



**PRINSES MARGRIETLAAN 37 A**

**WEZEP**



Vraagprijs  
**€ 1.395.000,- k.k.**



# ALGEMENE INFORMATIE

Uniek wonen in een prachtig onder architectuur verbouwd historisch pand met ongekeerde mogelijkheden! In deze karakteristieke VILLA vind je de harmonie van thuis en ondernemerschap! Een plek waar kinderen kunnen opgroeien en kunnen ontdekken in de bosrijke omgeving, waar het woongedeelte (kangoerewoning) aan de rechterzijde tal van mogelijkheden biedt en waar je in de inspiratieve omgeving volop kunt ondernemen...dit en meer vind je op deze bijzondere plek aan de rand van het dorp en de mooie bossen van de Veluwe en op maar 15 min. afstand van Zwolle.

Het zeer goed onderhouden pand heeft bijna een eeuw als mengvoederfabriek dienst gedaan en nadat het onder architectuur omgetoverd is tot fraai woonhuis met kangoeroe woning is dit een plek met 1000-en-1 mogelijkheden!

Het oorspronkelijke bouwjaar gaat terug naar ca. 1926 en in Nederland is dit één van de laatst overgebleven historische mengvoederfabrieken. In 2012 is de verbouwing en aanbouw afgerond en nu staat hier een villa met een inhoud van maar liefst ca. 1.300 m<sup>3</sup> waarin de sfeer en fraaie kenmerken van het oude pand zichtbaar zijn in mooie combinatie met de moderne vormgeving van de uitbouw, met daarbij het comfort van tegenwoordig. Als voorbeeld: het gehele pand is voorzien van onderhoudsvriendelijke aluminium kozijnen met draaikiepramen, (m.u.v. de deuren aan de voorzijde in het oude silo gedeelte) en het pand is zeer energiezuinig door o.a. de 67 zonnepanelen die op de bedrijfsruimte te vinden zijn. De verwarming en het warme water in de villa wordt verzorgd door de CV-combiketel en daarnaast zijn er twee houtkachels aanwezig.

## Tuin en omgeving:

Het geheel is gelegen aan een rustige en doodlopende laan, aan de rand van de villawijk op een perceel van 1.491 m<sup>2</sup> grond. De tuin is verzorgd aangelegd en de diverse terrassen bieden altijd een fijne plek om van de mooie groene omgeving te genieten. Bij de woning behoren een aangebouwde schuur en een vrijstaande garage/ schuur, beiden bekleed met Red Cederhout. De wijk kenmerkt zich door een diversiteit aan villa's op royale bospercelen. De wijk ligt aan de rand van de bossen van de Noord Veluwe.



De centrale ligging van Wezep, ook t.o.v. de op- en afrit van de A50 en A28, maakt dit zowel privé als zakelijk een perfecte uitvalsbasis. Zwolle is de dichtstbijzijnde stad en is met ca. 15 minuten bereikbaar. In het dorp zelf zijn de voorzieningen zoals een winkelcentrum, scholen, sportverenigingen etc. goed vertegenwoordigd. Het NS-station van Wezep is met enkele fietsminuten bereikbaar.

#### Bedrijfsruimte:

Deze inspiratieve omgeving is dé plek om te ondernemen. Achterop het perceel staat de royale bedrijfsruimte, eveneens onder architectuur ontworpen en geheel passend in de omgeving. De bedrijfsruimte met verdieping heeft een oppervlakte van maar liefst ca. 300 m<sup>2</sup> en een inhoud van ca. 1.700 m<sup>3</sup>. Het geheel is goed geïsoleerd, voorzien van een eigen CV-installatie en 67 zonnepanelen. De bestemming is bedrijven.

Indeling: bedrijfshal - magazijn - showroom/ opslagruimte - badkamer met toilet, douche - aparte toiletruimte hal met toilet.

1e Verdieping: berging - spuitcabine.

#### Kangoeroewoning:

De villa heeft een compleet 2e woongedeelte.

Begane grond: living met houtkachel en eigen trapopgang naar de 1e verdieping - moderne open keuken - toilet - bijkeuken met vaste kasten - hal.

1e Verdieping: overloop - 2 slaapkamers - badkamer met ligbad, toilet, douche en dubbele wastafel.

Aan de zijde van de kangoeroewoning is een eigen oprit met vrijstaande garage. Het perceel is zo ingedeeld dat er een eigen tuin met terras gecreëerd is.

#### Villa:

Begane grond:

Hal/entree - toilet - trapopgang - toegang tot het 2e woongedeelte - in pandige berging met toilet en vaste maatwerk kasten - toegang tot de royale woonkeuken met kantoor - hal met achteringang - toilet - inloopkast - woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin en gezellige houtkachel.

De royale en sfeervolle woonkeuken is ingericht met een moderne handgemaakte designkeuken welke is voorzien van 3 inductie elementen, koelkast, afzuigkap, heteluchtoven, quooker en vaatwasser.

Via de keuken komt men in de hal aan de achterzijde en is er toegang middels twee openslaande deuren naar de woonkamer van circa 41 m<sup>2</sup> die voorzien is van een prachtige massief eiken mozaïekvloer en een fraaie houtkachel. De dubbele openslaande deuren naar het terras zorgen voor een perfecte eenheid met het overdekte terras aan de achterzijde van de woning en de achtertuin.

Behoudens de woonkamer is de hele begane grond voorzien van een Belgisch hardstenen vloer met vloerverwarming. Onder de werkkamer bevindt zich een kelder.

#### 1e Verdieping:

Overloop - 2 slaapkamers (deels voorzien van vaste kasten) - badkamer - wasruimte met CV-opstelling.

De masterbedroom heeft een eigen moderne badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel, designradiator en toilet. De vloeren op deze verdieping zijn uitgevoerd in een eiken mozaïek parket.

Vanaf de overloop is er toegang tot de kangoeroewoning.

3e Verdieping:

Overloop - aparte toiletruimte - 2 slaapkamers - badkamer met douche en wastafel.

Na hier jaren met veel liefde en plezier te hebben gewoond en gewerkt, gunnen de huidige eigenaren een andere liefhebber deze prachtige kans om alles bij elkaar te kunnen verenigen:  
Wonen, liefhebben, ondernemen, inwoning van bijvoorbeeld ouders/ kinderen, lange zomeravonden en feestjes in de tuin, ruimte voor trampolines en spelen in het bos, wakker worden van het gefluit van de vogels, koken in de royale woonkeuken en gezellige avonden in de serene woonkamer...

**DIT IS THUIS VOOR DE HELE FAMILIE!**

Wetenswaardigheden

Bouwjaren 1926 en 2012

Perceeloppervlakte: 1.491 m<sup>2</sup>

Inhoud woning ca. 1.305 m<sup>3</sup>

Inhoud bedrijfsruimte ca. 1.711 m<sup>3</sup>

Verwarming door middel van Nefit HR bouwjaar 2005 en Intergas HR

Zeer goed onderhouden, o.a. schilderwerk 2023

Aluminium kozijnen, draaikiep met gelaagd glas

Unieke combinatie van wonen en ondernemen!

Zwolle met ca. 15 minuten bereikbaar

NS-station op 5 fietsminuten bereikbaar

Met ca. 10 minuten wandelen midden op de heidevelden en in de bossen van de Noord Veluwe

Het gehele perceel heeft de bestemming bedrijven (woon- werk)



## KENMERKEN

Type woning:	vrijstaande woning
Soort woning:	villa
Bouwjaar:	1926, uitgebouwd 2005/2012
Perceeloppervlakte:	1491 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	ca. 354 m <sup>2</sup>
Inhoud:	ca. 1305 m <sup>3</sup>
Aantal slaapkamers:	8
Overige inpandige ruimte:	ca. 14 m <sup>2</sup>
Schuur/berging:	aangebouwd steen
Garage:	vrijstaand
Bedrijfsruimte:	ca. 354 m <sup>2</sup>

Warm water:	Nefit HR bouwjaar 2005 en Intergas HR
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Verwarming:	CV-combiketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Energie-label:	A+
Tuinligging:	tuin rondom
Bestemming:	Bedrijfsbestemming



## BEGANE GROND











# 1e VERDIEPING





## 2e VERDIEPING





## 3e VERDIEPING





# KANGOEROEWONING







# 1e VERDIEPING





# TUIN EN RONDOM DE WONING







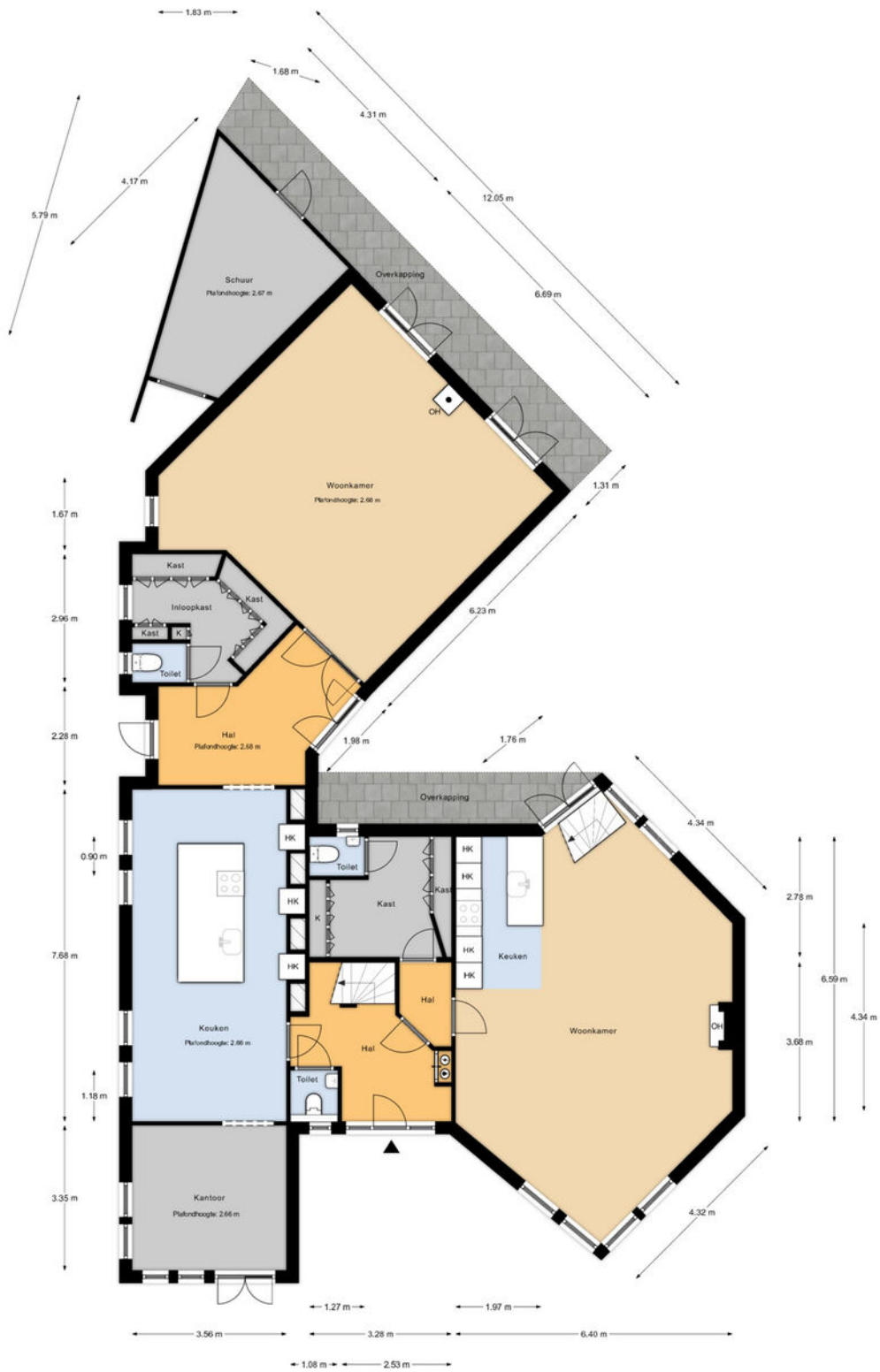




# BEDRIJFSRUIMTE



# PLATTEGROND



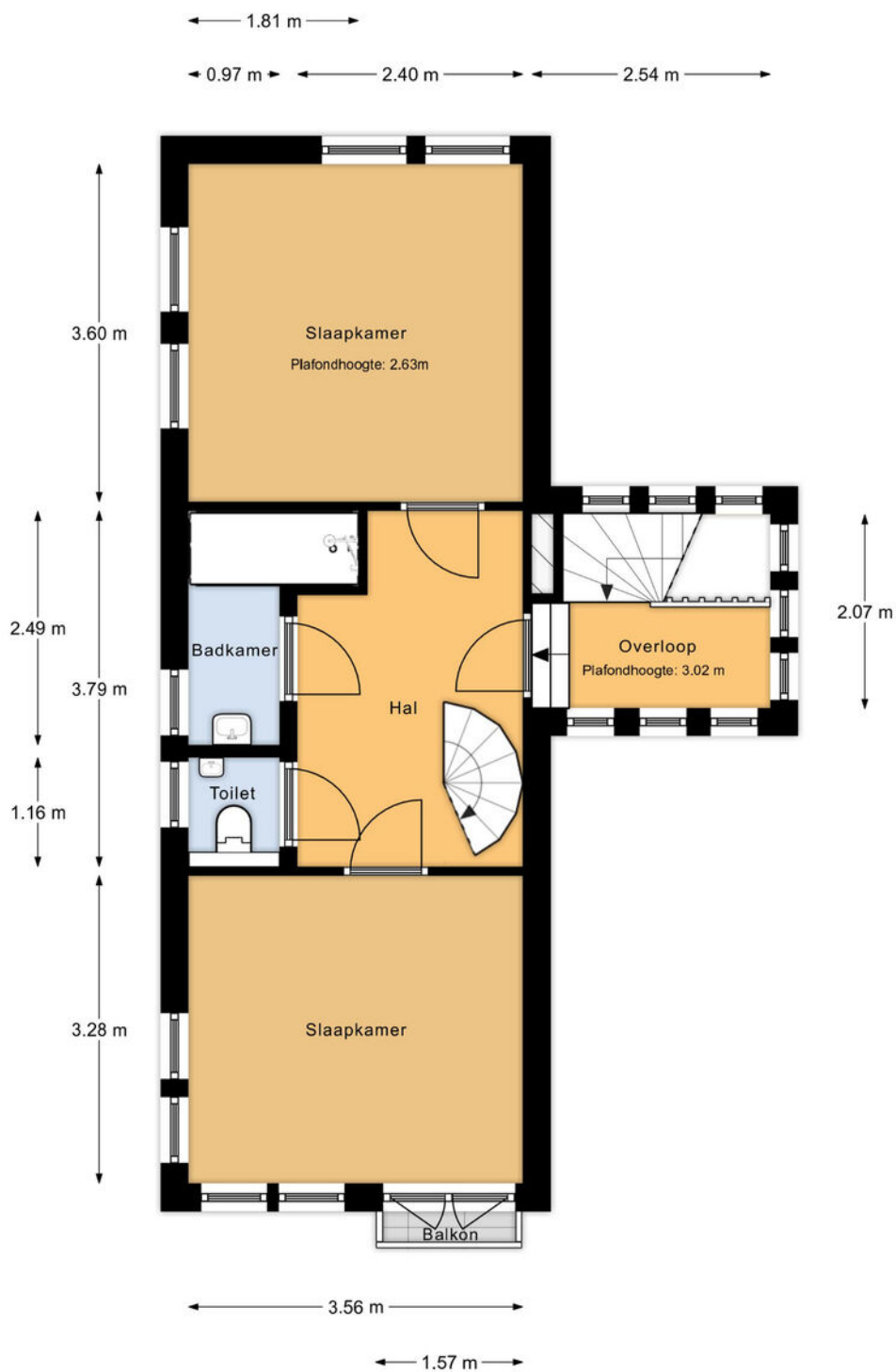
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN OPGEMAAKT VOOR INDICATIEVE DOELEN. HIERAAN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

# PLATTEGROND



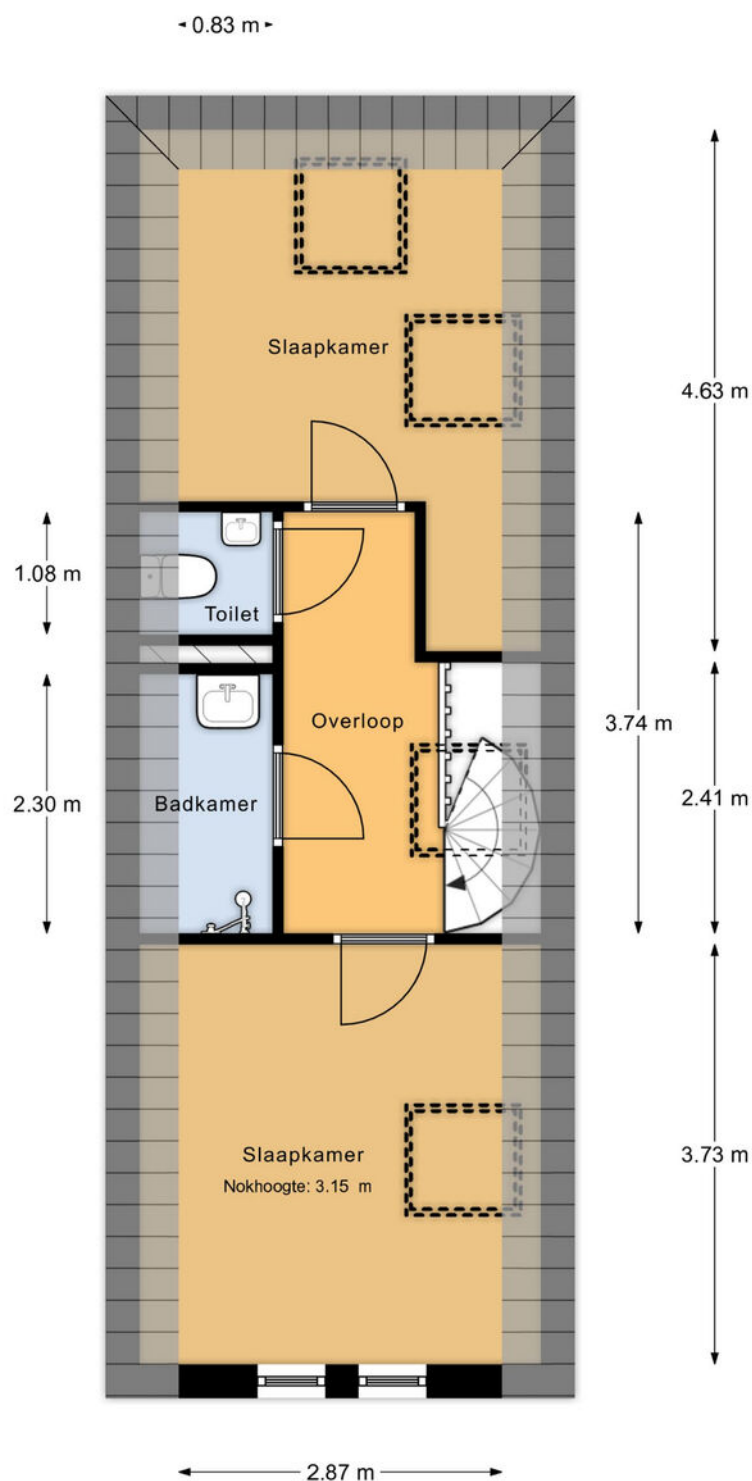
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN OPGEMAAKT VOOR INDICATIEVE DOELEN. HIERAAN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

# PLATTEGROND



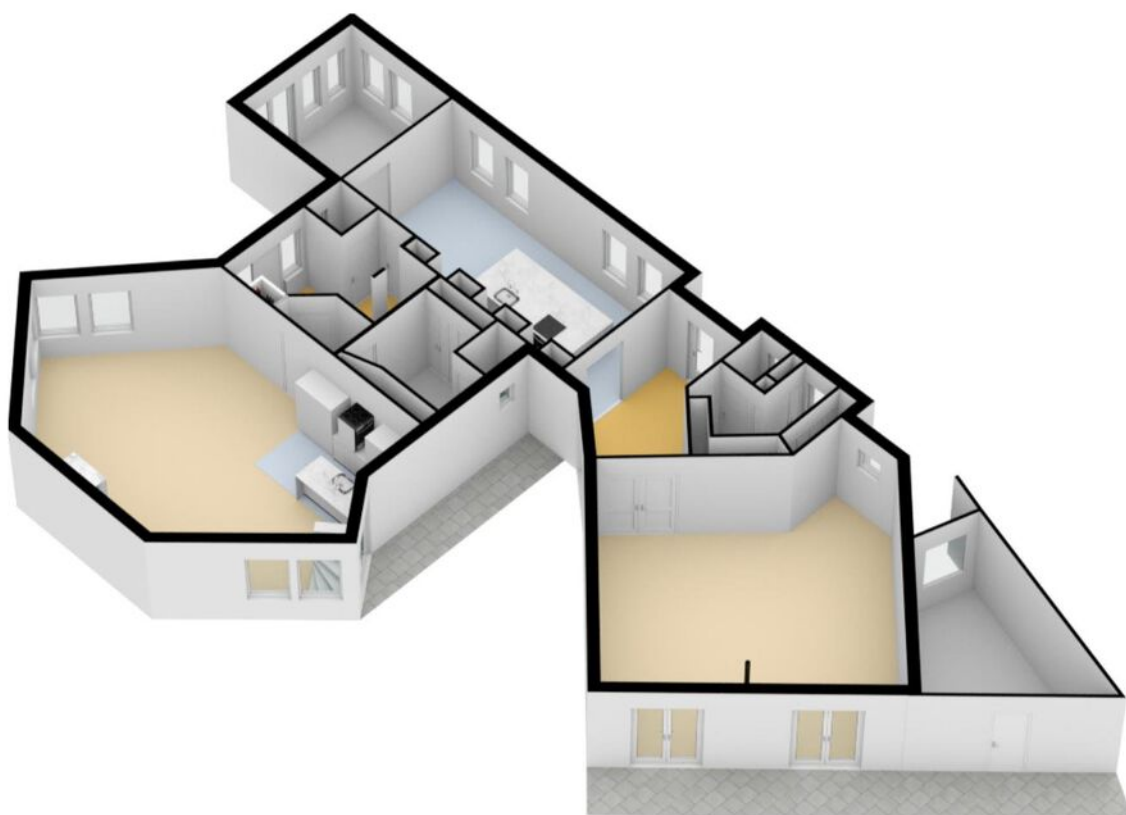
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN OPGEMAAKT VOOR INDICATIEVE DOELEN. HIERAAN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

# PLATTEGROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN OPGEMAAKT VOOR INDICATIEVE DOELEN. HIERAAN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

# PLATTEGROND

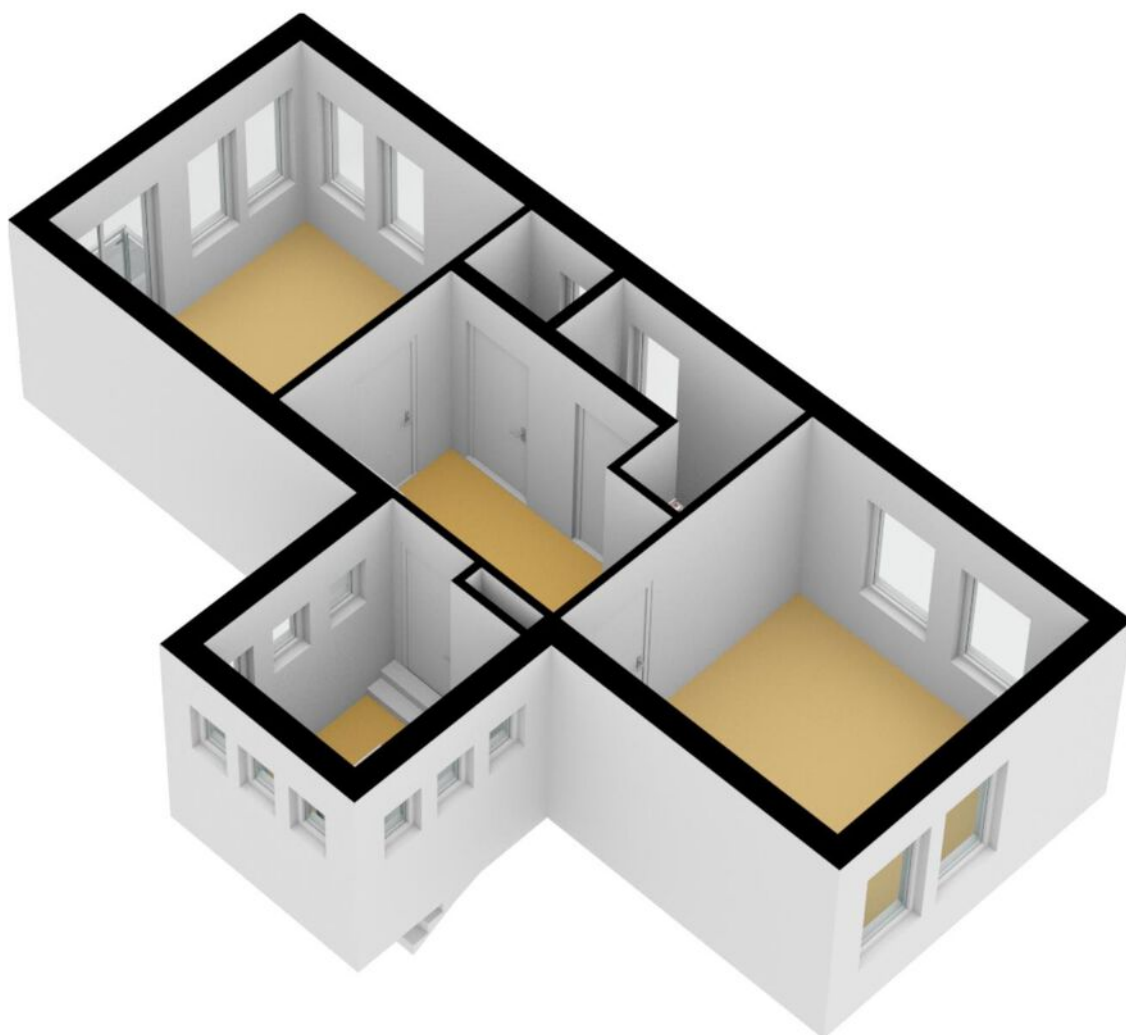


# PLATTEGROND

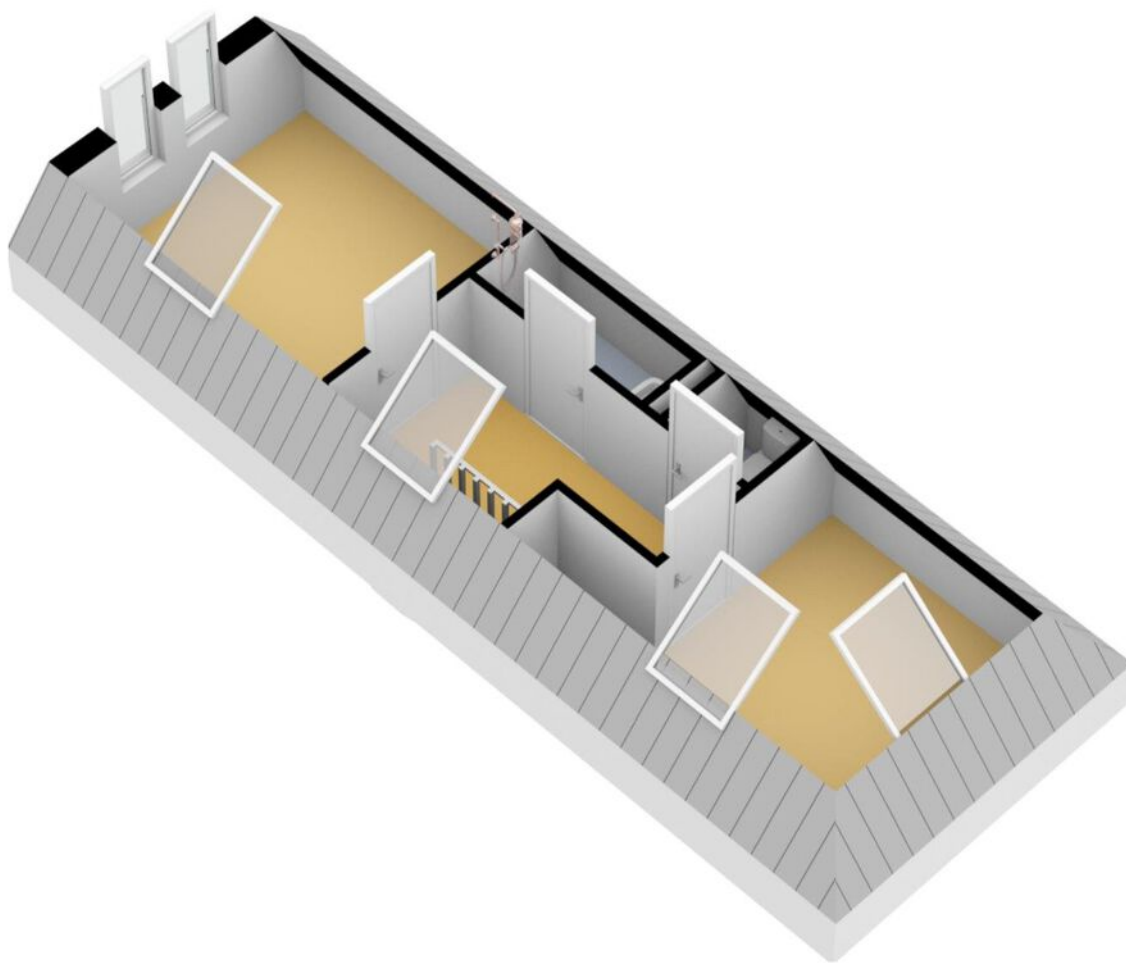




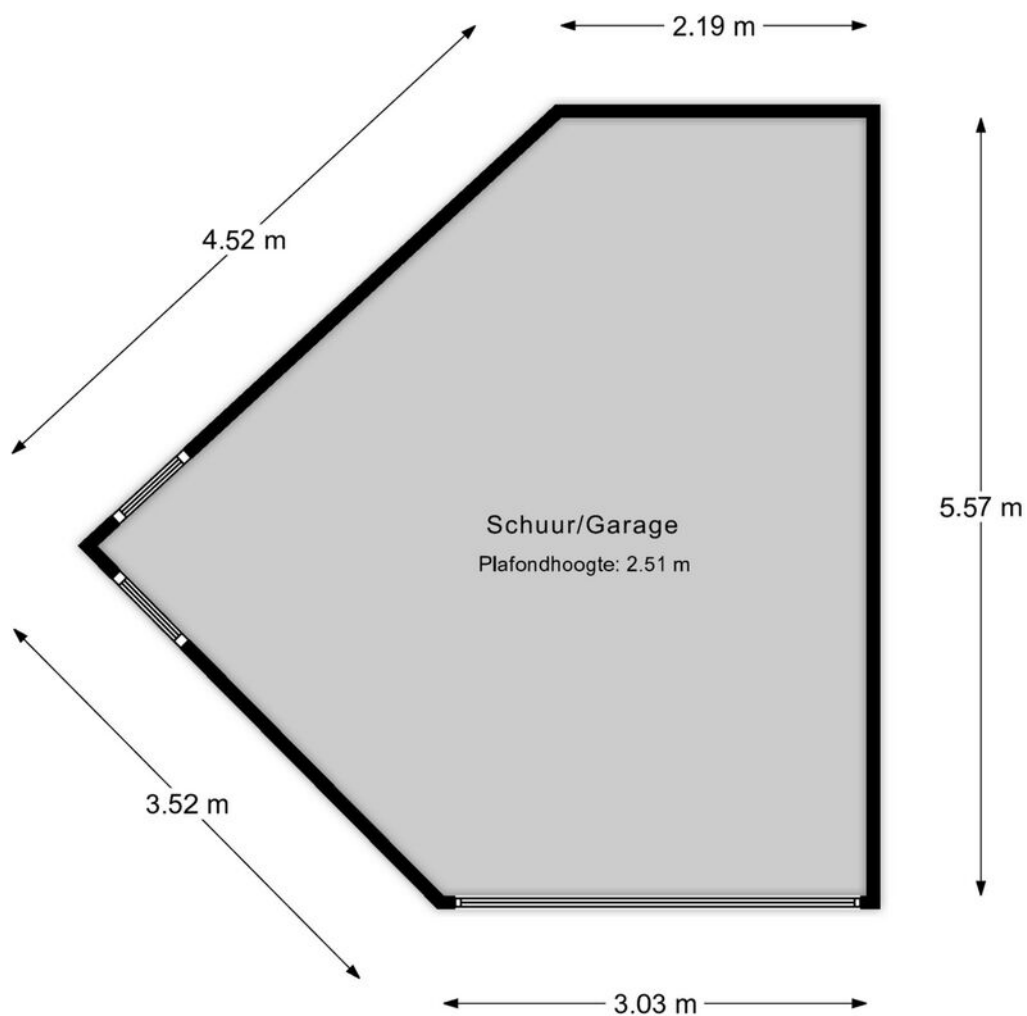
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

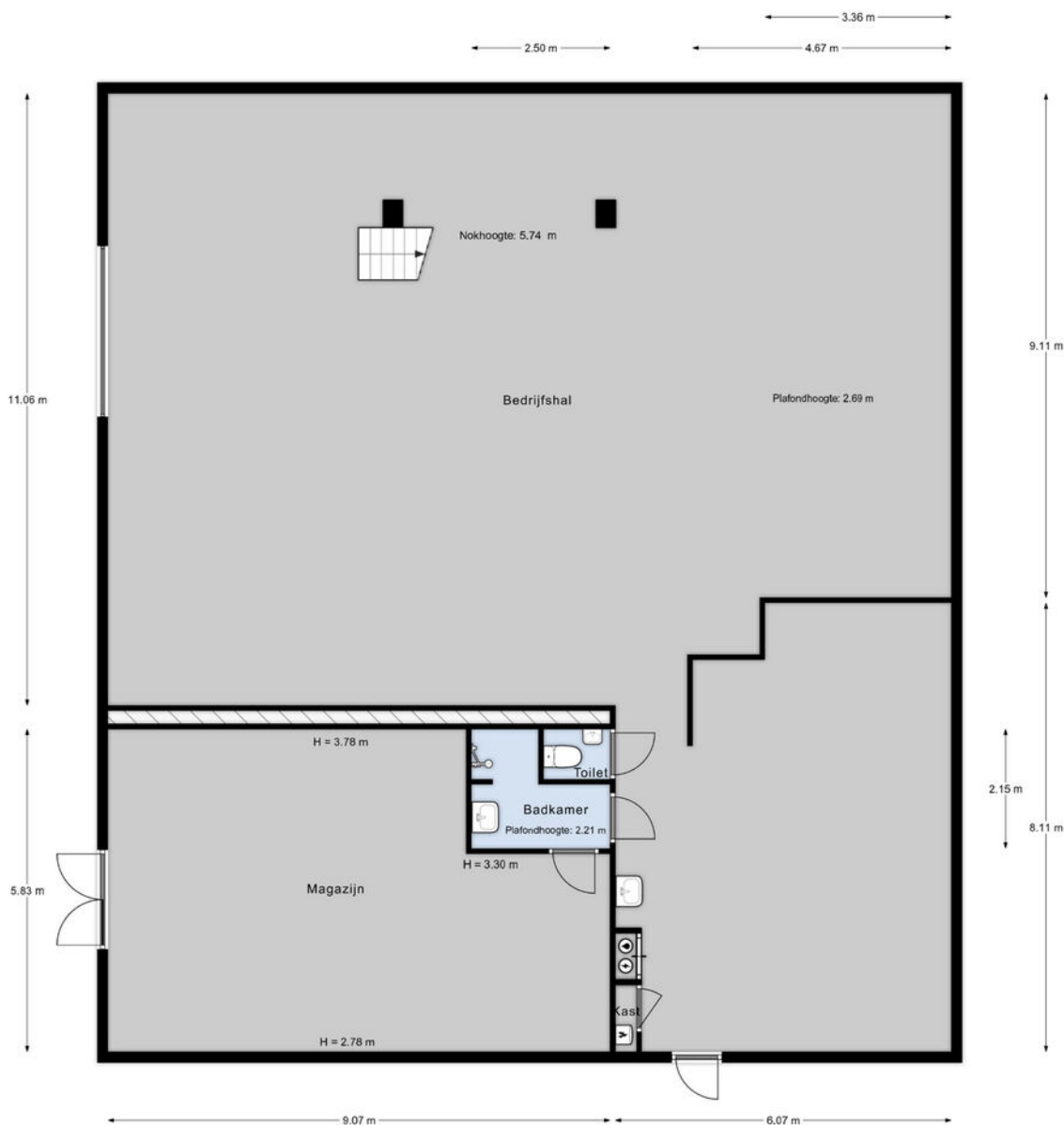


# PLATTEGROND



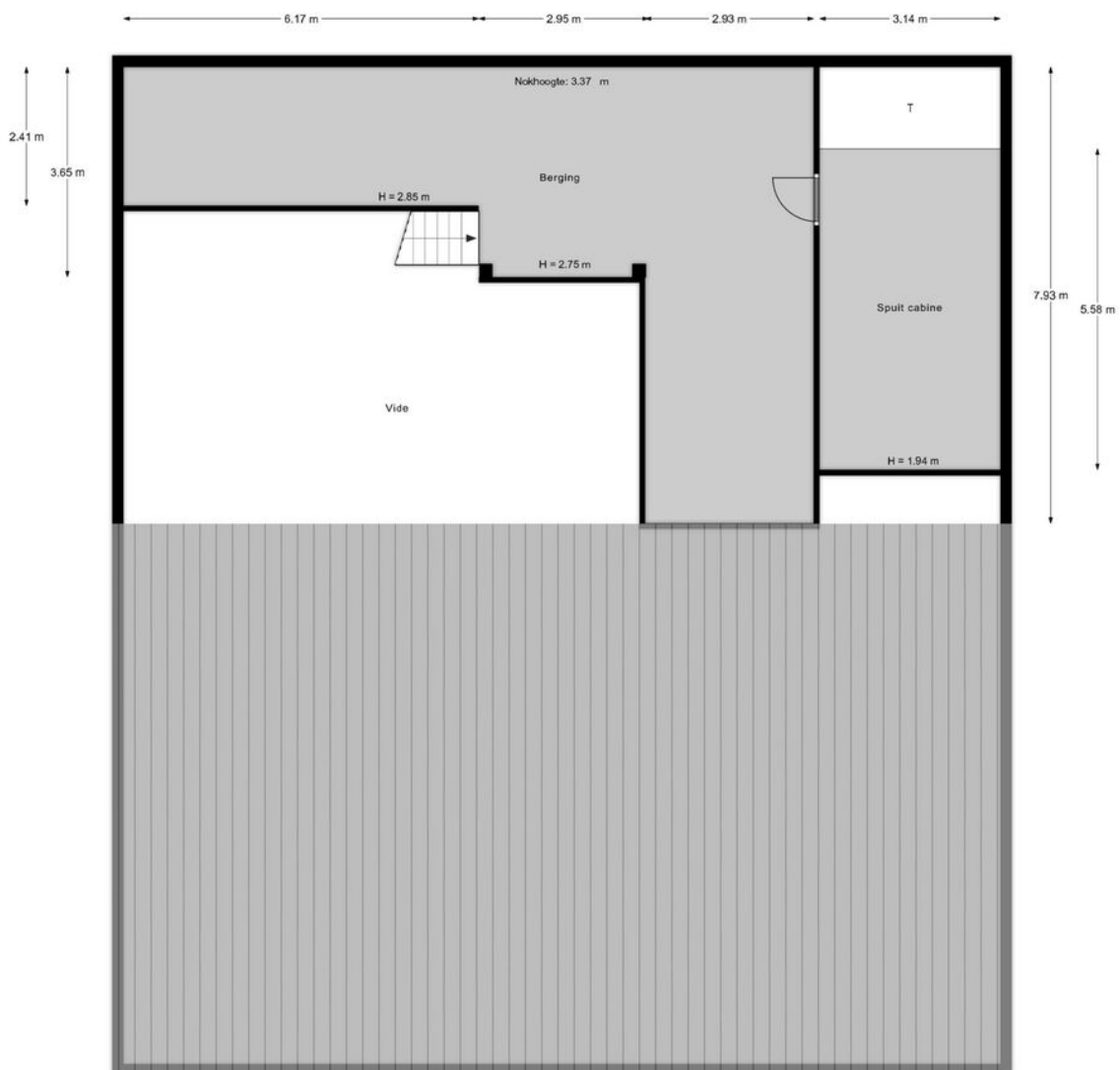
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN OPGEMAAKT VOOR INDICATIEVE DOELEINDEN.  
HIERAAN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

# PLATTEGROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN OPGEMAAKT VOOR INDICATIEVE DOELEINDEN.  
HIERAAN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

# PLATTEGROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN OPGEMAAKT VOOR INDICATIEVE DOELEINDEN.  
HIERAAN KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

# KADASTRALE KAART

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel			X	
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers			X	
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Boekenkasten			X	
- Kasten bergingen	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen	X			
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Screens	X			
-				X
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
<b>Overig, te weten</b>				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
- kookplaat	X			



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron		X		
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>				
- Eiken planken				X
-	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto	X			
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			

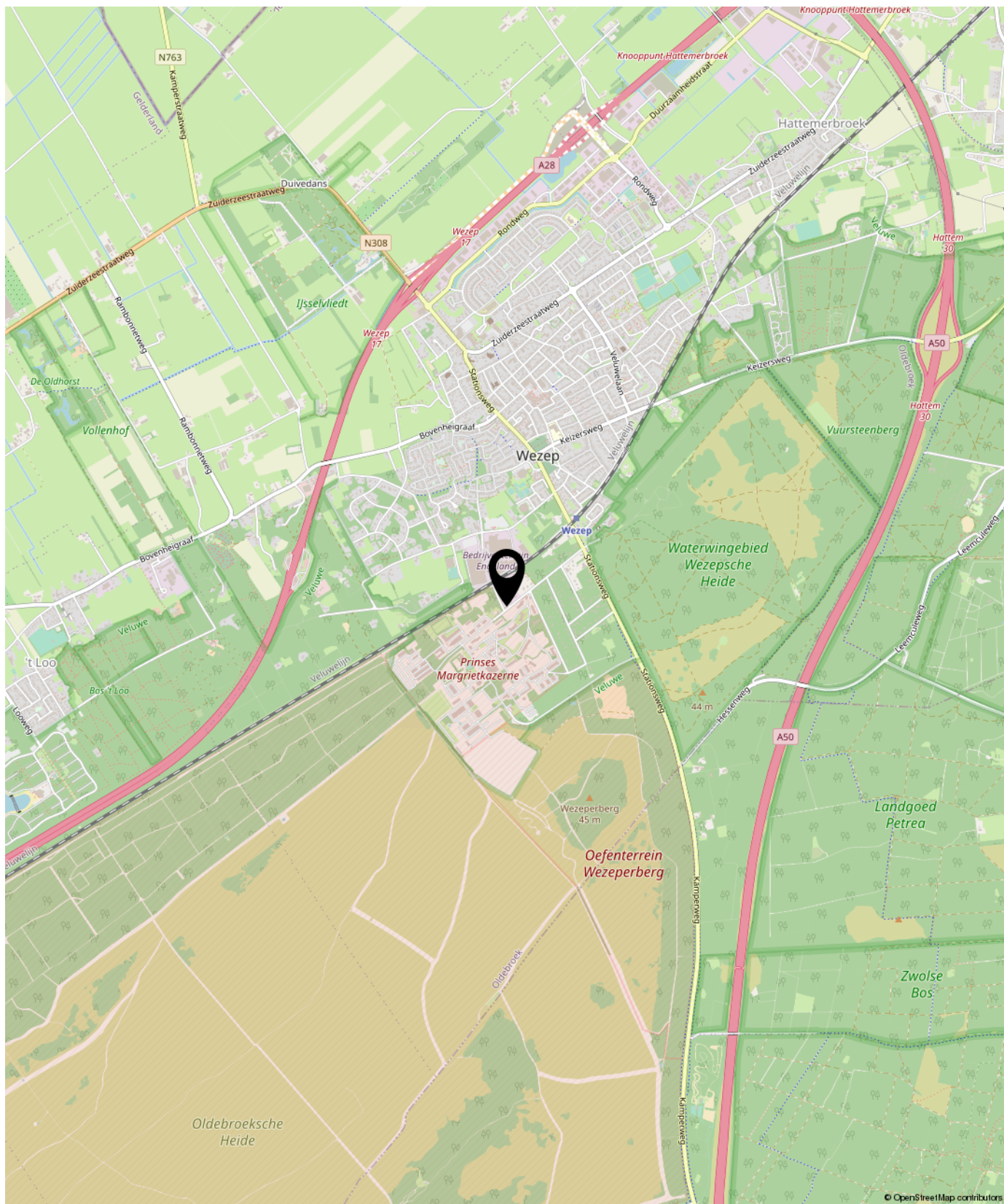
# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# LOCATIE



# BUURTINFORMATIE

## Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 12%

25 - 44: 17%

45 - 64: 34%

65+: 20%

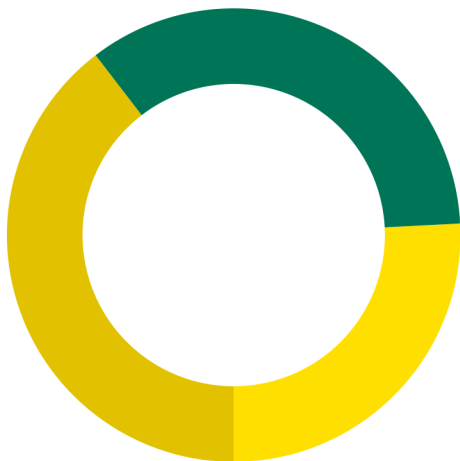
## Koop / huur



Koop: 72%

Huur: 28%

## Huishoudens



Eenpersoons: 26%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 40%



49%



51%



1,3 per huishouden

# Buurtinformatie - Oldebroek / Verspreide huizen Wezepse

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!



# DE ACHT MEEST GESTELDE VRAGEN

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

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

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

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

partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het bieding proces, 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 en 9). 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

# CLAUSULES

Zonder dat wij dit tijdens het onderhandelingsproces specifiek benoemen informeren wij je dat o.a. de volgende clausules in de koopovereenkomst opgenomen zullen worden:

## Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 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 woningen van voor 1994 een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart verkoper vrij te waren van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

## Ouderdomsclausule

Indien het een woning van of voor het bouwjaar 2000 betreft, zal in de NVM koopovereenkomst de zogenaamde 'ouderdomsclausule' worden opgenomen.

## Algemene Verordening Gegevensbescherming en Wwft

In verband met de wetwijziging op het gebied van de AVG worden er in de koopakte twee artikelen opgenomen waarin zowel verkoper als koper verklaren akkoord te gaan met het doorsturen van de gegevens aan notaris en taxateur voor de verdere afwikkeling van de verkoop en voor de financiering. Zie verder ook onze privacyverklaring die te vinden is op onze website [www.keizergarantiemakelaars.nl](http://www.keizergarantiemakelaars.nl). Daarnaast moet wij voldoen aan onze Wwft-verplichtingen.



## WELKOM BIJ KEIZER GARANTIEMAKELAARS

Wij zijn een dynamisch, actief en full service opererend makelaarskantoor. Je bent bij ons voor de aan- en verkoop van woningen, maar ook voor taxaties aan het juiste adres. Door onze jarenlange ervaring op de woningmarkt van Wezep, Zwolle, Hattem en omliggende plaatsen zijn wij van vele markten thuis. Wij kennen de markt én de mensen en kunnen zo dé perfecte match maken.

Niet voor niets heeft Keizer Garantiemakelaars een goede naam opgebouwd in Wezep, Zwolle en omstreken. No nonsens, eerlijk, persoonlijk en effectief, dat is waar wij voor staan en voor gaan. Onze aanpak is creatief en krachtig. Ondanks dat we af en toe lekker gek doen, zijn we vooral lekker normaal. We helpen onze klanten zoals we zelf ook geholpen willen worden. Goede kwaliteit is en blijft belangrijk en dat is ook het enige waar we geen concessies in doen. Als Garantiemakelaar bieden wij je ook nog eens vijf keiharde garanties! Hierdoor onderscheiden wij ons van de andere makelaarskantoren. Daarom zijn we er trots op dat wij twee keer op rij uitgeroepen zijn tot de Garantiemakelaar met de hoogste klanttevredenheid.

Wil je kennismaken of heb je verhuisplannen? Kom eens gezellig aan op ons kantoor! Je bent van harte welkom aan de Stationsweg 31 in Wezep. Bellen kan natuurlijk ook altijd 038-3761782. We staan 24 uur per dag voor je klaar!

### Adresgegevens:

Keizer Garantiemakelaars  
Stationsweg 31  
8091 AA WEZEP

Tel. 038-3761782  
[info@keizergarantiemakelaars.nl](mailto:info@keizergarantiemakelaars.nl)  
[www.keizergarantiemakelaars.nl](http://www.keizergarantiemakelaars.nl)



Bel voor meer informatie 038-3761782 of kijk op [www.keizergarantiemakelaars.nl](http://www.keizergarantiemakelaars.nl).





Keizer Garantiemakelaars  
Stationsweg 31  
8091 AA Wezep

Tel. 038-3761782  
[info@keizergarantiemakelaars.nl](mailto:info@keizergarantiemakelaars.nl)  
[www.keizergarantiemakelaars.nl](http://www.keizergarantiemakelaars.nl)

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. Bekijk hoe we omgaan met uw persoonsgegevens. Wij verwijzen u graag naar onze privacyverklaring op onze website.