

VSO malestein



TOLNEGENWEG 15 NABIJ

STROE

VRAAGPRIJS € 285.000,- k.k.

*Specialist
dorpen en
buitengebied*

VSO MALESTEIN MAKELAARS

INFO@VSOMAKELAARS.NL

0342 424 771

WWW.VSOMAKELAARS.NL



Kenmerken

Soort	Bouwkavel voor vrijstaande woning met bijgebouw
Perceeloppervlakte	± 675 m ²
Tuin	voor- en achtertuin
Ligging	in centrum, in bosrijke omgeving

Bouwkavel voor een vrijstaande woning met bijgebouw, gelegen aan een doorgaande weg in het dorpscentrum van Stroe.

Het perceel heeft een oppervlakte van circa **675 m2**.

De huidige inrit bij de woning Tolnegenweg 15 wordt een gedeelde inrit.

Stroe is een gemoedelijk dorp in het midden van het land, uitstekend bereikbaar, nabij de op-/afrit van de snelweg A1, maar ook op loop-/fietsafstand van natuurgebied De Veluwe.

VRAAGPRIJS € 285.000,- K.K.



Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Tolnegenweg II is recent vastgesteld door de gemeenteraad.

De bepalingen zijn:

- * Vrijstaande woning te bouwen in het bouwvlak van circa **7 x 15 meter**.
- * Buiten bouwvlak mogelijkheden voor vergunningsvrije aanbouwen, zoals een serre.
- * Specifieke bouwaanduiding voor de zuid- en westgevel: 'dove gevel'.
- * Maximale goothoogte 4 meter en maximale bouwhoogte 9 meter.
- * Er is een bijgebouw toegestaan van maximaal 60 m², vergunningsvrij uit te breiden tot maximaal circa 104 m².
- * Er is een inrichtingsplan van toepassing (o.a. aanplant beukenhaag, plaatsen huismusnestkasten, etc.) dat door koper uitgevoerd dient te worden.
- * Bij bepaalde werkzaamheden dient onderzoek verricht te worden naar ontplofbare oorlogsresten.

Diversen

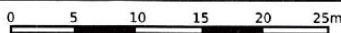
- * Op het perceel staat nog een prieeltje. Deze dient door koper gesloopt te worden.
- * De kosten koper omvat overdrachtsbelasting tegen een tarief van 10,4%.





Kadastrale kaart

Uw referentie: EJM

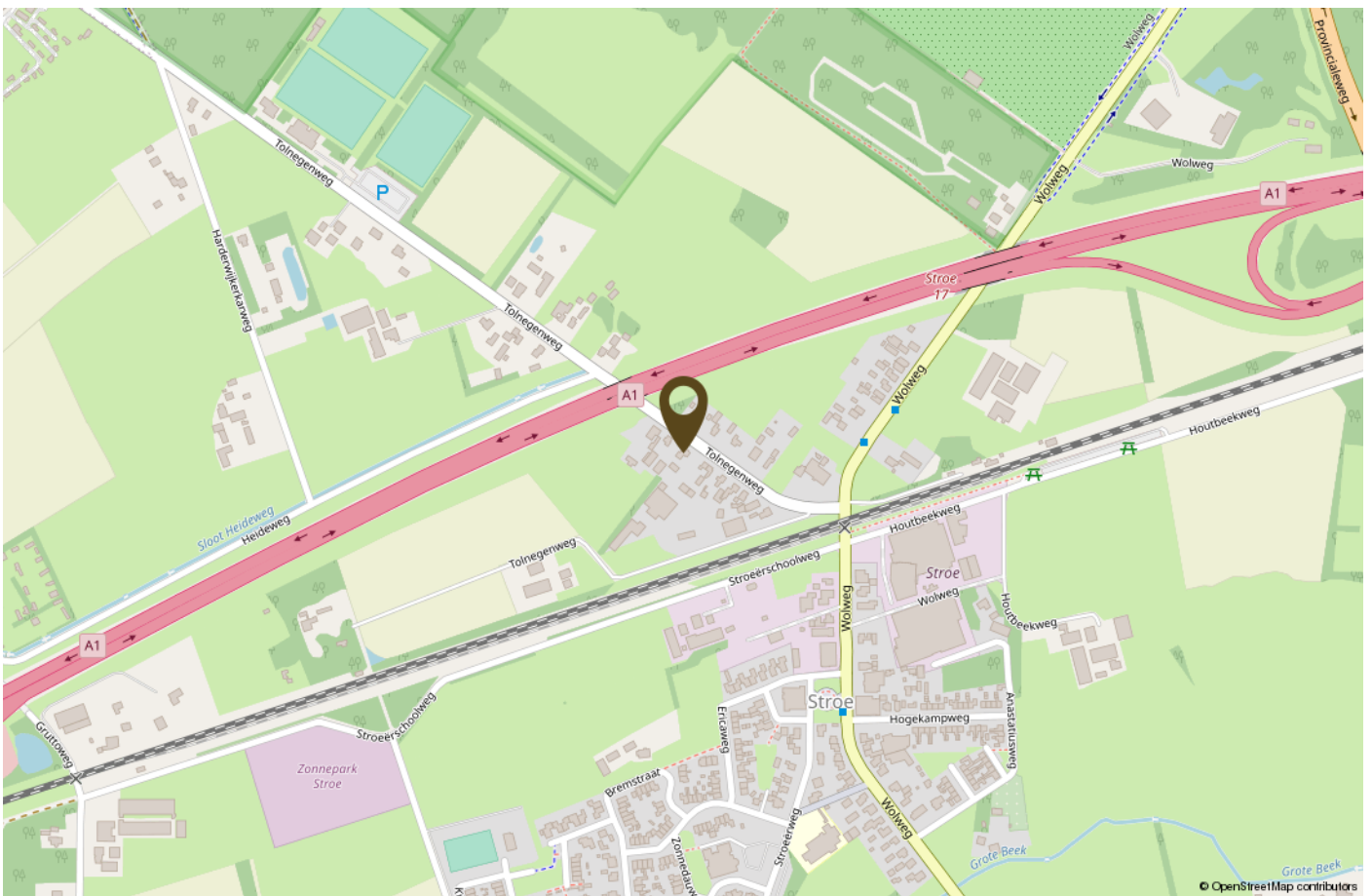
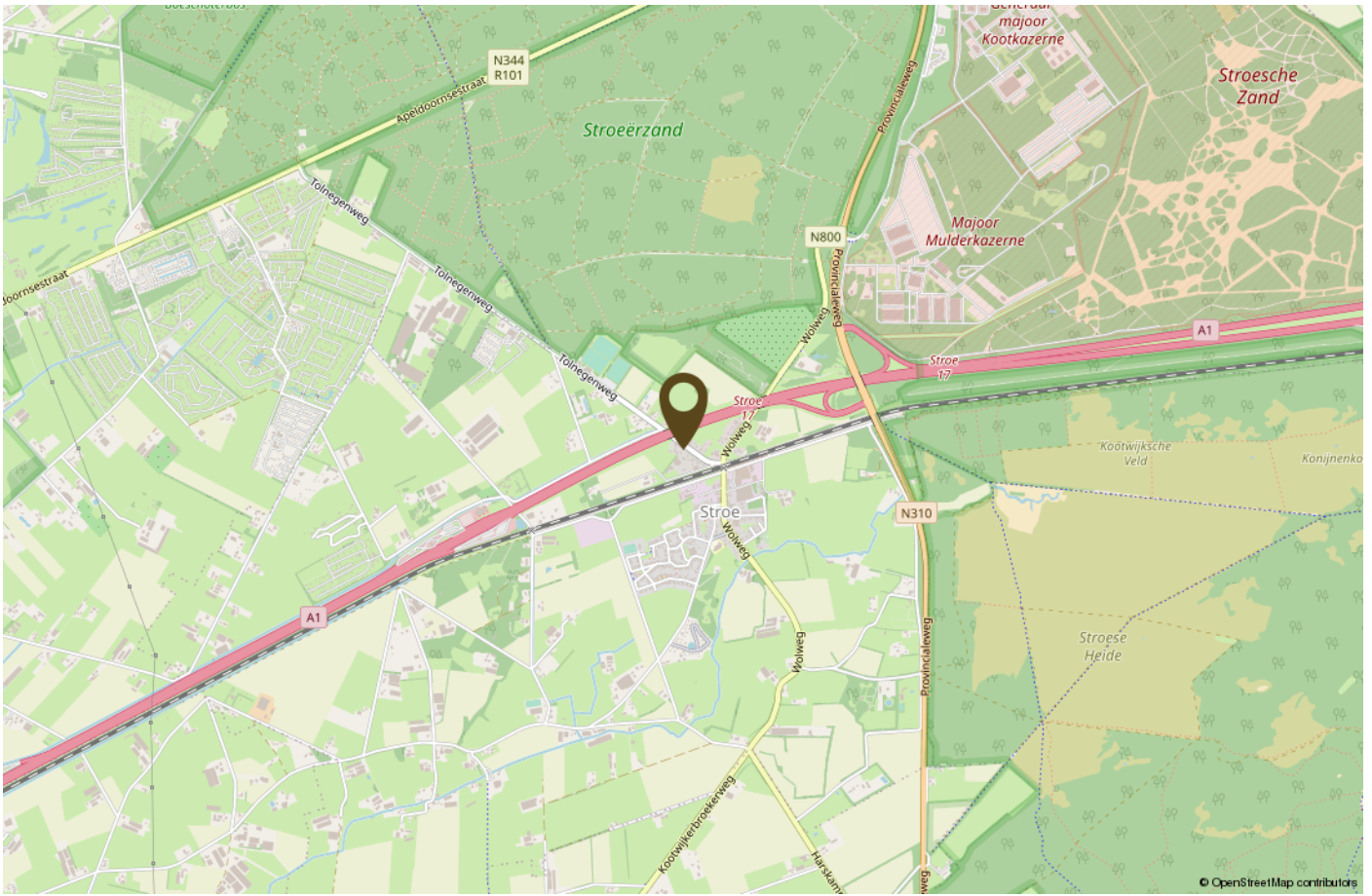


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Garderen	
—	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 675	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 april 2023
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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





Wonen in STROE

Stroe is een uitstekende uitvalsbasis om van de prachtige omgeving te genieten zoals de vele bossen en uitgestrekte heide waar u uren kunt wandelen of fietsen/mountainbiken. Door de vele ruiterspaden ook een fantastisch gebied om met uw paard te gaan ontdekken.

Stroe is zeer centraal gelegen (snelweg A1) en daardoor goed bereikbaar met de auto. Het behoort tot de gemeente Barneveld, waar ook Voorthuizen, Garderen, Kootwijk, Kootwijkerbroek, Terschuur, Zwartebroek en De Glind toebehoren.

Het is een rustig dorpje met diverse voorzieningen zoals een basisschool, huisarts en fysiotherapeut, supermarkt, tankstation en dorpshuis 'De Hofstee' waar (sport)verenigingen gebruik van maken. Stroe heeft een eigen voetbalvereniging en een eigen tennisbaan.

Stroe is een dorp met een ondernemende bevolking. Dit blijkt uit de vele ZZP-ers die hier wonen, maar ook uit de diverse evenementen die jaarlijks georganiseerd worden zoals Megapull, Oogstfeest, Proefrondje Stroe, zomermarkt in juli en wintermarkt in december.

De onderlinge verbondenheid onder de Stroeënaren is groot.

P.S.: wist u dat Stroe één van de oudste nederzettingen van Nederland is?

Inwonersaantal per 1-1-22

1.620

Voortgezet onderwijsDiverse mogelijkheden in
Barneveld en Ermelo



De Houtbeek in Stroe

Informatie

Kantoor tel. (0342) 42 47 71
Maandag - vrijdag 9.00 - 17.30 uur
info@vsomakelaars.nl

Waarborgsom

De koper is verplicht een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom te deponeren bij de notaris zodra de koopovereenkomst bindend is.

Rechten

Bijgevoegde plattegronden, e.d. zijn bedoeld om de feitelijke situatie indicatief en schetsmatig weer te geven. De feitelijke situatie is echter bepalend. Alle vermelde maten en oppervlakten zijn indicatief.

De oppervlakte van de woning is ingemeten conform de branchebrede meetinstructie. Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007. De instructie heeft als doel het vereenvoudigen en uniform hebben van de metrages van de woning, om zo tot juiste cijfers te komen die de werkelijkheid binnen de marge van redelijkheid tegemoet komen.

De gegevens in deze brochure zijn afkomstig van de verkoper. De brochure is zorgvuldig samengesteld.

Aan de inhoud van deze brochure kunnen echter geen rechten worden ontleend, mochten er onjuistheden, onvolledigheden of afwijkingen worden geconstateerd.

Gratis waardebeoordeling

Heeft u verhuisplannen? Maar uw eigen woning moet nog worden verkocht, of bent u benieuwd naar de waarde van uw woning? Maak dan een afspraak voor een **gratis waardebeoordeling** en/of **verkoopadvies** van uw woning. Tijdens deze eerste kennismaking geven we antwoord op uw vragen, bespreken we de verkoopmogelijkheden van uw woning en geven u advies over de geschatte verkoopwaarde.

Heeft u al een advies gehad? Vraag ons gerust voor een second opinion!

Een afspraak is eenvoudig gemaakt: bel ons op 0342 42 47 71 of stuur een mail naar info@vsomakelaars.nl.

We zijn u graag van dienst!

Aankoopbegeleiding

Indien u na alle afwegingen toch geen belangstelling heeft voor deze woning, maar wel verder wilt zoeken, overweegt u dan eens om gebruik te maken van onze aankoopbegeleiding.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de 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 veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. 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.

8. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de 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. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 9). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

9. 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 redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

11. 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.

VSO malestein



De specialist in
dorpen en buitengebied

Ontvangt u onze
digitale nieuwsbrief al?



Waarom VSO?

- Meer aandacht voor de klant
- Ons werkgebied is groot en ons netwerk uitgebreid, wij weten mensen uit heel Nederland te interesseren
- Mailbestand van potentiële gegadigden

VSO makelaars - Landelijk tel. nr. 088 3 180 180

VESTIGING DRONTEN

De Bolder 2
8251 KC Dronten
T 0321 318 318

VESTIGING EMMELOORD

Noordzijde 2-A
8302 GL Emmeloord
T 0527 20 33 55

VESTIGING ALMERE

Bolderweg 1
1332 AX Almere
T 036 30 30 938

VESTIGING KAMPEN

IJsselkade 47
8261 AE Kampen
T 038 34 46 404

VESTIGING BARNEVELD

Harselaarseweg 2
3771 MB Barneveld
T 0342 42 47 71

VESTIGING APeldoORN

Laan van het Omniversum 16
7324 BM Apeldoorn
T 055 303 3187

VESTIGING HEERENVEEN

Abe Lenstra Boulevard 50
8448 JB Heerenveen
T 0513 72 42 08