

*Deze fijne
gezinswoning met
garage is gelegen op
een perceel van 425
m2 en heeft o.a. 10
zonnepanelen!*



DORPSSTRAAT 164 te HARSKAMP

VRAAGPRIJS € 625.000 K.K.



HENK BOS
— MAKELAARDIJ —

De makelaar van nu!



MAAK KENNIS MET...

Dorpsstraat 164 te Harskamp

Welkom bij deze hoekwoning aan Dorpsstraat 164 in Harskamp! Dit fijne gezinshuis met garage en eigen oprit is gelegen op een perceel van 425 m² en heeft o.a. een diepe tuin op het oosten met een heerlijke overkapping om op elk moment van het buitenleven te kunnen genieten! Enkele hoogtepunten zijn de doorzonwoonkamer met sfeervolle haard, gladde wand- en plafondafwerking met inbouwspots en de luxe keuken met Miele-apparatuur. Bovendien is deze energiezuinige woning (energielabel B) uitgerust met comfortabele vloerverwarming, airconditioning en 10 zonnepanelen. De ligging van het object is ook gunstig te noemen met alle voorzieningen op loopafstand te bereiken. Ook voor prachtige natuur is Het Nationale Park De Hoge Veluwe om de hoek te vinden!

Is deze woning aan de rand van Veluwe wellicht in de toekomst de woning voor jou en je gezin? Wij nodigen je van harte uit om een bezichtiging in te plannen!

Kijk op Dorpsstraat164.nl voor alle informatie, scan de QR code óf klik op de computer.



B

Energielabel

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 625.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1955

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 425 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 107 m²

Inhoud 376 m³

Oppervlakte externe berguimte 42 m²

Oppervlakte gebouwgebonden
buitenruimte 42 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

Aantal balkons 2

Locatie

Ligging In centrum

Tuin

Type Voor- en achtertuin

Oriëntering achtertuin Oosten



KENMERKEN

Staat	Fraai aangelegd
Energieverbruik	
Energie label	B
CV ketel	
CV ketel	Nefit
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2017
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	4
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Sfeerhaard (woonkamer) en houtkachel (veranda) Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Heeft een balkon	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond



WIST U DAT?

Van deze woning is een 360 graden tour gemaakt. Nieuwsgierig?



Scan de QR-code of klik op de ipad en start de rondleiding!



HENK BOS
MAKELAARDIJ

BEGANE GROND

Via de entree kom je in de hal die toegang geeft tot de meterkast (met glasvezelaansluiting), trapopgang naar de eerste verdieping, provisiekast, toiletruimte en de keuken. De moderne, luxe keuken met rechte opstelling beschikt over diverse Miele-inbouwapparatuur, te weten: een kookplaat, afzuigkap, bordenverwarmer, combi-stoomoven, koel-vriescombinatie, vaatwasser, Quooker en een koffiezetapparaat. Er is een toegangsdeur naar de achtertuin en middels prachtige en-suite deuren is de royale doorzonwoonkamer te bereiken. De grote raampartijen zorgen hier voor veel natuurlijk licht. Er is een sfeervolle haard te vinden en deze ruimte biedt voldoende plek om verschillende zithoeken te creëren. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming en er is airconditioning aanwezig. Tot slot zijn de wanden en het plafond met inbouwspots glad afgewerkt.





HENK BOS
MAKELAARDIJ



HENK BOS
MAKELAARDIJ



HENK BOS
MAKELAARDIJ



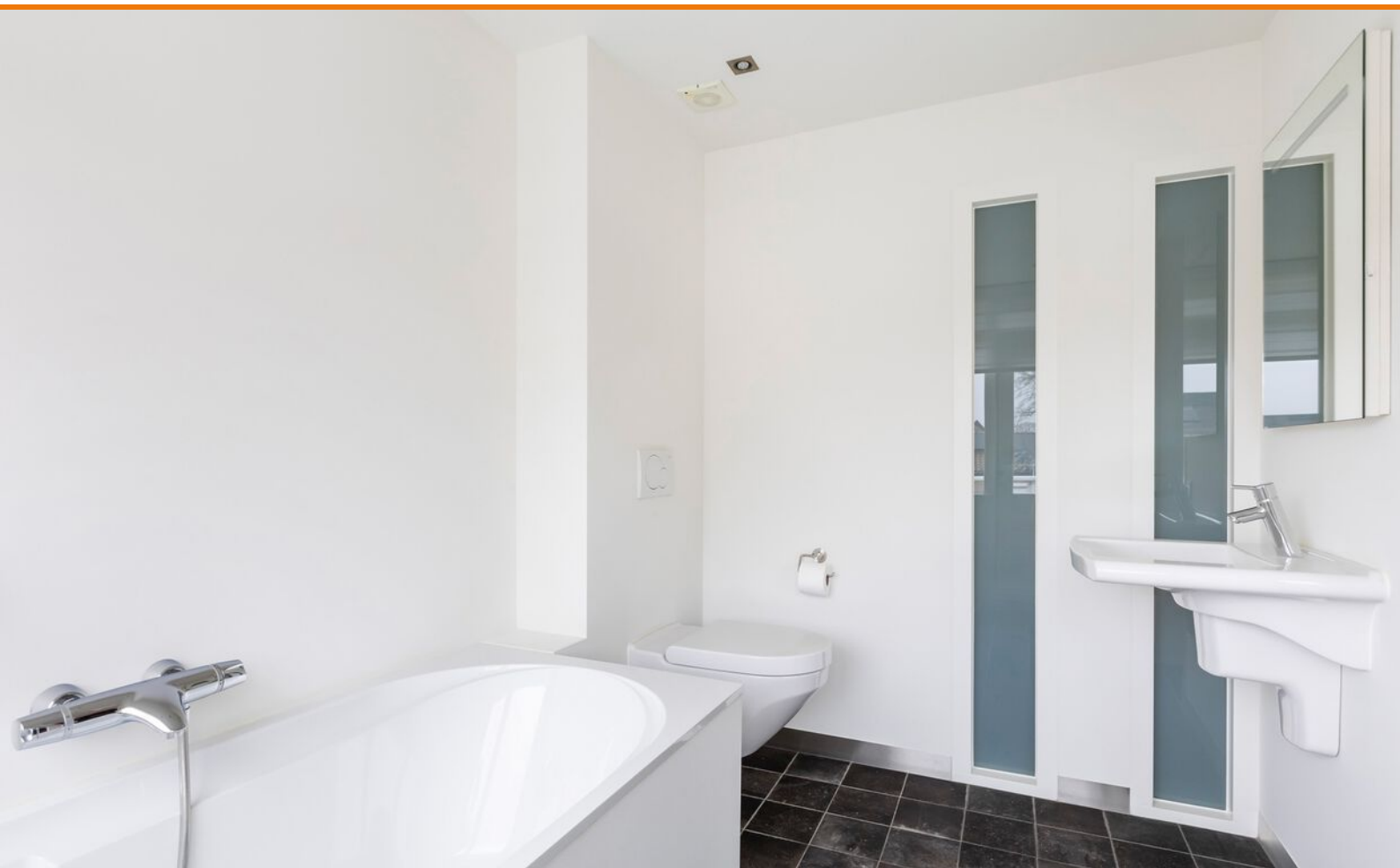
EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping beschikt over 2 slaapkamers (voorheen 3) en 2 badkamers. Vanaf de overloop bereik je de ouderslaapkamer met aangrenzende badkamer aan de achterzijde van de woning. Deze slaapkamer met airconditioning is ruim van opzet en de badkamer met comfortabele vloerverwarming beschikt over een ligbad, wastafel en een toilet. Vanuit de badkamer is het balkon (van circa 15 m²) bereikbaar. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich de tweede slaapkamer en een badkamer. De slaapkamer beschikt over een vaste kastenwand en geeft toegang tot het balkon aan voorzijde. De naastgelegen badkamer met een inloopdouche en een wastafelmeubel is geheel betegeld. Tot slot zijn beide badkamers voorzien van vloerverwarming en is op deze verdieping een mooie laminaatvloer aanwezig.





HENK BOS
MAKELAARDIJ



HENK BOS
MAKELAARDIJ



HENK BOS
MAKELAARDIJ



TWEEDE VERDIEPING

Een vaste trap leidt naar de overloop op de 2e verdieping. Hier bevindt zich nog een royale slaapkamer met een grote vaste kastenwand en 2 Velux-dakramen. Ook de overloop beschikt over een Velux-dakraam en daarnaast zijn hier de wasmachine-/drogeraansluitingen en c.v.-installatie (Nefit 2017) gesitueerd.

Klinkt goed? Kijk vlug verder!



HENK BOS
MAKELAARDIJ



HENK BOS
MAKELAARDIJ

EXTRA INFORMATIE

De verzorgde achtertuin heeft een gunstige ligging op het oosten en is fraai ingericht met o.a. (sier)bestrating, terras en diverse groene borders. Onder de sfeervolle veranda is het heerlijk vertoeven bij de open haard. De garage biedt voldoende opbergruimte voor je spullen en bijvoorbeeld fiets(en)/auto. Voor de garage is eveneens parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig en daarnaast kun je zowel op de oprit als onder de carport parkeren.

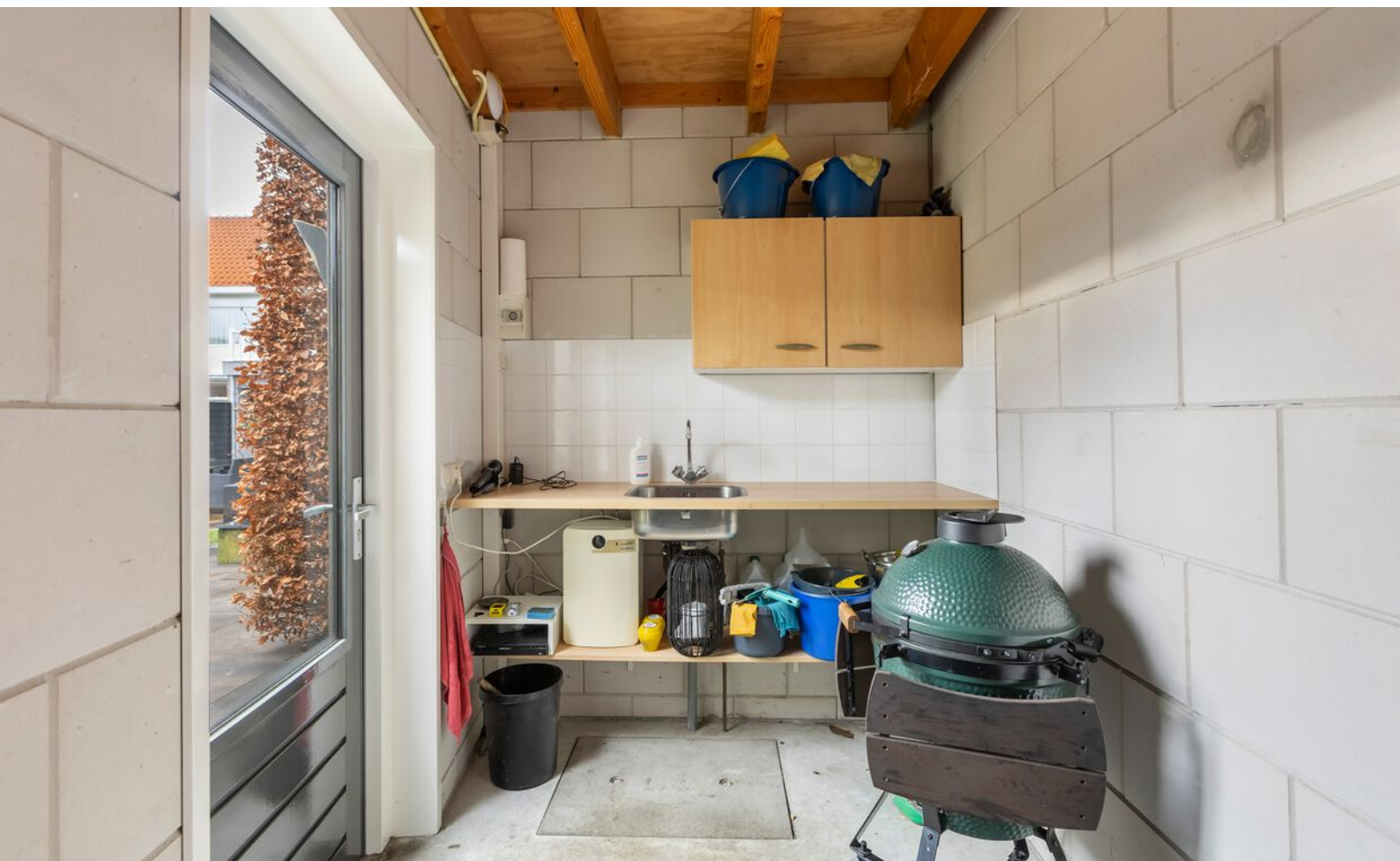




HENK BOS
MAKELAARDIJ



HENK BOS
MAKELAARDIJ



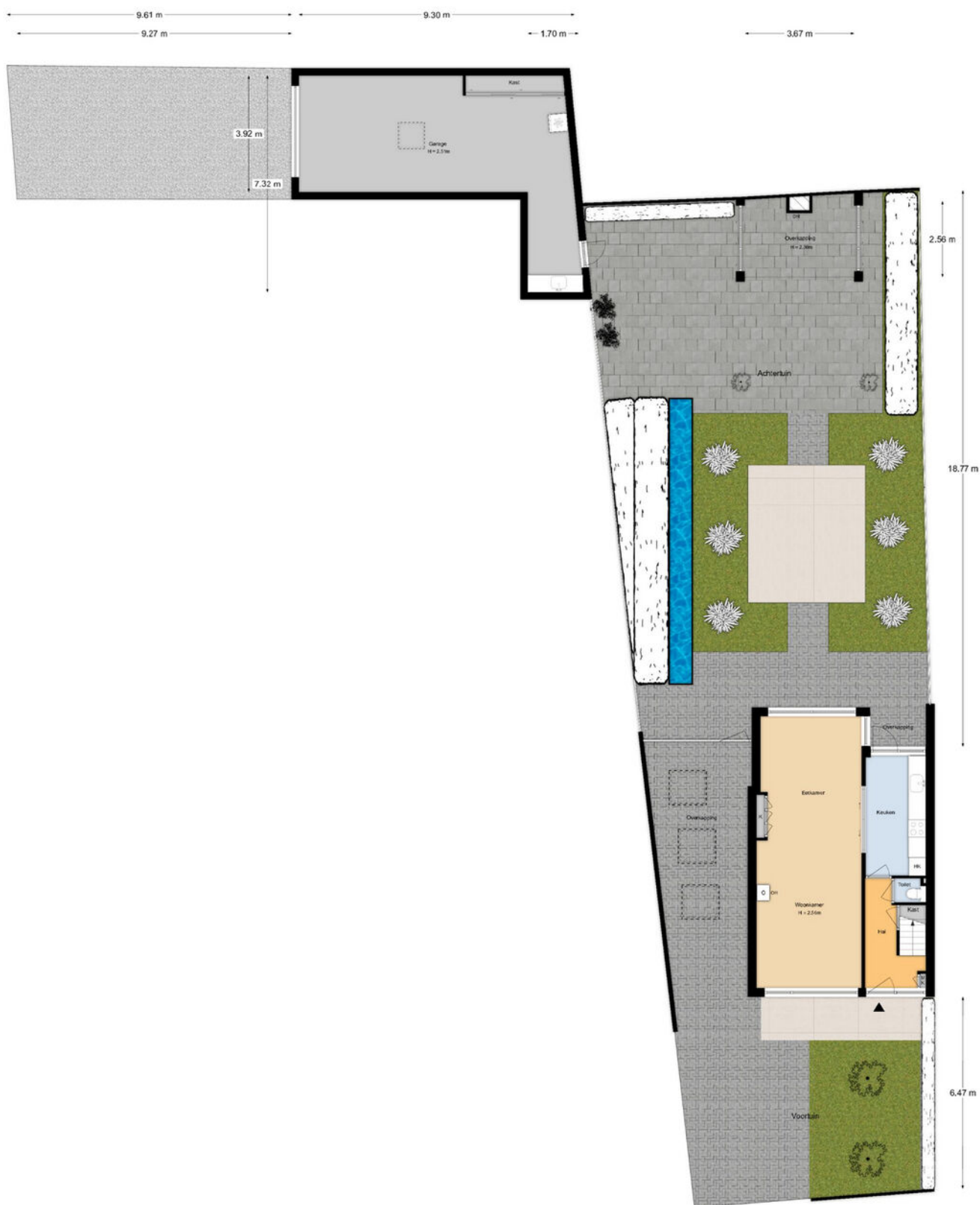
HENK BOS
MAKELAARDIJ



HENK BOS
MAKELAARDIJ



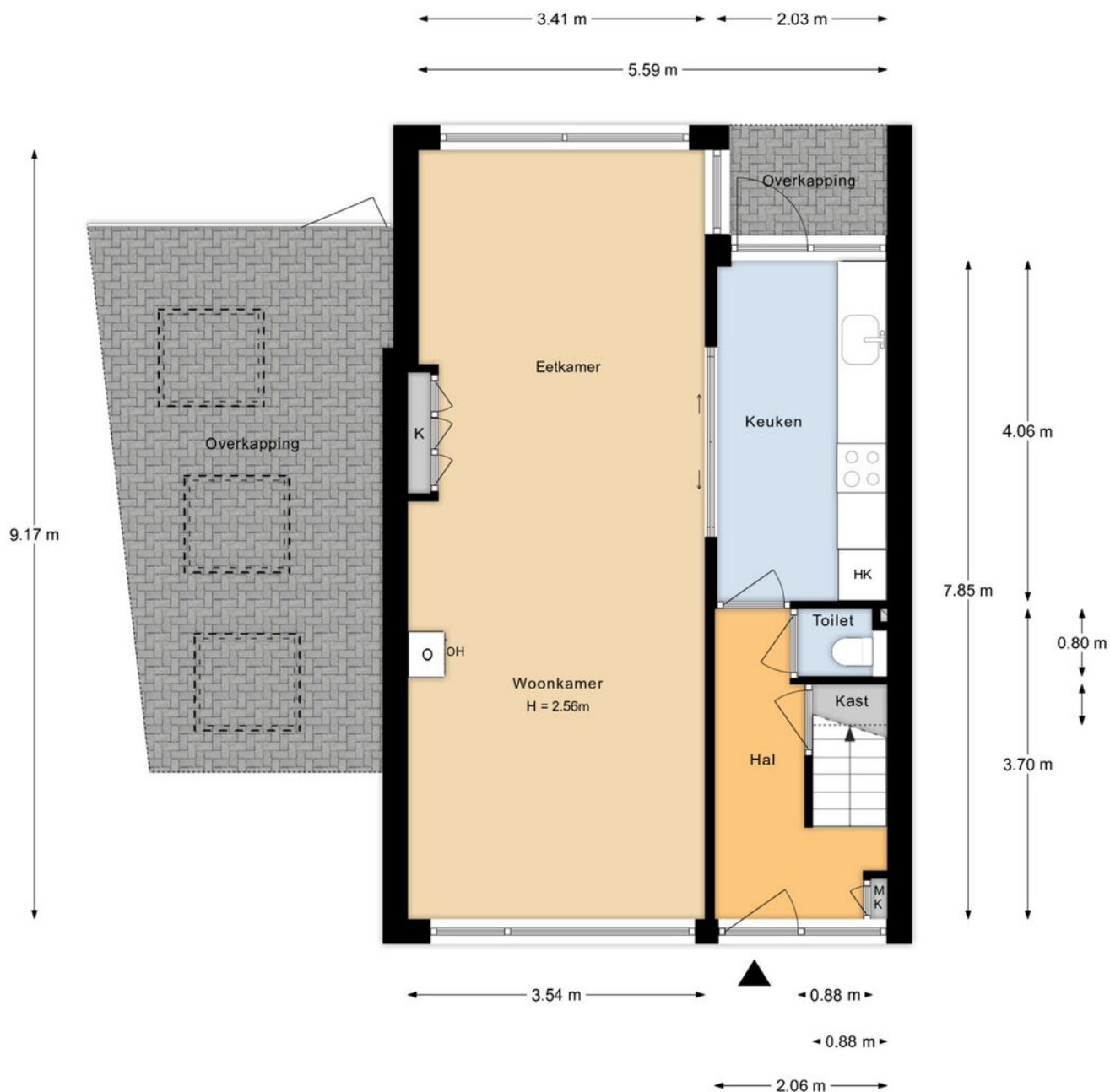
HENK BOS
MAKELAARDIJ



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

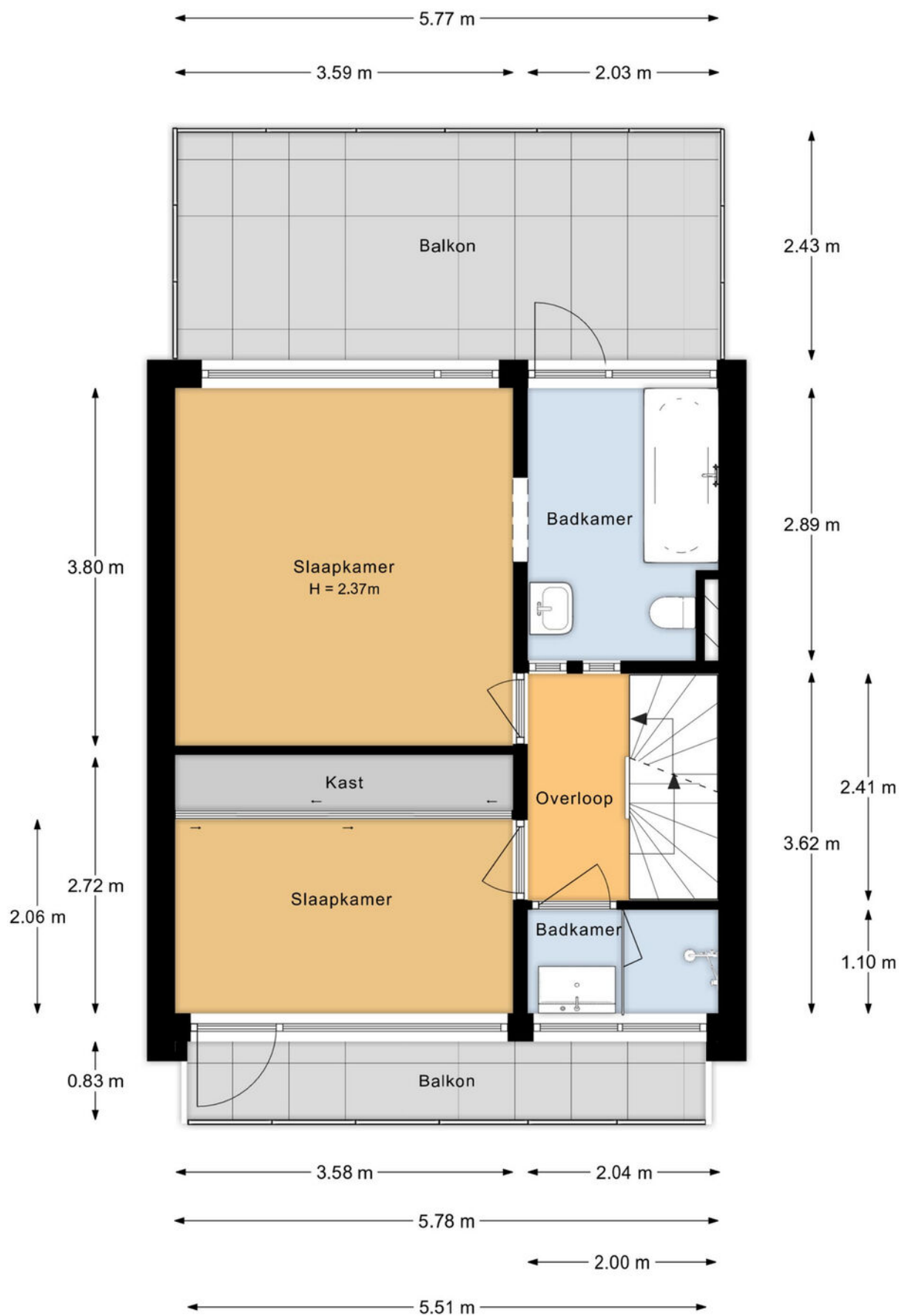


HENK BOS
MAKELAARDIJ



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

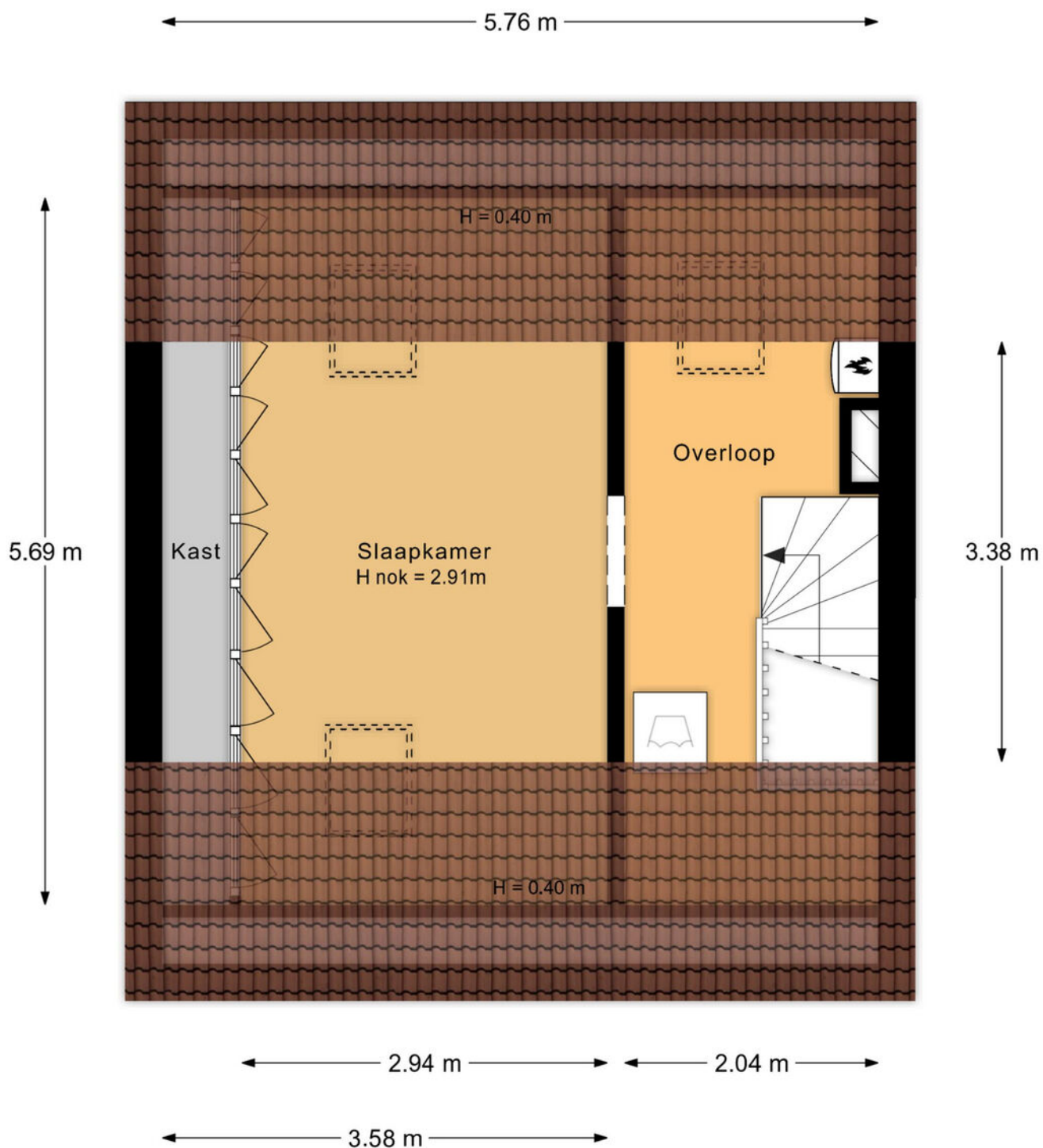




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



HENK BOS
MAKELAARDIJ

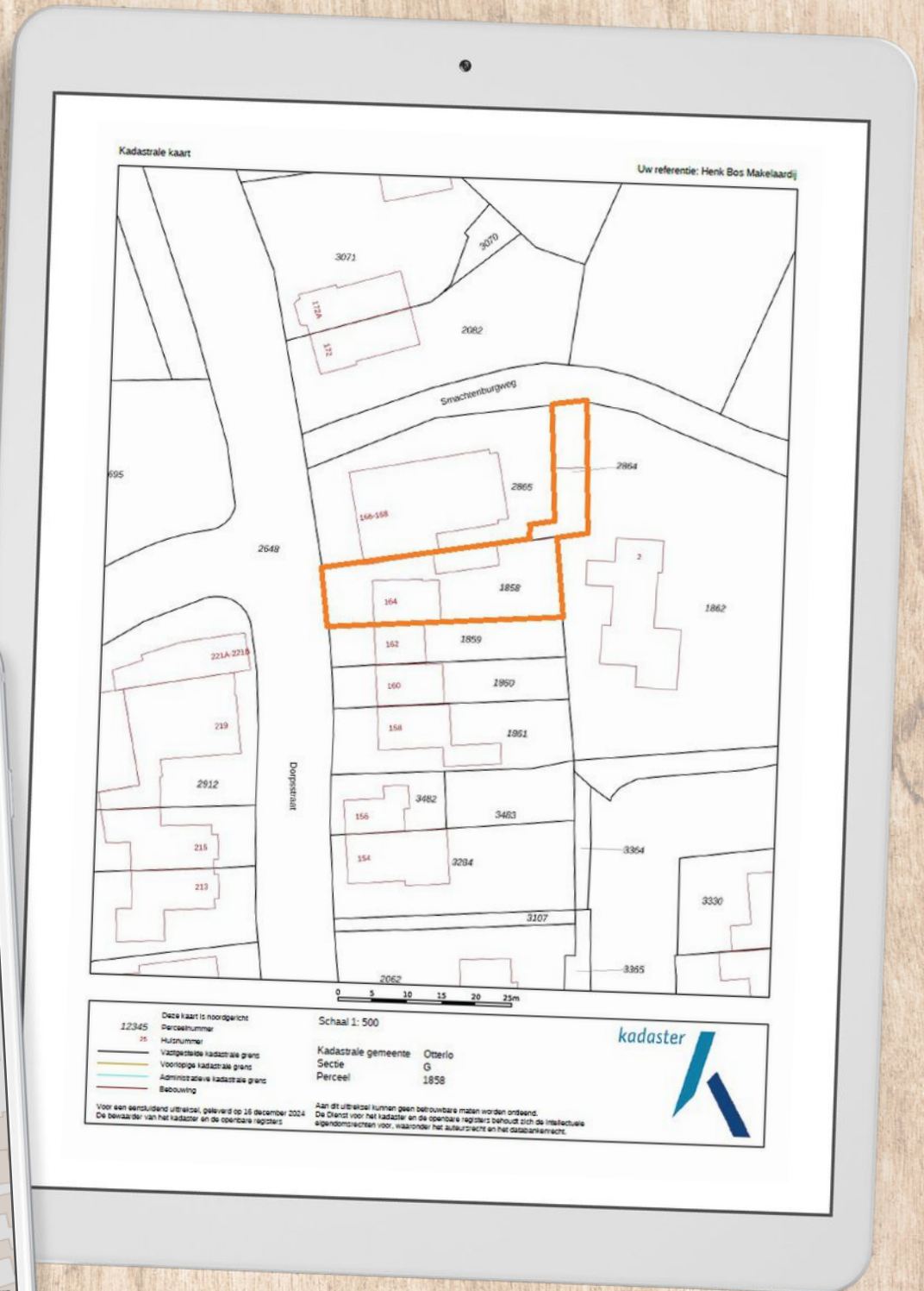
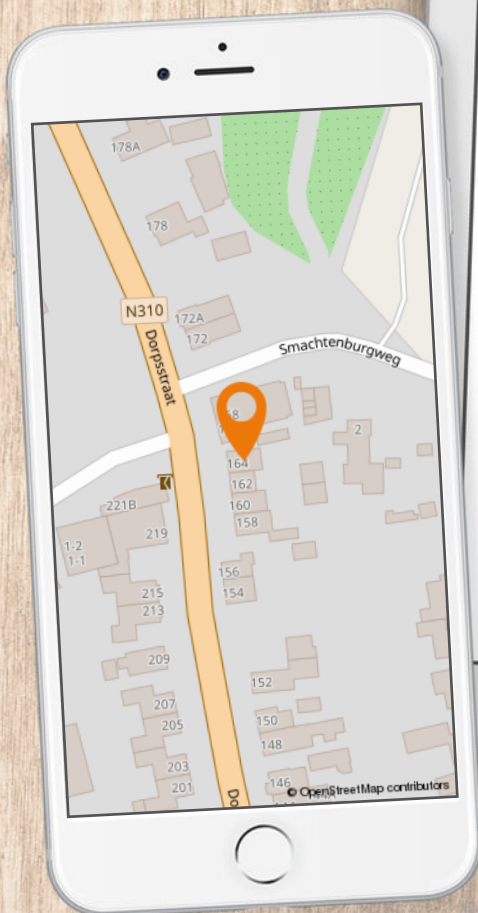


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



KADASTER

Locatie
van de
woning



HENK BOS
MAKELAARDIJ

LIJST VAN ZAKEN

Dorpsstraat 164 te Harskamp

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus niet achterblijft in de woning.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Interieur				
<i>Verlichting, te weten:</i>				
- inbouwspots met spotjes/dimmers				
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				
- losse (hang)lampen				
<i>(Losse) kasten, legplanken, te weten:</i>				
- vaste kasten woonkamer				
- kastenwand 1 ^e verdieping				
<i>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:</i>				
- gordijnrails				
- gordijnen				
- duo gordijnen				
- overgordijnen				
- vitrages				
- rolgordijnen				
- lamellen				
- jaloezieën				
- (losse) horren/rolhorren				
<i>Vloerdecoratie, te weten:</i>				
- vloerbedekking				
- parketvloer				
- houten vloer(delen)				
- laminaat				
- plavuizen				
- pvc				



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren				
Allesbrander				
Houtkachel				
(Gas)kachels				
Designradiator(en)				
Radiatorafwerking				
<i>Overig, te weten:</i>				
- spiegelwanden				
- schilderij ophangstelsysteem				
Keuken				
Keukenblok				
<i>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</i>				
- kookplaat				
- afzuigkap				
- magnetron				
- bordenwarmer				
- combi-stoomoven				
- koelkast				
- vriezer				
- koel-vriescombinatie				
- vaatwasser				
- Quooker				
- koffiezetapparaat				
<i>Keukenaccessoires</i>				
Sanitair/sauna				
<i>Toilet met de volgende toebehoren:</i>				
- toilet				
- toiletrolhouder				
- toiletborstel(houder)				
- fontein				



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<i>Badkamer met de volgende toebehoren:</i>				
- ligbad				
- jacuzzi/whirlpool				
- douche (cabine/scherf)				
- stoomdouche (cabine)				
- wastafel				
- wastafelmeubel				
- planchet				
- (toilet)kast				
- toilet				
- toiletrolhouder				
- toiletborstel(houder)				
Sauna met toebehoren				
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				
Brievenbus				
(Voordeur)bel				
Alarminstallatie				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				
Rookmelders (verplicht per 1 juli 2022)				
Screens/rolluiken/ buitenzonwering				
CV met toebehoren				
(Klok)thermostaat				
<i>Warmwatervoorziening, te weten:</i>				
- via warmtepomp				
- via CV-installatie				
- boiler				
- close-in boiler (garage)				
- geiser				
Mechanische ventilatie				
Airco's				

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<i>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:</i>				
- overig				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				
Waterslot wasautomaat				
Zonnepanelen 10 stuks (maart 2022)				
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating				
Beplanting				
Ladder				
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/ buitenberging				
Inbouwkast				
Werkbank				
(Broei)kas				
<i>Overige tuin, te weten:</i>				
- (sier)hek				
- vlaggenmast(houder)				



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?

Ja

Nee

Gaat mee

Moet worden overgenomen

CV/geiser/boiler



Keuken/tuin/kozijnen



Intelligente thermostaten e.d.



Stadsverwarming



Zonnepanelen



Bijlage(n) over te nemen contracten:

-

-

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)



VRAGENLIJST



Dorpsstraat 164 te Harskamp

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording, of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem dan zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar.

(* Een kopie van deel B wordt verstrekt aan de koper en zal, als bijlage aan de koopakte gehecht worden.)

DEEL B

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? **nee**
- d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom? **nee**

- b. Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **nee**

(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere buren, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Mondeling overeengekomen dat de carport aan het huis van de buren bevestigd mocht worden

Zijn er bijzonderheden te melden over uw woonomgeving? **ja**
(Denk hierbij aan verbouwingsplannen van buren of nieuwbouwontwikkelingen, etc.)

Dorpsstraat 166 wil 3 appartementen realiseren in het gebouw

- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **nee**

(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de buren.)

Van wie zijn de huidige terreinafscheidingen?

Gezamenlijk

- f. Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.? *(Bijvoorbeeld recht van overpad, 1^e recht van koop verstrekt aan derden, lopende, geschillen afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc.)*

Zo ja, welke?

Zie akte van levering

- g. Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing? **nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? **nee**
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht? **nee**
- Is er sprake van een gemeentelijk- of rijksmonument? **nee**
- Is er sprake van een beeldbepalend object? **nee**
- j. Is er sprake van ruilverkaveling? **nee**



- k. Is er sprake van onteigening? **nee**
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **nee**
- Zo ja:
- is er een huurcontract? **nee/ja**
 - welk gedeelte is verhuurd?
 -
 - welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?
 -
 - welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? *(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)*
 -
 - heeft de huurder een waarborgsom gestort? **nee/ja**
 - Zo ja, hoeveel?
 -
 - hebt u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? **nee/ja**
 - Zo ja, welke?
 -
- m. Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? **nee**
- (Bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burenen.)*
- Zo ja, welke is/zijn dat?
-
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waarde-beschikking WOZ? **nee**
- Zo ja, toelichting:
-
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **nee**

- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **nee**
- q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **nee**
- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **nee**
- (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)*
- s. Hoe gebruikt u de woning nu? *(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag.)*

Woning

Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan? **ja**

2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **nee**
- Zo ja, waar?
-
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **nee**
- Zo ja, waar?
-
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **nee**
- Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? **Ja, korrels circa 10 jaar geleden.**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **nee**
- Zo ja, volgens welke methode?
-



3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?

Platte daken:

2007 garage en huis, 2019 carport en 2024 prieel.

Overige daken: **1955**

- b. Heeft u last van dak lekkages (gehad)? **ja**
Zo ja, waar?

Garage, door verkeerd plaatsen van afvoer van de afzuigkap/ prieel door afwatering is beide verholpen

- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dak delen? **nee**
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **ja**
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? **nee**
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? **ja**
- f. Zijn de regenwaterafvoeren in orde? **ja**
- g. Zijn de dakgoten in orde (bijv. lekkage)? **ja**

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

Grotendeels in 2022

Is dit gebeurd door een erkend schilders-bedrijf? **ja**

- b. Functioneren alle scharnieren en sloten? **ja**
- c. Zijn alle sleutels aanwezig? **ja**
- d. Is er sprake van isolerende beglazing? **ja**
- e. Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **nee**

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vocht-doorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **nee**

- b. Is er sprake (geweest) van schimmel-vorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **nee**

- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **nee**

- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) **nee**
Zo ja, waar?

- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **nee**
Zo ja, waar?

Balkon voorzijde gerenoveerd.

- f. Is er sprake van vloerisolatie? **ja**

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **nee**

- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **nee**

- c. Is de kruipruimte droog? **ja/nee/meestal**

- d. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **ja/nee/soms**

- e. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **nee**
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? **nee**



7. Installaties

- a. Is er een c.v.-installatie aanwezig? **ja**
Zo ja, welk type c.v.-ketel is het en hoe oud is deze?

Nefit 2017

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?

2024

- b. Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de c.v.-installatie noodzakelijk? **nee**
Zo ja, hoe vaak?
.....
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **nee**
Zo ja, welke?
.....
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **nee**
Zo ja, waar?
.....
- e. Heeft uw woning vloerverwarming? **ja**
Zo ja, waar?

Begane grond en badkamers

- f. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **nee**
Zo ja, welke?
.....
- g. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? **n.v.t.**
- h. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **nee/ja**
- i. Is de elektrische installatie vernieuwd? **ja**
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Meterkast geheel vernieuwd

- j. Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties? **nee**

- k. Zijn er andere installaties met gebreken? **nee**
Zo ja, welke en welke bijzonderheden?
.....

- l. Is uw woning aangesloten op het glasvezelnetwerk? **ja**

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **nee**
Zo ja, welke?
.....

- b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **ja**
Zo nee, welke niet?
.....

- c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **ja**

- d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **nee**
Zo ja, welke?
.....

- e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **nee**

- f. Is er een mestput aanwezig? **nee**
(indien ja dan zal deze put zuigleeg opgeleverd worden)

- g. Is uw woning aangesloten op het Waterleidingnet? **ja**

- h. Is er een eigen waterinstallatie aanwezig? **nee**

- i. Zijn er verplichte schouwsloten aanwezig op uw perceel? **nee**



9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning?
1955
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?
Zo ja, welke en waar?
nee
Niet bekend, niet onmogelijk
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?
nee
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning?
nee
- e. Is de grond voor zover bekend verontreinigd?
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?
nee
nee/ja
nee/ja
- f. Is er voor zover bekend een olietank aanwezig?
Zo ja, is deze gesaneerd/~~verwijderd~~?
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?
Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (*muizen, ratten, kakkerlakken etc.*)?
ja
ja
ja
nee
- g. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?
Is deze aantasting al eens behandeld?
nee
nee
- h. Is er voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)?
(*Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton-elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn.*)
nee

Balkon voorzijde gerenoveerd in 2024

- i. Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning?
Zo ja, welke ver-/aankouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
ja
De gehele woning is door de jaren heen gerenoveerd/ verbouwd. Aanbouw kamer/ keuken 2002. Spouwisolatie +/- 10 jaar, dakisolatie +/- 5 jaar en achterpui van 2023
- j. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?
nee
- k. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?
Zo ja, welke label?
ja

Energielabel B

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de totale laatste aanslag Gemeentelijke Belastingen?
€884,56
Belastingjaar
2024
- b. Wat is de WOZ-waarde?
€443.000, -
Peiljaar?
2023
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?
€ 363,57
Belastingjaar?
2024
- d. Hoeveel verbruikt u per jaar bij de nutsbedrijven?
Gas
1006 m3
Elektra
3.244 kWh
Terug geleverd
1.795 kWh
- e. Zijn er leasecontracten
(*Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, CV-ketel, etc.*)?
nee
- f. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht?
nee



- g. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **ja**
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **nee**
Zo ja, hoe hoog en waarvoor? €
.....
- h. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **nee**
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? €
.....

11. Garanties

- Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, c.v.-installatie, dubbele beglazing, etc.? **nee**
Zo ja, welke?
.....

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten de koper de mogelijkheid heeft om op grond van het Burgerlijk Wetboek schadevergoeding te claimen. Verkoper verklaart de woning tot de notariële levering op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende verklaart voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Datum:

Handtekening:
.....



Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

- **Ouderdomsclausule**

Koper is ermee bekend dat het registergoed ruim 79 jaar oud is en dat de eisen die thans aan de kwaliteit van zaken van soortgelijke aard gesteld mogen worden aanzienlijk hoger liggen dan ten tijde van de toenmalige oprichting. In afwijking van het bepaalde in artikel 6 van deze overeenkomst, garandeert verkoper niet dat het registergoed vrij is van gebreken (i) die het voorgenomen gebruik in de weg zouden kunnen staan en (ii) die direct dan wel indirect verband (kunnen) houden met de ouderdom van het registergoed;

- **Ouderdoms-/materiaalclausule**

Koper is ermee bekend

(i) dat in oudere woningen, zoals het verkochte, op zichtbare en niet-zichtbare plaatsen asbest, lood en andere milieuschadelijke materialen kunnen zijn verwerkt,

(ii) dat de eisen die aan de bouwqualiteit van dergelijke oudere woningen gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen

(iii) dat bij twijfel over de aanwezigheid van asbest, lood, andere milieuschadelijke materialen of over de bouwqualiteit van het registergoed, nader onderzoek hiernaar dient te worden verricht, in het bijzonder indien koper voornemens is het registergoed te verbouwen.

Verkoper staat niet in voor de kwaliteit van de vloeren, de muren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6 omschreven gebruik;

- **Kadastraal perceel 2864 heeft 1 bestemming met Dorpsstraat 168.**



Deze woning heeft energielabel

B



Isolatie

1 Gevels	+	-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	+	-	+	++
4 Vloeren	+	+	+	++
5 Ramen	+	+	+	++
6 Buitendeuren	-	+	-	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	3288 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



16,8 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Dorpsstraat 164
6732AH Harskamp

BAG-ID: 0228010000040396

Detailaanduiding

Bouwjaar 1955

Compactheid 2,06

Vloeroppervlakte 107m²

Woningtype

Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

P Buijser

Examnummer

4402.7401.9558

Certificaathouder

Energie label Deskundige

Inschrijffnummer

EPG2022-69W

KvK-nummer

85722022

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



MEEST GESTELDE VRAGEN

Over het kopen en verkopen van een woning.

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

1. Wanneer ben ik in onderhandeling

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

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

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

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

4. 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 hebt u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. 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.



6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt 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 in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

8. 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 kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. Hoe komt de 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 u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u 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 ont-



vangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 10). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u 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.

11. 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. Koopt u met de NVM No-Risk clause dan kunt u 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 koop-

overeenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

12. 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 via www.nvm.nl/voorwaarden, op te vragen via cv@nvm.nl of verkrijgbaar via uw NVM makelaar. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

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

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen: a) Overdrachtsbelasting. b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar 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.

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

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

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

Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voor



geschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die u betaalt is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat u afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij u in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor u 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 u maken.

16. 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 kunt u 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 voorkomt u dat u achteraf voor verrassingen te komen staan.

17. 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 branche breed 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 inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouw gebonden 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 vindt u meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

18. Heeft mijn woning een energielabel nodig?

Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen. Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst.

Algemene informatie

De in deze brochure opgenomen vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bieding. Hoewel deze informatie met de meeste zorg is samengesteld kan door de makelaar en/of haar opdrachtgever niet worden ingestaan voor de juist



heid dan wel volledigheid van de vermelde gegevens, afbeeldingen en tekeningen. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor de aankoop van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid van feiten die hijzelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De verkopende makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Eventueel kan de makelaar van de koper de verantwoording van deze onderzoeksplicht dragen.

NVM-koopovereenkomst

De NVM-makelaars maken gebruik van de standaard NVM-koopovereenkomst. Dit betekent dat de daarin opgenomen bepalingen en voorwaarden automatisch op de met de koper te sluiten koopovereenkomst van toepassing zijn. In deze koopakte wordt onder andere opgenomen dat koper binnen een aantal weken na de totstandkoming van de overeenkomst een bankgarantie/waarborgsom stelt/stort bij de betrokken notaris ten

gebouwd voor 1994 zal standaard een asbestclausule worden opgenomen en voor woningen met een leeftijd van ouder dan 20 jaar een ouderdomsclausule.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van een financiering of een bouwkundige keuring) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Bent u niet bekend met de inhoud van de standaard NVM-koopovereenkomst, geeft u dit dan voorafgaand aan de onderhandelingen aan. Volgend op de mondelinge overeenstemming, dient, in overleg, maar zo spoedig mogelijk, de koopakte ondertekend te worden door partijen.

Meer informatie?

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wilt u meer weten? Ga dan naar www.nvm.nl of neem contact op met Henk Bos Makelaardij. Wij helpen u graag.



HENK BOS
MAKELAARDIJ

WAT NU?

Bent u verkocht of wilt u de woning (nogmaals) bezichtigen? Bel ons!

Mailen mag natuurlijk ook!
info@henkbosmakelaardij.nl

**0318
300 160**



**06
2357
4942**

Henk Bos makelaardij is de makelaar van nu! Wij kennen de omgeving, de markt en wij begrijpen waar u behoefte aan heeft bij het (ver)kopen van een woning. Contact via mobiel of WhatsApp? Geen probleem. Afspraak buiten kantoortijden of op zaterdag? Alles kan. Als u niet op zoek bent naar een traditioneel makelaarskantoor, uw woning wilt verkopen voor een goede prijs en alles goed geregeld wilt hebben, maak dan snel een afspraak.

Ons team



Henk Bos
Beëdigd Register
Makelaar (RM) en
Register Taxateur (RT)



*Gert-Jan
Bloemendal*
Makelaar in opleiding



Dana Blankestijn
Assistent Makelaar
(A-RMT)

U vindt ons ook op
**facebook, youtube
& instagram!**

Klik!



HENK BOS
— MAKELAARDIJ —



Reeënlaan 19, 6741 AW Lunteren
www.henkbosmakelaardij.nl

