



DONSELAARSWEG 2 OENE



Vraagprijs € 369.000,= k.k.



FOTO'S

VAN DE WONING

In het centrum van Oene vindt u deze vrijstaande woning met voormalige winkel- en werkplaats op een ruim perceel van maar liefst 1110 m². Onlangs is de bestemming omgezet naar "gemengd" met de aanduiding grondgebonden woning. Binnen deze bestemming worden diverse mogelijkheden geboden, o.a. detailhandel en mag de woning onder voorwaarden bewoond worden door twee huishoudens.

Op het perceel staan tevens 2 houten tuinhuisjes en een carport. De woning is gebouwd rond 1900, is voorzien van C.V., dak-, deels muur- en grotendeels voorzien van glasisolatie.

Indeling: hal, toilet, woonkamer met schouw en gashaard en schuifpui naar het terras, woonkeuken (2003) met inbouwapparatuur (o.a. oven, magnetron, vaatwasser en koelkast), kelder, douche met wastafel-combinatie, voormalige winkel en werkplaats. De afmeting van de winkel en de werkplaats samen bedraagt ruim 100 m²!

1e verdieping: overloop met kast, 4 slaapkamers, waarvan 1 met kastenwand en laminaatvloer, C.V.-ruimte met berging (evt. ruimte voor een 5e slaapkamer).

Locatiekaart



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



KENMERKEN

VAN DE WONING

Object gegevens

Aanvaarding	In overleg
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	8
Aantal Slaapkamers	4
Bouwjaar/-periode	1900
Bouwworm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	Ja

Maten object

Inhoud	570 m ³
Perceelgrootte	1.110 m ²
Woonoppervlakte	110 m ²
Woonkamer	27 m ²
Overige inpandige ruimte	0 m ²
Gebouwegebonden buitenruimte	66 m ²
Externe bergruimte (berging)	40 m ²

Details

Ligging object	In centrum
Verwarming	C.v.-ketel
Bouwjaar C.v.-ketel	2003
Isolatie	Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Kabel	Ja en glasvezel
Type dak	Zadeldak

Tuingegevens

Tuin	Achtertuint, zijtuin
Tuindiepte	20 m
Tuinbreedte	25 m
Ligging	Noord, west

PLATTEGROND

BEGANE GROND

maatvoering en invulling interieur zijn indicatief



Begane grond

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

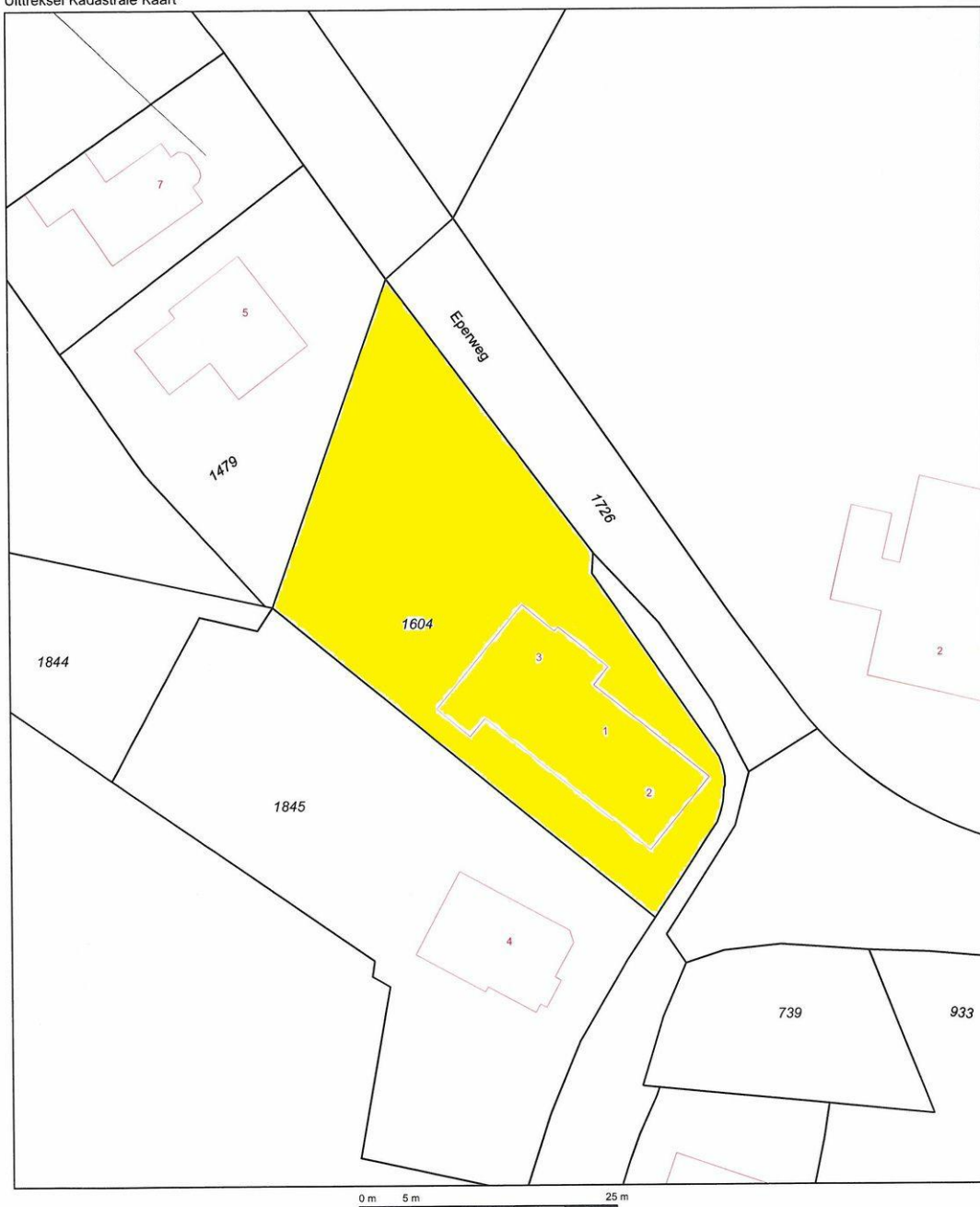
maatvoering en invulling interieur zijn indicatief



1e verdieping

KADASTRALE KAART

Uittreksel Kadastrale Kaart



12345	Deze kaart is noordgericht.	Schaal 1:500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	EPE EN OENE
	Huisnummer	Sectie	E
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1604
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
	Overige topografie		
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 8 januari 2016		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	

LIJST VAN ZAKEN

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	N.v.t.
Tuinaanleg / bestrating / beplanting	X	☐	☐	☐
Buitenverlichting	X	☐	☐	☐
Tuinhuisje / buitenberging	X	☐	☐	☐
Broeikas	☐	☐	☐	X
Voet droogmolen	X	☐	☐	☐
Vlaggenmast	☐	☐	☐	X
Schotel/antenne	☐	X	☐	☐
Brievenbus	☐	☐	☐	X
(Voordeur)bel	X	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	X
Veiligheidssloten/inbraakpreventie	X	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	X	☐	☐
Rolluiken / Zonwering buiten	☐	☐	X	☐
Zonwering binnen	☐	☐	☐	X
Gordijnrails / Vitrages	☐	☐	X	☐
Gordijnen	☐	☐	X	☐
Losse horren/Rolhorren	X	☐	☐	☐
Vloerbedekking	X	☐	☐	☐
Parketvloer / laminaat / plavuizen	☐	☐	X	☐
C.V. met toebehoren	X	☐	☐	☐
Thermostaat	X	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	X
Open haard met toebehoren	X	☐	☐	☐
Kachels	X	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	X
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	X
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	X
Keukenblok met bovenkasten	X	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur	X	☐	☐	☐
Keukenaccessoires	☐	☐	☐	☐
Verlichting	X	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken	☐	☐	X	☐
Spiegelwanden	☐	☐	☐	X
Wastafels met accessoires	X	☐	☐	☐
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	X	☐	☐	☐
Badkameraccessoires (spiegel, kranen, douchescherm etc.)	X	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	X
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	X

Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):

Overige zaken, te weten:

Bijzondere opmerkingen:

VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP

Heeft u belangstelling voor de woning?

Nee

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten.
Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee

Vraag uw Garantiemakelaar naar een
hypotheekadviseur.

Ja

Brengt u een bod uit?

Nee

Ja

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Aankoopopdracht?

Het Aankoopzekerplan is een helder Stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

Garantiemakelaars Aankoopzekerplan:

- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris. De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren

De hypotheek. De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie. Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

De overdracht. U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris. Gefeliciteerd!

VEEL GESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. 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 antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en 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 voor de financiering, dit moet u 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, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze 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 opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollega, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

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

OVERIGE INFORMATIE

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

Onderzoeksplicht koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

BouwTechnokeuring

Indien van toepassing is er een BouwTechnokeuring van de woning aanwezig, die u informeert over de bouwtechnische staat van de woning en de mogelijk herstelkosten. Een BouwTechnokeuring is een visuele inspectie naar de bouwkundige staat van de woning door een onafhankelijke en gespecialiseerde bouwkundige. Van die inspectie wordt een rapport gemaakt, dat na bezichtiging door de potentiële koper kan worden ingezien. In dit BouwTechnorapport wordt per onderdeel van de woning, met overzichtelijke waardering, aangegeven in welke staat het verkeert. Het onderzoek van de bouwkundige verloopt volgens een standaard procedure, waarbij dak, gevels, kozijnen, vloeren, wanden, trappen, plafonds en eventuele bijgebouwen visueel worden gecontroleerd. Voor die onderdelen waarvoor op korte termijn herstelwerkzaamheden worden verwacht, is aangegeven welke kosten daarvoor worden geraamd. De BouwTechnokeuring biedt zowel de koper als verkoper een voordeel. Met het keuringsrapport voldoen beide partijen voor een deel aan de wettelijke verplichting om alle bekende informatie op te vragen c.q. te verstrekken (de zogenaamde onderzoeks- en informatieplicht). De inspectie kan alleen plaatsvinden bij bereikbare onderdelen die "in het zicht" zijn. Er worden bijvoorbeeld geen afwerkingen verwijderd en meubels verplaatst. Ook vindt er geen beoordeling plaats op asbesthoudende materialen of de aanwezigheid van een ondergrondse tank of eventuele bodemverontreiniging. Uitgebreide informatie kunt u vinden onder "Uitgangspunten" in het BouwTechnorapport.

PRESENTATIE GARANTIE

Uw woning zo goed mogelijk in de schijnwerpers zetten. Met ons presentatiepakket bent u verzekerd van een flinke voorsprong.

CONTACT GARANTIE

Een Garantiemakelaar is voor u altijd bereikbaar. Bij echte nood zelfs 24 uur per dag.

BEZICHTIGINGS GARANTIE

Een bezichtiging plannen op een moment dat u het beste uitkomt. Uw Garantiemakelaar maakt het mogelijk. Zelfs buiten kantooruren of op zaterdag.

ANNULERINGS GARANTIE

U kunt op elk moment de samenwerking stopzetten.

SERVICE GARANTIE

Dankzij ons klantenintranet altijd op de hoogte van de laatste ontwikkelingen rondom de verkoop van uw huis.

ZEKERHEIDS GARANTIE

U krijgt alle informatie omtrent de kwaliteit en onderhoudsstaat van de woning gepresenteerd. Zo komt u niet voor onaangename verrassingen te staan.



Van een Garantiemakelaar mag u meer verwachten.

www.schievenkeizer.nl





Kies voor een hypotheek die bij uw levensstijl past

Heeft u na lang zoeken uw droomhuis gevonden? Dan volgt nog de spannende zoektocht naar de juiste financiering. Want niet de koop van een huis is de belangrijkste financiële beslissing in uw leven, dat is het afsluiten van een hypotheek. Ga daarom eens langs bij De Hypotheekshop. Wij kijken samen met u welke hypotheekvorm het beste bij uw situatie en levensstijl past. Zo heeft u de zekerheid dat uw hypotheek straks volledig op uw wensen is afgestemd!

Welke voordelen kan De Hypotheekshop u bieden?

- Uiterst gunstige rentetarieven en voorwaarden.
- We doen zaken met alle belangrijke geldverstrekkers.
- De kwaliteit van ons advies wordt door onafhankelijke deskundigen gewaarborgd.
- Betaalbare maandlasten, die passen bij uw persoonlijke situatie en levensstijl.
- We zijn helder over kosten, u weet vooraf precies waar u aan toe bent.
- Ook voor uw verzekeringen en pensioen.
- We nemen u al het papier- en regelwerk uit handen.
- Ook na het afsluiten van uw hypotheek kunt u op ons rekenen.

Kom gerust eens bij ons binnen voor een gratis kennismakingsgesprek. Wij zijn u graag van dienst.



De Lindehove 11, Epe, (0578) 62 78 31
www.hypotheekshop.nl

DUIDELIJK VERHAAL

CONTACT GEGEVENS

Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met Schieven Keizer Garantimakelaars Epe, 0578-612630.

U bent welkom op kantoor:

Maandag t/m vrijdag vanaf 9:00 tot 17:30, afspraken buiten kantoortijden mogelijk

Wij zijn 24 uur per dag bereikbaar, telefonisch en per chat.



Onze adresgegevens:

Schieven Keizer Garantimakelaars Epe
De Lindehove 9
8161 EA Epe
0578-612630
epe@schievenkeizer.nl
www.schievenkeizerepe.nl



Richard Nijhof
Beëdigd makelaar en taxateur in o.g.



Anne van de Vlekkert
Beëdigd makelaar en taxateur in o.g.



Eilyn de Groot
Assistent makelaar



Jessica Mölder
Medewerkster binnendienst

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.