



BOSWEG 5

EPE



Vraagprijs € 825.000,= k.k.



ALGEMENE INFORMATIE & INDELING

Wonen in ruimte, rust en vrijheid op een geweldig ruim en vrij perceel van 4800 m². Deze royale VILLA (type herenhuis) ligt in de rustige villawijk Epe Noord omgeven door royale bospercelen. De villa "de Marekaole" is oorspronkelijk gebouwd in 1946 en uitgebreid tot een perfecte gezinsvilla met veel leef- en werkruimte. Achter de woning is een zwembad gelegen en aan de woning is een royale en stijlvolle carport gebouwd.

Het terrein is toegankelijk via een poort en is opgedeeld in een tuin met gazon, terras rondom het zwembad en bos. Het is volledig vrij gelegen en biedt volledige privacy.

De woning biedt maar liefst 4 badkamers en 5 ruime slaapkamers, alsmede een sauna. Warm water wordt voorzien via een boiler met zonnecollectoren en verwarming via een HR CV ketel. De woning is voorzien van dak en gedeeltelijk glasisolatie en op de verdieping zijn rolluiken geplaatst.

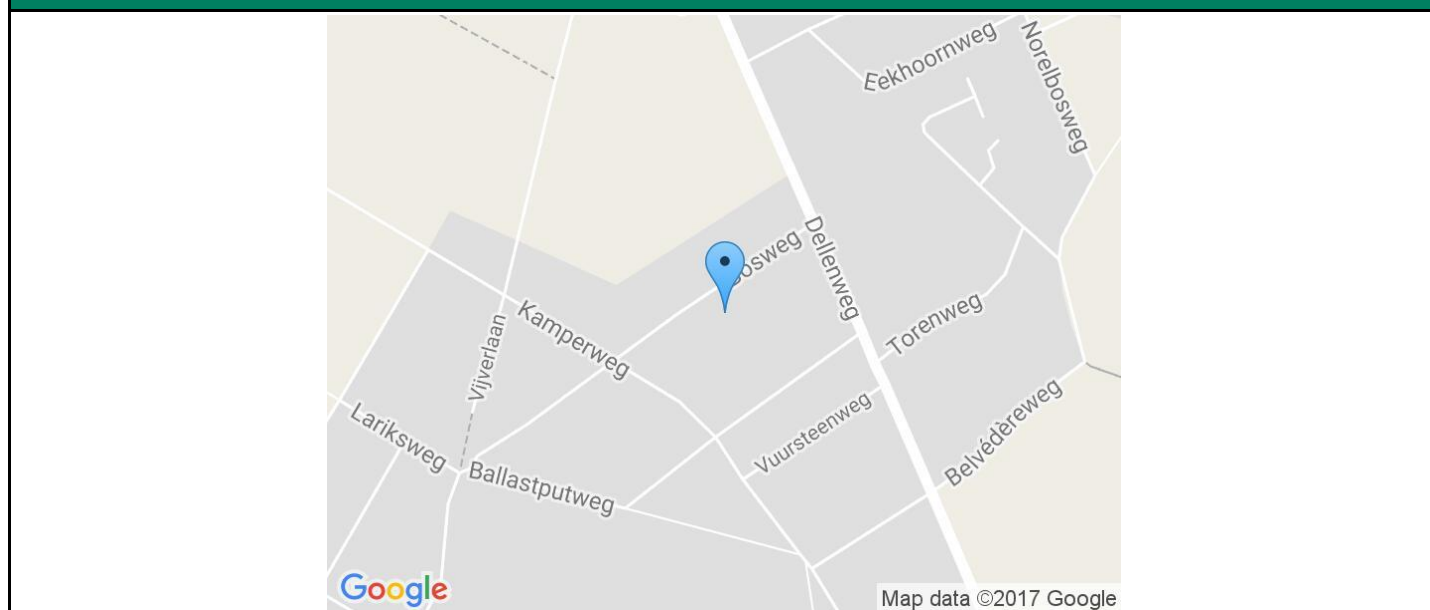
Indeling begane grond:

hal met doorloop naar 2e hal, toilet met urinoir, royale kelder met 3 kelderruimten, achterentree, slaapkamer/werkkamer (ca. 3.8 x 3.8) met schuifpui, sauna en badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel, CV-ruimte/berging, woonkeuken met diverse apparatuur, bijkeuken met wasmachine- en drogeraansluiting, royale en lichte woonkamer met open haardpartij en tuinkamer, slaapkamer (ca. 4.5 x 4.5) met aansluitend royale badkamer met ligbad, toilet, separate douche, bidet en dubbele wastafel.

1e Verdieping: overloop met vaste kasten, 3 slaapkamers (ca. 4.5 x 3, 4.5 x 3.2, 3.7 x 2.1, alle met vaste kast), badkamer met douche, wastafel en toilet. Boven de keuken van de begane grond is een royale bergzolder aanwezig, welke via een kast op de overloop te bereiken is.

2e Verdieping te bereiken met een vaste trap: zeer royale zolderkamer (ca. 6.9 x 3.3) met aansluitend een moderne en lichte badkamer met douche, toilet en wastafel.

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	Herenhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	7
Aantal Slaapkamers	6
Bouwjaar/-periode	1946
Bouwworm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	Ja

Maten object

Inhoud	1.215 m ³
Perceelgrootte	4.800 m ²
Woonoppervlakte	295 m ²
Overige inpandige ruimte	43 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
Externe bergruimte (berging)	6 m ²

Details

Ligging object	Aan bosrand, aan rustige weg, beschutte ligging, in bosrijke omgeving
Verwarming	C.v.-ketel, open haard
Bouwjaar C.v.-ketel	2010
Kabel	Nee
Type dak	Samengesteld dak

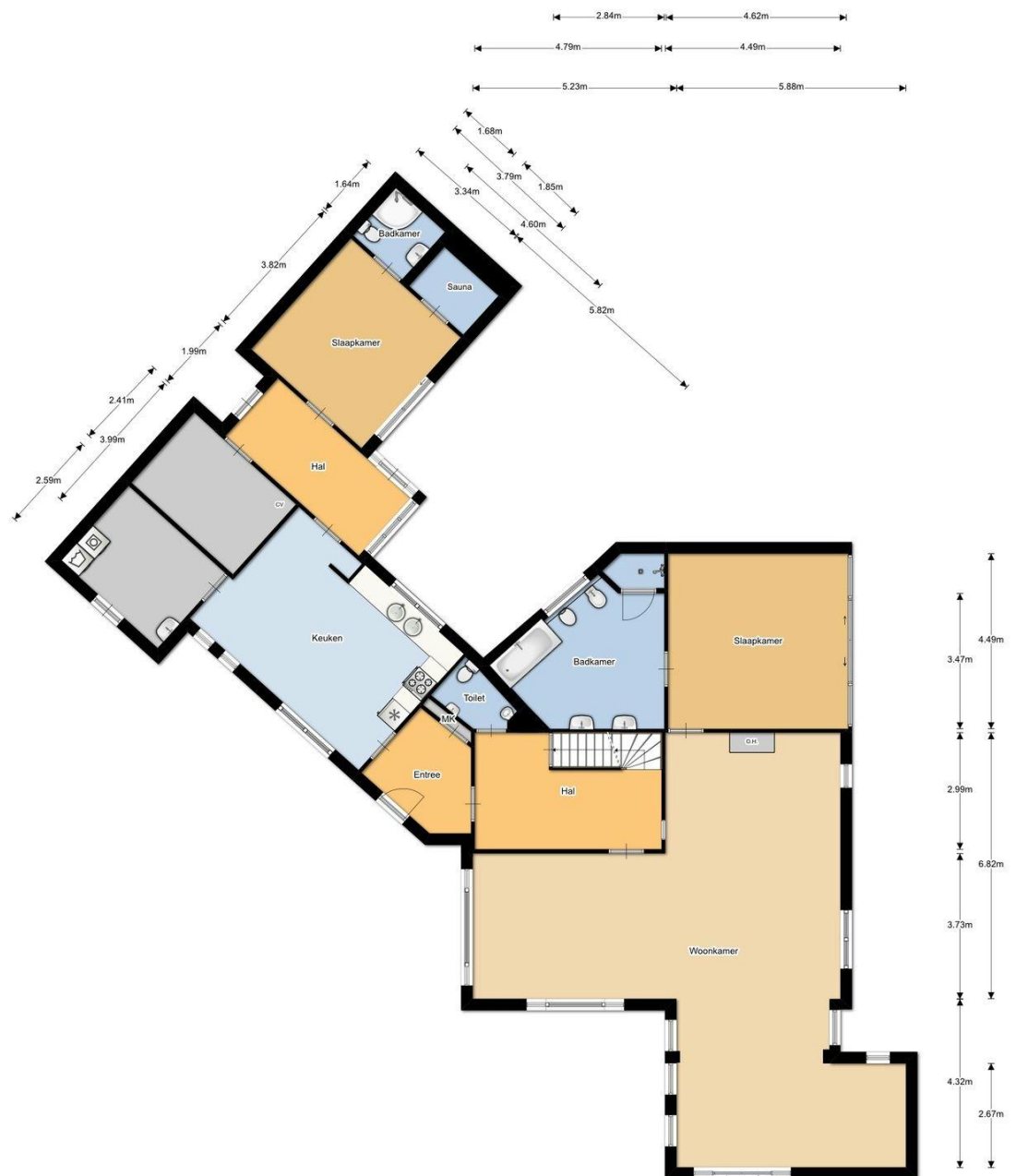
Tuingegevens

Tuin	Tuin rondom
Tuindiepte	35 m
Tuinbreedte	15 m
Ligging	Zuid

PLATTEGROND

BEGANE GROND

maatvoering en invulling interieur zijn indicatief

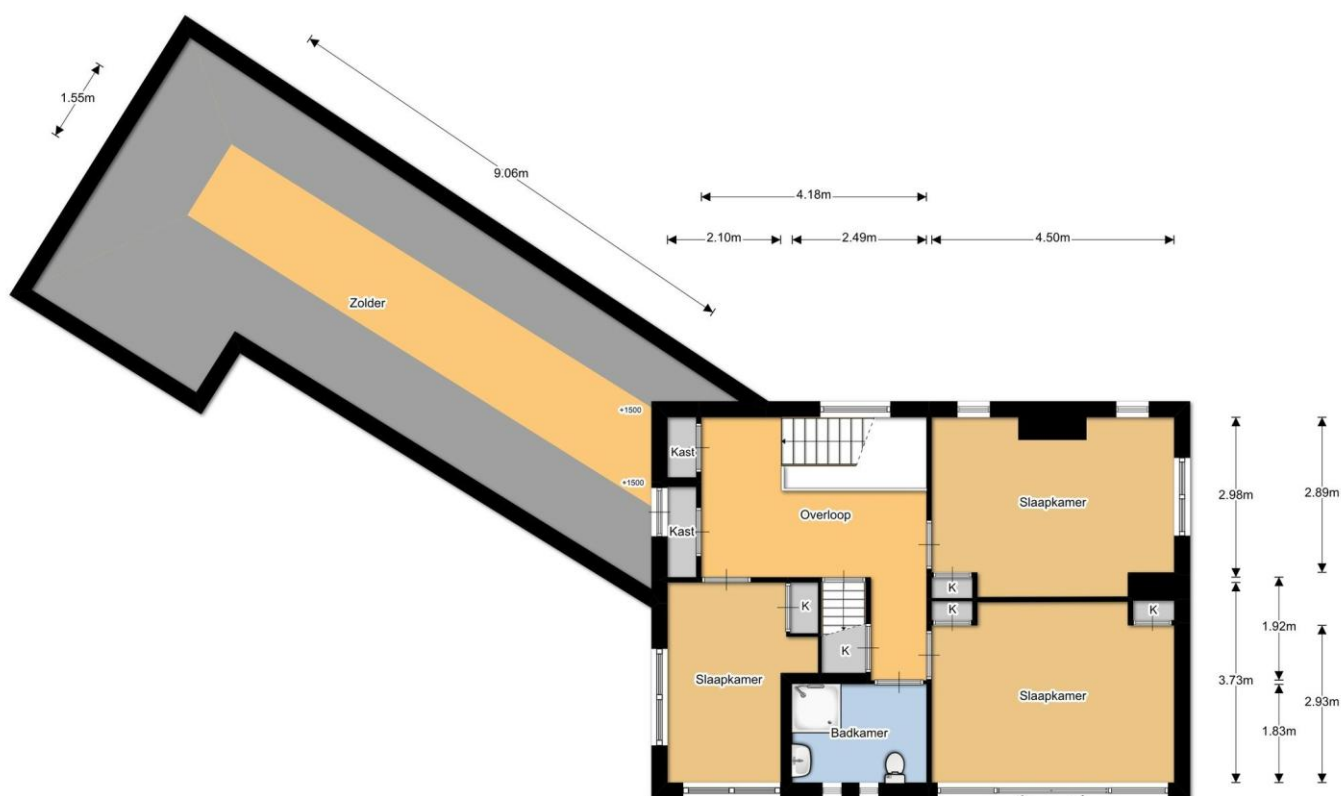


Begane grond

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

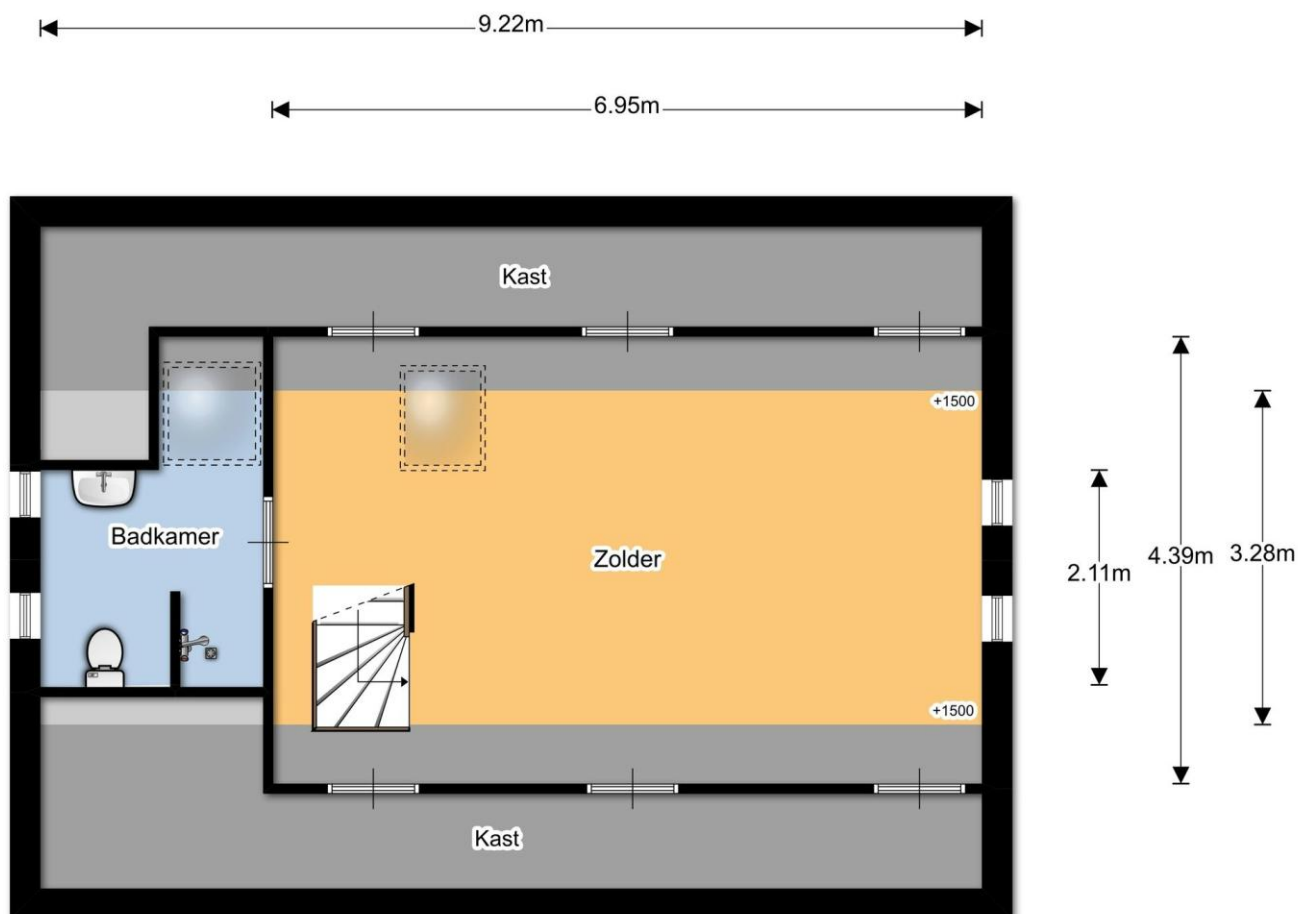
maatvoering en invulling interieur zijn indicatief



1e verdieping

PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING

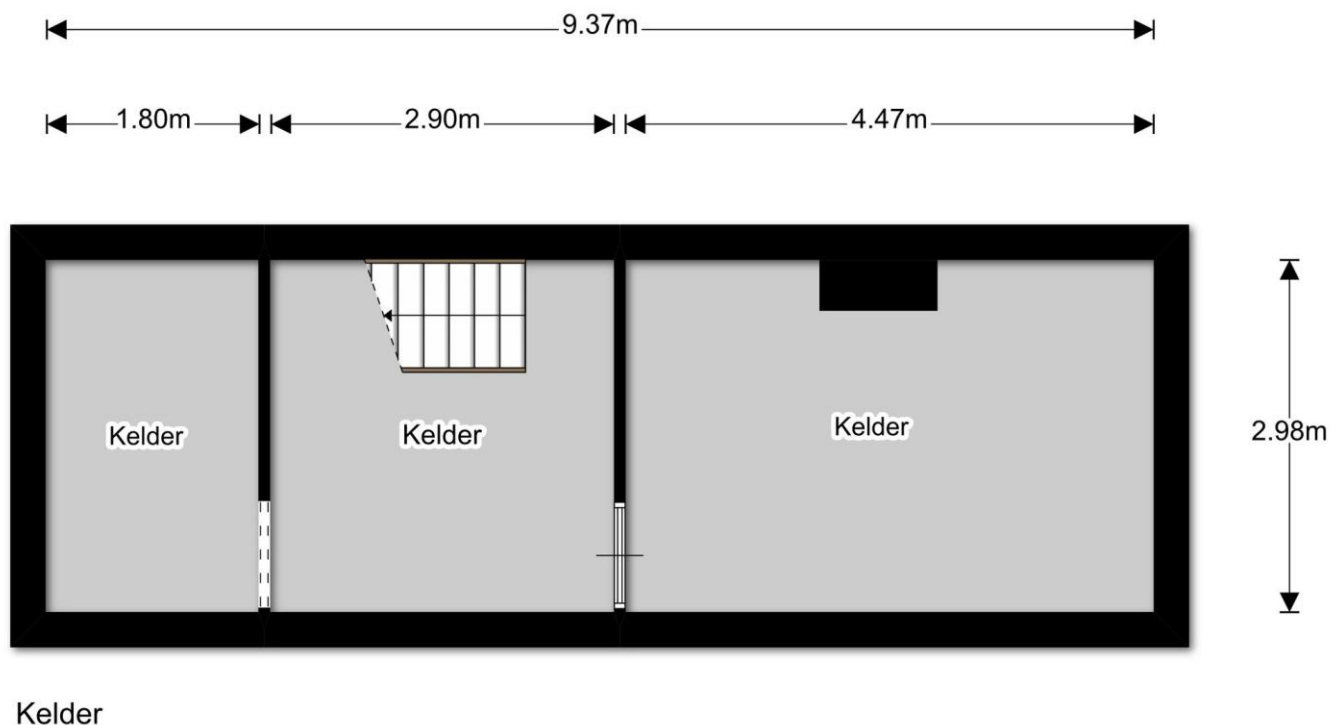
maatvoering en invulling interieur zijn indicatief



2e verdieping

PLATTEGROND KELDER

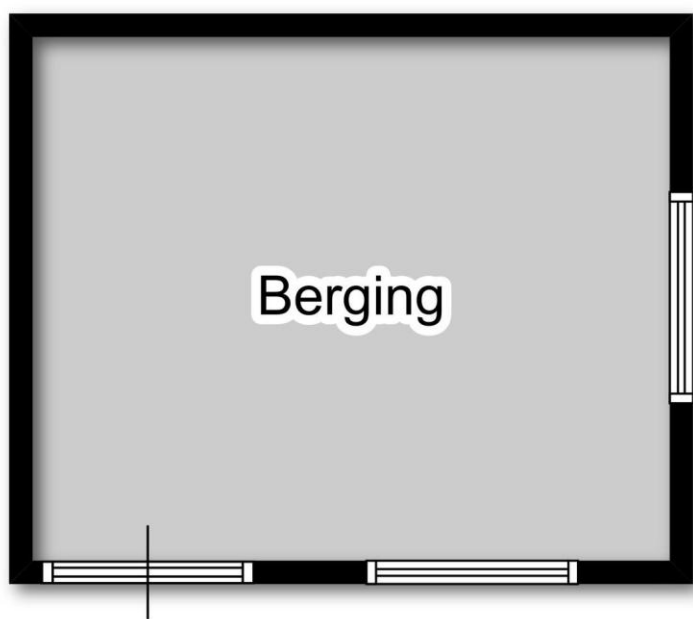
maatvoering en invulling interieur zijn indicatief



PLATTEGROND BERGING

maatvoering en invulling interieur zijn indicatief

2.71m



Berging

2.23m

Berging

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	X	☐	☐	☐
Verlichting	X	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken	☐	☐	N.T.B.	☐
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 bidder 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.

OVERIGE INFORMATIE

NEN 2580 Meetrapport

NEN 2580 staat voor Nederlandse Norm en bepaalt de oppervlakte, en optioneel de inhoud, van een gebouw. Door een woning volgens de NEN te laten inmeten, voorziet u mogelijke kopers van juiste informatie over de gebruikersoppervlakte en inhoud.

De meetinstructie geeft een praktische handleiding om de gebruiksoppervlakte van woningen te meten. De meetinstructie is gericht op het meten van de gebruiksoppervlakte per individuele woning (de oppervlakte "achter de voordeur") en de bij de woning behorende externe bergruimte. Als uitgangspunt voor de meetinstructie is de gebruiksoppervlakte, ontleed aan artikel 1 van het Bouwbesluit genomen. Voor de definitie van de gebruiksoppervlakte verwijst het bouwbesluit naar NEN 2580. NEN 2580 vormt daarmee ook de basis voor de meetinstructie. In deze meetinstructie wordt de oppervlakte van een woning gemeten binnen de buitenste/scheidende wanden (muren) conform NEN 2580.

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.schievenkeizerepe.nl



Zo'n eerste gesprek, gaat mij dat geld kosten?



Nee, bij ons weet je precies waar je aan toe bent. Sommige mensen denken dat ze ons direct moeten betalen als ze bij ons binnenlopen. Natuurlijk is dat niet zo. We vinden het belangrijk eerst goed kennis te maken en je te laten zien hoe wij werken. Maar vooral ook van jou te horen wat je situatie en wensen zijn. Zo'n gesprek is altijd gratis. Als je daarna met ons verder wilt, laten we je vooraf zien wat een advies bij ons gaat kosten. Zo weet je precies wat je van ons kunt verwachten. Kom gerust eens langs of maak een afspraak.

Duidelijk verhaal



CONTACT GEGEVENS

Onze adresgegevens

Schieven Keizer Garantimakelaars Epe
De Lindehove 9
8161 EA Epe

Openingstijden

Ons kantoor is op werkdagen geopend van 09:00 uur tot 17:30 uur.
Afspraken buiten kantoortijden zijn mogelijk.

Contact

Wij zijn 24 uur per dag bereikbaar, zowel telefonisch als per chat.

Telefoon: 0578-612630

E-mail: epe@schievenkeizer.nl

Website: 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

Kandidaat makelaar



Jessica Mölder

Medewerkster binnendienst



Tamara Boeve

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.