

BARTEN TIEMESSEN®
N V M M A K E L A A R S

WONINGMAKELAARDIJ | BEDRIJFSMAKELAARDIJ | TAXATIES | PLANADVISERING



Kavel 20 – C.J. Blaauwstraat 18

WAGENINGEN



KENMERKEN

VRAAGPRIJS:

€ 310.000,= v.o.n.

SOORT:

Bouwkavel

PERCEELOPPERVLAKTE:

503 m²

LIGGING:

in woonwijk, open ligging, in bosrijke omgeving

TUIN:

achtertuin op het oosten

INTERESSE IN DEZE WONING?

CONTACT:

Barten Tiemessen NVM Makelaars
Generaal Foulkesweg 9, 6703 BH Wageningen
T: 0317 - 422 600 E: info@barten-tiemessen.nl



OMSCHRIJVING

C.J. Blaauwstraat 18, 6709 DA Wageningen (kavel 20);

Binnen het project "Plantenveredeling" aan de Lawickse Allee te Wageningen hebben wij nog één laatste bouwka­vel te koop!

Deze kavel wordt per inschrijving verkocht. De sluitingsdatum voor de inschrijving is gesteld op dinsdag 11 januari 2022 om 17:00 uur. U kunt de kavel zelfstandig ter plaatse bekijken, echter verzoeken wij u om telefonisch of per email uw interesse aan ons kenbaar te maken zodat wij u de details omtrent de verkoopprocedure kunnen toesturen.

Deze unieke bouwka­vel heeft een oppervlakte van 503 m² en wordt aangeboden zonder woning en er is geen aannemersverplichting. U kunt uw

toekomstige woning realiseren met uw eigen aannemer en / of architect. De te realiseren woning moet natuurlijk wel passen in het plan van de beeldkwaliteit en binnen het bestemmingsplan.

Net buiten Wageningen, prachtig gelegen op de grens van stad en platteland, maar met het stadscentrum binnen handbereik! In het landelijke gebied tussen Wageningen en Rhenen, ontstaat een nieuwe buurtschap. Een kleine woonkern omzoomd door weilanden en akkers. In dit prachtige landschap liggen 25, inmiddels vrijwel allemaal bebouwde, kavels waarvan er nog slechts 1 te koop is.

De kavel is 503 m² groot en biedt letterlijk en figuurlijk alle ruimte om een woning naar eigen smaak en stijl te realiseren. Een plek om iedere dag tot rust te komen. Een omgeving waar kinderen

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



veilig spelen en waar privacy gewaarborgd is. Waar je het kalme karakter van de natuur iedere dag ervaart en waar je woning helemaal past bij jouw manier van leven. Bouwen op een kavel in het nieuwe buurtschap gaat gepaard met veel vrijheid. De goothoogte en nokhoogte maken het mogelijk om woningen met 2 verdiepingen met kap te bouwen. Omdat de kavels allemaal tenminste twee parkeerplaatsen hebben, zal het straatbeeld niet bepaald worden door her en der geparkeerde auto's. Dat geeft het nieuwe buurtschap een natuurlijk uitstraling. De woningen zijn bovendien op ruime afstand van de openbare weg gelegen.

Het buurtschap is een bijzondere locatie. Het ligt in het groene buitengebied op slechts enkele minuten fietsen van Wageningen. Zo geniet je van alle faciliteiten van de bruisende stad, terwijl je toch op het platteland woont. De bouwkvavels liggen

midden tussen uitgestrekte landerijen en vlakbij de meanderende Nederrijn met zijn uiterwaarden. De combinatie van heuvelachtige bossen, weidse vergezichten en vlak riviergebied maken de omgeving landschappelijk spannend, afwisselend en karakteristiek. Een gebied waar je met volle teugen geniet van natuurlijke schoonheid.

Wageningen is een levendige universiteitsstad met een hoogwaardig voorzieningsniveau. De stad is bekend door Wageningen University, één van 's werelds meest gerenommeerde onderwijs- en onderzoekinstellingen op het gebied van Life Sciences. Mede hierdoor bruist Wageningen van de energie en kent de stad een bloeiend sport- en verenigingsleven. Ook het aanbod in shopping, cultuur en uitgaan is veelzijdig.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



De foto's en media geven een goed beeld van de mogelijkheden voor een woning op deze kavel, u bent echter vrij in de keuze voor een aannemer cq architect. Bij het ontwerp van deze woning wordt de kavel optimaal benut voor zowel de bouw van een royale woning en behoudt van een ruime privacyrijke tuin. Deze afbeeldingen zijn puur ter beeldvorming van de mogelijkheden van de kavel. Er is nog geen omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van een woning. De uiteindelijke koper dient zelf te zorgen voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

Aan de afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor meer informatie kunt u terecht bij Barten Tiemessen NVM Makelaars te Wageningen. Bereikbaar op 0317-422600 of info@barten-tiemessen.nl

tiemessen.nl

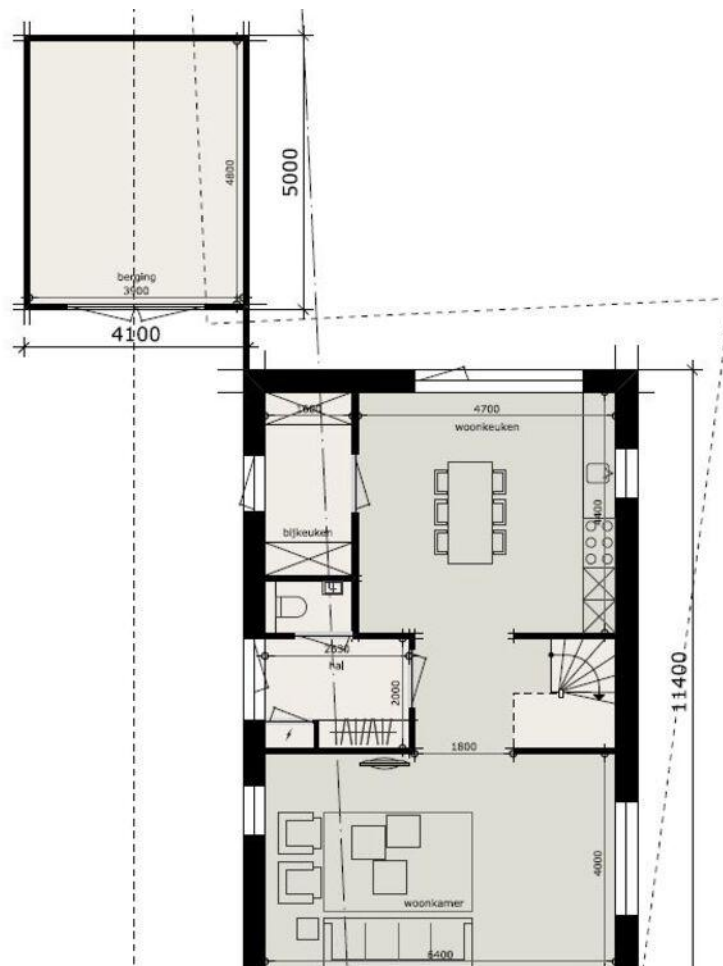
Kenmerken kavel 20:

- vraagprijs € 310.000,- v.o.n.
- kaveloppervlakte 503 m²
- bestemming wonen-1
- bruto vloer oppervlak (BVO): 225 m²
- gebruiksoppervlak (GBO): 155 m² (exclusief de vrijstaande berging (4,1 m x 5 m)
- maximale inhoud hoofdgebouw (woning) 800 m³
- maximaal bebouwingspercentage 25 % / 40 %
- maximaal te bebouwen oppervlak 96 m²
- maximale goothoogte 5.0 / 7.0 m
- maximale nokhoogte 9.0 / 10.5 m
- minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- bestemming 'groen' wijkt af van plankaart bestemmingsplan waardoor bebouwing conform ontwerp mogelijk is geworden. Ontwerp heeft nog geen goedkeuring Welstand.

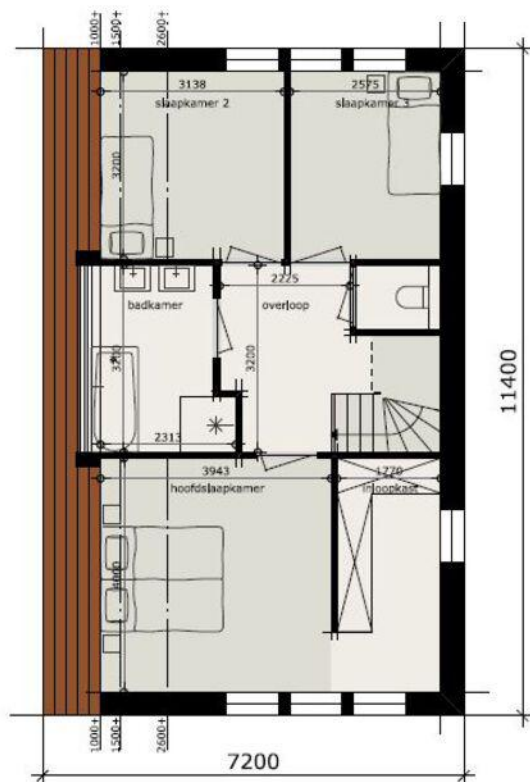
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



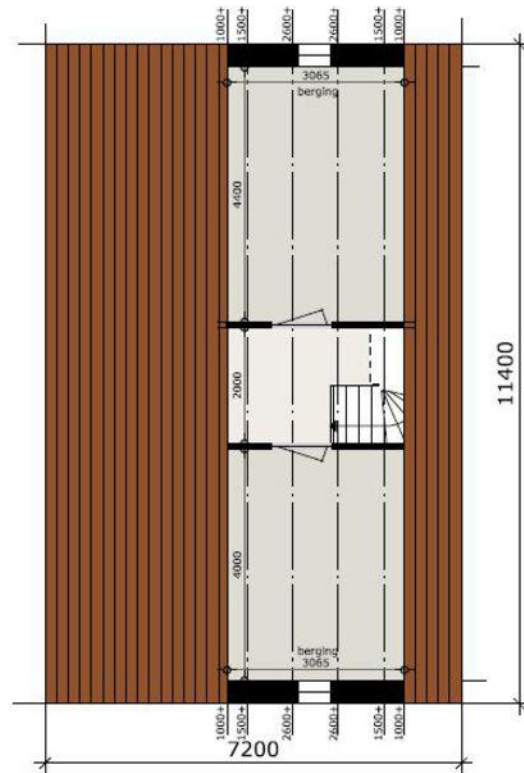




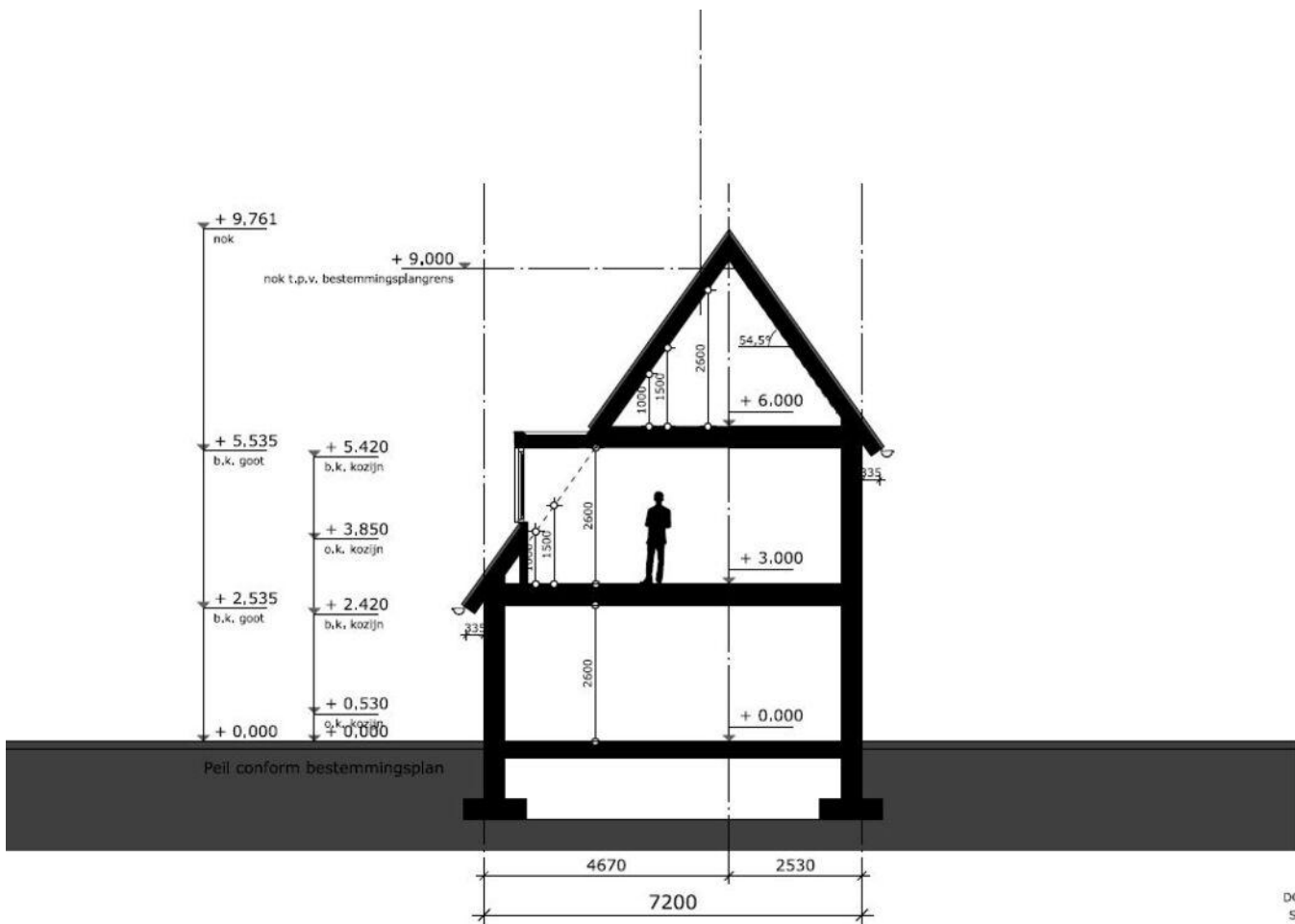
BEGANE GROND
Schaal 1:75



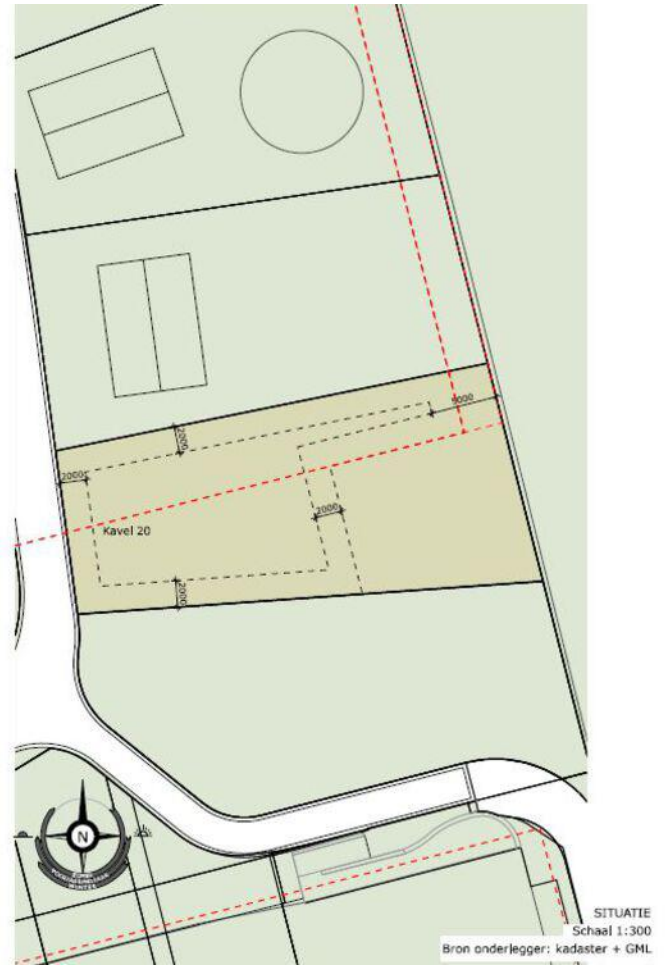
VERDIEPING



ZOLDER
Schaal 1:75



DOORSNEDE
Schaal 1:75



KADASTRALE KAART



GEMEENTE:
SECTIE:
NUMMER:
EIGENDOM:

Wageningen
G
2588
Volle eigendom

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Besetmmingsplankaart kavel

2. BESTEMMINGSPLANKAART



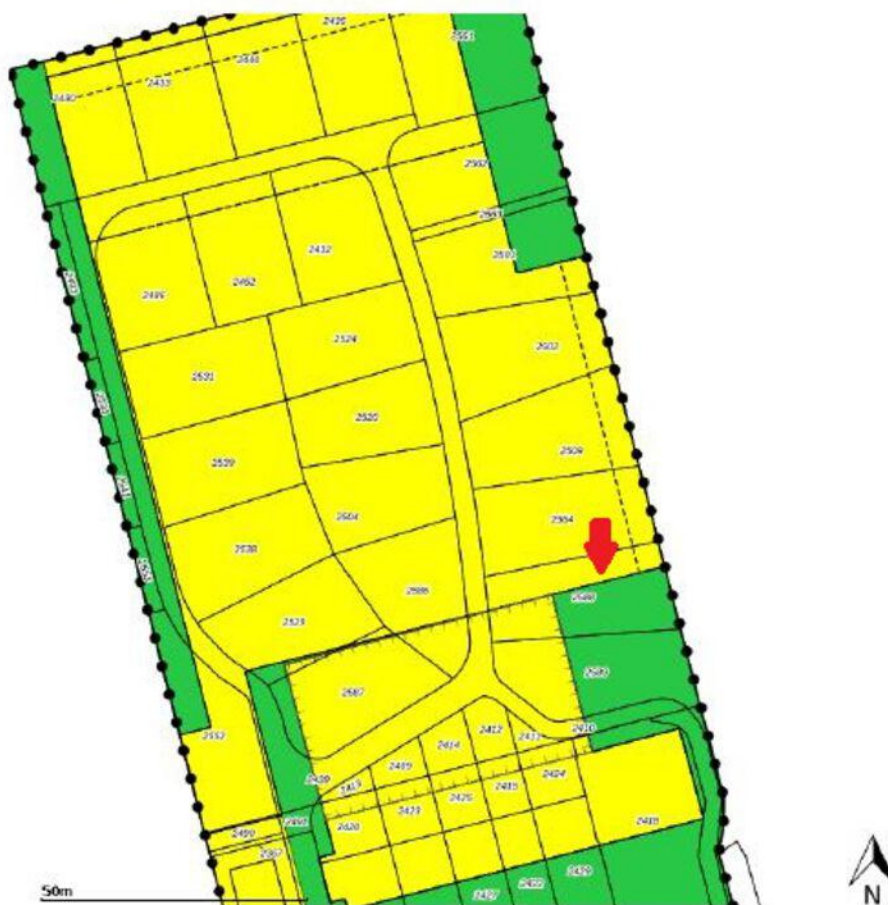
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Bestemmingsplankaart

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam: **Plantenveredeling Lawickse Allee**
Naam overheid: Gemeente Wageningen
Type plan: bestemmingsplan
Planidn: NL.IMRO.0289.0016plantenveredel-ONHE
Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking

Datum afdruk: 2021-12-20
IMRO-versie: IMRO2008
Plan datum: 2013-07-31
Planstatus: onherroepelijk



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Pagina 1 van 2

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Bestemmingsplan legenda

Ruimtelijkeplannen.nl

Legenda	
	plangebied
Enkelbestemmingen	
	agrarisch
	agrarisch met waarden
	bedrijf
	bedrijventerrein
	bos
	centrum
	cultuur en ontspanning
	detailhandel
	dienstverlening
	gemengd
	groen
	horeca
	kantoor
	maatschappelijk
	natuur
	overig
	recreatie
	sport
	tuin
	verkeer
	water
	wonen
	woongebied
Dubbelbestemmingen	
	waterstaat
	leiding
	waarde
Bouwvlakken	
	bouwvlak
Gebiedsaanduidingen	
	geluidzone
	luchtvaartverkeerzone
	vrijwaringszone
	milieuzone
	veiligheidszone
	wetgevingzone
	reconstructiewetzone
	overige zone
Aanduidingen	
	bouwaanduiding
	functieaanduiding
	lettertekenaanduiding
	maatvoering
Figuren	
	as van de weg
	dwarsprofiel
	gevellijn
	hartlijn leiding
	relatie
	figuur IMRO2006
Gebiedsgerichte besluiten	
	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak
Structuurvisies	
	plangebied
Gescande kaarten	
	plangebied
Overige besluiten	
	plangebied

Pagina 2 van 2

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Bestemmingsplan bepalingen

Artikel 5 Wonen - 1

- [5.1 bestemmingsomschrijving](#)
- [5.2 bouwregels](#)
 - [5.2.1](#)
 - [5.2.2](#)
 - [5.2.3](#)
 - [5.2.4](#)
- [5.3 nadere eisen](#)
- [5.4 afwijken van de gebruiksregels](#)
 - [5.4.1](#)
 - [5.4.2](#)
- [5.5 afwijken van de bouwregels](#)
- [5.6 specifieke gebruiksregels](#)

5.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep op maximaal 30% van het bruto-vloeroppervlak van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum per woning van 45 m²;
- woonhuizen ten behoeve van bijzondere woondoeleinden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bijzondere woondoeleinden';
- commerciële voorzieningen tot een maximum van 500 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - commerciële ruimte';
- groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- parkeer- en speelvoorzieningen;
- woonstraten en paden;
- voet- en rijwielpaden;

met daaraan ondergeschikt:

- tuinen, erven en terreinen;
- waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;

met de daarbij behorende:

- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bestemmingsplan bepalingen

5.2 bouwregels

5.2.1

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- hoofdgebouwen worden vrijstaand of twee-aan-eengebouwd gebouwd, met dien verstande dat:
 - ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' maximaal 10 aaneengebouwde woningen mogen worden gerealiseerd;
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bijzondere woondoeleinden' hoofdgebouwen ten behoeve van woningen of ten behoeve van bijzondere woondoeleinden worden gerealiseerd;
- de afstand van vrijstaande woonhuizen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 2 m;
- de afstand van twee-aan-eengebouwde woonhuizen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt aan één zijde minimaal 2 m;
- de afstand van aaneengebouwde woonhuizen tot de zijdelingse bouwperceelgrens aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen dient minimaal 2 m te zijn;
- de afstand van de voorgevel tot aan de bouwperceelgrens bedraagt minimaal 0 en maximaal 5 m;
- de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte';
- het bebouwingspercentage van het perceel mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingspercentage' aangegeven percentage;
- de inhoud van een woning, exclusief bijgebouwen en overkappingen inclusief aan- en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 800 m³;
- de voorgevels van de hoofdgebouwen dienen te zijn gericht naar voorste bouwperceelgrens;
- het aantal te bouwen woningen bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- de dakhelling van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 60°.

5.2.2

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;

Bestemmingsplan bepalingen

- de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd, met dien verstande dat uitbouwen in de vorm van erkers vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits:
 - de horizontale diepte ten hoogste 1,00 m bedraagt, met dien verstande dat de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden ten minste 2,50 m bedraagt;
 - voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel bedraagt;
 - de goothoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan maximaal 50 m², mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 60% bedraagt;
- er is maximaal 1 bijgebouw toegestaan;
- de goot- en bouwhoogte van een aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag respectievelijk niet meer dan 3,00 en 5,00 meter bedragen;
- de dakhelling van bijgebouwen bedraagt minimaal 45° en maximaal 60°.

5.2.3

In afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.2 mogen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' geen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd.

5.2.4

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel ten hoogste 1,00 meter mag bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van onoverdekte particuliere zwembaden, mag niet meer dan 2,00 meter bedragen.

5.3 nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

5.4 afwijken van de gebruiksregels

5.4.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 voor het realiseren van meer dan 500 m² aan commerciële voorzieningen, onder de volgende voorwaarden:

Bestemmingsplan bepalingen

- er mag maximaal 3.055 m² bruto vloeroppervlakte aan commerciële voorzieningen worden gerealiseerd, mits voor iedere 100 m² bruto vloeroppervlakte aan commerciële voorzieningen het aantal te bouwen woningen, als bedoeld in artikel 5.2.1 onder I, met 1 woning wordt verminderd;
- een omgevingsvergunning uitsluitend kan worden verleend voor vestiging van bedrijven genoemd de categorieën 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of welke naar aard gelijk te stellen zijn met de in die Staat van bedrijfsactiviteiten genoemde bedrijven;
- het mag niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen dat die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
- er mogen geen distributie-planologische gevolgen zijn.

5.4.2

Bij omgevingsvergunning kan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'afwijkingsgebied', worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.1 onder i, mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 40.

5.5 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2 voor het bouwen van onoverdekte particuliere zwembaden, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 5% van het totale perceelsoppervlak, met een maximum van 125 m² en de bovenkant van het bassin op of nagenoeg op maaiveldhoogte is gelegen.

5.6 specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden, seksinrichtingen en escortbedrijven.



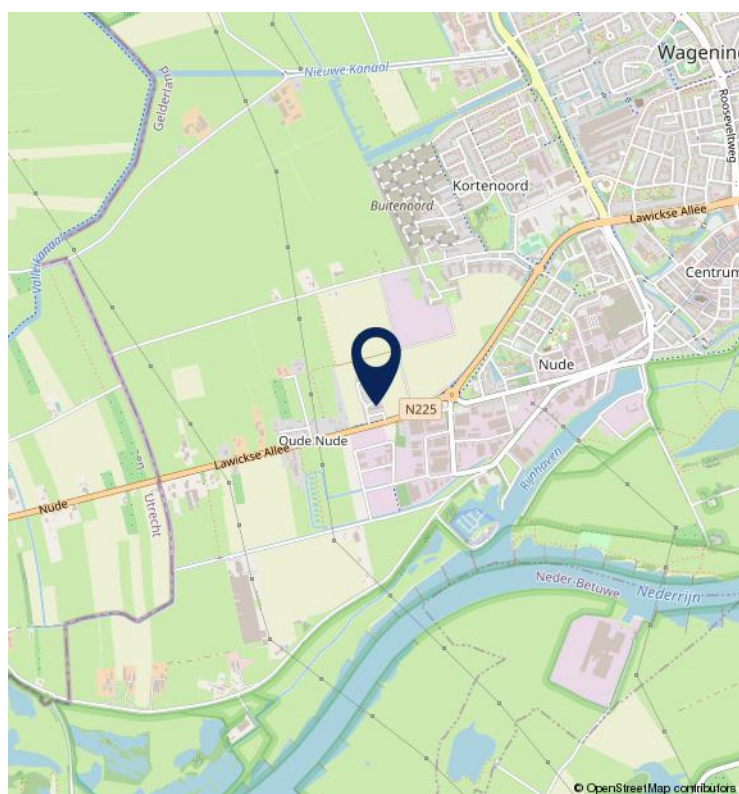
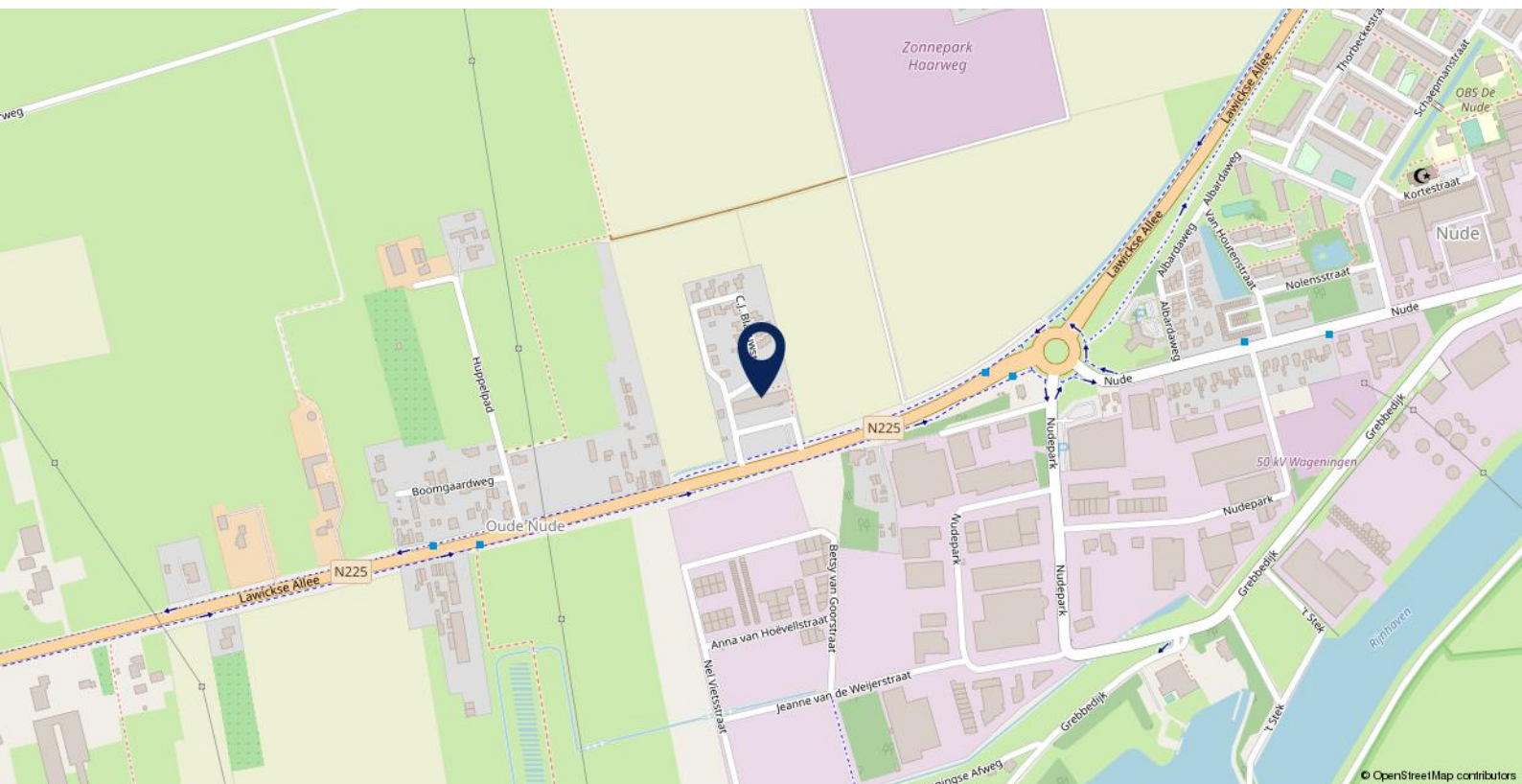






LOCATIE VAN...

C.J. Blaauwstraat 18



WOONT U BINNENKORT IN
DEZE OMGEVING?



WONEN IN WAGENINGEN

Wageningen stad van de wetenschap, gelegen tussen Veluwe en de Utrechtse Heuvelrug.

Wageningen heeft zich in de loop der eeuwen en vooral de laatste jaren ontwikkeld tot een aantrekkelijke gemeente om te wonen, te werken en te recreëren. Wageningen is een stad met ruimte, met goede uitvalswegen die aansluiten op het snelwegennet (A50 Renkum-Wageningen en A12 Ede-Wageningen) en er voor zorgen dat grotere steden als Utrecht en Arnhem binnen een half uur bereikbaar zijn. Maar Wageningens is nadrukkelijk ook een groene stad, met veel natuurschoon.

Precies daar waar de Veluwerand, Gelderse Vallei en de Rijn elkaar grenzen, ligt Wageningen. In de directe omgeving vind je dan ook één en al natuur. Een gevarieerd natuurlandschap, van heidevelden en bossen tot uiterwaarden. Zo heeft u op de Wageningse Berg vanaf het Arboretumpark Belmonte een prachtig panoramisch uitzicht op de slingerende rivier de Rijn en kunt u genieten van het mooi Betuws landschap. Via het Wageningse pontje vaart u eenvoudig de Rijn over naar de Betuwe. Wageningen, een stad, midden in de veelzijdige natuur, met een rijke historie. Waaronder Hotel de Wereld die bekend staat als de plaats waar de capitulatie van de Duitse bezetter een feit werd. Op 5 mei 1945 trof Generaal Foulkes de Duitse kolonel-generaal





Blaskowitz in de huidige Grote Capitulatiezaal om te onderhandelen over de overgave, waarbij ook Prins Bernhard als bevelhebber van de Binnenlandse Strijdkrachten aanwezig was. De Duitsers bleken bereid te capituleren en daarmee werd Hotel de Wereld Wageningen in 1945 een monument van vrede en vrijheid. Elk jaar op 5 mei vindt in Wageningen de herdenking van de capitulaties plaats en vieren wij de vrijheid.

Wageningen is een levendige universiteitsstad met een hoogwaardig voorzieningenniveau. De stad is onder andere bekend door Wageningen University, één van 's werelds meest gerenommeerde onderwijs en onderzoeksinstituten op het gebied van life sciences. De stad wordt niet voor niets de "City of Life Sciences" genoemd. Mede dankzij de vele internationale studenten bruist Wageningen van de energie en kent de stad een bloeiend sport- en verenigingsleven. Ook het aanbod in shopping, cultuur en uitgaan is veelzijdig. In Wageningen heeft men een frequente doorgaande verbinding met het streekvervoer. U hoeft niet grote afstanden te fietsen want er zijn bushaltes om de hoek. Het openbaar vervoer is hier zeer goed met vele verbindingen naar alle richtingen. Wageningen beschikt over een centraal busstation. Ook bent u op de fiets in 15 minuten op het intercity station Ede – Wageningen.

U kunt meer informatie vinden over deze mooie en bruisende stad op www.wageningen.nl

DE MEEST GESTELDE VRAGEN

OVER HET KOPEN VAN EEN HUIS

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat u dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat u tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar u tegen-aan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor u op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. 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 heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen.

Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. 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. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedings-procedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvings-procedure.

In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koop-overeenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de

notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

11. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m² worden genegeerd. Lees meer over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

NADERE INFORMATIE

& CLAUSULES IN DE OVEREENKOMST

Plattegronden

De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de (BBMI) Meetinstructie. Deze meetinstructie is een afgeleide van de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikersoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De oppervlakte is een indicatie en de juistheid ervan wordt niet gegarandeerd. Koper is in de gelegenheid gesteld de woning en het perceel na te meten.

Koopovereenkomst

Bij verkoop wordt hetgeen wat overeengekomen is, door ons kantoor vastgelegd in een Model koopovereenkomst. Deze koopovereenkomst is vastgesteld door de NVM Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Concreet betekent dit dat verkoper na het sluiten van een mondelinge overeenkomst de mogelijkheid heeft andere biedingen op de woning te accepteren, dan wel met andere bidders in onderhandeling te treden, tot het moment dat de koopakte door beide partijen is ondertekend.

Waarborgsom

De waarborgsom is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt gestort bij de Notaris, of er wordt een bankgarantie bij de Notaris gedeponneerd. Alleen indien de koper voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek, Nationale hypotheek garantie e.d.) heeft gemeld bij de onderhandelingen, worden deze opgenomen in de koopakte.

Verontreinigingclausule

Het is niet bekend of er een olietank aanwezig is. De onroerende zaak wordt geleverd in de staat waarin het zich thans (bij de koop) bevindt. De verkoper verklaart dat hembetreffende eventuele bodem en/of grondwaterverontreiniging niets bekend is. Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem? en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodemverontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van een verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper zelf.

Ontbindingsclausule

Koper en verkoper kunnen overeenkomen dat in de koopakte een clausule opgenomen wordt dat op grond van het niet verkrijgen van een financiering de overeenkomst ontbonden kan worden. Indien koper op grond hiervan ontbinding van de overeenkomst inroept, dient hij dit binnen één (1) werkdag na het verstrijken van de ontbindingsdatum aan verkoper of diens makelaar te melden onder het overleggen van één (1) schriftelijke afwijzing van een grote geldverstreckende instellingen.

Indien asbest aanwezig is: **Asbest**

Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak. Partijen verklaren er voorts mee bekend te zijn, dat mogelijk nog meer asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. 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 één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.



BARTEN TIEMESSEN® NVM MAKELAARS

In 2015 heeft de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgegeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is sinds januari 2015 verplicht dit voorlopige label vóór de eigendomsoverdracht definitief te laten maken en uiterlijk ten tijde van de eigendomsoverdracht te overhandigen aan koper. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. Zodra verkoper het definitieve energielabel niet op tijd zal aanleveren zal voor verkoper een boete volgen. Bovenstaande is niet van toepassing indien er reeds een geregistreerd nog geldig energielabel aanwezig is. De kosten voor het verkrijgen van een definitief energielabel zijn voor rekening van verkoper.

Nutsbedrijven

Koper en verkoper zijn beiden zelf verantwoordelijk voor het zorgdragen van het aansluiten en het overschrijven van nutsvoorzieningen.

Toelichtingsclausule NEN2580

Op eventueel aan koper verstrekte informatie zoals tekeningen, afmetingen en (inhoud/oppervlakte). De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Afwijkingen in tekeningen en gegevens zijn mogelijk. Verkoper en diens makelaar zijn niet aansprakelijk voor afwijkingen in de tekeningen en de overige opgegeven (inhoud/oppervlakte) maten.

Oudheidsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan * jaar oud is, hetgeen 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 één 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.

Algemeen voorbehoud:

Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. heeft de opdracht tot verkoop van het onderhavige object. Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers of die bekend zijn bij de administrateur van een Vereniging van Eigenaars. Desgewenst kan koper zich laten begeleiden door een adviseur of een bouwkundige bij de aankoop. Indien het object een appartementsrecht betreft, raden wij u aan, vóór de aankoop contact op te nemen met de administrateur van de Vereniging van Eigenaars, teneinde een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de solvabiliteit van de vereniging.

BARTEN TIEMESSEN MAKELAARS B.V.

EVEN VOORSTELLEN

Barten Tiemessen NVM Makelaars is in 1972 opgericht. Van het begin af aan heeft ons makelaarskantoor een duidelijke visie op hoe wij de zaken wensen aan te pakken. Deskundigheid en kwaliteit lopen als een rode draad door onze organisatie.

In de decennia die volgden op de start van ons kantoor is van dat uitgangspunt nimmer afgeweken. Sinds 1972 is ons kantoor lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (kortweg de NVM), een makelaarsorganisatie welke de kwaliteit en marketingmogelijkheden van haar leden in het algemeen op een hoger niveau brengt.

Missie

Barten Tiemessen NVM Makelaars is een solide en integere dienstverlener en werkgever op het gebied van woning-makelaardij, commercieel vastgoed, planadvisering en taxaties. Dit doen wij op een klantgerichte en vooruitstrevende wijze waarbij we streven naar duurzame relaties met onze klanten en relaties. Wij zien vakmanschap en het leveren van kwaliteit als een persoonlijke overtuiging.

De NVM makelaars:

M.J.M. (Theo) Tiemessen, RMT: Sinds 1988 werkzaam in de makelaardij en sinds 1992 beëdigd NVM makelaar – taxateur o/g, (lid NVM Wonen & B.O.G.), register makelaar – taxateur o/g (RMT) en bouwkundige.

A.E.J. (Alexander) van Voorst, RMT: Sinds 1997 werkzaam in de makelaardij en sinds 1998 NVM makelaar – taxateur o/g (lid NVM Wonen & B.O.G.), register makelaar – taxateur o/g (RMT).

Wat betekent RMT?

Sinds 2001 is de wettelijke beëdiging en titelbescherming van makelaars in onroerende goederen afgeschaft. Makelaars - taxateurs o/g hebben nu de mogelijkheid om de titel 'RMT', van Register makelaar - taxateur onroerende goederen (o/g) te voeren. De (aspirant)koper weet met die titel dat hij te maken heeft met een 'vakbekwaam' makelaar - taxateur o/g.

NVM-makelaar betekent kwaliteit

NVM staat voor Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen NVM. De NVM is de grootste branchevereniging in de makelaardij en bestaat al meer

dan 110 jaar. Als je je woning verkoopt, wil je er zeker van zijn dat alles goed geregeld wordt.

Als je kiest voor een NVM-makelaar kies je voor deskundigheid en kwaliteit. Een NVM-makelaar word je namelijk niet zomaar:

- Iedere NVM-makelaar heeft een afgeronde makelaarsopleiding. Jaarlijks dient hij te voldoen aan de vastgestelde educatieverplichting om zijn kennis up-to-date te houden.
- De NVM-makelaar kent de lokale markt goed en is op de hoogte van alle aspecten van aan- en verkoop en juridische haken en ogen.
- Hij weet precies welke marketing- en communicatiemiddelen hij moet en kan inzetten voor de verkoop van je woning. Van het maken van advertentieteksten tot de inzet van sociale media.
- Hij heeft bouwkundig inzicht, kan de waarde van je woning bepalen en houdt zich aan de NVM Erecode. De NVM Erecode bevat gedragsregels waar iedere NVM-makelaar zich aan dient te houden.

Vrijblijvende waardebepaling van uw woning

Barten Tiemessen NVM Makelaars kan u eveneens een gratis en vrijblijvende waardebepaling van uw huidige woning aanbieden. Dat is makkelijk als u zich aan het oriënteren bent op een andere woning en u graag wilt weten wat uw bestedingsruimte is. U weet dan precies waar u aan toe bent.



BARTEN TIEMESSEN®

NVM MAKELAARS

Taxatie

Een beëdigd NVM makelaar / RMT makelaar is tevens erkend taxateur in onroerende zaken. Barten Tiemessen NVM Makelaars beschikt over aantoonbare kennis, vakmanschap en ruime ervaring in het taxeren van onroerend goed. Voor zowel zakelijke als particuliere objecten.

Taxaties kunnen gewenst zijn bij een aan- of verkoopbeslissing of aangewend worden om inzicht te krijgen in de waarde van het onroerend goed. Een taxatierapport is in veel gevallen ook nodig bij de financiering van woonhuis of bedrijfsobject. Dit rapport wordt verlangd door de financiële instellingen bij hypotheek- of kredietverstrekking. Maar waardebeoordelingen van een onroerende zaak zijn in meer gevallen nodig. Denk aan situaties van een sterfgeval, echtscheiding of bijvoorbeeld bedrijfsbeëindiging.

Barten Tiemessen NVM Makelaars richt zich tevens op de waardering van de onroerend goed portefeuille bij beleggingsvennootschappen, taxaties van de huurwaarde van winkels, kantoor of bedrijfspanden of stelt een onafhankelijk rapport op bij bijvoorbeeld drie partijen taxaties indien er een geschil bestaat over de huurprijs van winkels, kantoren, bedrijfspanden etc. Taxaties voor de Belastingdienst komen ook voor. Zoals waarderingen voor minnelijke waardering, aangifte Inkomstenbelasting, inbreng van onroerend goed in een Besloten Vennootschap, omzetting, WOZ- waardebeoordeling etc. Taxaties ten behoeve van de aanvraag van een splitsingsvergunning voor het juridisch

splitsen van het perceel in appartementsrechten. Taxeren betekent heel intensief met de waarde van het vastgoed bezig zijn in combinatie met toekomstige factoren en aspecten als emoties en sentiment waar de markt op reageert.

Taxatie volgens NVM, RMT ten behoeve van financiering en taxaties ten behoeve van boedelscheiding, successie, splitsing en rechtbank worden bij Barten Tiemessen NVM Makelaars door gecertificeerde/ beëdigde makelaars uitgevoerd. Vooraf brengt Barten Tiemessen NVM Makelaars een offerte uit.

WIE WIL GAAN VERHUIZEN OF
EEN VRAAG HEEFT OP HET GEBIED
VAN DE MAKELAARDIJ, IS BIJ ONS
KANTOOR OP HET JUISTE ADRES
EN MEER DAN WELKOM.

Uiteraard staan wij u ook graag persoonlijk te woord.
Met vriendelijke groeten,

**Het team van
Barten Tiemessen NVM Makelaars
Wageningen**

PRAKTISCHE WEBSITES

OP EEN RIJTJE

Bestemmingsplan:

| www.ruimtelijkeplannen.nl

Op Ruimtelijkeplannen.nl vindt u bestemmingsplannen, structuurvisies en algemene regels die gemaakt zijn door gemeentes, provincies en het Rijk.

Bodemonderzoek:

| www.bodemloket.nl

Door zowel overheid als bedrijfsleven is de afgelopen jaren veel gedaan om de bodemkwaliteit van uw omgeving in kaart te brengen of te verbeteren. Via het Bodemloket krijgt u inzicht in de bij de overheid bekende gegevens. Ook ziet u waar vroeger (bedrijfs)activiteiten hebben plaatsgevonden die extra aandacht verdienen omdat ze de bodemkwaliteit beïnvloeden kunnen hebben.

Kadaster:

| www.kadaster.nl

Veel van wat is vastgelegd over een woning of perceel staat in de openbare registers van het Kadaster. Deze informatie kunt u opvragen.

Gemeente Wageningen:

| www.wageningen.nl

Gemeente Ede:

| www.ede.nl

Gemeente Renkum:

| www.renkum.nl

Opslagruimte:

| www.shugard.nl

Shurgard Self Storage Ede voorziet in opslagruimte voor de regio Hoge Veluwe, Bennekom, Veendendaal, Wageningen, Renkum, Heelsum, Lunteren, Scherpenzeel, Renswoude, Ederveen en Barneveld. Shurgard Ede biedt ruime, schone en veilige opslag voor uw meubels, huisraad of bedrijfsvoorraad. Tijdens kantooruren kunt u bij uw lokale vestiging terecht met al uw vragen over opslag en opslagruimte huren in Ede en omgeving. U heeft 24 uur per dag toegang tot uw opslagruimte. Opslag bij Shurgard Ede is een prima alternatief voor uw garagebox of zolder!

| www.citybox.nl

Makelaardij:

| www.nvm.nl

informatie over kopen, verkopen, huren, verhuren en overige zaken gerelateerd aan de makelaardij.



BARTEN TIEMESSEN®

NVM MAKELAARS



CONTACT:

Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V.
Generaal Foulkesweg 9, 6703 BH Wageningen
T: 0317 - 422 600 E: info@barten-tiemessen.nl

OPENINGSTIJDEN:

Maandag t/m vrijdag 09:00 - 17:30. Zaterdag op afspraak.

GRATIS PARKEERPLAATSEN VOOR ONZE BEZOEKERS:

Ons kantoor beschikt over een gratis parkeerterrein achter ons kantoor. Te bereiken via de Otto van Gelreweg (inrit naast kantoor Smit & Moormann notariaat).

Onze gecertificeerde NVM Makelaars:

Theo (M.J.M.) Tiemessen, makelaar - taxateur o/g en
bouwkundige
Alexander (A.E.J.) van Voorst, makelaar - taxateur o/g

Ons kantoor is tevens actief op social media:



Gehele of gedeeltelijke overname van deze publicatie of herpublicatie van gegevens daaruit is verboden. Aan de samenstelling van deze gegevens is maximale zorg besteed. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens, tekeningen en schaal kunnen geen rechten worden ontleend en is Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. hiervoor niet aansprakelijk.