

Welkom



Kerkstraat 70
Vollenhove



**DE PASSENDE
WONING**
makelaardij

0525-631054/ 038-3760052
info@depassendewoning.nl
www.depassendewoning.nl



Kenmerken

Soort	winkelruimte
Type woning	appartement
Aantal kamers	5
Inhoud woning	418
Perceel oppervlakte	563 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	126 m ²
Soort woning	appartement
Bouwjaar	1951
Ligging	in centrum
Tuin	achtertuint
Garage	ja
Verwarming	CV
Isolatie	gedeeltelijk



Deze woning heeft energielabel



Beschrijving

TE KOOP WINKELRUIMTE MET APPARTEMENT

Op een gewilde locatie in de Kerkstraat te Vollenhove, bieden wij een prachtige winkelruimte met op de 1e verdieping een ruim appartement te koop aan. Dit object is naast de huidige bestemming zeer geschikt voor herontwikkeling.

INDELING

De winkelruimte (nr. 70) bestaat uit een winkelruimte aan de voorzijde (ca. 50 m²) met daarachter een kantine met toiletruimte van totaal ca. 20 m². Daarnaast bevindt zich een werkruimte/bakkerij van ca. 135 m². Naast de bakkerij is nu een ruimte ingericht als ijsalon. Deze ruimte is ca. 15 m² groot en heeft een eigen front/entree.

Boven de winkelruimte is een royaal magazijn

aanwezig van ca. 32 m² met daarachter een keuken/pantry met toilet en een bergruimte/slaapkamer van ca. 7 m².

De ruime bovenwoning (nr. 68) met een totale woonoppervlakte van ca. 126 m² en beschikt over een overloop met een vier slaapkamers, toiletruimte, badkamer en woonkamer met dichte keuken.

LOCATIE

Het object is goed bereikbaar per auto en fiets. De openbaar vervoer verbinding is op loopafstand gelegen. Langs de straat is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Vollenhove

Sectie : A

Nummers : 1285 en 1284

Grootte : 563 m²

OPPERVLAKTE

Ca. 200 m² winkelruimte en ca. 20 m² berging;

Ca. 126 m² appartement

PARKEREN

Tegenover de winkelruimte zijn parkeervakken ten behoeve van de gehele winkelstraat aanwezig.

OPLEVERINGSNIVEAU

Het object zal worden opgeleverd in de huidige staat, leeg en ontruimd.

BODEM

Er zijn bij verkoper geen bijzonderheden bekend.

ASBEST

Er is bij verkoper niets bekend over de aanwezigheid van asbesthoudende materialen.

BESTEMMING

Het vigerende bestemmingsplan betreft

"Vollenhove en Blokzijl", Bestemming

"Centrum Beschermd Stadsgezicht".

Met deze bestemming is onder andere detailhandel en horeca Cat. 1 mogelijk. Maar ook kantoren, maatschappelijke voorzieningen en zakelijke dienstverlening.

AANVAARDING

In overleg.

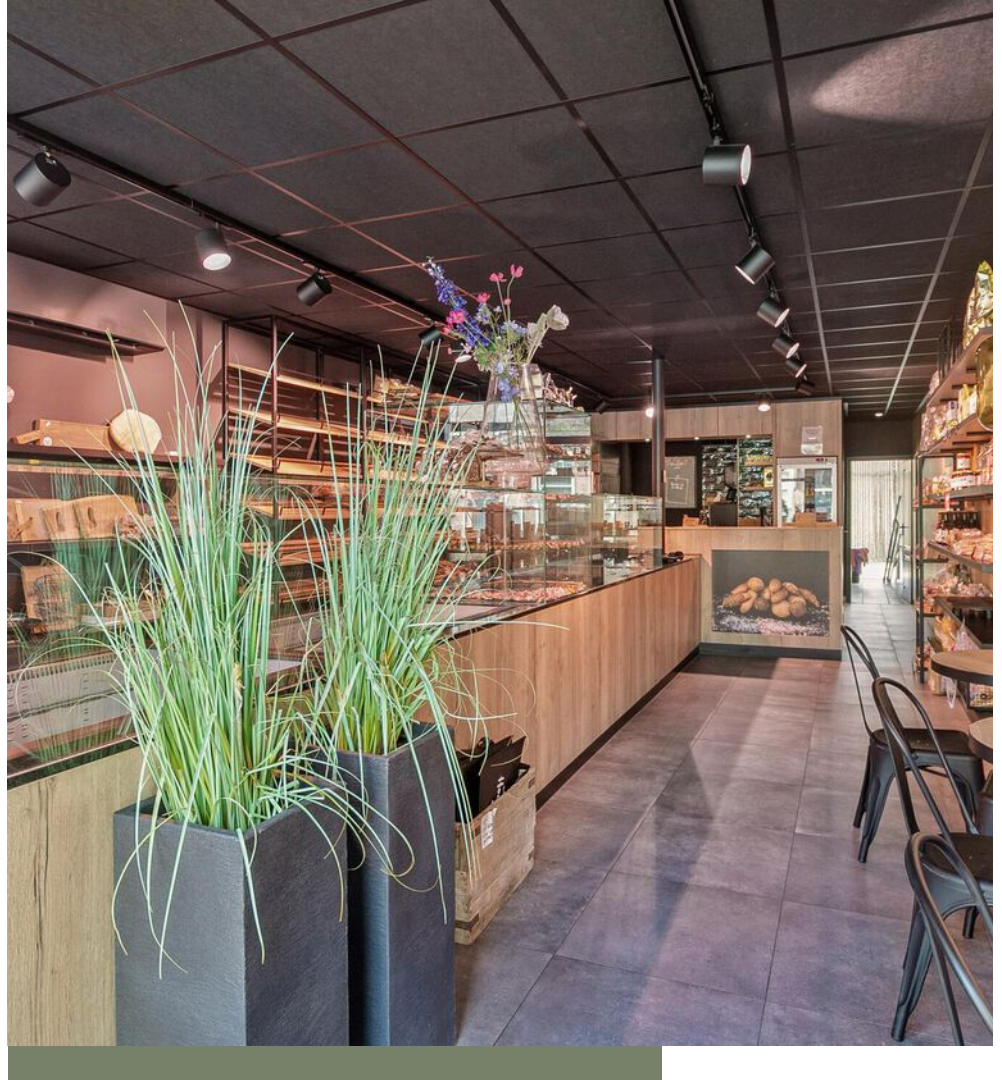
VRAAGPRIJS

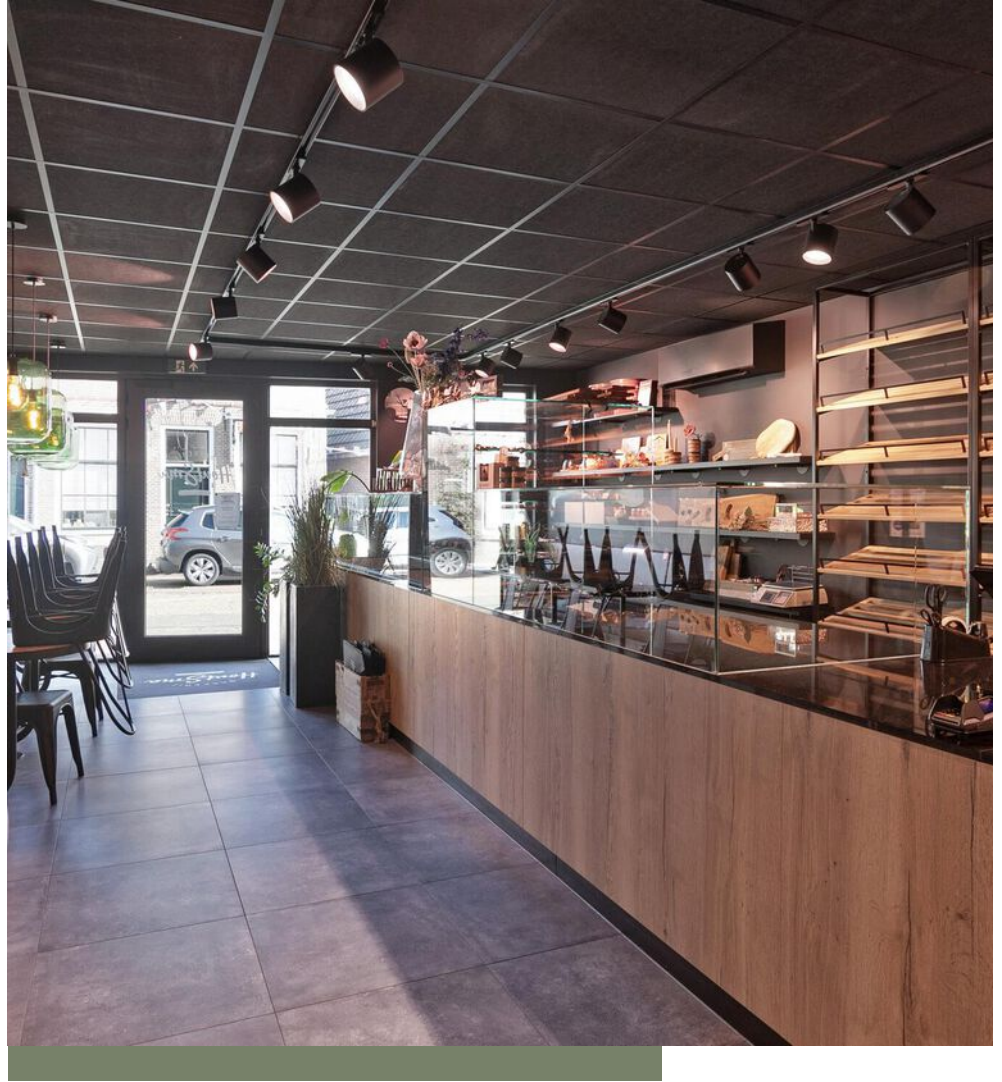
€ 599.000 kosten koper.

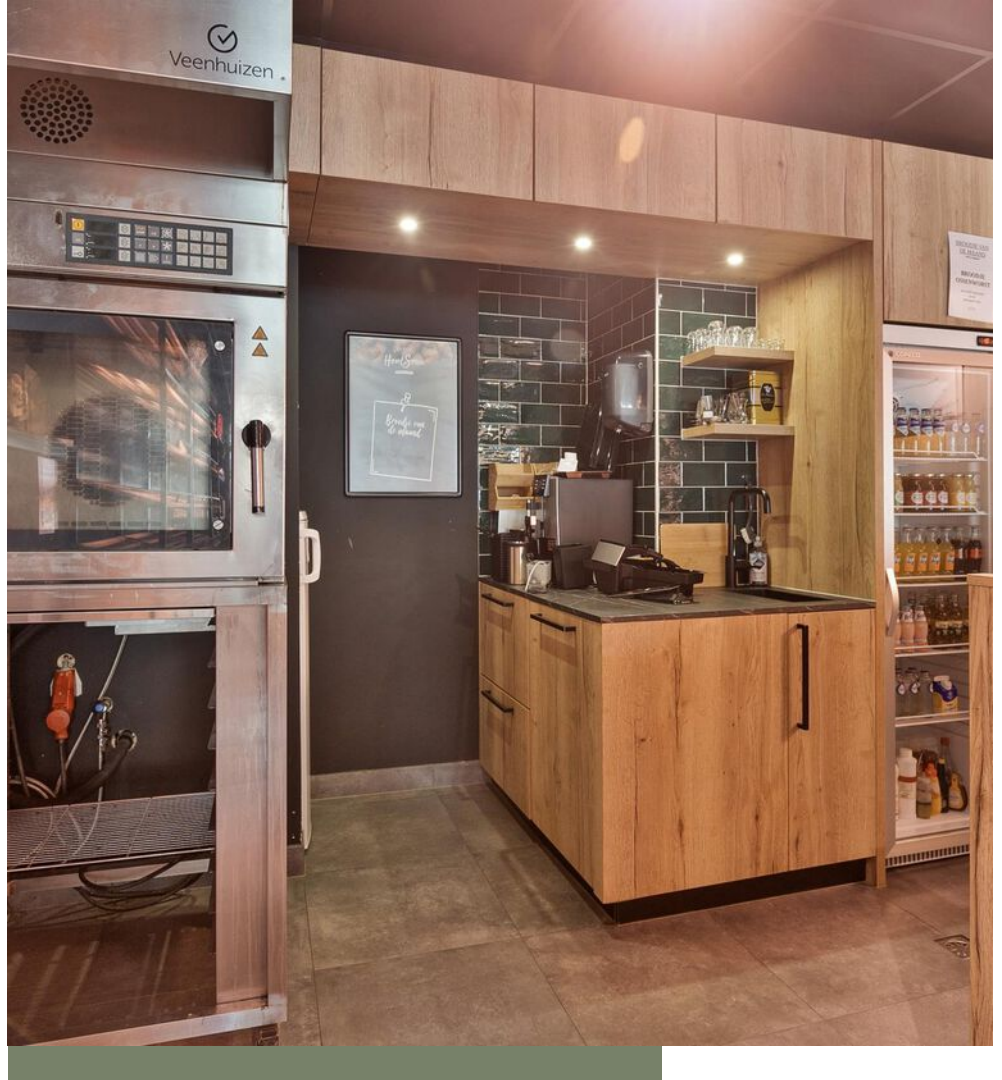
PLAN EEN BEZICHTIGING

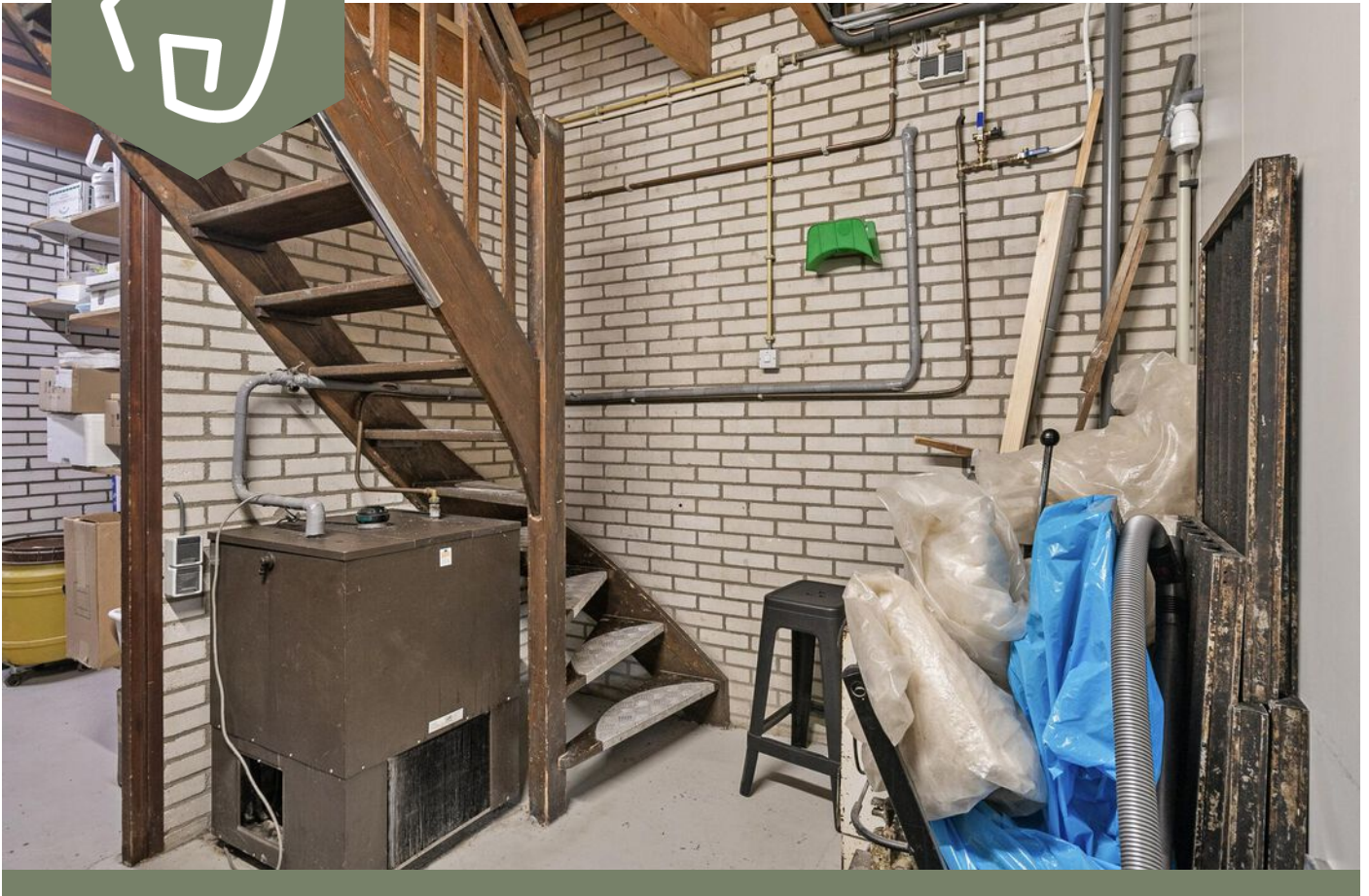
Bent u geïnteresseerd in dit winkelruimte met appartement? Neem contact met ons op om een bezichtiging in te plannen. We laten u graag de mogelijkheden zien.



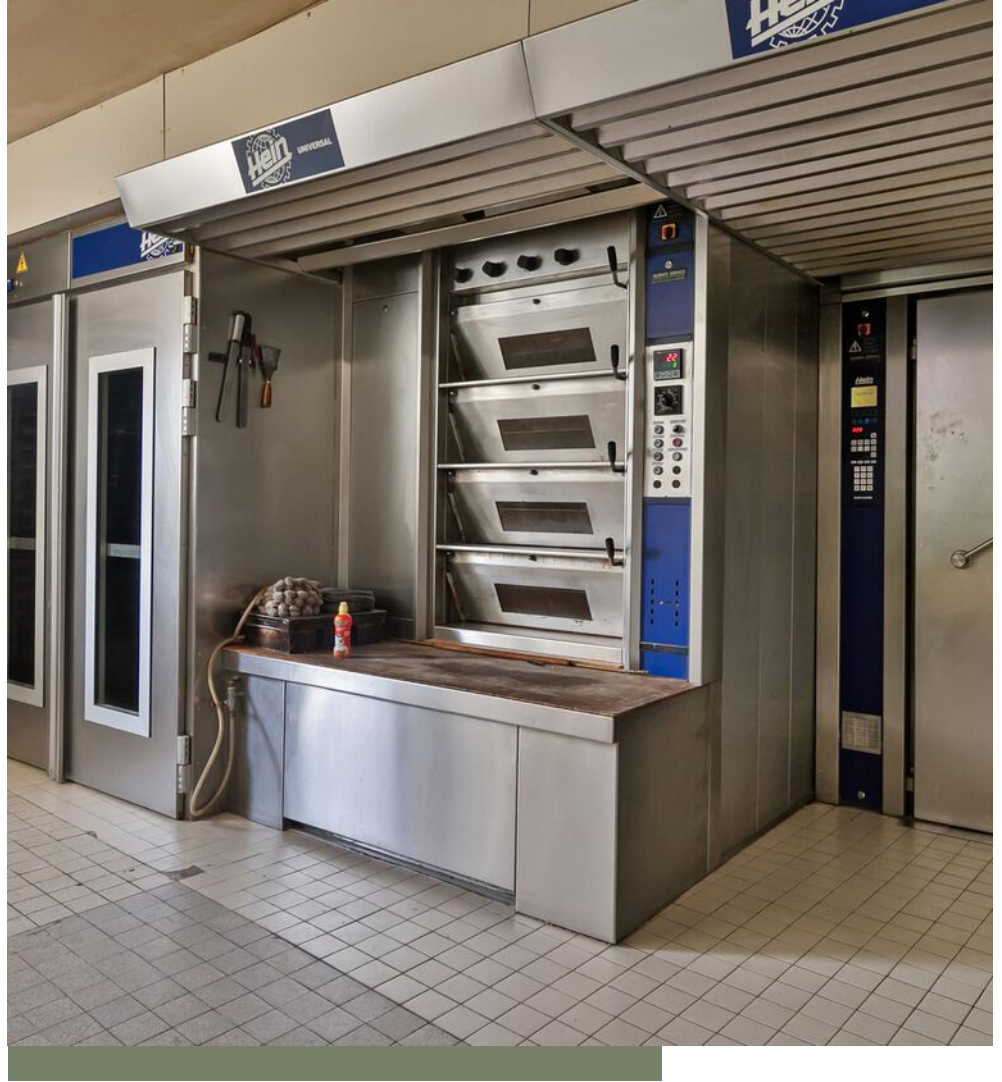




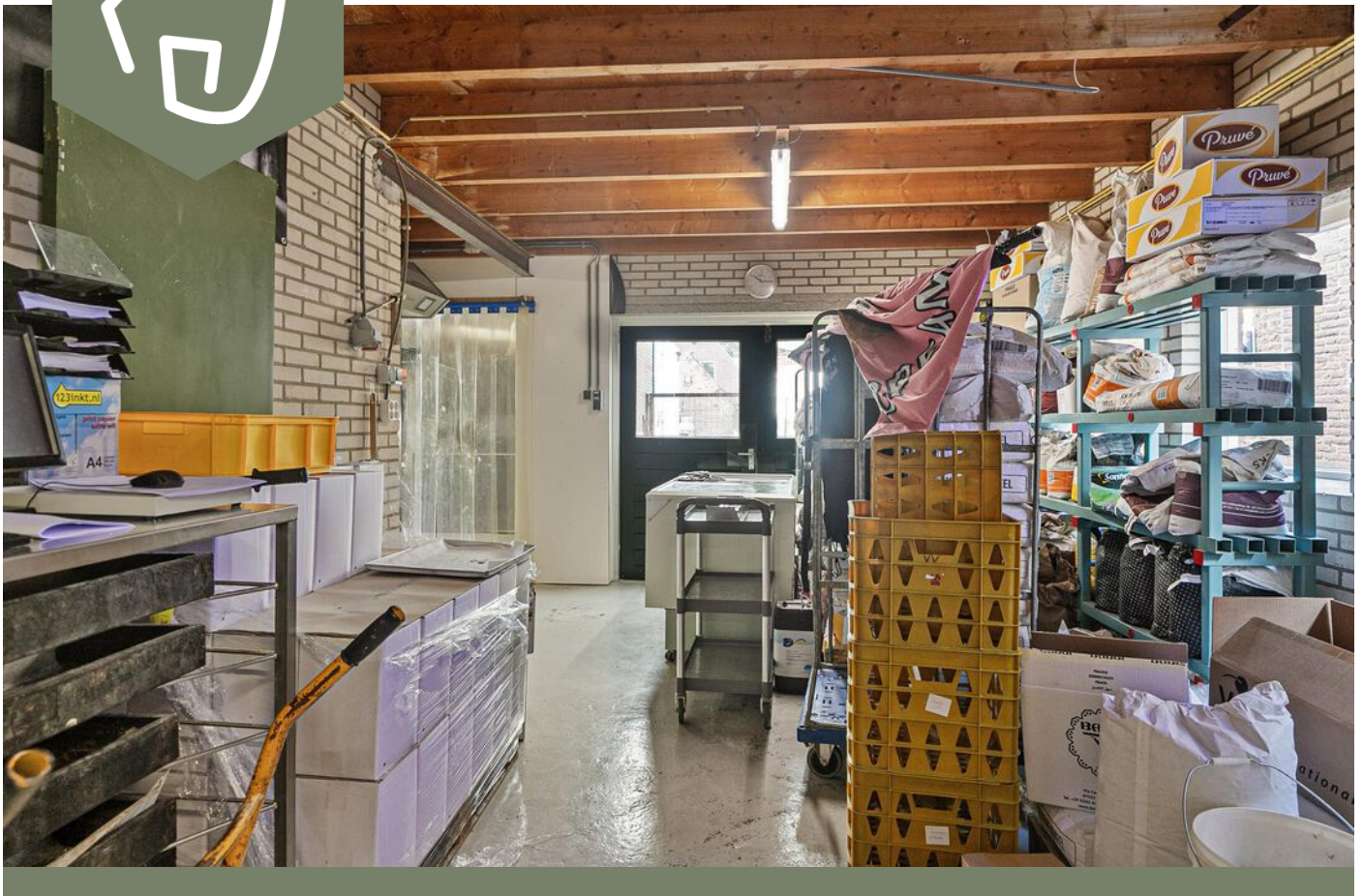


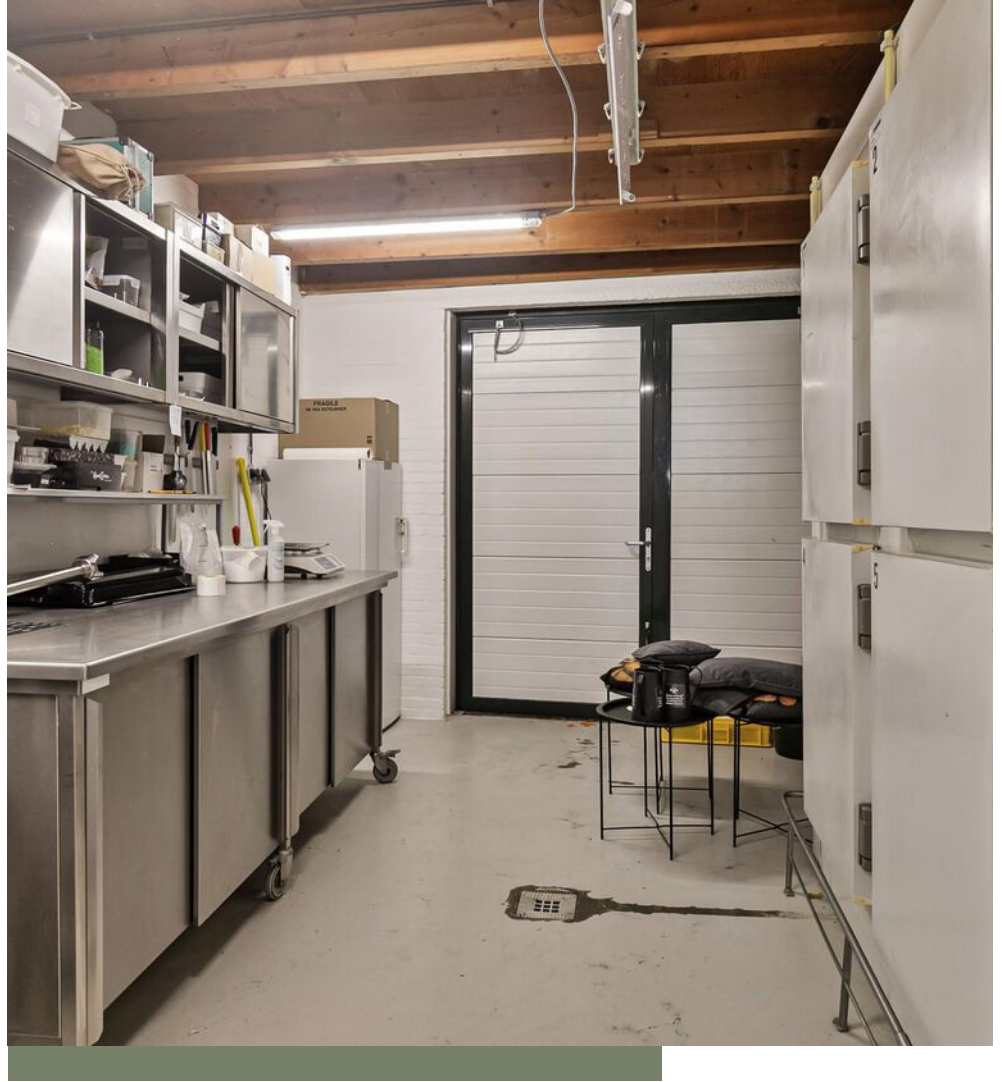


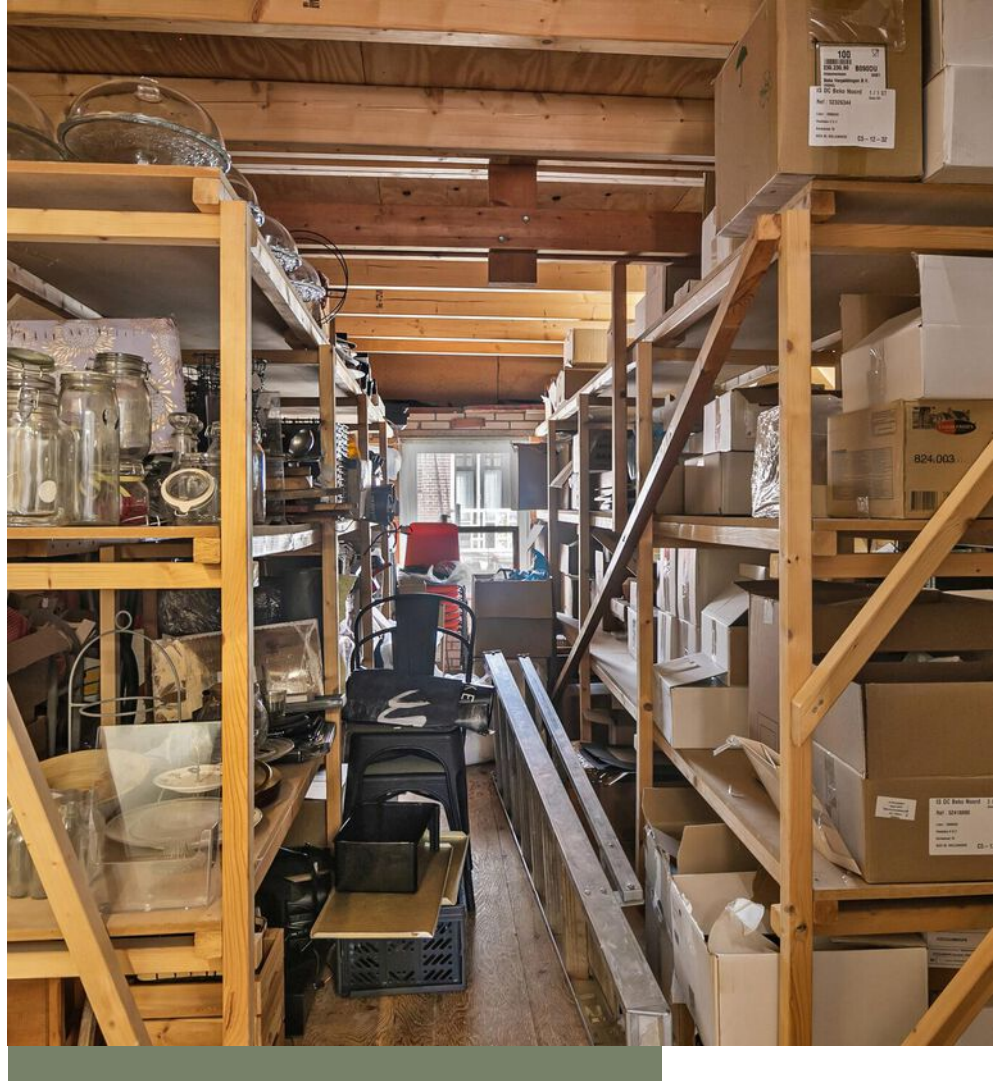








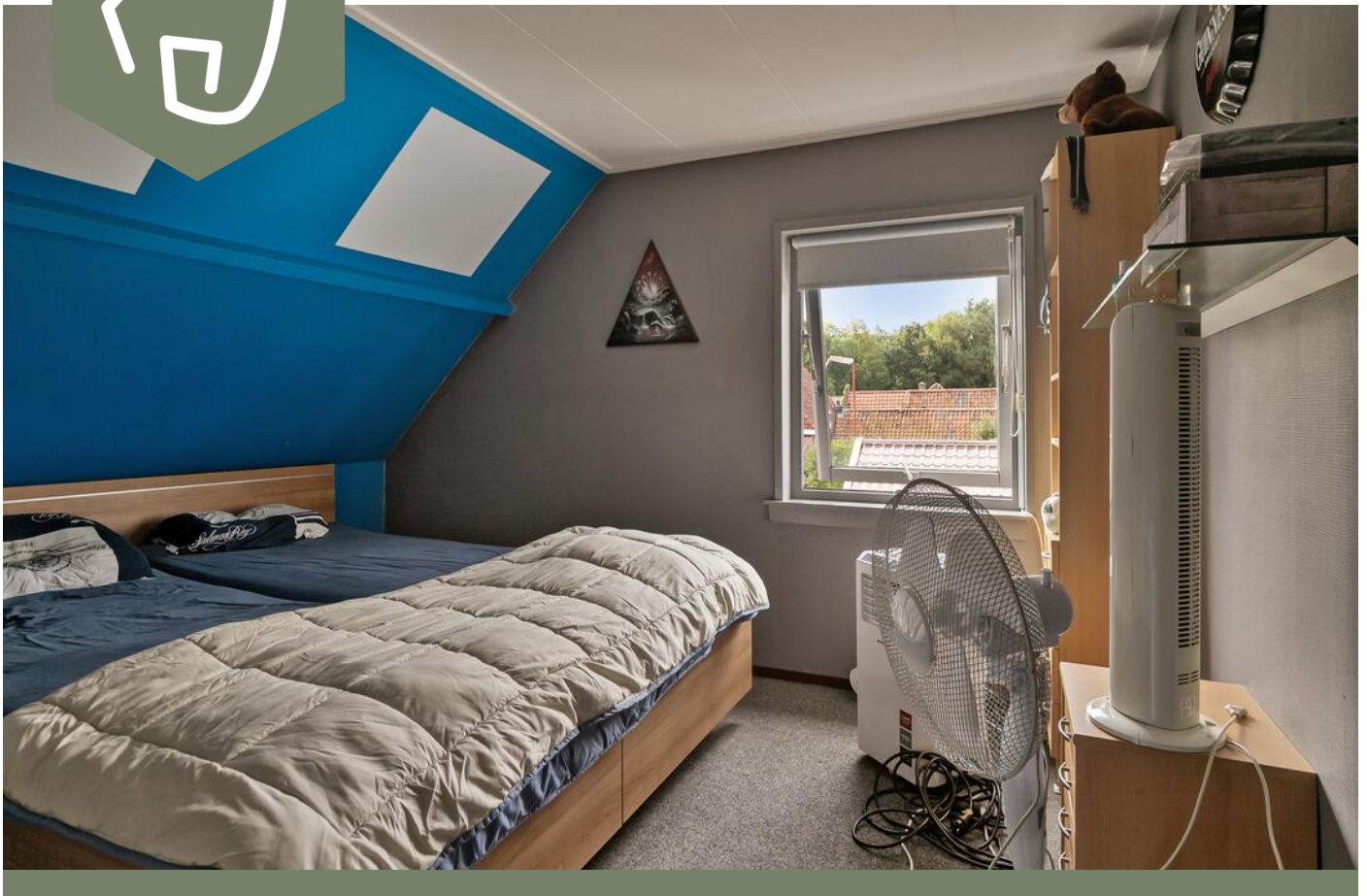
























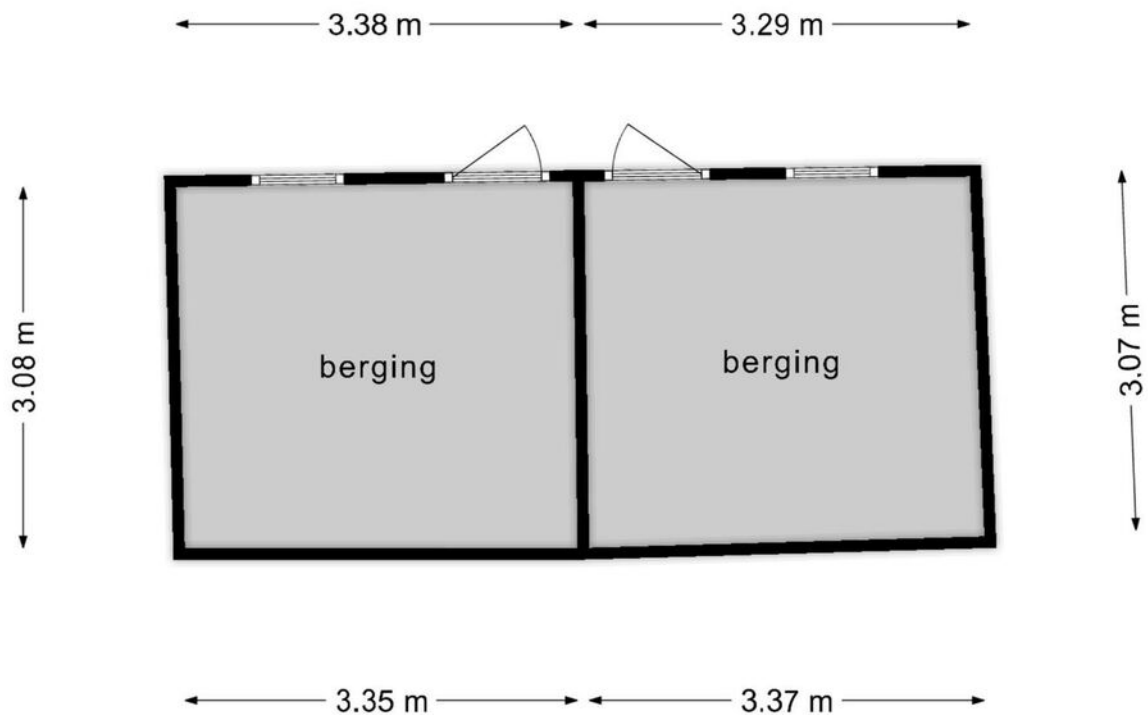
Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



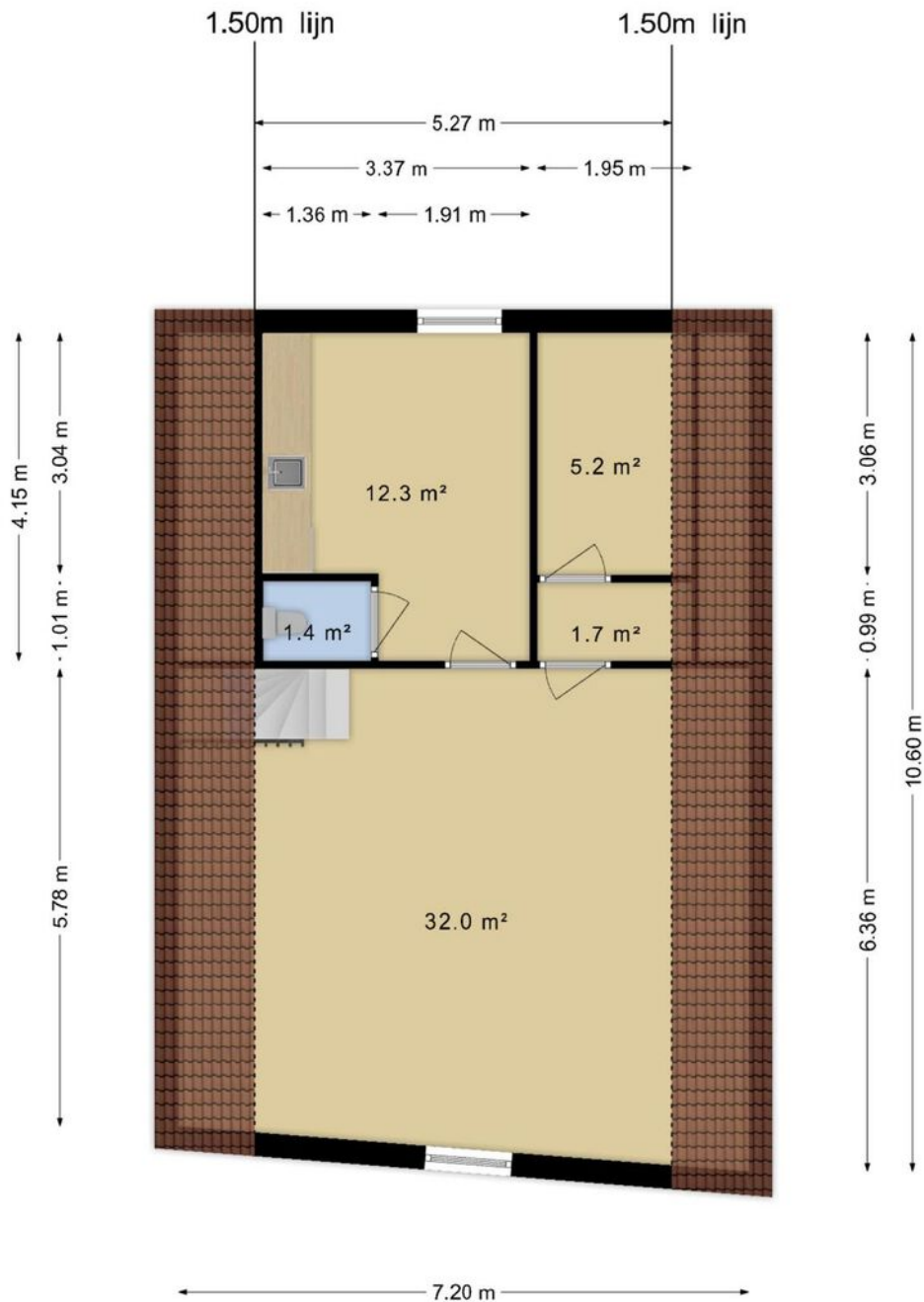
Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



Plattegrond



Het totaal aantal vierkante meters van deze verdieping bedraagt: ca.52 vierkante meters (let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)



Kadastrale kaart

Over ons



**DE PASSENDE
WONING**
makelaardij

Allereerst danken wij u, ook namens de verkoper(s), voor de getoonde interesse in deze woning. Het kan zijn dat u na het door-nemen van deze informatiebrochure nog vragen heeft. Met vragen over deze woning, maar ook wanneer u meer wilt weten over bijvoorbeeld de verkoop en waarde van uw eigen woning bent u van harte welkom. Wij informeren u graag en doen een vrijblijvende waardebeoordeling altijd gratis!

De Passende Woning Makelaardij is een actief makelaarskantoor dat zich bezighoudt met de aan- en verkoop van onroerend goed (zowel bestaande als nieuw-bouw woningen) en het verrichten van taxaties.

We zijn een NVM Makelaarskantoor en gevestigd in Oldebroek. Ons werkgebied zijn de gemeente Elburg en Oldebroek. Wij werken samen met alle andere makelaars. Dit betekent onder andere dat wij directe toegang hebben tot het complete aanbod van alle makelaars in heel Nederland. Wel zo handig als u een woning zoekt.

Het gehele woningaanbod van de makelaars vindt u op www.funda.nl, de grootste woningsite van Nederland.

Het lidmaatschap van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen, kortweg NVM, biedt u de zekerheid van gewaarborgde en regelmatig getoetste kwaliteit. Makelen is een vak. Een vak dat alleen goed kan worden uitgeoefend door er dagelijks mee bezig te zijn, en constant bij te blijven op alle gebieden.

Een woning (ver)kopen is voor 90% emotie, daar gaan wij zorgvuldig mee om, makelen is ons vak!

Meer informatie over De Passende Woning Makelaardij, alsmede meer informatie over woningen die wij te koop aanbieden, vindt u op www.depassendewoning.nl

Hartelijke groeten,

Team De Passende Woning Makelaardij





Belangrijke informatie

Disclaimer

De verkoopbrochure is met zorg en te goeder trouw samengesteld maar kan onjuistheden of onvolledigheden bevatten. De door verkoper/makelaar verstrekte jaartallen, bedragen, tekeningen, oppervlaktes, inhoud, maten en bedragen in de brochure en op internet zijn bij benadering en dienen ter indicatie. Genoemde bedragen gelden bij aanvang verkoop, deze kosten kunnen na het maken van deze brochure geïndexeerd of verhoogd zijn. De makelaar gaat uit van de door verkoper verstrekte gegevens, de juiste gegevens kunnen hiervan afwijken. Hiervoor wordt geen aansprakelijkheid aanvaard door makelaar of verkoper. Ook is het mogelijk dat de indeling van de woning is gewijzigd na het maken van de tekeningen en daarom afwijkt, of dat de c.v. ketel ouder is dan verkoper dacht. Indien koper jaartallen, maten of oppervlaktes e.d. exact wil weten wordt koper geadviseerd om hiernaar onderzoek te doen, bijvoorbeeld tijdens een tweede bezichtiging. De makelaar zal u hierbij graag behulpzaam zijn!

Na de bezichtiging

Als u deze woning heeft bekeken dan vragen wij u om binnen enkele dagen een reactie hierop te geven. De verkoper(s) hebben het huis voor u opengesteld, zodat u in de gelegenheid bent geweest om op uw gemak deze woning te bekijken. Zij verdienen het dan ook op de hoogte gesteld te worden van uw bevindingen.

Koopovereenkomst

Na overeenstemming met de andere partij wordt een NVM-koopakte opgemaakt conform de modelkoopakte, opgesteld door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Dit heet in de volksmond een "voorlopige koopakte". Het zijn definitieve afspraken die op papier worden gezet. Ons kantoor streeft ernaar deze overeenkomst binnen 3 dagen na overeenstemming door partijen ondertekend te hebben. Hierop zijn wettelijke richtlijnen van toepassing. Er geldt voor de koper dat de koop definitief is 3 dagen nadat de akte is ondertekend en hij/zij hiervan een gekopieerd exemplaar heeft ontvangen per post of per mail.

In de NVM-koopakte wordt vastgelegd wanneer u naar de notaris gaat, welke koopsom wordt betaald, hoe het huis opgeleverd wordt, hoe het zit met risico's, de mogelijkheid van ontbinding en met de belasting. Deze lijst met afspraken wordt zowel door de koper als de verkoper getekend. De NVM-koopakte is daarom een bindende overeenkomst.

Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om onze medewerkers om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure.

Ontbindende voorwaarde hypotheek (financiering)

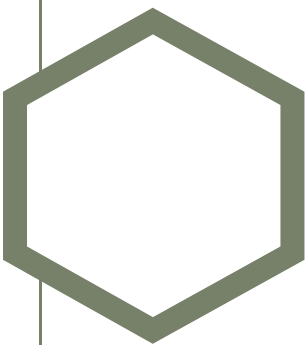
Wij beschouwen het als vanzelfsprekend dat een aspirant koper, alvorens in onderhandeling te treden dan wel tot aankoop over gaan, zich heeft laten informeren omtrent zijn financieringsmogelijkheden. Bij een verzoek tot het opnemen van een ontbindende voorwaarde ter zake het verkrijgen van hypotheek vinden wij het dan ook normale zaak om hier onze medewerking aan te verlenen.

Bankgarantie/waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper wordt standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken tijd een bankgarantie/waarborgsom neer te leggen bij de notaris. Deze bankgarantie/waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sedert 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij die woningen een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.



Belangrijke informatie

Ouderdomsclausule

Bij woningen ouder dan 30 jaar wordt standaard de volgende clausule opgenomen in de koopakte: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Zulks onverminderd de verplichting van verkoper om koper op de hoogte te stellen van gebreken waarvan hij behoort te weten dat ze voor koper van belang zijn en waarvan hij weet of vermoedt te weten dat koper ze niet kent. Anderzijds moet koper bij twijfel vragen stellen en/of zelf onderzoek (laten) verrichten.

Nader te noemen meester als koper

In commercieel vastgoed komt het bij verkoop van panden regelmatig voor dat iemand koopt 'voor zich of een nader te noemen meester'. Wij verbinden aan een meesterclausule een voorwaarde: In de koopakte wordt een (korte) termijn opgenomen waarbinnen de meester moet worden genoemd. Zo kan er geen discussie ontstaan of het bekend maken van de meester al dan niet te laat is en weet verkoper tijdig wie de uiteindelijke koper is. Wanneer er niet, of niet tijdig, een meester wordt genoemd, wordt de koper geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan.

Verklaring verkoper/aansprakelijkheid makelaar

Verkoper verklaart jegens zijn makelaar en de koper dat deze Informatielijst is aangepast aan de hem laatst bekende informatie en (voor zover verkoper bekend) volledig en naar waarheid is ingevuld. De makelaar aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onjuiste of onvolledige invulling van de informatielijst.

Lijst van (on)roerende zaken

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Voor zover aan deze documentatie een lijst van (on)roerende zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Onderzoeksplicht/informatieplicht

Een koper koopt de onroerende zaak in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst en wordt derhalve in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen. Ten aanzien van feitelijke gebreken wordt er in de praktijk van uitgegaan, dat door of namens de koper zelf tevoren is nagegaan of de zaak aan de door hem te stellen eisen voldoet. De verkopers hebben de plicht naar eer en geweten gebreken en tekortkomingen te melden. Dit wordt schriftelijk vastgelegd. De (ver)kopers hebben ook een onderzoeksplicht naar eventuele fiscale (on)mogelijkheden betreffende het object. De makelaar is hiervoor niet aansprakelijk. Indien bij de potentiële koper twijfel bestaat omtrent de bouwkundige kwaliteit, dan staat het de koper vrij een nader onderzoek te (laten)verrichten en aldus aan de onderzoeksplicht te voldoen.

Erfdienstbaarheden

De in het Kadaster ingeschreven rechten en plichten zijn van toepassing. Een kopie van de laatste eigendomstitel (eigendomsbewijs) ligt op ons kantoor ter inzage. In de notariële akte van levering worden bepalingen opgenomen waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

Voorwaarden

Op al onze diensten zijn van toepassing de Algemene Consumentenvoorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen, de NVM. U kunt deze voorwaarden opvragen via ons kantoor of downloaden via onze website: www.depassewoning.nl. Voor meer informatie over de NVM kunt u terecht op www.nvm.nl, of bellen met het hoofdkantoor van de NVM, afd. consumentenzaken: 030-4281335.



De meest gestelde vragen

Ben ik de eerste?

U bent niet zo zeer eerste voor een woning als u als eerste belt: Als het zo blijkt dat u als eerste belt voor een woning, maar u maakt bijvoorbeeld pas een afspraak voor volgende week, omdat u niet eerder kunt. En een andere gegadigde die later dan u belt maar wel eerder kan kijken, wil een bod doen. Dan kunnen wij op dit voorstel reageren en zijn wij met deze gegadigde als eerste in onderhandeling.

Als ik de 1e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die de woning bezichtigt of als ik de 1e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

Hoe onderhandelen?

Indien u belangstelling heeft om de door u bezichtigde woning aan te kopen dan kunt u telefonisch of per mail een openingsbod met aanvaardingsdatum doorgeven of door laten geven door uw aankoopmakelaar, die uw belangen behartigt.

Uw bieding kan vergezeld gaan van bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud, al dan of niet met Nationale Hypotheek Garantie of een voorbehoud van bouwkundige keuring.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod, Dus: als de verkoper een tegenbod doet.

Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is.

U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is voor zijn woning. De 1e bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende make-laar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

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

Ja, dat kan. De vraagprijs c.q. de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u 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.

Wanneer is een koopovereenkomst rechtsgeldig?

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.



De meest gestelde vragen

Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".

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 al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijv. nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouw-woning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende 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 zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een "optie" kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsprocedure bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Nee. Voor de rekening van de koper komen de kosten die de overheid "hangt" aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf afrekenen met de makelaar voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken dan kunt u met ons contact opnemen:

De Passende Woning Makelaardij
Zuiderzeestraatweg 111 A
8096 BE Oldebroek
Tel. 0525 63 10 54

www.depassendewoning.nl
info@depassendewoning.nl



Op zoek naar je droomwoning

Zelf doen of met een makelaar?

Uw droomhuis kopen gaat een stuk makkelijker met een NVM aankoopmakelaar. De NVM-makelaar is specialist als het gaat om aankoop-begeleiding bij woningen.

Het zoeken naar een nieuwe woning is een echte speurtocht. Welke woning past het beste bij je? Een appartement of een vrijstaande woning? Een tuin op het zuiden of een dakterras? Hoeveel kamers heb je nodig? In welke buurt? Wat zijn je financiële mogelijkheden? Een woning kopen is niet iets dat je dagelijks doet. Het is daarom prettig als iemand je goed advies kan geven over de huidige woningmarkt, bouwkundige aspecten, ontbindende voorwaarden, gemeentelijke bepalingen en het uitbrengen van een scherp, maar realistisch onderhandelingsbod. Een NVM-aankoopmakelaar kan je hierbij helpen.

Als je op zoek wilt gaan naar een nieuwe woning, kun je een vrijblijvend gesprek aanvragen bij een NVM-makelaar. Je kunt het aankoopproces van begin tot einde laten regelen of kiezen voor bepaalde delen van dienstverlening. Het pakket aan activiteiten dat je afsprekt, bepaalt de hoogte van de vergoeding – de courtage - die de NVM-makelaar ontvangt na aankoop van je nieuwe woning. Het aankoopproces Als de afspraken over de dienstverlening met de NVM aankoopmakelaar rond zijn, kan het aankoopproces beginnen:

Stap 1. Geschikte woning zoeken

Stap 2. Bezichtigen

Stap 3. Extra onderzoek

Stap 4. Onderhandelen

Stap 5. Ondertekening koopovereenkomst

Stap 6. Je woning financieren

Stap 7. Naar de notaris

De rol van de NVM-makelaar bij het aankoopproces:

- vooraf duidelijke afspraken maken;
- in nauw overleg met u geschikte woningen zoeken;
- de bezichtiging(en) inplannen en begeleiden;
- onderzoek bij de gemeente en eventueel een bouwkundige inspectie regelen;
- onderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken;
- controleren van de koopakte en overige relevante stukken;
- begeleiden bij de financiering van het aangekochte woonhuis;
- afhandeling bij de notaris;
- adviseren en begeleiden bij onvoorziene problemen achteraf.



**Kies een bevlogen
aankoopmakelaar!**



Je krijgt méér voor elkaar
met een NVM-makelaar

nvm.nl

Interesse
in de woning?



**DE PASSENDE
WONING**
makelaardij

Neem dan contact op met één van onze kantoren:

Zuiderzeestraatweg 111 A
8096 BE Oldebroek

0525-631054

info@depassendewoning.nl

www.depassendewoning.nl

Stationsweg 5 D
8091 AA Wezep

038-3760052