



Driessen Woningmakelaars

Thuis op de Veluwe

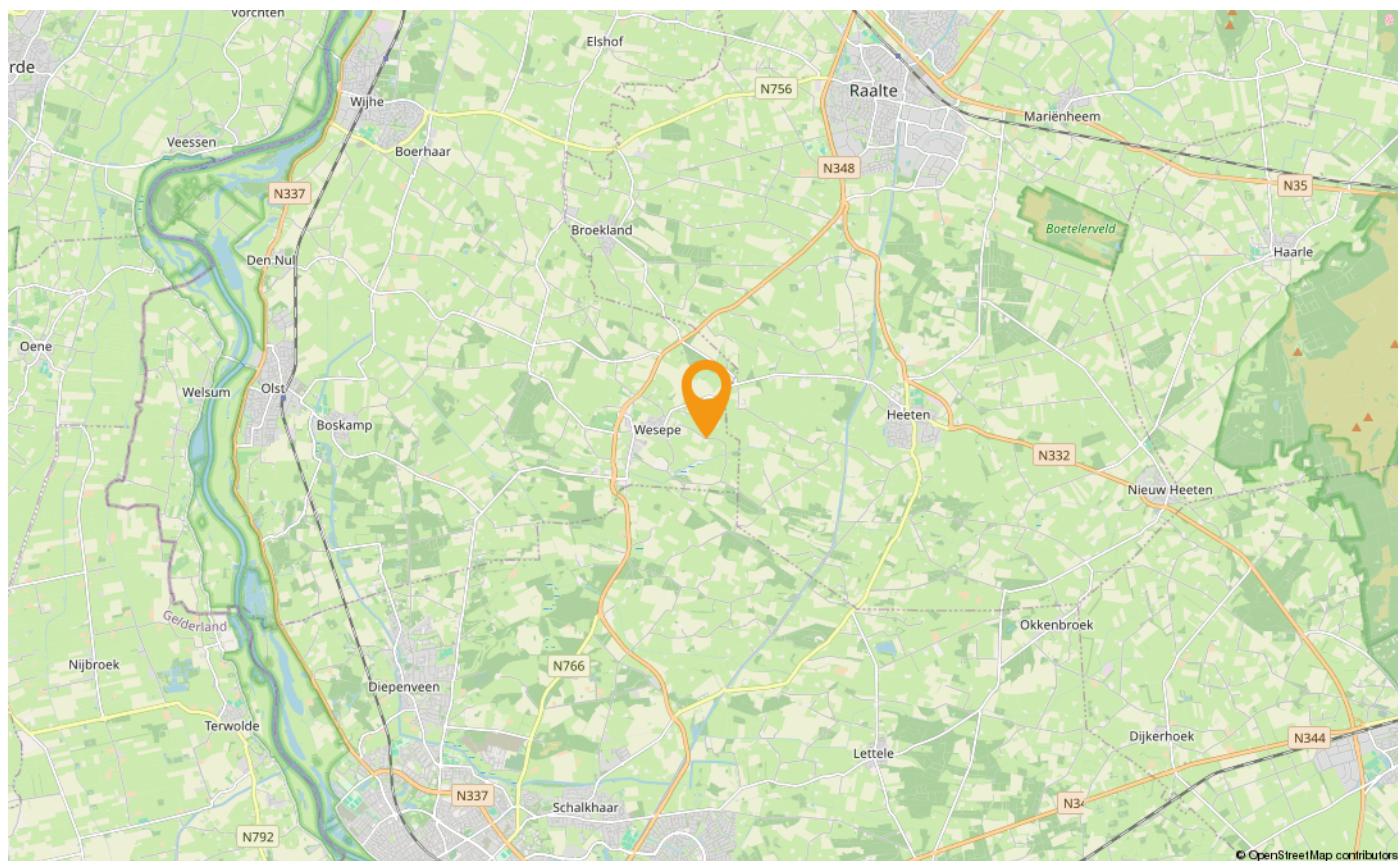


**G.J. KAPPERTWEG 2 A
WESEPE**



KENMERKEN

Type	vrijstaande woning
Bouwjaar	2024
Perceeloppervlakte	circa 11366 m ² (definitieve kavelgrootte zal blijken na inmeting door het Kadaster)
Gebruiksoppervlakte wonen	157 m ²
Inhoud	640 m ³
Kamers	4, waarvan 3 slaapkamers
Kamers levensloopbestendig	5, waarvan 4 slaapkamers
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ beglazing, volledig geïsoleerd



OMSCHRIJVING

Bent u op zoek naar een nieuwbouwwoning met een slaap- en badkamer op de begane grond, weinig onderhoud en wilt u wonen in een landelijke omgeving? Dan is deze prachtige nieuwe vrijstaande woning met rieten kap wellicht iets voor u.

Op een unieke locatie in het mooie dorp Wesepe gaat deze woning gebouwd worden op een royale kavel van maar liefst circa 11.366 m²!

De woning heeft een natuurlijke uitstraling door de rieten kap en antracietkleurige gevelstenen. Daarnaast is het woonhuis energiezuinig doordat de woning volledig is geïsoleerd, v.v. zonnepanelen, gasloos en voorzien van een lucht-water warmtepomp. De woning is geschikt voor gezinnen of echtparen, is voorzien van alle comfort en wordt aangeboden in twee varianten, zodat de woning voor een brede doelgroep interessant is.

Het dorp Wesepe ligt in de gemeente Olst-Wijhe in een landelijke omgeving en kent diverse voorzieningen zoals een basisschool, bakker en een restaurant. Voor de overige voorzieningen kunt u terecht in de stad Deventer (ca. 10 kilometer afstand), het dorp Raalte en Heeten. Op circa 20 km afstand is Nationaal Park de Sallandse Heuvelrug gelegen. Een prachtig natuurpark met eindeloze fiets-, mountainbike en wandelmogelijkheden, eindeloze vergezichten en diverse activiteiten voor jong en oud.

Het bouwplan ligt naast een karakteristieke boerderij uit 1924. De bestaande boerderij is een gemeentelijk monument en inmiddels geheel gerestaureerd. Het bouwplan maakt onderdeel uit van het erfinrichtingsplan van deze boerderij. Omdat bestaande schuren gesloopt zijn is het mogelijk een nieuwe woning te bouwen.

Indeling:

Vanuit de lichte en ruime entree met trapopgang, toilet, meterkast, is de toegang naar de ruime woonkeuken. De keuken heeft ruimte voor een kookeiland en een eettafel om met een groot gezelschap te kunnen tafelen. Doorloop naar de bijkeuken met achteringang en met aansluiting voor de wasapparatuur en opstelling warmtepomp. De woonkamer is tuingericht en beschikt over een grote glazen pui en openslaande deuren naar de tuin. Door de vele raampartijen heeft u een fraai en weids uitzicht heeft over de weilanden.

Levensloopbestendige variant:

De slaap- en badkamer liggen aan de voorzijde van de woning, maar zijn ook te gebruiken als werk- of speelruimte. De hoofdslaapkamer beschikt over een badkamer en suite. Tevens is in de badkamer op de begane grond ruimte voor de wasapparatuur gecreëerd.



OMSCHRIJVING

Eerste verdieping:

Overloop met vide, badkamer, vier ruime kamers waarvan drie slaapkamers en een werkkamer. De hoofdslaapkamer beschikt over een inloopkast.

Bij de levensloopbestendige variant zijn op de verdieping drie slaapkamers aanwezig, een tweede badkamer en een technische ruimte.

Tweede verdieping:

Middels een vlizotrap is er toegang naar de bergzolder.

Info:

- Perceelgrootte van ca 11.366 m²! Aan de opgegeven perceelgrootte kunnen geen rechten worden ontleend. Definitieve kavelgrootte zal blijken na inmeting door het Kadaster;
- De woning wordt behangklaar opgeleverd;
- De woning is exclusief sanitair en tegelwerk;
- Er worden zonnepanelen toegepast als veldopstelling;
- Er worden hardhouten gevelkozijnen geplaatst met HR++ beglazing.





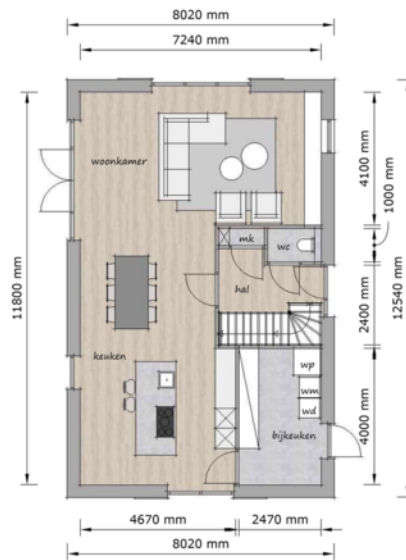




PLATTEGROND

PLATTEGRONDEN

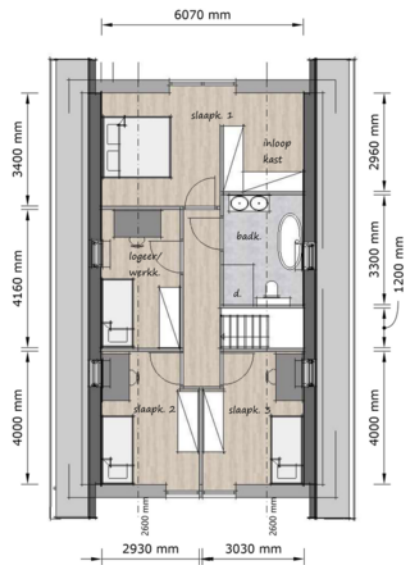
1:100 mm



PLATTEGROND

PLATTEGRONDEN

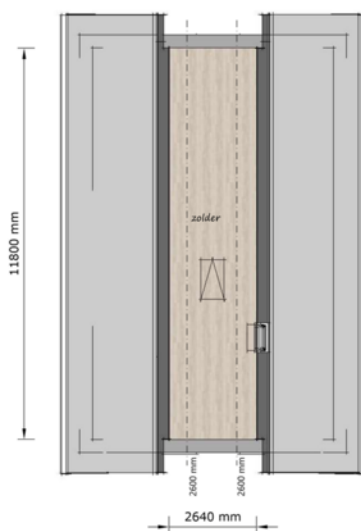
1:100 mm



PLATTEGROND

PLATTEGRONDEN

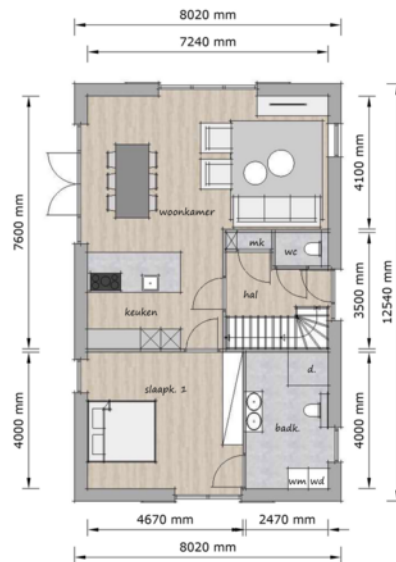
1:100 mm



PLATTEGROND

PLATTEGRONDEN LEVENSLLOOPBESTENDIG

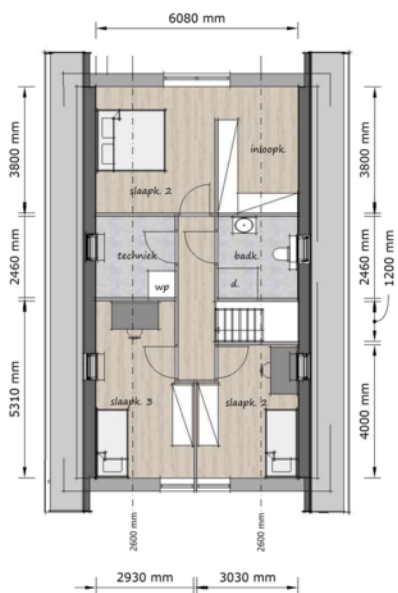
1:100 mm



PLATTEGROND

PLATTEGRONDEN LEVENSLLOOPBESTENDIG

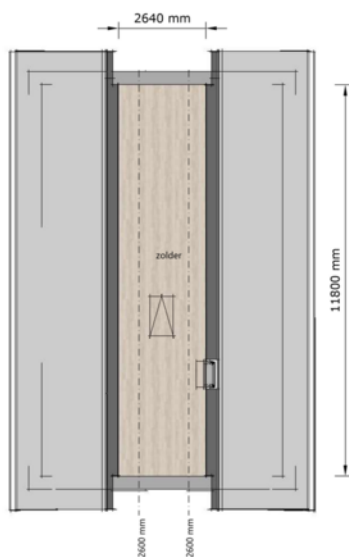
1:100 mm



PLATTEGROND

PLATTEGRONDEN LEVENSLLOOPBESTENDIG

1:100 mm



MEEST GESTELDE VRAGEN

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 (prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken), dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst.

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.

MEEST GESTELDE VRAGEN

Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud;
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring;
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie;
- Het niet definitief verkopen van de eigen woning.

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 een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. 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 opgaaf 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. Welke kosten vallen onder de 'kosten koper'?

Onder 'kosten koper' vallen de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven ervan in het Kadaster. Daarnaast

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. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.



Driessen Woningmakelaars: jouw makelaar op de Veluwe!

Wij bieden al meer dan 12,5 jaar top kwaliteit service voor iedereen.

Je staat op het punt om een woning te verkopen of kopen. Een spannend moment en iets wat je niet vaak doet in je leven. Het is een moment waarop je gaat dromen over een nieuw (t)huis. Maar het draait ook om praktische vragen over je nieuwe woonomgeving, jouw woonwensen en de waarde van de woning.

Je verdient op dat moment het beste advies van een deskundige makelaar. Begeleiding van een makelaar die zich verdiept in je persoonlijke wensen. Een makelaar die je helpt bij het maken van de juiste keuzes. In dit geval staat team Driessen Woningmakelaars voor je klaar! Persoonlijke aandacht staat voorop en daar zijn wij trots op.

Driessen Woningmakelaars kent de huizenmarkt in Apeldoorn en omgeving van binnen en van buiten. Wij regelen alles bij de verkoop van een huis. Van de presentatie van je woning tot de overdracht bij de notaris. Wij zijn een enthousiast team en ons kantoor zit gevestigd aan de Dorpstraat in Beekbergen van waaruit wij perfect de gemeente Apeldoorn kunnen bedienen. Wij zijn onder andere actief op het gebied van aan- en verkoop in Apeldoorn, Beekbergen, Lieren, Loenen, Klarenbeek, Ugchelen en Hoenderloo.

Driessen Woningmakelaars staat voor kwaliteit én is lid van de NVM en van Qualis!

 **Driessen**
Woningmakelaars

Huis op de Veluwe

André
06-51210668

Mireille
06-53171179

Casper
06-45637746

