

TE KOOP



Juliana van Stolberglaan 3, Eerbeek

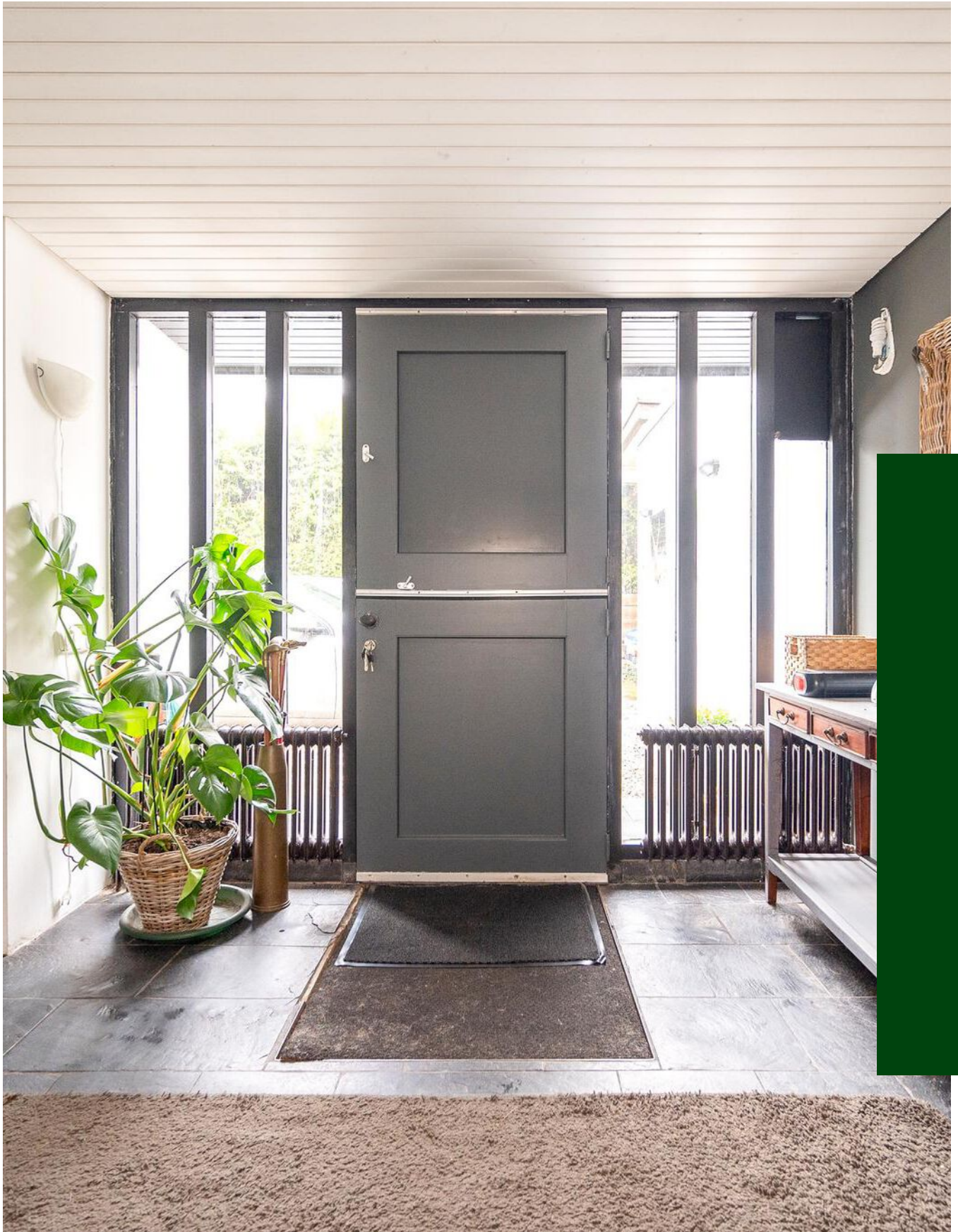
Vraagprijs € 995.000,-- k.k.

Bosrijck makelaars & taxateurs
Generaal van Heutszlaan 156
7316CL Apeldoorn

055-2043270
info@bosrijck.nl
www.bosrijck.nl

Bosrijck
makelaars & taxateurs





“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte

267 m²

Perceeloppervlakte

2202 m²

Inhoud

850 m³

Energie label

C

> Omschrijving

Op een schitterende locatie, in het Wilhelminapark, verscholen in het bos, maar op korte afstand van de dagelijkse voorzieningen, vindt u deze onder architectuur gebouwde villa uit 1973.

Aan het einde van de 40 meter lange inrit is ruimte voor het parkeren van meerdere auto's. Rondom bevindt zich een lommerrijke, onderhoudsvriendelijke bostuin welke visueel doorloopt in het gemeentelijk bosperceel. Uit welk raam u ook kijkt: u ziet geen burens, maar bomen. Diverse terrassen met zon en schaduw en maximale privacy!

Met een praktisch scala aan bijgebouwen waaronder een goedlopende bed & breakfast, een hoge carport, waar gemakkelijk een caravan of camper gestald kan worden en een in pandig appartement, zijn zowel uw auto, gasten en/of inwonende familieleden verzekerd van onderdak.

Door de ligging aan het Nationaal Park Veluwezoom en nabij de IJssel Vallei kan er in veel opzichten van de natuur worden genoten. Een zeer uitgebreid netwerk aan wandel-, fiets/mountainbike routes starten praktisch voor de deur. Voor uw culturele, maar ongetwijfeld ook culinaire uitstapjes zijn de historische Hanzesteden als Zutphen en Doesburg goed te bereiken.





Indeling:

Entree met toilet, hal met vide en een ruime woonkamer met grote ramen. De woonkamer beschikt over een open haard en een schuifdeur naar de besloten tuin. Vanuit de aangebouwde tuinkamer met openslaande deuren loopt u zo de achtertuin in. Vanuit de woonkamer heeft u tevens toegang tot respectievelijk de keuken, de bijkeuken en de inpandige en vorstvrije berging (circa 28 m²) met vaste kastenwand.

In het midden van het huis is de ruime hal met een trapopgang naar de slaapverdieping. Hier vindt u drie slaapkamers, waarvan twee met eigen balkon en een badkamer met douche en toilet.

Inpandig appartement (circa 55 m²):

Dit gedeelte van de woning beschikt over een eigen ingang en heeft een ruime woonkamer en een ruime aparte slaapkamer met douche en toilet. Dit gedeelte van de woning kan voor verschillende doeleinden worden gebruikt (thuiswerkruimte, speelkamer, mantelzorg).

Blokhut (circa 77 m²):

De ruime, onder bouwbesluit gebouwde blokhut op het terrein (bouwjaar 2015), ligt eveneens verscholen in het bos, met een eigen inrit, parkeerplaats en eigen nutsvoorzieningen. De woonruimte met aanrechtblok biedt plaats aan zowel een eet- als een zithoek, maar herbergt ook de slaapruijnte. Middels schuifdeuren heeft u toegang naar het terras waar u volledige privacy heeft. Alsof je naar een schilderij kijkt: alleen de vogels en eekhoortjes 'verstoren' de rust. Verder beschikt de blokhut over een badkamer met douche en toilet.

Op dit moment wordt de blokhut als bed & breakfast gebruikt en u zou ervoor kunnen kiezen om deze voort te zetten. Zie de website: www.nabijbosenhei.nl.

U kunt deze ruimte natuurlijk ook voor andere doeleinden aanwenden, zoals een sport-, werk- of hobbyruimte.

Kenmerken:

- onder architectuur gebouwd
- onderhoudsvriendelijke gevelbekleding
- verschillende gebruiksmogelijkheden
- maximale privacy
- op korte afstand van dagelijkse voorzieningen

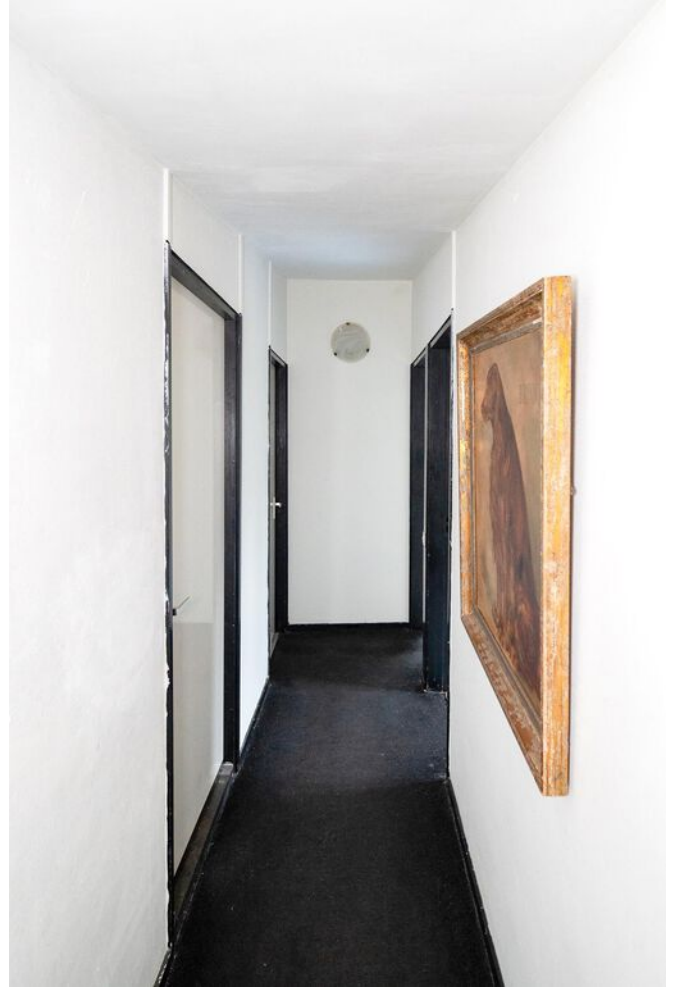






























> Plattegrond

Ontdek de begane grond



Dit zijn indicaties van tekeningen welke in het verleden zijn gemaakt. Er kunnen sindsdien wijzigingen zijn aangebracht. De hier vermelde gegevens dienen dan ook uitsluitend voor uw beeldvorming. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

> Plattegrond

Ontdek de verdieping



> Plattegrond

Ontdek de blokhut




> Kadaster

Ontdek het perceel...

van Juliana van Stolberglaan 3



12345	Deze kaart is noordgerichte	Schaal 1: 1000		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Hall
—	Huisnummer	Sectie		C
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2060	
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 december 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

> Belangrijke informatie

Allereerst: namens de verkoper willen wij u graag hartelijk bedanken voor de interesse die u heeft getoond voor de woning.

Ondanks het feit dat Bosrijck BV de brochure zo zorgvuldig mogelijk heeft samengesteld en ook de overige aan u verstrekte gegevens zo zorgvuldig mogelijk heeft verzameld, kan het voorkomen dat bepaalde gegevens in de brochure enigszins afwijken van de werkelijkheid. Indien bepaalde zaken voor u niet helemaal duidelijk zijn, kunt u zich natuurlijk tot ons wenden met eventuele vragen en/of opmerkingen. Het is verstandig om u goed te oriënteren en te laten informeren indien u overweegt een woning te kopen. Een makelaar heeft een meldingsplicht, maar u als koper heeft een onderzoeksplicht. Wij adviseren kopers dan ook om bij vragen of onduidelijkheden zelf een onderzoek in te stellen en zonodig een deskundige in te schakelen. Te denken valt hierbij aan een bouwkundige, aannemer, aankopend makelaar of een hypotheekadviseur.

In de praktijk is gebleken dat er bij kopers en verkopers van een woning vaak vragen en misverstanden rijzen omtrent de gang van zaken bij de aankoop en verkoop van een woning. Met de onderstaande toelichting hopen wij antwoord te geven op de meest voorkomende vragen.

Hoe verder na de bezichtiging?

Indien u na de bezichtiging onderhandelingen met de verkoper wilt starten spelen de volgende kwesties:

Vraagprijs.

Wat is de betekenis van een vraagprijs? Ons hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een arrest bepaald dat de vraagprijs slechts een uitnodiging is om in onderhandeling te treden. Met andere woorden: het doen van een bod onder bepaalde voorwaarden. Het bieden van de vraagprijs heeft dus niet tot gevolg dat de koop tot stand is gekomen of dat er overeenstemming is over de koopprijs en dat nog slechts onderhandeld kan worden over andere voorwaarden zoals: het financieringsvoorbewoud, de termijn van aanvaarding, welke roerende zaken achterblijven, etc.. Het staat de verkoper vrij om op een bod te reageren met een tegenvoorstel dat een aanmerkelijk hogere vraagprijs inhoudt. Het kan voorkomen dat een aantal gegadigden een bod uitbrengt dat boven de vraagprijs ligt. In de praktijk komt het voor dat woningen voor een bedrag worden verkocht dat (aanmerkelijk) boven de vraagprijs ligt.

Kosten koper.

Bij de vraagprijs wordt vaak "k.k." vermeld. Dit betekent dat de kosten van de overdracht voor rekening van de koper komen. Onder kosten koper worden de volgende kosten verstaan:

- vanaf 1 januari 2024 betalen kopers van 18 tot 35 jaar éénmalig geen overdrachts-belasting bij aankoop van een woning met een koopsom tot € 510.000,-- k.k.
- kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen betalen 2% overdrachtsbelasting. Beleggers dienen 10,4% overdrachtsbelasting te betalen (laat u goed informeren over welk tarief op u van toepassing is);

- de notariskosten, recherchekosten en kosten voor het opstellen van de akte van levering, de kosten van het Kadaster voor het inschrijven van de akte van levering. Afhankelijk van de persoonlijke situatie dient de koper rekening te houden met een aantal aanvullende kosten die voor zijn rekening komen, zoals bijvoorbeeld:
- de kosten van de aankopende makelaar;
- de notariskosten voor het opstellen van een hypotheekakte;
- de kosten van het Kadaster voor het inschrijven van de hypotheekakte;

Keuze notaris.

Omdat bij 'kosten koper' de kosten van de notaris voor rekening van de koper zijn, is de koper in beginsel vrij om de bij de overdracht betrokken notaris te bepalen. Vanwege praktische overwegingen dient de gekozen notaris echter gevestigd te zijn binnen in een straal van 20 kilometer van de woning. Dit heeft te maken met het feit dat de woning direct voorafgaand aan de overdracht door beide partijen en de makelaar(s) geïnspecteerd dient te worden en de meterstanden opgenomen dienen te worden.

Begrenzing notariskosten voor verkoper.

Het komt voor dat een koper een notaris kiest die de koper relatief lage kosten in rekening brengt maar de verkoper erg hoge kosten. Om de notariskosten voor de verkoper binnen het redelijke te houden wordt in de koopovereenkomst bepaald dat de notariskosten voor werkzaamheden ten bate van de verkoper tot een bepaald bedrag voor rekening van de verkoper komen en de kosten boven dit bedrag voor rekening van de koper komen.

Onderhandelingen.

De onderhandelingen vangen aan op het moment dat de verkoper met een tegenvoorstel reageert op het bod van een koper, of dat de verkoper expliciet aangeeft dat de onderhandelingen zijn gestart. Indien de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod van de koper aan de verkoper zal voorleggen is er nog geen sprake van onderhandelingen. Ook indien de verkoper het bod van de koper afwijst, is er geen sprake van onderhandelingen. Indien partijen in onderhandeling zijn dienen partijen de 'redelijk- en billijkheid' in acht te nemen, zo heeft de Hoge Raad bepaald. Kort gezegd komt het er op neer dat beide partijen er op gericht dienen te zijn om de onderhandelingen tot een goed einde te brengen.

> Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 055-2043270
info@bosrijck.nl
www.bosrijck.nl

> Belangrijke informatie

De belangrijkste kwesties tijdens de onderhandelingen zijn **de prijs, de oplevertermijn en de ontbindende voorwaarden** (bijvoorbeeld: het (niet) rond krijgen van de financiering en het (niet) verkrijgen van nationale hypotheekgarantie). Indien de koper een bod uitbrengt dient hij tevens alle voorwaarden te vermelden die op het bod van toepassing zijn, zodat de verkoper de geboden prijs in samenhang met de overige voorwaarden kan beoordelen. Zo ligt het voor de hand dat een verkoper, afhankelijk van zijn persoonlijke situatie, een groot belang kan hechten aan een korte oplevertermijn (verkoper heeft bijvoorbeeld reeds een andere woning gekocht, waarvan de overdracht op korte termijn plaatsvindt) of juist een lange oplevertermijn (de oplevering van de andere woning geschiedt op lange termijn).

Optie.

Van een optie is sprake indien er overeenstemming is tussen koper en verkoper over alle voorwaarden van de koop en de koper, exclusief, een bepaalde tijd wordt gegund om te beslissen of hij op basis van deze voorwaarden tot koop wenst over te gaan. Indien de koper binnen deze periode beslist om tot koop over te gaan, kan de verkoper in beginsel niet meer onder de koop uit. Bij nieuwbouwwoningen wordt wel met opties gewerkt. Bij bestaande woningen wordt vaak over een optie gesproken terwijl er eigenlijk sprake is van een bepaalde periode die de koper wordt gegund om bepaalde zaken op een rijtje te zetten, zoals de kosten van voorgenomen verbouwingen, de mogelijkheden voor financiering, de mogelijkheden voor een huisvestingsvergunning, etc.. Indien de koper deze zaken inzichtelijk heeft starten de onderhandelingen of worden de onderhandelingen voortgezet.

Schriftelijke Koopovereenkomst.

Nadat de verkoper en koper mondeling overeenstemming hebben bereikt over de verkoop van het pand, dient er een koopovereenkomst te worden opgemaakt. In artikel 2, eerste lid van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is over het vereiste van een schriftelijke overeenkomst het volgende bepaald: "De koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan wordt, indien de koper een natuurlijke persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, schriftelijk aangegaan". Dit betekent dat indien een woning voor eigen bewoning door een particulier wordt gekocht, er pas sprake is van een overeenkomst indien een schriftelijke overeenkomst door beide partijen is getekend. Om deze reden is in artikel 17.1 van de koopovereenkomst bepaald dat uit de overeenkomst pas verplichtingen voortvloeien als beide partijen deze akte hebben ondertekend. De verkoper behoudt zich dan ook uitdrukkelijk het recht voor om van de koop af te zien tot het moment waarop de koopovereenkomst door zowel de koper als de verkoper is ondertekend.

Bedenktermijn voor koper.

Op het moment dat de koper een afschrift van de ondertekende overeenkomst heeft ontvangen, begint de wettelijke bedenktijd van drie dagen voor de koper te lopen. Binnen de wettelijke bedenktijd kan de koper kosteloos en zonder opgaaft van redenen van de koop afzien. Voor de verkoper geldt geen wettelijke bedenktijd.

De bedenktijd begint te lopen om 00.00 uur van de dag waarop de koper het afschrift van de ondertekende akte heeft ontvangen en eindigt 72 uur later. De Algemene Termijnenwet is op de bedenktijd van toepassing zodat de werkelijke bedenktijd vaak langer zal zijn dan 3 dagen. In de artikelen 1 en 2 van deze wet is bepaald dat de termijn niet mag eindigen op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag en dat de termijn tenminste dient te bestaan uit twee werkdagen, zodat de termijn zo nodig wordt verlengd waardoor deze niet eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag.

Ontbindende voorwaarde: verkrijging van financiering.

Op verzoek van de koper kan in de koopovereenkomst de ontbindende voorwaarde worden opgenomen dat de koper voor een bepaalde datum de financiering heeft moeten kunnen regelen bij een in Nederland erkende financiële instelling. De termijn die Bosrijck BV hanteert voor de ontbindende voorwaarde voor financiering is **maximaal 4 weken** na de datum waarop overeenstemming is bereikt over de koopsom. In de regel wordt in de koopovereenkomst bepaald dat het te financieren bedrag wordt gesteld op maximaal de koopprijs.

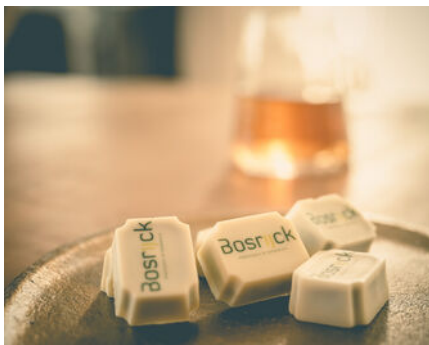
Bankgarantie (waarborgsom).

In de koopovereenkomst (artikel 4) is de bepaling opgenomen dat de koper tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een bankgarantie stelt danwel een waarborgsom stort. Bosrijck BV hanteert voor het stellen van een bankgarantie/storten waarborgsom een termijn van **maximaal 5 weken** na de datum waarop overeenstemming is bereikt over de koopprijs.

> Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 055-2043270
info@bosrijck.nl
www.bosrijck.nl



> Het team

Bosrijck, makelaars & taxateurs is gespecialiseerd in met name de bemiddeling bij aan- en verkoop van onroerende zaken in de regio Midden Veluwe. Vanwege onze grondige kennis van de vastgoedmarkt in ons werkgebied zijn wij uitstekend in staat om u van advies te dienen bij zowel de aan- als verkoop van een woning. Bent u voornemens om een woning te kopen of te verkopen? Maakt u dan een afspraak voor een vrijblijvend gesprek waarin wij uw specifieke wensen bespreken.

*Bosrijck makelaars & taxateurs
Elspekenweg 83 a
3835 MT Uddel*

*TEL: 0577-407729
info@bosrijck.nl
www.bosrijck.nl*

vastgoedpro 

INTERESSE



Neem contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Bosrijck makelaars & taxateurs
Generaal van Heutszlaan 156
7316CL Apeldoorn

055-2043270
info@bosrijck.nl
www.bosrijck.nl

Bosrijck

makelaars & taxateurs
vastgoedpro 