

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

WONINGMAKELAARDIJ | BEDRIJFSMAKELAARDIJ | TAXATIES | PLANADVISERING



Bouwkavel – Selterskampweg (ong.)

BENNEKOM



KENMERKEN

VRAAGPRIJS:

€ 995.000.= k.k.

SOORT:

Bouwkavel

PERCELOPPERVLAKE:

2.872 m²

SITUATIE:

Bouwgrond

HUIDIG GEBRUIK:

Woonbestemming

BESTEMMINGSPAN:

Bouw van 1 woonhuis

WEBSITE INFORMATIE:

<https://omgevingswet.overheid.nl>

INFO MONUMENTALE BOMEN:

www.geo.ede.nl/index.php?

@Monumentale-bomenkaart

INTERESSE IN DEZE WONING?

CONTACT:

Barten Tiemessen NVM Makelaars

Generaal Foulkesweg 9, 6703 BH Wageningen

T: 0317 - 422 600 E: info@barten-tiemessen.nl

BOUWKAVEL

Seltekampweg ong. te Bennekom

Seltekampweg, 6721 AT Bennekom;

- * Unieke kans!
- * Bouwperceel aan de Seltekampweg ong. te Bennekom

Is het uw droom om naar eigen inzicht een fantastisch huis te bouwen op een unieke locatie? Dan krijgt u hier de kans. Duik in uw creativiteit en geef uw fantasie de ruimte. Er gelden voor dit project geen aannemers-/architect verplichtingen dus u kunt aan de slag met de ontwerpers en bouwers van uw eigen keuze. De te realiseren woning moet natuurlijk wel passen in het omgevingsplan en het vigerende bestemmingsplan Bennekom - Oost en het gemeentelijk welstandsbeleid.

UITGANGSPUNTEN:

Deze royale kavel van maar liefst 2.872 m² is gelegen op één van de mooiste locaties van Bennekom. Dit is uw kans om naar eigen inzicht uw droomhuis te laten bouwen dat precies aansluit op uw smaak en wensen. De uitstekende ligging maakt dat u heerlijk vrij komt te wonen in een prachtige bosrijke omgeving. Het centrum van Bennekom en van Wageningen is zowel per auto als per fiets goed en snel bereikbaar.

Bestemmingsplan:

Het vigerende bestemmingsplan (Bennekom Oost) staat toe dat er binnen het bouwvlak één woning gebouwd mag worden met een maximale nokhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 6 meter. Het ruime bouwvlak (het bouwvlak waar binnen het hoofdgebouw gebouwd mag worden) is circa 13 meter breed en 14 meter diep. Er dient nog wel een bouwvergunning aangevraagd te worden.

Monumentale bomen:

Op het perceel zijn een aantal monumentale bomen aanwezig. Bij een monumentale boom is de gemeente Ede terughoudend in het verlenen van een kapvergunning. Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk bomen behouden dienen te blijven en te onderzoeken of een vrijstaande woning (deels) buiten de boomkronen gerealiseerd kan worden. Bij de aanleg van de uitrit dient tevens rekening te worden gehouden met de monumentale bomen langs de Seltekampweg. Kijk voor meer informatie op de website van "Omgevingswet.overheid.nl"

De kaart met monumentale bomen vindt u via de **website: geo.ede.nl/index.php?@Monumentale-bomenkaart**

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.

BOUWKAVEL

Seltekampweg ong. te Bennekom

Bijzonderheden:

- Zeer ruim en exclusief bouwperceel van maar liefst 2.872 m²
- Ruim bouwblok (het bouwvlak waar binnen het hoofdgebouw gebouwd mag worden) van circa 13 x 14 meter (Circa 182 m²);
- Mogelijkheid om zelf naar eigen inzicht een fraaie en riante woning te bouwen;
- Prachtige ligging in de bosrijke omgeving van Bennekom;
- Op korte afstand van de winkels en scholen in zowel Bennekom als Wageningen;
- Kijk voor de het bestemmingsplan en de bouwvoorschriften op de website "Omgevingswet.overheid.nl" of neem contact op met de gemeente Ede.

Disclaimer

De informatie en afbeeldingen in deze brochure zijn met de meest grote zorgvuldigheid samengesteld. Er kan echter niet ingestaan worden voor de juistheid of volledigheid van de informatie en afbeeldingen. Aan de verstrekte informatie en afbeeldingen kunnen geen rechten aan worden ontleend. Kijk voor de het bestemmingsplan en de bouwvoorschriften op de website "Omgevingswet.overheid.nl" of neem contact op met de gemeente Ede.

Koperonderzoeksplicht

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. Desgewenst kan koper zich laten begeleiden door een adviseur of een bouwkundige bij de aankoop.

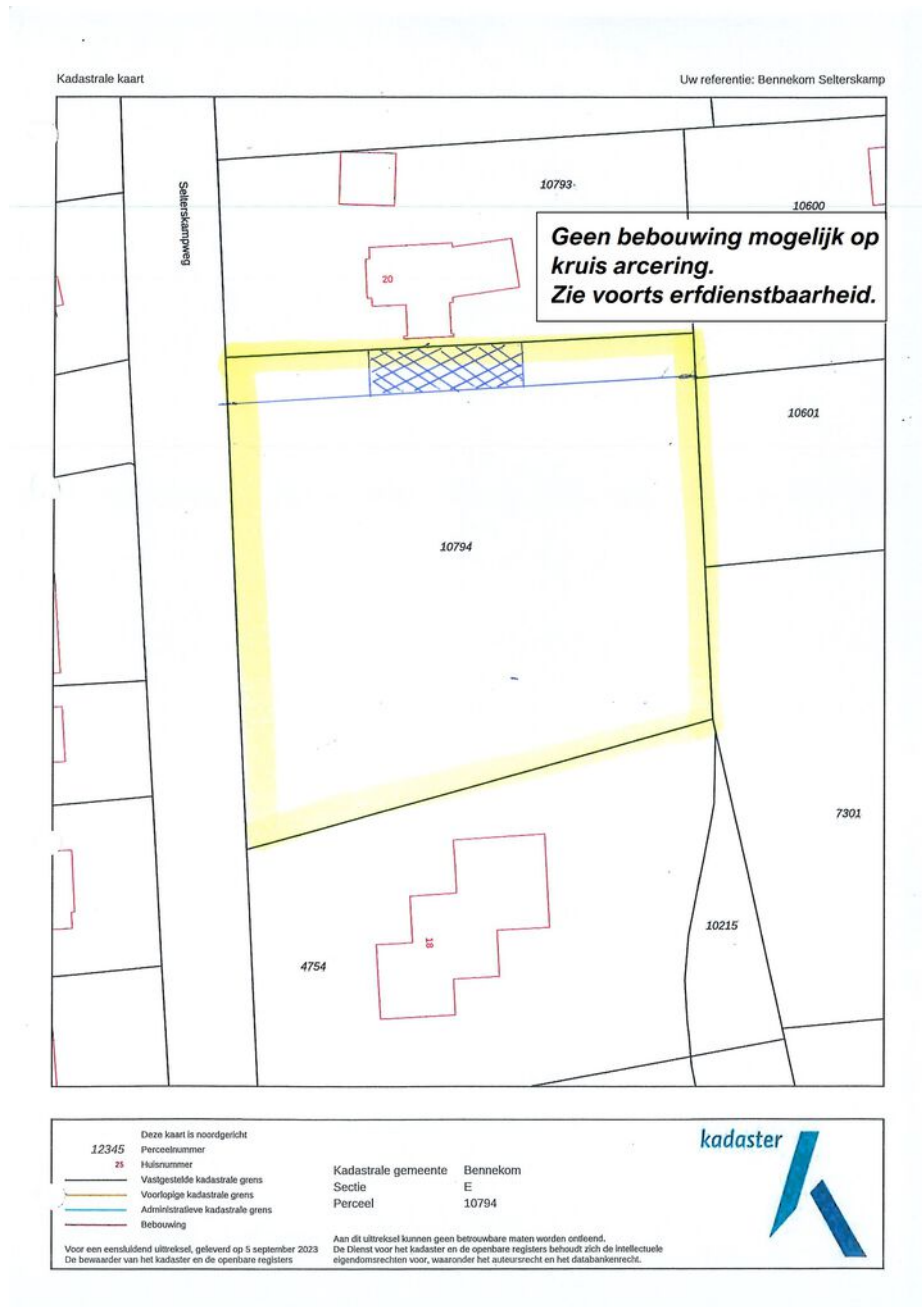
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Barten Tiemessen NVM Makelaars B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.







KADASTRALE KAART



GEMEENTE:

Bennekom

SECTIE:

E,

NUMMER:

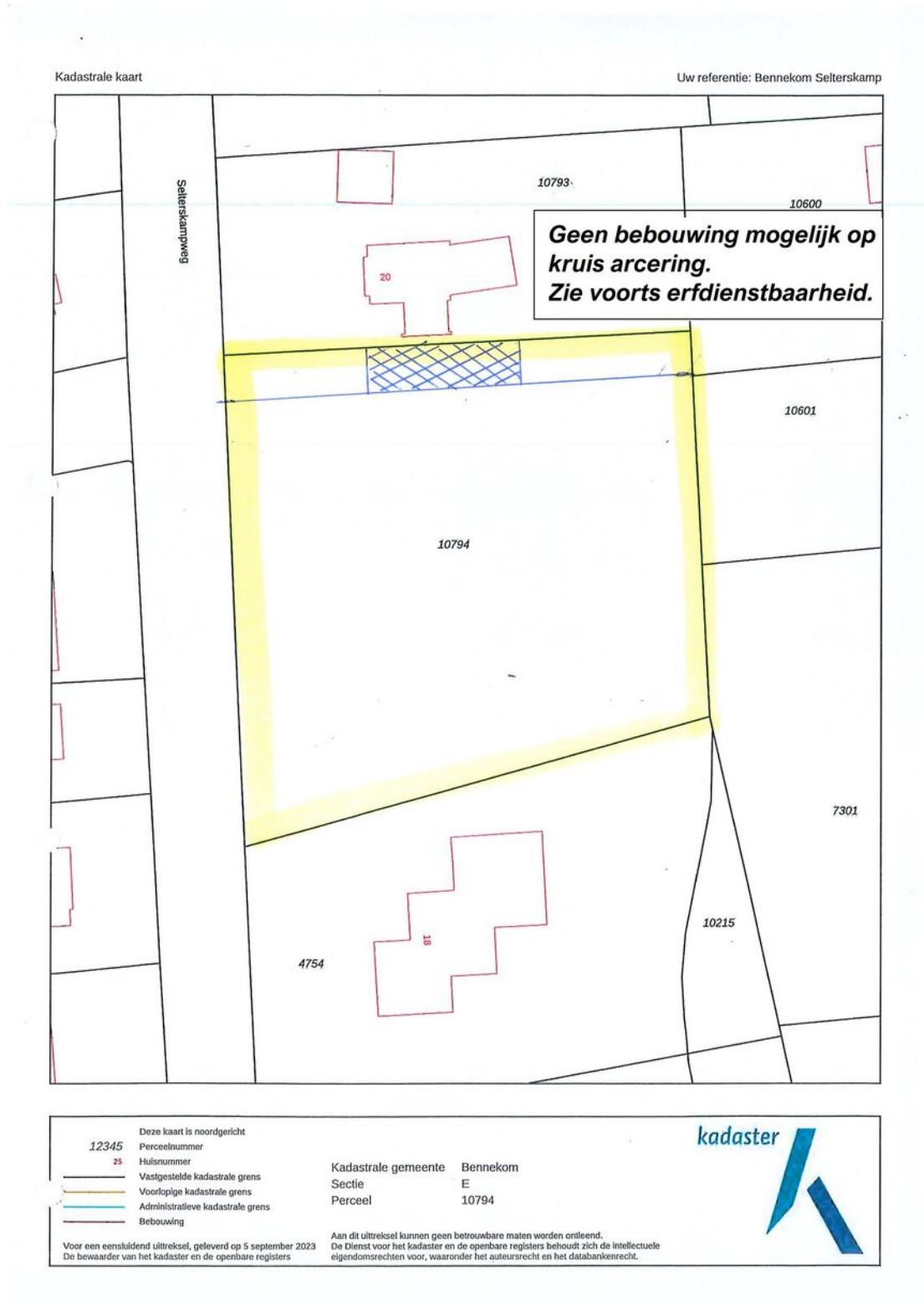
10794

ERFDIENSTBAARHEID:

Aanwezig (zie tekst in Kadastrale kaart)

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.

KAART ERFDIENSTBAARHEID



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.

AKTE ERFDIENSTBAARHEID

6 juli 2007

2007.502534.01 MCH/CHE

- 1 -

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Heden,
verschenen voor mij, mr. _____, notaris te Ede: _____

1.

hierna te noemen: **Partij 1**; _____

2. a.

b.

hierna tezamen te noemen: **Partij 2**. _____

A. OMSCHRIJVING REGISTERGOED EN VOORAFGAANDE VERKRIJGING _____

1. Partij 1 is eigenaar van het volgende registergoed: _____

**Een perceel grond gelegen aan de Selterskampweg te Bennekom, _____
kadastraal bekend gemeente Bennekom sectie E nummer 10794, groot –
achtentwintig are en tweeënzeventig centiare, _____**

hierna te noemen: "het dienende erf"; _____

Het dienende erf werd door partij 1 verkregen: _____

- deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Arnhem) op zes december negentienhonderd negentig in register hypotheken 4, deel 10516 nummer 8, van een afschrift – van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopprijs en afstand – van het recht om ontbinding van de overeenkomst te vorderen op vijf _____ december negentienhonderd negentig verleden voor mr. _____ destijds notaris te Ede; en _____
- deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Arnhem) op drie januari negentienhonderd éénennegentig in register hypotheken 4, deel 10577 nummer 49, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopprijs en afstand van het recht om ontbinding van de overeenkomst te vorderen op twee januari negentienhonderd éénennegentig verleden voor mr. _____

T A S & V I L L E N V A N D E L L O O R N
notarissen

AKTE ERFDIENSTBAARHEID

2007.502534.01 MCH/CHE

- 2 -

, destijds notaris te Ede. _____

2. Partij 2 is, ieder voor de onverdeelde helft, eigenaar van het volgende _____
registergoed: _____

**Het vrijstaande woonhuis met aangebouwde garage, berging, onder- en
bijgelegen grond, erf en tuin staande en gelegen aan de _____**

**Selterskampweg 20, 6721 AT Bennekom, kadastraal bekend gemeente –
Bennekom sectie E nummer 10793, groot dertien are en tien centiare; –**

hierna te noemen: "**het heersende erf**"; _____

Het heersende erf werd door partij 2 verkregen door de inschrijving ten kantore –
van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Arnhem) –

in register hypotheken 4, deel 13379, nummer 54, van een afschrift van een akte
van levering, inhoudende kwijting voor de koopprijs, op één december _____

negentienhonderd viereennegentig verleden voor mr. _____, destijds –
notaris te Ede. _____

B. OVEREENKOMST _____

Ten tijde van de overdracht van het heersend erf door partij 1 aan partij 2 hebben _____
partijen in het bijzijn van voornoemde notaris mr. _____ een overeenkomst –

gesloten en schriftelijk vastgelegd omtrent een verbod tot bebouwing van een _____
gedeelte van het dienend erf. Een kopie van de overeenkomst is aan deze akte _____
gehecht. _____

Partijen zijn overeengekomen het bebouwingsverbod als omschreven in de _____
aangehechte overeenkomst thans te vestigen in de vorm van een erfdiensbaaheid. –

De vestiging, de inhoud en de wijze van uitoefening van de erfdiensbaaheid worden
bij deze akte geregeld. _____

C. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VERBOD TOT BEBOUWING _____

Ter uitvoering van de overeenkomst vestigt partij 1 ten laste van het dienende erf de –
hierna te omschrijven erfdiensbaaheid. Partij 2 aanvaardt de vestiging van deze _____
erfdiensbaaheid ten behoeve van het heersende erf. _____

De rechtsverhouding tussen de eigenaren van het dienende en het heersende erf _____
wordt hierbij vastgelegd als volgt: _____

Artikel 1 _____

Omschrijving erfdiensbaaheid _____

De erfdiensbaaheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienende –
erf om zich te onthouden van het stichten, oprichten en instandhouden van _____

gebouwen, bouwwerken en werken op een gedeelte van het dienend erf, te weten _____
het oorspronkelijke bouwblok, zoals dit bouwblok op een aan deze akte gehechte _____

tekening met kruisarcering is aangegeven. _____

Artikel 2 _____

Tegenprestatie _____

VAN PUTTEN VAN APeldoorn
notarissen

AKTE ERFDIENSTBAARHEID

2007.502534.01 MCH/CHE

- 3 -

De vestiging van de erfdienstbaarheid geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit –
vrijgevigheid. _____

Artikel 3 _____

Overeenkomst _____

Door vestiging van deze onderhavige erfdienstbaarheid komt de tussen partijen _____
gesloten overeenkomst, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht, te vervallen. —

D. HYPOTHEEKRECHT _____

Het dienende erf is niet belast met rechten van hypotheek. _____

E. SLOTBEPALINGEN _____

De kosten van deze akte zijn voor rekening van partij 2. _____

F. OVERDRACHTSBELASTING _____

Met betrekking tot de vestiging van de erfdienstbaarheid is geen _____
overdrachtsbelasting verschuldigd aangezien de vestiging van de erfdienstbaarheid –
geschiedt zonder dat er een tegenprestatie verschuldigd is. De waarde van de _____
erfdienstbaarheid wordt door partijen derhalve op NIHIL gesteld. _____

G. WOONPLAATS _____

Partijen kiezen, ook voor de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de _____
bewaarder van deze akte. _____

SLOT _____

WAARVAN AKTE is verleden te Ede op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. —

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. _____

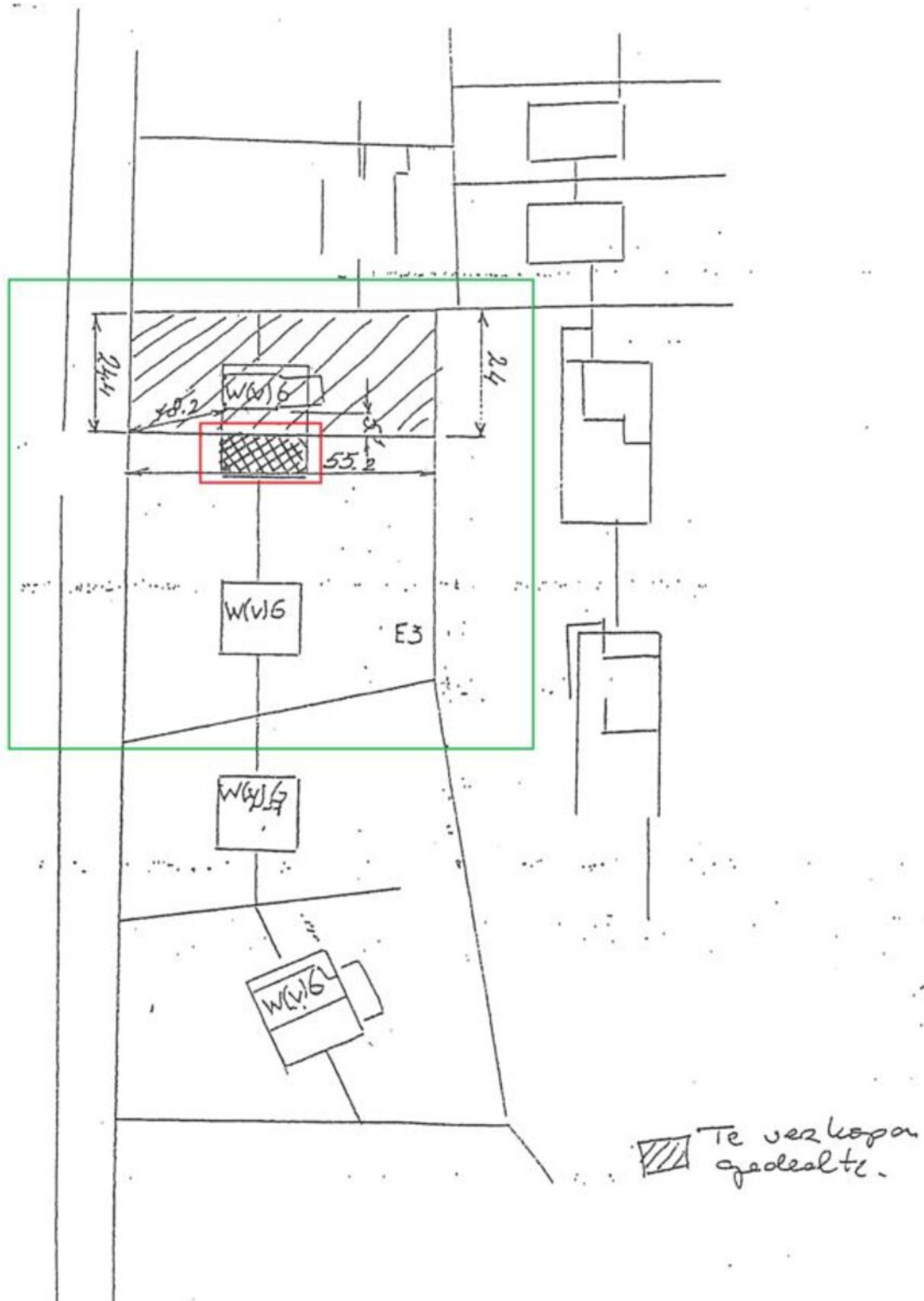
De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en _____
toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard tijdig voor het verlijden van de _____
akte van de inhoud ervan te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op _____
volledige voorlezing ervan geen prijs te stellen. _____

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de _____
verschenen personen en vervolgens door mij, notaris _____

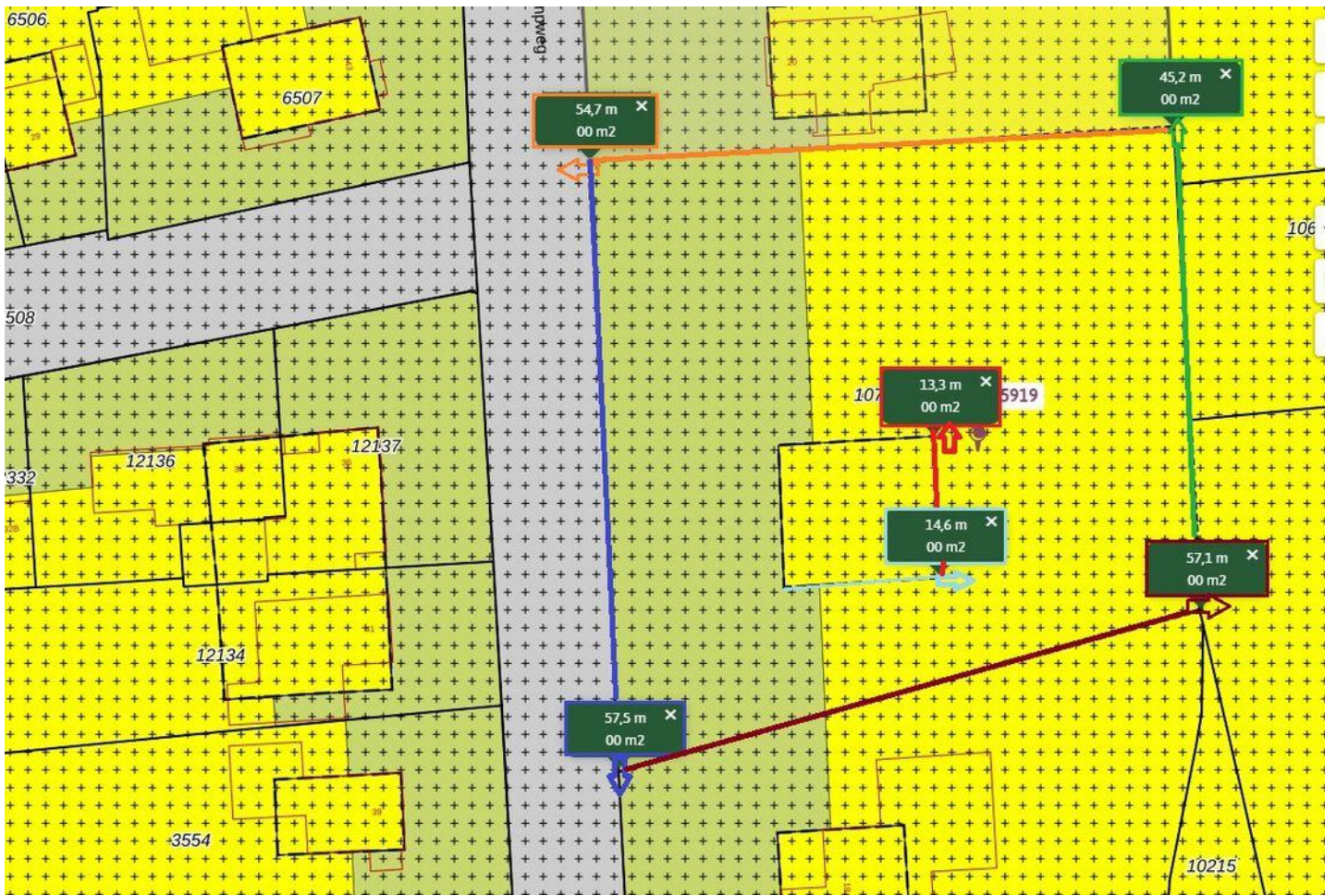
om

VAN PUTTEN VAN APELDOORN
notarissen

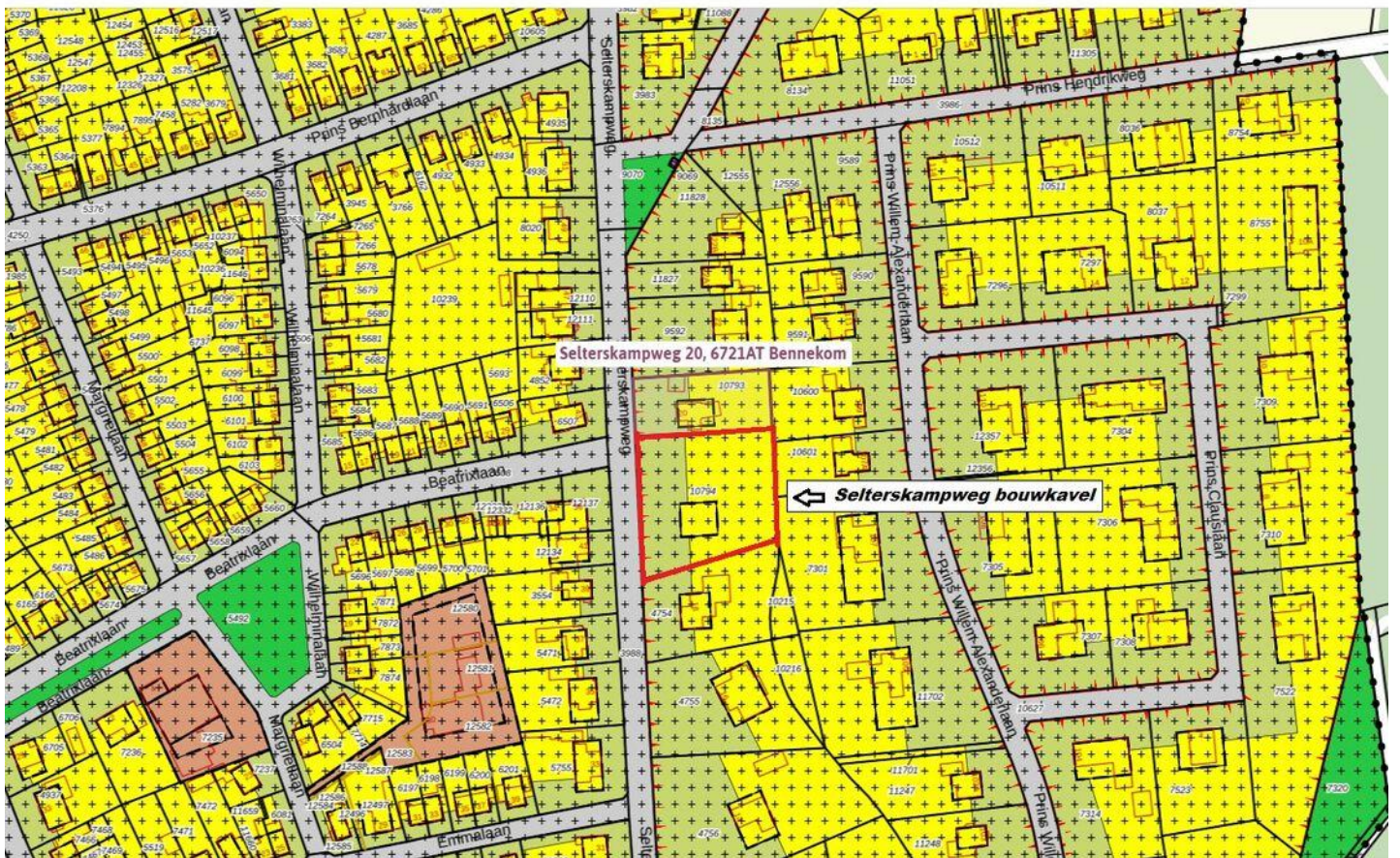
AKTE ERFDIENSTBAARHEID



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.



evingsloket



REGELS – BESTEMMINGSPLAN

Bron: Omgevingsloket – Regels op kaart

Locatie: 175505, 445915 - Deze coördinaten liggen in
Perceel Bennekom (BNK01) E 10794

**Bennekom-Oost
BestemmingsplanEde**

vastgesteld 27-09-2012 - geheel onherroepelijk in werking

Gemeente: Ede
PlanNaam: Bennekom-Oost
Status: Vastgesteld
Datum: 29-11-2012

Artikel 20 Wonen

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroep en lichte bedrijvigheid;
- c. aan- en bijgebouwen behorende bij de woning;
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. toegangswegen voor aangrenzende bestemmingen.
- f. ter plaatse van de aanduiding 'garage' zijn uitsluitend garageboxen toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is het houden van een kantoor- en/of praktijkruimte toegestaan.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag uitsluitend één vrijstaande woning worden gebouwd.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen woningen uitsluitend halfvrijstaand of vrijstaand worden gebouwd.
- d. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen woningen gestapeld worden gebouwd.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen woningen uitsluitend aaneen worden gebouwd;
- f. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij anders is aangegeven.
- g. De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 2 m daarachter.
- h. De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven.
- i. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven.

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.

REGELS – BESTEMMINGSPLAN

20.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan/bij de woning gelden de volgende bepalingen:

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b. Het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw mag maximaal 50% bedragen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 50 m².
- c. Voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m² mag de onder b geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 90 m².
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

20.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouw van een zwembad is niet toegestaan.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 20.2.3 onder a](#) voor de bouw van een onoverdekt zwembad onder de volgende voorwaarden:

- a. De oppervlakte van het zwembad mag niet meer bedragen dan 5% van het bouwperceel met maximum van 50 m².
- b. De hoogte van het zwembad boven peil mag niet meer bedragen dan 0,5 m.
- c. De afstand tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m.

REGELS – BESTEMMINGSPLAN

20.4 Specifieke gebruiksregels

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en lichte bedrijvigheid toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende regels van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de oppervlakte van de woning tot een maximum van 30 m².
- b. Detailhandel is niet toegestaan.
- c. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving, waarbij geldt dat deze past in categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
- d. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner met uitzondering van de aanduiding 'kantoor'.

20.5 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

20.5.1 Toestaan groter oppervlak aan huis verbonden beroep

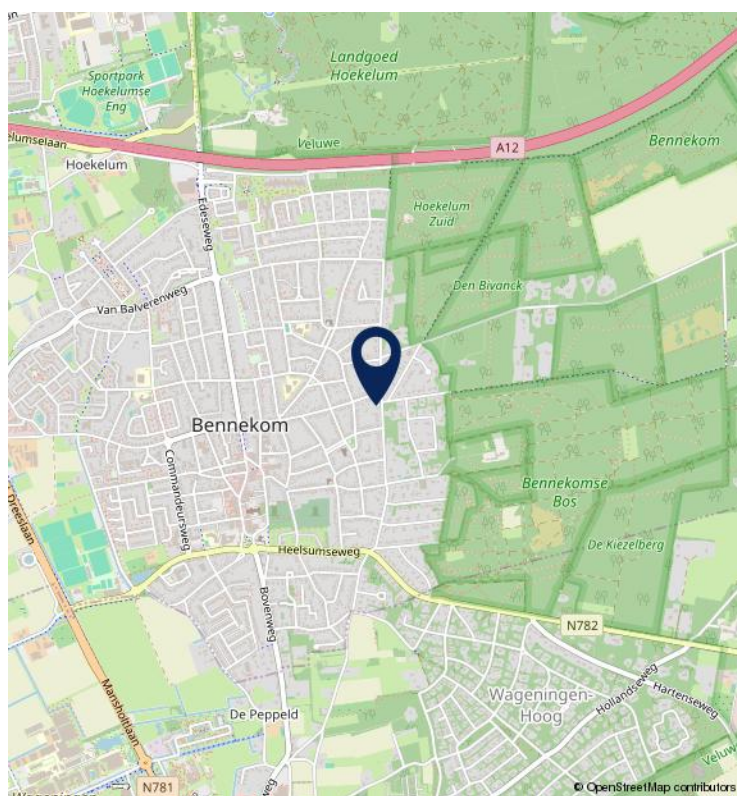
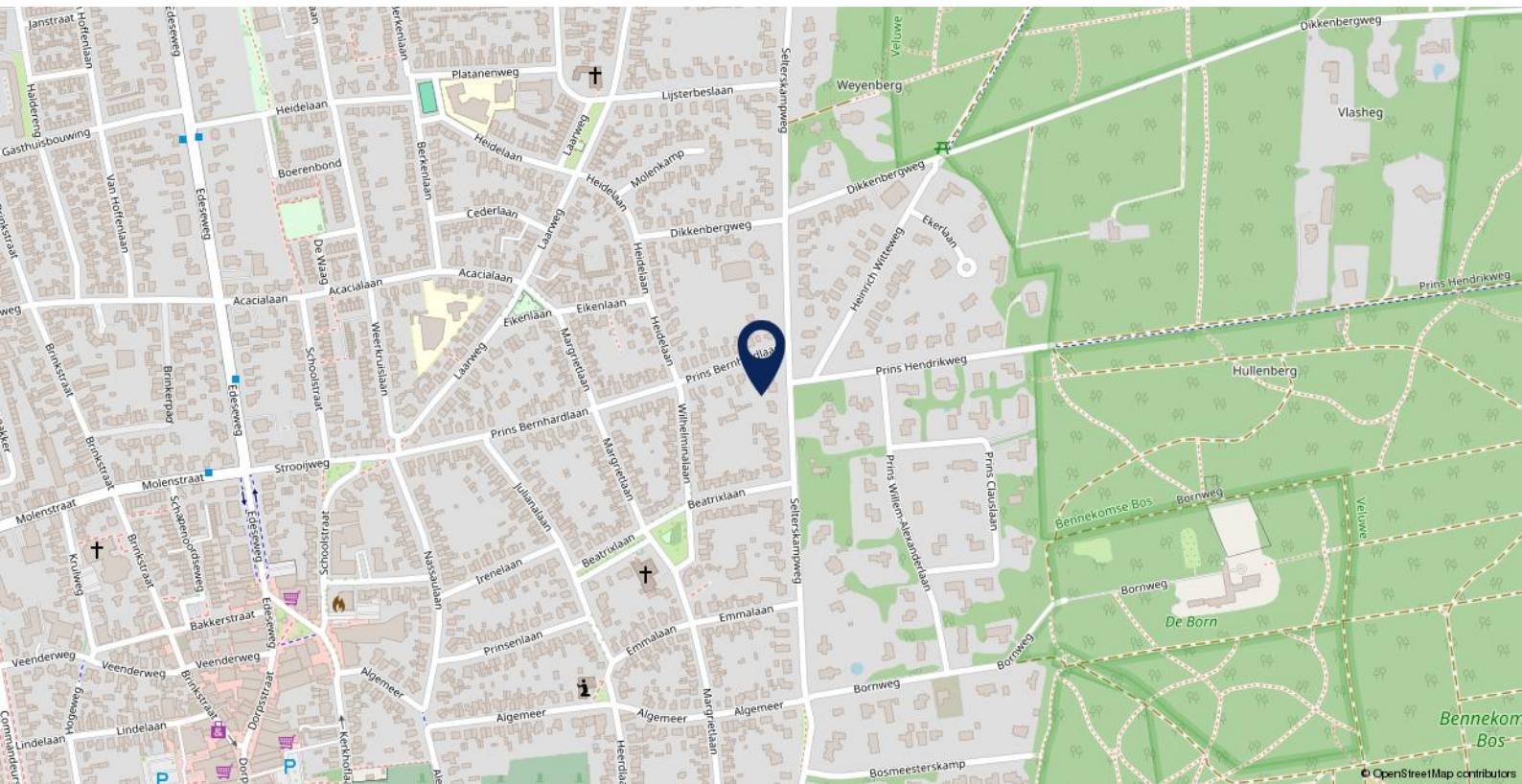
Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 20.4 onder a](#) voor een omvang van de activiteit met niet meer dan 60% van de oppervlakte van de woning tot een maximum van 80 m², mits de activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft en behoudt die met de woonfunctie in overeenstemming is.

20.5.2 Toestaan vergelijkbare bedrijven

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 20.4 onder c](#) voor het toestaan van lichte bedrijvigheid die niet voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten met dien verstande dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met bedrijvigheid genoemd in de categorie A.

LOCATIE VAN...

Selterskampweg 0 ong



WOONT U BINNENKORT IN DEZE OMGEVING?

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 bieders 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 waardebeoordeling van uw woning

Barten Tiemessen NVM Makelaars kan u eveneens een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling 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, bedrijfspacelen 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 beïnvloed 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.shurgard.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.