

TE KOOP



**Honingsveldweg 5 en 7
8081 LN Elburg**

**“Geniet van een
nieuw thuis”**



Inhoud

Deze brochure bevat de volgende informatie:

- Algemene informatie woonplaats en locatie
- Uitgebreide beschrijving van het project, fotoreportage
- Plattegronden
- Kadastrale tekening
- Bouwtekeningen van de te realiseren woningen
- Belangrijke voorwaarden bij de verkoop
- Informatie en documentatie
- Goed om te weten bij het kopen van een huis
- Begrippen verklaard
- Aankoopmakelaar
- Woon Wensen formulier
- Een nieuwe woning en de financiering en verzekeringen
- Van Der Linde Makelaardij



Wonen in Oostendorp

De naam Oostendorp heeft betrekking op ligging van Oostendorp ten opzichte van Elburg. Oostendorp is onderdeel van de gemeente Elburg, maar het betreft een dorp op zich. Rond 1850 stelde Oostendorp niet zo veel voor. Het gebied tussen Landgoed Old Putten en Landgoed Morren telde slechts 62 huizen. Pas in de tweede helft van de 19e eeuw nam het aantal huizen en bewoners van Oostendorp toe en ontwikkelde zich tot een dorpskern. Gezien de ligging van Oostendorp is er gekozen om het gemeentehuis op deze locatie te bouwen. In 1926 was de bouw van het gemeentehuis voltooid. Het gebouw is tot op heden in gebruik als afdeling van de huidige gemeentesecretarie.

Basisschool

De basisschool in Oostendorp is de christelijke Prins Willem Alexanderschool (PWA), welke door veel kinderen uit Oostendorp en Elburg wordt bezocht.



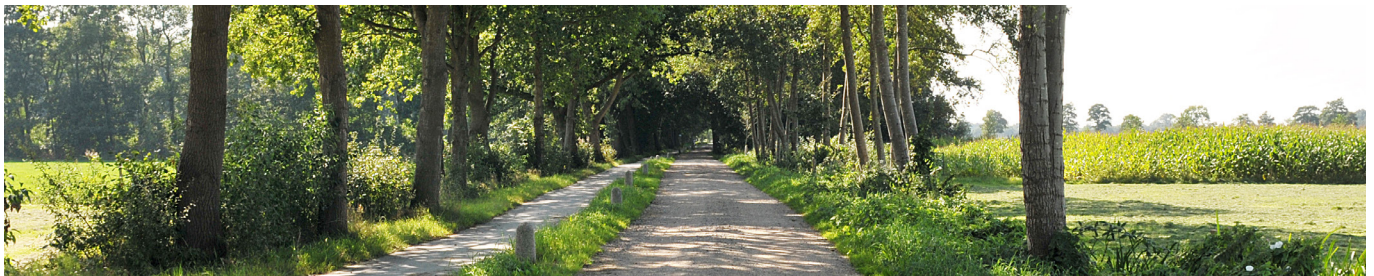
Kenmerkend voor Oostendorp is de saamhorigheid en gezelligheid, maar natuurlijk ook niet te vergeten de korenmolen “de Tijd”, welke stamt uit 1872. Er is een actief verenigingsleven en de buurtvereniging zorgt jaarlijks voor de gezellige dorpsfeesten. Veel van de verenigingen treffen elkaar in het Buurtgebouw, waar tevens bruiloften en recepties gehouden kunnen worden.



't Huiken

't Huiken is een multifunctioneel centrum voor sport, cultuur en vele andere activiteiten. Voor meer informatie kunt u de website van het 't Huiken bekijken.

www.huiken.nl



In de omgeving van Oostendorp bevinden zich diverse mooie wandel- en fietsroutes. De routes liggen langs de landgoederen Old Putten, Schouwenburg en Zwaluwenburg waar eveneens de tuinen van dr. A. Vogel liggen. In de zomer is dit een overweldigend schouwspel, een diversiteit aan kleuren en soorten bloemen en kruiden.





**“WONEN IN HET
CENTRAAL GELEGEN
OOSTENDORP”**





Honingsveldweg 5 en 7 te Elburg

Unieke kans voor het bouwen / realiseren van **TWEE HALFVRIJSTAANDE WONINGEN** in het hartje van Oostendorp!

Gesitueerd op een mooie beschutte locatie in Oostendorp, aan de Honingsveldweg, bieden we een bouwperceel te koop aan voor het realiseren van twee halfvrijstaande woningen. Het betreft hier de adressen Honingsveldweg 5 en 7 te Oostendorp / Elburg.

Er is reeds bouwvergunning verleend voor de ontwerpen die getoond worden in deze presentatie en met de bouw hiervan zou dan ook op relatief korte termijn gestart kunnen worden. Er is vrije keuze in een aannemer

die bouwt. De bouwgrond wordt bouwrijp opgeleverd. Er hoeft geen gebouw te worden gesloopt o.i.d. Het bouwplan zoals nu is vergund, is ontworpen door Vinke Architecten te Elburg.

Het bestaande ontwerp voorziet in een zeer ruime gelijkvloerse woning; ideaal voor een stel dat veel leefruimte op de begane grond wenst, waaronder een slaapkamer en een badkamer, maar die tevens ook ruimte bovenwens b.v. nog thuiswonende kinderen. De andere woning is een kleinere woning die ideaal geschikt is voor starters op de woningmarkt.

Vraagprijs: € 598.500,- V.O.N.





In de bodem zijn de volgende voorzieningen aanwezig:

- Een puls t.b.v. het oppompen van water. Deze puls zit op een diepte van ongeveer 10 meter. Het opgepompte water is niet geschikt als drinkwater;
- Twee à drie bodemlussen t.b.v. een warmtepomp. Deze bodemlussen leveren een vermogen van circa 4-6 kW en kunnen t.b.v. een van beide woningen worden gebruikt voor de installatie van een warmtepomp;
- De percelen worden verkocht excl. NUTS aansluitingen. Er is een rioolaansluiting aanwezig vanaf het hoofdriool onder de weg tot op de erfgrans bij de inrit (PVC rond 160 mm.). De (evt.) benodigde/gewenst hoofd aansluitingen (elektra, water, telefoon, glasvezel, Centrale Antenne) dienen kopers zelf aan te vragen. Er kan in overleg gebruik worden gemaakt van bouwstroom en bouwwater via verkoper.







Aan de achterzijde van het perceel staat een vrij nieuwe schutting. En aan de voorzijde is er een eigen oprit / oprijlaan naar de percelen (eigen grond).

Het totale perceel heeft een grootte van circa 930 m². De definitieve grootte van de individuele percelen is mede afhankelijk van de definitieve verdeling van de kavels en de positionering van de beide woningen. Hierin kunnen naar eigen inzichten nog aanpassingen gedaan worden, al dan niet in overleg met gemeente Elburg. Er moet op het perceel worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen (minimaal 6) voor beide woningen. Naast de bouw van het bestaande en vergunde ontwerp kan bouwvergunningvrij nog royaal worden uitgebouwd. Ook kan naar eigen inzichten het ontwerp worden aangepast waarbij b.v. 2 dezelfde woningen worden gerealiseerd. Hiervoor is het in beginsel niet nodig om een nieuwe bouwvergunning aan te vragen, maar wel een wijziging op de bestaande vergunning.





Wil je liever een geheel andere ontwerp bouwen, dan zal hier een compleet nieuwe bouwaanvraag voor gedaan moeten worden. Voor meer inlichtingen kan evt. contact worden opgenomen met:

- Vinke Architecten
(0525-655278)
- Gemeente Elburg, omgevingsvergunningen
(0525-680680)

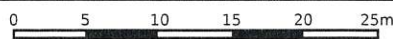






Let op:

- Deze beide bouwkvavels worden alleen aangeboden en verkocht aan twee gezamenlijke kopers. Het is niet mogelijk om één van beide kvavels te kopen. Heb je (nog) geen mede bouwer? Uiteraard kan je je ook als individu melden; wij zoeken graag met je mee naar een medebouwer!
- De prijs is een VON (vrij op naam prijs). Dat betekent dat er voor de koper geen “kosten koper” of BTW meer bij komt. Ook zijn de notariskosten om de percelen op naam te krijgen bij de prijs in begrepen;
- De verkoper kiest de notaris > de levering van de percelen zullen via notariskantoor..... worden overgedragen;
- Als de kopers samen nog aanvullende afspraken notarieel willen vastleggen, dan zijn deze kosten voor rekening van de koper(s);



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Doornspijk</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 4316</p>	
---	--	--	--

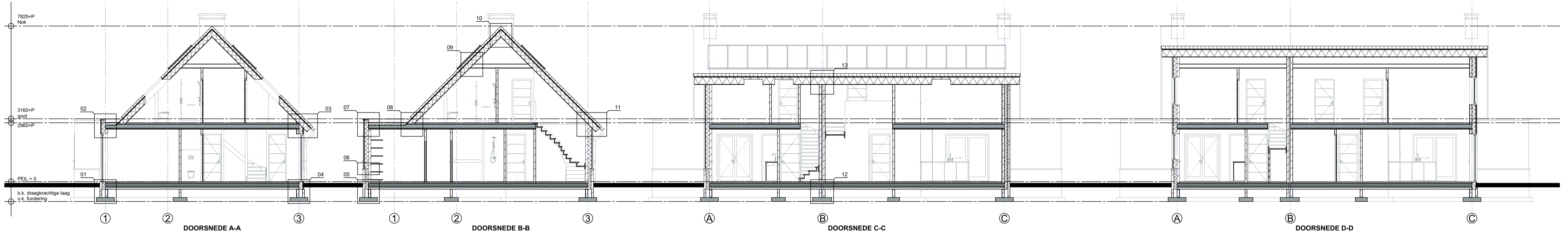
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 oktober 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankenrecht.

GEVELS schaal 1:100



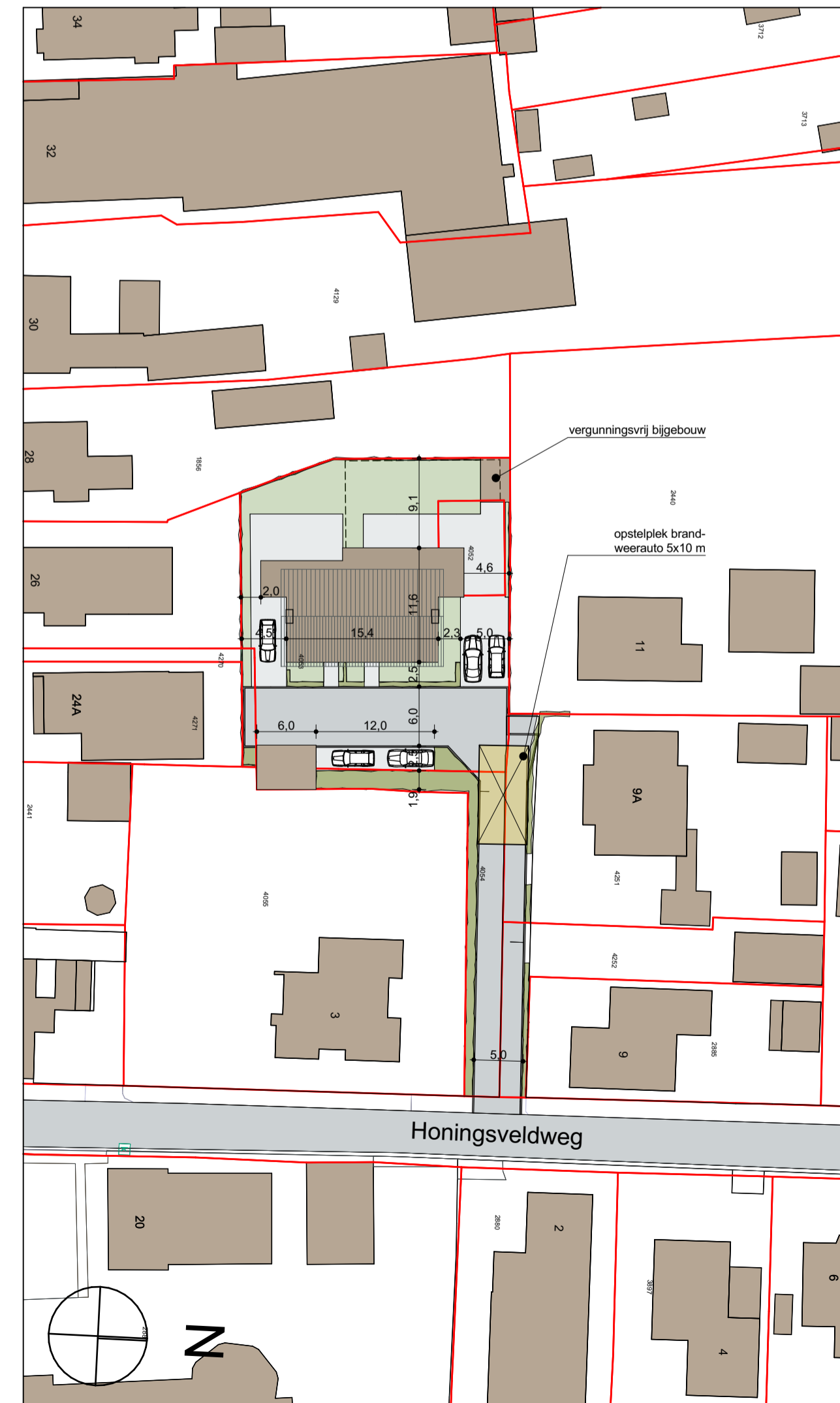
DOORSNEDEN schaal 1:100



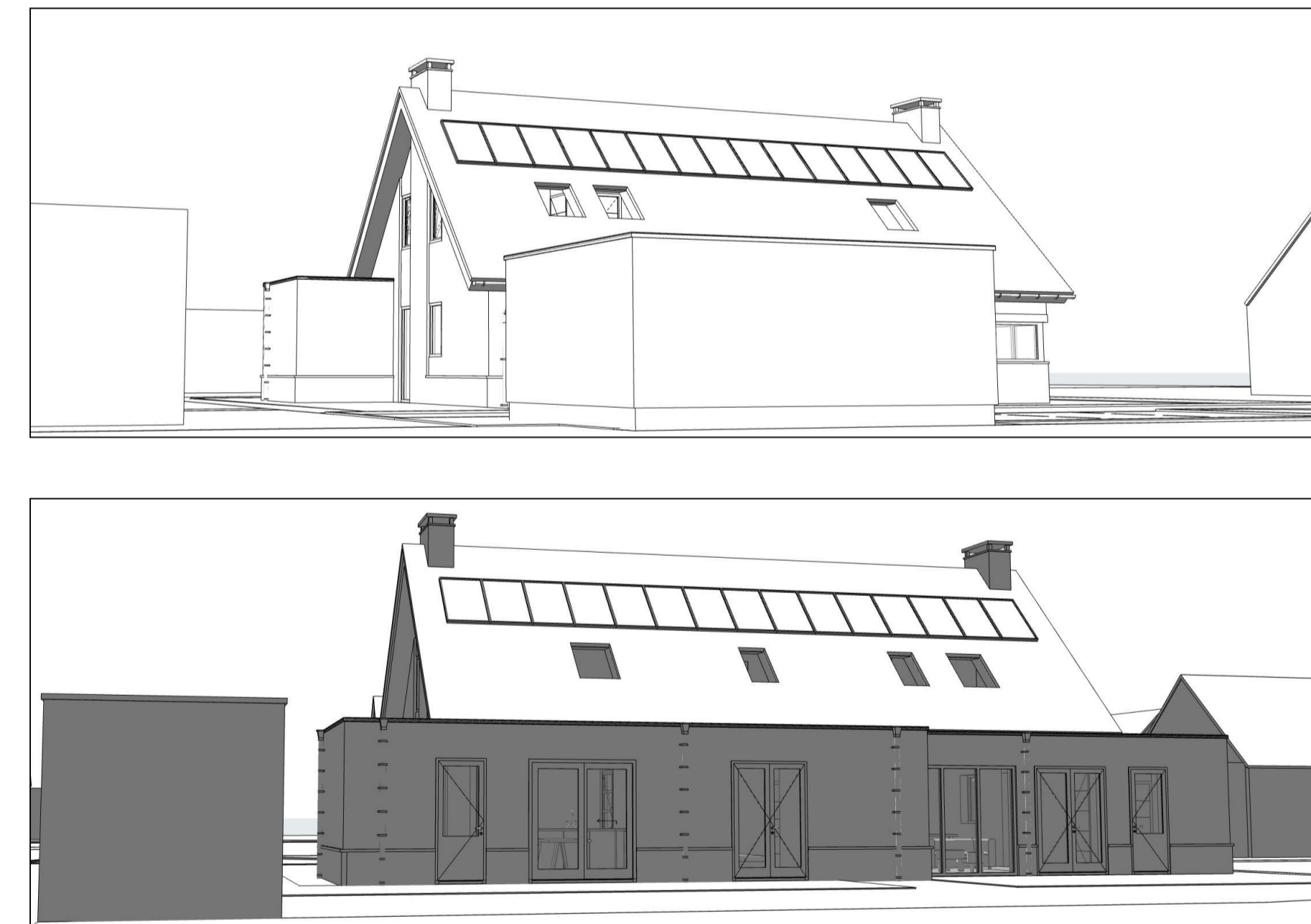
SITUATIE BESTAAND schaal 1:500



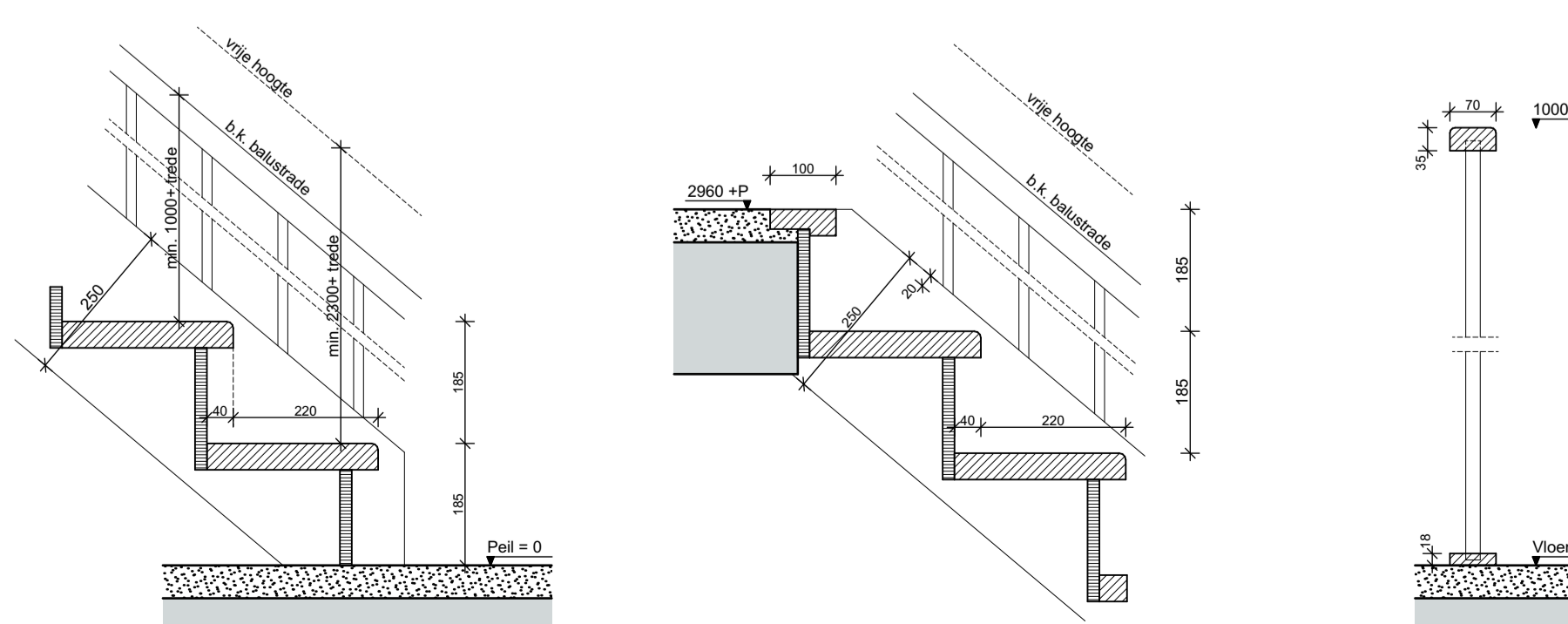
SITUATIE NIEUW schaal 1:500



3D-ANIMATIES



PRINCIPE DETAILS TRAP schaal 1:10



RENVOOI

- ALGEMEEN**
- METERKAST (volgens NEN 2768)
 - ventilatie meterkast onder en boven deur (2 L/s)
 - wanden voorzien van 18 mm multiplex, 3-zijdig aanbrengen (volgens plaatselijk geldende voorschriften)
 - TOEGEPASTE NORMEN
 - leidingwater installatie volgens NEN 1006
 - elektrische installatie volgens NEN 1010
 - thermische isolatie volgens NTA 8900
 - gas installatie volgens NEN 1078
 - luchtverversing volgens NEN 1087
 - kanalen verbrandingslucht - rook volgens NEN 2737
 - vochtwering volgens NEN 2778
 - rolering volgens NEN 3215
 - DEUREN EN RAMEN
 - vrije doorgang minimaal 850x2300 mm volgens afdeling 4.4 van het bouwbesluit
 - de vloer heeft ter plaatse van tenminste een toegang van een logiesfunctie een hoogteverschil met het aansluitende terrein van maximaal 20 mm (incl. dorpel)
 - kozijnen, ramen en deuren voorzien van HET+ beglazing met u-waarde 1,1 W/m².K
 - INBRAAKWERENDHEID
 - deuren, ramen en kozijnen in een uitwendige scheidingsconstructie die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn, hebben volgens NEN 5096 een inbraakwerendheid die voldoet aan weerstandklasse 2.
 - AFWERKING
 - vloer, wand en plafondafwerking in overleg met opdrachtgever
 - volgens afdeling 3.5 artikel 3.23 van het bouwbesluit is de wateropname van scheidingsconstructies van toilet- en badruimtes tot minimaal 1,2 m de vloer volgens NEN 2778
 - t.p.v. bad en/of douche moet deze voldoen over een lengte van minimaal 2 m en een hoogte van minimaal 2,1 meter boven de vloer
 - een uitwendige scheidingsconstructie heeft geen openingen groter dan 0,01 meter (ter voorkoming van binnendingen van ratten en muizen, volgens afdeling 3.10 van het bouwbesluit)
 - GELUID
 - Woningsscheidende wanden (naar verblijfsgebied): DnT,A,k > 52dB en LnT,A < 54dB
 - Woningsscheidende wanden (naar niet-verblijfsgebied): DnT,A,k > 47dB en LnT,A < 59dB
 - Leidingschicht wanden (naar verblijfsgebied): DnT,A,k > 52dB en LnT,A < 54dB
 - Leidingschicht wanden (naar niet-verblijfsgebied): DnT,A,k > 47dB en LnT,A < 59dB
 - Scheidingswanden tussen verblijfsruimten: DnT,A,k > 32dB en LnT,A < 79dB (n.v.t. indien verblijfsruimten in open verbinding staan of rechtstreeks bereikbaar zijn door een deuropening)
 - Besloten gemeenschappelijk verkeersruimten (woonfunctie) hebben een volgens afdeling 3.3, art. 3.12 en 3.13 bepaalde geluidsisolatie die geluichdoor door gain wordt bepaakt.
 - TRAPPEN
 - alle trappen uitvoeren volgens afdeling 2.5 van het bouwbesluit
 - breedte 800mm, oprede 188mm, aantrede 220mm
 - vrije hoogte boven trap minimaal 2300mm
 - zie principedetail schaal 1:20

BOUWKUNDIG

- M.K. meterkast
- MV mechanische ventilatiebox (volgens EP-berekening)
- Φ opstelplaats binnenunit warmtepomp (volgens EP-berekening)
- WM opstelplaats wasmachine
- ⊗ vloerluis
- gevelsteen
- kalkzandsteen (dikte en kwaliteit conform opgave constructeur)
- gewapend beton (prefab)
- gewapend beton
- 100mm lichte scheidingswand; HSB-wand
- tegelwerk: badkamer tot aan plafond; keuken; wc: 1500+

ROLIERING

SYMBOOL	ONDERDEEL	DIAMETER [mm]
110	toilet	40
WM	wasmachine	40
VW	vaatwasser	40
WT	wastafel	40
B	bad	40
D	douche	40
CV	cv ketel (condensleiding)	40
ST	standleiding	125
ONTL	ontluchting standleiding	75

ontluchting standleiding bovendaks doorzetten



Revisie F:		
Revisie E:		
Revisie D:	GPR	17-03-2022
Revisie C:	GPR	17-09-2021
Revisie B:	BVE	21-12-2020
Revisie A:	BVE	19-11-2019
Datum:	BVE	25-09-2019

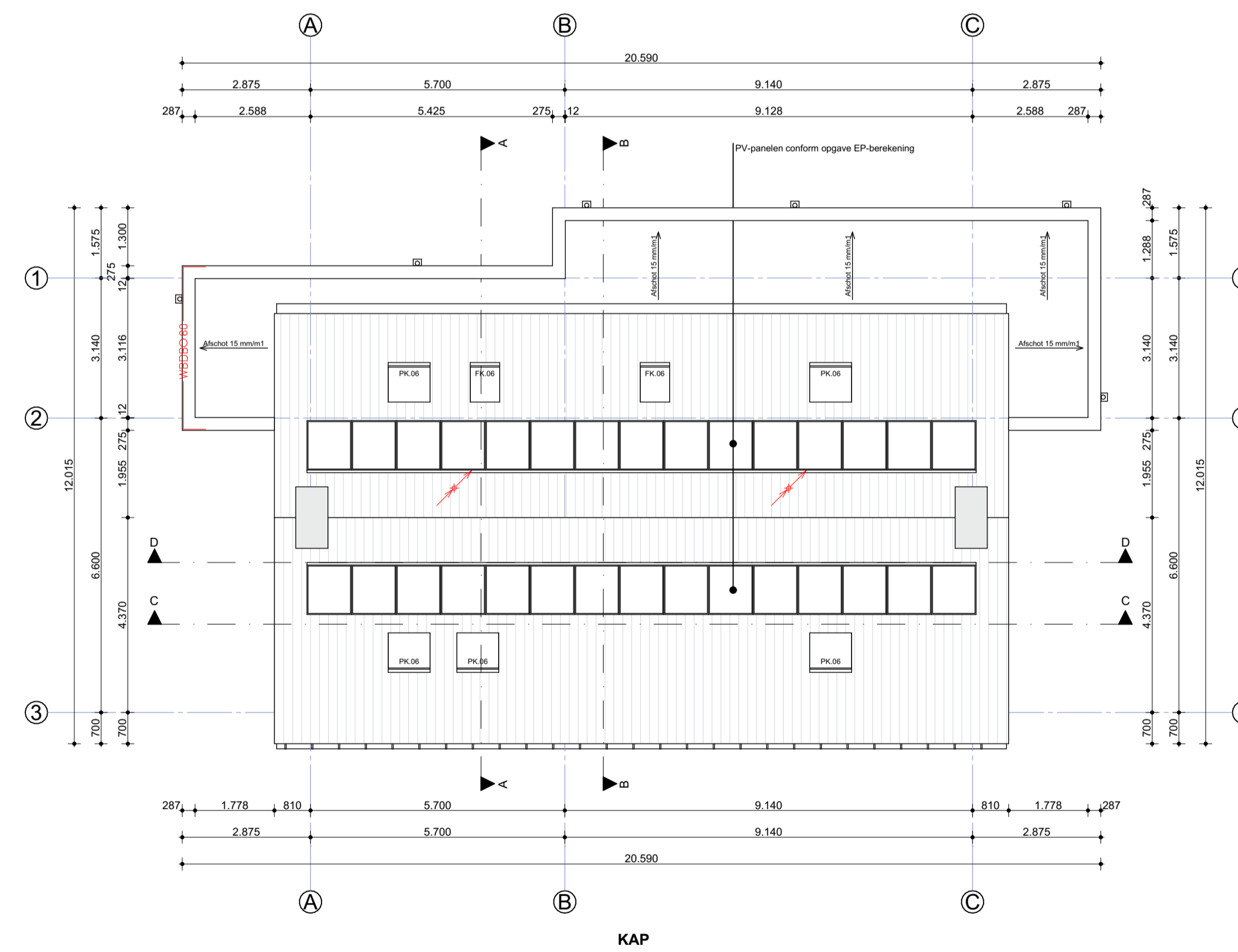
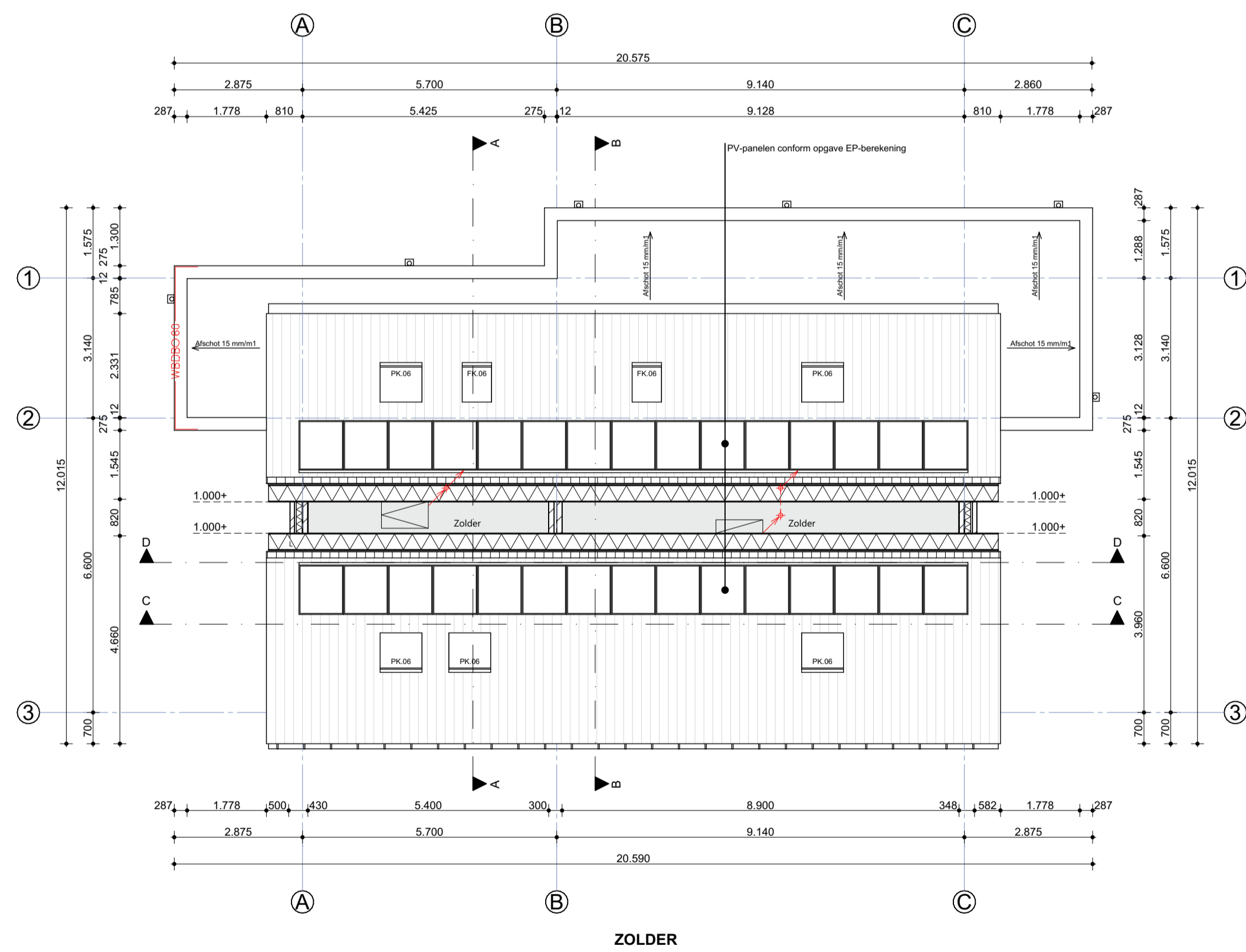
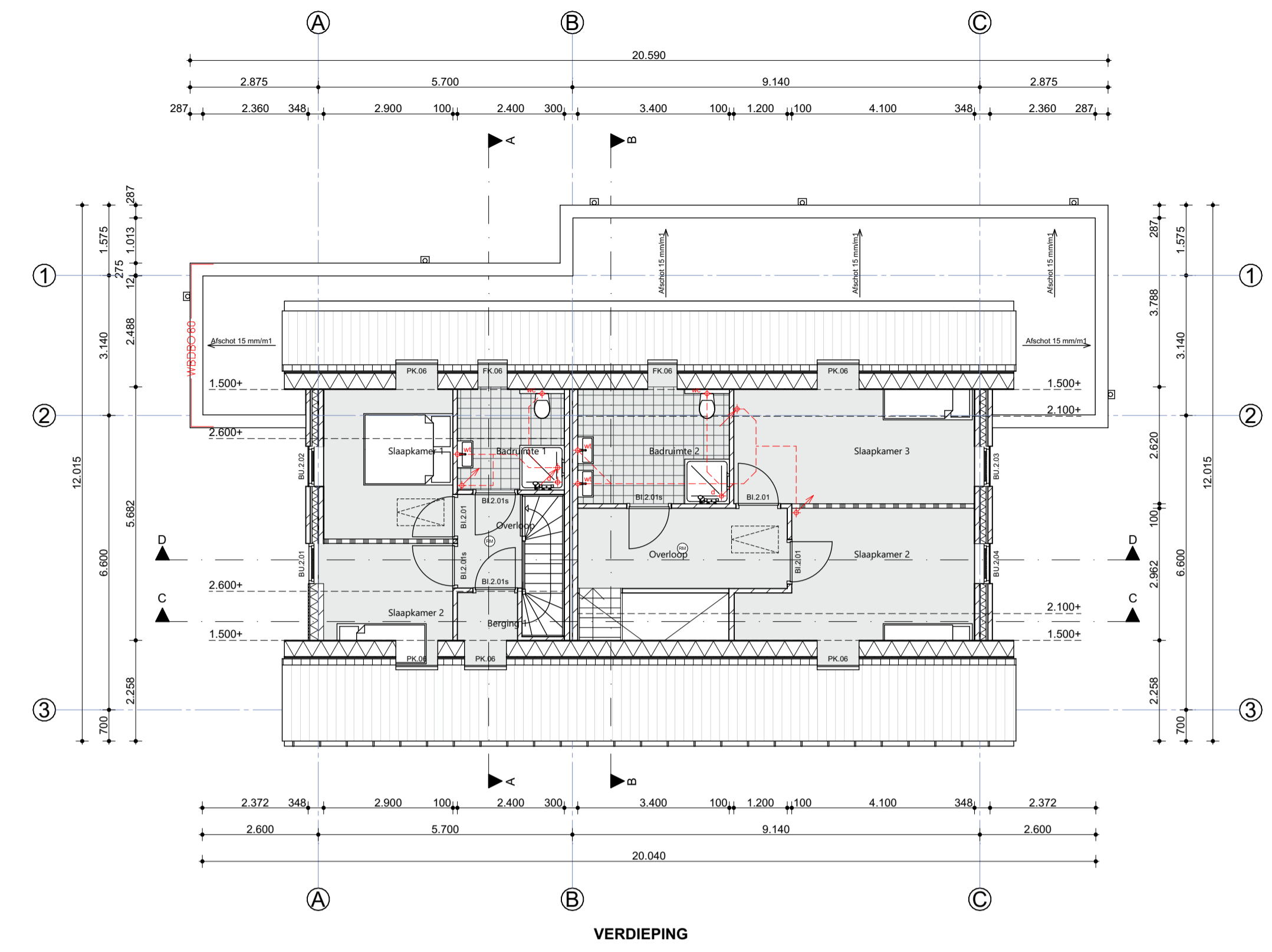
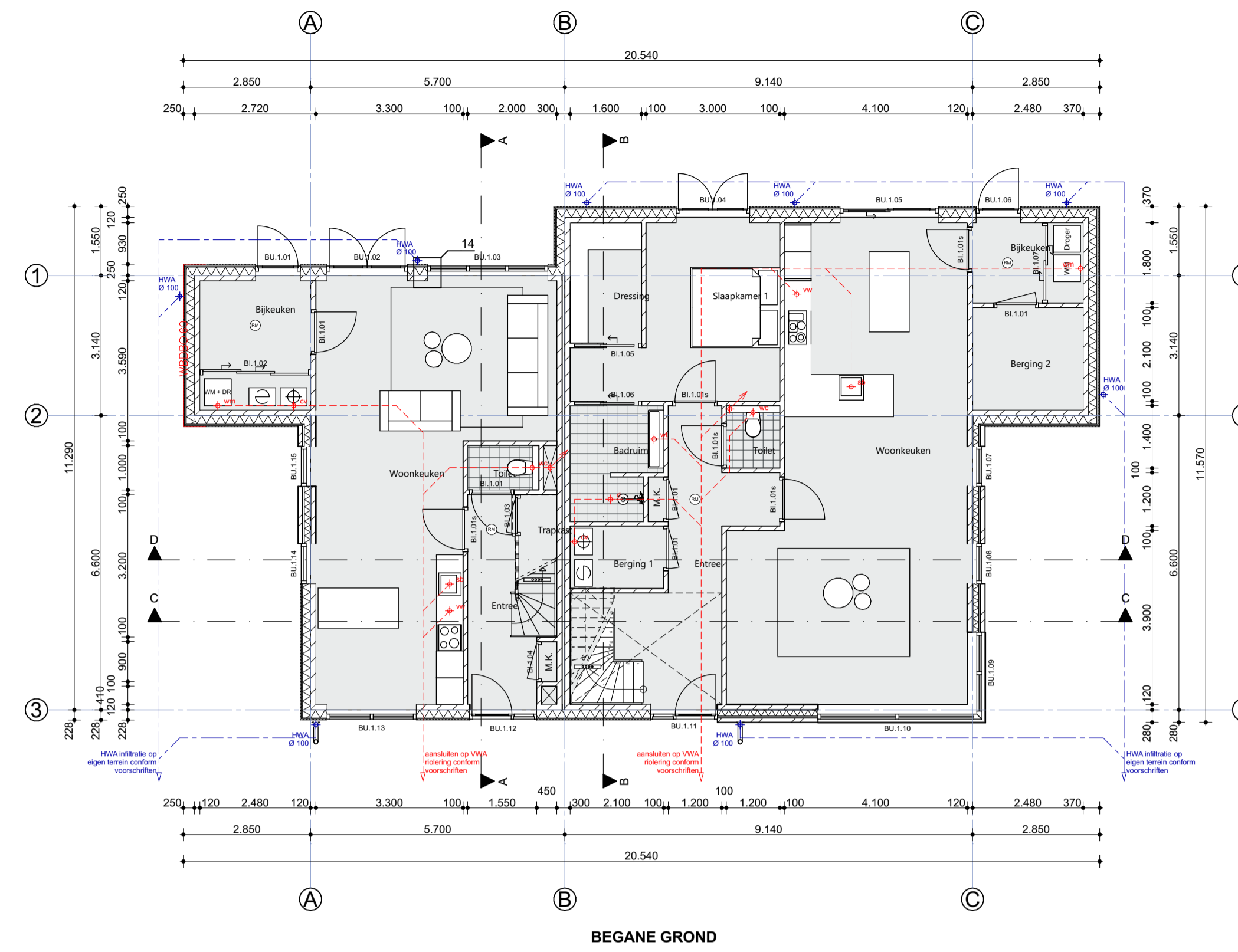
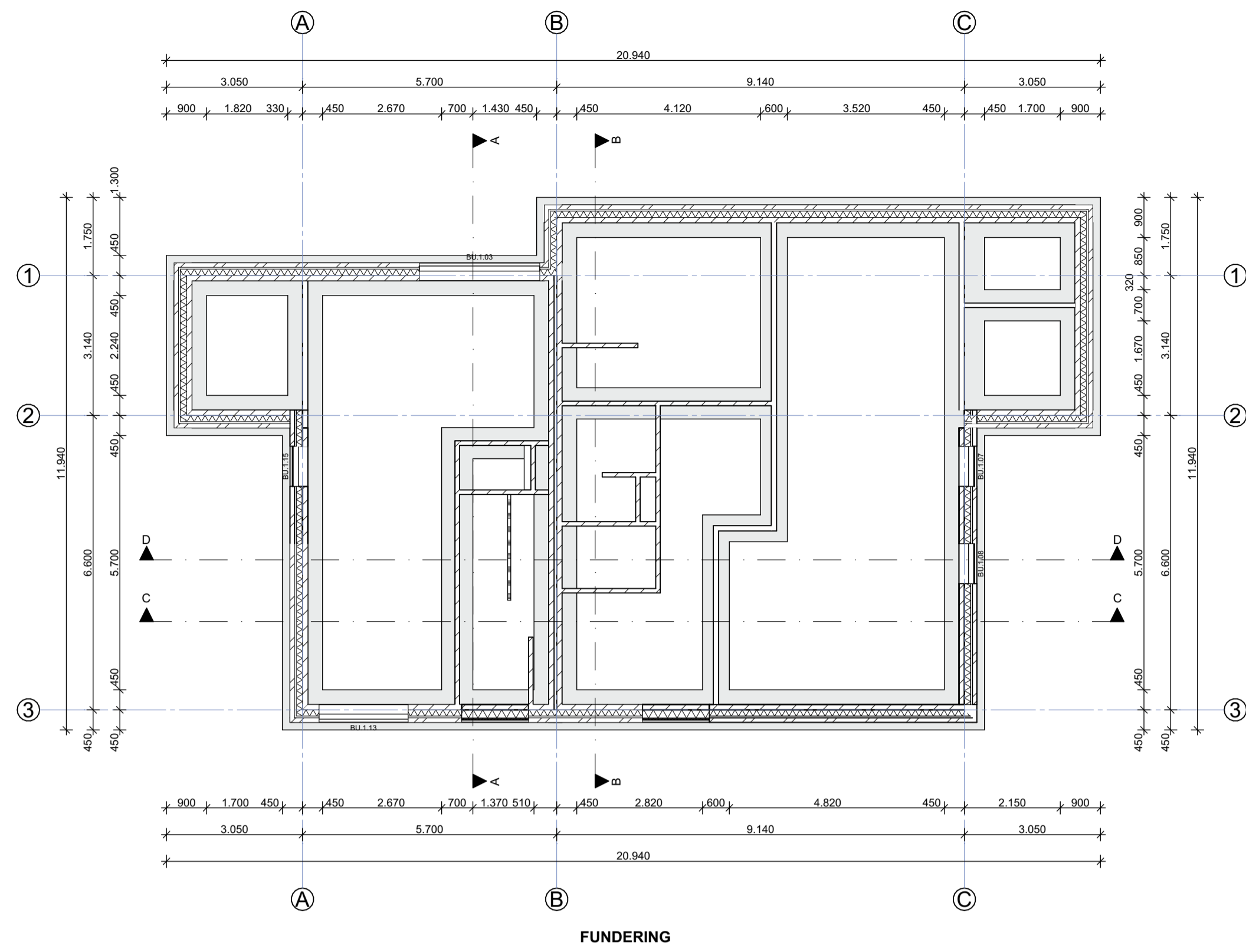
Project: **Inbreidingslocatie Zuiderzeestraatweg Oost 26**
AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

Werknummer: **W 20-24**

Layoutnummer: **TO.1**

Layoutnaam: **Overzicht 1**

Opdrachtgever: **Dhr. G. Draaijer**
Zuiderzeestraatweg Oost 26
8081LC Elburg



RENVOOI

ALGEMEEN

- METERKAST (volgens NEN 2768)
 - ventilatie meterkast onder en boven deur (2 Ls)
 - wanden voorzien van 18 mm multiplex, 3-vijfig aanbrengen (volgens plaatselijk geldende voorschriften)
- TOEGEPASTE NORMEN
 - leidingwater installatie volgens NEN 1006
 - elektrische installatie volgens NEN 1010
 - thermische isolatie volgens NTA 8800
 - gas installatie volgens NEN 1078
 - lichtverversing volgens NEN 1087
 - kanalen verbrandingslucht - rook volgens NEN 2757
 - vochtlevering volgens NEN 2776
 - roolring volgens NEN 3215

DEUREN EN RAMEN

- vrije doorgang minimaal 850x2300 mm volgens afdeling 4.4 van het bouwbesluit
- de vloer heeft ter plaatse van tenminste een toegang van een logesfunctie een hoogteverschil met het aansluitende terrein van maximaal 20 mm (incl. dorpel)
- kozijnen, ramen en deuren voorzien van HR++ beglazing met u-waarde 1,1 W/m²K

INBRAAKWERENDEID

- deuren, ramen en kozijnen in een uitwendige scheidingsconstructie die volgens NEN 5267 bereikbaar zijn, hebben volgens NEN 5266 een intrusiekracht die voldoet aan weerstandklasse 2.

AFWERKING

- vloer, wand en plafondbewerking in overleg met opdrachtgever
- volgens afdeling 3.5 artikel 3.23 van het bouwbesluit is de wateropname van scheidingsconstructies van balk- en badruimtes tot maximaal 1,2 m, de vloer volgens NEN 2778
- l.p.v. bad- en/of douche moet deze voldoen over een lengte van minimaal 2 m en een hoogte van minimaal 2,1 meter boven de vloer
- een uitwendige scheidingsconstructie heeft geen openingen groter dan 0,01 meter (ter voorkoming van brandingen van ratten en muizen, volgens afdeling 3.10 van het bouwbesluit)

GELUID

- Woningcheidende wanden (naar vertelfiggebied): DnT,A,k > 52dB en LnT,A < 54dB
- Woningcheidende wanden (naar niet-vertelfiggebied): DnT,A,k > 47dB en LnT,A < 59dB
- Leidingschicht wanden (naar vertelfiggebied): DnT,A,k > 52dB en LnT,A < 54dB
- Leidingschicht wanden (naar niet-vertelfiggebied): DnT,A,k > 47dB en LnT,A < 59dB
- Scheidingswanden tussen vertelfigruimten: DnT,A,k > 52dB en LnT,A < 79dB

(n.v.t. indien vertelfigruimten in open verbinding staan of rechtstreeks bereikbaar zijn door een deuropening)

Besloten gemeenschappelijk verkeersruimten (woonfunctie) hebben een volgens afdeling 3.3, art. 3.12 en 3.13 bepaalde geluidsabsorptie dat geluïshinder door galn wordt beperkt.

TRAPPEN

- alle trappen uitvoeren volgens afdeling 2.5 van het bouwbesluit
- breedte 800mm, optrede 180mm, aansteeke 220mm
- vrije hoogte boven trap minimaal 2300mm
- zie principedetail schaal 1:20

BOUWKUNDIG

- meterkast (volgens NEN 2768)
- mechanische ventilatie (volgens EP-berekening)
- opstelplaats binnenuit warmtepomp (volgens EP-berekening)
- opstelplaats wasmachine
- vloerlук
- gevelsteen
- kalkzandsteen (dikte en kwaliteit conform opgave constructeur)
- gewapend beton (prefab)
- gewapend beton
- 100mm lichte scheidingswand; HSB-wand
- tegelwerk; badkamer tot aan plafond; keukens; wc 1500+
- rookmelders aanbrengen vgs afdeling 6.5 artikel 6.21 van het bouwbesluit. Aansluiten op 220 Volt voeding en voorzien van back-up batterij

RIOLERING

SYMBOOL	ONDERDEEL	DIAMETER [mm]
wc	toilet	110
wm	wasmachine	40
vw	vaatwasser	40
wt	wastafel	40
b	bad	40
d	douche	40
cv	cv ketel (condensleiding)	40
st	standleiding	125
ost	onduchting standleiding	75
	onduchting standleiding bovendraak doorzetten	



Revisie F:		
Revisie E:	GPR	17-03-2022
Revisie C:	GPR	17-09-2021
Revisie B:	BVE	21-12-2020
Revisie A:	BVE	19-11-2019
Datum:	BVE	25-09-2019

Project: **Inbreidingslocatie Zuiderestraatweg Oost 26**
AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

Werknummer: **W 20-24**

Layoutnummer: **TO.2**

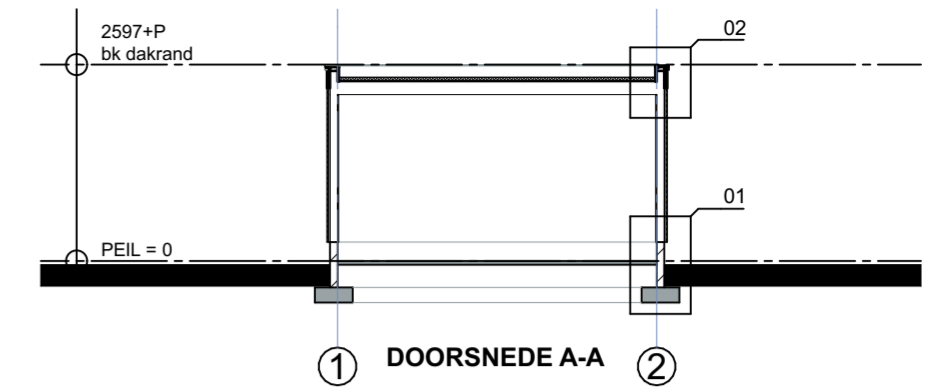
Layoutnaam: **Overzicht 2**

Opdrachtgever: **Dhr. G. Draaijer**
Zuiderestraatweg Oost 26
8081LC Elburg

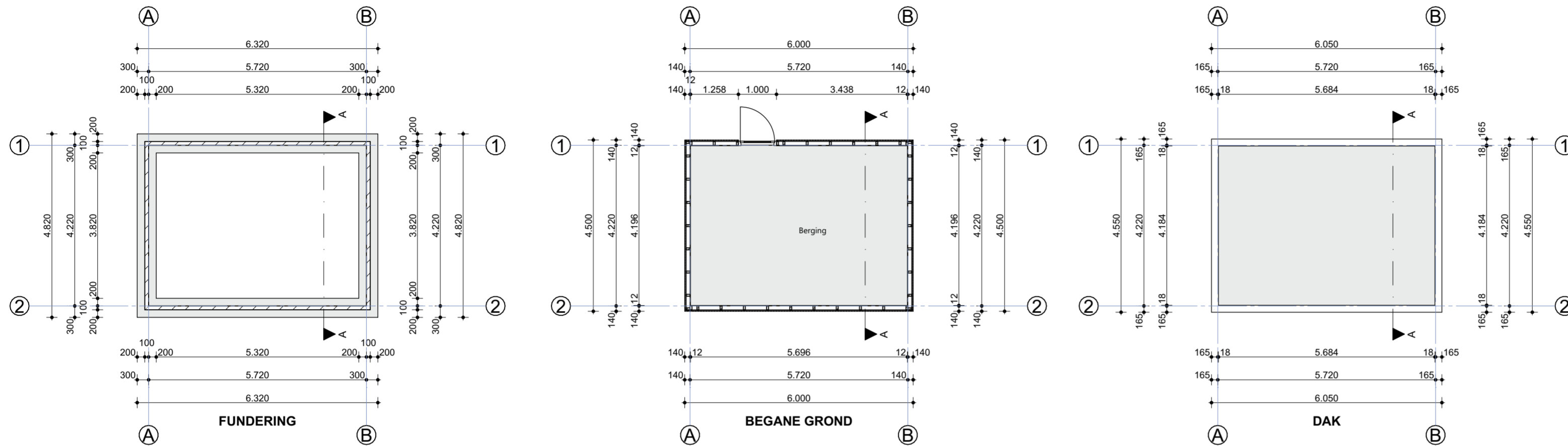
GEVELS schaal 1:100



DOORSNEDEN schaal 1:100



PLATTEGRONDEN schaal 1:100



BOUWKUNDIG

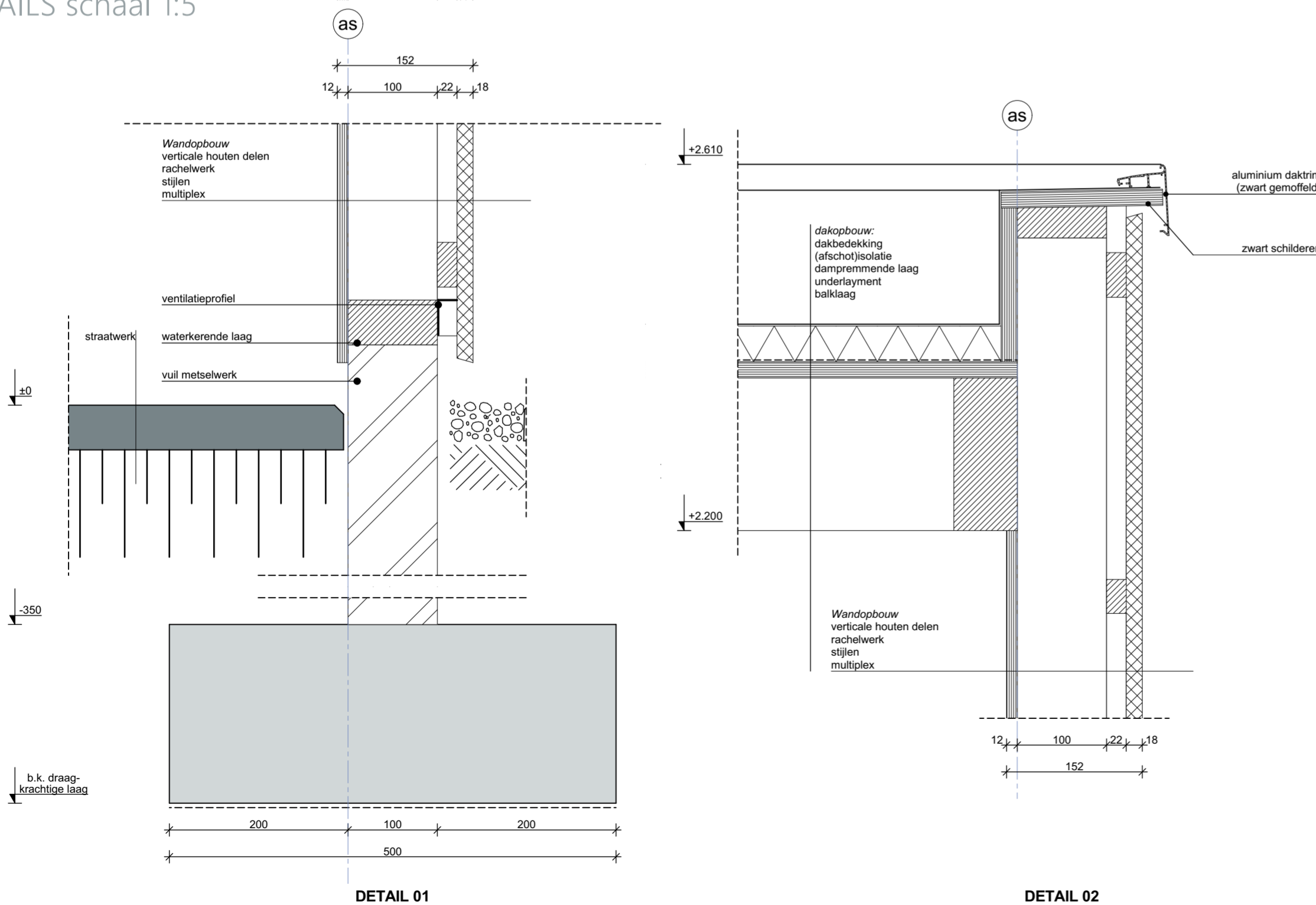
- meterkast
- mechanische ventilatiebox (volgens EP-berekening)
- opstelplaats binneneenheid warmtepomp (volgens EP-berekening)
- opstelplaats wasmachine
- vloerluis
- gevelsteen
- kalkzandsteen (dikte en kwaliteit conform opgave constructeur)
- gewapend beton (prefab)
- gewapend beton
- 100mm lichte scheidingswand; HSB-wand
- tegelwerk: badkamer tot aan plafond; keuken; wc 1500+
- rookmelders aanbrengen vlgv afdeling 6.5 artikel 6.21 van het bouwbesluit. Aansluiten op 220 Volt voeding en voorzien van back-up batterij

RIOLERING

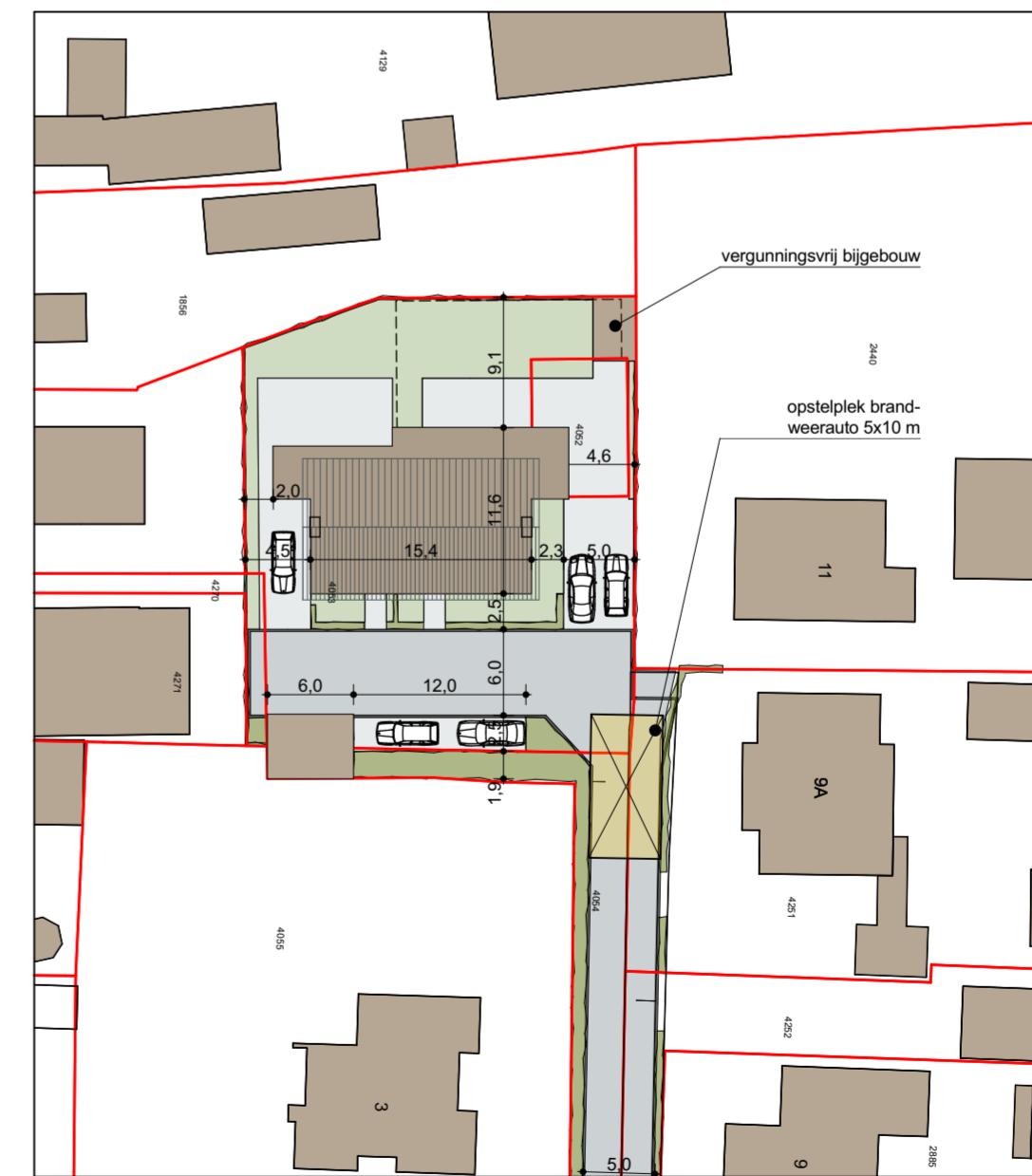
SYMBOOL	ONDERDEEL	DIAMETER [mm]
wc	toilet	110
wm	wasmachine	40
vw	vaatwasser	40
wt	wastafel	40
b	bad	40
d	douche	40
cv	cv ketel (condensleiding)	40
stl	standleiding	125
ontl	ontluchting standleiding	75

ontluchting standleiding bovendaks doorzetten

DETAILS schaal 1:5



SITUATIE NIEUW schaal 1:500



info@vinke-design.nl | BNA Architecten -
www.vinke-design.nl | Ingenieursbureau

Revisie F:		
Revisie E:		
Revisie D:	GPR	17-03-2022
Revisie C:	GPR	17-09-2021
Revisie B:	BVE	21-12-2020
Revisie A:	BVE	19-11-2019
Datum:	BVE	25-09-2019

Project **Inbreidingslocatie Zuiderzeestraatweg Oost 26**
AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

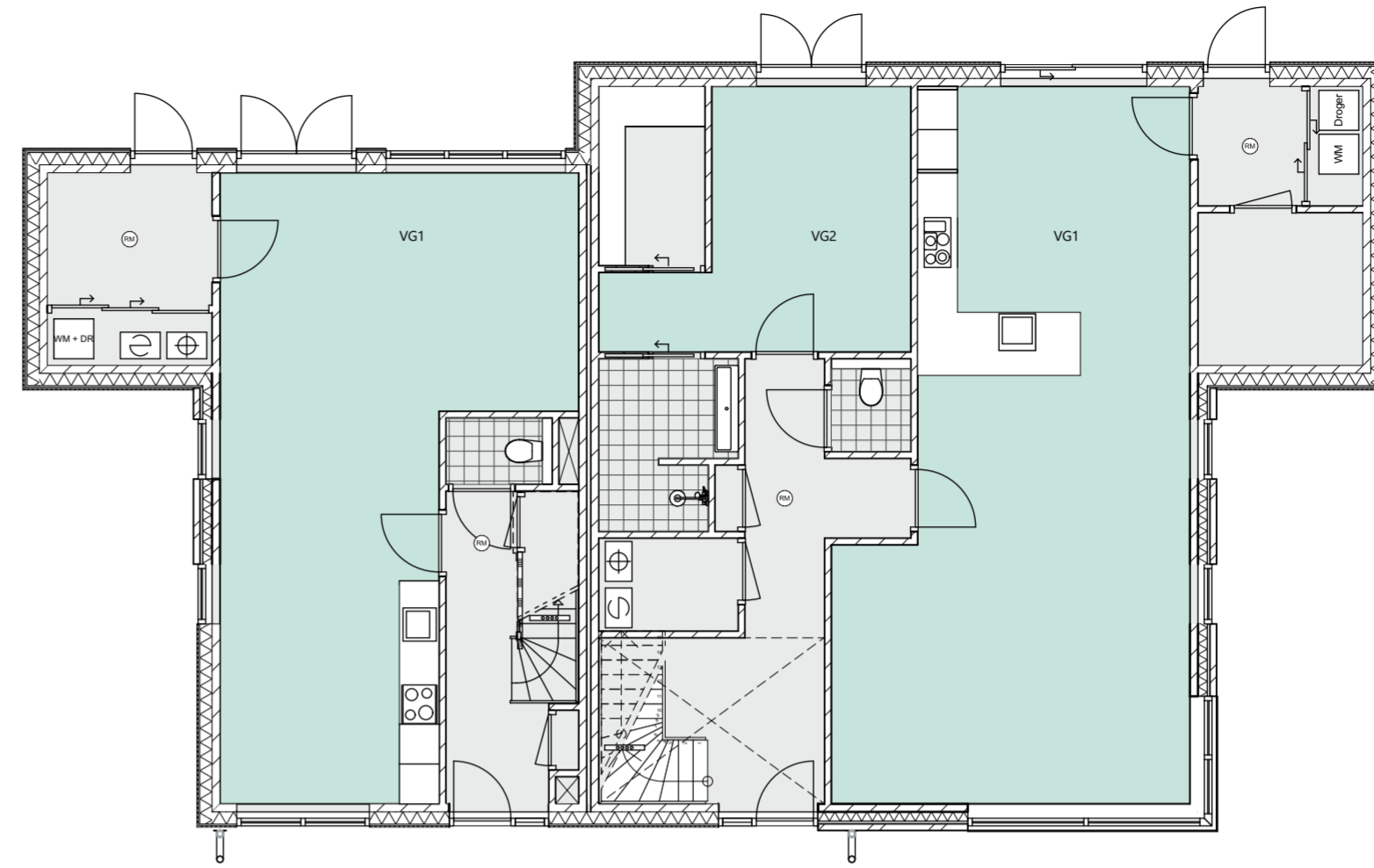
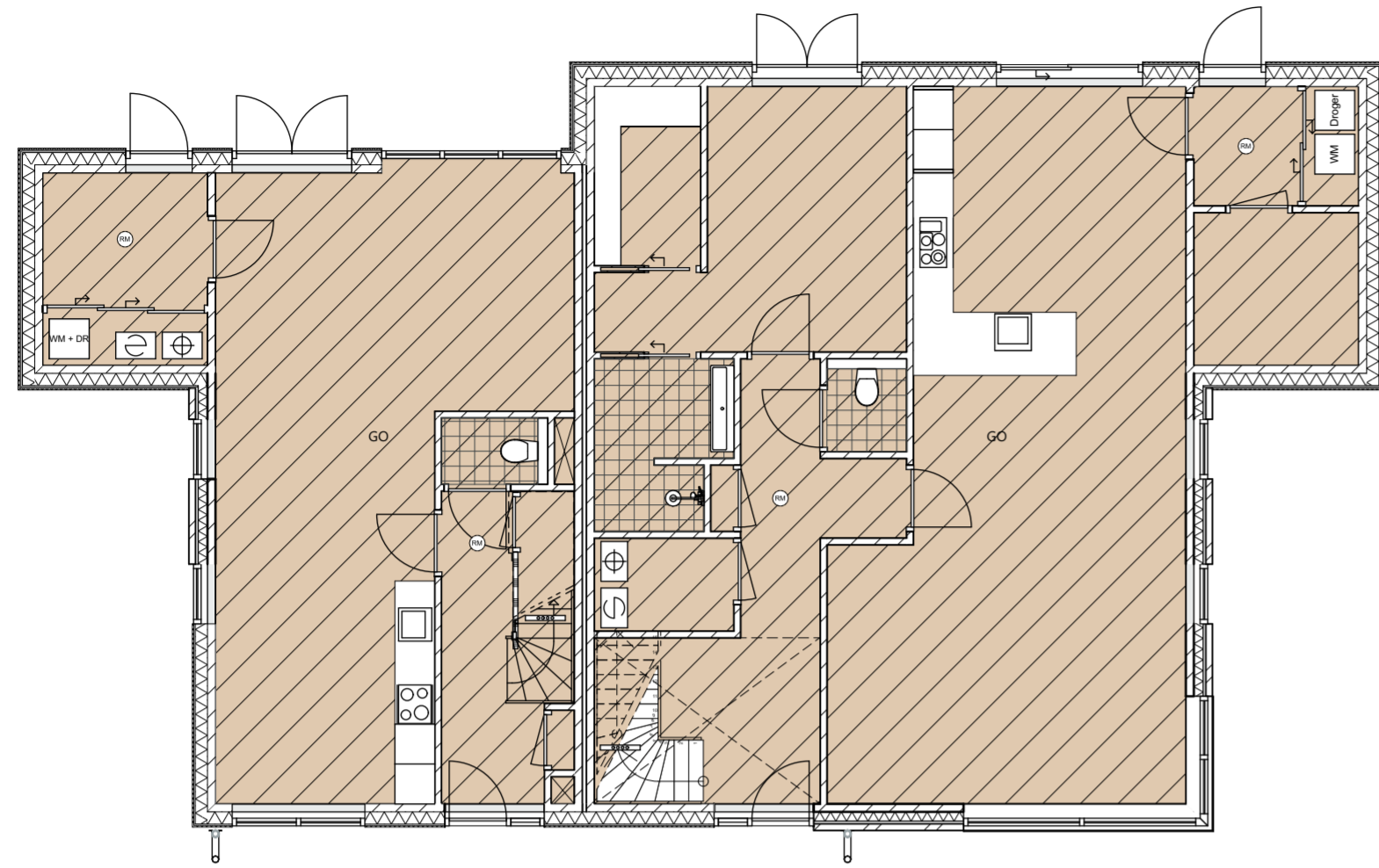
Werknummer: **W 20-24**

Layoutnummer: **TO.3**

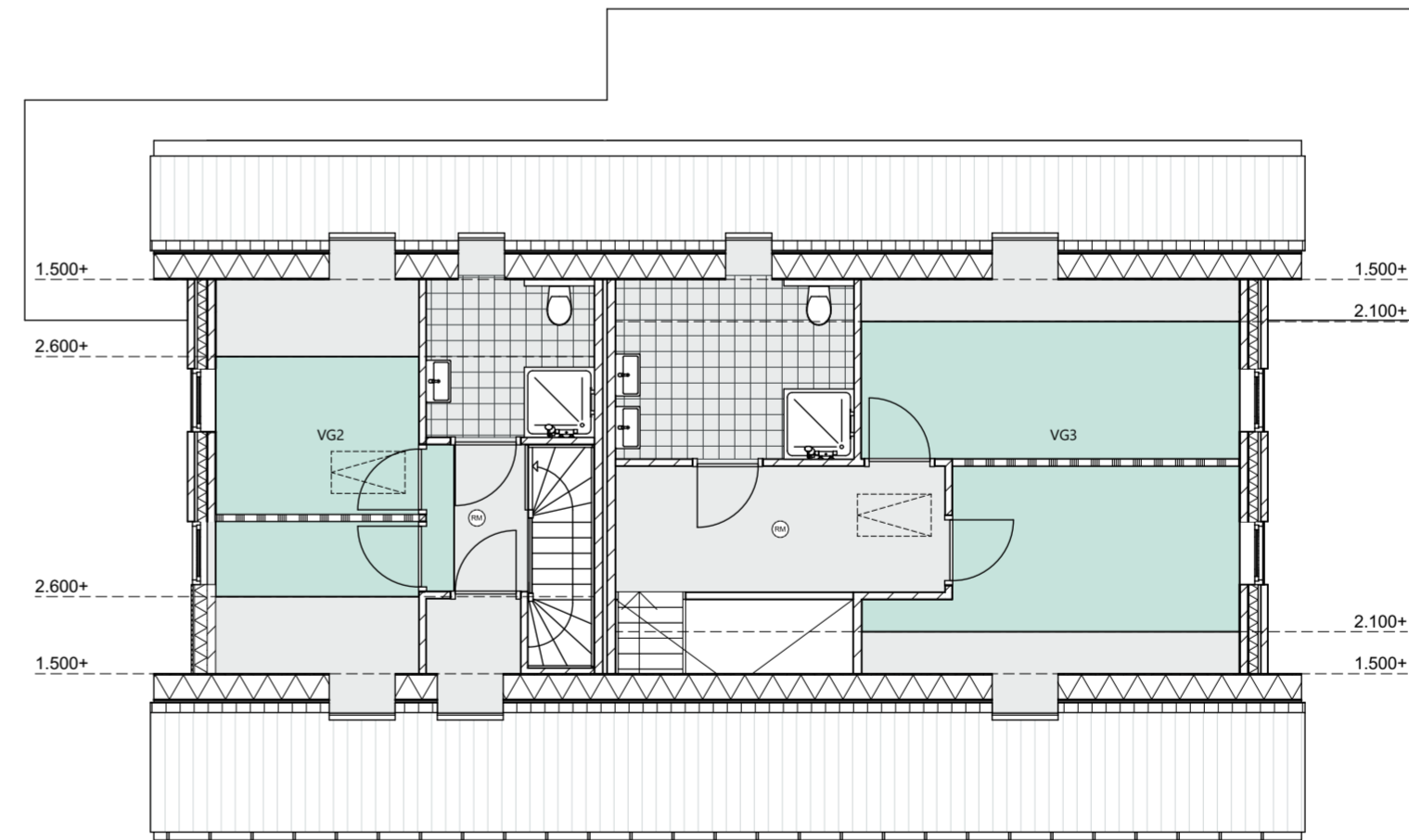
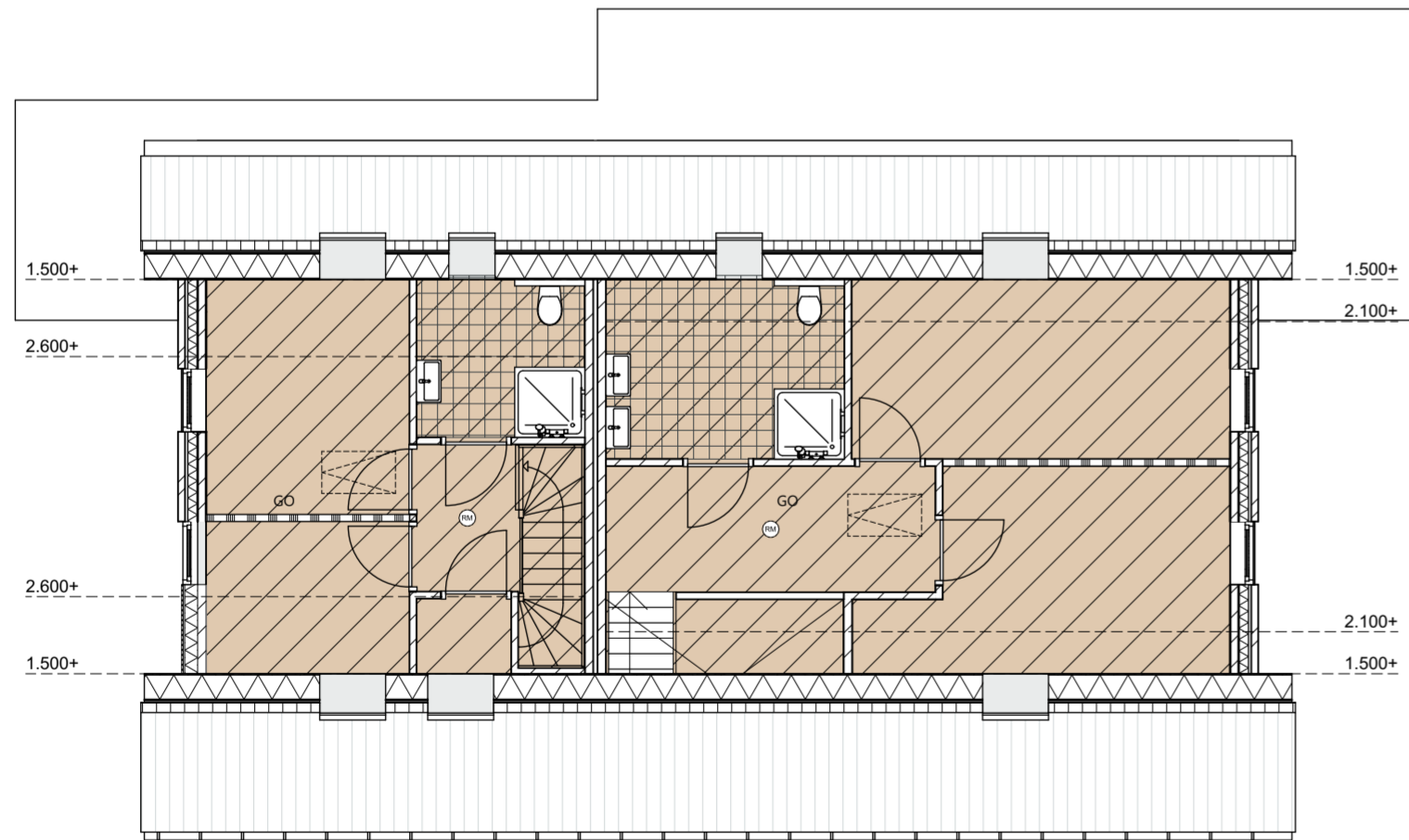
Layoutnaam: **Overzicht bijgebouw**

Opdrachtgever: **Dhr. G. Draaijer**
Zuiderzeestraatweg Oost 26
8081LC Elburg

BEGANE GROND



VERDIEPING



GEBRUIKSOPPERVLAK (GO)

 GEBRUIKSOPPERVLAK; WOONFUNCTIE (GO)

VERBLIJFSGEBIED (VG)

 VERBLIJFSGEBIED (VG)



info@vinke-design.nl | BNA Architecten -
www.vinke-design.nl | Ingenieursbureau

Revisie F:		
Revisie E:	GPR	17-03-2022
Revisie D:	GPR	17-09-2021
Revisie C:	GPR	21-12-2020
Revisie B:	BVE	19-11-2019
Revisie A:	BVE	25-09-2019
Datum:	BVE	25-09-2019

Project **Inbreidingslocatie
Zuiderzeestraatweg Oost 26**
AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

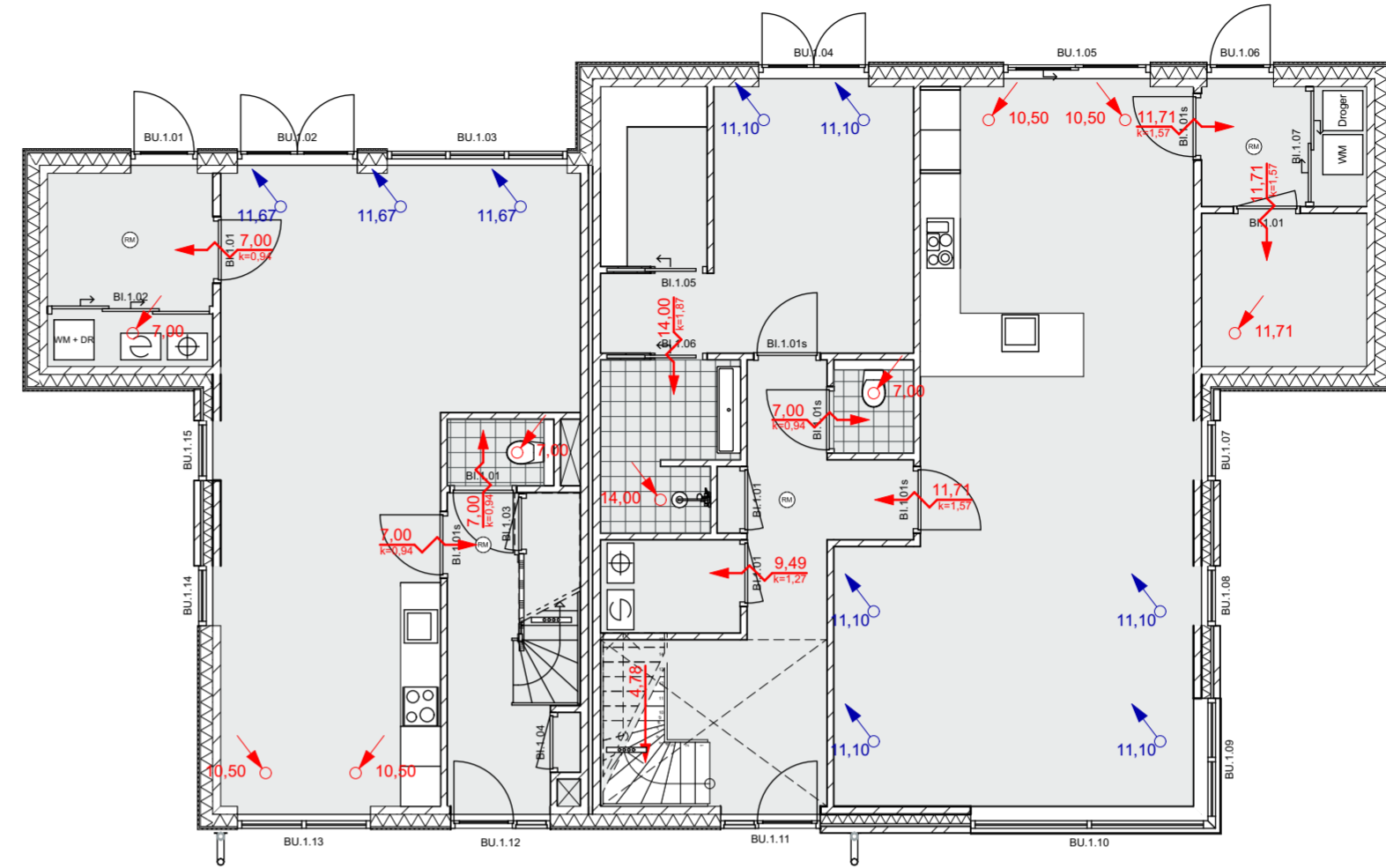
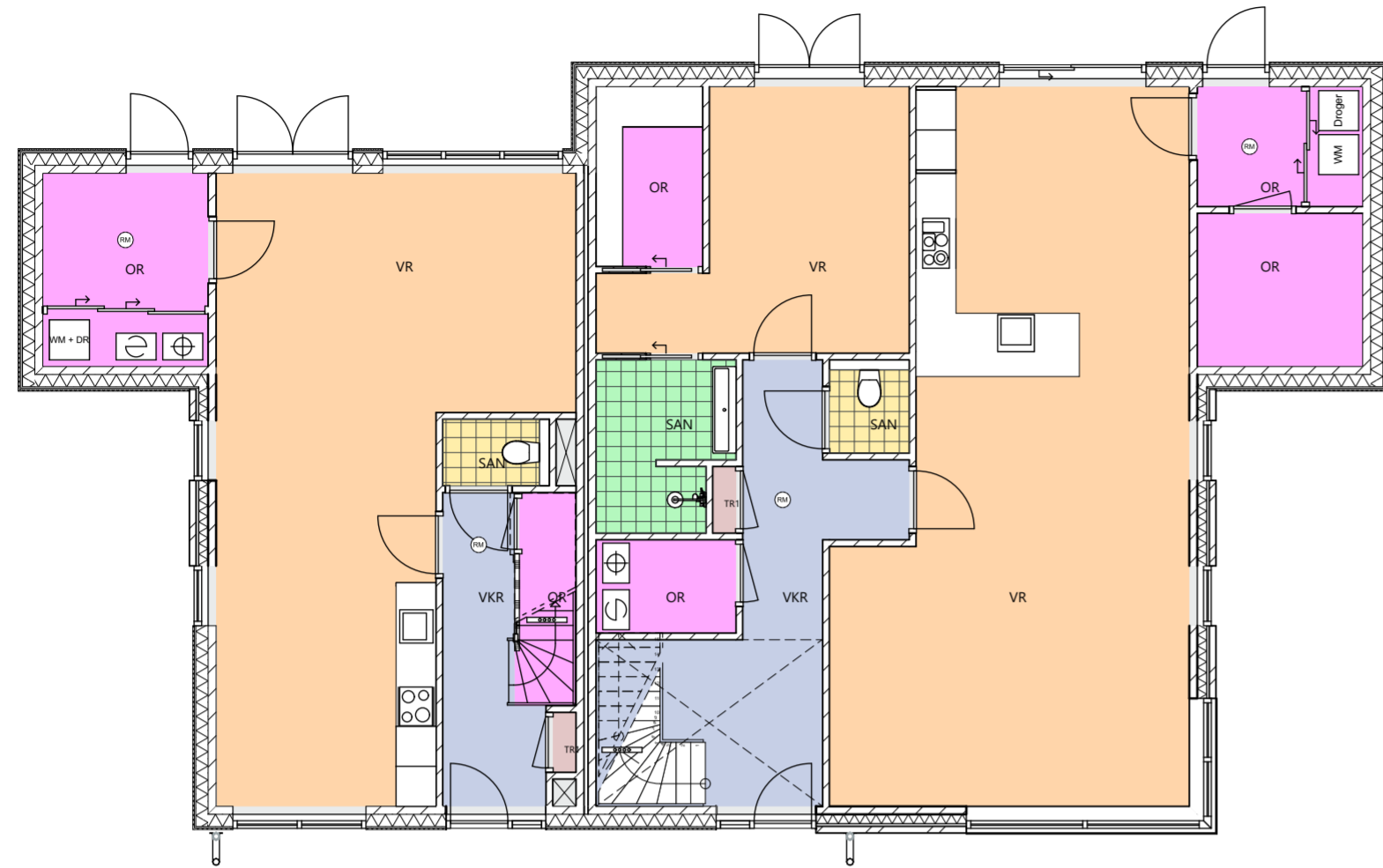
Werknummer: **W 20-24**

Layoutnummer: **TO.4**

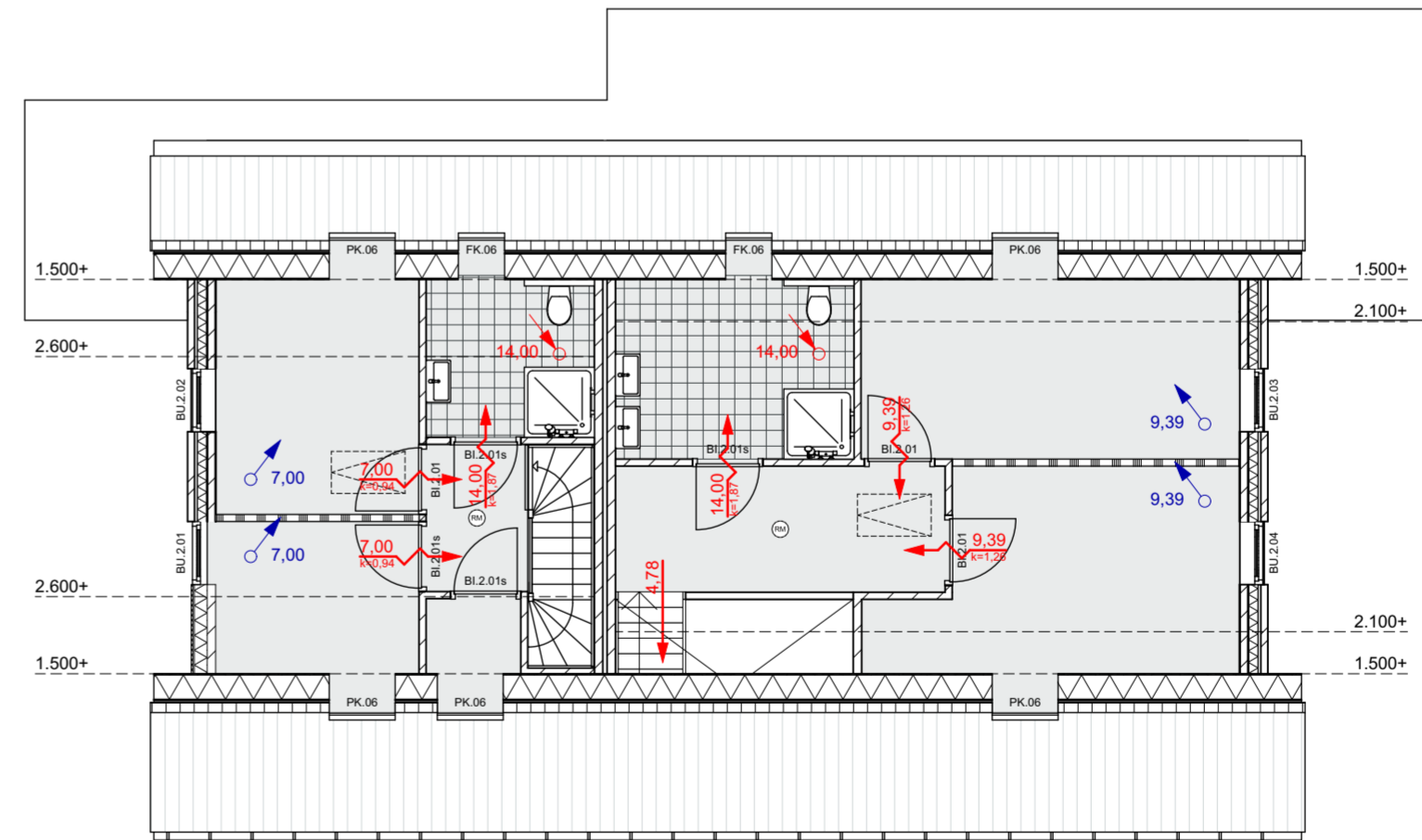
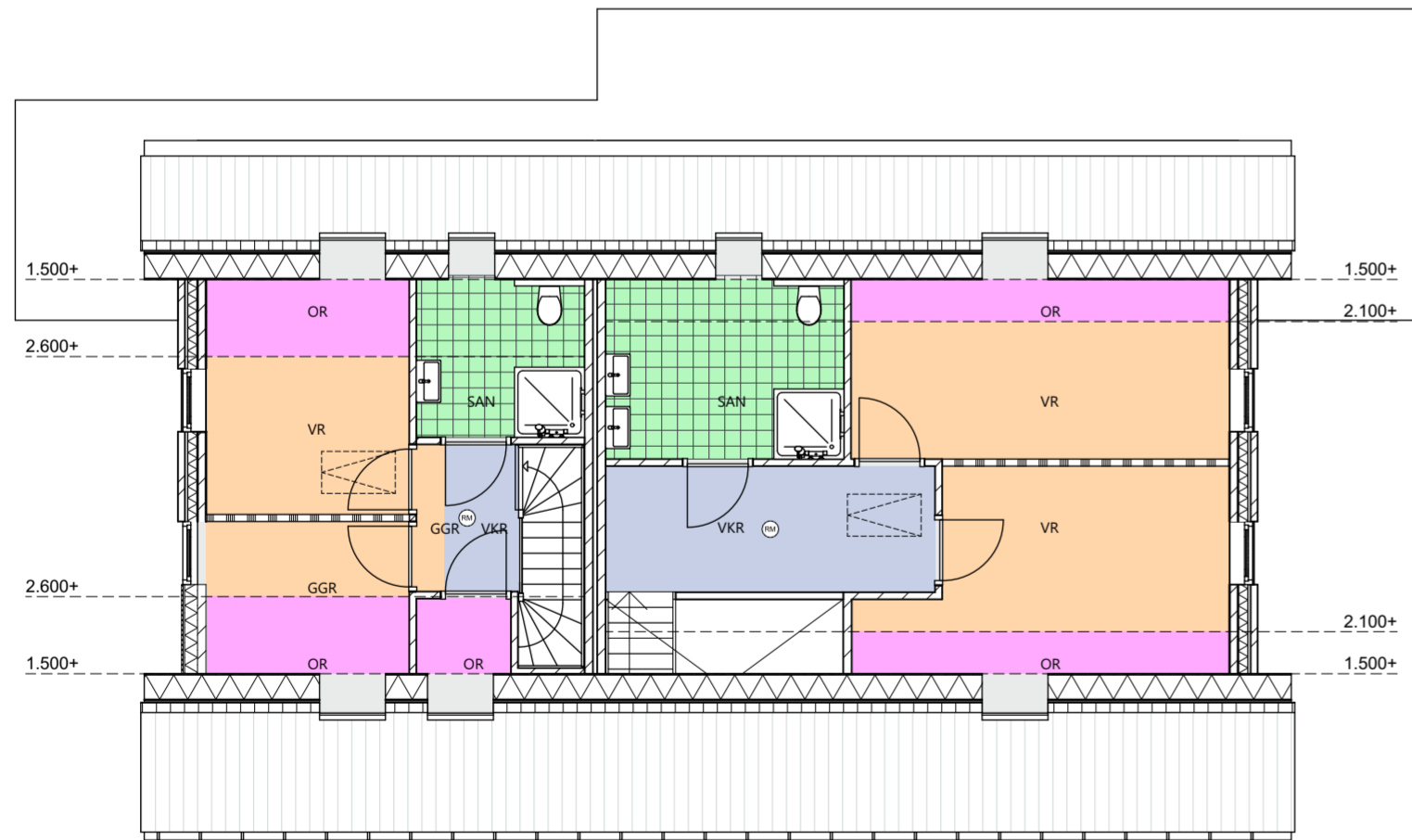
Layoutnaam: **Bouwbesluit GBO VG**

Opdrachtgever: **Dhr. G. Draaijer**
Zuiderzeestraatweg Oost 26
8081LC Elburg

BEGANE GROND



VERDIEPING



VERBLIJFSRUIMTE (VR)

- VERBLIJFSRUIMTE (VR)
- VERKEERSRUIMTE (VCR)
- METERKAST (TR)
- TOILETRUIMTE (SAN)
- BADRUIMTE (SAN)
- ONBENOEMDE RUIMTE (OR)
- VERBLIJFSGEBIED GEEN VERBLIJFSRUIMTE ZIJNDE (VR)

VENTILATIE (VEN)

- MECHANISCHE TOEVOER [L/S]
- MECHANISCHE AFVOER [L/S]
- OVERSTROOM [L/S]
- HOOGTE KIER ONDER DEUR [CM]



Revisie F:		
Revisie E:		
Revisie D:	GPR	17-03-2022
Revisie C:	GPR	17-09-2021
Revisie B:	BVE	21-12-2020
Revisie A:	BVE	19-11-2019
Datum:	BVE	25-09-2019

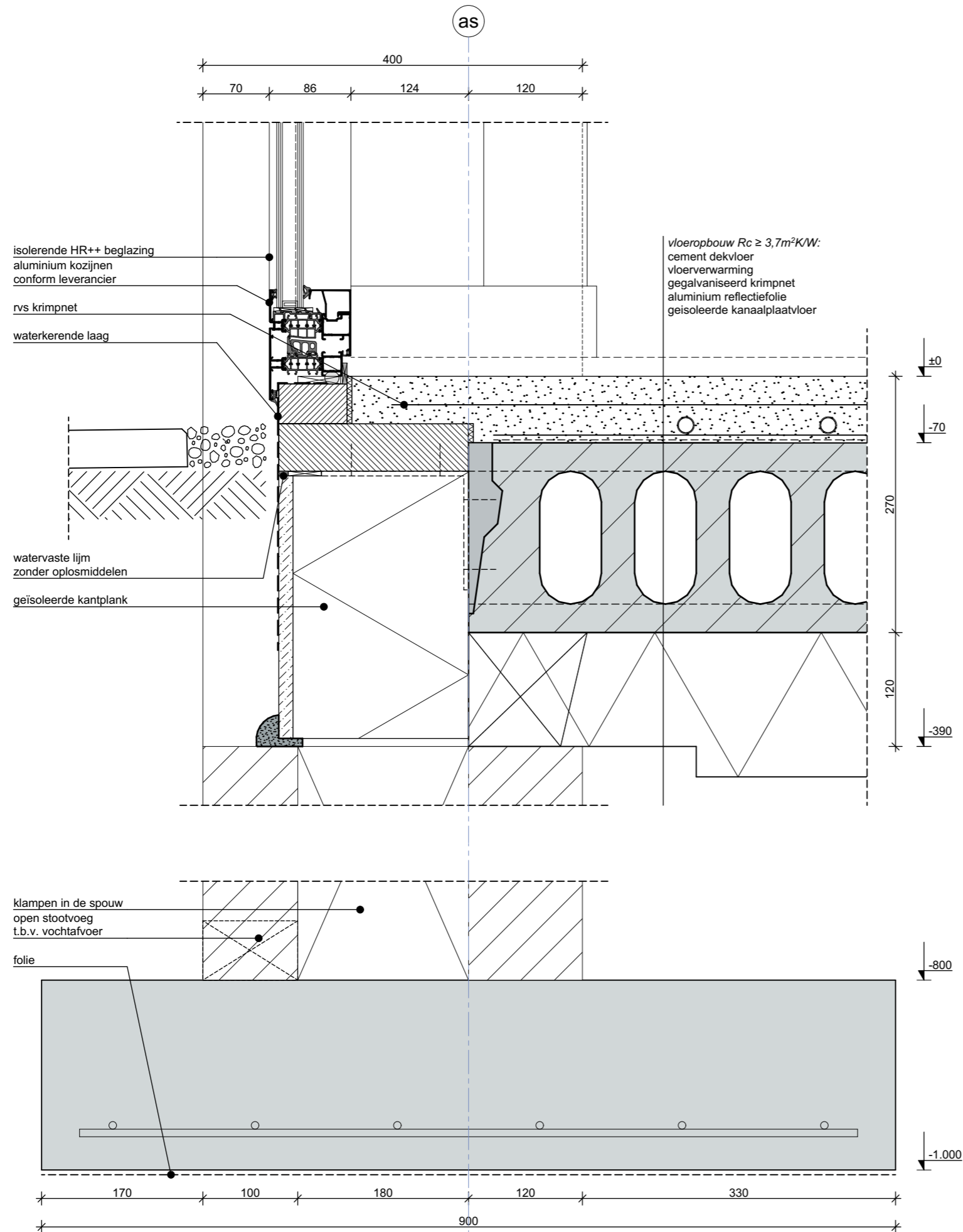
Project **Inbreidingslocatie
Zuiderzeestraatweg Oost 26**
AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

Werknummer: **W 20-24**

Layoutnummer: **TO.5**

Layoutnaam: **Bouwbesluit VR VENT**

Opdrachtgever: **Dhr. G. Draaijer**
Zuiderzeestraatweg Oost 26
8081LC Elburg



info@vinke-design.nl | BNA Architecten -
www.vinke-design.nl | Ingenieursbureau

Revisie F:		
Revisie E:		
Revisie D:	GPR	17-03-2022
Revisie C:	GPR	17-09-2021
Revisie B:	BVE	21-12-2020
Revisie A:	BVE	19-11-2019
Datum:	BVE	25-09-2019

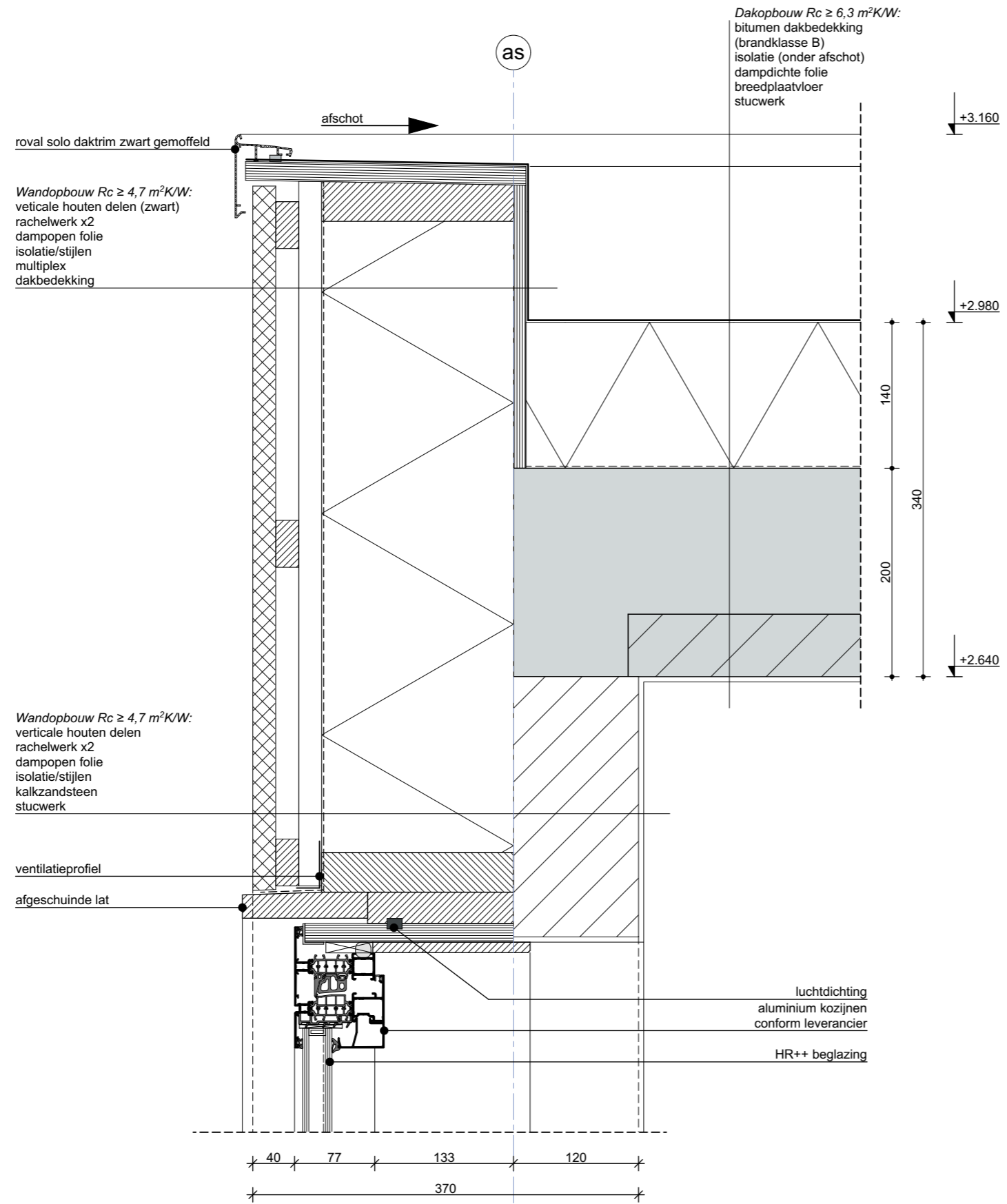
Project **Inbreidingslocatie
Zuiderzeestraatweg Oost 26**
AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

Werknummer: **W 20-24**

Layoutnummer: **TO.6**

Layoutnaam: **Detail 01**

Opdrachtgever: **Dhr. G. Draaijer**
Zuiderzeestraatweg Oost 26
8081LC Elburg



info@vinke-design.nl | BNA Architecten -
 www.vinke-design.nl | Ingenieursbureau

Revisie F:		
Revisie E:		
Revisie D:	GPR	17-03-2022
Revisie C:	GPR	17-09-2021
Revisie B:	BVE	21-12-2020
Revisie A:	BVE	19-11-2019
Datum:	BVE	25-09-2019

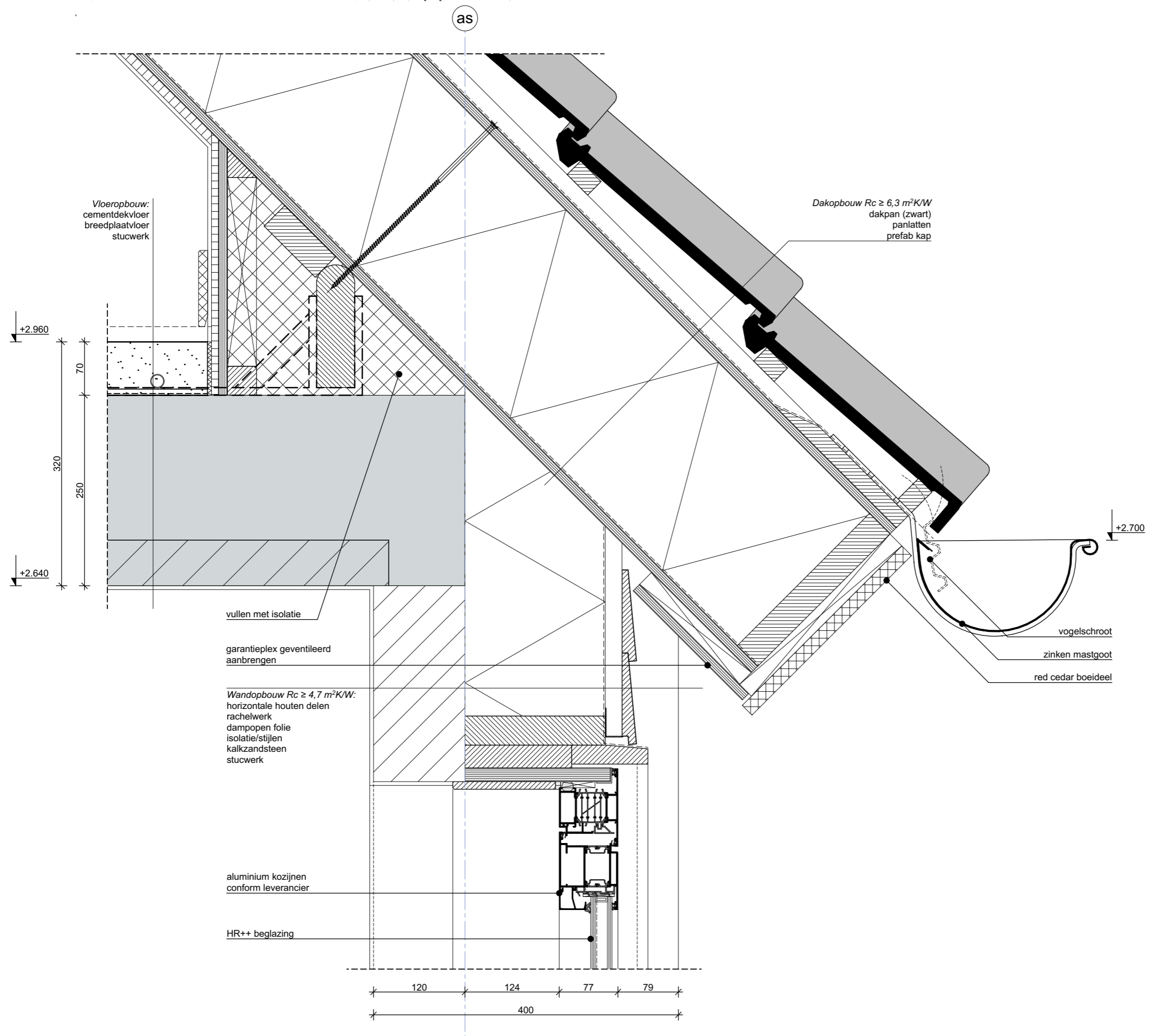
Project **Inbreidingslocatie
 Zuiderzeestraatweg Oost 26**
 AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

Werknummer: **W 20-24**

Layoutnummer: **TO.7**

Layoutnaam: **Detail 02**

Opdrachtgever: **Dhr. G. Draaijer**
 Zuiderzeestraatweg Oost 26
 8081LC Elburg



Vloeropbouw:
cementdekvloer
breedplaatvloer
stucwerk

Dakopbouw $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$
dakpan (zwart)
panlatten
prefab kap

vullen met isolatie

garantieplex geventileerd
aanbrengen

Wandopbouw $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$:
horizontale houten delen
rachelwerk
dampopen folie
isolatie/stijlen
kalkzandsteen
stucwerk

aluminium kozijnen
conform leverancier

HR++ beglazing

vogelschroot

zinken mastgoot

red cedar boeideel



info@vinke-design.nl
www.vinke-design.nl

BNA Architecten -
Ingenieursbureau

Revisie F:		
Revisie E:		
Revisie D:	GPR	17-03-2022
Revisie C:	GPR	17-09-2021
Revisie B:	BVE	21-12-2020
Revisie A:	BVE	19-11-2019
Datum:	BVE	25-09-2019

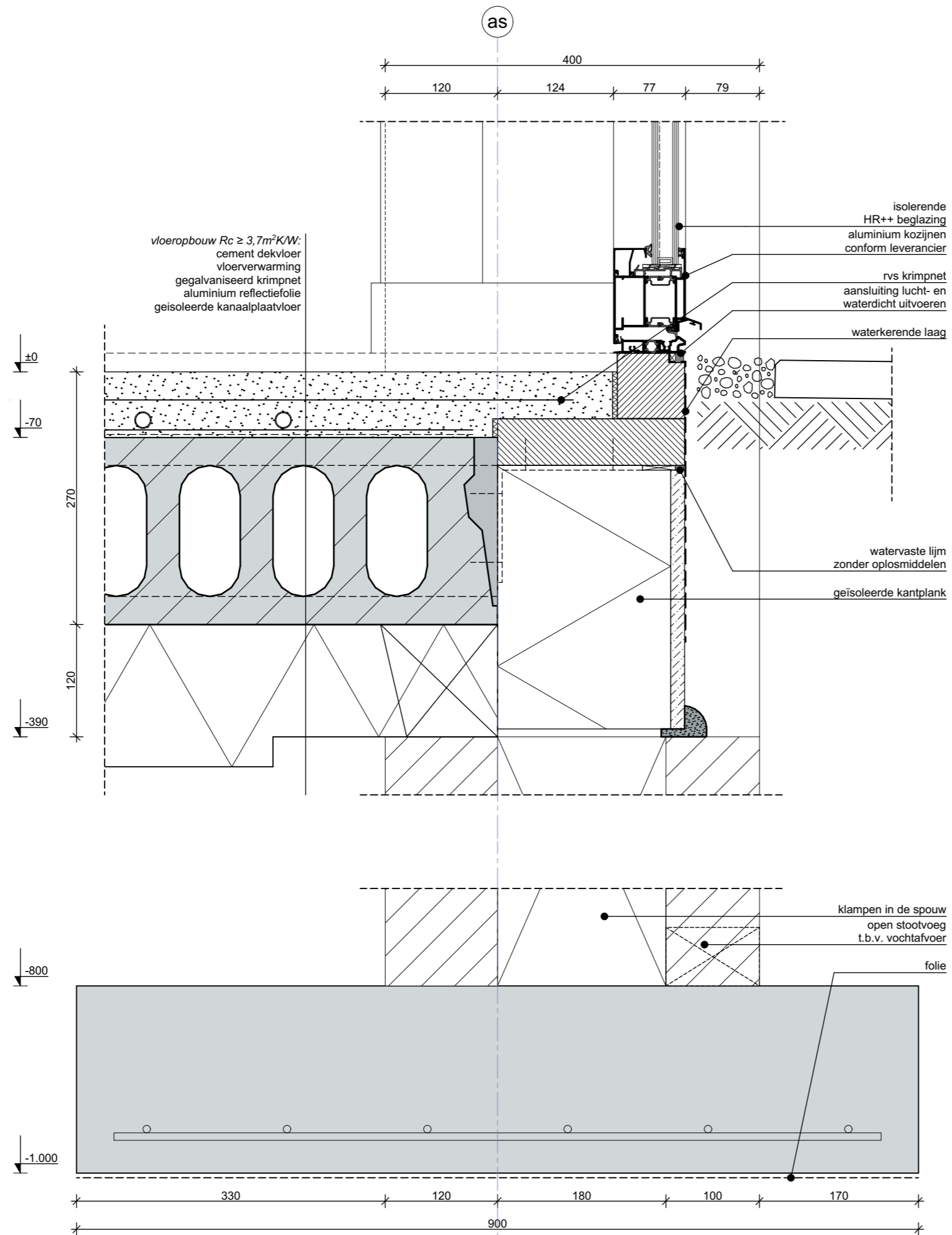
Project **Inbreidingslocatie
Zuiderzeestraatweg Oost 26**
AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

Werknummer: **W 20-24**

Layoutnummer: **TO.8**

Layoutnaam: **Detail 03**

Opdrachtgever: **Dhr. G. Draaijer**
Zuiderzeestraatweg Oost 26
8081LC Elburg



info@vinke-design.nl | BNA Architecten -
www.vinke-design.nl | Ingenieursbureau

Revisie F:		
Revisie E:		
Revisie D:	GPR	17-03-2022
Revisie C:	GPR	17-09-2021
Revisie B:	BVE	21-12-2020
Revisie A:	BVE	19-11-2019
Datum:	BVE	25-09-2019

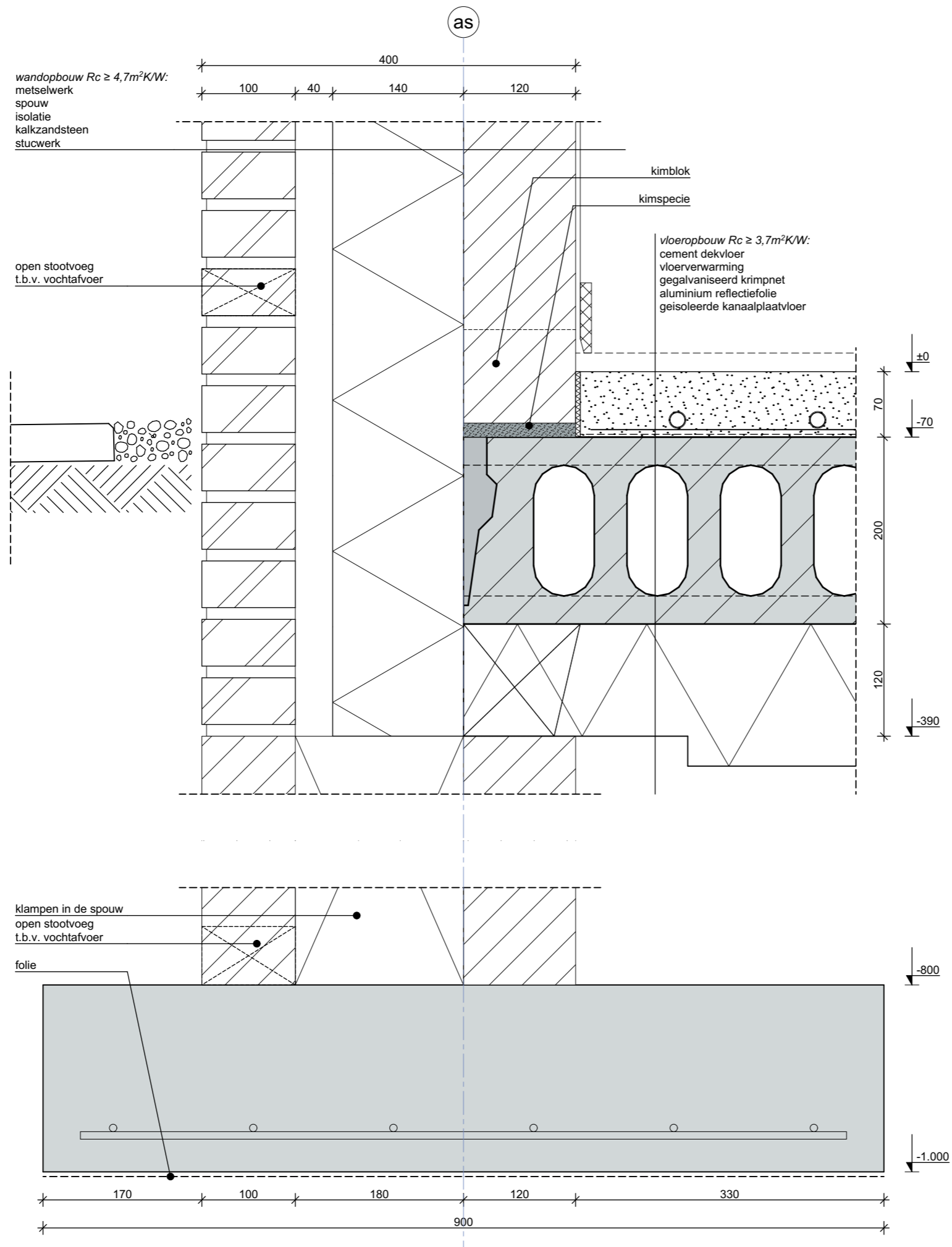
Project **Inbreidingslocatie
Zuiderzeestraatweg Oost 26**
AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

Werknummer: **W 20-24**

Layoutnummer: **TO.9**

Layoutnaam: **Detail 04**

Opdrachtgever: **Dhr. G. Draaijer**
Zuiderzeestraatweg Oost 26
8081LC Elburg



info@vinke-design.nl | BNA Architecten -
www.vinke-design.nl | Ingenieursbureau

Revisie F:		
Revisie E:		
Revisie D:	GPR	17-03-2022
Revisie C:	GPR	17-09-2021
Revisie B:	BVE	21-12-2020
Revisie A:	BVE	19-11-2019
Datum:	BVE	25-09-2019

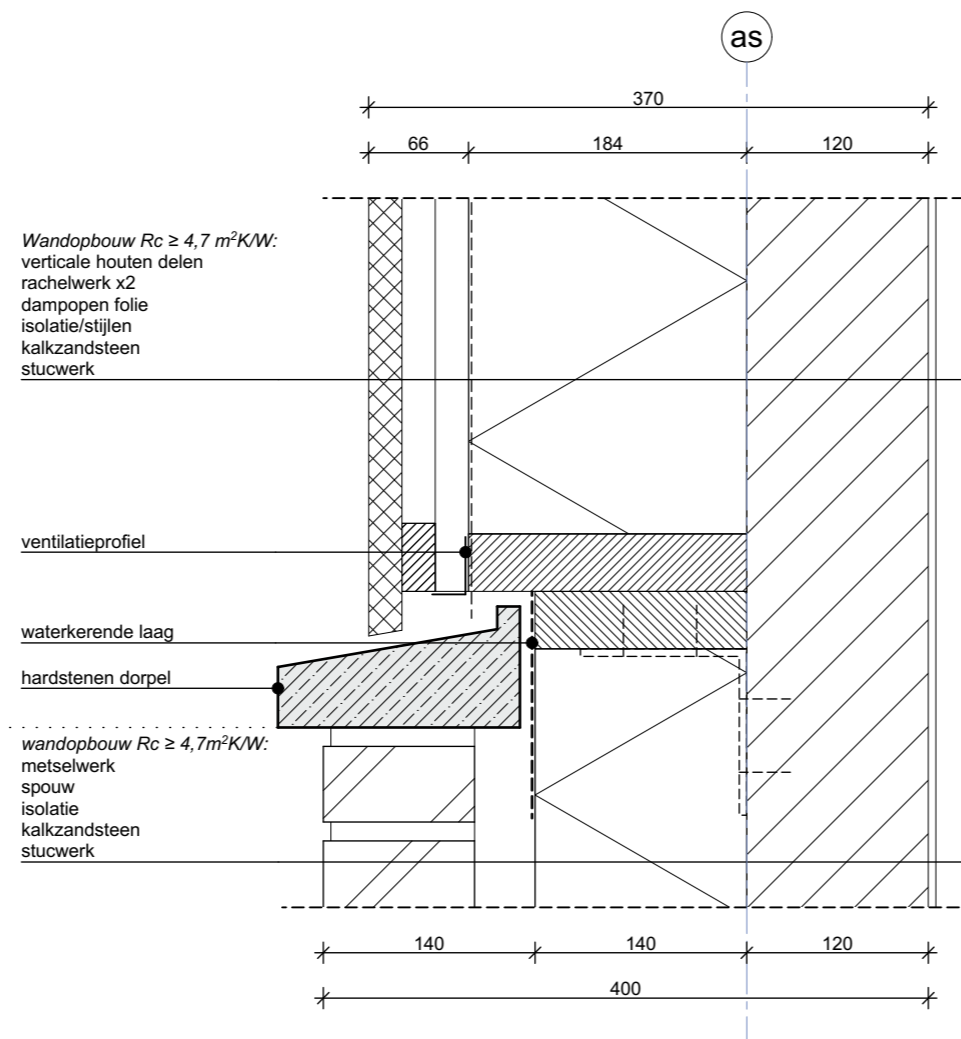
Project **Inbreidingslocatie
Zuiderzeestraatweg Oost 26**
AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

Werknummer: **W 20-24**

Layoutnummer: **TO.10**

Layoutnaam: **Detail 05**

Opdrachtgever: **Dhr. G. Draaijer**
Zuiderzeestraatweg Oost 26
8081LC Elburg



info@vinke-design.nl | BNA Architecten -
 www.vinke-design.nl | Ingenieursbureau

Revisie F:		
Revisie E:		
Revisie D:	GPR	17-03-2022
Revisie C:	GPR	17-09-2021
Revisie B:	BVE	21-12-2020
Revisie A:	BVE	19-11-2019
Datum:	BVE	25-09-2019

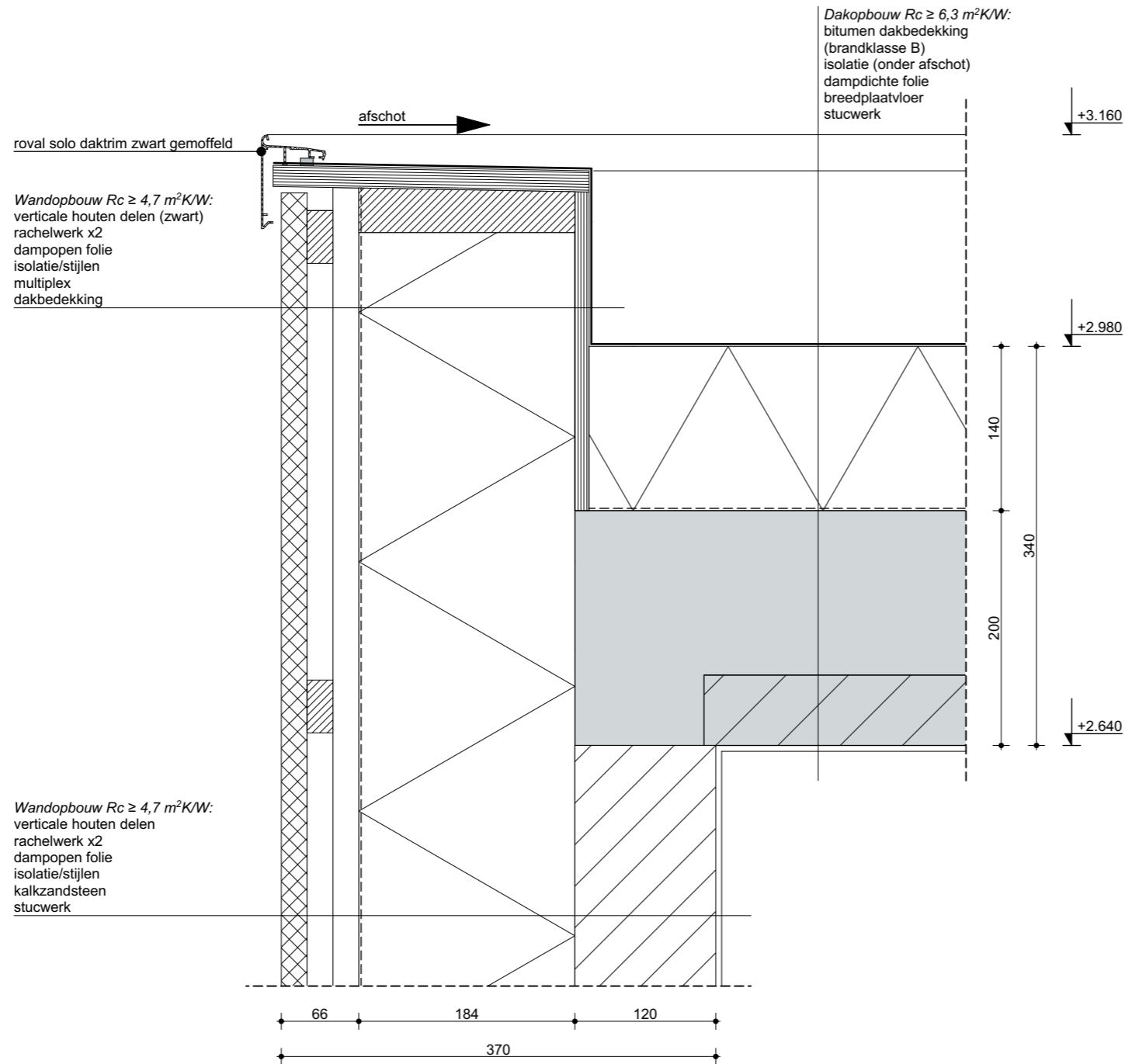
Project **Inbreidingslocatie
 Zuiderzeestraatweg Oost 26**
 AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

Werknummer: **W 20-24**

Layoutnummer: **TO.11**

Layoutnaam: **Detail 06**

Opdrachtgever: **Dhr. G. Draaijer**
 Zuiderzeestraatweg Oost 26
 8081LC Elburg



info@vinke-design.nl | BNA Architecten -
www.vinke-design.nl | Ingenieursbureau

Revisie F:		
Revisie E:		
Revisie D:	GPR	17-03-2022
Revisie C:	GPR	17-09-2021
Revisie B:	BVE	21-12-2020
Revisie A:	BVE	19-11-2019
Datum:	BVE	25-09-2019

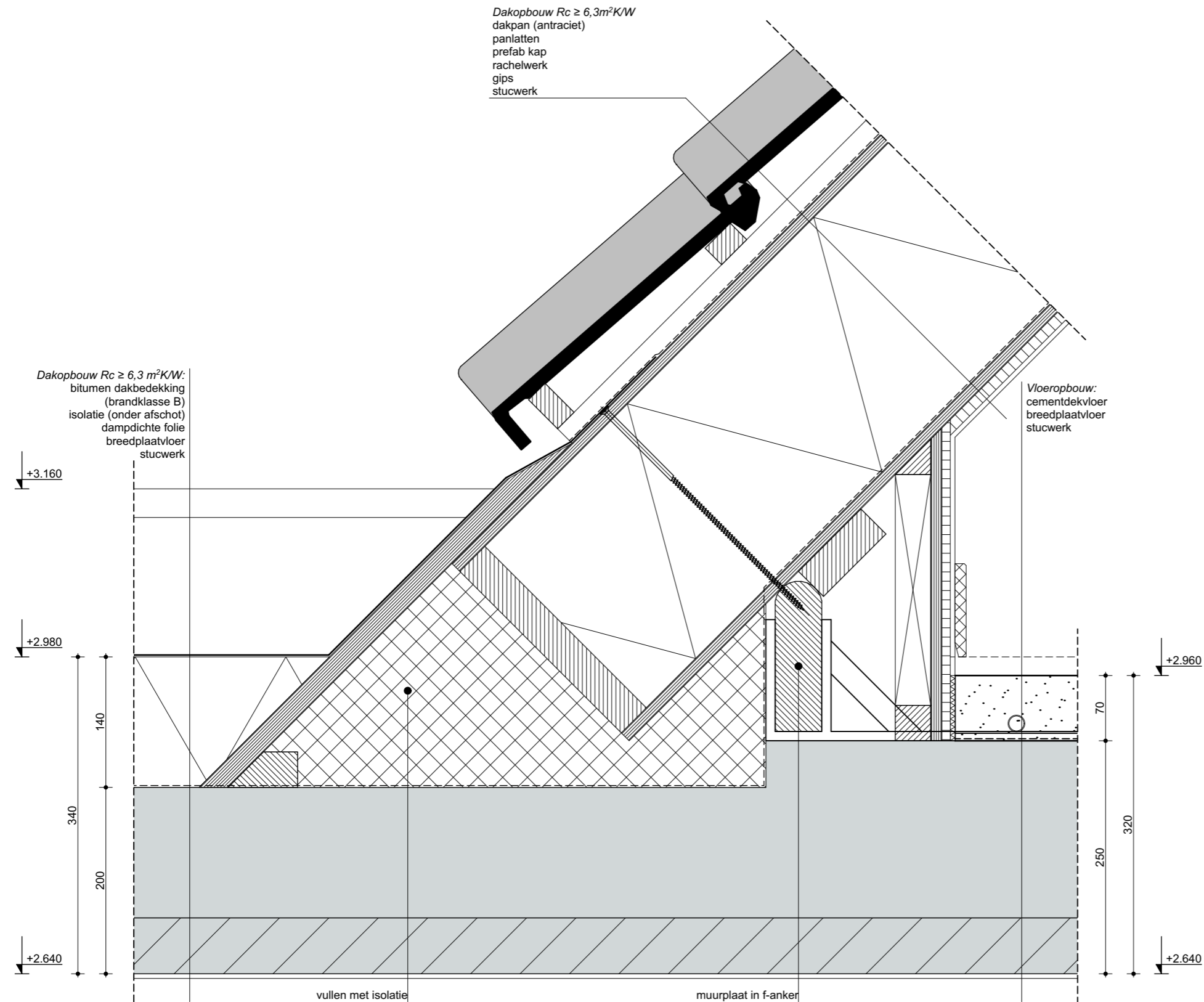
Project **Inbreidingslocatie
Zuiderzeestraatweg Oost 26**
AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

Werknummer: **W 20-24**

Layoutnummer: **TO.12**

Layoutnaam: **Detail 07**

Opdrachtgever: **Dhr. G. Draaijer**
Zuiderzeestraatweg Oost 26
8081LC Elburg



info@vinke-design.nl | BNA Architecten -
www.vinke-design.nl | Ingenieursbureau

Revisie F:		
Revisie E:		
Revisie D:	GPR	17-03-2022
Revisie C:	GPR	17-09-2021
Revisie B:	BVE	21-12-2020
Revisie A:	BVE	19-11-2019
Datum:	BVE	25-09-2019

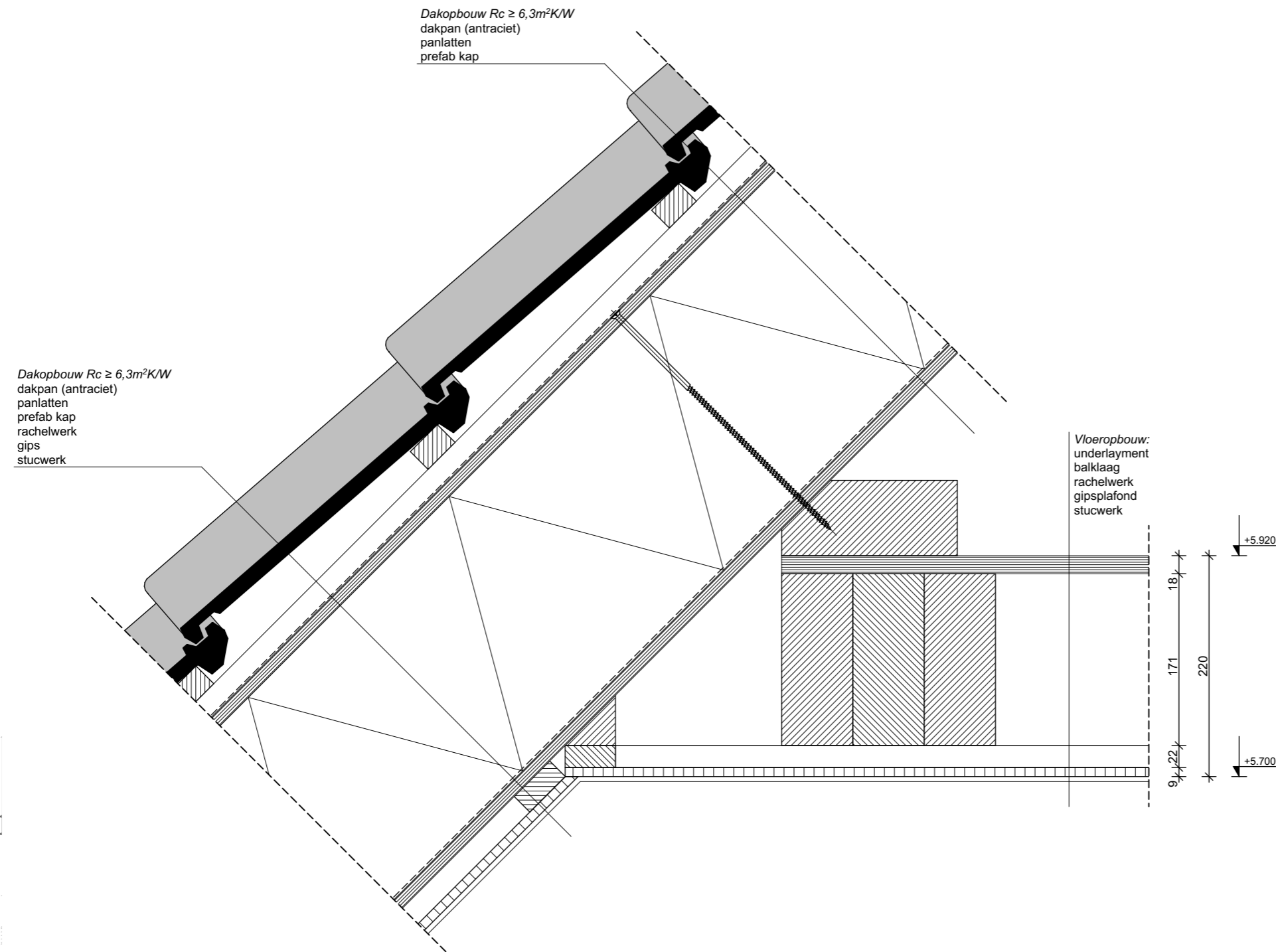
Project **Inbreidingslocatie
Zuiderzeestraatweg Oost 26**
AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

Werknummer: **W 20-24**

Layoutnummer: **TO.13**

Layoutnaam: **Detail 08**

Opdrachtgever: **Dhr. G. Draaijer**
Zuiderzeestraatweg Oost 26
8081LC Elburg



info@vinke-design.nl | BNA Architecten -
www.vinke-design.nl | Ingenieursbureau

Revisie F:		
Revisie E:		
Revisie D:	GPR	17-03-2022
Revisie C:	GPR	17-09-2021
Revisie B:	BVE	21-12-2020
Revisie A:	BVE	19-11-2019
Datum:	BVE	25-09-2019

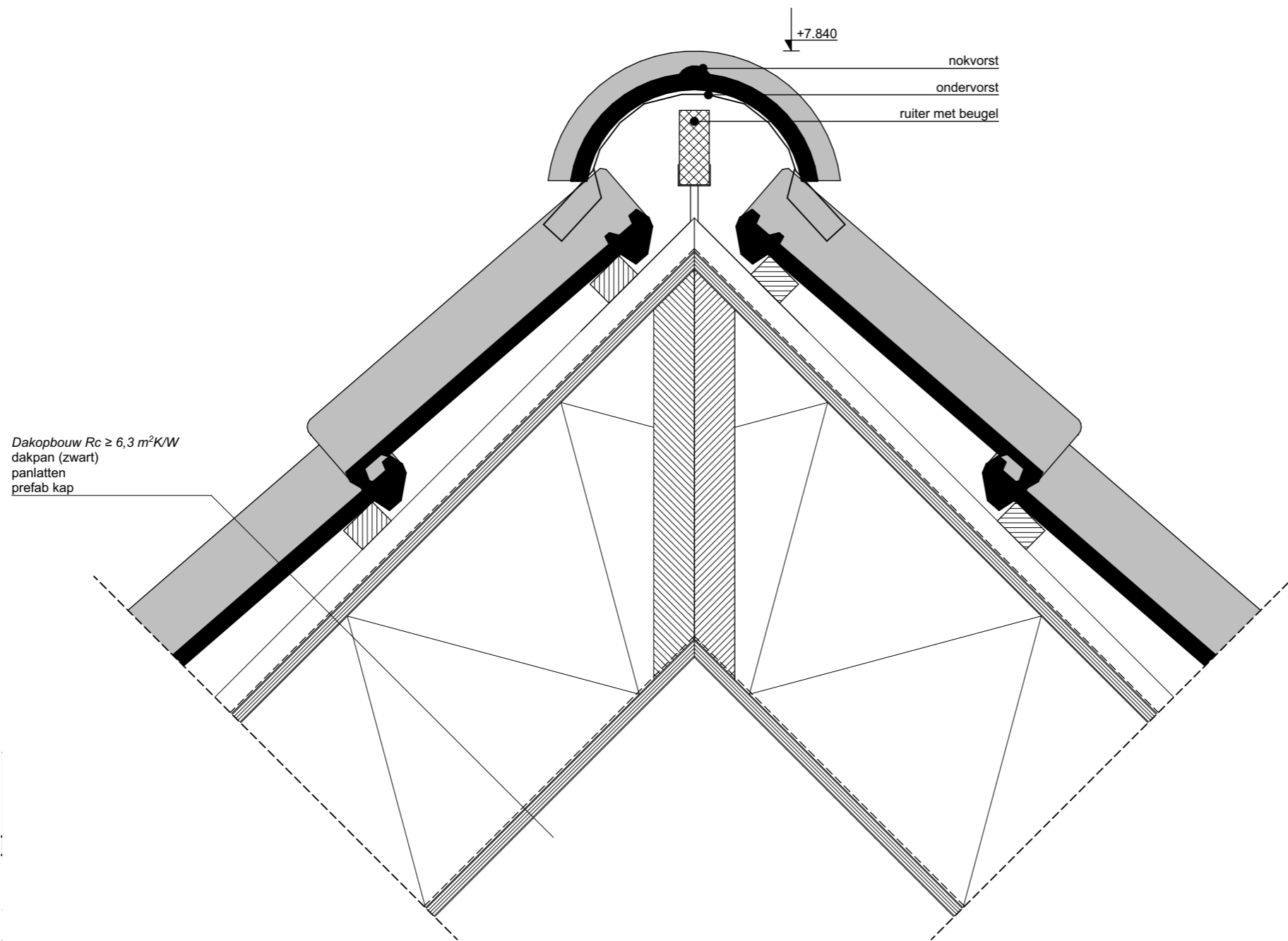
Project **Inbreidingslocatie
Zuiderzeestraatweg Oost 26**
AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

Werknummer: **W 20-24**

Layoutnummer: **TO.14**

Layoutnaam: **Detail 09**

Opdrachtgever: **Dhr. G. Draaijer**
Zuiderzeestraatweg Oost 26
8081LC Elburg



info@vinke-design.nl | BNA Architecten -
www.vinke-design.nl | Ingenieursbureau

Revisie F:		
Revisie E:		
Revisie D:	GPR	17-03-2022
Revisie C:	GPR	17-09-2021
Revisie B:	BVE	21-12-2020
Revisie A:	BVE	19-11-2019
Datum:	BVE	25-09-2019

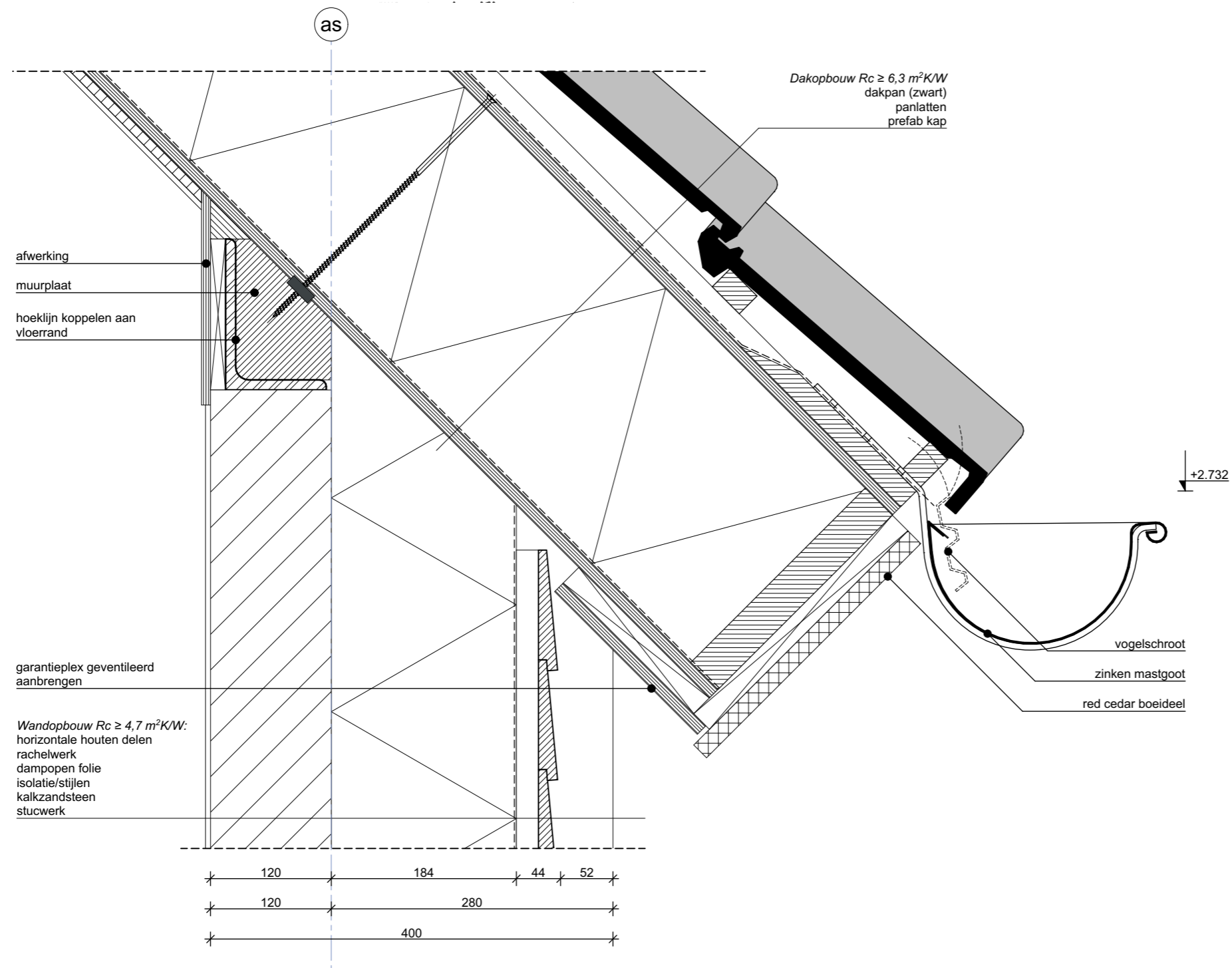
Project **Inbreidingslocatie
Zuiderzeestraatweg Oost 26**
AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

Werknummer: **W 20-24**

Layoutnummer: **TO.15**

Layoutnaam: **Detail 10**

Opdrachtgever: **Dhr. G. Draaijer**
Zuiderzeestraatweg Oost 26
8081LC Elburg



info@vinke-design.nl | BNA Architecten -
www.vinke-design.nl | Ingenieursbureau

Revisie F:		
Revisie E:		
Revisie D:	GPR	17-03-2022
Revisie C:	GPR	17-09-2021
Revisie B:	BVE	21-12-2020
Revisie A:	BVE	19-11-2019
Datum:	BVE	25-09-2019

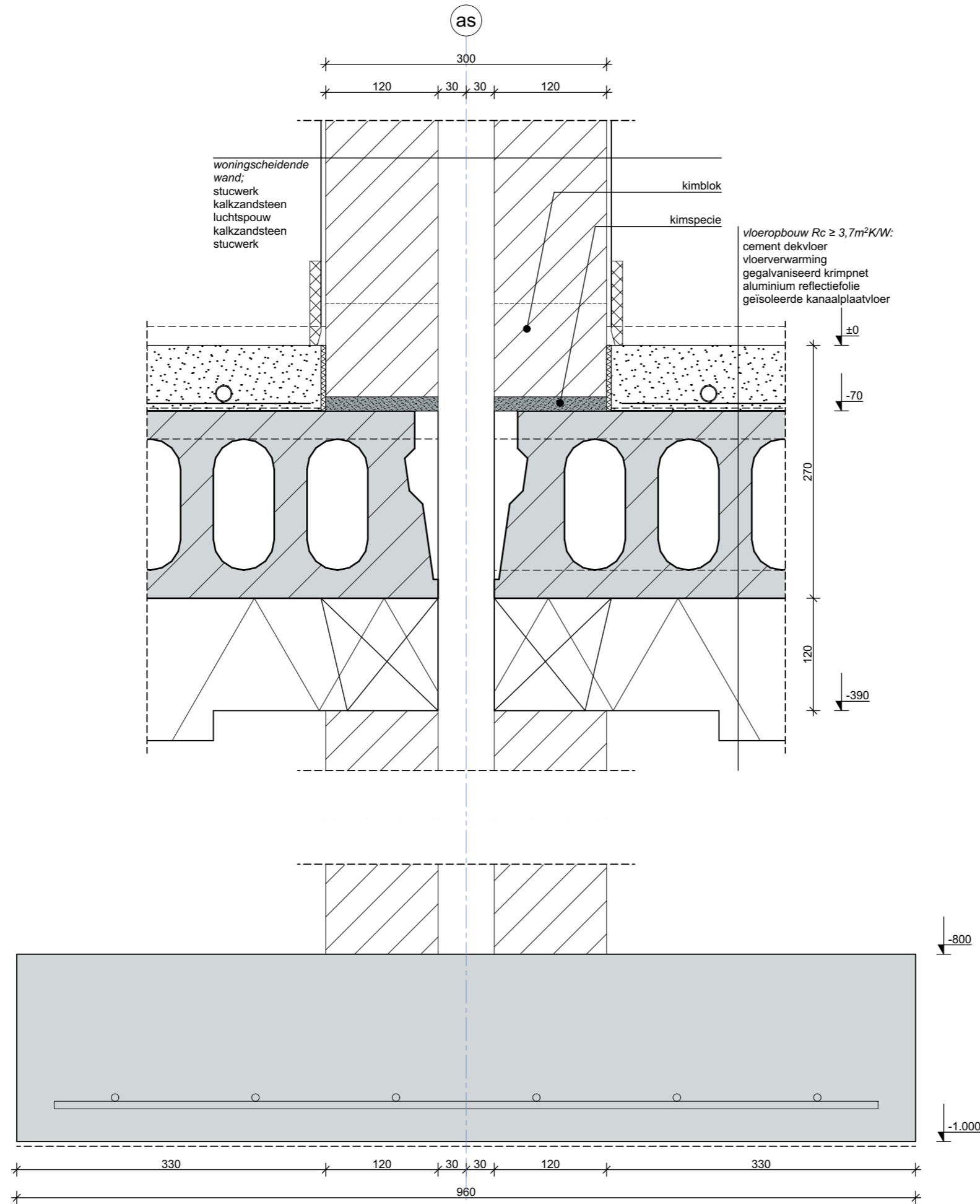
Project **Inbreidingslocatie
Zuiderzeestraatweg Oost 26**
AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

Werknummer: **W 20-24**

Layoutnummer: **TO.16**

Layoutnaam: **Detail 11**

Opdrachtgever: **Dhr. G. Draaijer**
Zuiderzeestraatweg Oost 26
8081LC Elburg



info@vinke-design.nl | BNA Architecten -
www.vinke-design.nl | Ingenieursbureau

Revisie F:		
Revisie E:		
Revisie D:	GPR	17-03-2022
Revisie C:	GPR	17-09-2021
Revisie B:	BVE	21-12-2020
Revisie A:	BVE	19-11-2019
Datum:	BVE	25-09-2019

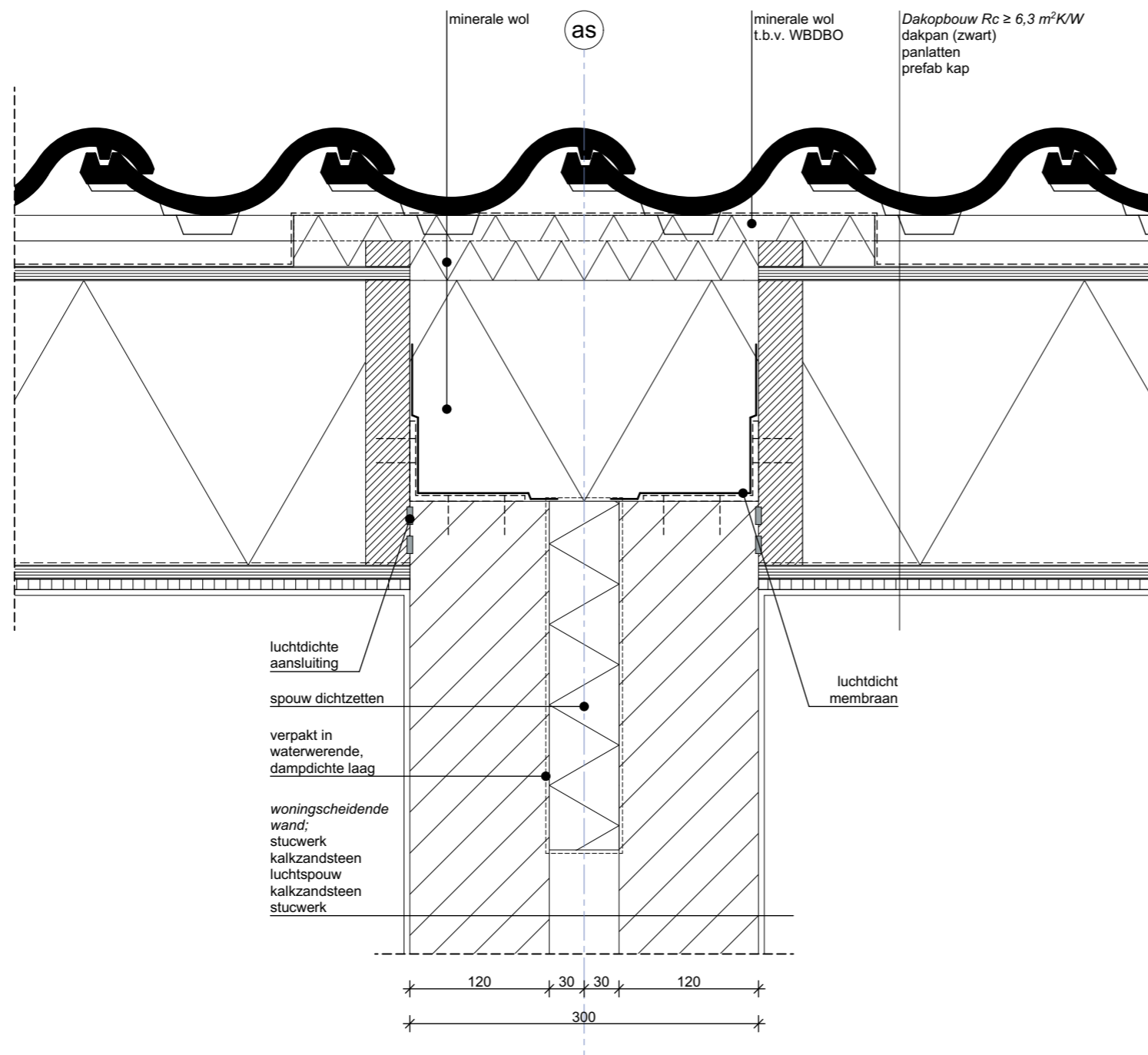
Project **Inbreidingslocatie
Zuiderzeestraatweg Oost 26**
AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

Werknummer: **W 20-24**

Layoutnummer: **TO.17**

Layoutnaam: **Detail 12**

Opdrachtgever: **Dhr. G. Draaijer**
Zuiderzeestraatweg Oost 26
8081LC Elburg



info@vinke-design.nl
www.vinke-design.nl

BNA Architecten -
Ingenieursbureau

Revisie F:		
Revisie E:		
Revisie D:	GPR	17-03-2022
Revisie C:	GPR	17-09-2021
Revisie B:	BVE	21-12-2020
Revisie A:	BVE	19-11-2019
Datum:	BVE	25-09-2019

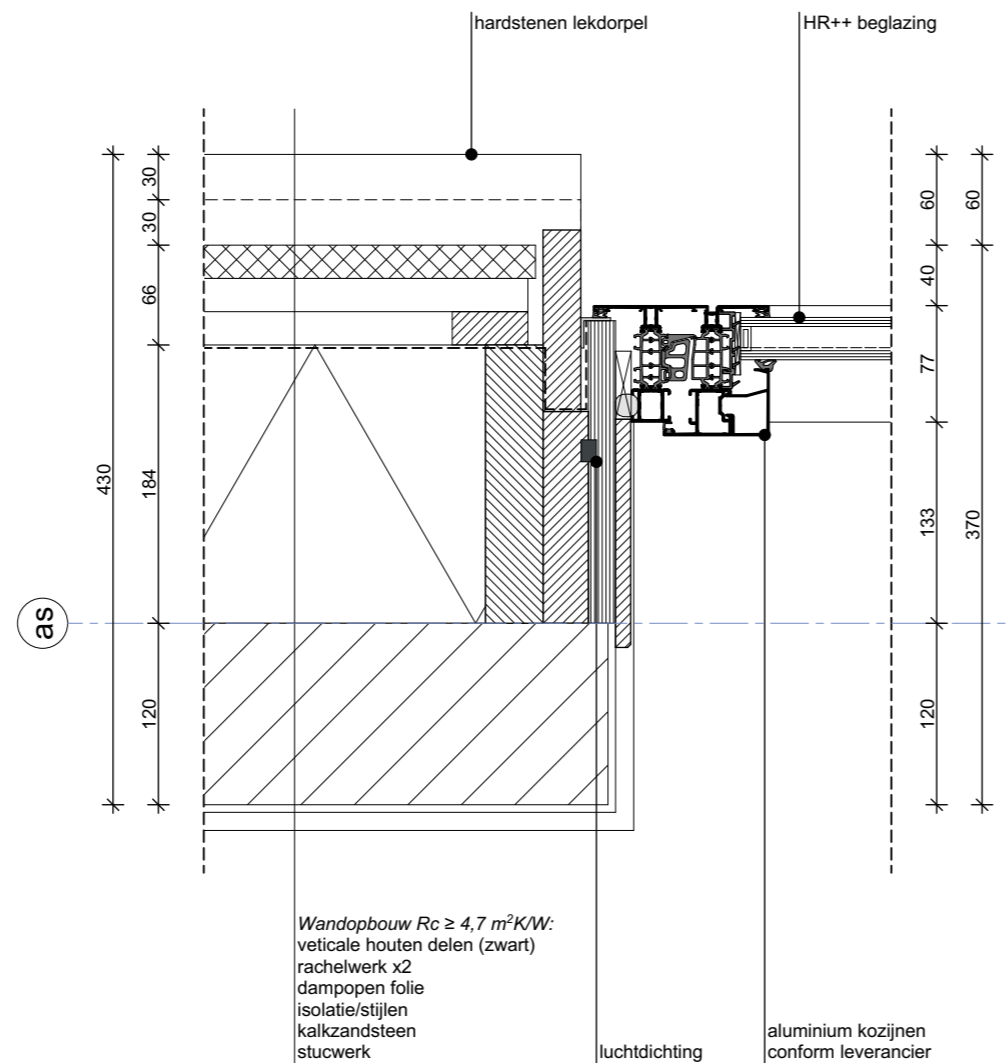
Project **Inbreidingslocatie
Zuiderzeestraatweg Oost 26**
AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

Werknummer: **W 20-24**

Layoutnummer: **TO.18**

Layoutnaam: **Detail 13**

Opdrachtgever: **Dhr. G. Draaijer**
Zuiderzeestraatweg Oost 26
8081LC Elburg



info@vinke-design.nl | BNA Architecten -
 www.vinke-design.nl | Ingenieursbureau

Revisie F:		
Revisie E:		
Revisie D:	GPR	17-03-2022
Revisie C:	GPR	17-09-2021
Revisie B:	BVE	21-12-2020
Revisie A:	BVE	19-11-2019
Datum:	BVE	25-09-2019

Project: **Inbreidingslocatie
 Zuiderzeestraatweg Oost 26**
 AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

Werknummer: **W 20-24**

Layoutnummer: **TO.19**

Layoutnaam: **Detail 14**

Opdrachtgever: **Dhr. G. Draaijer**
 Zuiderzeestraatweg Oost 26
 8081LC Elburg

Belangrijke voorwaarden bij verkoop

Algemeen

Koopt u een woning die aangeboden wordt via Van Der Linde Makelaardij, dan geschiedt de verkoop onder de hierna genoemde voorwaarden. Indien u een bod uitbrengt op een woning, dan wordt er van uitgegaan dat koper akkoord is met onderstaande voorwaarden, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen tijdens de onderhandeling.

Het uitbrengen van een bod, koopakte

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen de prijs van belang, maar dient een koper zich ook expliciet uit te spreken over andere belangrijke zaken, zoals de gewenste datum van overdracht, eventuele overname van roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden (bijv. voorbehoud financiering). Het uitbrengen van een bod betekent overigens niet dat andere gegadigden geen bod meer kunnen doen. De koopovereenkomst wordt door ons kantoor opgemaakt volgens het model koopakte van de NVM.

Informatielijst en onderzoeksplicht koper

Een verkoper is verplicht de aan hem bekende bijzonderheden en/of eventuele gebreken aan koper mee te delen. Het is mogelijk dat er bijzonderheden en/of gebreken aanwezig zijn die verkoper niet kent. Deze kan verkoper in dat geval niet kenbaar maken. Deze informatielijst geeft dus aan koper zeker geen garantie van juistheid of volledigheid!

Bovendien dient koper te beseffen dat aan een gebruikte woning niet dezelfde eisen gesteld mogen worden als aan een nieuwbouwwoning. Er wordt geen garantie gegeven op een woning voor afwezigheid van verborgen gebreken, binnen zekere grenzen mogen gebreken voorkomen. Dit is mede afhankelijk van de ouderdom van de woning. Naast de mededelingsplicht van verkoper heeft koper ook een eigen onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper ook zelf de verantwoordelijkheid heeft om onderzoek te (laten) doen naar bijvoorbeeld de bouwtechnische staat en de publiek- en privaatrechtelijke bijzonderheden (perceelgrenzen, aanwezigheid van bijzondere bepalingen in eigendomsakte, bouwvergunningen e.d.). Gebreken die koper had kunnen zien bij de bezichtiging of zaken die koper zelf had kunnen/moeten onderzoeken zoals de bouwtechnische staat, uitbouwmogelijkheden, erf-/kadastergrenzen en bestemmingsplan kunnen niet later aan de verkoper of makelaar worden tegengeworpen. Deze zaken vallen dus onder de eigen onderzoeksplicht van de koper.

Brochure, jaartallen, tekeningen, oppervlaktes en bedragen

De verkoopbrochure is met zorg en te goeder trouw samengesteld, maar kan onjuistheden of onvolledigheden bevatten. De door verkoper/makelaar verstrekte jaartallen, bedragen, tekeningen, oppervlaktes, inhoud, maten en bedragen in de brochure en op internet zijn bij benadering en dienen ter indicatie. Genoemde bedragen gelden bij aanvang verkoop en deze bedragen kunnen na het maken van de brochure geïndexeerd of verhoogd zijn. De makelaar gaat uit van de door verkoper verstrekte gegevens, de juiste gegevens kunnen hiervan afwijken. Hiervoor wordt geen aansprakelijkheid aanvaard door makelaar of verkoper.

Ook is het mogelijk dat de indeling van de woning is gewijzigd na het maken van de tekeningen en daarom afwijkt, of dat de cv- ketel ouder is dan verkoper dacht. Indien koper jaartallen, maten of oppervlaktes e.d. exact wil weten wordt koper geadviseerd om hiernaar onderzoek te doen, bijvoorbeeld tijdens een tweede bezichtiging. De makelaar zal u hierbij graag behulpzaam zijn!

Waarborgsom/bankgarantie

In de koopakte wordt de gebruikelijke bepaling opgenomen dat de koper tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom stort of bankgarantie stelt van 10% van de overeengekomen koopsom. De waarborgsom/bankgarantie dient door de notaris ontvangen te zijn op de in de koopovereenkomst vastgelegde datum.

Notariskeuze

Een verkoper kan in bijzondere omstandigheden de voorkeur hebben voor een specifieke notaris en dient dit dan van tevoren met de koper te communiceren. Indien de verkoper geen notaris heeft aangewezen, heeft in principe de koper het recht om een notaris te kiezen, met dien verstande dat de door de notaris gehanteerde tarieven niet in het nadeel van de verkoper mogen zijn. In verband met een vlotte afhandeling van de overdracht en de daaraan voorafgaande inspectie van de woning door alle partijen, dient koper een notaris te kiezen in dezelfde plaats als de verkochte woning of maximaal binnen een straal van 15 kilometer.

Hiervan wordt alleen afgeweken indien dit tijdens de onderhandelingen, dus voor prijsakkoord, door koper is verzocht en verkoper akkoord is gegaan met een buiten deze straal gevestigde notaris. In dat geval gelden behoudens andere afspraken de volgende voorwaarden om nadeel voor verkoper te voorkomen:

- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van de benodigde volmacht(en) voor verkoper(s) indien verkoper niet aanwezig is bij de overdracht;
- De kosten die de notaris in rekening brengt voor de akte van royement van de hypotheek van verkoper mogen niet meer zijn dan gebruikelijk, maximaal € 175,- inclusief btw en kadasterkosten per hypotheek. Het eventueel meerdere alsmede andere ongebruikelijke kosten zijn voor rekening van koper. De door de koper aan verkoper eventueel verschuldigde kosten zullen bij de eigendomsoverdracht tussen koper en verkoper worden verrekend. Koper geeft hiervoor bij deze aan de notaris een onherroepelijke volmacht.
- Bij een notariskeuze buiten de straal van 15 kilometer zal de makelaar de inspectie van de woning en de opname van de meterstanden verzorgen, maar niet bij de overdracht aanwezig zijn.

Asbest

Verkoper en makelaar kunnen geen garantie geven voor de afwezigheid van asbest. Soms is deze niet zichtbaar of niet bekend bij verkoper of makelaar, bijvoorbeeld omdat deze is weggewerkt achter een omtimmering. Indien verkoper op de hoogte is van de aanwezigheid van asbest, dan dient verkoper dat kenbaar te maken en dit zal in de koopovereenkomst vermeld worden.

Bestemmingsplan/bouwmogelijkheden

Indien koper het verkochte wil renoveren, uitbouwen of verbouwen of geheel of deels voor een andere bestemming wil gebruiken (bijvoorbeeld een bedrijf of beroep aan huis) is koper zelf verantwoordelijk om hiernaar, voor aankoop onderzoek te (laten) doen bij de gemeente en/of een bouwkundige. Koper mag gezien zijn eigen onderzoeksplicht niet alleen afgaan op mededelingen of aannames van verkoper of makelaar.

Verklaring verkoper/aansprakelijkheid makelaar

Verkoper verklaart jegens zijn makelaar en de koper dat de informatielijst is aangepast aan de hem laatst bekende informatie en (voor zover verkoper bekend) volledig en naar waarheid is ingevuld. De makelaar aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onjuiste of onvolledige invulling van de informatielijst.

Informatie en documentatie

Met de informatie in deze brochure, welke uiteraard zorgvuldig is samengesteld, willen wij u goed en compleet voorzien van alle informatie die u nodig heeft om een afgewogen beslissing te kunnen maken bij het kopen van een woning. Het is mogelijk dat informatie (onbedoeld) afwijkt van de werkelijkheid, dat tekeningen niet geheel up to date zijn of dat de brochure onjuistheden bevat. Wij attenderen u er in dit kader op dat deze informatie geheel vrijblijvend aan u wordt aangeboden en dat Van Der Linde Makelaardij niet aansprakelijk gesteld kan worden voor onjuistheden.

Hoe uitgebreid wij u ook van informatie willen voorzien, er kunnen natuurlijk altijd vragen of onduidelijkheden bij u blijven. Vraag ons dan gerust om een toelichting van zaken of om meer informatie. Wij zijn u graag van dienst!

Wij stellen het erg op prijs als u na een bezichtiging zo spoedig mogelijk aangeeft of de woning uw interesse heeft. Zo kunnen wij de verkoopopdrachtgever ook actief op de hoogte houden van de stand van zaken. Blijft uw reactie vooralsnog uit, dan kunt u een reactie van onze kant verwachten. Uiteraard kan het zijn dat de woning niet voldeed aan uw verwachtingen. Door aan te geven wat uw woonwensen zijn, kunnen wij u actief helpen bij het vinden van een andere woning. Graag nemen wij de tijd om uw woonwensen te inventariseren. U kunt uw woonwensen ook aan ons doorgeven door het 'Woonwensen Formulier' uit deze brochure in te vullen en in te leveren bij één van onze vestigingen of door het woonwensenformulier online in te vullen op www.vdlinde makelaardij.nl.

Van toepassing zijnde voorwaarden

Op al onze diensten zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen NVM van toepassing. U kunt deze voorwaarden opvragen via ons kantoor of downloaden via onze website www.vdlinde makelaardij.nl. Voor meer informatie over de NVM kunt u terecht op www.nvm.nl, of bellen met het hoofdkantoor van de NVM, afdeling consumentenzaken: 030-6085185.



Goed om te weten bij het kopen van een huis

Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

- Een tegenbod te doen.
- 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.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen tijdens een onderhandeling?

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, omdat dit overbieden zou kunnen uitlokken.

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.

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.

Mag een NVM-makelaar 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 biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. 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 wordt veranderd.

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.

Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- 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.
- Bij de aankoop van een bestaande woning 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.

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.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, onder andere verkoopprijs, 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 koopovereenkomst 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.

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. Binnen deze tijd kunt u eventueel als koper alsnog zonder opgave van redenen afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

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

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgave van reden(en) 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 wettelijke regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koopt u met de NVM No-Risk clause dan kunt u die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis.

Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

Wat houdt 'kosten koper' in?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. De kosten koper is ongeveer 3 % van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting (in de meeste gevallen 2%)
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

Naast deze kosten dient de koper ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte
- Afsluitkosten of advieskosten voor de hypotheek
- Taxatiekosten t.b.v. de hypotheek
- Kosten Nationale Hypotheek Garantie

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee! Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Wat betekent vrij op naam?

Soms neemt de verkoper de kosten voor de overdracht van de woning op zich. De woning wordt dan 'vrij op naam' (v.o.n.) aangeboden. Onder vrij op naam vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting (in de meeste gevallen 2%)
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

De koper betaalt bij vrij op naam zelf de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte en de kadasterkosten voor het inschrijven van de hypotheekakte. Onder vrij op naam vallen nooit de makelaarskosten.

Wat houdt een taxatie-opdracht in?

Een opdracht tot taxatie is een opdracht tot het geven van een waarde-oordeel van een pand en het uitbrengen van een eenvoudig rapport daaromtrent. Een opdracht tot taxatie houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwtechnische keuring in.

Is het model koopovereenkomst voor iedereen beschikbaar?

De model koopovereenkomsten stelt de NVM alleen beschikbaar aan haar leden. Wel kunt u een model koopovereenkomst opvragen bij Vereniging Eigen Huis.

Begrippen verklaard

Bankgarantie

Een garantie van een Nederlandse bank dat de koper zijn verplichtingen uit de koopakte zal nakomen voor het bedrag dat genoemd is.

Bedenktijd

Na het sluiten van de koopovereenkomst heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. De bedenktijd gaat in nadat de koper en de verkoper de koopakte hebben ondertekend en de koper (een kopie van) de akte heeft ontvangen.

Beroepsaansprakelijkheidsverzekering

Een verzekering die NVM-makelaars hebben afgesloten ten behoeve van de aansprakelijkheid voor vermogensschade bij derden die rechtstreeks voortvloeit uit fouten die begaan worden bij de uitoefening van hun beroep.

Bestemmingsplan

Een door de gemeenteraad vastgesteld inrichtingsprogramma voor een bepaald gebied. Hierin staat onder andere welke bestemming een bepaald perceel heeft en eventueel hoe bepaalde grond en de opstallen die erop staan moeten worden gebruikt. Het bestemmingsplan bestaat in elk geval uit een plankaart, bebouwingsvoorschriften en een toelichting. Op de plankaart kan een koper bekijken welke bestemming een perceel heeft. In de bebouwingsvoorschriften staan bouwmogelijkheden en bestemmingen in dat gebied aangegeven en verder omschreven, bijvoorbeeld goothoogten, inhoud van bouwwerken, rooilijnen, bebouwingsintensiteit, enzovoort. Een handige website waar de meeste bestemmingsplannen te raadplegen zijn, is [www. omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl).

Bod

Het bedrag dat door een partij wordt geboden op een pand. Dit kan gekoppeld zijn aan: ontbindende voorwaarden, een opleveringsdatum en eventuele over te nemen roerende zaken.

Certificering

Iedereen mag zich makelaar noemen, maar alleen als aan bepaalde vakbekwaamheidseisen is voldaan, kan een makelaar zich officieel door KEMA laten certificeren. Alleen VastgoedCert gecertificeerde makelaars kunnen lid worden van de NVM vakgroep 'WONEN'.

Courtage

De vergoeding voor de diensten die een makelaar van de NVM u verleent. De hoogte van de courtage spreekt u af met uw NVM-makelaar bij de opdrachtverstrekking. Indien u als particuliere opdrachtgever (consument) een opdracht verstrekt aan uw makelaar geldt dat het overeengekomen honorarium en de bijkomende kosten inclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting (BTW) zijn, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen. Indien u als professionele opdrachtgever een opdracht verstrekt aan uw makelaar geldt dat het overeengekomen honorarium en de bijkomende kosten exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting (BTW) zijn.

Erfpacht

Het recht om de onroerende zaak van iemand anders (bijvoorbeeld de gemeente) te gebruiken tegen betaling van een canon (een vast bedrag per maand of jaar).

Eigenwoningforfait

Het bedrag dat u als eigenaar van een woning in uw belastingaangifte bij uw inkomen moet optellen (een vast percentage van de WOZ-waarde).

Funda

De internetsite (www.funda.nl) waarop de woningen staan die door NVM-makelaars worden verkocht.

Hypotheekakte

In dit document staan alle afspraken over de hypotheek tussen de koper en de financieringsinstelling. Het wordt uiteindelijk door de notaris aangeboden aan het Kadaster en in een speciaal daarvoor bestemd register ingeschreven.

Kadaster

Een instantie die openbare registers beheert. Het Kadaster geeft onder andere informatie over: het grondoppervlak, of er een bevel tot bodemsanering is, of een pand op de monumentenlijst staat, wie de eigenaar is en welk kadastraal nummer het heeft.

Koopakte

In dit document worden de afspraken vastgelegd die verkoper en koper hebben gemaakt over de koop.

Kosten koper

Hieronder worden de volgende kosten verstaan:

- Overdrachtsbelasting (in de meeste gevallen 2%)
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

Makelaarskosten en hypotheekkosten vallen hier niet onder.

Levering

De levering is opgesplitst in twee delen. Bij de juridische levering wordt het perceel op naam van de koper gezet (door het tekenen van de akte van levering bij de notaris). De feitelijke levering vindt plaats bij het overdragen van de sleutels.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Een waarborgfonds dat borg staat wanneer de geldlener de rente en aflossing van zijn hypothecaire geldlening niet meer betaalt. U kunt een hypothecaire geldlening afsluiten met Nationale Hypotheek Garantie. Dit scheelt u in het rentepercentage en de hoogte van het hypotheekbedrag. Voor het krijgen van een financiering met NHG is een koopsomgrens vastgesteld. Boven deze koopsom kunt u geen financiering met NHG verkrijgen. Kijk voor meer informatie op www.nhg.nl.

NVM-beëdiging

Om lid te worden van de NVM moeten makelaars, nadat hun vakbekwaamheid is vastgesteld, een eed of belofte afleggen bij de NVM. Bij het afleggen van deze eed beloven zij hun vak eerlijk, betrouwbaar en onafhankelijk uit te oefenen.

NVM Erecode

Gedragsregels die door de NVM voor haar leden zijn opgesteld. De NVM Erecode is het uitgangspunt voor het werken in de praktijk van alledag. NVM-leden worden getoetst op naleving van de NVM Erecode.

Ontbindende voorwaarden

Voorwaarden die in de koopovereenkomst kunnen worden opgenomen. Indien een voorwaarde in vervulling gaat, kan de overeenkomst (meestal kosteloos) worden ontbonden. Een ontbindende voorwaarde kan onder meer betrekking hebben op de financiering, het verkrijgen van een verblijfsvergunning, het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie of de uitkomst van een bouwkundig advies.

Optie

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- 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.
- Bij de aankoop van een bestaande woning 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.

Onder bod zijn

De toezegging van de verkopende makelaar aan eenieder om geen transacties met andere geïnteresseerden te zullen bevorderen. Bezichtigingen door andere geïnteresseerden blijven wel mogelijk.

Overdrachtsbelasting

Een belasting die wordt geheven ten laste van de koper van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een huis). Momenteel bedraagt deze 2% van de waarde van de verkochte woning.

Recht van overpad

Het recht (erfdienstbaarheid) dat de eigenaar van een stuk grond heeft om over de grond van een ander te gaan. De ander heeft de plicht dit toe te staan en het pad in stand te houden. Dit recht hangt aan een onroerende zaak en blijft bij de verkoop in stand.

Roerende goederen

Dit zijn zaken die niet aan de onroerende zaak zijn verbonden en die de koper mogelijk kan overnemen van de verkoper, al dan niet tegen een vergoeding.

Taxatie

Het uitbrengen van een waardeoordeel over bijvoorbeeld een pand door een daartoe bevoegd persoon, zoals uw NVM-makelaar. Bijvoorbeeld bij verkoop of verbouwing van een woning, voor de aanvraag van een hypotheek of in het kader van de Wet Waardering Onroerende Zaken.

Transport

De juridische eigendomsoverdracht bij de notaris.

Vereniging van Eigenaars

De vereniging van alle mede-eigenaren van een appartementengebouw. Hiervan bent u volgens de wet automatisch lid als u eigenaar bent van een appartementsrecht in het gebouw. De VvE behartigt de gemeenschappelijke belangen in en rond het appartementencomplex. In de splitsingsakte is aangegeven welk aandeel u als eigenaar hebt in het gehele gebouw.

Vrij op naam (v.o.n.)

Dit houdt in dat er voor de koper geen bijkomende kosten zijn om de woning op zijn naam te krijgen. Eventuele hypotheekkosten en de kosten van een aankoopmakelaar blijven wel voor rekening van de koper.

Waarborgsom

Een bedrag dat gestort wordt door de koper (meestal bij de notaris) als zekerheid dat hij aan zijn betalingsverplichtingen zal voldoen.

Zoekopdracht

Een opdracht tot het begeleiden bij het zoeken en kopen van een huis. Hiervoor mag de makelaar een courtage rekenen. Welke diensten in deze opdracht zijn inbegrepen, hangt af van wat de makelaar en de opdrachtgever met elkaar afspreken.



**Hét antwoord
op al je
woonvragen!**

 **Zeker weten.**

The advertisement features a blue background on the left with white text. On the right, there is a photograph of a row of traditional Dutch brick houses with white window frames and a red door. The sky is blue with some clouds.

Aankoopmakelaar

Wat bespaar ik als ik een huis koop met behulp van een eigen aankoopmakelaar?

Door deskundigheid, ervaring en marktkennis bespaart een aankoopmakelaar voor u duizenden euro's, tijd en problemen. De kosten van een eigen makelaar verdient u terug in:

- een lagere koopprijs dan uzelf zou kunnen realiseren
- inzicht in de waarde van de woning
- essentiële informatie over de woning, zoals: verborgen gebreken, erfdienstbaarheden, vereniging van eigenaars, bouwkundige staat (moet er wel of niet bouwkundig worden gekeurd, onder welke voorwaarden en met welke omschrijving), bestemmingsplan e.d.
- het op het juiste moment in de onderhandelingen naar voren brengen van de voorwaarden van de koop, overname roerende zaken, transportdatum etc.
- tijdwinst door deskundige afwikkeling van alle zaken

Kan ik een makelaar inschakelen alleen voor de onderhandeling?

In overleg met uw aankoopmakelaar zal dit zeker tot de mogelijkheden behoren. Op het moment dat u uw droomhuis hebt gevonden, zal uw makelaar de woning gaan opnemen en u informeren en adviseren over de belangrijke aspecten. Vanaf dat moment kan uw makelaar het aankooptraject oppakken en begeleiden.

Wanneer moet ik mijn aankoopmakelaar betalen?

In de meeste gevallen brengt de aankoopmakelaar zijn courtage pas in rekening als er een koopovereenkomst is gesloten. Als er uiteindelijk geen koopovereenkomst wordt gesloten, rekent u in principe niets af. Overleg als u een aankoopmakelaar inschakelt over het tijdstip van betaling. De meeste makelaars zullen met u afrekenen op de datum dat u eigenaar van de woning wordt. Werkelijk gemaakte kosten (bijvoorbeeld van een bouwkundige keuring) worden uiteraard wel in rekening gebracht.

Kan ik de kosten van mijn aankoopmakelaar meefinancieren?

Nee, de kosten van een aankoopmakelaar kunt u niet meefinancieren. Wel kan het u een hoop voordelen opleveren: nieuwe inzichten met betrekking tot uw woonwensen, ervaring en expertise, extra controle op het koopcontract en wellicht een lagere koopsom.

Kan mijn aankoopmakelaar taxeren voor de financiering van mijn woning?

Nee, de taxatie voor de financiering dient te geschieden door een makelaar/taxateur die onafhankelijk is, dus een makelaar die niet betrokken is geweest bij de aan- of verkoop van de woning. U kunt natuurlijk wel uw aankoopmakelaar vragen om een taxatie te regelen.

Kan ik met een aankoopmakelaar een huis kopen bij een niet NVM-makelaar?

Ja, dat kan. Bij iedere woning die te koop wordt aangeboden, kan een NVM-aankoopmakelaar voor u bemiddelen. Het maakt dus niet uit of de verkopende makelaar wel of geen NVM-lid is.

Als er een verkoopmakelaar is, heb ik dan toch een aankoopmakelaar nodig?

De makelaar die de woning in de verkoop heeft, behartigt de belangen van de verkoper. Hij of zij mag u dus niet helpen bij het te volgen onderhandelingstraject. U doet er goed aan om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen. Uw aankoopmakelaar is een deskundige, heeft kennis van de plaatselijke markt en het belangrijkste: hij behartigt uw belangen. Ondanks de informatieplicht van de verkopende partij, heeft de koper ook een onderzoeksplicht. Uw aankoopmakelaar kan u daar nader over informeren. Op de dag van de overdracht (transport bij de notaris) zal uw aankoopmakelaar regelen dat u samen met hem of haar uw nieuwe huis kunt inspecteren. Is deze inspectie niet in orde dan zal uw aankoopmakelaar actie ondernemen voordat de akte wordt getekend bij de notaris. Meestal worden tijdens deze inspectie ook de meterstanden voor gas, licht en water opgenomen.

Zijn er problemen nadat u de sleutel van uw nieuwe huis heeft ontvangen, dan kunt u altijd terecht bij uw aankoopmakelaar. Indien nodig zal hij of zij contact opnemen met de verkoper (via de verkopend makelaar) en de problemen voor u trachten op te lossen.

Kan ik een eerste bezichtiging alleen doen?

Ja, dat kan. De eerste indruk is belangrijk. Als het huis u bevalt, belt u met een NVM aankoopmakelaar om een afspraak te maken voor een tweede bezichtiging. Uw aankoopmakelaar bezichtigt het pand dan samen met u en met de verkopende makelaar. Vervolgens bespreekt uw aankoopmakelaar alles met betrekking tot het pand met u en bepaalt u samen het te volgen traject.

Kan een aankoopmakelaar ook mijn hypotheek verzorgen?

Uw aankoopmakelaar is (meestal) geen hypotheekadviseur, maar kan, indien u dat wenst, wel een afspraak voor u maken bij een hypotheekadviseur.

**Vergroot je kans
op succes!**

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



Woonwensen formulier

Koopwoning

Hoe kunnen wij u aan schrijven?

De heer

Mevrouw

De heer en mevrouw

Overig

Voorletters*

Achternaam*

Straatnaam*

Huisnummer en toevoeging*

Postcode*

Woonplaats*

Telefoonnummer

Mobiel

E-mailadres*

Welke situatie is voor u van toepassing?

Ik huur

Ik ben thuiswonend

Woning staat te koop

Anders, namelijk:

Ik moet nog starten met de verkoop

Woning is verkocht

Woning is verkocht onder voorbehoud

Prijs van

Prijs tot

€

€

Welke plaats(en) wilt u graag wonen?

Elburg

Oldebroek

Anders, namelijk:

't Harde

Oosterwolde

Doornspijk

't Loo

Hoge Enk

* Verplicht

Woonwensen formulier

Koopwoning

Wat voor soort woning zoekt u?

Eengezinswoning

Woonboerderij

Anders, namelijk:

Appartement

Bungalow

Seniorenwoning

Woon-/werkobject

Bouwkavel

Wat voor type woning zoekt u?

Vrijstaand

Tussenwoning

Anders, namelijk:

Hoekwoning

Twee-onder-een-kapwoning

Wat zijn uw woonwensen?

Landelijk gelegen

Slaap-/badkamer op bagane grond

Garage

Mag kluswoning zijn

Aantal slaapkamers

Vanaf bouwjaar

Voorkeur zonligging

Minimale perceeloppervlakte

Minimale woonoppervlakte

m²

Aanvullende wensen

Vastgoedbeheer

Uw vastgoed heeft dagelijks zorg nodig en de NVM makelaar kan daarbij veel voor u betekenen. Hij is uitstekend opgeleid en heeft een uitgebreide database vol relevante marktgegevens tot zijn beschikking. Van het klachtenmanagement tot het maken van een onderhoudsplan en van de facturering tot de volledige administratie, kan de NVM makelaar u ook op dit gebied helemaal ontzorgen.



**Zonder zorgen
je huis verhuren?**

Kies voor een NVM-makelaar.

 **Zeker weten.**

Een nieuwe woning en de financiering en verzekeringen

Van Der Linde Makelaardij is zelf niet actief betrokken bij de dienstverlening rondom hypotheek en verzekeringen. Dat is een bewuste keuze.

Als onafhankelijk adviseur, betrokken bij de verkoop, aankoop of taxaties van woningen is het uiteraard wel van essentieel belang om alles af te weten van de fiscale consequenties en die van financieringen en verzekeringen met betrekking tot onroerend goed. Er is echter een verschil tussen het op de hoogte zijn met deze materie en het zijn van een bemiddelaar van deze zaken.

Cliënten doen er daarom goed aan om, voor dat zij een huis willen kopen en/of verkopen, zich uitgebreid te laten informeren bij een onafhankelijke dienstverlener. Dat kan een hypotheek- of assurantiebemiddelaar zijn, bij voorkeur aangesloten als erkend adviseur. Maar dat kan ook zijn bij een gespecialiseerde adviseur van een bank. Wij onderhouden goede contacten met een aantal gerenommeerde en betrouwbare adviesbureaus en verwijzen u graag door naar één van deze gespecialiseerde adviseurs of erkend hypotheekadviseurs. Vraag gerust naar meer informatie hierover.
Bel voor meer informatie 0525-686063.

Over Van Der Linde Makelaardij

“Gewoon dichtbij” is de slogan die past bij ons kantoor. Wij willen een laagdrempelig makelaarskantoor zijn waar u binnen kunt lopen als u vragen heeft, waar de makelaar bereikbaar is als u hem nodig heeft en waarbij de binnendienst weet wie u bent.

Vanuit onze vestiging in Elburg willen wij op een eigentijdse, laagdrempelige, persoonlijke en betrokken wijze diensten verlenen bij het aankopen, verkopen, huren, verhuren en taxeren van onroerende zaken. Wij willen een makelaarskantoor zijn waar u altijd binnen kunt wandelen voor vragen of advies. U bent hartelijk welkom!



Klokbekerweg 18, 8081 LJ Elburg

Het werkgebied van Van Der Linde Makelaardij ligt op de rand van de Noordoost Veluwe en in een deel van Flevoland. Wij zijn werkzaam in een globale straal van circa 20 kilometer rondom Elburg. Deze regio kennen wij op ons duimpje. Wij hebben een groot netwerk waar wij bij onze werkzaamheden nuttig gebruik van maken.

Of u nu uw woning wilt verkopen, behoefte heeft aan professionele begeleiding bij het kopen van een woning, uw winkel wilt verhuren, een beleggingspand wil kopen of verkopen, Van Der Linde Makelaardij zal u hierbij optimaal van dienst zijn. U staat bij ons centraal en wordt op een persoonlijke en betrokken wijze geholpen. Bovendien kunt u rekenen op de expertise van onze beëdigde en gecertificeerde NVM-makelaar/taxateur. Graag tot ziens bij u thuis of bij ons op kantoor!

Met vriendelijke groet,

Edwin van der Linde

T:
0525 - 68 60 63

E:
info@vdlindemakelaardij.nl

Klokbekerweg 18
8081 LJ Elburg

Centrumplein 66
8084 AZ 't Harde