

## BROCHURE



HULTHORSTWEG 55 te Beekbergen

**WILBRINK Makelaardij o.g.**  
Dorpstraat 47, 7361 AR BEEKBERGEN  
Makelaars / taxateurs : G.H.M. Vergeer  
email : [info@wilbrinkmakelaardij.nl](mailto:info@wilbrinkmakelaardij.nl)

Tel. 055 5061397  
en R. Wilbrink (agrarisch)  
internet: [www.wilbrinkmakelaardij.nl](http://www.wilbrinkmakelaardij.nl)





## **BEEKBERGEN – HULHORSTWEG 55**

Optimaal genieten van het buitenleven op een perceel van maar liefst **19.760 m<sup>2</sup>**, nabij de dorpskern van Beekbergen en de snelwegen A1 en A50. Dit uitgebouwde **unieke woonhuis** (1937) met gastenverblijf/dependance is gesitueerd op een prachtige **adembenemende locatie** midden op de Beekbergse/Lierense Enk, met een eindeloos uitzicht over het licht glooiende en hooggelegen landschap. In de dependance mag permanent gewoond worden. Het geheel is voorzien van 3 paardenstallen, berging, carport en een kapschuur.

Op het dak zijn 32 zonnepanelen geplaatst, het geheel wordt grotendeels verwarmd middels vloerverwarming, de woning is nagenoeg geheel geïsoleerd en vrijwel alle kozijnen zijn voorzien van HR++ beglazing, wat resulteert in een definitief energielabel B. Tevens bevindt zich op de begane grond een slaap- en badkamer. Door de aanwezigheid van paardenvoorzieningen, het weiland en de bosrijke omgeving leent het object zich uitstekend voor het houden van paarden of ander kleinvee.

### **Indeling**

**Begane grond:** entree / bijkeuken met meerdere kasten, aansluiting wasmachine en toegang tot kelder, badkamer met ligbad, separate inloopdouche, wastafelmeubel en toilet, keuken staat middels een open muur in verbinding met de woonkamer, voorzien van 4-pits keramische kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vriezer en een vaatwasser, ruime woonkamer met eethoek en een houtkachel.

**Verdieping:** overloop, 2 slaapkamers, werkplek en de mogelijkheid voor nog een slaapkamer.

**Gastenverblijf/dependance:** entree, toilet, keuken, woonkamer, 2 slaapkamers met vaste kasten en bijkeuken. Dient aan de binnenzijde gerenoveerd te worden.

Aanvaarding in overleg

**Vraagprijs € 1.295.000,-- k.k.**





**overzicht**



**overzicht**



**overzicht**



**aanzicht**

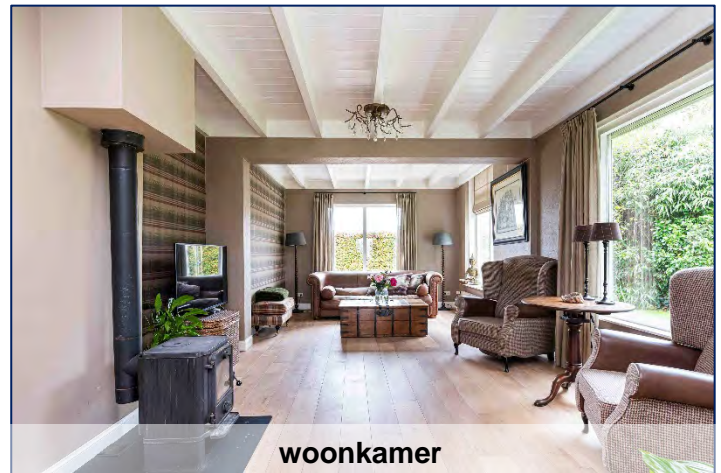
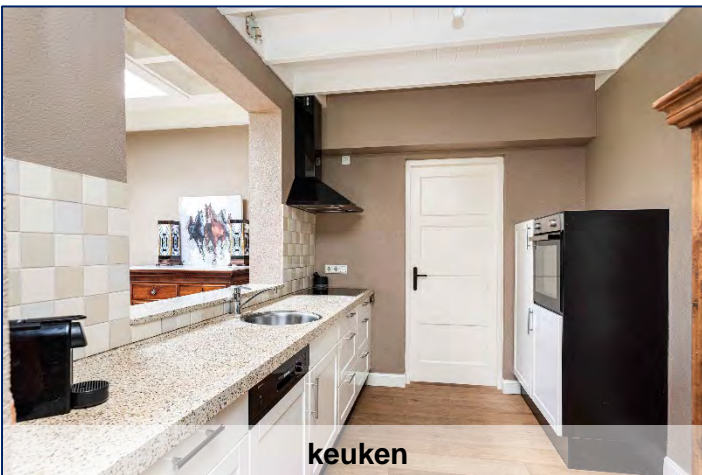


**aanzicht**

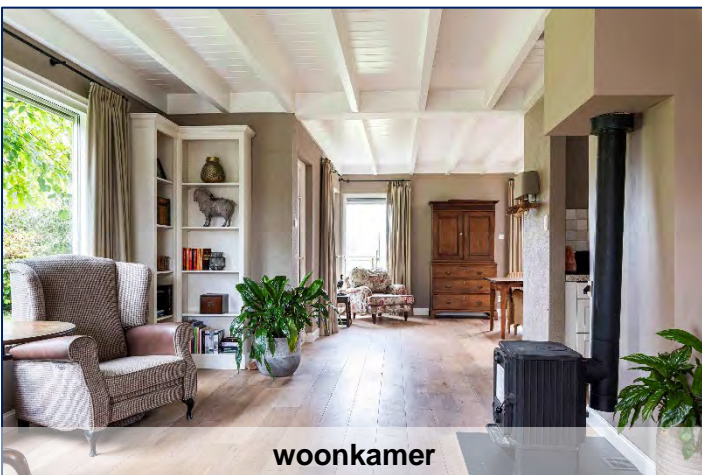




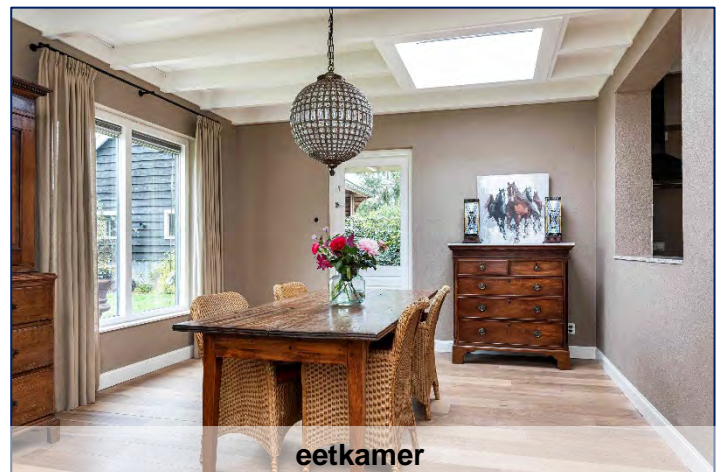
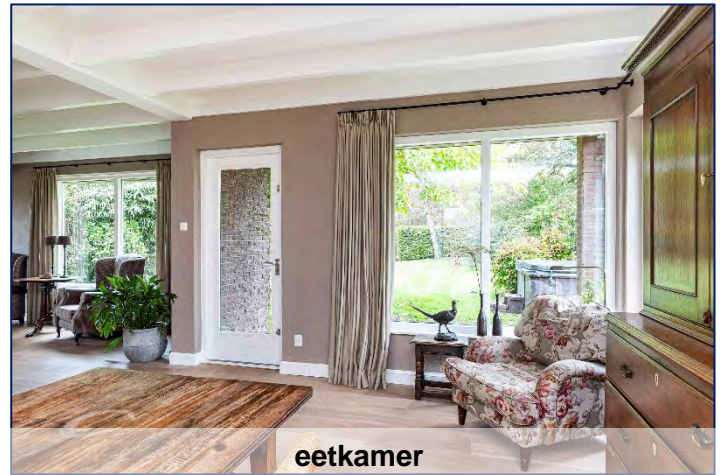
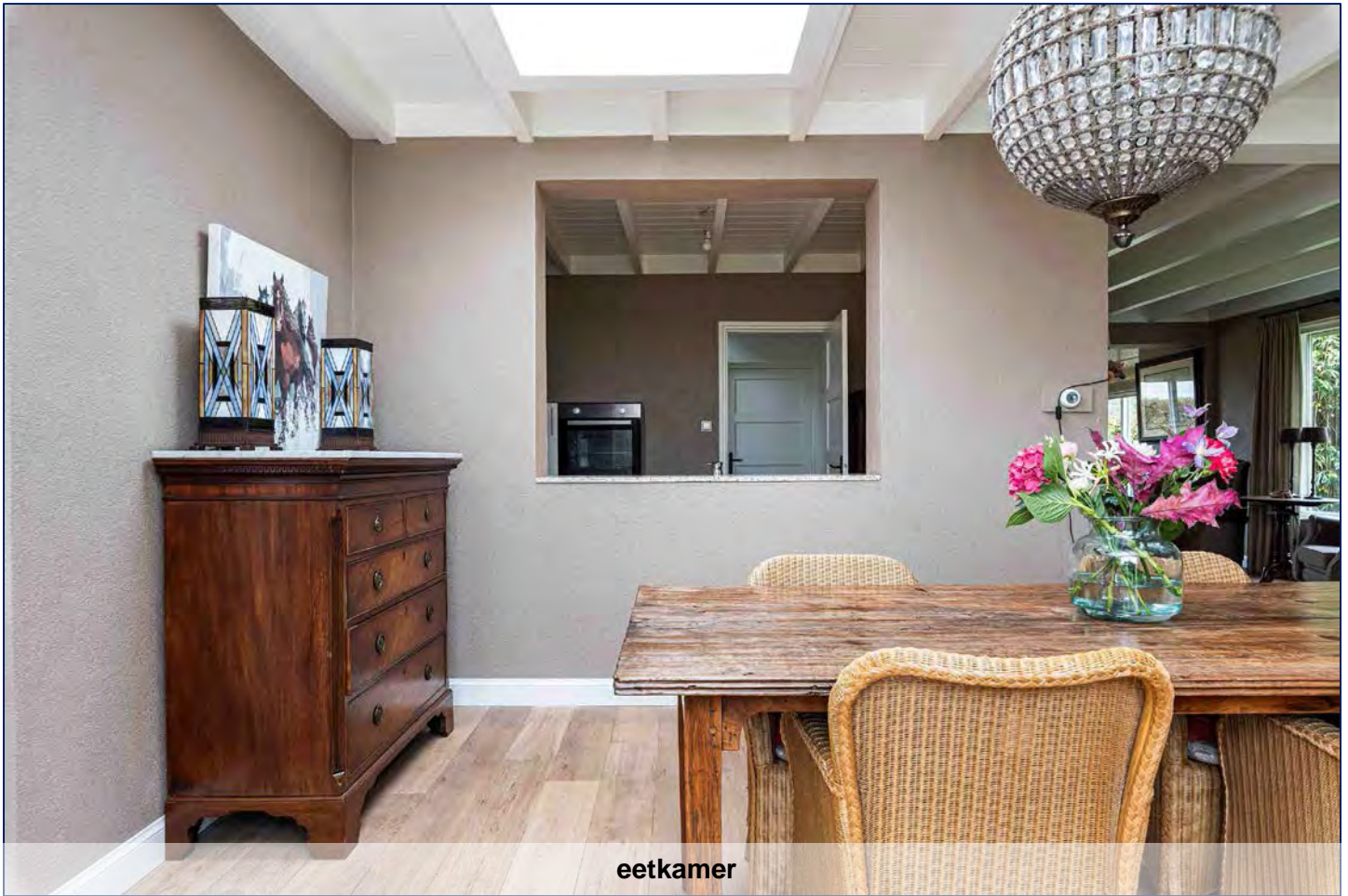




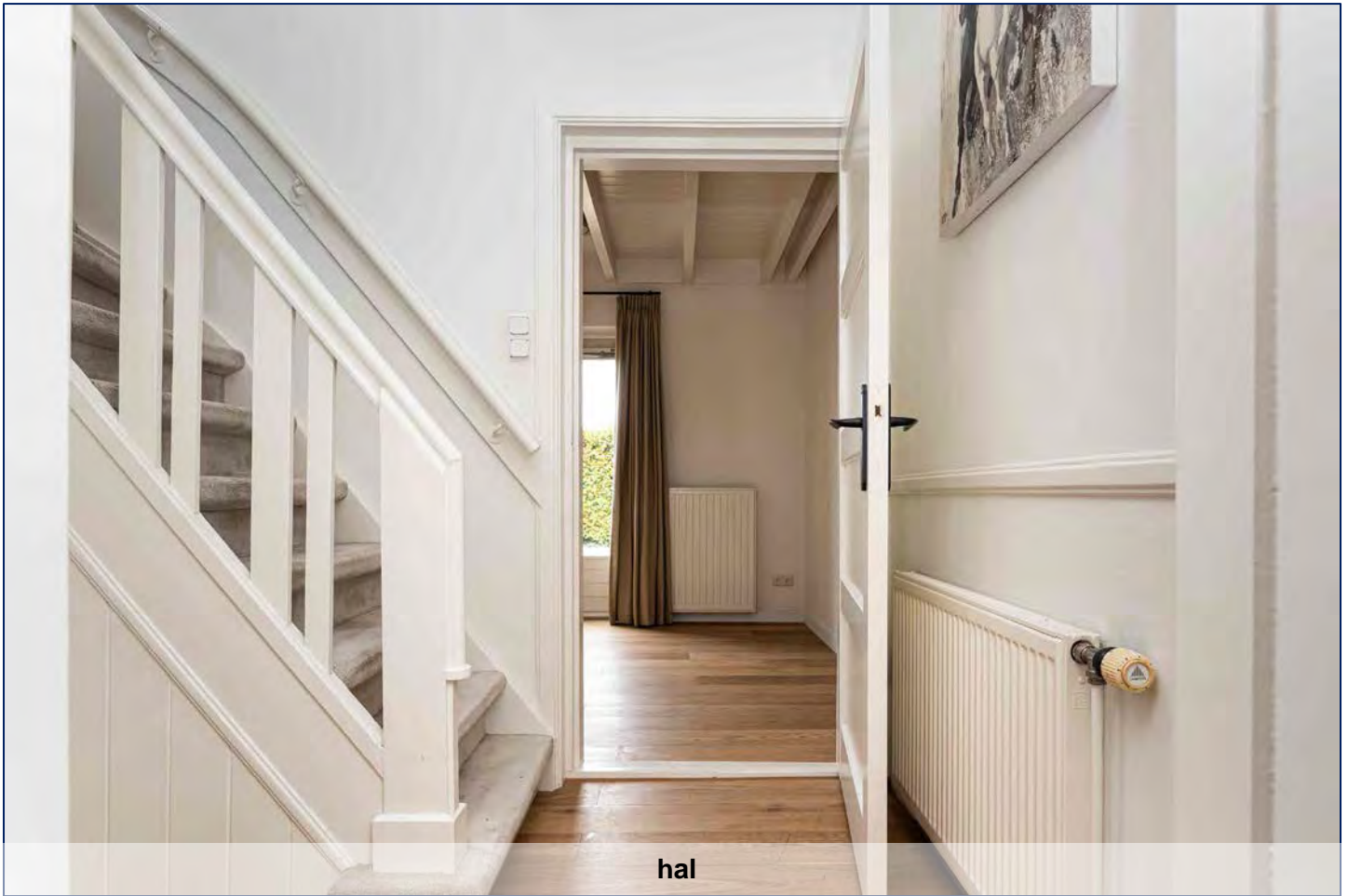




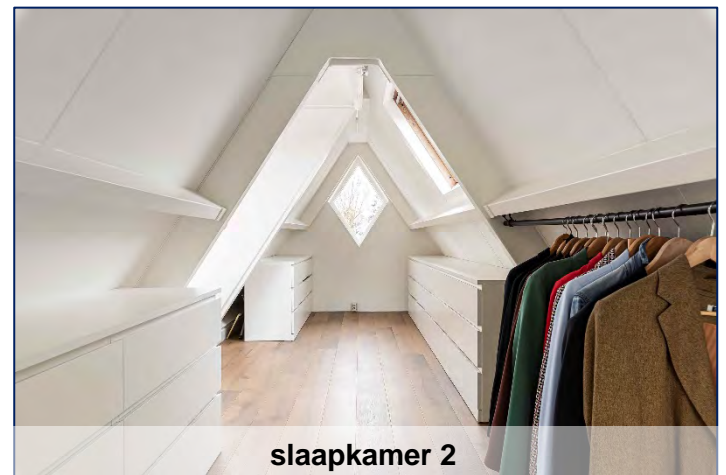
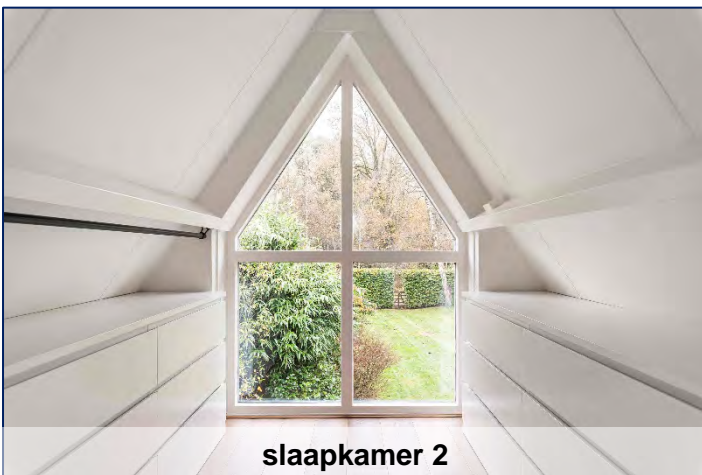
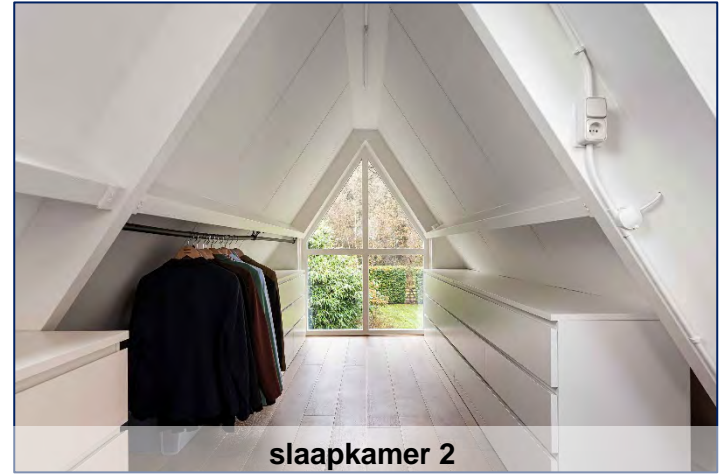
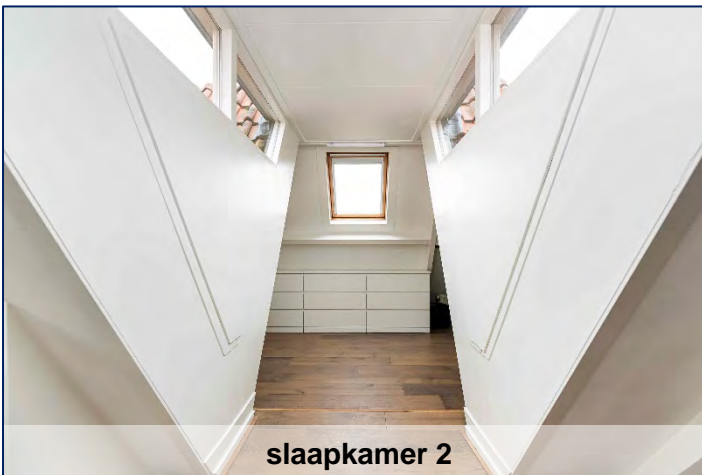
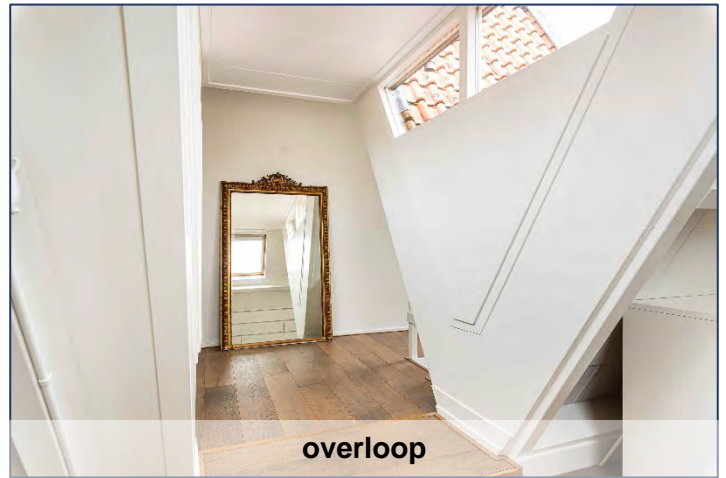
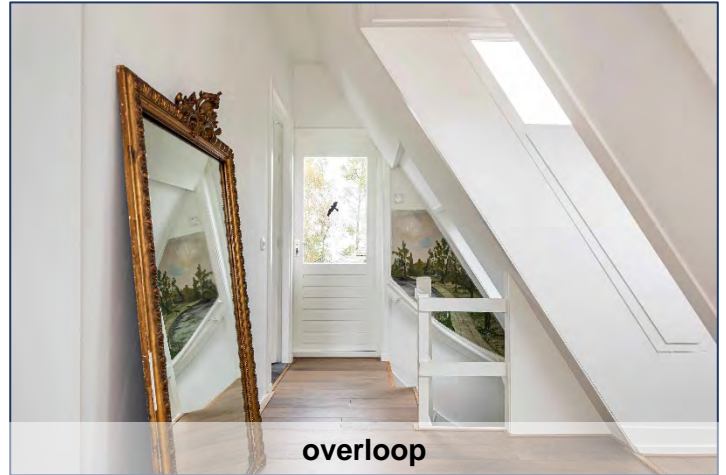




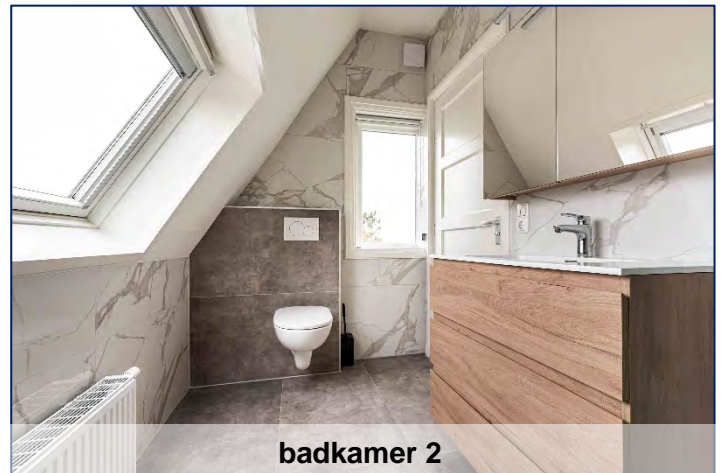
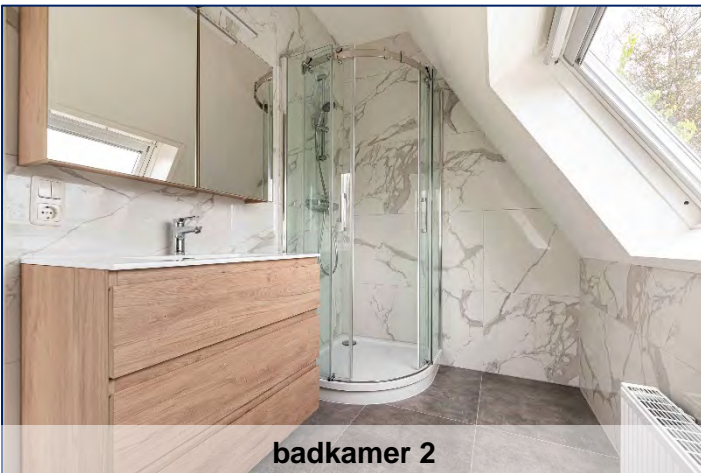
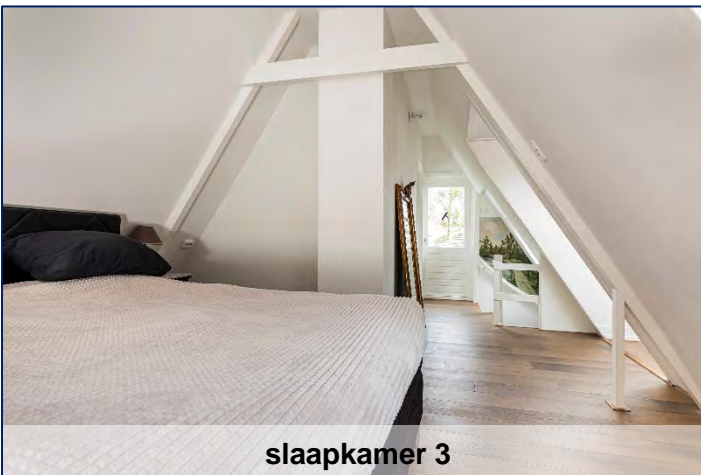
















**aanzicht en overkapping**



**aanzicht en tuin**



**aanzicht en tuin**



**gastenverblijf**



**gastenverblijf**





**gastenverblijf en stal**



**entree / hal gastenverblijf**



**keuken gastenverblijf**



**erf en bijgebouwen**



**kapschuur met paardenstallen en berging**





**kapschuur met paardenstallen en berging**



**tuin en uitzicht**



**tuin**



**tuin en aanzicht**



**uitzicht**





**uitzicht**



**oprit woning**



**oprit woning**



**overzicht**





overzicht



overzicht



## Objectadres: Hulhorstweg 55, Beekbergen

### Kadastrale gegevens:

Kadastraal bekend als, Gemeente : Beekbergen  
 Sectie : M  
 Nummers : 1039, 1040, 1041, 2569  
 Grootte : 19.760 m<sup>2</sup>

### Vaste Lasten (opgave verkoper):

* Voorschotbedrag electra (2025)	: € 33,-	p.mnd
* Gasverbruik (propaantank) ca. 1000 l. p.jaar	: € 1.089,-	p.jaar
* Huur propaantank	: € 167,70	p.jaar
* Onroerende Zaakbelasting (OZB via gem.bel.) 2023	: € 1.228,22	p.jaar
* Afvalstoffenheffing vast deel (2024)	: € 272,-	p.jaar
* Afvalstoffenheffing 2024 ; variabel deel 140 ltr. Bak (groene container gratis lediging)	: € 7,75	p.lediging

### Omschrijving van het vastgoed.

#### Woning.

Soort : vrijstaande woning  
 Bouwjaar : 1935  
 Renovaties/uitbreidingen : 2005  
 Isolatie : dakisolatie (platte dak), isolerende beglazing, vloerisolatie  
 Verwarming : CV-ketel, merk Atag (2016), vloerverwarming woonkamer gedeeltelijk / keuken, badkamer beneden.  
 Warmwater : CV-ketel, merk Atag (2016)  
 Gebruiksoppervlakte wonen : 125 m<sup>2</sup>  
 Bruto inhoud : 460 m<sup>3</sup>  
 Onderhoud : goed  
 Voorzieningen : water, elektra en riolering  
 Gas : gastank ROBO (propaan)  
 Energielabel : B  
 Zonnepanelen : 28 stuks (2019), 4 oudere

#### Overige gebouwen.

Het gastenverblijf is van 1937\* en dient gerenoveerd te worden.  
 De kapschuur is van 1967\* heeft 2 paardenboxen en een berging.  
 Separate paardenstal naast de dependance.

\*bron bagviewer



## **Objectadres: Hulhorstweg 55, Beekbergen**

### **Overige informatie:**

#### **Gemeente.**

Gelegen in de gemeente Apeldoorn.

#### **Publiekrechtelijke situatie.**

##### ***Vigerend bestemmingsplan.***

Het object is gelegen in het bestemmingsplan “Stuwwalrand Parkzone Zuid” van de gemeente Apeldoorn.

De bestemming voor het bouwvlak:

- enkelbestemming; Woondoeleinden

Bestemming dependance:

- enkelbestemming; Dependance

En voor de overige grond:

- enkelbestemming; Agrarisch gebied met landschappelijke waarde

##### ***Ontwerp bestemmingsplan.***

In het ontwerp bestemmingsplan ”Buitengebied Beekbergen en Loenen” van de gemeente Apeldoorn, is de bestemming voor het bouwvlak:

- enkelbestemming; Wonen
- gebiedsaanduiding; overige zone – archeologische waarden

En voor de dependance:

- enkelbestemming; wonen
- functieaanduiding; specifieke vorm van wonen – dependance
- gebiedsaanduiding; overige zone – archeologische waarden

En voor de overige grond:

- enkelbestemming; agrarisch
- gebiedsaanduiding; overige zone – archeologische waarden
- gebiedsaanduiding; overige zone open landschap

Voor de letterlijke tekst van de voorschriften en bepalingen wordt verwezen naar de gemeente Apeldoorn en naar het omgevingsloket.



### **Opmerkingen algemeen:**

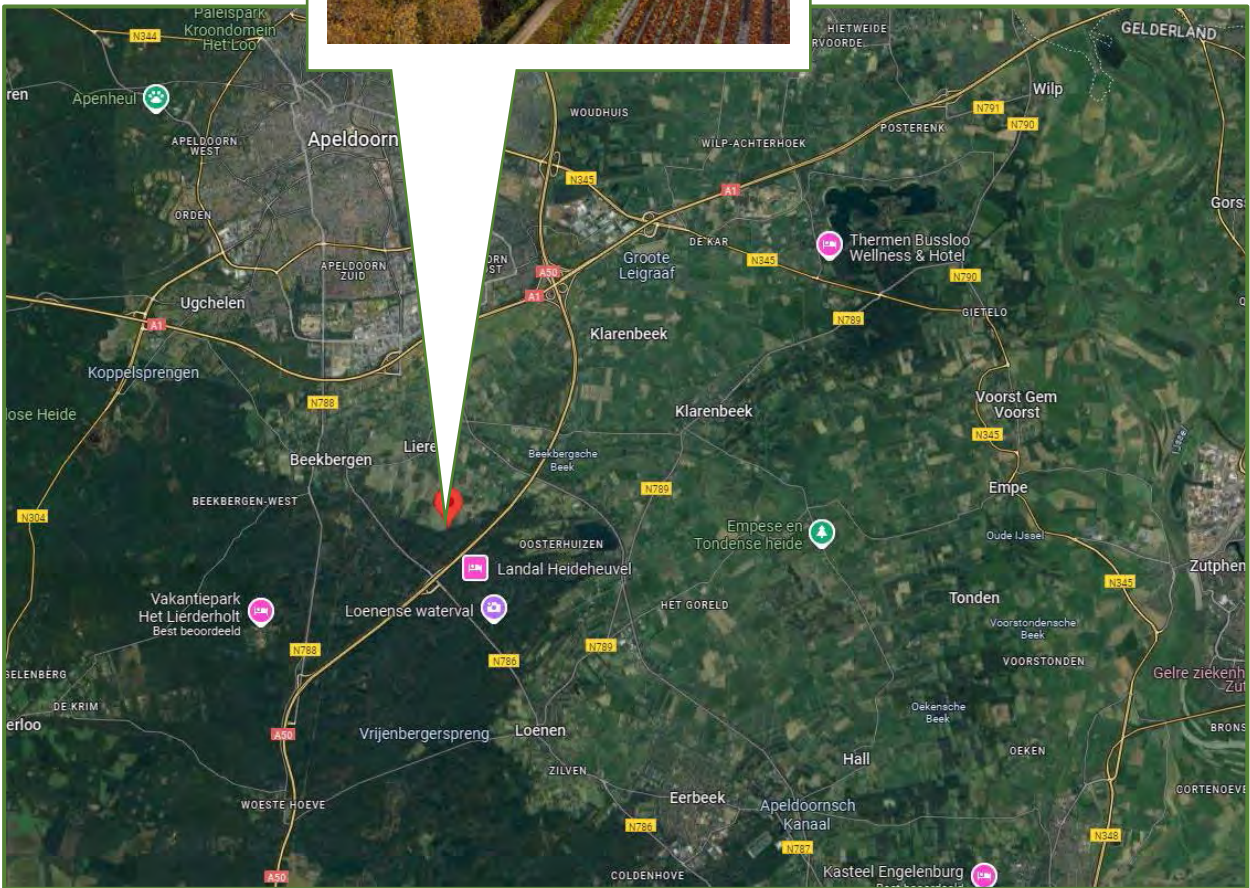
De inhoud van deze brochure is zo compleet en zorgvuldig mogelijk samengesteld, maar garandeert niet het volledige beeld. Indien de aspirant-koper meer inzichten wil verkrijgen, in bijvoorbeeld de bouwkundige staat, bestemmingsplan of andere aspecten, dan adviseren wij om voor het sluiten van een overeenkomst hiervoor - in overleg - actie te ondernemen. Indien koper hier verder geen gebruik van maakt, dan gaan wij ervan uit dat koper zichzelf voldoende heeft geïnformeerd. Aan onvolkomenheden in deze brochure, van zowel informatie als de tekeningen, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Bij de koopovereenkomst dient koper tot zekerheid voor nakoming van de verplichtingen een waarborgsom te storten of een bankgarantie van 10 % van de koopsom te stellen op het moment dat eventuele ontbindende voorwaarden zijn vervallen. Indien er geen ontbindende voorwaarden zijn opgenomen dan dient dit binnen 6 weken na het sluiten van de overeenkomst te geschieden.

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.



## Situatie en omgeving Hulhorstweg 55 te Beekbergen





**Kadastrale kaart  
Hulhorstweg 55 te Beekbergen**





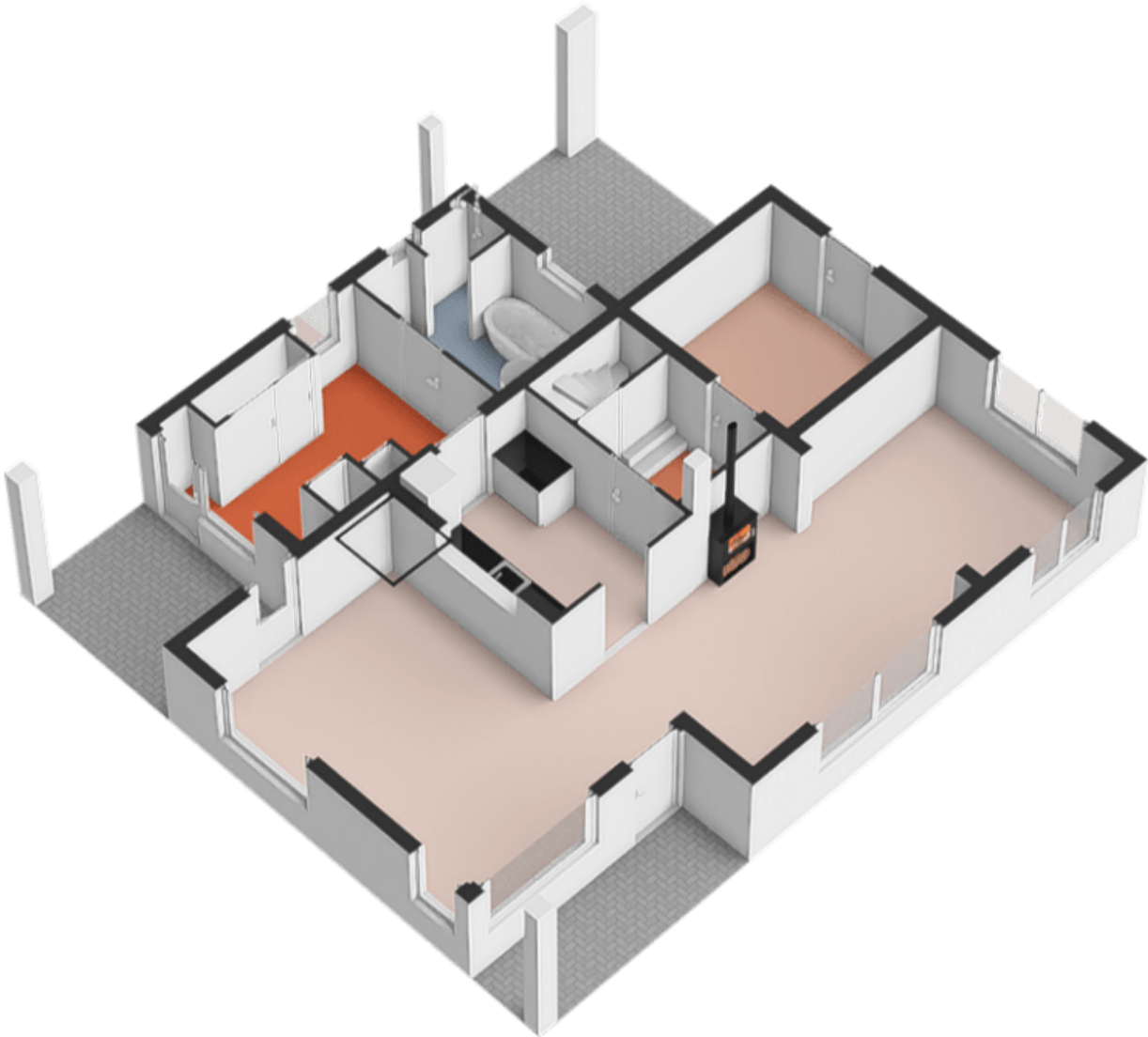


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

## Hulhorstweg 55, Beekbergen

Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

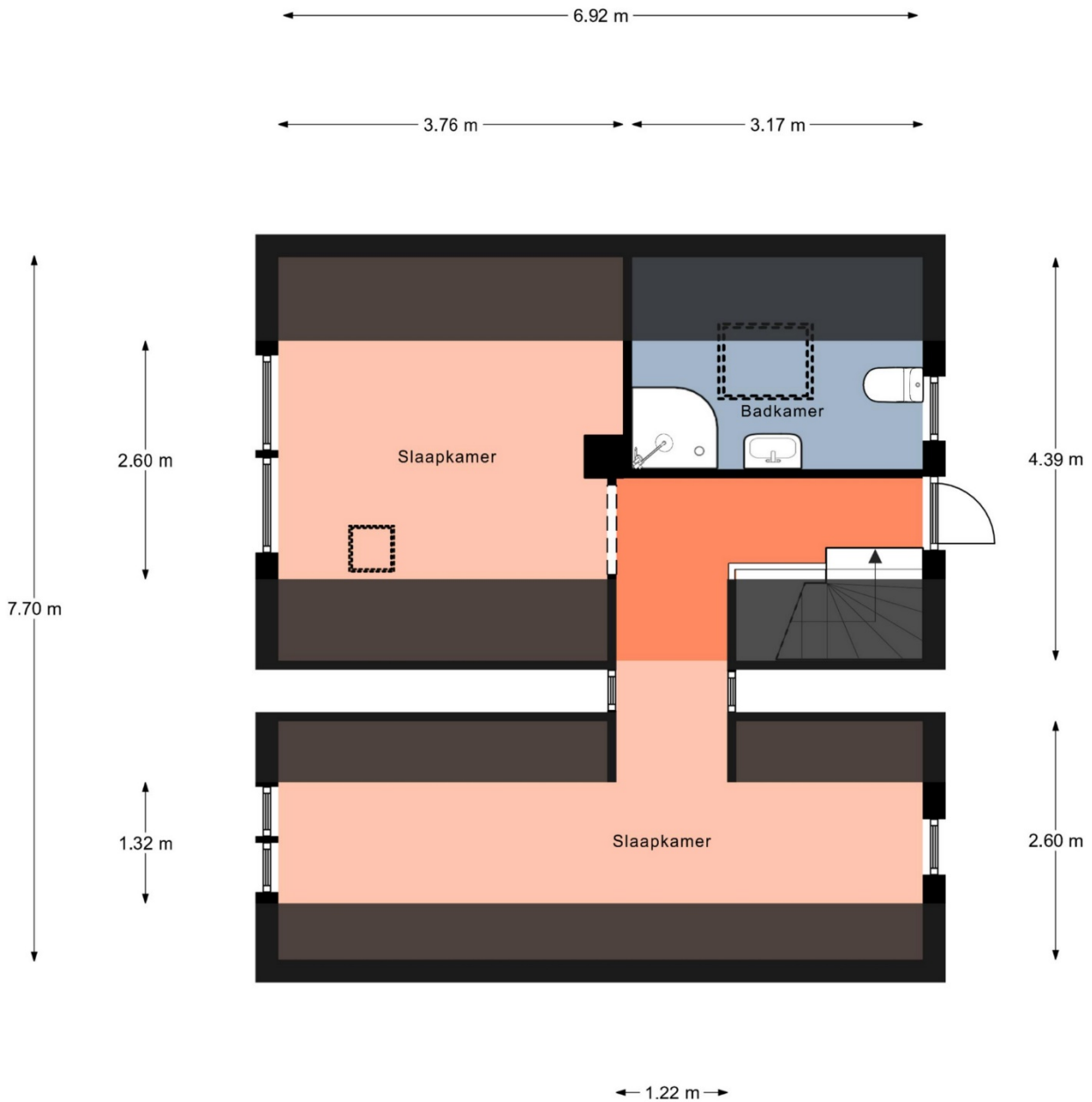




## **Hulhorstweg 55, Beekbergen**

Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



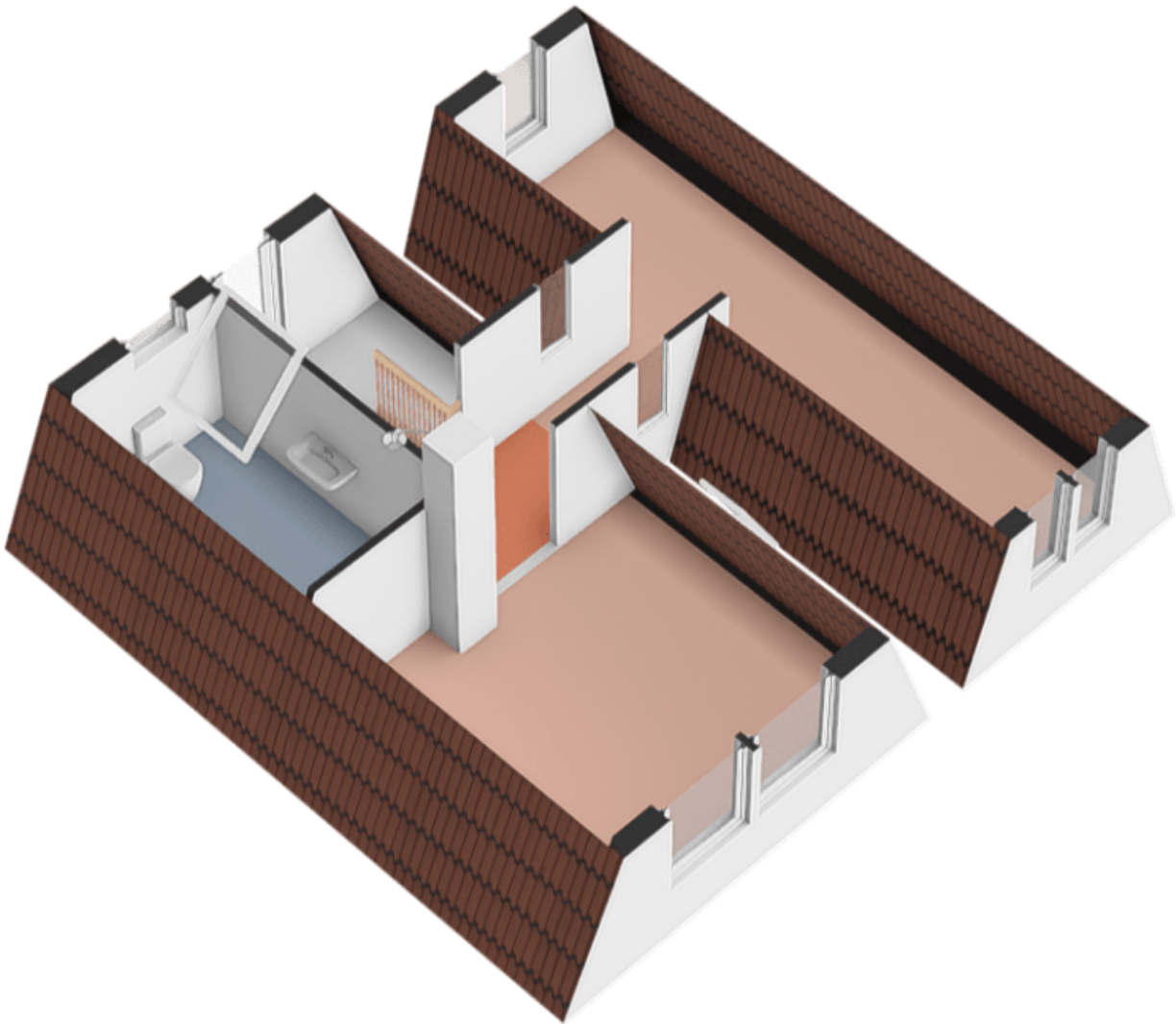


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

## Hulhorstweg 55, Beekbergen

Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.





## **Hulhorstweg 55, Beekbergen**

Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



GASTENVERBLIJF

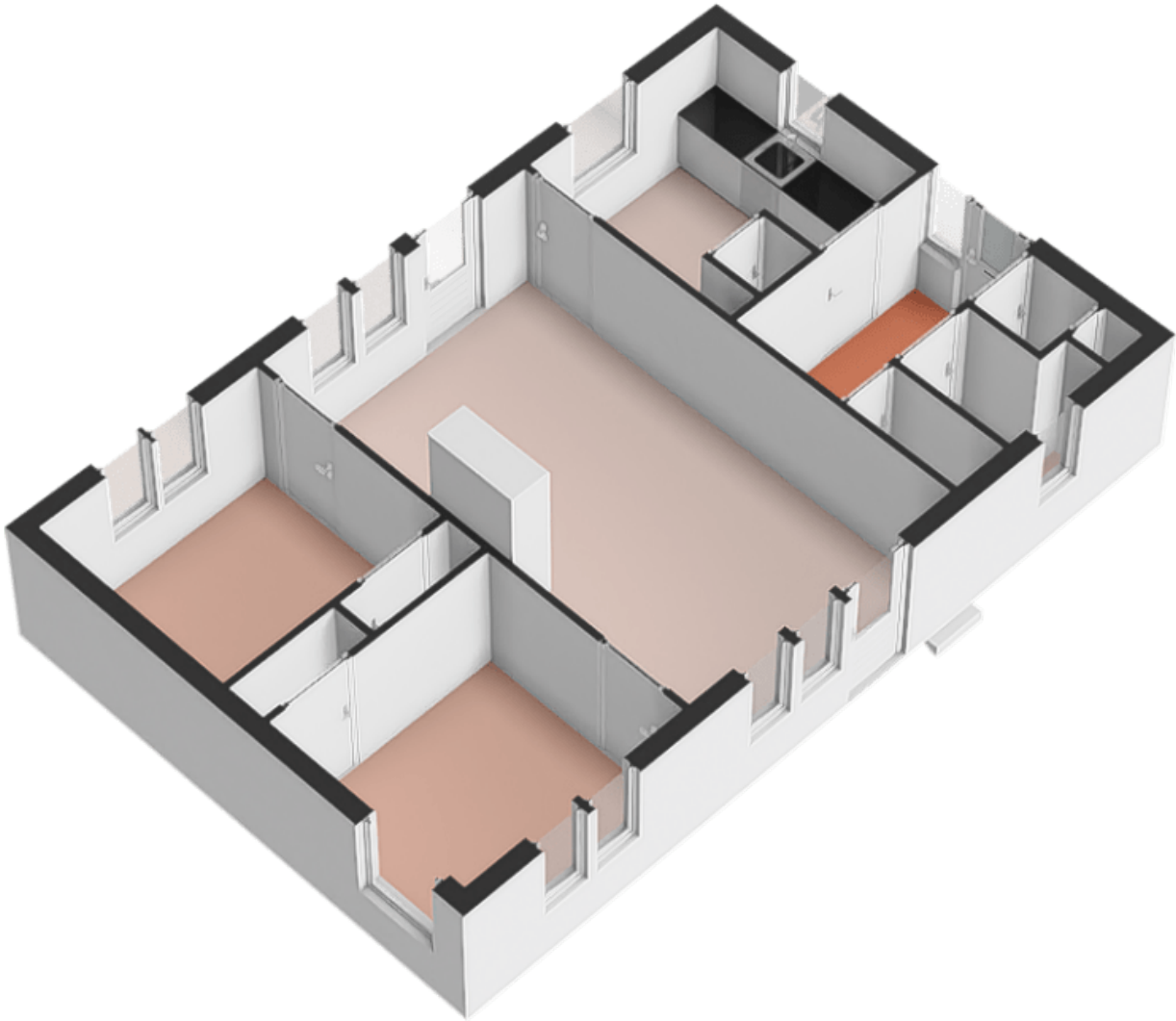


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Relax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

**Hulhorstweg 55, Beekbergen**

Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

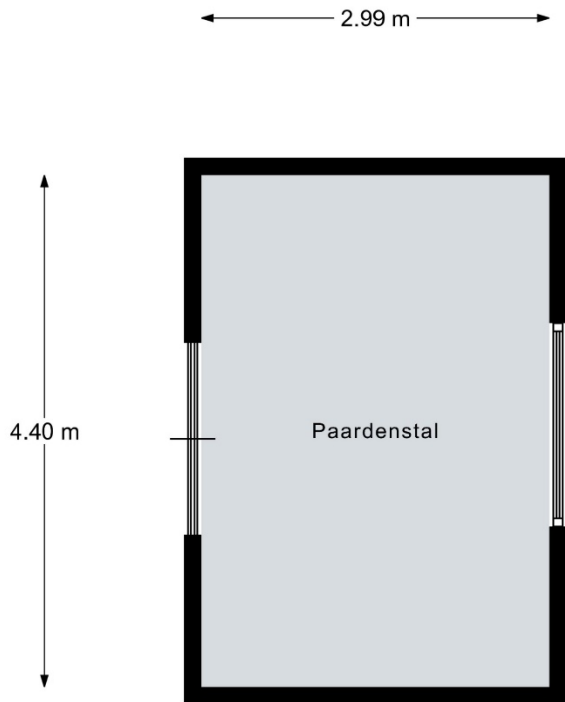




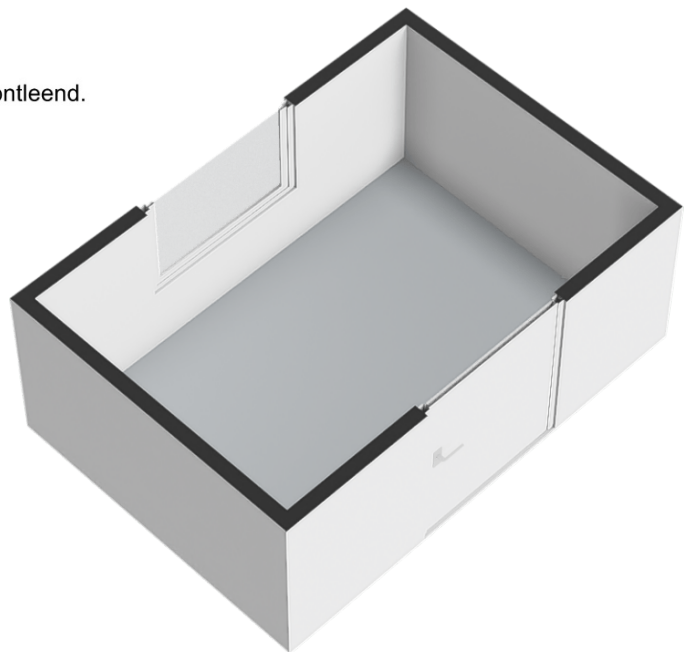
## **Hulhorstweg 55, Beekbergen**

Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.





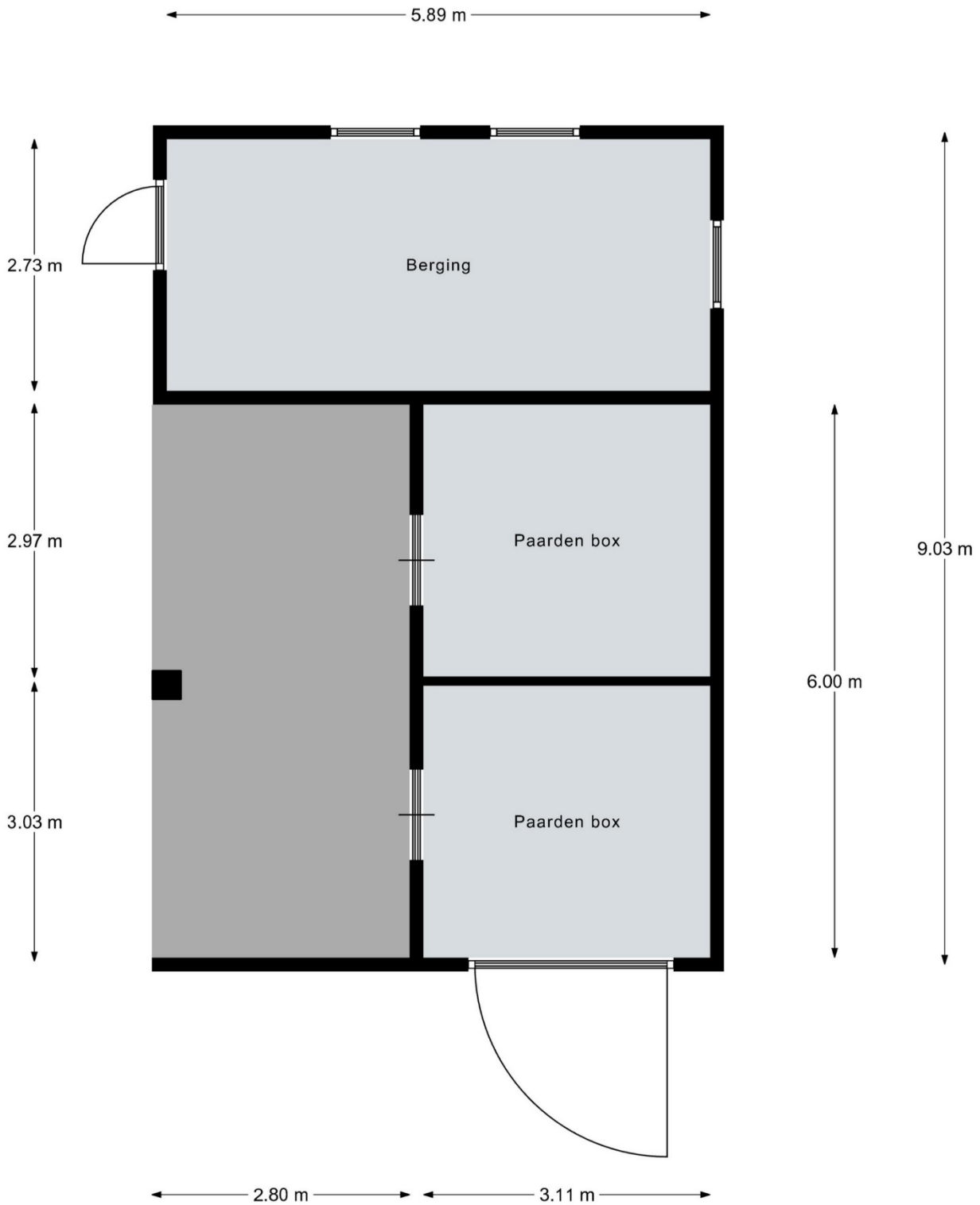
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)



## Hulhorstweg 55, Beekbergen

Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



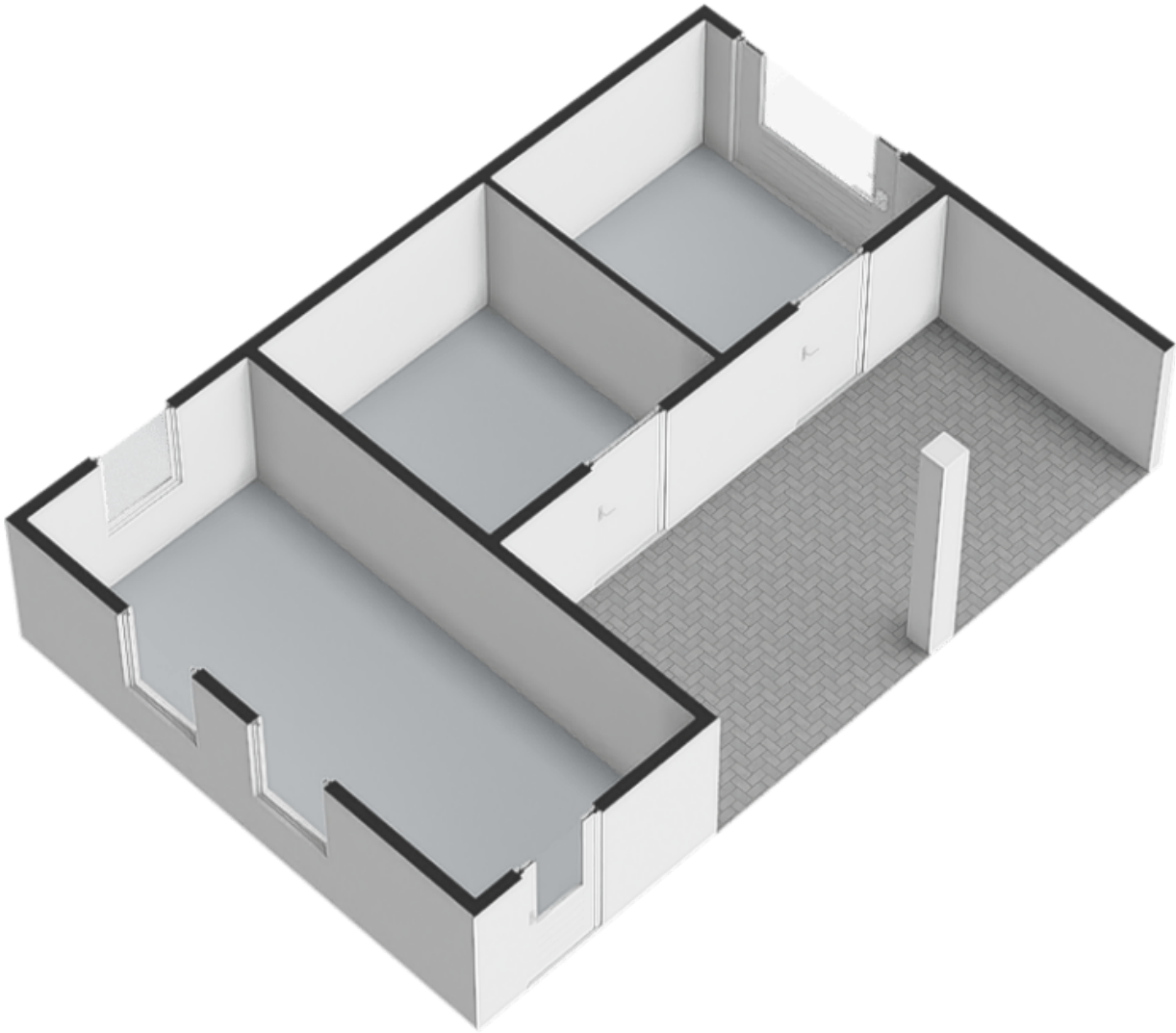


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

## Hulhorstweg 55, Beekbergen

Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



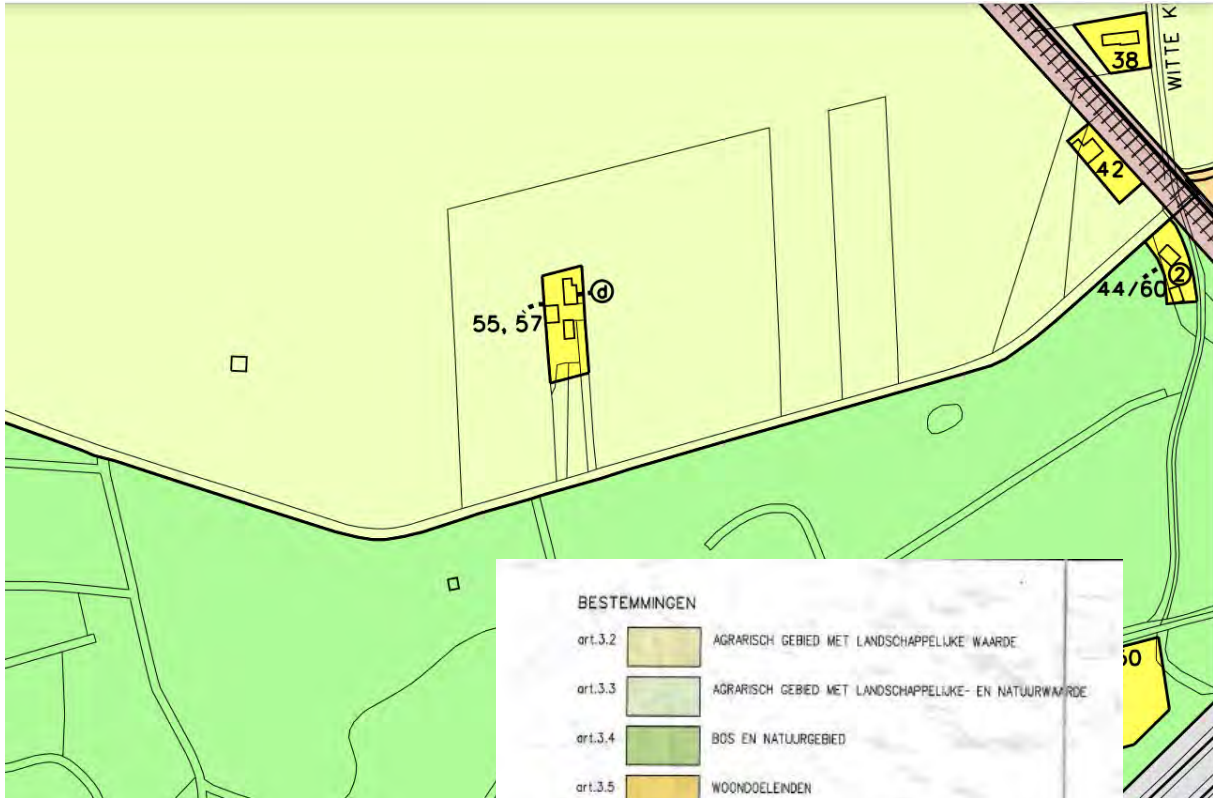


## **Hulhorstweg 55, Beekbergen**

Plattegronden, situaties, maatvoering ter indicatie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# Bestemmingsplankaart vigerend Hulhorstweg 55 te Beekbergen



BESTEMMINGEN	
art.3.2	AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPPELIJKE WAARDE
art.3.3	AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPPELIJKE- EN NATUURWAARDE
art.3.4	BOS EN NATUURGEBIED
art.3.5	WOONDOELENDE
art.3.6	NIET AGRARISCHE BEDRIJVEN
art.3.7	BEDRIJVENTERREIN
art.3.8	MILITAIR TERREIN
art.3.9	VERBLIJFSRECREATIE
art.3.10	MAATSCHAPPELIJKE DOELENDE
art.3.11	ONDERZOEKINSTITUUT VOOR PLUIMVEEHOUDERIJ
art.3.12	VERKEERSDOELENDE
art.3.13	SPOORWEGDOELENDE
art.3.14	RECREATIE WONINGEN
art.3.15	WATERINGEBIED (dubbelbestemming)
art.3.16	WATER
art.3.17	TELECOMMUNICATIE



## Artikel 3.5 Woondoeleinden

### 1 Bestemmingsomschrijving

De als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a woningen, waaronder begrepen het begeleid wonen;
  - b cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:
  - c A-watertangen (beken, sprongen en sloten), waarbij voor zover dit op de plankaart als zodanig staat aangegeven de gronden tevens bestemd zijn voor behoud, bescherming en versterking van "water (beken en beekwallen) van het hoogst ecologisch niveau";
- een en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

### 2 Bebouwing

- a De inhoud van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 600 m<sup>3</sup> tenzij anders op de plankaart staat aangegeven. Zie tevens de kaartbijlage "differentiatie inhoud burgerwoningen".
- b Het op de kaart aangegeven maximum van 500 m<sup>3</sup> langs het Apeldoorns Kanaal is uitsluitend van toepassing op hoofdgebouwen die gelegen zijn binnen een afstand van 100 m, gerekend vanaf de westoever van het Apeldoorns Kanaal en tevens daar met hun voorgevel op zijn georiënteerd.

c Voor de onder b bedoelde hoofdgebouwen geldt tevens dat:

- 1 de voorgevelbreedte niet meer dan 7 m mag bedragen;
  - 2 de nokrichting haaks op de weg dient te zijn georiënteerd.
- d Voor de hoofdgebouwen gelegen langs de Hoofdweg e.o. (Loenen) geldt tevens dat:
- 1 de uitbreiding uitsluitend naar achteren mag plaatsvinden, tussen het verlengde van de zijgevels;
  - 2 de voorgevelbreedte niet meer dan 7 m mag bedragen;
  - 3 de bestaande nokrichting, de bestaande maximum goothoogte en de bestaande maximum nokhoogte niet mogen worden gewijzigd.
- e Voor de op de kaart aangegeven woningen met een inhoudsmaat van 900 m<sup>3</sup> (zie tevens kaartbijlage "differentiatie inhoud burgerwoningen) geldt tevens dat kwetsbare landschapselementen niet mogen worden aangetast;
- f De bebouwing dient verder te voldoen aan het bepaalde in de hierna opgenomen bebouwingsmatrix. Niet ingevuld betekent niet van toepassing en/of geen beperkingen. De in de matrix voorkomende verwijslinters verwijzen naar de in lid 3 opgenomen vrijstellingen en -voor zover met \* vóór de verwijslinter aangegeven- naar de in lid 4 opgenomen nadere eisen, alsmede naar de in lid 5 opgenomen wijzigingen.



bestemming/ functie	bebouwing	max. grondop- pervlak- teinhoud	max. goot- hoogte	max. hoogte	max. af- stand tussen gebou- wen	bijzondere bepalingen
Woondoeleinden	hoofdgebouwen (met inbegrip van inpendige garages en bergingen)	600 m <sup>2</sup> , tenzij op de kaart anders aange- geven	4 m		10 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bouwwerken zijn uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bestemmingsvlak toegestaan.</li> <li>• per op de kaart aangeduid bestemmingsvlak "woondoeleinden" is 1 hoofdgebouw toegestaan, tenzij anders op de kaart is aangegeven</li> <li>• per hoofdgebouw is 1 woning toegestaan (g). ledere woning moet kunnen beschikken over minimaal 20 m aan bijgebouwen</li> <li>• de inhoud van een dependance telt mee bij de inhoud van de woning. De dependance mag niet worden uitgebreid, met inbegrip van dakkapellen, erkers en balkons</li> <li>• bij de bouw van woningen dient een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in acht te worden genomen van minimaal 2,5 m, met dien verstande, dat bij landhuizen, villa's e.d. zoals aangegeven op de kaart "differentiatie inhoud woningen" een afstand van tenminste 10 m tot de zijdelingse perceelsgrens in acht dient te worden genomen</li> <li>• het bepaalde in artikel 4.1. is van overeenkomstige toepassing</li> </ul>
	bijgebouwen, met in- begrip van overige op het perceel aanwezige (voormalige agrari- sche) gebouwen	50 m <sup>2</sup> per wo- ning (a, b) (*a)	2,80 m (c)	5 m	10 m (d)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bijgebouwen dienen minimaal 3 m achter de gevel van de woning of het verlengde daarvan te worden opgericht (e)</li> <li>• een dependance heeft geen zelfstandig recht op bijgebouwen</li> <li>• afstand nieuw op te richten of te vervangen bijgebouwen tot achter- of zijgevel van de woning bedraagt maximaal 10 m</li> </ul>
	overkappingen	25 m <sup>2</sup>	2,80 m		10 m (d)	<p><i>S.S. goedk. vwbh</i></p>

bestemming/ functie	bebouwing	max. grondop- pervlak- te/inhoud	max. goot- hoogte	max. hoogte	max. af- stand tussen gebou- wen	bijzondere bepalingen
	andere bouwwerken: <ul style="list-style-type: none"> <li>• terrein- en erfaf- scheidings</li> <li>• antenne-installatie</li> <li>• zwembaden</li> <li>• paardenbakken</li> <li>• overige andere bouwwerken</li> </ul>	per woning 75 m <sup>2</sup>		2 m 15 m 0,5 m 2 m 2 m		<ul style="list-style-type: none"> <li>• voor zover erfafscheidingen zijn gelegen voor de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan, bedraagt de hoogte maximaal 1 m (ff)</li> <li>• per woning mag 1 paardenbak worden aangelegd minimaal 5 m achter voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde hiervan</li> </ul>
aanduiding "nutsvoor- ziening"	bouwwerken t.b.v. nutvoorzieningen	bestaand				
aanduiding "kwets- baar landschapselie- ment"	geen bebouwing toe- gestaan, behoudens andere bouwwerken t.b.v. het beheer					
aanduiding "bijzondere bomen"						Afstand tot het hart van de boom tenminste 10 m (h)



bestemming/ functie	bebouwing	max. grondop- pervlak- te/inhoud	max. goot- hoogte	max. hoogte	max. af- stand tussen gebou- wen	bijzondere bepalingen
aanduiding "A-watergangen"	bouwwerken t.b.v. het beheer van de A- watergangen (f)					Binnen een afstand van 10 m ter waerszijden van de op de kaart aangegeven "A-watergangen" geldt dat het oprichten van bouwwer- ken niet is toegestaan anders dan ten behoeve van het beheer van de A-watergangen (f) zie tevens de algemene Keur van het Waterschap

### 3 Vrijstellingen bebouwingmatrix

Vrijstellingen als bedoeld in dit lid kunnen alleen worden ver-  
leend met inachtneming van de in artikel 2.1. opgenomen al-  
gemene beschrijving in hoofdlijnen en de in lid 2 opgenomen  
specifieke beschrijving in hoofdlijnen en voor zover de aldaar  
in het gebied voorkomende natuurwetenschappelijke, land-  
schappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig  
worden aangetast.

Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in lid 2  
van dit artikel vrijstelling verlenen:

- a voor het bouwen van bijgebouwen bij de woning tot een  
oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>, mits dit geen afbreuk doet aan de  
stedebouwkundige kwaliteit van de omgeving en de  
openheid van de omgeving niet onevenredig wordt aange-  
tast;
- b teneinde de grondoppervlakte van bijgebouwen bij de wo-  
ning met maximaal 50 m<sup>2</sup> stailruimte uit te breiden indien

direct aansluitend bij (het erf van) de woning minimaal 1  
ha grond hoort;

c voor een goothoogte van 3,5 m ten behoeve van een ge-  
deeltelijk open kapschuur met een a-symmetrisch zadel-  
dak voor (hobbymatig) agrarisch gebruik;

d voor het vergroten van de afstand van een bijgebouw c.d.  
stailruimte of overkapping tot aan de woning tot maximaal  
30 m, indien dit uit milieuhygiënisch oogpunt noodzakelijk  
mocht zijn dan wel indien de feitelijk bestaande situatie  
hiertoe redelijkerwijs aanleiding geeft;

e van het bepaalde dat bijgebouwen bij de woning minimaal  
3 m achter de voorgevel van de woning of het verlengde  
daarvan moeten worden gebouwd, indien dit uit steden-  
bouwkundig en landschappelijk oogpunt niet onaanvaard-  
baar is;

f voor het ten behoeve van de privacy oprichten van een  
tuin- of erfafscheiding tot een hoogte van 1,80 m voor de  
voorgevelrooilijn bij woningen, indien dit met het oog op

sociale- en verkeersveiligheidsredenen en het in het plan beschreven stedenbouwkundig beeld aanvaardbaar is.

teneinde het hoofdgebouw te splitsen in maximaal 2 woningen, mits:

- 1 de woningen tezamen de maximaal toegelane inhoud van de woning niet overschrijden;
- 2 de cultuurhistorische/karakteristieke waarde niet onverenredig wordt aangetast;
- 3 het karakter van de bestaande woning als één woning niet wordt aangetast;
- 4 de splitsing geen belemmering vormt voor de naastgelegen agrarische bedrijven;
- 5 de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij de woning niet wordt overschreden, met dien verstande dat er in ieder geval minimaal 20 m aan bijgebouwen per woning aanwezig moet zijn.

G.S.  
goedkeuring  
onthoudt

h voor het verkleinen van de afstand tot minimaal 5 m uit het hart van de boom, mits zulks geen wezenlijk negatieve gevolgen heeft voor de vitaliteit van de boom;

i voor het oprichten van bebouwing, anders dan ten behoeve van het beheer van de A-watertangen, indien en voor zover uit overleg met de beheerder van het water blijkt dat daartegen uit hoofde van dat beheer geen bezwaar bestaat.

#### 4 Nadere eis bebouwingsmatrix

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de in artikel 2.1 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen en de in lid 2 opgenomen specifieke beschrijving in hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan:

\*a. de situering en de maximale grondoppervlakte per bijgebouw, zulks uitsluitend teneinde de bijgebouwen in een compacte eenheid met de bijbehorende wo-

ning te situeren en teneinde tenminste 2/3 van het kavel te vrijwaren van bebouwing.

#### 5 Wijzigingsbevoegdheid

Een wijziging als bedoeld in dit lid kan alleen worden verleend met inachtneming van de in artikel 2.1. opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen en voor zover de aldaar in het gebied voorkomende natuurwetenschappelijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onverenredig worden aangetast.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen teneinde de maximaal toegestane inhoud van woningen in de "stadsrand" uit te breiden tot maximaal 900 m<sup>3</sup>, mits:

- 1 de huiskavel tenminste 1 ha groot is;
- 2 een substantiële bijdrage wordt geleverd aan de gewenste landschaps- en natuurontwikkeling.

G.S.  
geen  
onth.

#### 6 Gebruiksbeoordeling (specifiek)

a In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.26, lid 1, zijn de aanleg en het gebruik van de gronden als tennisbaan met bijbehorende andere bouwwerken niet toegestaan.

b Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de in artikel 2.1. opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen, vrijstelling verlenen van het bepaalde onder a van dit lid, mits:

- 1 de tennisbaan wordt aangelegd achter het hoofdgebouw;
- 2 de tennisbaan niet bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd;
- 3 de hoogte van andere bouwwerken ten behoeve de tennisbaan, zoals ballenvangera, niet meer dan 5 m bedraagt;

G.S.  
geen  
onth.  
Bebouwingsmatrix

RVS wal  
goedkeuring  
49



4. da. tennishaan geen onevenredige afbreuk doet aan  
cultuurhistorische, landschappelijke- en natuurweten-  
schappelijke waarden in het gebied.

# Bestemmingsplankaart bouwvlak - ontwerp Hulhorstweg 55 te Beekbergen

**Buitengebied Beekbergen en Loenen**  
Bestemmingsplan Gemeente Apeldoorn

meer kenmerken ▾

**Ontwerp** ontwerp 17-05-2018 - in voorbereiding

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting Gerelateerd Overig

**Bestemmingsvlakken (1)**

  **Wonen** >

**Gebiedsaanduidingen (1)**

overige zone - archeologische waarden >















196590, 462493 (RD)
Versie: 1.107.0



# Bestemmingsplankaart dependance - ontwerp Hulhorstweg 55 te Beekbergen

## Buitengebied Beekbergen en Loenen

Bestemmingsplan Gemeente Apeldoorn  
meer kenmerken ▾

Ontwerp 17-05-2018 - in voorbereiding

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting  
Gerelateerd Overig

**Bestemmingsvlakken (1)**


■ **Wonen** >

**Funciteaanduidingen (1)**

□ **specifieke vorm van wonen - dependance**

**Gebiedsaanduidingen (1)**

**overige zone - archeologische waarden** >



196596, 462542 (RD)

Versie: 1.107.0

## Bestemmingsplankaart overige grond - ontwerp Hulhorstweg 55 te Beekbergen

### Buitengebied Beekbergen en Loenen

Bestemmingsplan Gemeente Apeldoorn  
meer kenmerken >

Ontwerp 17-05-2018 - in voorbereiding

Plekinfo

Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting Gerelateerd Overig


Bestemmingsvlakken (1)

Agrarisch >

Gebiedsaanduidingen (2)

overige zone - archeologische waarden >

overige zone - open landschap >



196549\_462505

Versie: 1.107.0

196549\_462505 (RD)



## Bestemmingsplankaart overige grond - ontwerp Hulhorstweg 55 te Beekbergen

**Buitengebied Beekbergen en Loenen**

Bestemmingsplan Gemeente Apeldoorn  
meer kenmerken >

**Ontwerp** ontwerp 17-05-2018 - in voorbereiding


**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting  
Gerelateerd Overig


**Bestemmingsvlakken (1)**

- Agrarisch >

**Gebiedsaanduidingen (1)**

- overige zone - archeologische waarden >





# Lijst van zaken



## Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Hulhorstweg 55, 7361 GJ Beekbergen

Datum:

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<b>Woning</b>				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Overgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Jaloezieën	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (Losse) horren/rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Parketvloer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Houten vloer(delen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Laminaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Plavuizen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Houtkachel	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Gas)kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– Schilderij ophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– (Gas) fornuis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– Afzuigkap	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– Magnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– Oven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– Combi-oven/combimagnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– Koelkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– Vriezer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– Koel-vriescombinatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– Vaatwasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– Quooker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– Koffiezetapparaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Keukenaccessoires, te weten:				
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Toilethouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Fontein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Jacuzzi/whirlpool	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Stoomdouche (cabine)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Planchet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toilethouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Jacuzzi buiten 2012 Fontein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kluis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rookmelders	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Screens	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolluiken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oplaadpunt elektrische auto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Tuin</b>				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Broei)kas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– Vlaggenmast(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

# Lijst van zaken



## Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boiler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bijlage(n) over te nemen contracten:

-

-



## De meest gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag.

Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

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

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, ‘onder bod’ is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### **Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### **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 kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.



## De meest gestelde vragen

### Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop.

Doet u dit niet, 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.

### 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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

### Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### 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 voorwaarden 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.



## De meest gestelde vragen

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 makelaar van de NVM 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 de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### **Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

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

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte.

Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper.

Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

### **Kent de NVM makelaars die gespecialiseerd zijn?**

Er zijn diverse makelaars met een bepaald specialisme bij de NVM aangesloten. De NVM beschikt over een uitgebreide zoekmachine. Hierin zijn ook alle bij de NVM bekende specialisten opgenomen.

U kunt ook bij de NVM navragen of het door u gewenste specialisme aanwezig is via telefoonnummer 030-6085189 of per cv@nvm.nl. Vergeet dan niet om het gewenste specialisme en uw adres te vermelden.

## De meest gestelde vragen

### **Wat zijn de marktontwikkelingsgegevens van de woningmarkt in mijn regio?**

De mediane verkoopcijfers per regio en voor geheel Nederland, uitgesplitst in vijf typen woningen, kunt u vinden bij de marktinformatie op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl). Hierbij wordt ook een technische toelichting op de NVM-cijfers gegeven. Tevens vindt u kwartaalcijfers vanaf 1985 per regio, zonder uitsplitsing in type woningen. Mocht u meer specifieke informatie wensen dan is deze tegen betaling verkrijgbaar (mits beschikbaar), vanaf 150 euro. U kunt hiertoe een schriftelijk verzoek indienen bij de NVM, afdeling Data&Research, Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein. U kunt ook een e-mail [info@nvm.nl](mailto:info@nvm.nl) sturen.

### **Waar vind ik de algemene voorwaarden?**

De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis in het kader van de Coördinatiegroep Zelfreguleringsoverleg van de Sociaal Economische Raad. Ze zijn in werking getreden per 1 februari 2010.

Op 1 juli 2018 zijn er enkele kleine aanpassingen geweest. U kunt hier de laatste versie downloaden op [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl)







Geen standaard-  
oplossingen, maar  
maatwerk in úw belang.



# Wilbrink

Altijd een goede uitkomst

## financiële diensten bv

**Geldzaken zijn nauw verweven met alle facetten van ons leven. Uw inkomen, uw huis, uw hypotheek, uw verzekeringen: in zekere zin hangt alles nauw met elkaar samen. In dat licht is het prettig om te weten dat Wilbrink Financiële Diensten B.V. u kan adviseren op het gebied van hypotheek en assurantien. Onze aanpak is gelijk aan die van Wilbrink Makelaardij: gedegen, rustig en met een luisterend oor voor uw wensen.**

Wilbrink Financiële Diensten B.V. is in staat uw huidige hypotheek en verzekeringen onafhankelijk te beoordelen en te voorzien van een passend advies. Mocht u willen overstappen naar onze hypotheek en assurantien, dan begeleiden wij u daarin professioneel. We wijzen u bijvoorbeeld graag op de pluspunten.

### **Een greep uit de geboden diensten:**

- Advisering bij de keuze van de voor u beste hypotheek.
- Advisering inzake uw pakket aan verzekeringen. Van woonhuis- en autoverzekeringen tot auto- en inkomensverzekeringen.

### **Altijd een antwoord op uw vragen**

De financieel adviseurs van Wilbrink Financiële Diensten B.V. hebben in de regio uitstekende contacten met notarissen, fiscalisten en andere juridische adviseurs. Dit betekent dat u ons altijd mag benaderen met uw financiële vragen van juridische of fiscale aard. Binnen ons netwerk leggen wij uw vraag dan discreet voor aan de passende specialist, zonder dat u hiervoor zelf op pad hoeft. Een geruststellende gedachte.

### **De voordelen van Wilbrink Financiële Diensten B.V.:**

- Bekend met de regio.
- Geen accent op verkoop, maar op advisering.
- Geen standaardoplossingen, maar maatwerk in úw belang.

### **Een verkennend gesprek kan altijd...**

Onze financiële diensten zijn veelzijdig. In een verkennend gesprek luisteren wij graag naar u. U bent op ons kantoor welkom, maar met evenveel genoegen komen wij bij u thuis.

**P.R. Bijsterbosch, financieel adviseur**  
Dorpstraat 47, 7361 AR Beekbergen  
T (055) 506 48 18  
info@wilfin.nl  
www.wilbrinkfinancieel.nl



**woningmakelaardij**



**agrarisch & landelijk vastgoed**

Dorpstraat 47, 7361 AR Beekbergen

T (055) 506 13 97, F (055) 506 20 81

[info@wilbrinkmakelaardij.nl](mailto:info@wilbrinkmakelaardij.nl)

[www.wilbrinkmakelaardij.nl](http://www.wilbrinkmakelaardij.nl)



**financiële diensten bv**

Postbus 37, 7360 ZX Beekbergen

T (055) 506 48 18, F (055) 506 35 89

[info@wilfin.nl](mailto:info@wilfin.nl)

[www.wilfin.nl](http://www.wilfin.nl)

