

TE KOOP



Els peterweg 35-37, Uddel

Bosrijck makelaars & taxateurs
Els peterweg 63 a
3888 MT Uddel

0577-402229
info@bosrijck.nl
www.bosrijck.nl

Bosrijck
makelaars & taxateurs



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
172 m²

Perceeloppervlakte
710 m²

Inhoud
590 m³

> Omschrijving

"Charmante VRIJSTAANDE WONING MET PRAKTIJKRUIMTE op een prachtige zichtlocatie"

Algemeen

Door de feitelijke situatie en de bestemming is dit een object met veel mogelijkheden; praktisch aan huis of dubbele bewoning zijn hier mogelijke opties. Volgens het bestemmingsplan zijn de Burgemeester en Wethouders bevoegd de bouwaanduiding te wijzigen van 'vrijstaand' in 'twee aaneen' en de aanduiding 'praktijkruimte' te laten vervallen, teneinde een twee-onder-een-kapwoning toe te staan. De voorwaarden vindt u verderop in deze brochure.

Deze vrijstaande woning is verdeeld in een woongedeelte en een praktijkgedeelte. Door de twee zelfstandige opritten en de twee zelfstandige entrees is het object zeer efficiënt te gebruiken. Ook is de begane grond van de praktijkruimte vrij eenvoudig weer bij de woning te betrekken. De ruimte rondom de woning en de heerlijke achtertuin maken dit een gewild object!





Kenmerken

- Bouwjaar: ca. 1933 (1977 indeling gewijzigd)
- Woonoppervlakte: ca. 172 m² (inclusief praktijkruimte van ca. 41 m²)
- Inhoud: ca. 590 m³
- Perceeloppervlakte: ca. 710 m²
- Woning met twee afzonderlijke opritten en twee entrees
- Woning met woongedeelte en praktijkgedeelte
- Overkapping aan achterzijde woning
- Artikel 28 wro-zone - wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bouwaanduiding ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' te wijzigen van 'vrijstaand' in 'twee aaneen' en de aanduiding 'praktijkruimte' te laten vervallen teneinde een twee-onder-een-kapwoning toe te staan, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- de dierenartsenpraktijk is niet meer aanwezig;
- het bouwvlak en de andere aanduidingen, de aanduiding 'praktijkruimte' uitgezonderd, blijven ongewijzigd;
- op geen van de gevels van de geprojecteerde woningen wordt, bij voltooiing, de ter plaatse toegestane voorkeurswaarde of verleende hogere grenswaarde vanwege wegverkeer krachtens de Wet geluidhinder overschreden.

Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in dit artikel mag alleen plaatsvinden voor zover de in het gebied voorkomende karakteristieke bebouwing en het in het plan beoogde stedenbouwkundig beeld niet onevenredig worden aangetast

- Energie label: G

Begane grond

De praktijkruimte is gesitueerd op de begane grond aan de rechterzijde van de woning. Er is een entree met toilet en hal van waaruit de twee kantoren te bereiken zijn. Ook is er een tussendeur naar de twee ruimtes aanwezig.

De woning is aan de linkerzijde gesitueerd en strekt zich uit over de begane grond en over de gehele verdieping.

U komt de woning binnen in de hal met meterkast en toilet. Deze hal splitst de woning in twee delen. Aan de voorzijde bevindt zich de ruime woonkamer en aan de achterzijde de woonkeuken met een keukenblok in een rechte opstelling en een vaste kast. De woonkeuken is ook via de achterentree te betreden.

Verdieping

Op de verdieping komt u op een ruime overloop met vaste kasten, vier slaapkamers (twee aan voor- en twee aan achterzijde woning) en de fraaie, moderne doucheruimte met wastafel, spiegel en designradiator. Op de verdieping zijn twee dakkapellen gesitueerd.

Tuin en bijgebouwen

De voortuin is fraai aangelegd met een gazon, borders en deels omzoomd door haagbeuk. Aan de achterzijde is een royale overkapping gerealiseerd. De diepte van deze overkapping is maar liefst ca. 3 m. Via de oprit met grind aan de linker zijde is er direct toegang tot de garage/schuur (ca. 4 x 8 m). Deze schuur heeft een kanteldeur en een loopdeur aan de rechterzijde. De schuur/garage is deels van hout en deels van steen. Er is aan de rechterzijde van de woning een bestrate oprit. Deze oprit is d.m.v. een houten schutting/hek afgesloten van het opslagterrein dat momenteel bij de praktijkruimte in gebruik is. Dit opslagterrein is middels een schutting afgeschermd van de tuin, maar is desgewenst eenvoudig weer bij de tuin te betrekken. Het opslagterrein en de oprit zijn verhard middels klinkerbestrating en op het terrein is nog een halfopen opslag/overkapping aanwezig. In de achtertuin ligt een gazon met een deel bestrating en is fraai aangeplant en goed onderhouden.

> Fijne achtertuin









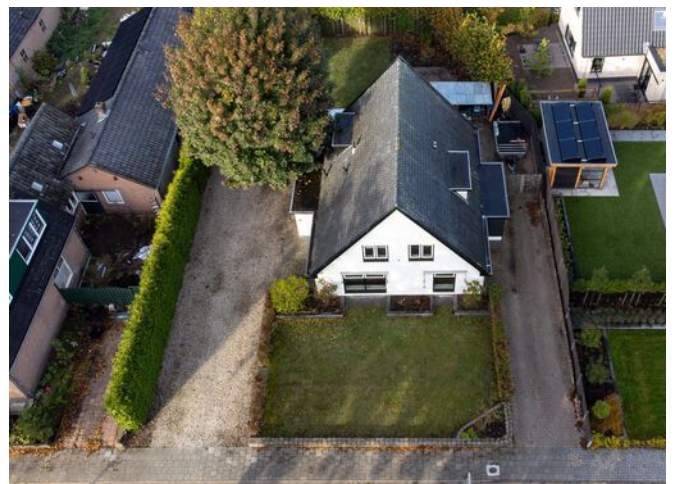
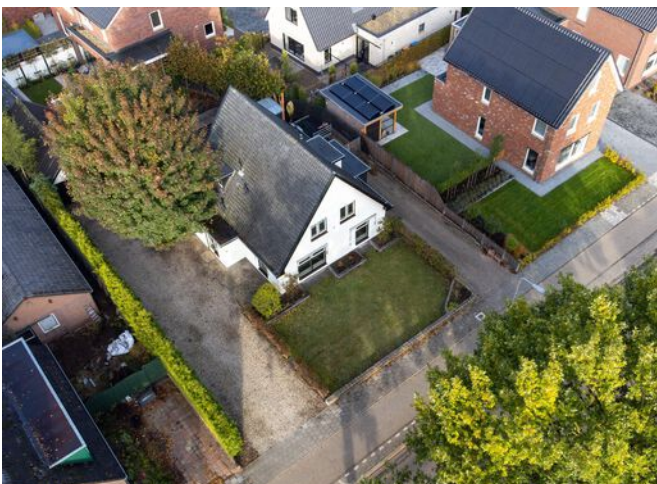










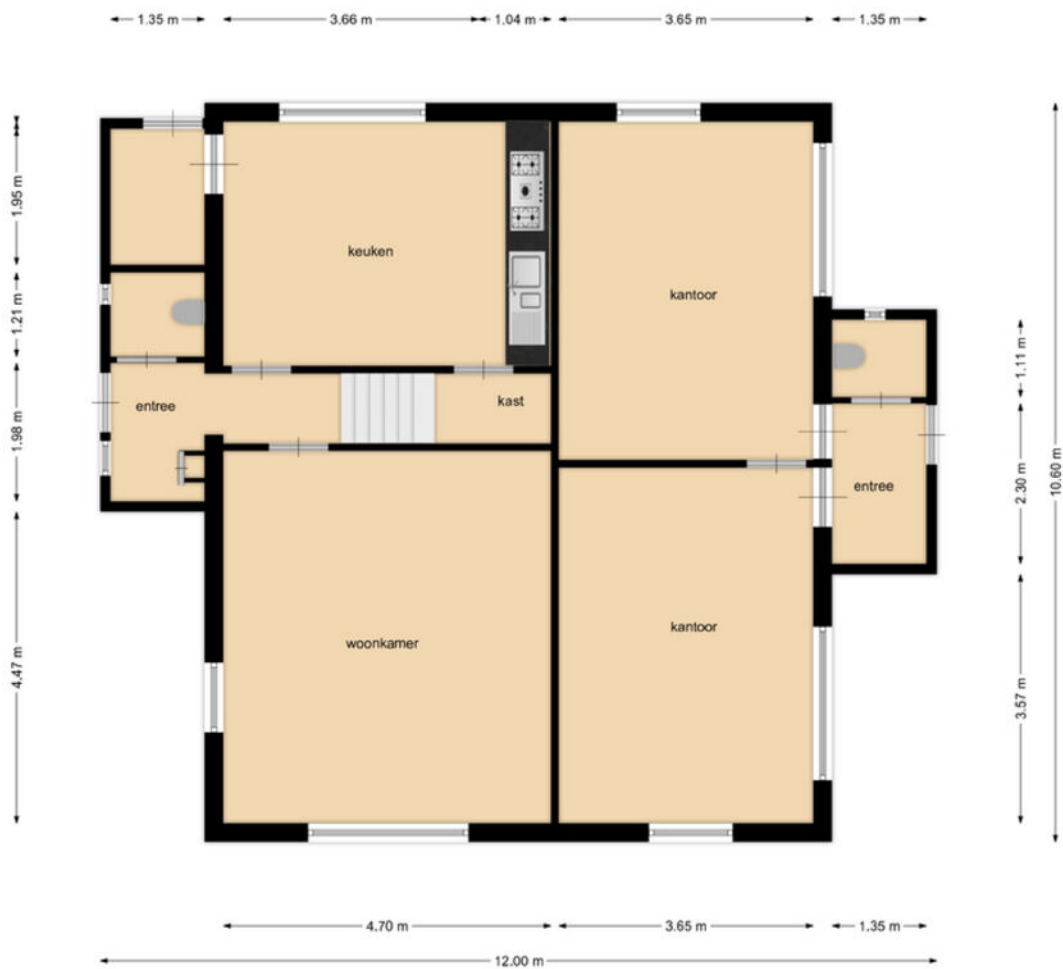






> Plattegrond

Ontdek de begane grond



> Plattegrond

Ontdek de verdieping



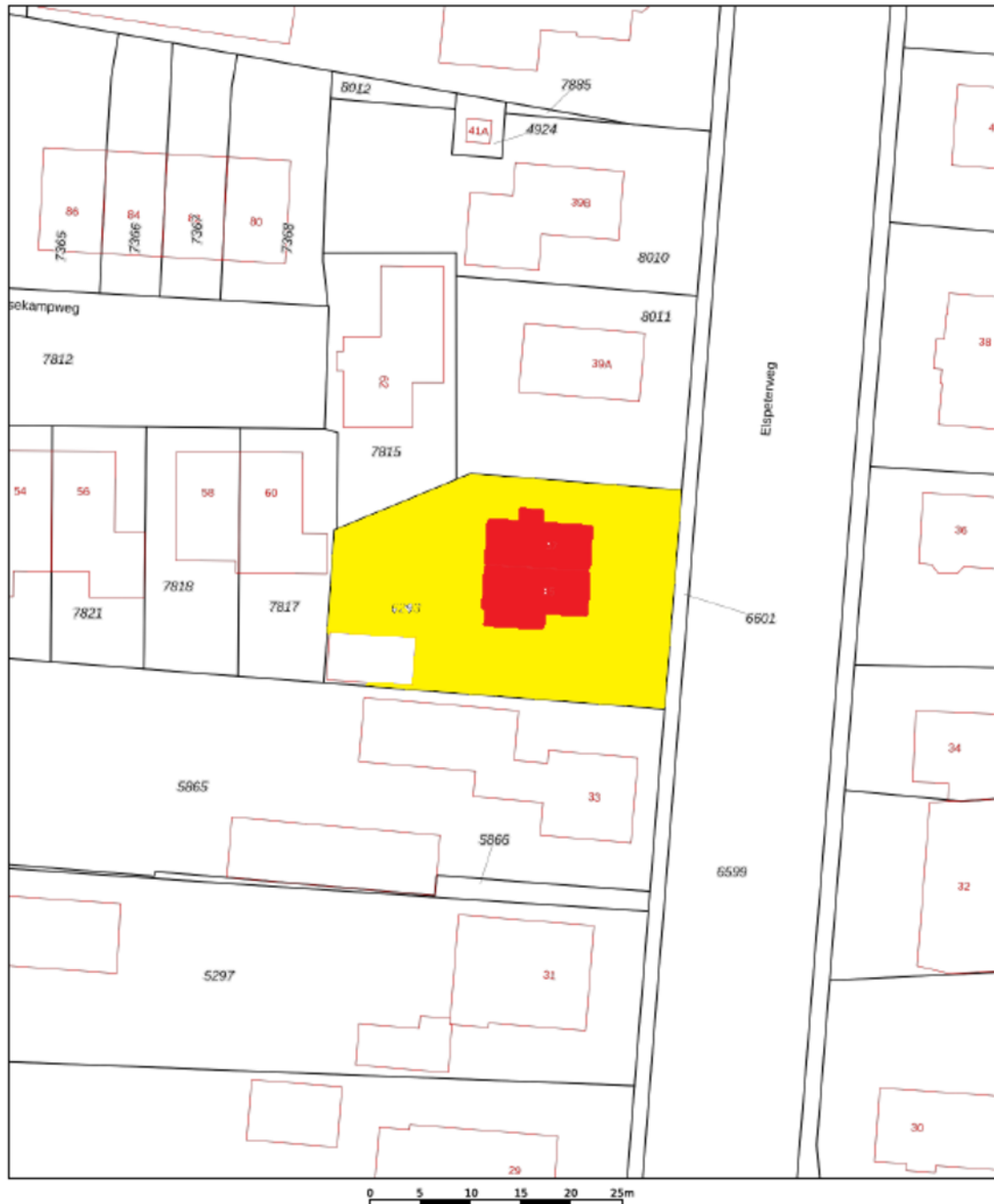
> Kadaster


Ontdek het perceel...

van Elspeterweg 35 37

Kadastrale kaart

Uw referentie: tax



| | | | |
|-------|----------------------------------|-------------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Apeldoorn | |
| — | Hulznummer | Sectie A | |
| — | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 6293 | |
| — | Voorlopige kadastrale grens | | |
| — | Administratieve kadastrale grens | | |
| — | Bebouwing | | |

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 1 september 2022
De bevaarder 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.



> Wonen in Uddel

Rust en uitgestrekte bossen en heidevelden kenmerken de omgeving van het bosdorp Uddel; direct grenzend aan het uitgestrekte Kroondomein maar toch ook vaak met de dorpskern op loopafstand. De reistijd naar de Randstad is zeer acceptabel; in Uddel zit je centraal in het land met alle uitvalswegen naar Noord, Zuid, Oost en West- Nederland binnen handbereik. Amsterdam is slechts 3 kwartier rijden. Het is de uitgelezen omgeving voor fanatieke fietsers: wil je naar het bos, dan kan dat, wil je door de polder dan kan dat ook. Kortom: voor een ieder die van het buitenleven houdt is deze omgeving 'the place to be'. In Uddel wonen veelal aardige en ontspannen mensen, het is een stabiele woongemeenschap waarin zich weinig problemen voordoen. Men is hier vriendelijk en je wordt gerespecteerd om wie je bent en niet om wát je bent. Met zijn krappe 3000 inwoners is Uddel een leuk, compact dorp met basis-winkelvoorzieningen en diverse levendige sportclubs en verenigingen. Daarnaast is Uddel een dorp met een geweldige ondernemersgeest, getuige de grote ondernemersvereniging en de goede onderlinge samenwerking. Het is een dorp waar de zondagsrust nog wordt nageleefd, en waar iedereen aan het eind van de zaterdag alles op orde heeft. Hier heerst de mentaliteit van: 'Doe maar gewoon dan doe je al gek genoeg'. In de omgeving vind je binnen een straal van 17 km een aantal gezellige dorpen en steden zoals Apeldoorn, Nunspeet, Ermelo en Harderwijk, waar je prima terecht kunt voor uiteenlopende culturele escapades en een uitgebreid winkelaanbod. Maar het meest kenmerkend hier zijn de eindeloze bossen, heidevelden en zandverstuivingen en de vele wandel- en fietsgebieden rond Uddel. De mensen hier staan dicht bij de natuur, maar dat is ook logisch: de natuur is nooit ver weg!



**"RUST EN
UITGESTREKTE
BOSSEN EN
HEIDEVELDEN
KENMERKEN DE
OMGEVING"**

> 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 financieringsvoorbehoud, 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);

- bij de aankoop van een recreatiewoning is er 10.4% van toepassing.
- 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. 0577-402229
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. 0577-402229

info@bosrijck.nl

www.bosrijck.nl

Bosrijck

makelaars & taxateurs



> 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

Elspeterweg 63 a
3888 MT Uddel

Generaal van Heutszlaan 156
7316 CL Apeldoorn

TEL. 0577-402229
info@bosrijck.nl
www.bosrijck.nl

vastgoedpro 

> Notities

Belangrijke zaken...
op een rijtje

A series of 23 horizontal dashed lines, serving as a template for writing notes.

INTERESSE

in deze woning?



Neem contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Bosrijck makelaars & taxateurs
Elspeterweg 63 a
3888 MT Uddel

Generaal van Heutszlaan 156
7316 CL Apeldoorn

0577-402229
info@bosrijck.nl
www.bosrijck.nl

Bosrijck

makelaars & taxateurs
vastgoedpro 