

Verkoopvoorwaarden Hemelrijk 2 Welsum

14 juli 2026

Voorwaarden behorende bij de verkoop van het nieuwbouwplan Hemelrijk 2 te Welsum

Het plan bestaat uit 18 woningen waarvan 12 rijwoningen (6 tussenwoningen, 2 sociale koop tussenwoningen en 4 hoekwoningen), 4 2-onder-1-kapwoningen en 2 vrijstaande woningen.

Hemelrijk 2 wordt ontwikkeld met de intentie jonge mensen in Welsum te houden en naar Welsum te trekken. Met de toename van nieuwe en jongen mensen worden de voorzieningen als sportfaciliteiten, de basisschool, het dorps huis etc. gewaarborgd waarbij de leefbaarheid in het dorp wordt behouden. Vanuit die gedachte zijn de V.O.N. koopsommen voor de rijwoningen zo laag mogelijk gehouden. Echter wel onder de bepaalde voorwaarden waar deze kopers aan moeten voldoen.

Verkoopvoorwaarden gehele nieuwbouwplan:

- Zelfbewoningsplicht;
- Kopers uit (oud) Welsum krijgen voorrang. Bij onvoldoende belangstelling kunnen kopers uit de omliggende Gemeenten Voorst, Epe, Heerde, Olst-Wijhe worden geselecteerd;
- Dringend verzoek om kinderen in de basisschoolleeftijd naar de VSO-BSO in Welsum te laten gaan.

Extra verkoopvoorwaarden voor de 12 rijwoningen:

- Maximale leeftijd van de koper is 35 jaar;
- Anti speculatiebeding.

Anti speculatiebeding:

Aankoopprijs + € 25.000 = basiskoopprijs

Afdracht van verkoper aan ontwikkelaar bij verkoop binnen 1 jaar na oplevering t.o.v. de basiskoopprijs:

1 jaar na oplevering	100% van de winst/overwaarde
2 jaar na oplevering	90% van de winst/overwaarde
3 jaar na oplevering	80% van de winst/overwaarde
4 jaar na oplevering	70% van de winst/overwaarde
5 jaar na oplevering	60% van de winst/overwaarde
6 jaar na oplevering	50% van de winst/overwaarde
7 jaar na oplevering	40% van de winst/overwaarde
8 jaar na oplevering	30% van de winst/overwaarde
9 jaar na oplevering	20% van de winst/overwaarde
10 jaar na oplevering	15% van de winst/overwaarde
11 jaar na oplevering	15% van de winst/overwaarde
12 jaar na oplevering	15% van de winst/overwaarde
13 jaar na oplevering	15% van de winst/overwaarde
14 jaar na oplevering	15% van de winst/overwaarde
15 jaar na oplevering	15% van de winst/overwaarde

Voor de bouwnummers 8 en 9 (de sociale koopwoningen) geldt een ander speculatiebeding.

De genoemde V.O.N. (vrij op naam) prijzen zijn inclusief:

- Grondkosten
- Bouwkosten
- Sanitair
- Honorarium architect, constructeur en andere adviseurs
- Notarishonorarium, in verband met de transportakte
- Verkoopkosten
- Gemeenteleges (bouwvergunning, welstandsadvies, eventuele procedures)
- BTW indien van toepassing (thans 21%, een eventuele wijziging wordt conform wettelijke voorschriften doorberekend)
- Kadastrale inmeting
- Aansluitkosten van water-, riool- en elektriciteitsleidingen
- Kosten Woningborg
- De kosten van gebruik van water en elektriciteit tot de dag van oplevering

De genoemde V.O.N. (vrij op naam) prijzen zijn exclusief:

- Notariskosten inzake hypotheekakte
- Advies- en afsluitkosten hypotheek
- Eventuele kosten voor aanvraag Nationale Hypotheek-garantie
- Rente tijdens de bouw

Andere kosten die niet in de koopsom zijn opgenomen:

- Kosten voor aansluiting en abonnement voor telefoon, internet etc
- Gemeentelijke heffingen
- Kosten keuken
- Kosten voor eventueel meerwerk
- Kosten inrichting
- Kosten aanleg (eventuele) privé tuin

De genoemde V.O.N. (vrij op naam) prijzen zijn geldig t/m juni 2027

Ontwikkelaar:

v.o.f. "de Bongert"

W.M. Eijerkamp

A. Riphagen-Eijerkamp

Bouwbedrijf:

Bouwbedrijf Bongers uit Dalfsen

info@bouwbedrijfbongers.nl

Makelaar:

Kole Makelaars uit Heerde

info@kolemakelaars.nl