maaiveld ter plaatse van de herbouw op de oude locatie aan te brengen.
- d. Bij de uitvoer van werkzaamheden het huidige bos ontzien en afzetten om inrijden en opslag van bouw materiaal tegen te gaan. Dit afzetten moet met lint en bouwhekken plaatsvinden.

o **26.5.4 Voorwaardelijke verplichting Heidebadweg 24 te Epe**

Voor de gronden ter plaatse van Heidebadweg 24 te Epe, zoals aangegeven op het kaartje, zoals opgenomen in [Bijlage 10](#), geldt dat deze met bomen moeten zijn ingericht binnen 1 jaar na het onhoerroepelijk worden van het bestemmingsplan.

o **26.5.5 Voorwaardelijke verplichting Tongerenseweg 172 te Epe**

Binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen en/of uitbreiden van een woning op het perceel Tongerenseweg 172 te Epe, zoals bedoeld in lid 26.2, dienen de gronden als bedoeld in [Artikel 26 Wonen](#) in te zijn ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan, zoals opgenomen in [Bijlage 11 Inrichtingsplan Tongerenseweg 172 Epe](#).

o **26.5.6 Voorwaardelijke verplichting Woesterbergweg 5 te Emst**

- a. Binnen 1 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen

van en/of uitbreiden van de woning op het perceel Woesterbergweg 5 te Emst, zoals bedoeld in lid 26.2, dienen de gronden als bedoeld in Artikel 26 Wonen, dient de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te zijn gesloopt.

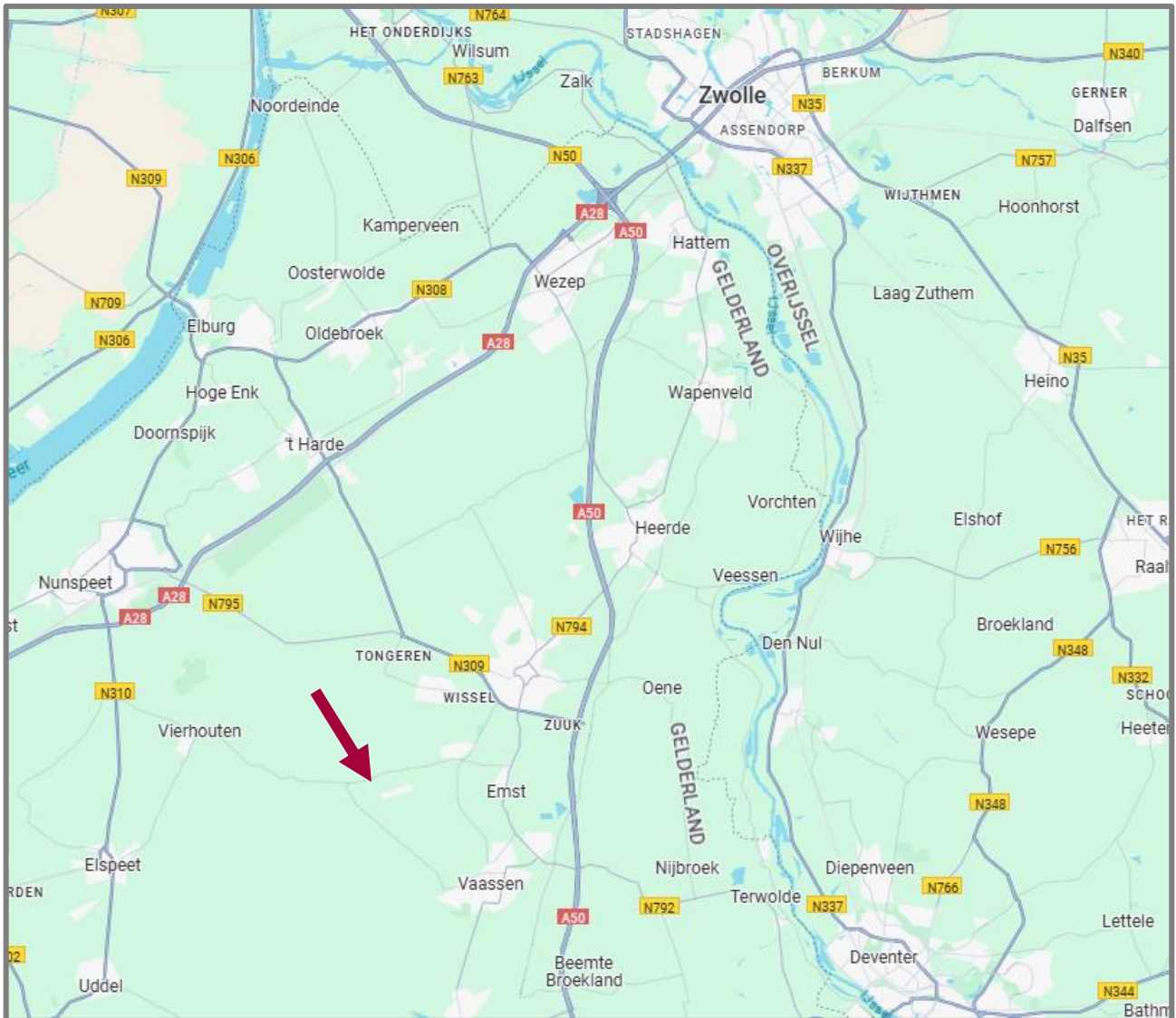
- b. Binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van het bouwen van en/of uitbreiden van de woning op het perceel Woesterbergweg 5 te Emst, zoals bedoeld in lid 26.2, dienen de gronden als bedoeld in Artikel 26 Wonen, dient het erf te zijn ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan, zoals opgenomen in [Bijlage 12 InrichtingsplanWoesterbergweg 5 Epe](#).

• 26.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 26.1 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.

Oranjeweg 113 Emst





Informatie en meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Makelaarskantoor Buitenkamp is gespecialiseerd in de begeleiding van de verkoop en aankoop van woningen, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder vindt u eerst wat belangrijke informatie voor u, voordat u in onderhandeling gaat. Daarna beantwoorden we de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u in onderhandeling gaat, om zo huis van uw dromen aan te kopen.

Ouderdomsclausule

Bij aankoop van een oudere woning vanaf ± 40 jaar nemen wij standaard in de koopovereenkomst de ouderdomsclausule op, welke luidt als volgt: “ Het is koper bekend dat de onroerende zaak grotendeels meer dan ± ... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de funderingen, leidingen voor de elektriciteit, water en gas, de riolering, aantasting van de onroerende zaak door houtverniers(boktor/houtworm etc.) en de aanwezigheid van doorslaand of optrekken vocht. Verkoper staat er voorts niet voor in dat het verkochte de eigenschappen heeft die de koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten.”

Informatieplicht

De verkoper heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken en eventuele gebreken die hem bekend zijn en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Deze zaken dienen door een verkoper ingevuld te worden in een *Vragenlijst bij de verkoop van een woning*, waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. Wanneer u belangstelling heeft in de woning, is het verstandig om ons te vragen naar een kopie hiervan en een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo o.a. inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast kunt u de *Lijst van zaken* opvragen om te weten te komen welke zaken wel of niet in de woning worden achtergelaten.

Onderzoeksplicht

De koper heeft op zijn of haar beurt een onderzoeksplicht. Het is belangrijk dat u als koper aangeeft wat uw speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht u verbouwingsplannen hebben, adviseren wij u bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de Gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”, die de belangen van u als koper behartigt.

Na afloop van een bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt, wil de verkoper dat graag weten. Eventueel kunnen wij in een gesprek met u, u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. U kunt zich bijvoorbeeld gratis inschrijven als zoeker en op die manier een jaar lang op de hoogte blijven van nieuw bij ons in de verkoop gekomen woningen. Tevens kunt u ons als aankoopmakelaar inschakelen. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Onderhandelen en de koopakte

Wanneer u alle benodigde informatie heeft over de door u bekeken woning en u wilt deze aankopen, kunt u contact met ons makelaarskantoor opnemen. De snelste manier voor u is om dit telefonisch te doen of dit mondeling op kantoor door te geven. Mocht u uw bod toch per e-mail willen doorgeven, dan adviseren wij u tevens mondeling aan ons te melden dat u deze e-mail heeft gestuurd, zodat wij daarvan op de hoogte zijn. Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij

zorg dragen voor een correcte vastlegging in een door de NVM opgestelde koopovereenkomst. Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst, die door verkoper en koper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2% en 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.