

Brochure

Hardenbrink 1-3 te Epe

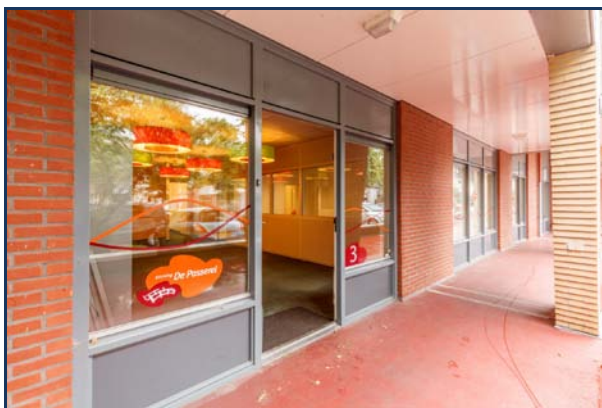


Huurprijs: €1.695,- p.m.
geen BTW en servicekosten van toepassing

EPE, HARDENBRINK 1-3

Representatieve kantoorruimte van ca. 210 m².

Deze representatieve kantoor-/praktijkruimte is prachtig gelegen in het centrum van Epe. Vanaf de rondweg is het geheel goed zichtbaar te bereiken, in de nabije omgeving bevindt zich voldoende gratis parkeerruimte en tevens voorzien van één vaste parkeerplaats.

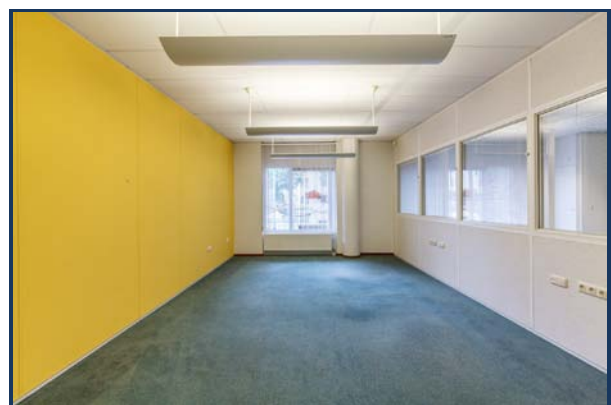


“Het geheel is keurig onderhouden en voldoet aan alle moderne eisen!”

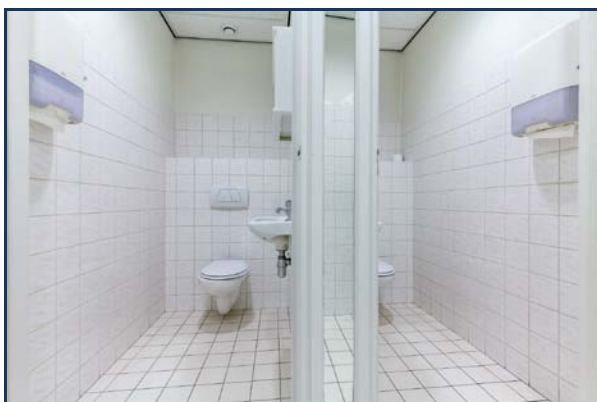
EPE, HARDENBRINK 1-3

Indeling

Entree, royale hal met pantry voorzien van inbouwapparatuur, diverse kantoren/sprekkamers, archief of berging, twee toiletten en achteringang. In de ruimte zijn de volgende voorzieningen aanwezig: luxe pantry inclusief vaatwasmachine, modern sanitair, databekabeling, C.V.-opstelling gekoppeld aan radiatoren, lamellen en vloerbedekking.



EPE, HARDENBRINK 1-3



EPE, HARDENBRINK 1-3

Geen BTW en servicekosten van toepassing!



“Aanvaarding kan snel”

Locatie



Deze brochure is door ons zo zorgvuldig mogelijk op basis van bestaande gegevens opgesteld; wij kunnen echter geen verantwoordelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden of ontbrekende gegevens. Nadere informatie is te verkrijgen via ons kantoor (0578-613000).

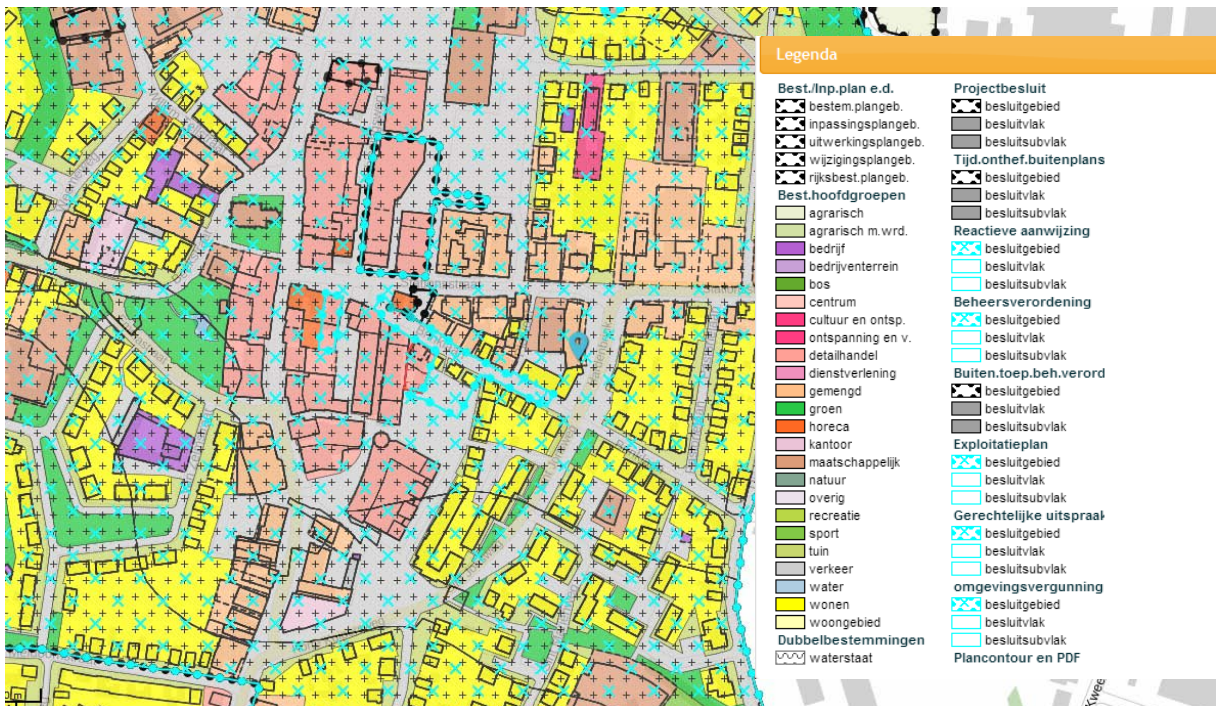
Hardenbrink 3 te Epe

11.8m



17.6m

Bestemmingsplan



Artikel 7 Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.2 Bouwregels

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'atelier': tevens voor een atelier;
- ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': tevens voor detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- ter plaatse van de aanduiding 'horeca': tevens voor horecabedrijven als genoemd in categorie 1 en 2 van de lijst van horecabedrijven die als bijlage bij de regels is gevoegd;
- ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens voor bestaande kantoren;
- ter plaatse van de aanduiding 'opslag': tevens voor opslag;
- wonen op de eerste verdieping of daarboven, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, beperkt tot het bestaande aantal woningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'wonen': tevens voor het wonen op de begane grond;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - atelier': tevens voor een galerie, een atelier, het wonen en bed & breakfast;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - detailhandel': tevens voor detailhandel op de verdieping(en);
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - afhaalcentrum': tevens voor een maaltijdafhaalcentrum;

met daarbij behorende:

- gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

7.2.1 Gebouwen

- gebouwen worden binnen een bouwvlak gebouwd;
- de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- in afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'erf' gebouwen toegestaan buiten het bouwvlak, met dien verstande dat de oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak ten hoogste 10% bedraagt van de oppervlakte van de gronden met de aanduiding, de goothoogte ten hoogste 3 m bedraagt en de bouwhoogte ten hoogste 5 m.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- indien bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- de opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- grootschalige detailhandel is niet toegestaan.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de aanduiding 'horeca' kan worden toegevoegd, met dien verstande dat de toevoeging uitsluitend mogelijk is ter plaatse van gebouwen en percelen aan de Markt.

Op deze pagina's krijgt u antwoord op de Tien meest gestelde vragen die bij het kopen van een woning aan de orde komen. 'Wat is een optie?' en 'Wanneer ben ik in onderhandeling?', zijn vragen waar veel misverstanden over bestaan. Lees de informatie goed door, zo voorkomt u teleurstellingen.

1. Is de makelaarscourtage bij 'kosten koper' inbegrepen?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) 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 met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen (aankopend makelaar).

2. Kan 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 zoals omschreven onder ('Word ik koper als ik de vraagprijs bied?'), 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 verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan valt 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 weer te verlagen.

3. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet op uw bod. 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.

4. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een 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 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 makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

5. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast willen weten of er meer gegadigden zijn. De eerst bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellende 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 onderhandelingen met de eerst geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededeling doen over de hoogte van de bieding. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

6. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan 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.

7. Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Het kan voorkomen dat er meerdere belangstellenden de vraagprijs willen bieden. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met verkoper besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 4 en 10).

De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

8. De makelaar vraagt een "belachelijk" hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken - roerende zaken bijvoorbeeld - pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

9. Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het schriftelijk eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen hebben afgesproken. Meestal worden er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen getekend is. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de schriftelijke koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit 'onder voorbehoud financiering' is.

10. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, de woning ga bezichtigen, of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen dan eerst met mij in onderhandeling gaan?

Op deze 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 om de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

DE HAAN

MAKELAARS



Voor meer informatie kunt u kijken op onze website, www.dehaan-makelaars.nl,
of tijdens kantoortijden contact opnemen met ons kantoor:

De Haan Makelaars
Brinklaan 5
8161 CW Epe
0578-613000



WWW.DEHAAN-MAKELAARS.NL

