



**Ruimte, rust en vrijheid,  
uw nieuwe (t)huis wacht!**



**UDDELERWEG 44 - 44A  
ELSPEET**

**Vraagprijs € 1.195.000 K.K.**

# KENMERKEN

## ADRES

Uddelerweg 44 - 44A  
8075 CJ  
Elspeet

## WOONOPPERVLAKTE

528m<sup>2</sup>

## PERCEELOPPERVLAKTE

1152m<sup>2</sup>

## INHOUD WONING

2099m<sup>3</sup>

## BOUWJAAR WONING

2002





**WELKOM BIJ  
UDDELERWEG 44 - 44A**



## OMSCHRIJVING

Hierbij bieden wij jou een woning aan met een aantal heel bijzondere kenmerken:

- 1 Woning en 1 bijgebouw op 1 kavel.
- Vrijstaande woning met 137 m<sup>2</sup> woonoppervlak
- bijgebouw met 391 m<sup>2</sup> oppervlak.
- Kavel van 1.152 m<sup>2</sup>
- Vrij uitzicht over een weiland.
- Op loopafstand van het dorp, de supermarkt en het bos.

Dit is een uniek object op een prachtige locatie. Achter de woning staat een bijgebouw die kan worden verdeeld in 2 tot 5 eenheden. Hierdoor is dit een ideaal object voor een kantoor, praktisch aan huis, voor mantelzorg of een Bed & Breakfast.

### Indeling:

Aan dit deel van de Uddelerweg liggen 6 woningen. Dankzij de ligging aan een rustige straat met enkel bestemmingsverkeer geniet je hier van volop rust en privacy. Nummer 44 is de één na laatste woning. Dit maakt het een bijzonder rustig straatje. Je rijdt de weg op met aan de linkerkzijde het weiland. Bijna aan het eind van de straat draai je rechts het erf op. Wat een waanzinnige plek is dit! De vrijstaande woning met de rieten kap is een mooie verschijning.

Op de begane grond is een ruime woonkamer, een aparte leefkeuken, een riante bijkeuken en een garage. Vanuit de woonkamer heb je een mooi uitzicht over het weiland en de bosrand. De houten vloer, het houten plafond en de knusse speksteen houtkachel zorgen voor een gezellige sfeer. In de leefkeuken ligt een natuurstenen vloer met vloerverwarming. Deze keuken beschikt over een 4-pits gaskookplaat, een afzuigkap, een koelkast en een vaatwasser. Vanuit de keuken kom je in de bijkeuken en de garage. In de bijkeuken is de wasmachine-aansluiting, de Cv-ketelopstelling en een vaste kast. De garage is van een mooi formaat, is volledig betegeld en voorzien van een elektrische sectionale deur. Ook is er een bergvloering boven de garage aanwezig.

### 1e Verdieping:

Op de 1e etage zijn 3 slaapkamers waarvan er één is voorzien van een kastenwand. De badkamer beschikt over een ligbad, een douchecabine, een wastafelmeubel en een toilet. Verder is er een praktische bergvloering aanwezig.

#### Tuin:

De tuin is onlangs compleet nieuw aangelegd met nieuwe bestrating, een graszone, borders en overkappingen. Deze locatie biedt veel privacy en is omgeven door groen. Onder de nieuw aangelegde tuin zijn alle leidingen (gas, water, elektra en glasvezel) vernieuwd. Tevens is er een extra mantelbuis gelegd voor eventuele nieuwe kabels of leidingen.

#### Bijgebouw:

Het bijgebouw is een stuk groter dan het voorste huis. Dit gebouw is in het verleden gebruikt als kleinschalig appartementencomplex. Ook zijn er daken vernieuwd, overkappingen gerenoveerd en één eenheid is gemoderniseerd. Het bijgebouw heeft een oppervlak van maar liefst 391 m<sup>2</sup> en beschikt ook nog eens over een riante kelder van 23 m<sup>2</sup>. Hier zou je 2 tot 5 aparte eenheden kunnen maken. Is onlangs voorzien van een nieuwe meterkast.

#### Kenmerken:

- Bouwjaar pand 2002
- Woonoppervlakte ca. 528 m<sup>2</sup> (woning: 137 m<sup>2</sup>. Bijgebouw 391 m<sup>2</sup>.)
- Garage: 26 m<sup>2</sup>
- Kelder: 23 m<sup>2</sup>
- Overkapping: 15 m<sup>2</sup>
- Vliering: 12 m<sup>2</sup>
- Inhoud ca. 2.099 m<sup>3</sup> (woning: 657 m<sup>3</sup>. Bijgebouw 1.442 m<sup>3</sup>)
- Perceeloppervlakte is 1.152 m<sup>2</sup>
- HR Cv-combiketel Nefit uit het vermoedelijke bouwjaar 2018.
- Energielabel klasse: B.
- De 2 objecten hebben 2 huisnummers, namelijk 44 voor het woonhuis en 44 A voor het bijgebouw.
- Dit bijzondere object ligt aan de rand van de woonwijk. Het centrum, het bos en de supermarkt zijn op loopafstand.

Gevraagde koopsom: € 1.195.000,- k.k.













# PLATTEGROND



Begane Grond



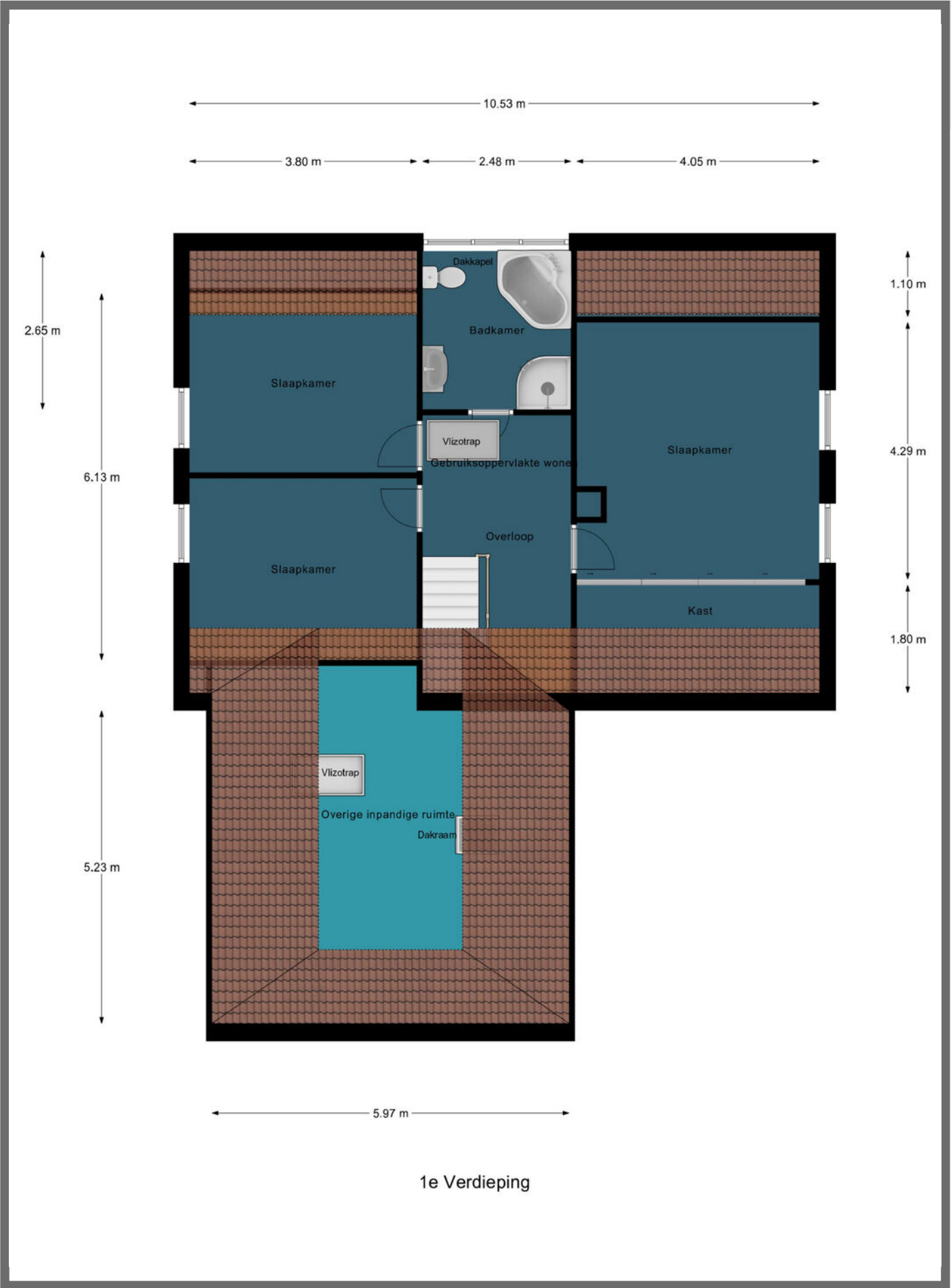




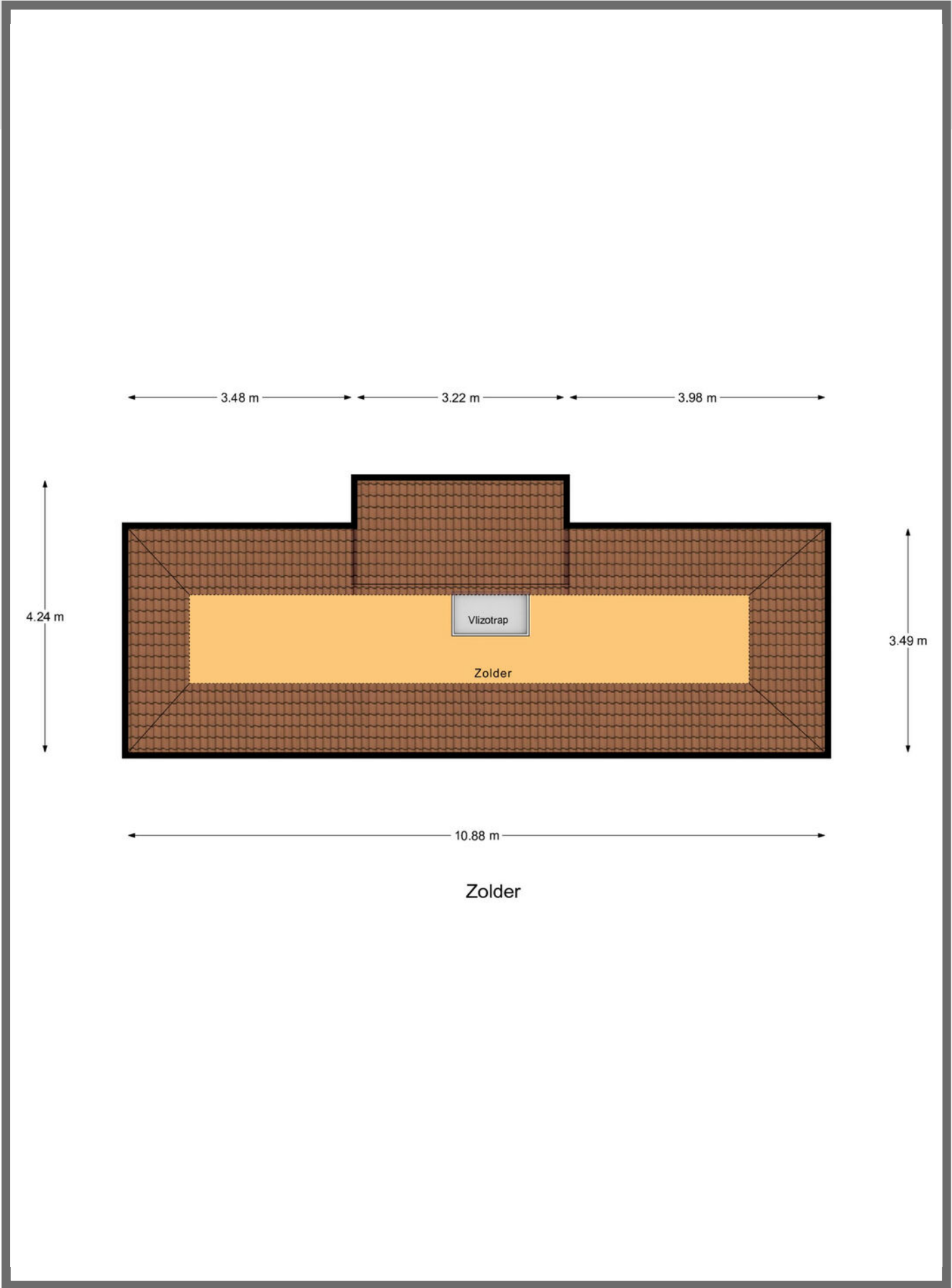




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND











# PLATTEGROND



Begane Grond Tuin















# PLATTEGROND



Bijgebouw Begane Grond

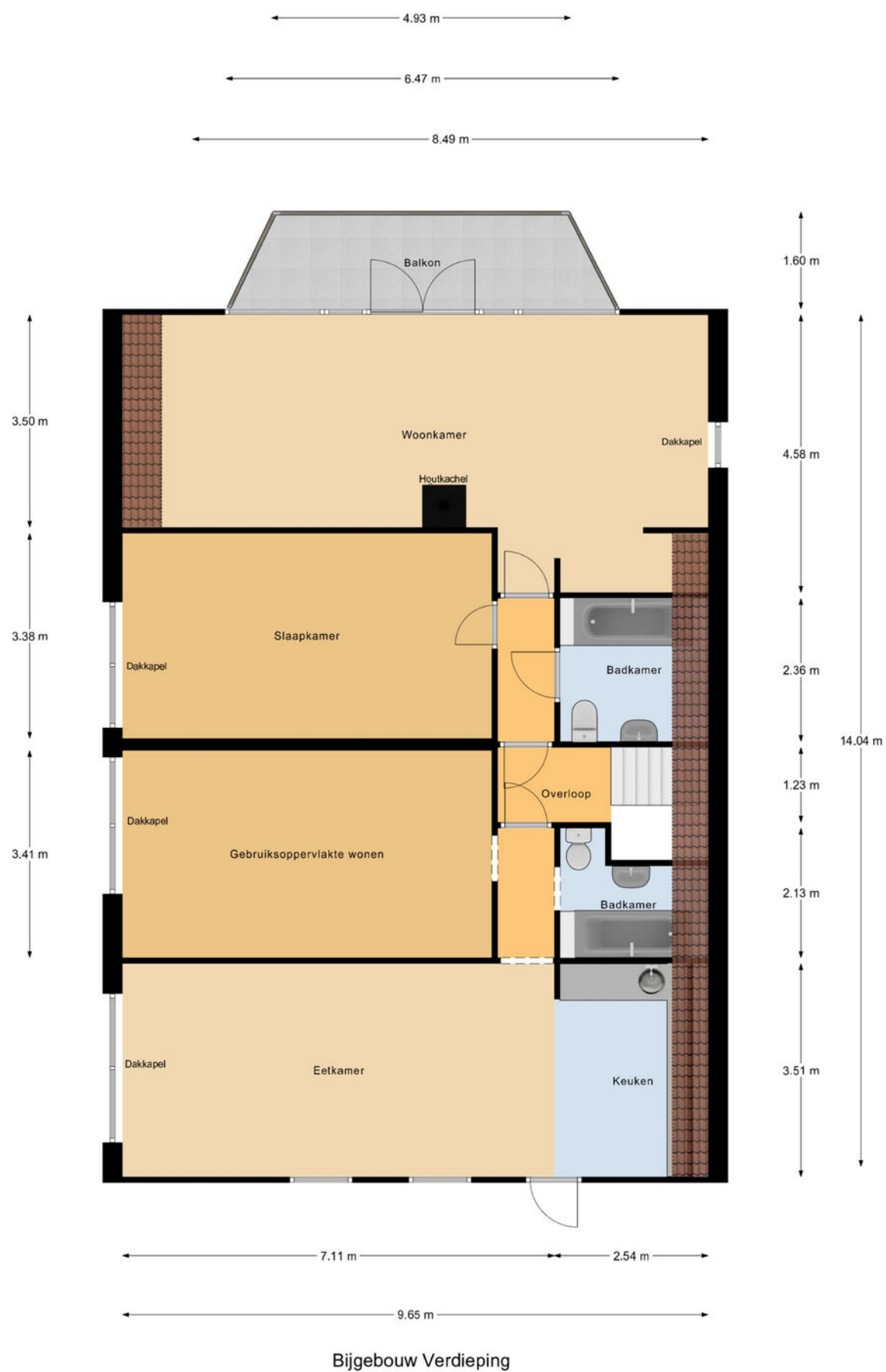








# PLATTEGROND



Bijgebouw Verdieping







# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: DAM Vastgoed



**12345**  
Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens  
 Voorlopige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 september 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nunspeet  
Sectie F  
Perceel 7477

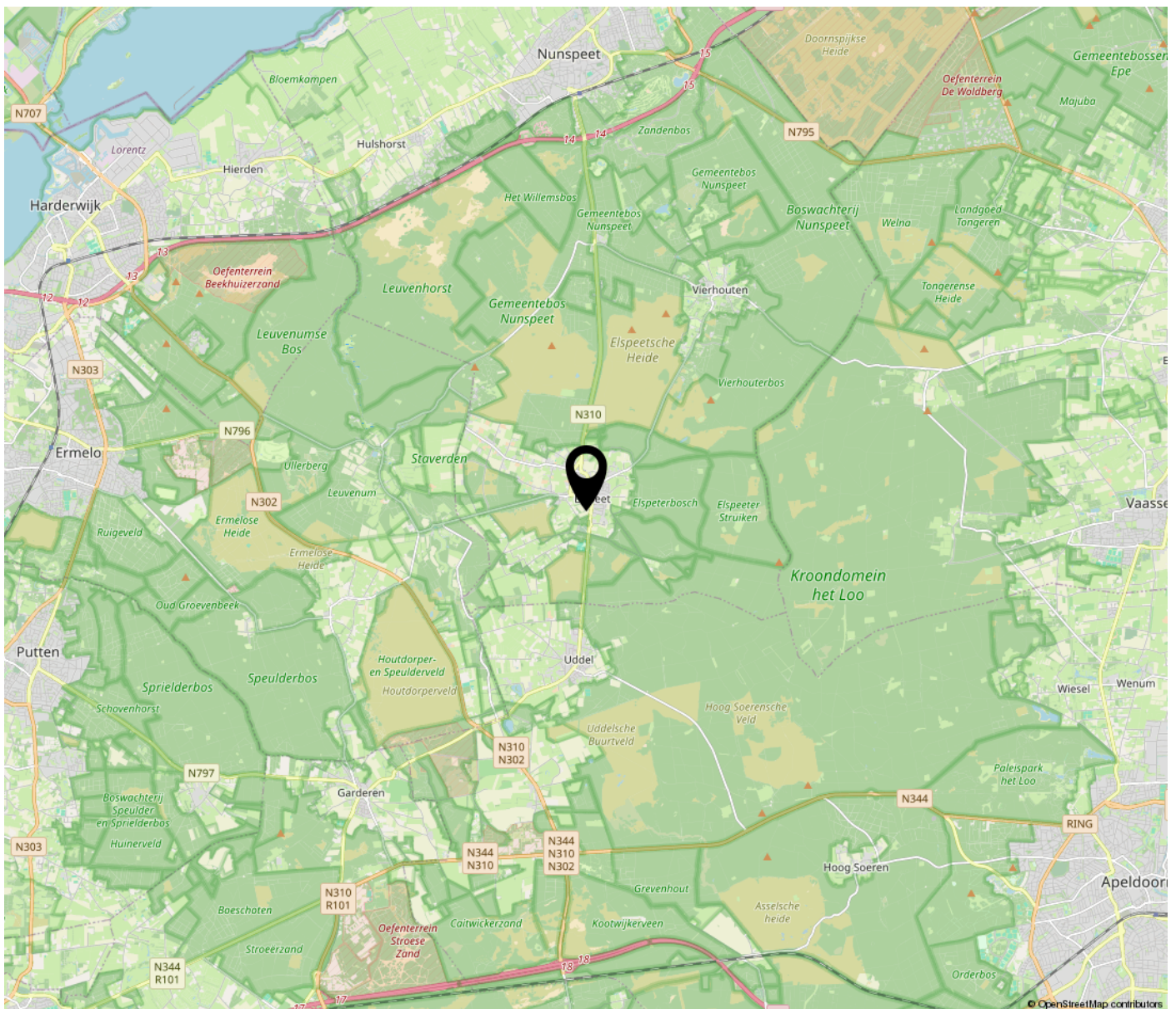
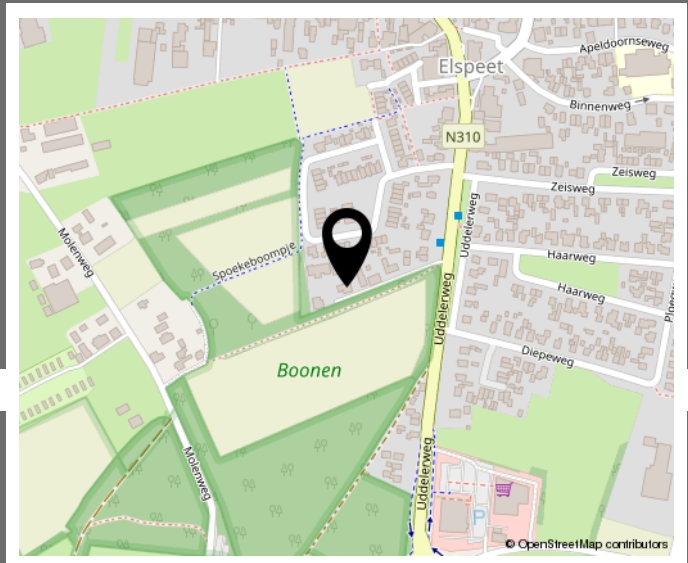
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

**kadaster**

# LOCATIE OP DE KAART

WOON JIJ  
BINNENKORT  
OP DEZE  
LOCATIE?

UDDERWEG 44 - 44A, 8075 CJ  
ELSPEET



Lijst met roerende zaken, behorende bij

Object: Uddelerweg 44, 8075 CJ Elspeet

Datum:

## ROERENDE ZAKEN

|                                        | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
|----------------------------------------|----------|---------------|----------|--------|
| <b>Exterieur:</b>                      |          |               |          |        |
| tuinaanleg / (sier)bestrating /        |          | X             |          |        |
| beplanting / erfafscheiding            |          | X             |          |        |
| vijver                                 |          |               |          | X      |
| buitenverlichting                      |          | X             |          |        |
| tuinhuisje / buitenberging             |          | X             |          |        |
| <b>Veiligheid / Alarm:</b>             |          |               |          |        |
| veiligheidssloten                      |          | X             |          |        |
| alarminstallatie                       |          |               |          | X      |
| <b>Rolluiken / Zonwering:</b>          |          |               |          |        |
| rolluiken buiten voor                  |          | X             |          |        |
| rolluiken buiten achter                |          |               |          | X      |
| zonwering binnen voor                  |          |               |          | X      |
| zonwering binnen achter                |          |               |          | X      |
| <b>Jaloezieën / Lamellen:</b>          |          |               |          |        |
| begane grond                           |          |               |          | X      |
| eerste etage                           |          | X             |          |        |
| tweede etage                           |          |               |          | X      |
| <b>Rolgordijnen:</b>                   |          |               |          |        |
| begane grond                           |          |               |          | X      |
| eerste etage                           |          | X             |          |        |
| tweede etage                           |          |               |          | X      |
| <b>Gordijnrails:</b>                   |          |               |          |        |
| begane grond                           |          | X             |          |        |
| eerste etage                           |          |               |          | X      |
| tweede etage                           |          |               |          | X      |
| <b>Gordijnen:</b>                      |          |               |          |        |
| begane grond                           |          | X             |          |        |
| eerste etage                           |          |               |          | X      |
| tweede etage                           |          |               |          | X      |
| <b>Vitrage:</b>                        |          |               |          |        |
| begane grond                           |          |               |          | X      |
| eerste etage                           |          |               |          | X      |
| tweede etage                           |          |               |          | X      |
| losse horren / rolhorren               |          |               |          | X      |
| <b>Vloerbedekking / Linoleum/ PVC:</b> |          |               |          |        |
| begane grond                           |          |               |          | X      |
| eerste etage                           |          | X             |          |        |
| tweede etage                           |          |               |          | X      |
| <b>Parket / Laminaat / Kurk:</b>       |          |               |          |        |
| begane grond                           |          | X             |          |        |
| eerste etage                           |          | X             |          |        |
| tweede etage                           |          |               |          | X      |
| <b>Open haard met toebehoren:</b>      |          |               |          |        |
| open haard met korf                    |          | X             |          |        |
| toebehoren t.b.v. open haard           |          | X             |          |        |

|                                                                                                                                                                                                                                             | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|----------|--------|
| <b>Warmwatervoorziening / CV:</b>                                                                                                                                                                                                           |          |               |          |        |
| geiser                                                                                                                                                                                                                                      |          |               |          |        |
| cv, type: <b>NEFIT HRC 24/CW4</b>                                                                                                                                                                                                           |          | X             |          |        |
| close-in-boiler                                                                                                                                                                                                                             |          |               |          | X      |
| thermostaat                                                                                                                                                                                                                                 |          | X             |          |        |
| kachels, aantal: ____                                                                                                                                                                                                                       |          |               |          | X      |
| <b>Isolatievoorzieningen:</b>                                                                                                                                                                                                               |          |               |          |        |
| voorzetramen                                                                                                                                                                                                                                |          |               |          | X      |
| <b>Keukenblok + kastjes:</b>                                                                                                                                                                                                                |          |               |          |        |
| kastjes                                                                                                                                                                                                                                     |          | X             |          |        |
| <b>(Inbouw)apparatuur, te weten:</b>                                                                                                                                                                                                        |          |               |          |        |
| KOELKAST                                                                                                                                                                                                                                    |          | X             |          |        |
| VRIEZER                                                                                                                                                                                                                                     |          | X             |          |        |
| VAATWASSER                                                                                                                                                                                                                                  |          | X             |          |        |
| OVEN/MAGNETRON                                                                                                                                                                                                                              |          | X             |          |        |
| KOOKPLAAT                                                                                                                                                                                                                                   |          | X             |          |        |
| <b>KOEL-VRIESCOMBINATIE<br/>BY KEUKEN</b>                                                                                                                                                                                                   |          |               |          |        |
|                                                                                                                                                                                                                                             |          |               | X        |        |
| <b>In- / Opbouwverlichting:</b>                                                                                                                                                                                                             |          |               |          |        |
| inbouwverlichting / dimmers / keuken                                                                                                                                                                                                        |          | X             |          |        |
| inbouwverlichting / dimmers / ____                                                                                                                                                                                                          |          | X             |          |        |
| opbouwverlichting (losse lampkamer)                                                                                                                                                                                                         |          |               | X        |        |
| <b>Sanitaire voorzieningen:</b>                                                                                                                                                                                                             |          |               |          |        |
| wastafels, aantal: <b>4</b>                                                                                                                                                                                                                 |          | X             |          |        |
| badkameraccessoires                                                                                                                                                                                                                         |          | X             |          |        |
| toiletaccessoires                                                                                                                                                                                                                           |          | X             |          |        |
| veiligheidsschakelaar wasautomaat                                                                                                                                                                                                           |          |               |          | X      |
| <b>(Losse) Kasten / Planken:</b>                                                                                                                                                                                                            |          |               |          |        |
| losse kast(en), aantal: ____                                                                                                                                                                                                                |          |               | X        |        |
| boeken- / legplanken <b>BOVEN WASMACH.</b>                                                                                                                                                                                                  |          | X             |          |        |
| <b>Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, cv-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te weten:</b> |          |               |          |        |
|                                                                                                                                                                                                                                             |          |               |          |        |
| <b>Overige zaken:</b>                                                                                                                                                                                                                       |          |               |          |        |
| <b>WASMACHINE</b>                                                                                                                                                                                                                           |          | X             |          |        |
| <b>DROGER</b>                                                                                                                                                                                                                               |          |               | X        |        |

## INFORMATIELIJST

Op grond van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een informatieplicht aan de (aspirant-) koper. Verkoper verklaart dat deze lijst (voor zover hem bekend) volledig en naar waarheid is ingevuld.

|                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Adres te verkopen woning:                                                                                                                                                                                                                              | Uddelerweg 44, 8075 CJ Elspeet                                                                                                                                                              |
| 2. Bouwjaar:                                                                                                                                                                                                                                              | 2002                                                                                                                                                                                        |
| 3. Zijn er (zichtbare of onzichtbare) gebreken aan uw onroerend goed bekend? (Bijv. houtrot kozijnen, lekkage, houtworm, boktor, verstoppingen, problemen met muren, vloeren of het dak, enz.) Zo ja, welke?                                              | NEE                                                                                                                                                                                         |
| 4. Zijn er gebreken of bijzonderheden te vermelden over de technische installaties? (Bijv. elektrische installatie, bedrading, leidingen voor gas, water, riolering, Cv-installatie, warmwatertoestel, mechanische ventilatie, intercom, keuken-apparaat) | <p>* MAGNETRON MIST ENKELE BEDIENINGSKNOPPEN</p> <p>* ELEKTRONISCHE ONTSTeking GASFORNUIS DOET HET NIET</p> <p>* WASMACHINE GEEFT FOUTCODE MAAR WAS WORDT WEL SCHOON.</p>                   |
| 5. Voldoet het pand voor zover bekend aan de eisen van de nutsbedrijven/brandweer?                                                                                                                                                                        | JA                                                                                                                                                                                          |
| 6. Zijn er aanschrijvingen/herstellingen voorgeschreven door overheid/anderen?                                                                                                                                                                            | NEE                                                                                                                                                                                         |
| 7. Zijn er in het pand mogelijk betonvloeren van het type "Kwaaitaal" of "Manta" toegepast? Is er sprake van betonaantasting van de beton vloeren?                                                                                                        | NEE                                                                                                                                                                                         |
| 8. a) Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd/ gebreken hersteld? Zo ja, welke?<br><br>b) Wanneer is het schilderwerk buitenzijde voor het laatst uitgevoerd?                                                                                      | <p>Huis: Verlichting slaapkamer; Bedrading opnieuw getrokken i.v.m. Storing</p> <p>Appartementencomplex: Appartement voorzijde rechts is volledig gerenoveerd. Afwerking is nog gaande.</p> |
| 9. Zijn er verbeteringen/vernieuwingen uitgevoerd (bijv. uitbouw, nieuwe dakbedekking, nieuwe CV- ketel, kozijnen, badkamer of keuken)? Zo ja, welke en wanneer?                                                                                          | <p>Appartement rechts Dak compleet vervangen, inclusief isolatie en dakbedekking, nieuwe cv-ketel, compleet nieuwe bedrading en verlichting, nieuwe badkamer (afwerking nog gaande)</p>     |

Nieuwe vloeren gestort, keuken wordt zover afgewerkt, dat montage zelf uitgezochte (door koper) keuken mogelijk is.

Nieuwe kozijnen, behalve 2 kozijnen aan de kant van de erfgrans (nr 42)

|                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 10. Zijn er reparaties/kosten waarmee de koper binnen enkele jaren geconfronteerd zou kunnen worden? (Bijv. vervanging van kozijnen, plat dak of Cv-ketel, enz.).                                                                                                      | Het Rieten dak moet geschoon worden. Erfafscheiding 44 en 46 moet vervangen. |
| 11. Bent u bekend met eventuele grondverontreiniging van uw perceel of in de omgeving?                                                                                                                                                                                 | NEE                                                                          |
| 12. a) Is er voor zover bekend een olietank in de grond aanwezig of aanwezig geweest?<br>b) Indien een olietank is verwijderd of gesaneerd, is hiervan een certificaat aanwezig?<br>c) Zijn er nog septic of andere tanks of putten aanwezig in de grond? Zo ja, waar? | NEE                                                                          |
| 13. Is er voor zover bekend materiaal aanwezig in het pand of de bijgebouwen dat mogelijk asbesthoudend is (bijv. oud zeil/vinyl, leidingen of eterniet dakbeschot)? Asbest kan i.v.m. gezondheidsrisico bij verwijdering extra kosten met zich meebrengen.            | NEE                                                                          |
| 14. a) Rusten er op uw onroerend goed bijzondere bepalingen (bijv. erfdienstbaarheden zoals overpad e.d., kettingbedingen/ kwalitatieve rechten of verplichtingen/ mandeligheden) ?                                                                                    | NEE                                                                          |
| b) Is er een optierecht of een eerste recht van koop verleend? Zo ja, aan wie?                                                                                                                                                                                         | NEE                                                                          |
| 15. Wat is het merk en het bouwjaar van de Cv-ketel en of de warmtepomp en of de andere installaties?                                                                                                                                                                  | NEFIT 2023                                                                   |
| 16. Zijn er nadat u het pand in eigendom heeft gekregen, nog andere overeenkomsten inzake het pand gesloten?                                                                                                                                                           | NEE                                                                          |
| 17. Zijn er inzake het pand geschillen of procedures met burens of anderen geweest of gaande?                                                                                                                                                                          | NEE                                                                          |
| 18. Zijn er nog lopende garanties op uw onroerend goed of apparatuur overdraagbaar aan koper? (Bijv. GIW-garantie of dakbedekking) Zo ja, welke?                                                                                                                       | NEE                                                                          |

| 19. Hoe is de gezinssamenstelling van de burens links/rechts/achter? (vanaf straatzijde gezien)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | LINKS (44) GEZIN<br>RECHTS (42) ECHT PAAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |           |           |         |           |           |       |                           |           |                 |       |           |  |    |     |                          |            |        |              |           |       |                   |            |   |                     |           |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|-------|---------------------------|-----------|-----------------|-------|-----------|--|----|-----|--------------------------|------------|--------|--------------|-----------|-------|-------------------|------------|---|---------------------|-----------|---|
| 20. Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving? (Bijv. geluidsoverlast burens of omgeving, stankoverlast, verkeersoverlast etc.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | NEE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |           |           |         |           |           |       |                           |           |                 |       |           |  |    |     |                          |            |        |              |           |       |                   |            |   |                     |           |   |
| 21. Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend, welke voor koper wetenswaard zijn? (Bijv. toekomstige bebouwing, mogelijke bestemmingsplanwijziging, mogelijke verandering in uitzicht of verkeerssituatie).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | NEE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |           |           |         |           |           |       |                           |           |                 |       |           |  |    |     |                          |            |        |              |           |       |                   |            |   |                     |           |   |
| 22. Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op het perceel?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | NEE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |           |           |         |           |           |       |                           |           |                 |       |           |  |    |     |                          |            |        |              |           |       |                   |            |   |                     |           |   |
| 23. a) Is er sprake van een (voorbereiding tot) aanwijzing als monument of beschermd stads- of dorpsgezicht?<br>b) Maakt het pand deel uit van een stadsvernieuwingsproject?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | NEE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |           |           |         |           |           |       |                           |           |                 |       |           |  |    |     |                          |            |        |              |           |       |                   |            |   |                     |           |   |
| 24. a) Wat is de WOZ- waarde? per 1-1-25<br>b) Wat zijn de vaste lasten betreffende:<br>Uddelerweg 44 € 603.000<br>Uddelerweg 44a € 613.000<br>(appartementencomplex)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>per datum 01-08/31-08-25</p> <table border="1"> <tr> <td>Gas</td> <td>: € 78,89</td> <td>per maand</td> </tr> <tr> <td>Electra</td> <td>: € 47,34</td> <td>per maand</td> </tr> <tr> <td>Water</td> <td>: € 17,- (termijn bedrag)</td> <td>per maand</td> </tr> <tr> <td>Stadsverwarming</td> <td>: € -</td> <td>per maand</td> </tr> </table><br><table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>44</th> <th>44a</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Onroerende zaakbelasting</td> <td>: € 533,66</td> <td>542,51</td> </tr> <tr> <td>Rioolrechten</td> <td>: € 144,-</td> <td>144,-</td> </tr> <tr> <td>Waterschapslasten</td> <td>: € 547,83</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Afvalstoffenheffing</td> <td>: € 240,-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> | Gas       | : € 78,89 | per maand | Electra | : € 47,34 | per maand | Water | : € 17,- (termijn bedrag) | per maand | Stadsverwarming | : € - | per maand |  | 44 | 44a | Onroerende zaakbelasting | : € 533,66 | 542,51 | Rioolrechten | : € 144,- | 144,- | Waterschapslasten | : € 547,83 | - | Afvalstoffenheffing | : € 240,- | - |
| Gas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | : € 78,89                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | per maand |           |           |         |           |           |       |                           |           |                 |       |           |  |    |     |                          |            |        |              |           |       |                   |            |   |                     |           |   |
| Electra                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | : € 47,34                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | per maand |           |           |         |           |           |       |                           |           |                 |       |           |  |    |     |                          |            |        |              |           |       |                   |            |   |                     |           |   |
| Water                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | : € 17,- (termijn bedrag)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | per maand |           |           |         |           |           |       |                           |           |                 |       |           |  |    |     |                          |            |        |              |           |       |                   |            |   |                     |           |   |
| Stadsverwarming                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | : € -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | per maand |           |           |         |           |           |       |                           |           |                 |       |           |  |    |     |                          |            |        |              |           |       |                   |            |   |                     |           |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 44                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 44a       |           |           |         |           |           |       |                           |           |                 |       |           |  |    |     |                          |            |        |              |           |       |                   |            |   |                     |           |   |
| Onroerende zaakbelasting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | : € 533,66                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 542,51    |           |           |         |           |           |       |                           |           |                 |       |           |  |    |     |                          |            |        |              |           |       |                   |            |   |                     |           |   |
| Rioolrechten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | : € 144,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 144,-     |           |           |         |           |           |       |                           |           |                 |       |           |  |    |     |                          |            |        |              |           |       |                   |            |   |                     |           |   |
| Waterschapslasten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | : € 547,83                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -         |           |           |         |           |           |       |                           |           |                 |       |           |  |    |     |                          |            |        |              |           |       |                   |            |   |                     |           |   |
| Afvalstoffenheffing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | : € 240,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | -         |           |           |         |           |           |       |                           |           |                 |       |           |  |    |     |                          |            |        |              |           |       |                   |            |   |                     |           |   |
| 25. a) Is er sprake van een appartementsrecht, lidmaatschap coöperatieve vereniging of erfpachtrecht?<br><br>b) Wat zijn de bijkomende kosten ?<br>(Bijv. bijdrage aan de VVE (Vereniging van Eigenaren), servicekosten, erfpachtcanon)<br><br>c) Zijn alle verschuldigde bedragen door u aan de VVE betaald?<br><br>d) Hoe is de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren ?<br><br>e) Heeft de Vereniging van Eigenaren in de toekomst belangrijke uitgaven te verwachten?<br><br>f) Wie is de administrateur of penningmeester? | <p>NEE</p> <p>€ per</p> <p>Naam:<br/>Adres:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |           |           |         |           |           |       |                           |           |                 |       |           |  |    |     |                          |            |        |              |           |       |                   |            |   |                     |           |   |

|                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                 | Telefoon:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 26. Hoe is uw pand geïsoleerd?<br>Nieuwe appartement<br>dak : Pirplaten<br>muur : Glaswol of steenwol<br>vloer : niet<br>glas : dubbel glas HR+ of HR++                                         | Hoofdbouw: 44      Uitbouw: 44A<br>Dak : <del>niet</del> , Ruimte tussen zolderen eerste verd.<br>Muur : glaswol of steenwol<br>Vloer : ?<br>Glas : dubbelglas<br><div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">         ?<br/>         glaswol<br/>         steenwol<br/>         ?<br/>         meeste niet       </div> |
| 27. Kloppen voor zover bekend de feitelijke grenzen met de kadastrale eigendomsgrenzen? (Dit houdt in dat u geen grond van derden in gebruik heeft of andersom.)                                | De schutting tussen 44a en 42 staat voor een gedeelte op eigendom van 42. Dit is in overleg met 42 gebeurd omdat er anders geen doorgang mogelijk was, achterom                                                                                                                                                                                         |
| 28. Van wie zijn de erfafscheidingen? (gezien met de rug naar de achtergevel)                                                                                                                   | Links: van 46 (moet vervangen)<br>Rechts: van ons<br>Achter: van ons                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 29. Is er gebouwd op grond van burens of andersom?                                                                                                                                              | NEE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 30. Zijn voor alle bouwwerken (woning inclusief uitbouwen, aanbouwen, bijgebouwen zoals carport, schuur, garage, overkappingen en schuttingen de eventueel vereiste bouwvergunningen verleend?  | JA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 31. Zijn er toestellen die gehuurd/geleased/in bruikleen zijn? (Bijv. geiser/boiler/Cv-ketel)                                                                                                   | NEE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 32. Zijn er bijzonderheden inzake subsidies of belastingen? (Bijv. betaling BTW over zakelijk gedeelte, bouwgrond/baatbelasting, overdrachtsbelasting, verkrijging of terugbetaling subsidies.) | NEE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 33. Is er toestemming/goedkeuring vereist voor deze verkoop van derden? (Bijv. van gemeente, erfverpachter, VVE, kantonrechter of curator)                                                      | NEE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 34. Wordt door verkoper een energielabel geleverd?                                                                                                                                              | JA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 35. Is u verder nog informatie bekend die voor een koper mogelijk van belang is bij zijn beslissing over de aankoop en prijsbepaling?                                                           | NEE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Verkoper verklaart jegens zijn makelaar en koper dat deze informatielijst is aangepast aan de laatst bekende informatie en (voor zover hem bekend) volledig en naar waarheid is ingevuld.

Handig om te weten:

### **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling wanneer de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

### **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen maar krijgt daar geen reactie op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn.

### **Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn bv. de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bv. een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, dan treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd van 3 dagen in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning.

Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken leveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

### **Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste ook met mij in onderhandeling gaan?**

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

### **Zit de makelaarscourtage in de kosten koper?**

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid hangt aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf de makelaar vergoeden voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

### **Gunning.**

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

### **Financiering**

Weet u nog niet tot welk bedrag uw financieringsbehoefte reikt, dan zou u een vrijblijvende afspraak kunnen maken met één van de financiële adviseurs van Integraal Advies met wie wij samenwerken en die ook zijn gevestigd op het Flevoplein 27 in Zeewolde. Zij kunnen u een passende hypotheek aanbieden tegen een zeer aantrekkelijke rente.

### **Voorbehouden**

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat de informatie in deze brochure indicatief is. De koper heeft zijn/haar eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op de onbekendheid met de feiten die hij/zij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst meer informatie verschaffen of u verwijzen naar de betreffende instanties.

### **Roerende zaken**

Vaak is er een mogelijkheid om roerende zaken over te nemen. Bij de onderhandelingen kan over de eventueel over te nemen zaken een prijs worden afgesproken. De lijst van over te nemen zaken is op aanvraag beschikbaar.

### **Notaris**

De keuze van de notaris is aan de kopende partij. Mocht de keuze op een notaris buiten Zeewolde vallen, dan worden er mogelijk extra kosten berekend gezien extra reistijd en reiskosten.

### **Onderzoekplicht koper en mededelingsplicht**

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven m.b.t. mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper/bouwtechnisch inspecteur en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op gronde van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een bouwkundig deskundige in te schakelen. Indien de koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn/haar rekening.

### **Overeenkomst**

Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken. Mondelinge overeenkomst is echter niet genoeg indien een consument een woning koopt. Een overeenkomst komt tot stand als een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend.

Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend.

**NOTITIES:**

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!



Uddelerweg 44 -44 A, Elspeet



**SCAN DEZE CODE  
EN BEKIJK DE WONING  
OP JE MOBIEL!**



<https://damvastgoed.nl/>

**INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM**  
**CONTACT MET ONS OP!**



**D.A.M. VASTGOED**  
FLEVOPLEIN 27  
3891 BA ZEEWOLDE

036-5223400  
DAMVASTGOED.NL  
INFO@DAMVASTGOED.NL

