
WONEN

begint bij Brandt Makelaars



Vijhestraat 1 - 06
HARDERWIJK

VRAAGPRIJS € 335.000,-- K.K.



DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Brandt Makelaars werkt conform de voorwaarden van de NVM en het daarbij behorende privacyreglement. Voor meer informatie verwijzen wij u naar onze website.

KENMERKEN

Soort woning	bovenwoning
Type woning	appartement
Woonoppervlakte	59 m²
Perceeloppervlakte	niet van toepassing
Inhoud	226 m³
Bouwjaar	1938
Energie label	A
Isolatie	alle isolatie, grotendeels dubbel glas
Verwarming	HR combi 2021

Omschrijving

Wonen in hartje Harderwijk? Dit is je kans!

Altijd al in het hart van de binnenstad willen wonen? In een leuk en eigentijds appartement? Met gebruik van gezamenlijke tuin en fietsenstalling op het binnenterrein? Direct achter de stadsmuur, bij alle horeca en de boulevard met uniek stadsstrand? Kom dan zeker even kijken bij dit in 2021 gerealiseerde appartement dat deel uitmaakt van het Rijksmonument Vijhestraat 1 te Harderwijk! Hier combineer je het beste van oud en nieuw: de charme van een historisch pand met het comfort van modern wonen.

Wat kun je verwachten?

In 2021 is dit gebouw ingrijpend verbouwd, waarbij op de begane grond restaurant "t Zusje" is gerealiseerd en op de 1e, 2e en 3e verdieping een zestal appartementen. Bij de verbouw is de huidige indeling ontstaan en zijn bouwkundig de noodzakelijke brandvertragende en isolerende werkzaamheden uitgevoerd. Je bereikt het appartement vanaf de straat middels een karakteristieke trap en de centrale toegangsdeur (die je deelt met het restaurant en de andere appartementen). De meterkast bevindt zich in de centrale hal.

Op zowel de 1e verdieping als de 2e verdieping bevinden zich drie appartementen.

Wat is de indeling?

Begane grond: via monumentale trap naar de centrale hal/entree en meterkast, trapopgang naar 1e en.....

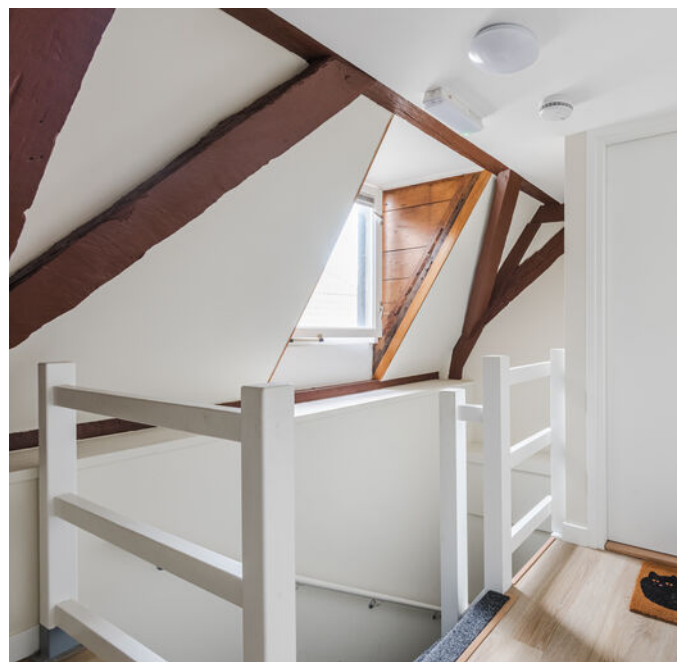
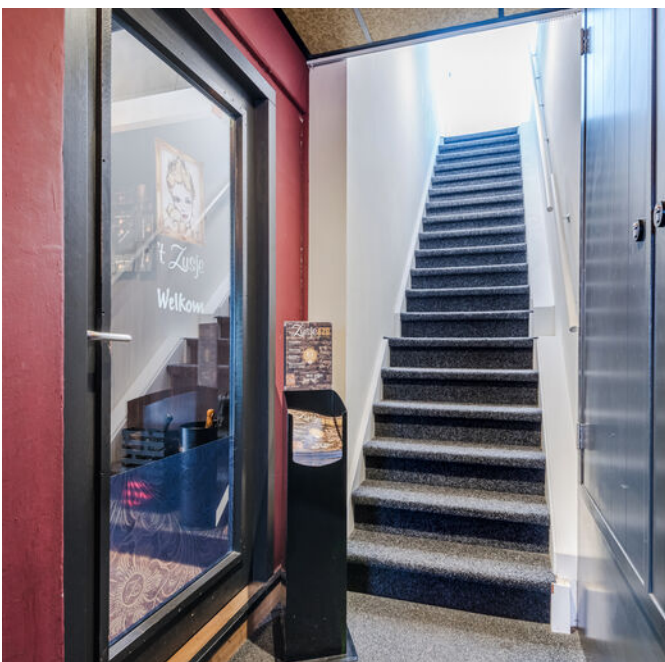
2e verdieping (appartement): woonkamer met open keuken (samen circa 35 m²) met moderne keukeninrichting met inbouwapparatuur (koel-/vriescombinatie, 4-pits gaskookplaat, recirculatie-afzuigkap, oven, vaatwasser en heetwater tapkraan). Open trap naar....

Open trap naar....

3e verdieping: overloop met ladenkast, slaapkamer met kleedkast en dakraam, ruime overloop met dakraam en vide, portaal met toilet met fonteintje en badkamer met douchecabine met regendouche, wastafel in meubel. wasmachine-/droger in kast en cv-kast.

Heb je interesse?

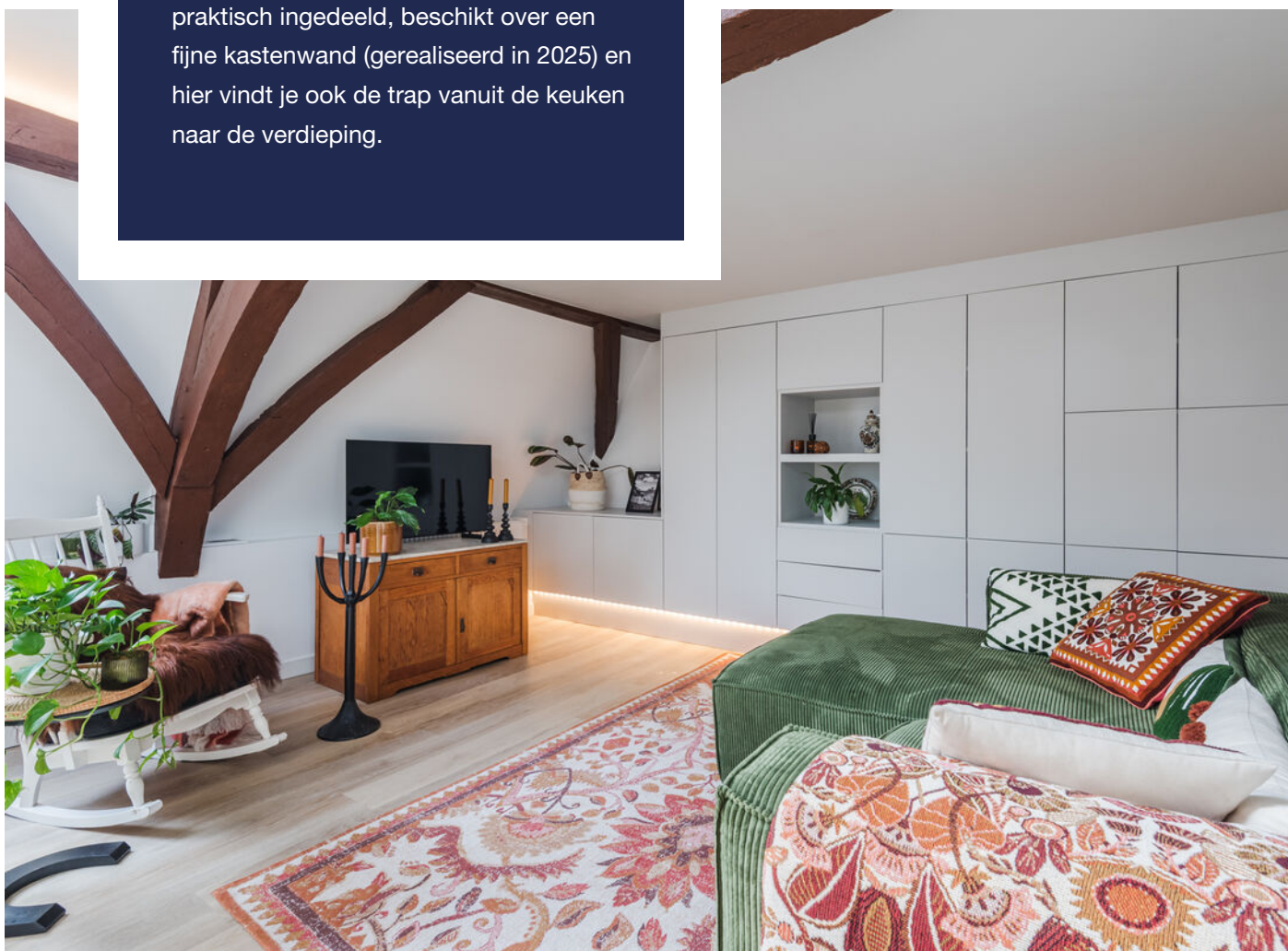
Neem snel contact op voor een bezichtiging. We laten je het appartement graag live zien!





Dit appartement is gelegen in het tussenstuk van het gebouw op de 2e verdieping.

De woonkamer met open keuken is praktisch ingedeeld, beschikt over een fijne kastenwand (gerealiseerd in 2025) en hier vindt je ook de trap vanuit de keuken naar de verdieping.







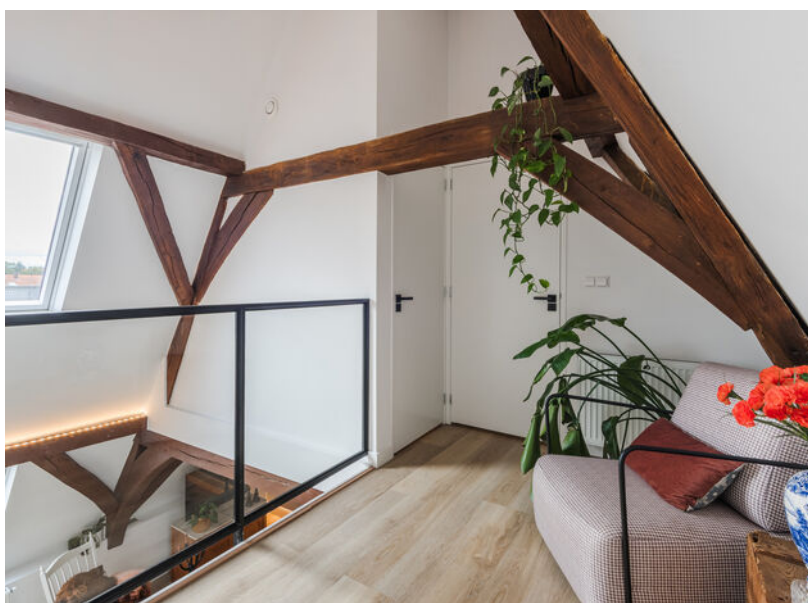
De keuken zelf is in een witte uitvoering en met de nodige inbouwapparatuur (de heetwater-tapkraan is in 2024 geplaatst). De oude balkenconstructie is deels in het zicht gebleven en dat geeft het geheel een bijzondere uitstraling!

Het hele appartement is voorzien van laminaatvloeren en de wanden en plafonds zijn voorzien van stuc- en sauskwerk



Het appartement heeft een trap naar de interne verdieping met onder andere een slaapkamer en een fijne werkruimte bij de vide.

De verlichting blijft grotendeels achter en bestaat voornamelijk uit het Philips Hue System met bediening via de app of via google-home.







Vanaf de overloop op de verdieping kom je eerst in de slaapkamer uit en van daaruit kom je op de open ruimte met vide. Hier kun je eenvoudig een werkplek o.i.d. creëren.

De ruimte geeft ook toegang naar het toilet en de badkamer met wasmachine en cv-opstelling.

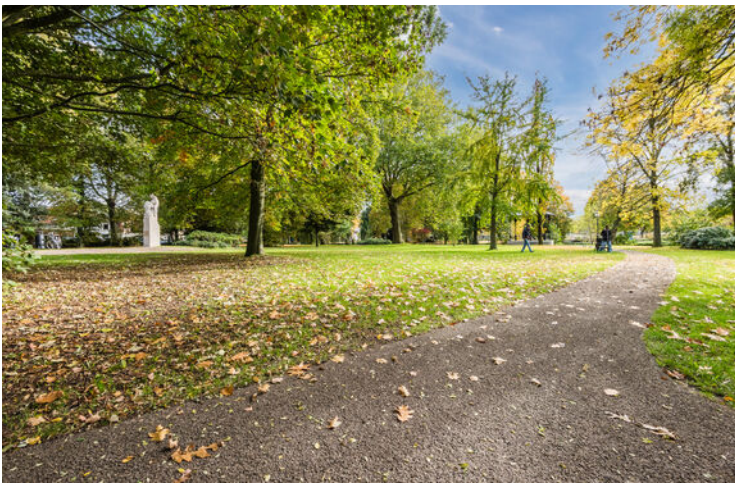




Dit rijksmonument is oorspronkelijk gebouwd in de late middeleeuwen, in 2021 voor het laatst ingrijpend (intern) verbouwd en in 2024/2025 op onderdelen vernieuwd en verbeterd tot wat het nu is.







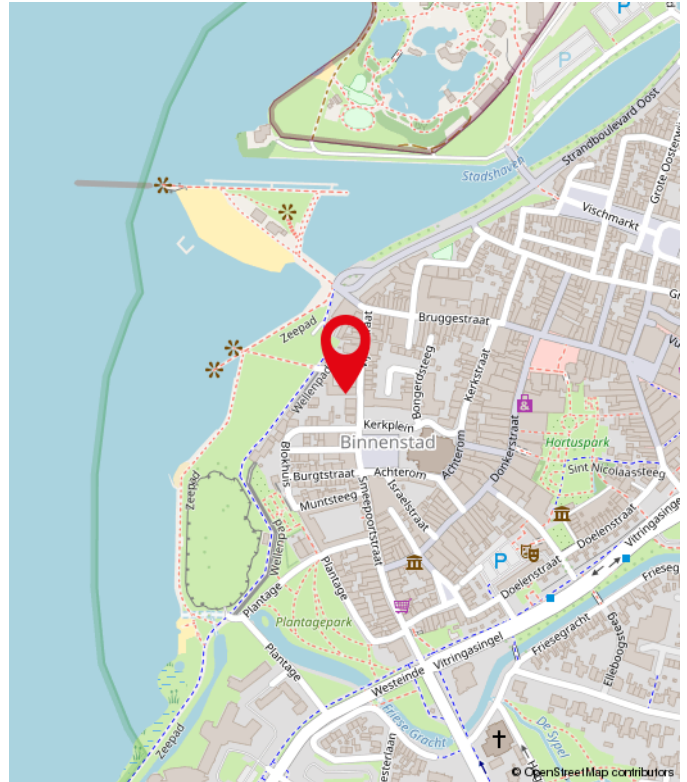
OPVALLEND:

- gelegen in een monumentaal pand in hart van de historische binnenstad;
- in 2021 nieuw gerealiseerd en in 2024 / 2025 aangepast en verbeterd ;
- direct bij alle horeca en winkels;
- heerlijk lichte woonkamer met open keuken en ruime slaapkamer;
- inpandige verdieping met vide en ruimte voor een werkplek;
- buitenfietsenstalling / gezamenlijke tuin.

WONEN IN HARDERWIJK

Harderwijk heeft alles in huis! Een bruisende en levendige stad die trots is op haar rijke historie, maar ook haar blik op de toekomst richt. Van de historische binnenstad met fraaie monumenten, pittoreske straatjes en sfeervolle pleinen tot de eigentijdse nieuwbouwwijken als het kindvriendelijke 'Drielanden', het landelijk gelegen 'Frankrijk' en het iconische 'Waterfront', waarbij wonen aan het water werkelijkheid is.

Sinds 1252 wordt Harderwijk –gelegen aan de voormalige Zuiderzee – aangeduid als Hanzestad. Met het komen en gaan van handelaren was er volop bedrijvigheid in de stad. Vandaag zijn de sporen van deze tijd nog altijd zichtbaar. De handel heeft zich verplaatst naar de goed geoutilleerde winkels met een gevarieerd aanbod, maar ook naar de gezellige terrassen en de uitstekende horeca. In deze culinaire stad zijn op de historische 'Vischmarkt' zelfs twee sterrenrestaurants gevestigd waar je terecht kan voor een ware smaakbeleving.



Via de Vischpoort kun je heerlijk flaneren op de zeer fraai aangelegde boulevard en wandelen naar het unieke strandeiland

Vanuit de historische binnenstad sta je binnen een minuut bij de Randmeren, waar je heerlijk kan genieten van de vele watersportmogelijkheden. Maar ook Nederlands mooiste natuurgebied; de Veluwe ligt aan je voeten. Boordevol bos, heide, zandverstuiving en buitengebied waar je eindeloos kunt wandelen, fietsen, mountainbiken en recreëren.

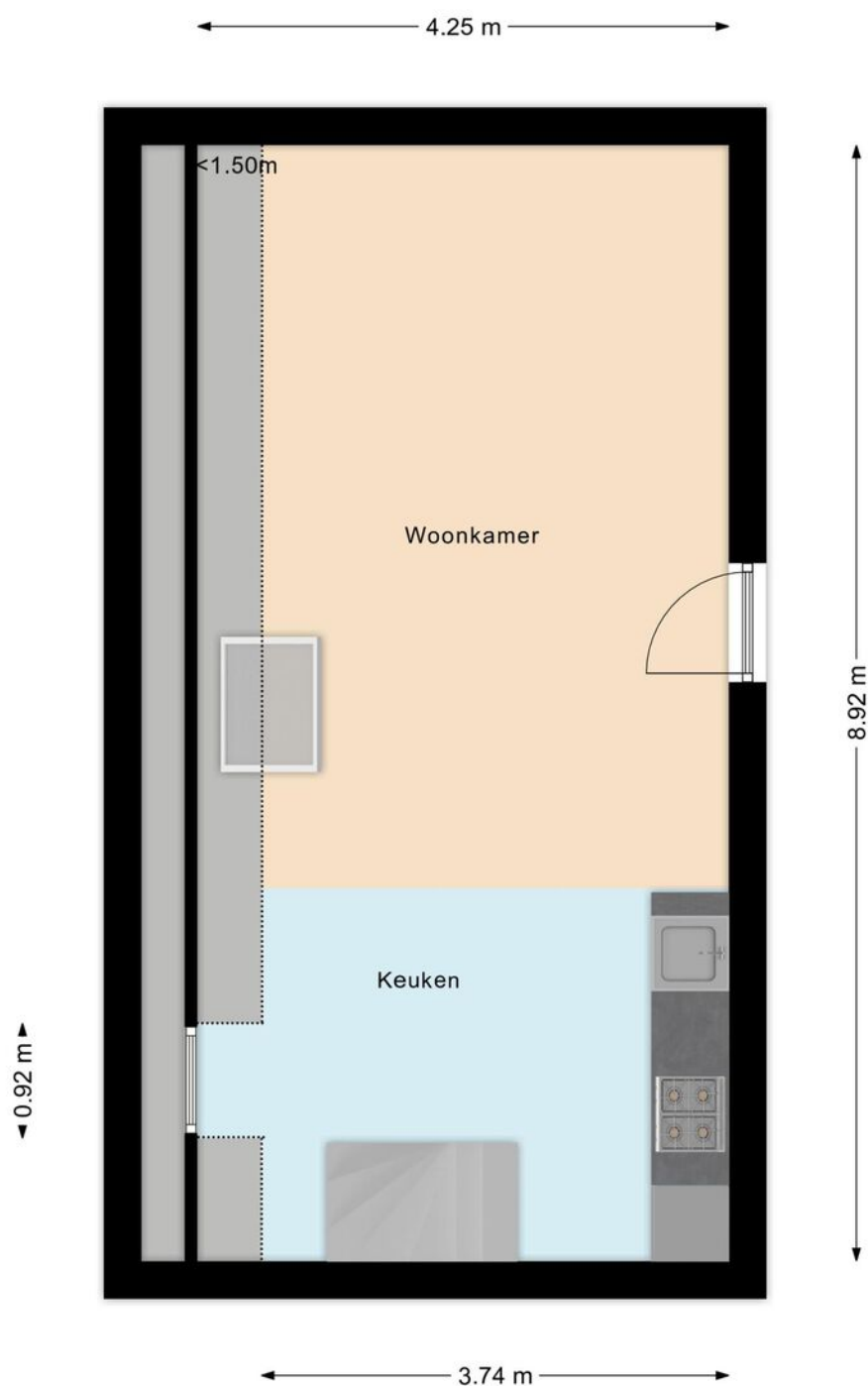
Harderwijk wordt omgeven door de gezellige plaatsen Hierden, Nunspeet, Elburg, Ermelo, Putten en Zeewolde en ligt via de autosnelweg A-28 op ongeveer een uur rijden van de Randstad. Met de komst van een nieuw stationsgebouw en een geheel nieuwe stationsomgeving met alle benodigde faciliteiten heeft Harderwijk een aantrekkelijk en goed bereikbaar station. Dit alles gecombineerd met een unieke en centrale ligging maken dat Harderwijk de laatste jaren meer dan gemiddeld populair is geworden.

'Het is heerlijk wonen in Harderwijk en omgeving!'

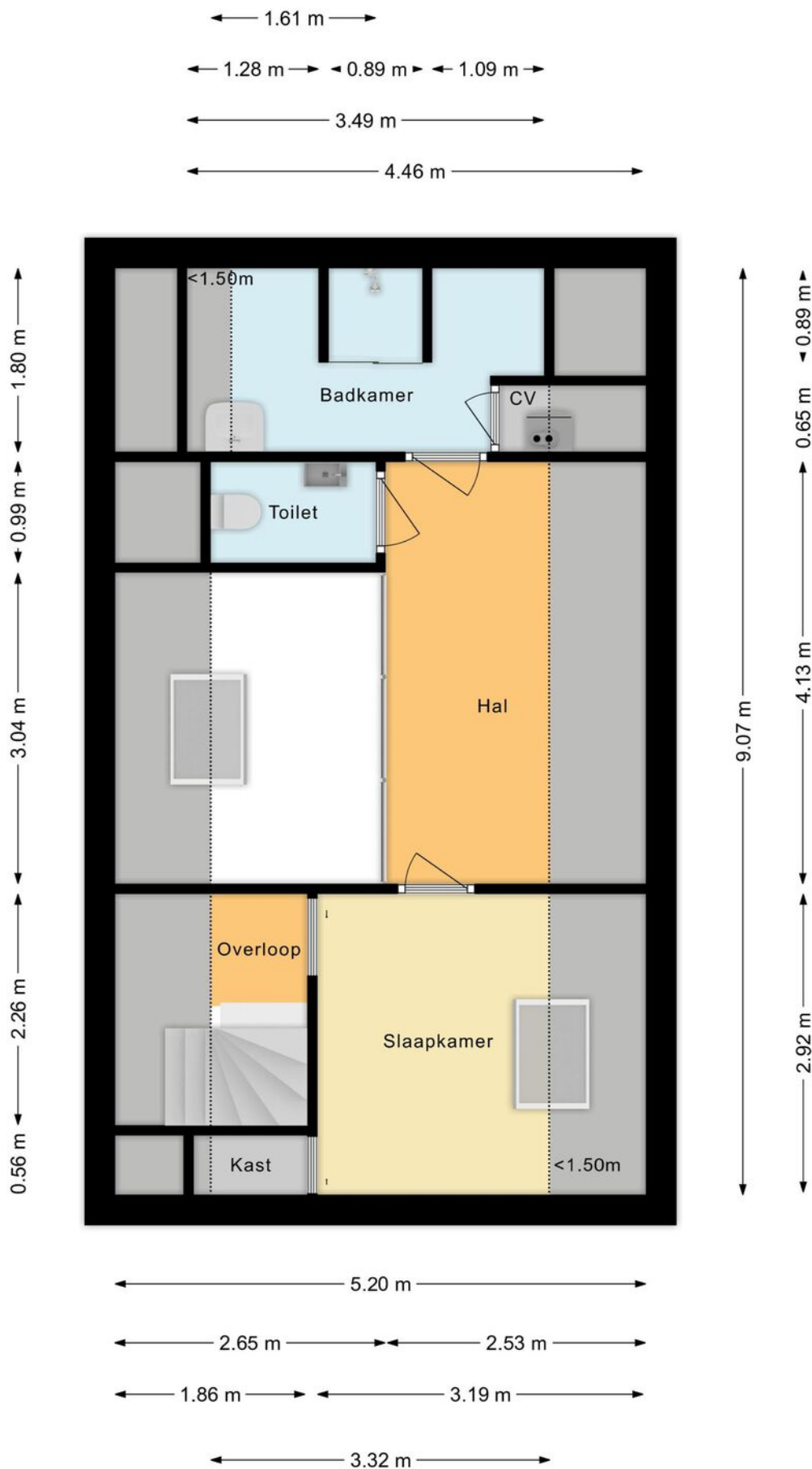




PLATTEGROND



PLATTEGROND



INFORMATIELIJST

1. Bouwkundige zaken / onderhoud

1.1 Gebreken Welke (zichtbare en/of onzichtbare) gebreken (zowel klein als groot) aan uw onroerende zaak zijn u bekend (bijvoorbeeld: houtrot, lekkage, houtworm, boktor, problemen met vloeren of dak)?	- <i>Het draairaam in de woonkamer / keuken is slecht en dient vervangen te worden. (NB: dit is voor rekening van de eigenaar van het appartement). Kosten worden geschat op € 2.000,-- wanneer dit i.c.m. met ander VVE-onderhoud in dit gebouw wordt verricht). Verkoper doet dit niet.</i> - <i>Plaatselijk een klein defect mogelijk;</i> - <i>Door het gebruik kan hier en daar een beschadiging zijn ontstaan;</i> - <i>Het appartement is gerealiseerd in een bestaand en oud gebouw. Sommige bouwonderdelen zijn derhalve ook ouder. Hierdoor is niet alles even recht en waterpas. Een vloer bijv. loopt soms wat af.</i> - <i>Voor het overige geen bijzonderheden bekend voor een woning van dit type en deze leeftijd.</i>
1.2 Reparaties Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld? Zo ja, welke?	- <i>Het appartement is m.n. in 2021 ontstaan door een ingrijpende verbouwing. Afwerkingen en installaties e.d. zijn voornamelijk van die periode.</i> - <i>In 2025 is het appartement intern op diverse onderdelen opnieuw afgewerkt en verbeterd.</i>
1.3 Kosten Met welke reparaties en of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)?	- <i>Er zal de komende periode onderhoud uitgevoerd gaan worden (grotendeels voor rekening van de V.V.E. / deels evt. rekening bewoner) conform het M.J.O.P.. Voor het overige afhankelijk van de wensen van de koper en passend bij het type en de leeftijd van de woning.</i>
1.4 Bouwaard Wat is de bouwaard van het woonhuis (steens- of spouwmuren, beschoten of onbeschoten kap, houten of betonnen vloeren)?	- Gevels : <i>massieve muren met binnenplaten op tengels;</i> - Woningscheidende muur : <i>dubbelwandig plaatmateriaal met isolatie;</i> - Begane grond vloer : <i>niet van toepassing;</i> - 1e verdiepingsvloer en 2e verdiepingsvloer en 3e verdiepingsvloer: <i>houten constructievloer met isolatie en afgewerkt met plaatmateriaal (brandvertragend);</i> - Kapconstructie : <i>beschoten kap / pannen;</i>
1.5 Betonvloeren Zijn in uw onroerende zaak betonvloeren van het fabrikaat "Kwaaitaal", "TBI" of "Manta" toegepast? Zo ja, zijn de vloeren aangetast (betonrot)?	- <i>Neen.</i>
1.6 Kruipluik Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar is deze gesitueerd?	- <i>Neen.</i>

1.7 Technische installaties Zijn er gebreken en/of bijzonderheden te vermelden over de technische installaties (bijv.: elektrische installatie/bedrading, leidingwerk voor gas/water/riolering/centrale verwarming/warmwatertoestel)?	- <i>Er is een intercominstallatie aanwezig, maar er is geen automatische deuropener.</i> - <i>Er is gevelventilatie aanwezig, alsmede ventilatie middels de dakramen. De twee hoogste dakramen zijn v.v. automatische zonwering (één aan de binnenkant en één aan de buitenkant, i.c.m. een app en google home).</i> - <i>De verlichting is grotendeels met het Philips-Hue systeem i.c.m. Google-Home.</i>
1.8 Platte daken Wanneer zijn deze voor het laatst vernieuwd of gerepareerd?	- <i>Niet van toepassing.</i>
1.9 Schilderwerk Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	- <i>In 2021 verricht. Heeft volgend jaar weer een onderhoudsbeurt nodig.</i>
1.10 Garanties Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar met betrekking tot uw onroerende zaak of apparatuur?	- <i>Eventuele garanties gaan over op de koper.</i>

2. Voorzieningen

2.1 Centrale verwarmingsinstallatie - Welk systeem? - Bouwjaar ketel? - Type ketel? - Onderhoudscontract? - Bijzonderheden?	- <i>CV-ketel met radiatoren;</i> - <i>2021;</i> - <i>HR-combiketel;</i> - <i>Nee;</i> - <i>In 2023 onderhoud gehad.</i>
2.2 Boiler / geiser - Welk systeem? - Bouwjaar? - Inhoud?	- <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Niet van toepassing.</i>
2.3 Mechanische ventilatie - Bouwjaar? - Op welke ruimten van toepassing?	- <i>2021;</i> - <i>Keuken, badkamer, toilet en berging.</i>
2.4 Electriche installatie - Aantal groepen? - Aardlekschakelaar aanwezig?	- <i>6 groepen;</i> - <i>Ja, 2 aardlekschakelaars aanwezig. In kastenwand t.p.v. de woonkamer zijn links en rechts onderin nog wandcontactdozen aangebracht. In het plafond boven de hoekbank is nog een lichtpunt "weggestuct".</i> - <i>NB. De verlichting van de centrale hal loopt deels via de meter van huisnummer 1-04.</i>
2.5 Aansluitingen Is de onroerende zaak aangesloten op: - Gas / water / elektra/ glasvezel? - Riolering? - C.A.I. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing? - Telefoon. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing?	- <i>Ja;</i> - <i>Ja;</i> - <i>Ja, t.p.v. woonkamer;</i> - <i>Niet van toepassing.</i>
2.6 Gaskachel(s), houtkachel(s), open haard Wanneer zijn de rookgaskanalen het laatst geveegd? Functioneren de rookgaskanalen?	- <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Niet van toepassing.</i>
2.7 Keukeninrichting Hoe oud is de keukeninrichting? Hoe oud is de keukenapparatuur?	- <i>2021;</i> - <i>2021. NB: de heetwater-tapkraan is van 2024.</i>

2.8 Sanitair Wanneer zijn sanitair en tegelwerk geplaatst?	- 2021. Het wastafelmeubel met spiegel en de regendouche in de badkamer zijn ook in 2024 geplaatst; - Het toilet is in 2024 v.v. een fonteintje.
2.9 Isolatie Waar en welke isolatie is toegepast? - Vloer - (Spouw-)muur - Dak - Plafonds / wanden - Beglazing	- Geïsoleerd met minerale wol; - Voorzien van geïsoleerde binnenwand; - Geïsoleerde dakplaten; - Scheidende wanden/plafonds geïsoleerd met minerale wol; - Draairaam woonkamer enkel glas (monument); - Dakramen HR++ glas.

3. Omgeving

3.1 Hoe is de gezinssamenstelling van de buren? - Onder (nr. 3) - Naast (nr. 5) - Naast (nr. 7)	- Alleenwonende; - Alleenwonende; - Samenwonend stel.
3.2 Hebben uw directe buren, voorzover u bekend, (ver-)bouwplannen?	- Neen, voor zover bekend niet.
3.3 Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving (bijvoorbeeld: buren, geluidoverlast, stankoverlast, voorzieningen in de omgeving, etc.)?	- Prettige woonomgeving in het historische stadscentrum, nabij stadsstrand, de boulevard en het Wolderwijd. De straat is autoluw. Het complex ligt in het uitgaansgebied en om die reden is enige bijbehorende (over-) last niet uit te sluiten. - Door de bouwaard is enige vorm van geluidsoverdracht binnen het gebouw niet uit te sluiten.
3.4 Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend, welke voor de koper wetenswaard zijn (bijvoorbeeld: mogelijke bestemmingsplanwijzigingen, mogelijke veranderingen in uitzicht of verkeerssituaties)?	- Boulevard omgeving is vernieuwd en het Waterfront zal verder uitgebreid worden; - De gemeente streeft naar een autoluw centrum; - Voor meer informatie verwijzen wij u naar de Gemeente Harderwijk.

4. Milieuhygiëne

4.1 Is er mogelijk asbesthoudend materiaal toegepast in of bij uw onroerende zaak (zeil, golfplaten, dakbeschot, brandvertragende platen, erfafscheidingen)? NB: asbesthoudende materialen dienen op de door de bevoegde instanties voorgeschreven wijze te worden (laten) verwijderd. Dit kan extra kosten met zich meebrengen.	- Neen.
4.2 Zit er nog een olietank in de grond of is er in het verleden een olietank verwijderd of buiten gebruik gesteld? Zo ja, is hier een certificaat van (KIWA)?	- Neen.
4.3 Bent u bekend met eventuele vervuiling van uw onroerende zaak (grond of grondwater) of omgeving?	- Neen.

5. Kadastrale Zaken

5.1 Wat is de kadastrale aanduiding van uw onroerende zaak?	- Gemeente: Harderwijk - Sektie: E - Nummer: 7143 A-15
5.2 Wat is de kadastrale oppervlakte van uw perce(e)l(en)? Eigen grond?	- Niet van toepassing. - Niet van toepassing.
5.3 Kloppen, voorzover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	- Voor zover bekend wel.
5.4 Van wie zijn de erfafscheidingen ? - Met de burens rechts? - Met de burens links?	- Niet van toepassing. - Niet van toepassing.
5.5 Lopen er geschillen inzake grenzen, e.d.?	- Neen.

6. Kwalitatieve Zaken

6.1 Rusten er op uw onroerende zaak erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of rechten, kettingbedingen, mandeligheden, anti-speculatiebedingen of andere bijzondere bepalingen (zoals voorkeursrechten)? Zo ja, welke?	- Zie het gestelde in de splitsingsakten en het eigendomsbewijs. De kosten van onderhoud en vernieuwing van alle buitenramen, deuren en kozijnen (ook als deze grenzen aan een binnenruimte), komen voor rekening van de eigenaar zelf; - Het buitenterrein is grotendeels toegedeeld aan indexnr. 1 ('t Zusje) en deels aan indexnr. 2 deel van de fietsenstalling / deel van de tuin).
6.2 Is de eigendomsakte beschikbaar?	- Ja, deze ligt ter inzage op het kantoor van de makelaar. NB. De VVE bestaat uit de huisnummers Vijhestraat 1 en 1-01 t/m 1-07 en 1-A t/m 1-H. De nummers 1-02 t/m 1-07 en 1-A t/m 1-H hebben een eigen VVE (ondersplitsing woonappartementen).
6.3 Is er toestemming of goedkeuring vereist voor de verkoop van derden (bijvoorbeeld gemeente, curator, erfverpachter, parkeigenaar, V.V.E.)?	- Neen, de Vereniging van Eigenaars dient wel te zijner tijd geïnformeerd te worden.
6.4 Zijn er fiscale bijzonderheden (bijvoorbeeld: BTW, bouwgrond of baatbelasting, voordeel overdrachtsbelasting, e.d.)?	- Neen.
6.5 Is er sprake van een (voorbereiding tot) aanwijzing in het kader van de Monumentenwet? (beschermd stads- of dorpsgezicht, gemeentelijk- of rijksmonument)?	- Rijksmonument en beschermd stadsgezicht.
6.6 Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op de onroerende zaak?	- Neen, woonbestemming.
6.7 Is er gebouwd of verbouwd zonder vergunning en/of melding?	- Niet voorzover bekend.
6.8 Voldoet de onroerende zaak aan de eisen van nutsbedrijven/brandweer?	- Voorzover bekend wel.
6.9 Zijn er aanschrijvingen en/of herstellingen voorgeschreven door overheid of nutsbedrijven?	- Neen.

7. Financiële Zaken

7.1 Wat is de waarde van de onroerende zaak volgens de geldende beschikking W.O.Z. ?	- € 244.000,-- (waardepeildatum 01-01-2024).
7.2 Is de onroerende zaak voldoende verzekerd ?	- Ja, verzekerd door de VVE.
7.3 Wat bent u verschuldigd aan: - Onroerende zaak belasting - Zuiveringslasten - Afvalstoffenheffing - Rioolrecht	- Eigenaarsdeel per jaar: € 243,02 - circa € 300,00 per jaar; - € 195,00 per jaar + € 8,00 per lediging; - € 177,00 per jaar.
7.4 Zijn er zaken gehuurd, geleased of in bruikleen ?	- Neen.

8. Appartementsrechten

8.1 Zijn er bijkomende kosten (bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars en/of servicekosten)? Zo ja, welke?	- Bijdrage V.V.E. € 157,27 per maand.
8.2 Zijn alle verschuldigde bedragen ook betaald?	- Ja.
8.3 Hoe beoordeelt u de financiële positie van de Vereniging van Eigenaars? Zijn de financiële stukken (jaarverslag/begroting) ter inzage?	- Niet, de VVE is pas sinds april 2025 geactiveerd. De 1e vergadering heeft plaatsgevonden op 02 april 2025. De VVE beschikt een inschrijving bij de KVK en een bankrekeningnummer; - Deels. De financiële reserve van de VVE bedraagt thans circa € 24.000,--.
8.4 Heeft de Vereniging van Eigenaars in de toekomst belangrijke uitgaven ? Is hiervoor in het verleden gereserveerd?	- Schilderwerk buiten moet volgend jaar weer worden nagelopen; - Het huidige meerjarenonderhoudsplan wordt nog nader aangepast en aan de hand daarvan wordt er gereserveerd.
8.5 Heeft de Vereniging van Eigenaars een huishoudelijk reglement opgesteld? Zo ja, zijn hierin nog beperkingen m.b.t. de verkoop opgelegd? Is hiervan een exemplaar beschikbaar?	- Neen. - Neen. - Neen.
8.6 Dient de Vereniging van Eigenaars toestemming te geven bij doorverkoop?	- Neen.
8.7 Zijn de splitsingsakte en het bijhorende model-reglement ter inzage?	- Ja, ter inzage bij de makelaar.

9. Overige informatie

9.1 Wat is de bouwaard van de overige opstallen? - Berging - Carport - Anders Zijn hierin bijzondere voorzieningen aanwezig (elektra, verwarming, isolatie)? 9.2 Zijn er buitenkranen? Zo ja, zijn deze af te tappen (bij vorst)? 9.3 Hoe is de ligging van het balkon? 9.4 Wat is de gemiddelde breedte van het balkon? Wat is de gemiddelde diepte van het balkon? 9.5 Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving? Is er een parkeervergunning nodig in uw straat of in de omgeving? 9.6 Is u verder nog informatie bekend die voor koper van belang kan zijn?	- Buitenfietsenstalling op het binnenterrein; - Niet van toepassing; - Er is een gezamenlijke tuin t.b.v. de eigenaren van de woonappartementen. - Niet van toepassing. - Niet van toepassing. - Niet van toepassing. - Niet van toepassing. - Niet van toepassing; - Niet van toepassing. - Beperkt, niet voor de deur; - Vergunningengebied. - De woning heeft een energielabel A. Geldig t/m 24 januari 2032. - De VVE heeft een bestuur bestaande uit bewoners en het beheer is uitbesteed aan BMA Vastgoed en VVE Beheer uit Harderwijk; - De verbouw in 2021 heeft plaatsgevonden onder supervisie van Cellstudio Architecten uit Harderwijk.
---	--

De hierboven gegeven informatie is afkomstig van verkoper(s). De makelaar en/of diens medewerkers hebben de gegeven informatie zoveel mogelijk geverifieerd maar kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de juistheid hiervan.

Bij de hierboven gegeven informatie is geprobeerd een nauwkeurig beeld te schetsen van de onroerende zaak. De bij verkoper bekende **zichtbare en onzichtbare gebreken** zijn zoveel mogelijk vermeld, hieronder worden niet verstaan kleine beschadigingen en/of slijtages door normaal gebruik. Met betrekking tot relevante zichtbare en onzichtbare gebreken is geprobeerd een beeld te schetsen van de situatie waarin de onroerende zaak zich bevindt, er is echter niet getracht een tot in detail en compleet overzicht van alle gebreken, bijzonderheden en/of beschadigingen te geven.

Op verzoek, voor rekening en onder verantwoording van koper en in overleg met verkoper kan koper in bepaalde gevallen **nader onderzoek** aan de onroerende zaak laten verrichten door een terzake deskundige, voordat tot koop van de onroerende zaak is overgegaan. Hierbij dient koper zich te realiseren dat afspraken in dit kader vrijwel altijd op korte termijn dienen te worden gemaakt en plaats te hebben en dat de uitslag en/of rapportage van de ingehuurd deskundige onverwijld bekend dient te worden gemaakt zodat het verkoopproces geen onnodige vertraging oploopt.

Bij de gegeven informatie is uitgegaan van het gegeven dat koper de onroerende zaak voor **hetzelfde (geoorloofde) doel zal gaan gebruiken** als verkoper. Mocht koper een afwijkend gebruik voor ogen hebben dan dient koper zelf te onderzoeken en na te gaan of dit afwijkende gebruik praktisch mogelijk is en niet op bezwaren van overheden en/of derden zal stuiten.

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft een (wettelijke) **bedenktijd van drie dagen** om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd begint op de dag nadat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte in ontvangst heeft genomen. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Ten behoeve van koper kan, op diens verzoek, in de op te stellen koopakte een **ontbindende voorwaarde** ten behoeve van het verkrijgen van een financiering (al of niet met Nationale Hypotheekgarantie) worden opgenomen. Koper dient zich te realiseren dat hij slechts een beroep op deze ontbindende voorwaarde kan doen als hij van tenminste 1 erkende geldverstrekende instellingen een originele met redenen omklede verklaring kan overleggen waarom hem geen hypothecaire geldlening kan worden verstrekt.

Door verkoper zal in de op te stellen koopakte worden opgenomen dat koper binnen enkele weken na het overeenkomen van koop en verkoop van de onroerende zaak, een **waarborgsom** dient te storten of een **bankgarantie** dient te (laten) stellen bij de notaris, die door koper is aangewezen voor de verdere afhandeling van de overdracht van de onroerende zaak, ter grootte van 10 % van de overeengekomen koopsom van de onroerende zaak inclusief eventuele roerende zaken. Indien koper hieraan niet binnen de afgesproken termijn voldoet zal er een boete van toepassing zijn ter grootte van 10% van de koopsom inclusief eventuele roerende zaken. Koper kan in dat geval eveneens gehouden worden een schadevergoeding aan verkoper te betalen.

Betreft: Vijhestraat 1 - 06 te Harderwijk

Plaats en datum:

De verkoper

De koper

(en echtgeno(o)te/partner)

(en echtgeno(o)te/partner)

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Enkele losse lamp		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Het overnemen van (delen van) de inboedel is bespreekbaar			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Recirculatie-afzuigkap	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Spiegel, verlichting en verwarming	X		
- Wasmachine-/drogercombinatie			X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Buiten zonwering hoogste dakraam	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

MEESTGESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door een tegenbod te doen of 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. Een verkoopmakelaar mag dan ook doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt. 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.

2. 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.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft 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.

4. Mag een makelaar van de NVM 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.

5. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

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

6. 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 te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

7. 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 een financieringsvoorbehoud of het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.

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 kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

8. 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.

9. 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.

10. 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 inpandige 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 meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd.

INTERESSE?

NEEM DAN CONTACT OP MET ONS KANTOOR



Samen met onze collega's van **Brandt Bedrijfshuisvesting** en **Brandt Hypotheken & Assurantiën** hebben wij alle disciplines in huis om u optimaal van dienst te kunnen zijn op het gebied van wonen, werken en financieren. Wij zijn u graag van dienst!



(0341) 416 426 | info@brandtmakelaars.nl | www.brandtmakelaars.nl