



HARTMAN
MAKELAARS



Prins Hendrikweg 2 Bennekom

**PRACHTIGE, LUXE, ROYALE (bijna 300m²) EXCLUSIEVE VILLA OP ZEER RIANT PERCEEL
GELEGEN AAN DE RAND VAN DE VELUWE OP UITSTEKENDE LOCATIE IN EEN
LOMMERRIJKE VILLAWIJK! EEN OOGVERBLINDEND, MODERN ONTWERP MET
HOOGWAARDIGE COMPLETE AFWERKING EN A+++ LABEL !**

Deze schitterende en exclusieve villa waarmee begin dit jaar gestart is met de realisatie (2023) bevindt zich momenteel in de afrondende fase van de bouw. Dit pareltje bevindt zich op een riant perceel van 1.695 m² groot, aan de rand van de uitgestrekte bossen van de Veluwe en is volledig omringd door rust en natuur. De prachtige, vrije ligging van de villa en anderzijds de voorzieningen die zich in het centrum van Bennekom op korte afstand bevinden, zorgen voor een heerlijke en ideale woonomgeving! Bij de realisatie van dit hoogwaardig uitgevoerde ontwerp is gekeken naar de toekomst. Zonnepanelen, volledige isolatie, Triple + glas, een warmtepomp, WTW-unit, een ingebouwd airco-systeem; overal is rekening mee gehouden. Deze stijlvolle en strak vormgegeven villa is gebouwd in een tijdloos ontwerp waarbij de combinatie van hout-/glasafwerking, verticale lijnen en veel lichtinval centraal staan. Met een woonoppervlakte van ca. 300 m² (incl. technische ruimte) is deze moderne villa verdeeld over 3 woonlagen met onder andere 3 royale livings, luxe woon-/leefkeuken met koffiecormer, sfeervolle gashaarddivider, bijkeuken, 4 royale slaapkamers, 2 badkamers, meerdere separate toiletruimten, een praktische technische ruimte en tot slot een voortreffelijk buitenterras met veranda en vrijstaande garage. Afbouwwensen zijn thans nog mogelijk en bespreekbaar.

Stijlvol resideren op unieke en wondermooie locatie in volledige rust en tóch centraal!



Koopsom : € 1.895.000,- = k.k.

Aanvaarding : in overleg

WWW.PRINSHENDRIKWEG2BENNEKOM.NL



**vastgoedcert
gecertificeerd**



Brinkstraat 5^b (hoek Lindelaan) | 6721 WR Bennekom | Postbus 66 | 6720 AB Bennekom
0318 - 43 00 00 | info@hartmanmakelaars.nl | www.hartmanmakelaars.nl

Stijlvol resideren in luxe villa



In de lommerrijke villawijk, aan de rand van de uitgestrekte bossen van de Veluwe en tóch centraal, vindt u deze oogverblindende onder architectuur gebouwde nieuwbouvilla. Dit jaar (2023) is er gestart met de bouw van deze unieke en stijlvolle royale villa waarbij is gekozen voor een strak vormgegeven villa met een modern en tijdloos ontwerp.





Riant, comfortabel, modern en energiezuinig zijn kenmerkend voor dit zeldzame object.

Deze moderne villa beschikt onder meer over: 40 zonnepanelen, een (lucht)warmtepomp, WTW-unit, infrarood verwarming, aircosysteem, vloerverwarming- en koeling, volledige isolatie en Triple + beglazing. Tevens worden de voorbereidingen getroffen voor domotica (huisautomatisering).





De fraaie combinatie van materiaalkeuze met hout- en glasafwerking, stucwerk, het gebruik van verticale lijnen en het creëren van veel lichtinval geeft deze woning zijn eigentijdse en frisse uitstraling.

Bij binnenkomst in de ontvangsthal krijgt u meteen een goede indruk over de aangename ruimte die de woning te bieden heeft. De ontvangsthal beschikt over de toegang naar de eerste verdieping en het souterrain. Daarnaast vindt u hier de meterkast, een separate toiletruimte, ingebouwde garderobekast en functionele provisiekast.

Doordat de gevel/dakvlak voorzien zijn van een schitterende raampartij, treedt hier veel daglicht binnen en beschikt u over een waanzinnig zicht naar buiten. Bovendien staat deze raampartij voortreffelijk in het verfijnde aanzicht van het ontwerp.



Smaakvolle woon-/eetkeuken met aparte koffiecorner

De smaakvolle, open leef-/woonkeuken past met zijn uitgebreide opstelling en kookeiland, perfect bij de indeling van deze woning.

Er is hierbij gekozen voor een donkere houtlook afwerking met lichte kleurstelling aanrechtblad. De keuze voor de natuurlijke en aardse kleur sluit piekfijn aan op de rest van de materiaalkeuze en het tijdloze design van de woning.



De keuken is voorzien van een composieten aanrechtblad (Molino White gepolijst) en beschikt over diverse inbouwapparatuur zoals een BORA inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, diverse luxe Siemens apparatuur waaronder: een multifunctionele oven met magnetronfunctie, combi-stoomoven, vaatwasser, koelkast en vriezer. Tevens zal er een luxe Hananto geïntegreerde wijnklimaatkast en een Quooker worden gerealiseerd. Door de speelse indeling is er bij de eethoek gekozen voor het realiseren van een aparte koffiecorner. Deze is qua stijl en uitstraling volledig afgestemd op de rest van de keuken en vormt hierdoor een mooi geheel. Zo kunt u na het nuttigen van een smakelijke maaltijd nagenieten onder genot van een lekkere kop koffie.



Na de luxe keuken, de aangrenzende tuingerichte eethoek en koffi corner heeft u een fraai uitzicht op de veranda buiten.



Naast deze eethoek en koffi corner bevindt zich de eerste living. Door de gerealiseerde gashaard roomdivider is deze ruimte op uitstekende wijze verdeeld.

Door het ontwerp deelt de haard de ruimte in tweeën, maar is deze ook toepasbaar om de ruimtes juist met elkaar verbinden. De gashaard zal als doorkijkwand worden geplaatst, waardoor dit de echte eyecatcher van de ruimte zal worden.

Deze omvangrijke living is voorzien van een splitlevel, waardoor deze heerlijke leefruimte nog ruimer aanvoelt en tegelijkertijd een speels karakter met zich meebrengt.

Middels de ingebouwde TV-wand is deze ruimte perfect geschikt om helemaal tot rust te komen!

Tevens is er een tweede royale living aanwezig aan de voorzijde van de woning.



Eerste verdieping

Aangekomen op de eerste verdieping heeft u vanaf de overloop toegang tot alle kamers die zich hier bevinden.



De gigantische master bedroom met een oppervlakte van ca. 23 m² is compleet naar eigen wens in te richten. Door de hoge nok en grote raampartijen beschikt de ruimte over veel lichtinval, een open en vrij gevoel en heeft u een schitterend zicht op de achtertuin.



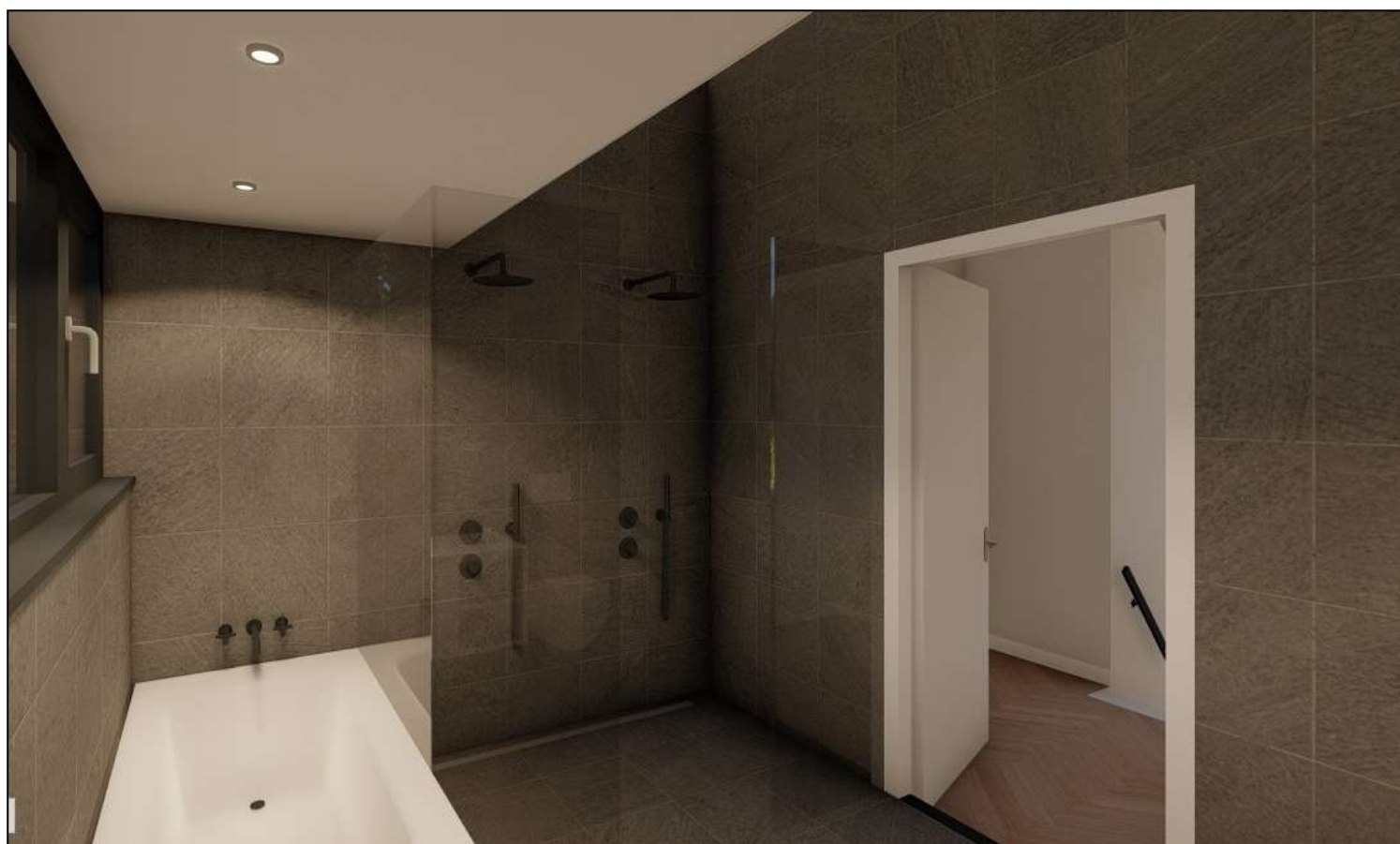
De dakkapel is volledig gelegen over de rechterzijde van de woning. Hierdoor genieten zowel de badkamer, master bedroom en de slaapkamer aan de rechtervoorzijde optimaal van extra ruimte en licht.

Bovendien zijn er nóg twee slaapkamers aanwezig aan de voorzijde van de woning.



Voorts bevindt zich op de verdieping een ruim opgestelde en luxe afgewerkte badkamer welke compleet is afgewerkt (voorzien van tegelwerk en sanitair).

Door de dakkapel die over de volledige lengte van de kap is doorgetrokken, heeft u in de badkamer veel daglicht en zicht op de zijtuin.





Het souterrain is ingedeeld in 3 royale kamers, waarvan de kamer aan de voorzijde ideaal gebruikt kan worden als tweede living. Door de grote raampartijen, openslaande deuren naar buiten en het gerealiseerde talud beschikt deze living (tevens geschikt als slaapkamer), over veel daglicht en een extra comfort.



Het souterrain zal worden voorzien van infrarood verwarming.

Tevens is het souterrain voorzien van een badkamerruimte en zal er een separate toiletruimte worden gerealiseerd, welke volledig zullen worden afgewerkt incl. sanitair en tegelwerk.

De slaapkamer gelegen aan de achtertuinzijde in het souterrain, wordt voorzien van een extra koekoeksraam, zodat er extra lichtinval gecreëerd wordt.





Buiten zal er een royale vrijstaande garage (ca. 31 m²) worden gerealiseerd. Deze biedt, naast de parkeerplaatsen op eigen terrein en oprit extra parkeergelegenheid en kan indien gewenst ook voor andere doeleinden gebruikt worden.

In de afsluitbare en verwarmde veranda (ca. 25 m²) kunt u optimaal genieten. Ook heeft u de mogelijkheid voor het aanleggen van een buitenkeuken met aansluitende eethoek en/of lounge.

Door de houten gevelbekleding passen de garage en veranda uitstekend bij de rest van het ontwerp!

Diverse impressiebeelden van het perceel dat rondom de woning is gelegen.

Met een totaal perceeloppervlakte van 1695 m² heeft u hier alle ruimte deze geheel naar eigen wens in te richten!

De tuin zal worden aangelegd waarbij deze deels wordt voorzien van tegelwerk en bestrating.



Huidige situatie:



De woning bevindt zich momenteel in de afbouwfase. Door middel van de foto's op deze pagina krijgt u een beeld hoe gevorderd de bouw is.

Datum van alle onderstaande gemaakte foto's: 24-10-2023





Deze villa is te bereiken vanaf de straat middels de elektrische poort. Bovenstaande foto geeft de locatie aan waar deze elektrische poort zal worden geplaatst.



Onderstaande afbeelding geeft de huidige situatieweer met betrekking tot de garage en de veranda.



Type object	Vrijstaande (nieuwbouw)villa
Bouwjaar	2023
Indeling	<p>Dit pareltje van een (nieuwbouw)villa bevindt zich momenteel in de laatste fase van de bouw (afbouwfase). Deze unieke villa is gelegen op een prachtig perceel van 1695 m² grond en is met ca. 300 m² aan woonoppervlakte (incl. technische ruimte) voor velen hét ideale droomhuis om geheel naar eigen wens in te richten. Middels de elektrisch bedienbare poort betreedt u het eigen terrein, waar deze villa u met zijn wondermooie en statige uitstraling verwelkomt. Verdeeld over 3 royale woonlagen heeft u hier alle mogelijkheid diverse doeleinden te realiseren.</p> <p>Souterrain: Het souterrain is bereikbaar middels de vaste trap vanaf de ontvangsthal op de parterre. Hier betreedt u de hal vanwaar u toegang heeft tot de riante living met een oppervlakte van ca. 33 m². Middels de gerealiseerde talud aan de voorzijde van de woning, is er veel daglicht en kunt u via de naar binnenslaande deuren naar buiten. Indien gewenst, is deze ruimte natuurlijk ook uitstekend geschikt als extra master bedroom. Aan de andere zijde bevindt zich een ruime slaapkamer waar middels een koekoeksraam daglicht binnentreedt. Aangrenzend is vanuit de slaapkamer een extra technische ruimte bereikbaar.</p> <p>Het souterrain is voorzien van een badkamer welke is voorzien van tegelwerk en sanitair. Verder is er infrarood verwarming aanwezig, wat zorgt voor een gunstig energieverbruik, een prettige luchtcirculatie en natuurlijk een moderne uitstraling. Tevens is er een airco aanwezig welke naast het koelen ook zorg draagt voor het verwarmen van de verschillende ruimten.</p> <p>Parterre: Bij binnenkomst in de ontvangsthal krijgt u meteen een goede indruk over de aangename ruimte die de woning te bieden heeft. De ontvangsthal beschikt over de toegang naar de eerste verdieping en het souterrain. Daarnaast vindt u hier de meterkast, een separate toiletruimte, ingebouwde garderobekast en functionele provisiekast. Vanuit de hal heeft u toegang tot de smaakvolle woon-/leefkeuken, welke is voorzien van een uitgebreide opstelling met kookeiland, wat perfect past bij de indeling van de woning. Er is hierbij gekozen voor een donkere houtlook afwerking met lichte kleurstelling aanrechtblad, wat piekfijn aansluit op de rest van het design van de woning. De keuken is voorzien van een composieten aanrechtblad (Molino White gepolijst) en beschikt over een luxe BORA inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, Hananto wijnklimaatkast en diverse luxe Siemens inbouwapparatuur waaronder: een multifunctionele oven met magnetronfunctie, combi-stoomoven, vaatwasser, koelkast en vriezer.</p> <p>De speelse indeling van de woon-/leefkeuken geeft de ruimte de unieke mogelijkheid voor het realiseren van een aparte koffiecorner. De elegante koffiecorner is qua stijl en uitstraling volledig afgestemd op de rest van de keuken en vormt hierdoor een mooi geheel. De eethoek en koffiecorner bieden middels de schuifpui toegang tot het terras en rondom gelegen tuin.</p> <p>Naast de eethoek bevindt zich de eerste living. Door de gerealiseerd gaschaard roomdivider is deze ruimte op uitstekende wijze verdeeld. Door het ontwerp deelt de haard de ruimte in tweeën, maar is deze ook toepasbaar om de ruimtes juist met elkaar te verbinden. De gaschaard zal als doorkijkwand worden geplaatst, waardoor dit de echte eyecatcher van de ruimte zal worden!</p> <p>Via de woon-/leefkeuken is de praktische bijkeuken te bereiken. Deze is voorzien van een eenvoudig keukenblok met spoelbak en whirlpool koelkast, aansluitingen voor was-/droogapparatuur en beschikt daarnaast over een separate toiletruimte.</p> <p>Middels een split level in de woning is de eerste living te bereiken. Deze ruimte van ca. 33 m² groot zal worden voorzien van prachtige glazen deuren, een ingebouwde tv-wand en kijkt uit op de tuin. Deze heerlijke living is de perfecte ruimte om onder het genot van een drankje en hapje helemaal tot rust te komen.</p> <p>Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een extra living. Deze, tevens, veelomvattende living heeft een prachtig zicht op tuin voor de woning. Door het talud wordt de illusie gecreëerd dat u zich begeeft op een verhoogde verdieping, wat de dynamiek en levendigheid in de woning benadrukt.</p>

Eerste verdieping:

Middels de vaste trap in de centrale hal is de eerste verdieping te bereiken. Aangekomen op de overloop/hal boven, ervaart u gelijk op dat er veel lichtinval binnentreedt. Doordat de gevel/dakvlak voorzien zijn van een schitterende raampartij, treedt hier veel daglicht binnen en beschikt u daarnaast over een waanzinnig uitzicht naar buiten. Bovendien staat deze raampartij voortreffelijk in het verfijnde aanzicht van dit ontwerp, waarbij de glaspartijen, houtafwerking en verticale lijnen centraal staan.

Vanaf de overloop is de master bedroom te bereiken. Deze slaapkamer, met een oppervlakte van ca. 23 m² groot, welke door de hoge nok nóg groter en ruimer oogt heeft zicht op de zuid gepositioneerde achtertuin en is volledig naar eigen voorkeur in te richten.

Voorts zijn er nog twee ruime slaapkamers aan de voorzijde van de woning gerealiseerd. Ook deze slaapkamers hebben door de hoge nok en grote, unieke raampartijen tot aan de vloer van de kamer en een geweldige wegblijk.

Voorts bevindt zich op de verdieping een ruim opgestelde en luxe badkamer, welke compleet zal worden afgewerkt waarbij deze o.a. wordt voorzien van tegelwerk en sanitair.

Op de verdieping is gekozen voor het plaatsen van een dakkapel over de volledige rechterkap (westkant). Hierdoor beschikken de master bedroom, badkamer en slaapkamer rechtsvoor over extra lichtinval en ruimte.

Verder beschikt de verdieping over 2 airco's welke in combinatie met de luchtwarmtepomp naast koelen ook kunnen verwarmen.

Deze exclusieve nieuwbouvilla is met zijn hoogwaardige afwerking, speelse indeling en unieke elementen waaronder de beglazing vanaf vloerniveau een pareltje onder de villa's in Bennekom. Dit in combinatie met de goede isolatie waarden, Triple + beglazing, luchtwarmtepomp, WTW-unit, airco's en infrarood verwarming maken dit voor velen de perfecte droomwoning!

Inhoud en woonoppervlakte

Inhoud	Circa 1000 m ³
Woonoppervlakte	Circa 300 m ² (inclusief technische ruimte souterrain)

Bijgebouwen

Parkeergelegenheid	Meerdere parkeerplaatsen op afgesloten, eigen terrein (oprit met elektrische poort) en in eigen garage.
Garage	Vrijstaande garage aanwezig (ca. 31 m ²)
Veranda	Veranda aanwezig (25 m ²)

Kadastrale gegevens en ligging

Kadastrale recherche	Gemeente Bennekom Sectie E Nummer(s) 12555 en 12556
Perceel oppervlakte	1695 m ² eigen grond
Tuin en ligging:	<p>Op een prachtig perceel van maar liefst 1695 m² eigen grond is deze nieuwbouvilla gerealiseerd. Hier bevindt u zich op grenzend aan de uitgestrekte bossen van de Veluwe en wordt u volledig omringd door rust en natuur. Hierdoor woont u hier met een groot gevoel van vrijheid en privacy. Het riante perceel en de omliggende tuin bieden de mogelijkheden om deze geheel naar eigen wens in te richten.</p> <p>Op dit prachtige perceel bevindt zich een grote vrijstaande garage (ca. 31 m²) en een afsluitbare en verwarmde veranda, waardoor u het gehele jaar door ultiem geniet van de prachtige, bosrijke omgeving en rust die de woning en omliggende natuur te bieden heeft. Tevens wordt de tuin deels voorzien van fraai aangelegd tegelwerk en bestrating.</p> <p>De Prins Hendrikweg is een zeer geliefde straat in deze lommerrijke villawijk. Daarnaast bevinden de uitvalswegen A12, A15, A30 en A50 waardoor wonen en werken ideaal te combineren zijn!</p> <p>Het gezellige Bennekomse dorpscentrum bevindt zich tevens op korte afstand waardoor diverse winkels, supermarkten, sportgelegenheden, restaurants en het openbaar vervoer gemakkelijk te bereiken zijn.</p> <p>Bent u een echt liefhebber van goed en lekker eten? Dan is Michelinsterrenrestaurant 'Het Koetshuis' welke gelegen is in Bennekom een echte aanrader!</p>

Maatvoering

Souterrain:		
Living (1)	ca. 27,01	m ²
Slaapkamer (1)	ca. 16,67	m ²
Technische ruimte	ca. 20,68	m ²
Badkamer	ca. 4,55	m ²
Toilet	ca. 1,08	m ²
Hal	ca. 7,79	m ²
Parterre:		
Living (1)	ca. 32,65	m ²
Living (2)	ca. 27,14	m ²
Leefkeuken met koffiecórner	ca. 63,60	m ²
Bijkeuken	ca. 7,64	m ²
Toilet (bijkeuken)	ca. 1,09	m ²
Hal	ca. 7,15	m ²
Toilet (hal)	ca. 1,17	m ²
Eerste verdieping:		
Slaapkamer (2)	ca. 23,28	m ²
Slaapkamer (3)	ca. 11,00	m ²
Slaapkamer (4)	ca. 10,07	m ²
Badkamer	ca. 8,79	m ²
Hal/overloop	ca. 6,38	m ²
Bijgebouwen:		
Garage	ca. 31,0	m ²
Veranda	ca. 25,0	m ²





MEETSTAAT NEN 2580 MEETINSTRUCTIES

Datum meetopname	24 oktober 2023	Postcode / plaats	6721 AD / Bennekom
Datum meetrapport	1 november 2023	Soort woning	Vrijstaande woning
Adres	Prins Hendrikweg 2	Soort meting	Meting op locatie
Opdrachtgever	Hartman Makelaars	Status	Definitief
Totaal woning	Totaal Gebruiksoppervlak wonen		274 m2
	Totaal Overige inpandige ruimte		21 m2
	Totaal Gebouwgebonden buitenruimte		0 m2
	Totaal Externe bergruimte		31 m2
	Totaal Bruto inhoud woning		979 m3
1^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag		82,7 m2
	Correctie nissen, trapgaten, vides, etc.		1,2 m2
	Overige inpandige ruimte		20,7 m2
	Gebruiksoppervlakte wonen		60,8 m2
	Gebouwgebonden buitenruimte		0,0 m2
	Externe bergruimte		31,1 m2
2^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag		148,4 m2
	Correctie nissen, trapgaten, vides, etc.		0,0 m2
	Overige inpandige ruimte		0,0 m2
	Gebruiksoppervlakte wonen		148,4 m2
	Gebouwgebonden buitenruimte		0,0 m2
	Externe bergruimte		0,0 m2
3^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag		64,8 m2
	Correctie nissen, trapgaten, vides, etc.		0,0 m2
	Overige inpandige ruimte		0,0 m2
	Gebruiksoppervlakte wonen		64,8 m2
	Gebouwgebonden buitenruimte		0,0 m2
	Externe bergruimte		0,0 m2
4^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag		0,0 m2
	Correctie nissen, trapgaten, vides, etc.		0,0 m2
	Overige inpandige ruimte		0,0 m2
	Gebruiksoppervlakte wonen		0,0 m2
	Gebouwgebonden buitenruimte		0,0 m2
	Externe bergruimte		0,0 m2

Opmerkingen

Disclaimer

Deze meting en berekeningen zijn conform de 'Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen' en 'Meetinstructie-Bruto inhoud woningen'. Deze zijn gebaseerd op NEN 2580: 2007/C1:2008.





Souterrain

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

Bennekom – Prins Hendrikweg 2



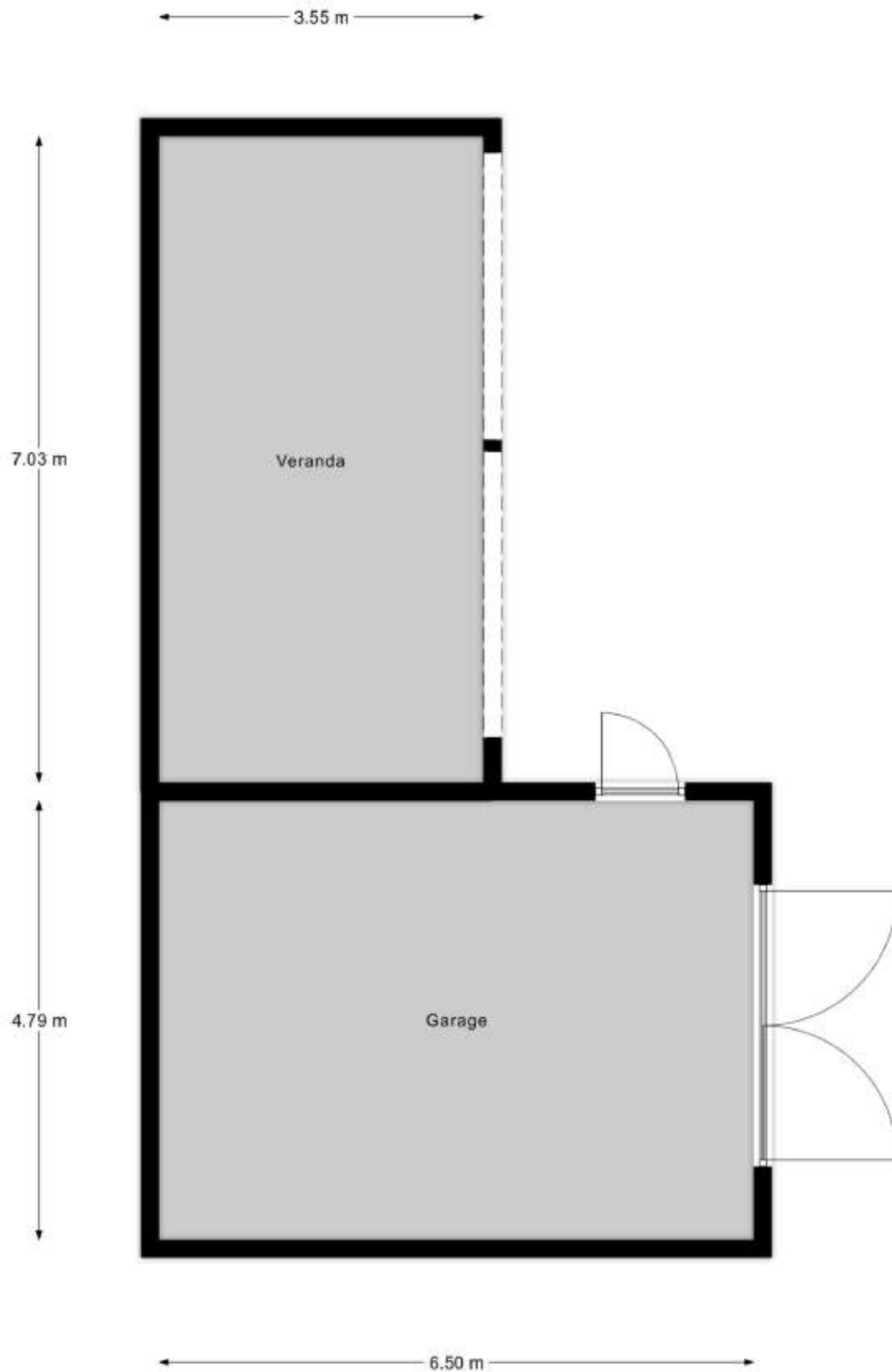
Begane Grond

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix



1e Verdieping

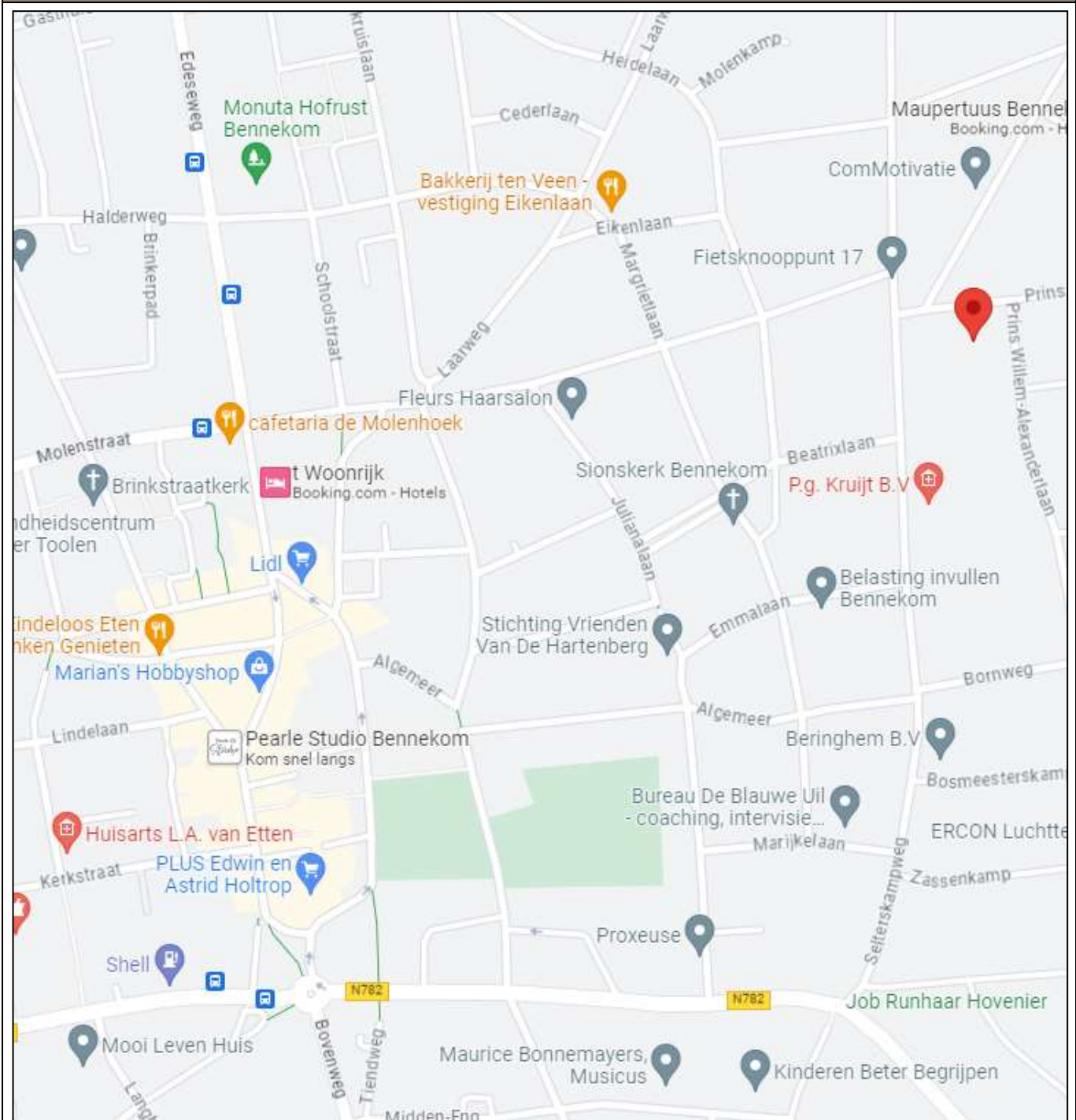
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix



Garage

Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld, conform NEN2580 gemeten en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Fotix

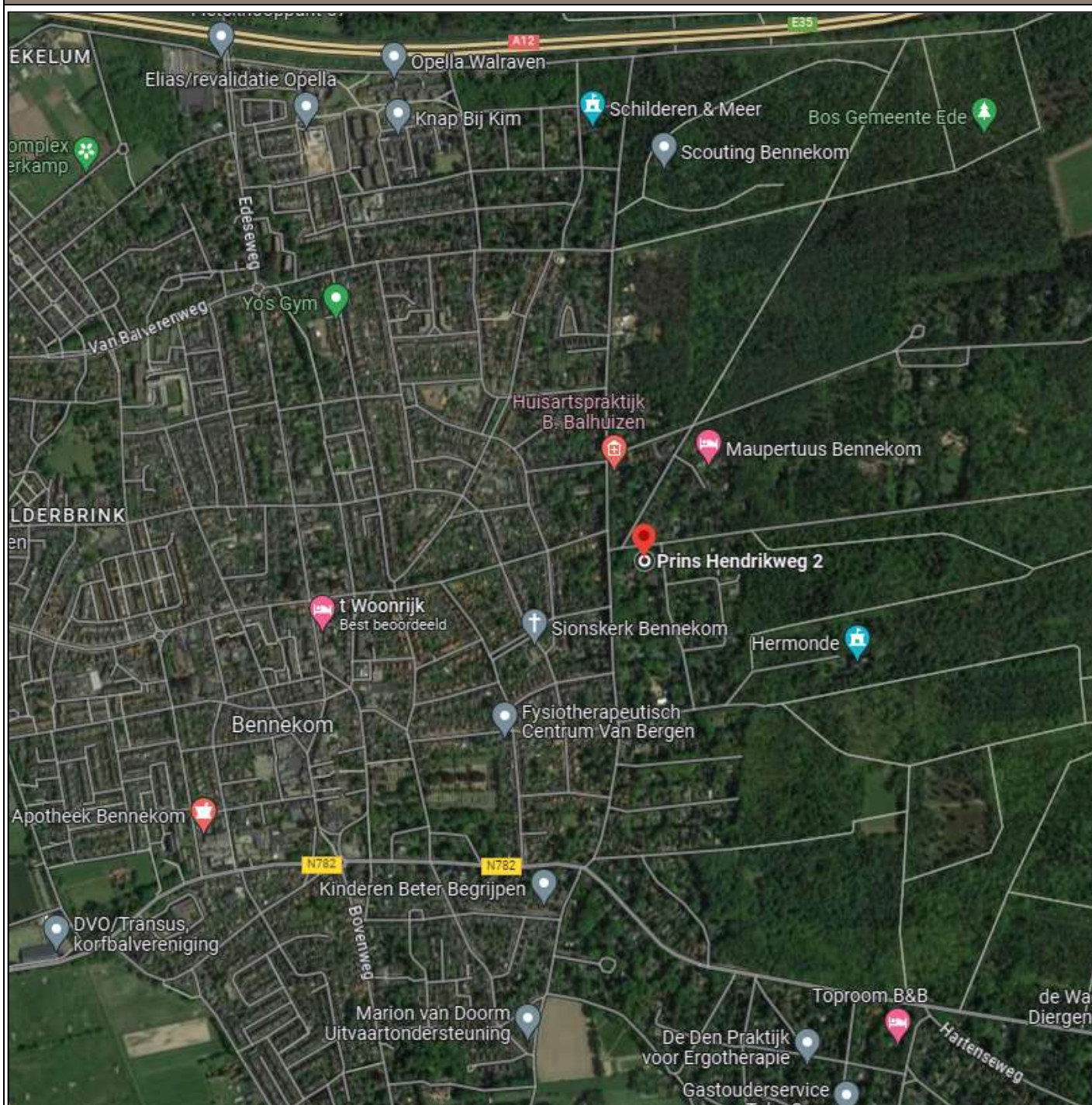
Locatie



Bekijk uw route naar de Prins Hendrikweg 2 via onderstaande link

<https://www.google.com/maps/dir//Prins+Hendrikweg+2,+6721+AD+Bennekom/>

Satellietfoto



Bekijk de omgeving via de Street View op onderstaande link

<https://maps.app.goo.gl/Vra5zngjL2CmvqvD7>

Afwerkstaat woning

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting
Souterrain				
- Living	Afwerkvloer	Stucwerk sausklaar	Stucwerk sausklaar	-
- Slaapkamer	Afwerkvloer	Stucwerk sausklaar	Stucwerk sausklaar	-
- Technische ruimte	Afwerkvloer	Stucwerk sausklaar	Stucwerk sausklaar	-
- Badkamer	Tegelwerk	Tegelwerk	Stucwerk sausklaar	Voorzien van tegelwerk en sanitair
- Toilet	Tegelwerk	Tegelwerk	Stucwerk sausklaar	Voorzien van tegelwerk en sanitair
- Hal/overloop	Afwerkvloer	Stucwerk sausklaar	Stucwerk sausklaar	-
Parterre:				
Living (1)	Afwerkvloer	Stucwerk sausklaar	Stucwerk sausklaar	Voorzien van gashaard
Living (2)	Afwerkvloer	Stucwerk sausklaar	Stucwerk sausklaar	-
Woon-/leefkeuken + koffiecorner	Afwerkvloer	Stucwerk sausklaar	Stucwerk sausklaar	Zie spec. keuken
Bijkeuken	Afwerkvloer	Stucwerk sausklaar	Stucwerk sausklaar	Keukenblok met spoelbak; aansluitingen wasapparatuur
Toilet bijkeuken	Tegelwerk	Tegelwerk	Stucwerk sausklaar	Voorzien van tegelwerk en sanitair
Entree/hal	Afwerkvloer	Stucwerk sausklaar	Stucwerk sausklaar	Meterkast met diverse meters, trap naar eerste verdieping, rookmelder, verdeler vloerverwarming
Toilet hal	Tegelwerk	Tegelwerk	Stucwerk sausklaar	Voorzien van tegelwerk en sanitair
Garderobekast	Afwerkvloer	Stucwerk sausklaar	Stucwerk sausklaar	-
Eerste verdieping				
Slaapkamer achter	Afwerkvloer	Stucwerk sausklaar	Stucwerk sausklaar	-
Slaapkamer links voor	Afwerkvloer	Stucwerk sausklaar	Stucwerk sausklaar	-
Slaapkamer rechts voor	Afwerkvloer	Stucwerk sausklaar	Stucwerk sausklaar	-
Badkamer	Tegelwerk	Tegelwerk	Stucwerk sausklaar	Voorzien van tegelwerk en sanitair
Overloop	Afwerkvloer	Stucwerk sausklaar	Stucwerk sausklaar	-

Specificatie badkamers (*)

(*) Alle badkamers/toiletruimten zullen compleet worden afgewerkt incl. tegelwerk en sanitair.

Specificatie keuken

<input checked="" type="checkbox"/> composieten aanrechtblad	<input checked="" type="checkbox"/> multifunctionele oven met magnetronfunctie	<input checked="" type="checkbox"/> koelkast (merk: Siemens)
<input checked="" type="checkbox"/> inbouwkasten	<input checked="" type="checkbox"/> combi-stoomoven	<input checked="" type="checkbox"/> vriezer (merk: Siemens)
<input type="checkbox"/> keramische kookplaat	<input type="checkbox"/> heteluchtoven	<input checked="" type="checkbox"/> vaatwasser (merk: Siemens)
<input checked="" type="checkbox"/> BORA inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging	<input type="checkbox"/> grill/wok	<input checked="" type="checkbox"/> Quooker
<input type="checkbox"/> 4-pits gaskookplaat	<input type="checkbox"/> grillplaat/wokplaat	<input checked="" type="checkbox"/> Nordic zeepomp Quooker
		<input checked="" type="checkbox"/> inbouw contactdoos

* In de bijkeuken bevindt zich een extra Whirlpool koelkast

Buurtgegevens

<input checked="" type="checkbox"/> scholen	<input checked="" type="checkbox"/> bossen	<input checked="" type="checkbox"/> uitvalswegen
<input checked="" type="checkbox"/> winkels	<input type="checkbox"/> heide	<input checked="" type="checkbox"/> Station Ede - Wageningen
<input checked="" type="checkbox"/> sportaccommodatie	<input type="checkbox"/> uiterwaarden	<input checked="" type="checkbox"/> buitenzwembad de Vrije Slag
<input checked="" type="checkbox"/> openbaar vervoer	<input checked="" type="checkbox"/> (dorps)centrum	<input checked="" type="checkbox"/> Michelinsterren restaurant

Erfdienstbaarheden

Voor zover erfdienstbaarheden en of andere zakelijke rechten aanwezig zijn, wordt dit meestal in het bewijs van eigendom vermeld en deze is ter inzage op ons kantoor.

Technische gegevens

Verwarming + warmwatervoorziening	Middels: (lucht)warmtepomp + WTW	
	<u>Souterrain:</u>	infrarood verwarming
	<u>Parterre:</u>	vloerverwarming/-koeling WTW + gashaard roomdivider + airco
	<u>Eerste verdieping:</u>	vloerverwarming/-koeling WTW + airco
Isolatie	<input checked="" type="checkbox"/> Triple + glas <input checked="" type="checkbox"/> muurisolatie	<input checked="" type="checkbox"/> vloerisolatie <input checked="" type="checkbox"/> dakisolatie
Energielabel	Verwacht energielabel A+++	
Zonnepanelen	<input checked="" type="checkbox"/> 40 stuks	

Vaste en variabele lasten

Elektra	n.t.b.	per maand			
Vitens water	n.t.b.	per maand			per jaar
Rioolheffing en vastrecht		per maand	€	n.t.b.	per jaar
Afvalstoffenheffing		per maand	€	n.t.b.	per jaar
OZB woonhuis		per maand	€	n.t.b.	per jaar

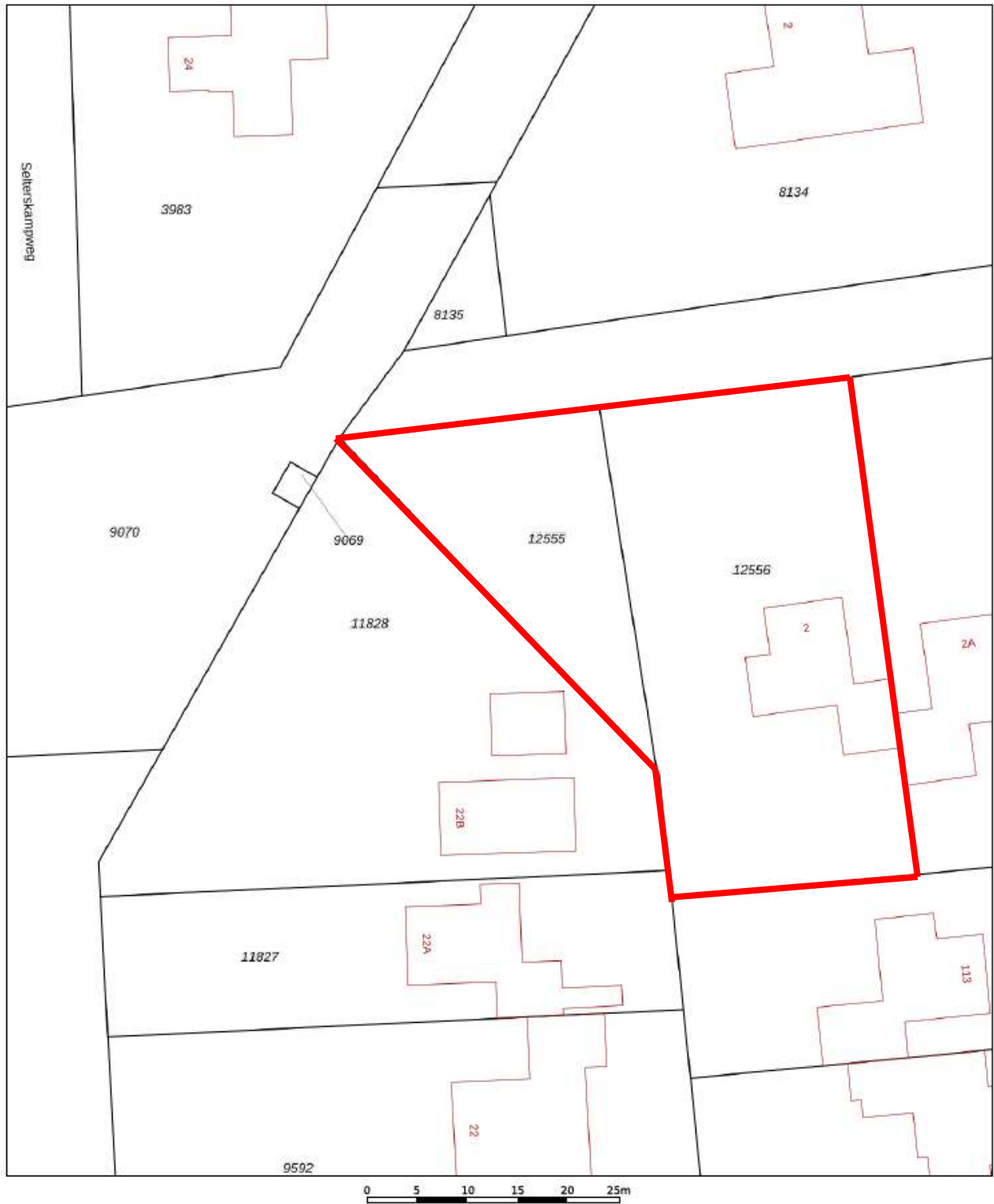
Bijzonderheden


- de overdracht zal plaatsvinden bij een notaris naar keuze van de koper(s), binnen ons werkgebied. Afwijkingen daarvan is in goed overleg mogelijk;

Pluspunten

- 40 zonnepanelen
- zeer energiezuinige woning
- volledig geïsoleerd
- WTW-unit, luchtwarmtepomp, infraroodverwarming
- circa 300 m² woonoppervlakte (incl. technische ruimte souterrain)
- exclusieve nieuwbouwwilla
- weinig onderhoud komende jaren
- afwerking nog volledig naar eigen wensen/keuze in te richten
- verwacht energielabel A+++
- nabij uitgestrekte bossen, tegen de Veluwe
- vrijstaande garage (ca. 31 m²) en veranda (ca. 25 m²)
- uitstekende ligging t.o.v. grote steden
- stijlvolle afwerking met een combinatie van hout, glas en stucwerk.
- gelegen op één van de mooiste plekjes in Bennekom
- rustige woonomgeving in lommerrijke villawijk in Bennekom
- zeer luxe keuken voorzien van originele BORA inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en diverse luxe inbouwapparatuur van Siemens + Quooker + Hananto wijnklimaatkast
- de bijkeuken is voorzien van een extra Whirlpool koelkast

Bennekom – Prins Hendrikweg 2



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bennekom</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 12555</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 13 oktober 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Een bod uitbrengen

Hoe kunt u een bod uitbrengen?

Wanneer u een woning heeft bezichtigd en er is interesse om een bod uit te brengen, kunt u een bieding uitbrengen. Hieronder leggen wij u uit hoe dit proces werkt.

- 1) Ga naar de website van de woning: WWW.PRINSHENDRIKWEG2BENNEKOM.NL
- 2) Rechtsonder klikt u op de knop: "BIEDEN OP DEZE WONING"



- 3) Nu krijgt u het biedingsformulier te zien.

Daarna kunt u alle gegevens + voorwaarden invullen, zorg dat alles correct is ingevuld!

Wij zullen uw bod ontvangen per mail. Tevens ontvangt u zelf per mail direct een bevestiging van uw gedane bod.

Mocht u hulp nodig hebben bij het uitbrengen van het bod en/of vragen hebben, dan kunt u altijd contact met ons opnemen.

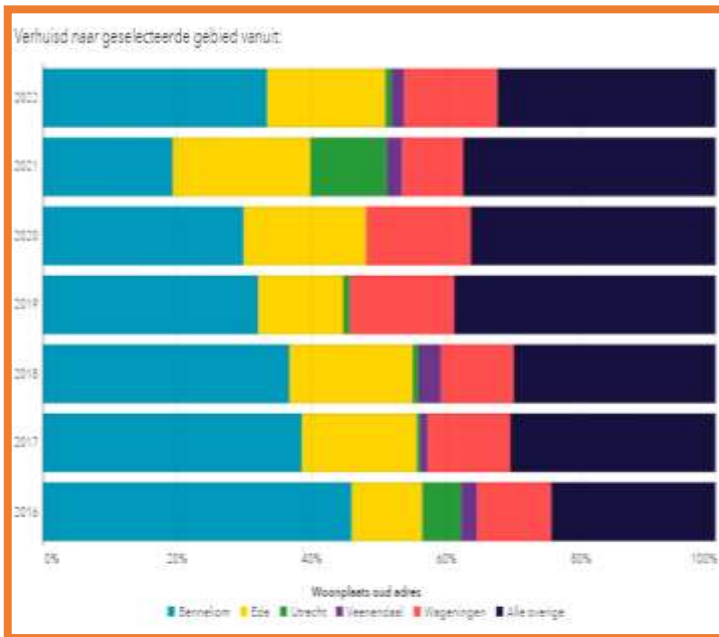
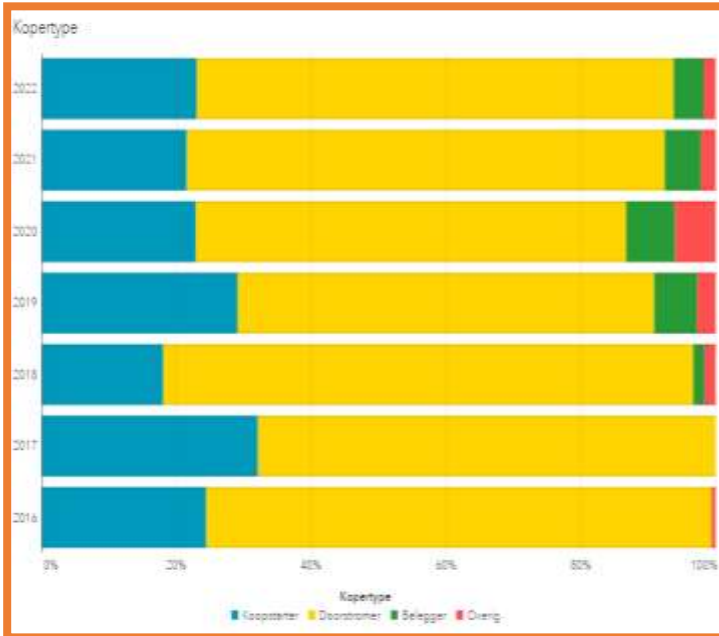
Op deze manier houden wij ons aan de nieuwe wetgeving m.b.t. een transparante woningmarkt.

Waarom hebben wij deze nieuwe wijze van een bod uitbrengen geïmplementeerd?

Vanaf 1 januari 2023 geldt er een nieuwe verplichting, vanuit een afspraak tussen de NVM en het ministerie, m.b.t. het transparanter maken van de woningmarkt. Op deze manier kunnen alle kandidaten die een bod hebben uitgebracht op de woning na afloop van de bedenktijd en eventuele ontbindende voorwaarde de gedane biedingen inzien. Hierbij is vanuit NVM de voorwaarde vastgesteld dat uw bod drie maanden voor het sluiten van de koopovereenkomst is uitgebracht. Wanneer u hiervan gebruik wilt maken (en aan de gestelde voorwaarde voldoet) kunt u contact met ons opnemen en krijgt u de biedingen digitaal te zien. Dit draagt bij aan een stukje transparantie op de woningmarkt, waarbij bidders een beter beeld krijgen van de uitgebrachte biedingen. Ten behoeve van de privacy worden de persoonsgegevens en herleidbare details geanonimiseerd. Verder kunt u wel de biedingen en voorwaarden inzien. Wij hopen dat u hierdoor ziet dat wij transparant te werk gaan!

Wilt u extra informatie over 'Vertrouwen in het koopproces'? Zie onderstaande link naar de NVM-site:
<https://www.nvm.nl/nieuws/2022/makelaardij-transparanter/>

Buurtstatistieken












Meer informatie te vinden op: [CBS Centraal bureau voor statistiek](https://www.cbs.nl) en <https://allecijfers.nl/postcode/>

Bron: <https://allecijfers.nl/postcode/> en NVM BrainBay

Social Media

De onderstaande sites gebruiken wij voor het online plaatsen van de woning.

	Homeshow maakt een site en visitekaartjes.
	Moving Digital zorgt mede door hun bedrijf Help Mee o.a. voor de Facebook Campagne.
	Op Facebook wordt een bericht geplaatst.
	Op Instagram wordt een post geplaatst.
	Wij plaatsen op X een post.
	LinkedIn wordt incidenteel gebruikt.
	Op YouTube wordt een video geplaatst.
	Op Funda wordt de woning geplaatst met Funda Compleet dat houdt in: 360 Graden foto's; 2D en 3D plattegronden en een video.
	Op Pararius wordt de woning online geplaatst.

Hartman Makelaars

Bezoekadres

Brinkstraat 5b (hoek Lindelaan)
6721 WR BENNEKOM Centrum
Telefoon (0318) 430000

Postadres

Postbus 66
6720 AB BENNEKOM
info@hartmanmakelaars.nl
www.hartmanmakelaars.nl

Contactpersonen

	E-mail	Zakelijk	Mobiel
Rudi J. Dommershuijzen RMT	rudi@hartmanmakelaars.nl	0318 - 43 00 00	06 - 55777924
Jill Van Santen	jill@hartmanmakelaars.nl	0318 - 43 00 00	06 - 40358770
Kantoor	info@hartmanmakelaars.nl	0318 - 43 00 00	

Openingstijden

Maandag tot en met vrijdag ('s avonds op afspraak)	09.30 uur - 17.00 uur
Zaterdag (in overleg)	10.00 uur - 14.00 uur



Highlights van Bennekom !

Vlegeldag

Elk jaar weer komen duizenden bezoekers naar Bennekom om te genieten van een dag vol gezelligheid, nostalgie en folklore. Vlegeldag wordt al meer dan 30 jaar georganiseerd in Bennekom. Tegenwoordig wordt deze dag georganiseerd door de 'Stichting Vlegeldag'. Vlegeldag is een oogstfeest dat alles te maken heeft met het verbouwen, oogsten en verwerken van graan. Vroeger, in de tijd voor de mechanisatie, werd overal gedorst met behulp van dorsvlegels.



Dicken's Fair

Stap in de wereld van Charles Dickens op een van de grootste Dickens Fairs van Nederland! In het dorps hart staan er rond de 100 kramen met curiosa, kerstartikelen en lekkernijen. Kortom veel te doen op de Dicken's Fair in het Bennekoms centrum!

Kunstmarkt

Op de eerste zaterdag in juli organiseren de Ondernemersvereniging Bennekom en Culturele Stichting De Kijkdoos de jaarlijkse Kunstmarkt. In kramen in de Dorpsstraat en op het van Slootenplein worden kunst en kunstnijverheid aangeboden.



Kinderdorp

Kinderdorp Bennekom is een speelweek voor kinderen in de leeftijd van 6 tot en met 12 jaar. Met als motto: 'Niets moet en (bijna) alles mag!' kunnen de kinderen onder begeleiding van 150 vrijwilligers spelen op het Kinderdorpterrein. Het grootste gedeelte van Kinderdorp wordt gevuld met huttenbouwen. Op het overige deel van het terrein staan tenten waar andere bezigheden en activiteiten plaatsvinden!

Vereniging oud Bennekom

Word lid van deze vereniging en kom van alles te weten over het Bennekom van vroeger.

Meer zien? Kijk op social media!

Site : <https://www.oudbennekom.nl/>

Instagram: @oudbennekom

Facebook: *Historische vereniging Oud-Bennekom*



Voor meer leuke activiteiten, winkels en horecagelegenheden in Bennekom ga naar:

www.bennekomcentrum.nl

Ons team!



Ons kantoor!



Leefomgeving en buurtinformatie

Op de website van de woning; WWW.PRINSHENDRIKWEG2BENNEKOM.NL/LEEFOMGEVING vindt u diverse leerzame en leuke informatie over de leefomgeving.

Hieronder ziet u een willekeurig voorbeeld van een woning.

Zo wordt er onder andere diverse informatie over het adres gegeven, maar ook over de leefomgevingskwaliteit (denk hierbij aan: geluid, hitte, schaduw, groenvoorzieningen, stikstof etc.)

2. Leefomgevingskwaliteit

🔍 Fijnstof in de lucht (2020):	😬 9 µg PM _{2,5} / m ³
🔍 Stikstofdioxide in de lucht (2020):	😬 11 µg NO ₂ / m ³
🔍 Geluid in de omgeving:	😊 < 46 dB
🔍 Zomerhitte in de stad:	😬 + 0.6 °C t.o.v. landelijk gebied
🔍 Schaduwrijke bomen binnen 500 meter:	😊 40% van het oppervlak
🔍 Groen binnen 500 meter:	😊 70% van het oppervlak
🔍 Hoe donker is het 's nachts?:	😬 491 zichtbare sterren

Tot slot is er diverse buurtinformatie te vinden. Zo is te zien hoe stedelijk de buurt is en de afstand en hoeveelheden van dagelijkse, praktische en publieke voorzieningen. Voorbeelden hiervan zijn; het aantal basisscholen, huisartsenpraktijken, kinderdagverblijven en supermarkten in de directe omgeving.

3. Buurtinformatie

🔍 Mate van stedelijkheid van de buurt:	Matig stedelijk
🔍 Aantal huisartspraktijken binnen 3 km:	😬 4
🔍 Aantal kinderdagverblijven binnen 3 km:	😬 9
🔍 Aantal basisscholen binnen 3 km:	😊 9
🔍 Aantal supermarkten binnen 3 km:	😬 4
🔍 Sport- en beweegmogelijkheden:	😬 Redelijk
🔍 Afstand tot treinstation:	😬 2.9 km
🔍 Afstand tot oprit hoofdweg:	😬 0.9 km

Kortom; erg leuk om eens een kijkje te nemen op deze pagina!

Bron: <https://www.homeshow.eu/>

Routebeschrijving naar ons kantoor

<p>A-12 vanuit de richting Arnhem</p>	<p>Neem de afslagnummer 24 Ede / Wageningen en sorteer op de linkerbaan voor om links af te slaan bij het verkeerslicht (dr. Willem Dreeslaan). U gaat over het viaduct en bij het eerste verkeerslicht gaat u rechtdoor. Bij het volgende verkeerslicht gaat u linksaf (Van Balverenweg). Neem de 1^e afslag rechts de Molenstraat in. Na ongeveer 1 km rechtsaf de Brinkstraat in. Na 300 meter aan de rechterzijde is ons kantoor. op de hoek Brinkstraat/Lindelaan.</p>
<p>A-12 vanuit de richting Utrecht/Rotterdam</p>	<p>Neem de afslagnummer 24 Ede / Wageningen en sorteer op de linkerbaan voor om links af te slaan bij het verkeerslicht (dr. Willem Dreeslaan). Bij het eerste verkeerslicht gaat u linksaf (Van Balverenweg). Neem de 1^e afslag rechts de Molenstraat in. Na ongeveer 1 km rechtsaf de Brinkstraat in. Na 300 meter aan de rechterzijde is ons kantoor op de hoek Brinkstraat/Lindelaan.</p>
<p>A-50 vanuit de richting Nijmegen</p>	<p>Neem de afslag Renkum / Wageningen en sorteer voor om linksaf te slaan bij het verkeerslicht (N225 - Rijksweg). Ga over het viaduct en blijf deze weg rechtdoor vervolgen, onderweg passeert u aan de linkerzijde de papierfabriek "Norske Skog". Bij de rotonde gaat u 2/4 rond en vervolg de weg die overgaat in de Ritzema Bosweg. Bij het verkeerslicht rechtsaf (links ziet u de Peugeotdealer "Auto Versteeg Buurman"). U bevindt zich op de Diedenweg en vervolgt deze weg richting Bennekom. Ga rechtsaf de Kierkamperweg op. Linksaf de Commandeursweg op. Rechtsaf de Lindelaan op. Rechtsaf de Brinkstraat in. Na 300 meter aan de rechterzijde is ons kantoor op de hoek Brinkstraat/Lindelaan.</p>
<p>A-50 vanuit de richting Apeldoorn / Zwolle</p>	<p>Volg de borden A-12 richting Arnhem - Utrecht en houdt daarna de richting Utrecht aan. Neem de afslagnummer 24 Ede / Wageningen en sorteer op de linker baan voor om links af te slaan bij het verkeerslicht (dr. Willem Dreeslaan). U gaat over het viaduct en bij het eerste verkeerslicht gaat u rechtdoor. Bij het volgende verkeerslicht gaat u linksaf (Van Balverenweg). Neem de 1^e afslag rechts de Molenstraat in. Daarna rechtsaf de Brinkstraat in. Na 300 meter aan de rechterzijde is ons kantoor op de hoek Brinkstraat/Lindelaan.</p>

Nadere mededelingen

Deze brochure is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en / of in tekeningen kunnen geen aanspraken worden ontleend. De in deze brochure vermelde maten zijn een indicatie. De objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is gekregen van de eigenaar / verkoper, uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken.

Voorwaarden bij aankoop van een registergoed

Koopovereenkomst	Volgens het NVM-model.
Notaris	Keuze van de kopende partij, tenzij anders omschreven.
Bankgarantie / waarborgsom	Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij dient door de kopende partij, binnen zeven (7) weken na definitieve overeenstemming, een waarborgsom danwel een schriftelijke onvoorwaardelijke bankgarantie te worden gesteld door een in Nederland gevestigde bankinstelling. Deze waarborgsom bedraagt tien procent (10%) van de koopsom en dient gestort te worden op kantoorrekening van het desbetreffende notariskantoor.
Baten en lasten bij een appartementsrecht	Alle baten, lasten waaronder inbegrepen de heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en / of reglement komen voor rekening van de kopende partij vanaf de datum van eigendomsoverdracht bij de notaris. De lopende baten, lasten ...et cetera, met uitzondering van de onroerend zaakbelasting wegens feitelijk gebruik, zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.
Asbestclausule	Bij alle woningen en / of appartementen zal de onderstaande clausule in de koopovereenkomst worden opgenomen: <i>"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(s) verkla(a)r(t)en hiermee bekend te zijn en vrijwa(a)r(t)en verkoper(s) van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien".</i>
Inspectie	Voor de eigendomsoverdracht bij de notaris zal er een inspectie aan de woning plaatsvinden om te zien of één en ander achterblijft zoals overeengekomen. Tevens zullen tijdens deze inspectie de meterstanden worden opgenomen.
Bouwkundige keuring	Indien u een bouwkundige keuring laat plaatsvinden op het door u aangekochte registergoed, zal deze clausule niet als ontbindende voorwaarden worden opgenomen in de koopovereenkomst. Rapportage van deze keuring dient uiterlijk binnen acht (8) dagen na mondelinge overeenstemming bij de kopende partij bekend te zijn.
Financiering	Binnen zes (6) weken na overeenstemming dient de kopende partij voor de financiering van de onroerende zaak een hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekende instelling hebben verkregen. Wij verplichten de koper een vrijblijvend kosteloos adviesgesprek te hebben met een met ons samenwerkende hypotheekadviseur. Dit alles om alle partijen (koper en verkoper) zo snel mogelijk duidelijkheid te verschaffen over de financiële haalbaarheid van de aan- en verkoop. Er is geen enkele verplichting tot afsluiting bij deze adviseur en gebeurt geheel vrijblijvend.
Overeenstemming	Zolang er nog geen door beide partijen ondertekende koopakte is, is verkoper niet verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en is hij vrij om aan een ander te verkopen.

Voorwaarden bij aankoop van een registergoed

Bedenktime

Een consument die een woning koopt voor eigen gebruik, krijgt drie dagen (72 uur) bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Hij krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koopovereenkomst uit te komen. De bedenktijd begint zodra de koper de getekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd begint om 0.00 uur op de dag na de overhandiging van de getekende akte (of kopie) aan de koper. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het precieze tijdstip waarop de koper het afschrift van de akte ontvangt, is dus niet van belang. Indien er een weekend in valt, wordt de termijn automatisch verlengd, zie onderstaand schema:

Kopie koopakte ter hand gesteld op:	Bedenktime eindigt op:	Bedenktime bedraagt:
maandag	donderdag	3 kalenderdagen
dinsdag	vrijdag	3 kalenderdagen
woensdag	maandag	5 kalenderdagen
donderdag	maandag	4 kalenderdagen
vrijdag	dinsdag	4 kalenderdagen
zaterdag	dinsdag	3 kalenderdagen
zondag	woensdag	3 kalenderdagen

Omdat de algemene termijnenwet van toepassing is, kan de bedenktijd langer duren dan drie dagen. Op grond van deze wet wordt een termijn:

- die eindigt op een zaterdag, zondag, of algemeen erkende feestdag, verlengt tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.
- zonedig zoveel verlengt dat daarvan tenminste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Voor de berekening van de bedenktijd worden als algemeen erkende feestdagen aangemerkt of daarmee gelijk gesteld:

- de Nieuwjaarsdag;
- de Christelijke tweede Paas - en Pinksterdag;
- de beide Kerstdagen;
- de Hemelvaartsdag;
- de dag waarop de verjaardag van de Koning wordt gevierd;
- de vijfde mei;
- de Goede Vrijdag.

Daarnaast kunnen bij koninklijk besluit specifieke dagen aangewezen worden die voor de berekening van de bedenktijd gelijkgesteld worden met algemeen erkende feestdagen.



Het kopen (of verkopen) van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het proces tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen m.b.t. het kopen van een woning en het biedproces heeft de NVM voor je op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken

2. Hoe werkt het proces met bieden in deze overspannen markt, waar er weinig aanbod is en veel vraag?

Soms zijn er zo veel belangstellenden voor een woning dat moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. De verkoper kan, al dan niet op advies van zijn makelaar, besluiten de biedingsprocedure op inschrijving in te zetten. In deze procedure krijgen alle bidders een kans om een bod uit te brengen. Een hoogste bod hoeft niet te betekenen dat diegene de woning gegund wordt, de verkoper kan een bepaalde ontbindende voorwaarde bijvoorbeeld belangrijk vinden. De verkopende partij behoudt zich het recht van beraad en het recht van gunning voor.

Dit houdt in dat de verkoper zelf mag bepalen of het geboden bedrag, in combinatie met (eventuele) voorwaarden, voldoende is om tot verkoop over te gaan en dat hij niet verplicht is aan degene met het hoogste/meest gunstige bod te gunnen en/of te verkopen.

In de onderhandeling dient de makelaar transparant te zijn over de wijze waarop deze plaats vindt. De makelaar dient zich vervolgens ook aan de regels te houden die aan alle bidders én verkoper van tevoren zijn gecommuniceerd. In dit proces dient de makelaar zich onafhankelijk op te stellen. Begeleiding van een aankoopmakelaar is zeker aan te bevelen.

3. Ik ben in onderhandeling en de makelaar gaat gewoon door met bezichtigingen, dat mag toch niet?

Ja, dat mag. De verkoper beslist aan wie hij de woning laat bezichtigen, welk bod hij accepteert en onder welke voorwaarden. Koper koopt van verkoper en niet van diens makelaar. De verkopend makelaar behartigt alleen de belangen van de verkoper.

Pas als de koopovereenkomst door beide partijen is getekend ligt de koop vast. Tot die tijd mag verkoper nog met iedereen tegelijkertijd onderhandelen, biedingen accepteren en bezichtigingen laten doen.

4. Is het toegestaan om tegen elkaar op te bieden?

Zolang een NVM-makelaar uitleg geeft over het proces van bieden, dan mag dit gewoon. Het is ook in overeenstemming met de Erecode, waarin staat dat een NVM-makelaar transparant moet zijn.

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

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

6. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maak voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij of zij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Mijn bod is (mondeling) geaccepteerd en we hebben alles doorgesproken en nu heeft iemand een hoger bod gedaan. Mag dat?

Ja dat mag. Er is pas sprake van een rechtsgeldige overeenkomst als beide partijen die hebben ondertekend, dit heet het schriftelijkheidsvereiste.

Op dat moment staat de koop vast voor de verkoper en heeft koper nog 3 dagen bedenktijd om de overeenkomst te ontbinden zonder opgaaf van redenen. Een acceptatie per mail of whatsapp is niet rechtsgeldig.

10. Wat is een biedlogboek?

Het biedlogboek maakt alle biedingen op een woning inzichtelijk voor de verkoper en kandidaat-kopers, waardoor het proces transparanter wordt.

11. Per wanneer is het biedlogboek verplicht?

Per 1 januari 2023 is het gebruik van het Biedlogboek verplicht en heeft de kandidaat-koper inzage, wanneer de verkoop via een NVM-, VBO- of Vastgoedpro-makelaar plaatsvindt.

12. Op welke transacties is het biedlogboek van toepassing?

Het biedlogboek is van toepassing bij de verkoop van woningen/appartementen (bestaande bouw).

Het biedlogboek is niet van toepassing bij de verkoop van nieuwbouw, recreatiewoningen, bedrijfswoningen, garageboxen, bouwkavels, woon-/bedrijfspanen en (agrarische) bedrijfsobjecten zonder woonbestemming. Bij twijfel of het Biedlogboek van toepassing is advies om te werken met het Biedlogboek.

13. Is het biedlogboek ook van toepassing op woningen in de stille verkoop?

Ja, ook bij woningen in de stille verkoop is het Biedlogboek van toepassing.

14. Wanneer moet het biedlogboek precies worden verstrekt?

Het biedlogboek is na afloop van de bedenktijd en/of ontbindende voorwaarden beschikbaar voor kandidaat-kopers.

15. Wat gebeurt er met een persoonlijke boodschap van een kandidaat-koper?

Een persoonlijke boodschap van een kandidaat-koper verschijnt niet in het biedlogboek voor de andere kandidaat-kopers.

16. Hoe komt koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste.

Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

17. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor een koper in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.

De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

18. Ik constateer een verschil in m2, wat zijn mijn opties?

Een verkopend NVM makelaar is verplicht bij de inverkoopname van een pand de meetinstructie te gebruiken zoals vastgesteld door NVM, VBO, VastgoedPro, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer. We verwijzen je graag naar de informatie over de Meetinstructie voor een uitgebreide toelichting. Desondanks kunnen er verschillen optreden als gevolg van interpretatieverschillen of afrondingsverschillen. De koper ziet feitelijk wat hij koopt. Daarnaast hangt de prijs van de woning niet alleen af van het aantal m2 maar ook van andere zaken zoals bijvoorbeeld de ligging en staat van de woning. Als het verschil erg groot is en je komt hier niet uit met de makelaar / verkoper kan een klacht worden ingediend bij de Raad van Toezicht.

19. Wat te doen bij verborgen gebreken na sluiten van de koopovereenkomst?

In principe geldt dat je een bestaand huis inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken koopt. Maar er zijn uitzonderingen. In het geval van een zogenaamd 'ernstig gebrek' of bij schending van de mededelingsplicht, kan de verkoper aansprakelijk zijn. Laat je grondig onderzoek na, dan is er een grotere kans dat u de verkoper niet meer aansprakelijk kunt stellen als later toch blijkt dat de woning gebreken heeft.

Bij verborgen gebreken kun je de verkoper trachten aansprakelijk stellen. Hiervoor heb je juridische hulp nodig. Je kunt eventueel terecht bij Vereniging Eigen Huis of anders je eigen rechtsbijstand verzekering raadplegen. Op de pagina 'verborgen gebreken' staat meer informatie en een handige video met uitleg over verborgen gebreken.

20. Waar vind ik informatie over prijsontwikkelingen van bestaande woningen?

Je kunt de marktinformatie vinden op onze website (NVM). Daar is per COROP-regio de woninginformatie per type woning te downloaden.

21. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij adviseert de verkoper tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

22. Welke gegevens mag de makelaar aan een koper vragen voor een bezichtiging en is dat AVG-proof?

In het kader van uitvoering van de overeenkomst van de verkoper/verhuurder mag de makelaar t.b.v. een bezichtiging minimaal naam, adres en telefoonnummer vragen van koper.

Er mag op dat moment nog niet gevraagd worden naar bijvoorbeeld financiële informatie om op basis daarvan een voorselectie te maken uit de kandidaat huurders/kopers.

De makelaar kan overigens wel aangeven wat de vereisten zijn om in aanmerking te komen voor een huurwoning, zodat duidelijk is of het zin heeft de woning te bezichtigen.

23. Mededelingsplicht VS Onderzoeksplicht

De verkoper heeft een mededelingsplicht om alle gebreken die hij kent en die van belang zijn voor de aankoop van de woning, aan de koper te melden. Door middel van een (standaard) vragenlijst wordt hieraan vorm gegeven.

De verkopend makelaar gaat uit van wat de verkoper hem vertelt, omdat de makelaar niet in de woning heeft gewoond. Tenzij de verkopend makelaar twijfels heeft over de gegeven informatie dan moet hij dat wel onderzoeken.

De koper heeft een onderzoeksplicht om de bouwkundige staat van het huis goed te onderzoeken en eventuele gebreken aan de koopwoning te herkennen. De makelaar kan hier een rol spelen, in sommige gevallen kan de makelaar ook adviseren om een bouwkundige keuring uit te laten voeren.

24. Waar vind ik de Algemene voorwaarden?

De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden op onze website of verkrijgbaar via uw NVM-makelaar. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

25. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

26. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clause dan kun je die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

27. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

a) Overdrachtsbelasting.

b) Notariskosten,

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Indien de koper een aankoopmakelaar (**ADVIES: doen !**) heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

28. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?

Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die je betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij jou in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor je maken van de courtage.

Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

29. Heeft de makelaar recht op een vergoeding na het intrekken van de opdracht?

Op basis van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM heeft een NVM-makelaar recht op vergoeding van de gemaakte kosten. Daarnaast kan er, als dit in de opdracht tot dienstverlening is afgesproken, een percentage van het loon berekend worden. Dit wordt ook wel intrekingskosten genoemd.

30. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper. Vaak worden

nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkom je dat je achteraf voor verrassingen komt te staan.

31. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpanidige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd. Op www.nvm.nl vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

32. Heeft mijn woning een energielabel nodig? En hoe kom ik aan een energielabel?

Vanaf 1 januari 2021 is het verplicht een energielabel te laten opstellen door een erkend bouwkundige/bedrijf. Dit label dient geregistreerd te zijn VÓÓR een woning op Funda wordt aangemeld (koop en huur).

Labels geven een klasse aan (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) die een indicatie geven hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen. Het energielabel kan in je voordeel werken. Hoe energiezuiniger je woning is, hoe waardevoller je woning wordt. De NVM-makelaar kan je doorwijzen naar een gecertificeerd energielabeladviseur die je kan adviseren over energielabels en verbeteringen op het gebied van de verduurzaming van jouw woning. Op een speciale pagina is dit uitgelegd. NVM-makelaars kunnen daarnaast gebruik maken van de NVM Energielabel Service. Daarmee word je vlot, vakkundig en snel geholpen.

33. Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Ga dan naar www.nvm.nl of loop binnen bij een NVM-makelaar bij jou in de buurt. Hij helpt je graag.



Hét antwoord op al je woonvragen!

Vraag het je NVM-makelaar.



Zeker weten.

Uw specialist in hypotheekadvies

VZP Hypotheken & Verzekeringen is een volledig onafhankelijk advieskantoor dat écht de tijd voor u neemt

www.vzpadvies.nl



Persoonlijk contact met onze relaties staat voorop bij alle diensten die wij aanbieden

Hypotheeken

Het kopen van een huis, een huis bouwen, een hypotheek oversluiten of een startershypotheek afsluiten: het is een leuk, maar vaak ook spannend en ingewikkeld proces. In korte tijd moeten belangrijke beslissingen worden genomen die verstrekkende gevolgen kunnen hebben voor uw toekomst. Bij de financiering van een huis of verbouwing, hoort dan ook een goed doordacht financieel plan. Dit geldt ook aan het einde van uw rentevastperiode. Ons hypotheekadvies bestaat niet alleen uit uitleg geven over de verschillende hypotheekvormen en rentevastperiodes. We brengen ook de diverse financiële risico's in beeld.

Vermogensopbouw

Vermogen opbouwen is een belangrijk onderdeel van uw financiële planning. U wilt tenslotte wel voldoende vermogen hebben om uw doelen te verwezenlijken. Nadat wij uw financiële situatie in kaart hebben gebracht, adviseren wij u hoe uw vermogensopbouw het beste kunt plannen. Wij geven u graag een uitgebalanceerd advies over vermogensopbouw.

Verzekeringen

Het is uitermate belangrijk dat u goed verzekerd bent. Om de juiste verzekeringen af te sluiten, is het raadzaam deskundig en onafhankelijk advies in te winnen. Als verzekeringsadviseur geven wij u advies over hoe u bepaalde risico's kan afdekken en hoe u dat kunt realiseren. Daarbij letten we niet alleen op scherpe premies, maar kijken we ook zeker naar de verzekeringsvoorwaarden van de verschillende verzekeringsmaatschappijen.

Haagsteeg 4
6708 PM Wageningen

0317 - 35 68 68
info@vzpadvies.nl

KvK Eindhoven 17197548
WFT vergunning 12016413



Thuis



**Een NVM-makelaar kan
zorgen dat u wél verhuist**

