

Van huis
naar *thuis!*

stijkel
MIJN MAKELAAR



Chopindreef 10
Harderwijk

Vraagprijs
€ 425.000,- k.k.



➤ Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

106 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

117 m²

INHOUD

376 m³

TUINLIGGING

Noordwest

AANTAL KAMERS

5, waarvan 4 slaapkamers

BOUWJAAR

1995

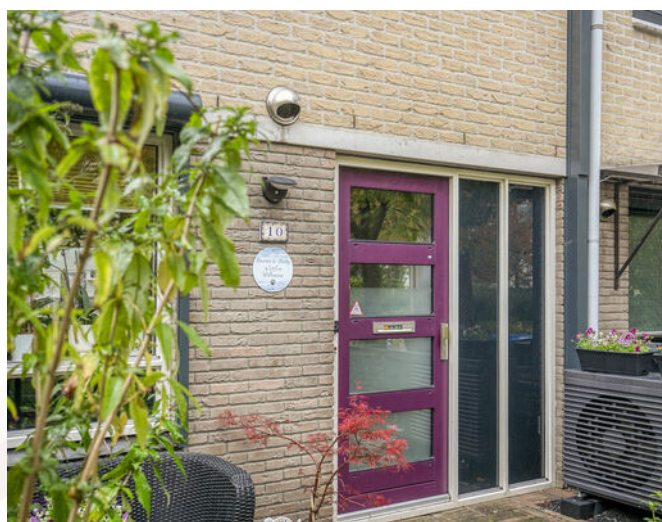
ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

LOCATIE

In de jonge woonwijk Drielanden

EnergieLabel A +



Omschrijving

COMPLEET VAN HET GAS AF en daardoor een indrukwekkend ENERGIELABEL A+ !!

Ben je op zoek naar een ENERGIEZUINIG huis waar je niet veel aan hoeft te doen?

Kom dan eens kijken aan de Chopindreef 10, een modern en fris afgewerkt huis wat op veel punten is vernieuwd én verduurzaamd. Het huis ligt op een rustige locatie aan het begin van de geliefde wijk Drielanden.

COMFORT EN DUURZAAMHEID.

- COMPLEET GASLOOS

- In 2025 is er een full electric lucht-water WARMTEPOMP geïnstalleerd met:

- Een warmwater boiler van 200 liter en een buffervat van 75 liter

- Vloerverwarming op de hele begane grond

- Vloer-, spouw- én dakisolatie, praktisch overal dubbel glas

- 8 zonnepanelen (2017), parallel geschakeld

Hier woon je het hele jaar door comfortabel. Dankzij alle aanpassingen die de huidige eigenaren hebben laten uitvoeren heeft deze woning nu een indrukwekkend energielabel A+.

**Gasloos en duurzaam
wonen.
Welkom aan de
Chopindreef 10!**

Bij binnenkomst stap je vanuit de hal binnen in de fris afgewerkte woonkamer met luxe open keuken (2020) en gezellige eetbar. Een plek om aan te schuiven voor ontbijt, huiswerk of een borrel. De keuken is royaal opgezet, strak uitgevoerd en voorzien van Bosch en Siemens inbouwapparatuur, namelijk een:

- inductiekookplaat
- afzuigkap
- combimagnetron
- vaatwasser
- koelkast
- vrieskast

Van alle gemakken voorzien dus en ideaal voor iedereen die van koken én gezellig samenzijn houdt.

Verder is de hele begane grond in 2020 voorzien van comfortabele vloerverwarming waar vervolgens een modern PVC op is gelegd. En in 2021 is er een terrasoverkapping gebouwd aan de achtergevel. Bij zomerdagen of een regenachtige dag een ideale plek om beschut buiten te kunnen zitten en daarmee is dit een prettige verlengstuk van de woonkamer.

➤ Omschrijving

Op de 1e verdieping vind je 3 slaapkamers en een in 2018 vernieuwde badkamer. Deze is voorzien van een ligbad (met jets & bubbels), een wastafelmeubel, een 2e toilet en een designradiator. De badkamer is voorzien van een groot raam. Veel daglicht en veel comfort dus. En ook hier weer; Alles in lichte kleurstellingen uitgevoerd en afgewerkt.

Via een vaste trap bereiken we de 2e verdieping. Hier kom je op de voorzolder uit met ruimte voor de wasmachine en de droger. Ook is hiervandaan een bergvlierinkje te bereiken voor de opslag van spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Daarnaast vinden we hier een prima 4e slaapkamer.

Aan de voorkant van het huis kijk je uit over een fietspad. In het voorjaar een ware haag van bloesem en bij zomerdag een frisse groene blik. Aan de achterzijde geniet je van een besloten tuin met niet al te veel onderhoud. Een ideale plek om tot rust te komen met een goed boek of voor gezellige (barbecue)avonden.

Het wijk winkelcentrum, basisscholen, sportaccommodaties en het NS-station: allemaal op loop- of fietsafstand. En binnen een paar minuten rij je de A28 op. Ideaal!



Zullen we samen een kijkje gaan nemen?

Eerlijk is eerlijk: dit huis moet je zelf 'even voelen' waarbij een bezichtiging pas écht een beeld van de ruimte, het licht en de fijne sfeer geeft.

Zie jij jezelf hier al wonen?

Bel ons voor een vrijblijvende rondleiding – wij laten je graag ervaren wat deze woning zo bijzonder maakt.

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met modern toilet, meterkast, trapopgang, woonkamer met trapkast, royale en lichte keuken met eetbar en inbouwapparatuur

Eerste verdieping:

Overloop, 3 ruime slaapkamers, moderne badkamer met inloopdouche, 2e toilet, wastafelmeubel en designradiator

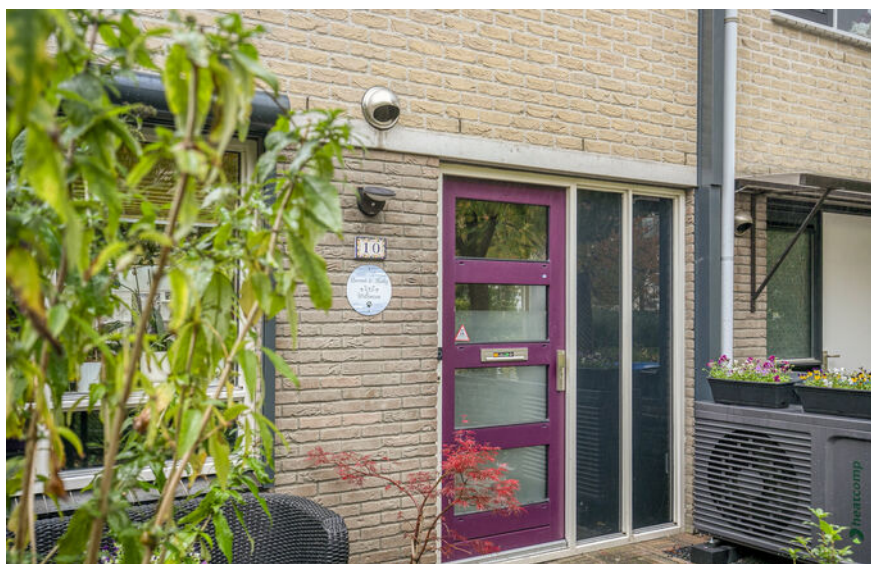
Tweede verdieping:

Voorzolder met wasmachine- en drogeraansluiting, 4e slaapkamer met berging en bovengelegen vlierinkje

A photograph of a brick house with a purple door and window frames. The house has a brick wall, a window with a purple frame, and a door with a purple frame. There is a small garden area with a black wicker sofa, a small tree, and a white dog statue. The image is framed by a large white triangle pointing towards the top right.

Kom snel
binnenkijken!

Voel je thuis
bij **Stijkel**



De voortuin is
bij zomerdag
óók een lekker
plekje!







**Moderne PVC vloer
met
comfortabele
vloerverwarming.**







Ruim opge-
zette keukens
met Bosch en
Siemens
inbouw-
apparatuur







De 1e etage
heeft
3 slaapkamers
en een fris
afgewerkte
badkamer







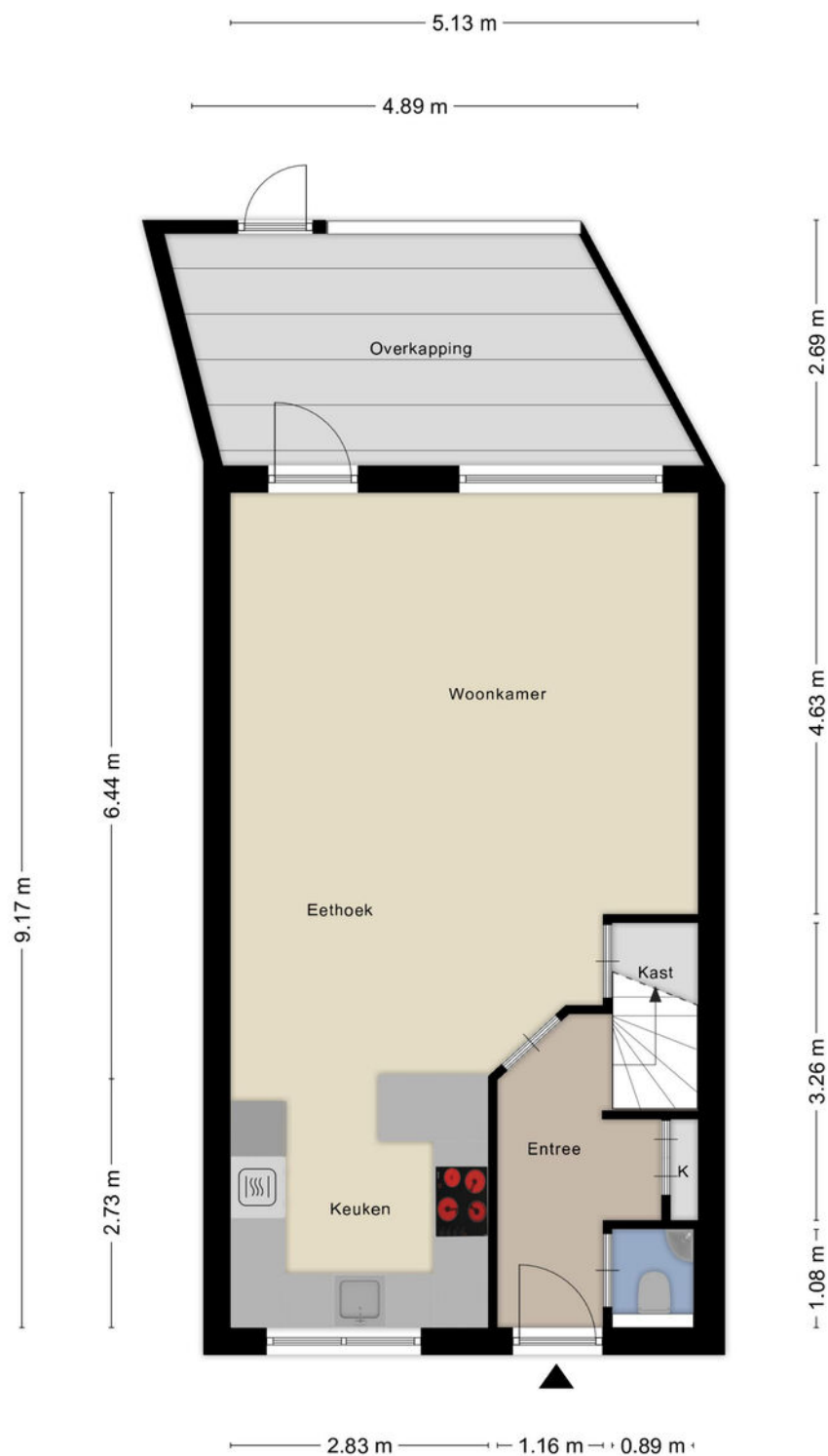








Plattegrond



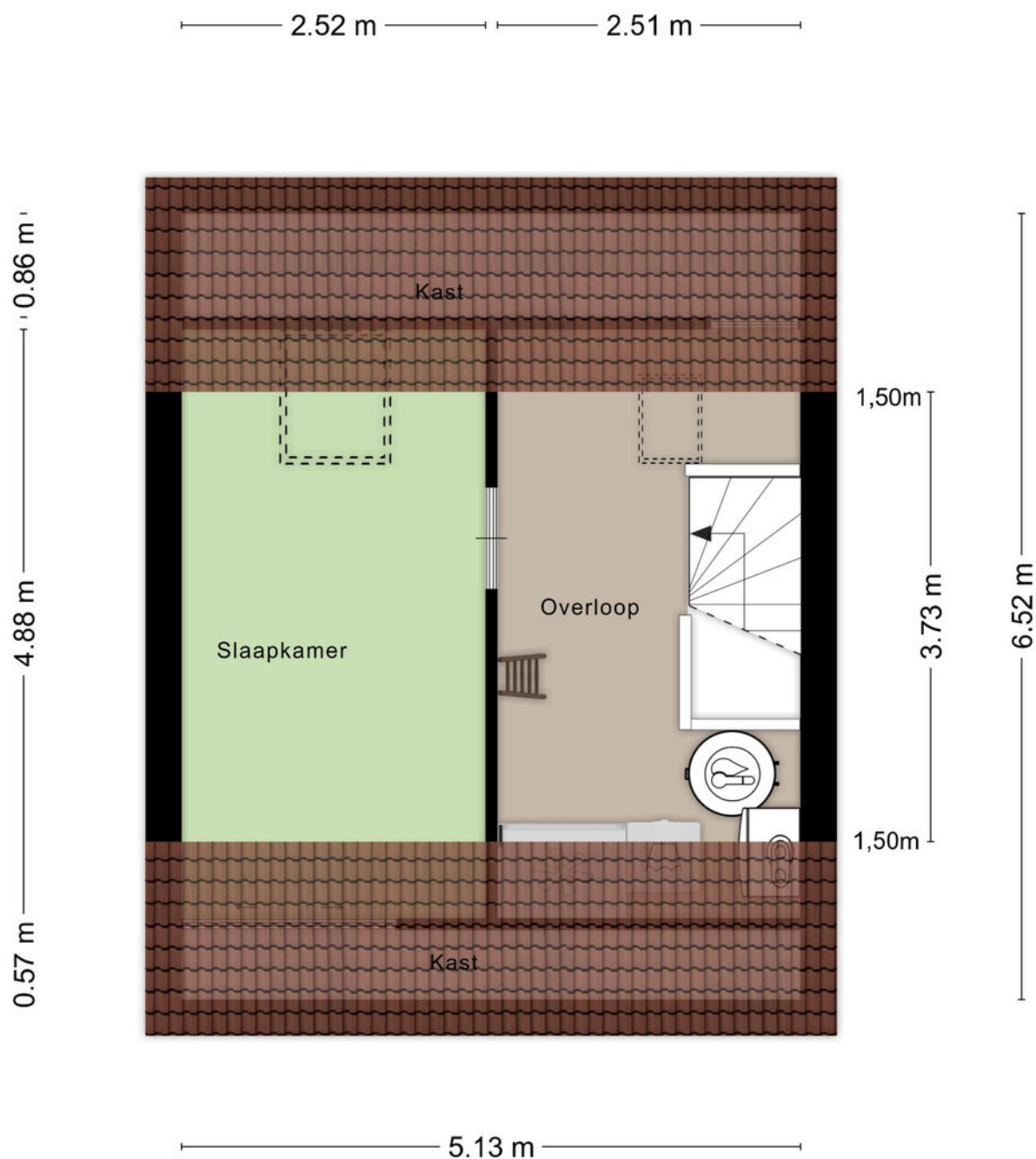
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



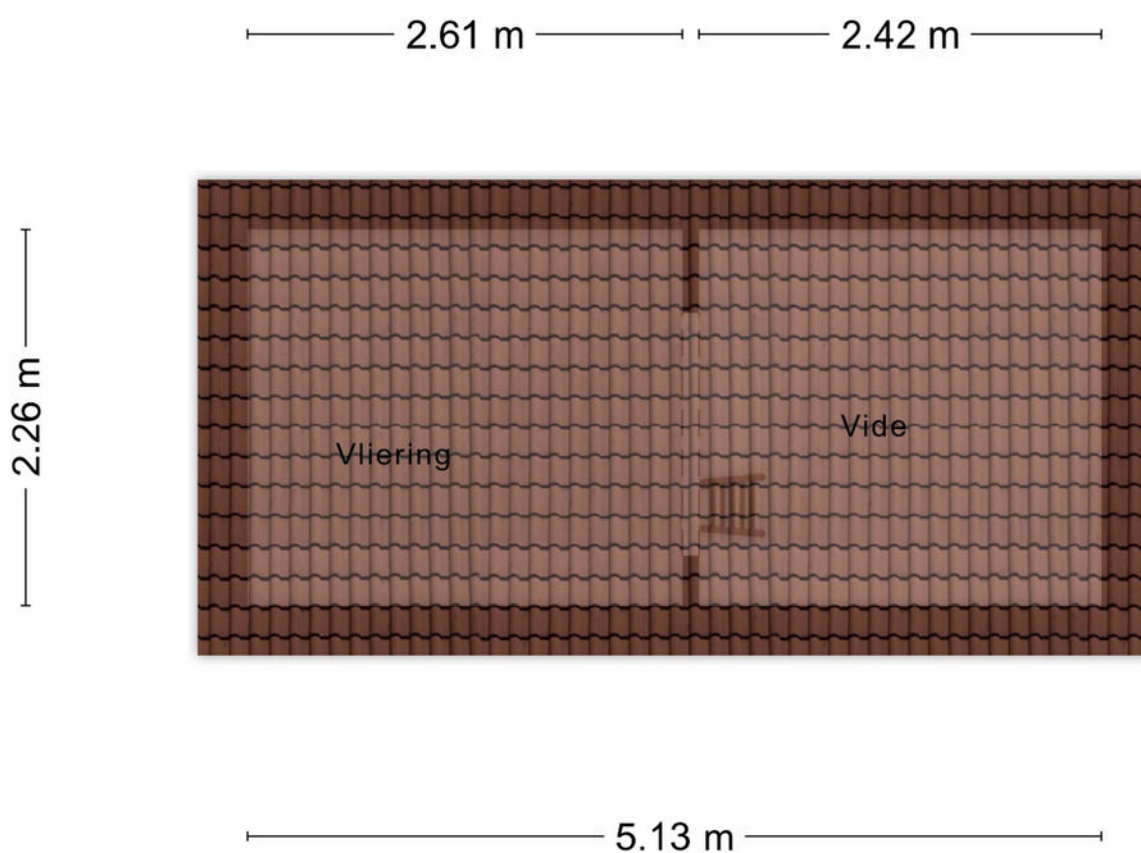
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



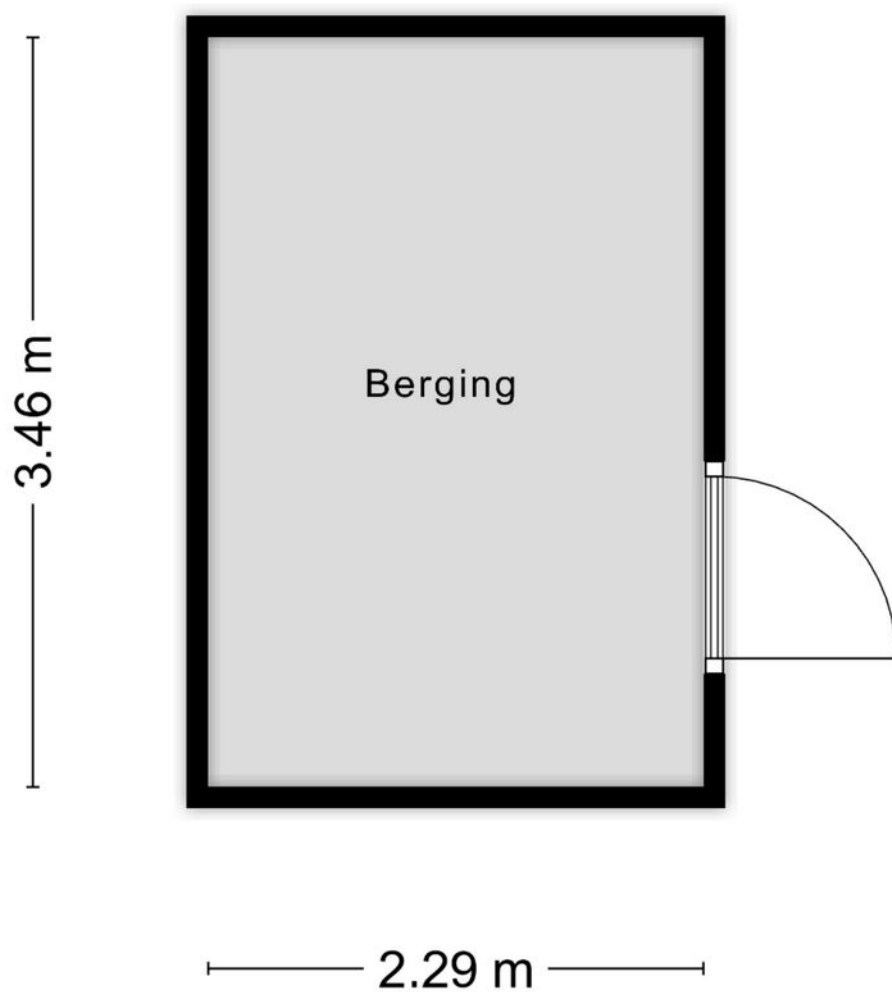
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

➤ Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

➤ Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
933947630

Datum registratie
10-09-2025

Geldig tot
10-09-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A⁺



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Warmtepomp	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	1900 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



46,3 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Chopindreef 10
3845BD Harderwijk
BAG-ID: 0243010001339182

Detailaanduiding

Bouwjaar 1995
Compactheid 1,65
Vloeroppervlakte 111m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

M. Kaka

Vakbekwaamheidsnummer

2084.7388.3539

Certificaathouder

EnergyLab

Inschrijfnnummer

SKGIKOB 013960

KvK-nummer

85278920

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

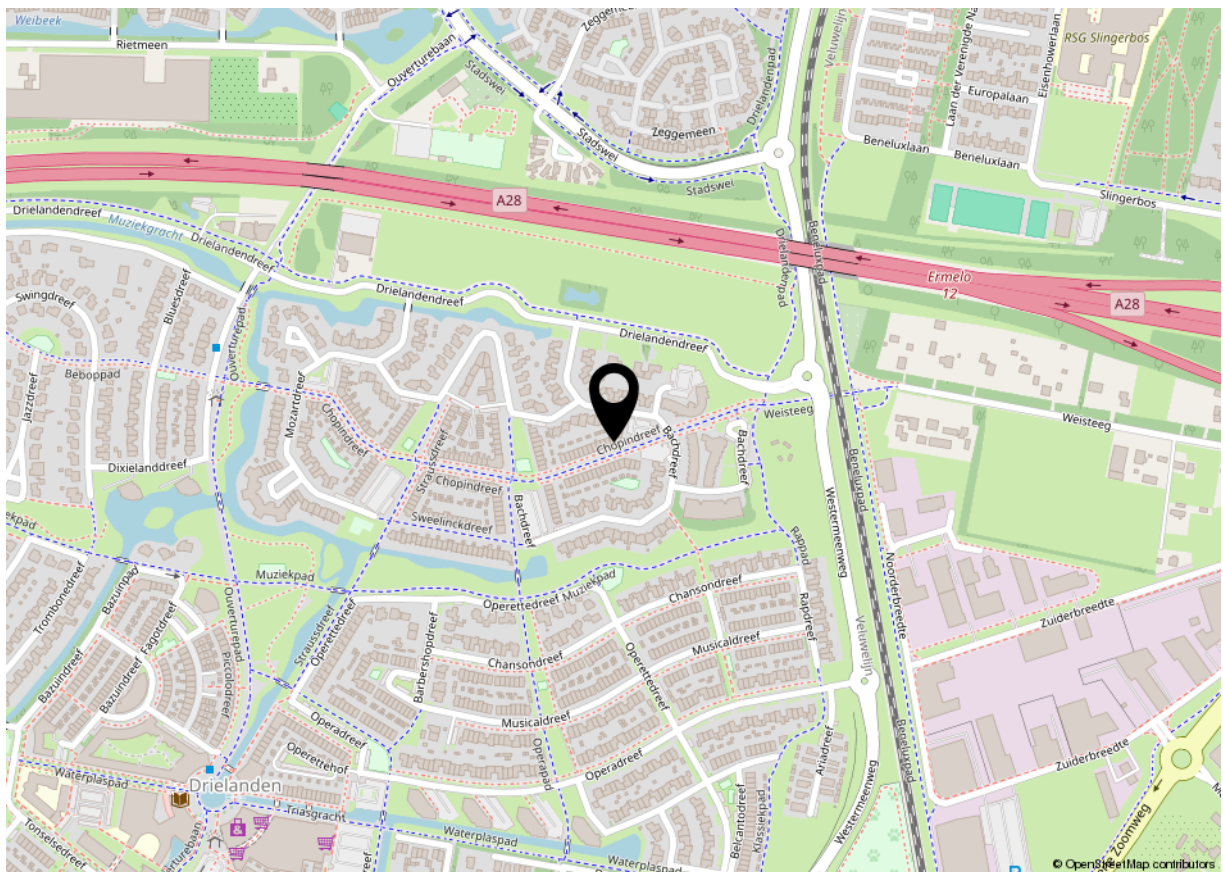
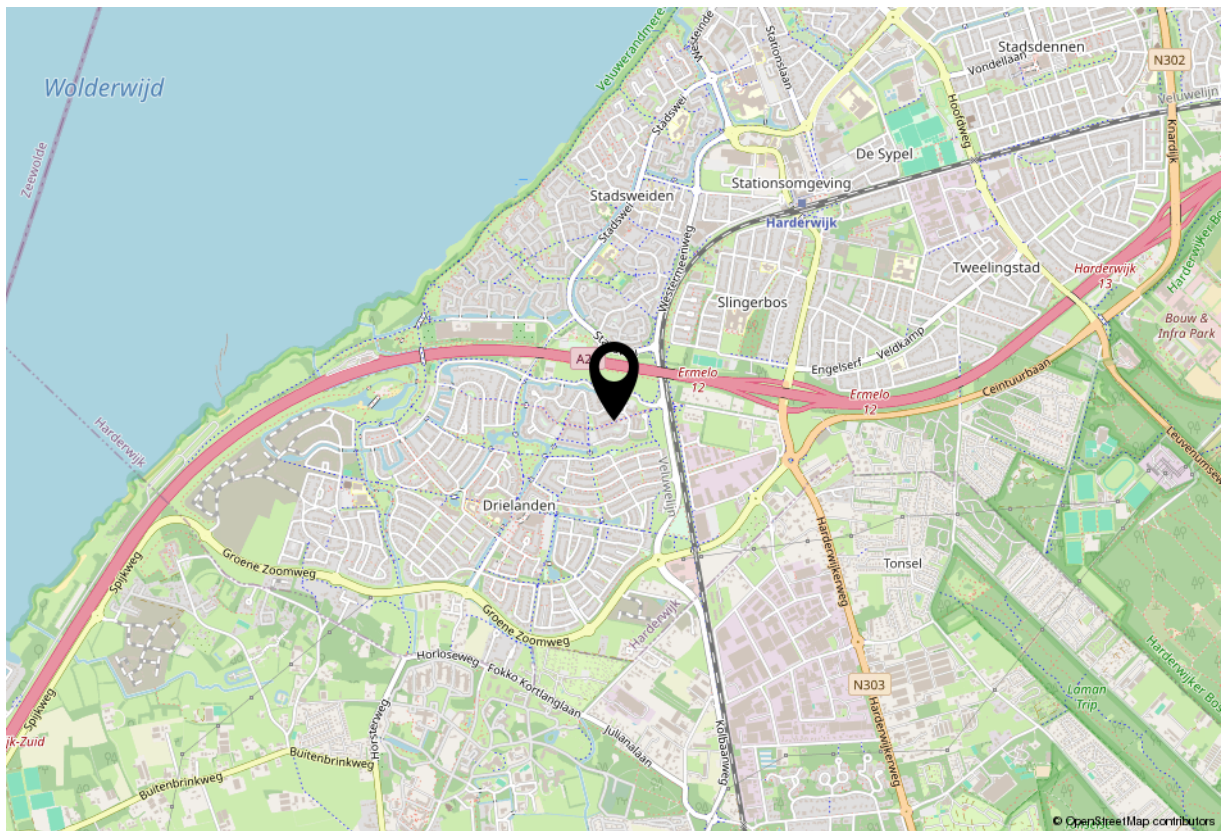
Kadastrale kaart

Uw referentie: chopindreef



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Harderwijk	
	Huisnummer	Sectie I	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4421	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 oktober 2025. 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 databankenrecht.

➤ Locatie op de kaart



➤ Wonen in *Harderwijk*

Wonen in Harderwijk is in één woord geweldig. Een plek waar de ouderwetse gezelligheid van een historisch stadje perfect samensmelt met alle gemakken en moderne ontwikkelen anno nu. Daar houden we van!

Je vindt Harderwijk aan de rand van de Veluwe en het 'schilderachtige' Wolderwijd waar je iedere dag de zondsondergang cadeau krijgt. Een ideale stad voor zowel gezinnen, ouderen maar ook alleenstaanden. De stad staat bekend om haar bruisende 'culturele scene', pittoreske straatjes en gezellige terrassen. Voor concrete tips en aanraders, we weten nog wel wat leuke adressen ;). In het 'mooie Harderwiek' is altijd wel iets te beleven; of het nu gaat om een wandeling door de historische binnenstad, een dagje uit naar het Dolfinarium, of genieten van de natuur in het nabijgelegen bos- en waterrijke gebied. De zandverstuiving is gran-di-oos!

Voor jonge gezinnen is Harderwijk een waar paradijs. Met fijne scholen, kindvriendelijke buurtvoorzieningen en talloze recreatiemogelijkheden, is het de ideale plek om op te groeien. Ouderen kunnen genieten van de

**Een prachtige,
historische Hanzestad
met de Veluwe in de
voortuin en water in de
achtertuin.**

rustige sfeer, de vele groene parken en de nabijheid van gezondheidszorgvoorzieningen. Voor alleenstaanden of jonge stellen biedt Harderwijk ook genoeg door alle leuke festivals en evenementen die door het hele jaar worden georganiseerd. In de winter vind je op het marktplein namelijk de ijsbaan en in de zomer kun je genieten van een witbiertje of glaasje rosé bij Walhalla, het stadsstrand. Verder heeft Harderwijk uitstekende verbindingen naar steden als Zwolle en Amersfoort, en een directe treinverbinding naar Amsterdam. Het vernieuwde stationsgebouw is ook een enorme aanwinst. Ideaal voor de 'reizigers' onder ons die veel op pad zijn. Tegelijkertijd kun je in 0341 genieten van de rust en ruimte die het leven in een provinciestad met zich meebrengt.

Maar... Harderwijk is méér dan alleen een plek om te wonen; het is een stad met een rijke historie die teruggaat tot de middeleeuwen. Wandel door de straten, waai uit over de geweldige boulevard en laat je inspireren door de prachtige oude gebouwen, zoals de Vischpoort en de sfeervolle Vischmarkt.



➤ Veelgestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod. Dit kan door een tegenbod te doen of te vermelden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent nog niet in onderhandeling als de verkoopmakelaar zegt dat jij je bod met de verkoper gaat bespreken.

Als ik een vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning meteen aan jou te verkopen. De Hoge Raad bepaalt dat je de vraagprijs kan zien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs (of meer) biedt, mag een verkoper zelf beslissen of hij jouw bodt wel of niet aanvaardt of (zelf of via de makelaar) een tegenbod doet.



Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als er onderhandelingen over een bieding zijn?

De verkoper beslist zelf aan wie hij de woning laat bezichtigen, welk bod hij accepteert en onder welke voorwaarden. De koper koopt van de verkoper en niet van de makelaar. De verkoopmakelaar beschermt alleen de belangen van de verkoper. Pas als beide partijen de koopovereenkomst tekenen, ligt de koop vast. Tot die tijd mag de verkoper nog onderhandelen, biedingen accepteren

Mag de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen veranderen?

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

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper in?

Deze is wettelijk vastgesteld en betekent dat je als koper - zonder een reden op te geven - de koop kunt ontbinden. De bedenktijd gaat in op het moment dat je als koper een kopie van de getekende koopovereenkomst ontvangt. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag. Hiervoor gelden regels waar een NVM-makelaar je bij helpt.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de prijs, opleveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkoopmakelaar deze afspraken af in de koopovereenkomst. Wanneer beide partijen deze overeenkomst ondertekenen, komt de koop tot stand.



➤ Verdere informatie

De onderzoeksplicht voor de koper

Als koper heb je een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat je verwacht wordt de staat van de woning te onderzoeken. Bijvoorbeeld tijdens de bezichtiging. Mogelijke gebreken kunnen daarom later niet als 'verborgen gebreken' benoemd worden. De verkoper heeft de verplichting om de koper te informeren over zaken die van belang kunnen zijn, dit noemen we de meldingsplicht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een lekkage of andere onverwachte gebreken.

Bouwkundige keuring

Ben je niet zeker over de onderhoudsstaat van het huis? Dan raden we aan om eerst een bouwkundige keuring te laten uitvoeren door een professionele partij (hier kunnen we je over informeren). Je krijgt dan inzicht in de bouwkundige staat van de gehele woning, zowel over de binnen- als de buitenkant. Ook krijg je inzicht in toekomstige onderhoudskosten. Deze uitkomst kan je meenemen in de onderhandelingen voordat je de koopovereenkomst ondertekent. Als uit de keuring naar boven komt dat het dak op korte termijn vervangen moet worden, kan je dit meenemen in je bod.

Voorbehoud van financiering

Als je een huis wilt kopen, kun je jezelf beschermen door een paar voorwaarden toe te voegen aan je bod. Deze voorwaarden zijn er om je te helpen tegen grote financiële risico's. Een van die voorwaarden is bijvoorbeeld het voorbehoud van financiering. Dit betekent dat je je kunt terugtrekken uit de koop als je de financiering niet (op tijd) rond krijgt. Ben je benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden? Schakel hiervoor een erkend hypotheekadviseur in. Ook hierbij willen we je graag verder helpen.



➤ Verder *kennismaken?*

Volg ons op social media om een kijkje achter de schermen te krijgen en op de hoogte te blijven van onze nieuwste woningen.

Benieuwd naar wat jouw woning kan opleveren of heb je verkoopplannen? We komen graag langs om kennis te maken onder het genot van een kop koffie. Samen bespreken we de mogelijkheden en geven we een eerlijk advies.

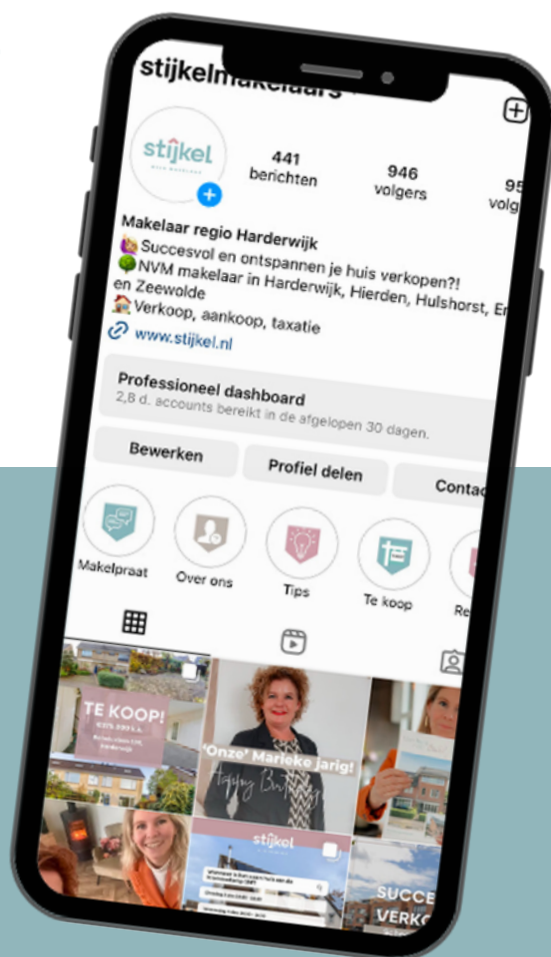
Volg je ons al op de socials?



STIJKELMAKELAARS



**MAKELAARSKANTOOR
STIJKEL**



**Wil je direct een afspraak plannen?
Stuur een e-mail via info@stijkel.nl, en we nemen snel contact met je op!**

**We kijken ernaar uit je te helpen.
Tot snel?!**

Lijst van zaken & Informatielijsten

Van huis
naar *thuis!*


MIJN MAKELAAR

Diepegracht 5, 3844 DA Harderwijk
(0341) 421514 - info@stijkel.nl

Lijst van zaken

behorende bij het perceel Chopindreef 10 te Harderwijk

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
tuinaanleg, bestrating, erfafscheiding	x				Losse attributen gaan mee.
buitenverlichting	x				
tuinhuisje/buitenberging	x				Houten containerombouw.
broeikas				x	
vlaggenmasthouder	x				
voet droogmolen				x	
antenne				x	Glasvezel.
brievenbus	x				In de voordeur.
(voordeur)bel	x				
veiligheidssloten	x				Voor zover aanwezig.
alarminstallatie				x	
rolluiken	x				2x elektrisch bedienbaar rolluik aan de voorgevel, waarvan 1 exemplaar op zonne-energie.
zonwering binnen	x				
gordijnrails/gordijnroeden	x				
gordijnen	x				
vitrages	x				
losse horren/rolhorren				x	

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
rolgordijnen	x				Inclusief het top-down-bottom-up exemplaar in de keuken.
vloerbedekking/linoleum	x				
parketvloer massief/fineer				x	
laminaatvloer	x				2 slaapkamers.
PVC vloer	x				Begane grond (verlijmd) en op de voorzolder (ligt los).
warmwatervoorziening, te weten: opslagvat i.c.m. warmtepomp	x				200 liter.
c.v. met toebehoren	x				Warmtepomp.
klokthermostaat	x				
(voorzet-)open haard				x	
toebehoren bij open haard				x	
kachels		x			Elektrische sierkachel in de woonkamer.
voorzetramen				x	
keukenblok met afzetplanken inkl. verlichting	x				
kookplaat inductie	x				
afzuigkap	x				
koelkast	x				
diepvriezer	x				De losse vrieskist op de voorzolder is desgewenst over te nemen.

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
combimagnetron	x				
vaatwasser	x				
inbouwverlichting	x				
opbouwverlichting	x				Een enkel exemplaar nemen we mee.
dimmers	x				
kasten(wanden)	x				Slaapkamer voorzijde.
spiegelwanden				x	
losse kasten	x				2x op de zolderkamer.
legplanken/schappen	x				Logeerkamers.
wastafels met accessoires	x				Alles wat 'gaatjes' achter laat.
toiletaccessoires	x				Alles wat 'gaatjes' achter laat.
badkameraccessoires	x				Alles wat 'gaatjes' achter laat.
sauna				x	
veiligheidsschakelaar wasautomaat				x	
(huis)telefoon toestellen		x			
telefooncentrale				x	
rookmelders	x				
regenton	x				Het exemplaar onder de terrasoverkapping gaat wel mee.

Informatielijst

behorende bij het perceel Chopindreef 10 te Harderwijk

Vooraf:

Deze lijst is ingevuld door de opdrachtgever(s) en veelal gecontroleerd door de makelaar. De gegeven informatie dient dan ook te worden beschouwd als gegeven door de opdrachtgever(s). De bedoeling van deze lijst is om een gegadigde voor de woning zo goed mogelijk te informeren over de huidige staat van het geheel. Uiteraard dient deze informatie te worden gezien in relatie tot de leeftijd van de diverse onderdelen.

Eigendom/privaatrechtelijke informatie

1.	Bent u als opdrachtgever eigenaar van de onroerende zaak?	Ja.
2.	Zo neen, in welke hoedanigheid treedt u dan op?	N.v.t.
3.	Heeft u de laatste tijd persoonlijk in het huis gewoond?	Ja.
4.	Op welke datum en bij welke notaris is de eigendomsakte verleden?	Op 15 september 1994 bij Mr. J.L.W. le Grand, destijds notaris te Harderwijk.
5.	Rusten er voor zover u bekend rechten of verplichtingen op het pand zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen, anti-speculatiebedingen, etc.? Zo ja, welke?	Normale zaken. O.a. het recht van overpad. Zie ook het eigendomsbewijs. NB: Het eigendomsbewijs ligt ter inzage bij de makelaar.
6.	Zijn er nog andere aanvullende notariële of onderhandse aktes opgesteld of anderszins afspraken gemaakt met betrekking tot het perceel, nadat u eigenaar/gerechtigde bent geworden? (Denkt u daarbij ook aan eventuele mondelinge afspraken met burenen.) Zo ja, welke?	Nee. Maar goed om te weten: de pruimenboom staat tegen de afscheiding aan met nr. 12. Wij wilden de boom weghalen maar de buurvrouw wilde heel graag dat we deze lieten staan.
7.	Is de woning geheel of gedeeltelijk aan anderen in gebruik gegeven of verhuurd?	Nee.
8.	Zijn er momenteel procedures gaande met betrekking tot de woning of zijn die mogelijk in de nabije toekomst te verwachten?	Nee.

- | | |
|--|---|
| 9. Hebben uw directe burens voor zover u bekend op korte termijn uit- of verbouwplannen? | Voor zover ons bekend niet. |
| 10. Van wie zijn de erfafscheidingen (de schuttingen en hekjes) op de grens met de burens? | Achter: gezamenlijk.
Voor: Het 'Chopin' hekwerk is van ons, de muur hoort bij Chopindreef 8. |

Publiekrechtelijke informatie

- | | |
|---|--------|
| 11. Is er in het kader van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, ruilverkaveling en/of onteigening iets bijzonders over het perceel te melden? | Nee. |
| 12. Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven? | Nee. |
| 13. Is er mogelijk sprake van aanwijzing van het perceel of de omgeving als gemeentelijk monument, Rijks-monument of zgn. "Beschermd Stadsgezicht"? | Nee. |
| 14. Zijn er zgn. "beeldbepalende" elementen aangewezen door de overheid (beschermd bomen o.i.d.)? | Nee. |
| 15. Is er in het verleden gebouwd of verbouwd zonder de vereiste toestemming, met andere woorden: is er mogelijk sprake van illegale bebouwing o.i.d.? | Nee. |
| 16. Gebruikt u het pand nu uitsluitend als woning (graag vermelding of er tevens sprake is van ander gebruik (kantoor, praktijk, winkel, o.i.d.)? | Ja. |
| 17. In dat geval: Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? | Ja. |
| 18. Is er bij verkoop mogelijk sprake van heffing van omzetbelasting (bijv. omdat het voormalig bedrijfsonroerend goed is, er een praktijkgedeelte aanwezig is en/of er recent ingrijpend verbouwd is)? | Nee. |
| 19. Wat is volgens het bestemmingsplan de bestemming van het perceel? | Wonen. |

20.	Zijn u bepaalde ontwikkelingen bekend in uw omgeving (bijv. bestemmingsplanwijzigingen, veranderingen in uitzicht of verkeerssituaties), welke voor een koper wetenswaard zijn? Zo ja, welke?	Nee.
21.	Kloppen de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen? (Theoretisch is het mogelijk dat een gedeelte van uw pand of schutting gebouwd zou zijn op grond van de burens of dat u mogelijk anderszins grond van de burens in gebruik heeft of andersom.)	Ja, voor zover bekend wel.
22.	Is er toestemming of goedkeuring van derden vereist voor de verkoop (bijv. van de gemeente, erfverpachter, curator of kantonrechter?)	Nee.
Technische staat		
23.	Wat is het oorspronkelijk bouwjaar van de opstallen?	1995.
24.	Is er nadien ingrijpend verbouwd. Zo ja, wanneer?	- In 2017 hebben we 8 zonnepanelen laten plaatsen. Deze zijn parallel geschakeld. - In 2018 is de badkamer vernieuwd. - In 2020 hebben we vloerverwarming laten aanleggen op de gehele begane grond en is de PVC vloer gelegd. Ook zijn toen de keuken en de badkamer vernieuwd. - In 2021 hebben we de terrasoverkapping geplaatst. - In 2024 zijn de elektrische rolluiken aangebracht. - In 2025 is er een full-electric warmtepomp aangesloten waardoor we nu volledig van het gas af zijn. Ook is toen de meterkast vernieuwd waarbij deze voorbereid is op 3 fase (380 volt).
25.	Wat is de bouwaard van de woning?	Vloeren: betonvloeren. Binnenwanden: Gips(beton) of gelijkwaardig. Buitengevels: stenen spouwmuren. De tussenmuur met de burens: Beton. Dak: Beschoten (scharnier)kap met pannen gedekt.
26.	En van de bijgebouwen?	De schuur bestaat uit een betonnen vloer, houten wanden en heeft een plat dak gedekt met bitumen.

27.	Zijn er in de bijgebouwen bijzondere voorzieningen (gas, water, elektra, isolatie o.i.d.)?	De schuur is v.v. elektra. De overkapping van elektra en water.
28.	Zijn er de laatste jaren grote reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	Zie vraag 24. Verder normaal onderhoud.
29.	Zijn er mogelijk nog bepaalde garanties (bijv. keukenapparatuur, c.v.-ketel) overdraagbaar aan de koper?	Alle eventueel aanwezige garanties gaan uiteraard over naar een koper.
30.	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot (de wapening van het beton wordt zichtbaar, doordat er stukken van het beton zijn losgekomen) in vloeren, balkons, lateien of andere onderdelen van de woning? Zo ja, waar?	Nee.
31.	Is er mogelijk een verhoogd risico op betonrot doordat er vloeren in de woning zijn gebruikt van bijv. het merk "Kwaaitaal" of "Manta"? (Deze vloerelementen zijn in de jaren 1965 tot 1980 vrij veel gebruikt. Is het huis dus in een andere periode gebouwd, dan hoeft u daar niet bang voor te zijn)	Nee.

Riolering

32.	Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering (stank, breuken, lekkage o.i.d.)? Zo ja, welke en wanneer? Hoe is dat opgelost?	Nee.
33.	Lopen alle afvoeren (wastafels, gootstenen, toiletten, badkamer, regenpijpen, e.d.) goed door? Zo neen, welke niet?	Ja. Wel goed om te weten: Bij hevige stortbuien kunnen de dakgoten achter het water haast niet aan. Wij zorgen er daarom voor dat de dakgoot altijd goed schoon is.
34.	Is het perceel aangesloten op het gemeenteriool?	Ja.
35.	Is er mogelijk nog een septic tank, een beerput of gierkelder aanwezig?	Nee.
36.	Zijn er beschadigingen aan wastafels, het bad, de douchebak, toiletpotten, gootstenen, etc.?	Mogelijk enkele gebruikerssporen. Verder heeft de linker bediening van het spoelreservoir van het toilet in de badkamer een 'gebruiksaanwijzing'.

37. Heeft u last van (dak- of andere)lekkages (gehad)? Jaren geleden toen we de oude badkamer nog hadden heeft het gelekt vanaf de toenmalige inloopdouche.

Elektrische installatie

- | | | |
|-----|---|--|
| 38. | Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie? | 7. |
| 39. | Zijn deze alle aangesloten? | Ja. |
| 40. | Is er daarnaast een speciale groep voor elektrisch koken aangesloten? | Ja, 2 stuks (waarvan 1 t.b.v. de warmtepomp). |
| 41. | Beschikt uw woning naast de eerdergenoemde voorzieningen over zgn. "krachtstroom"? | Nee, wel zijn er voorbereidingen getroffen voor een 3-fase (380 volt) aansluiting. |
| 42. | Is/zijn er ook (een) aardlekschakelaar(s)? Zo ja, hoeveel? | Ja, 2 stuks. |
| 43. | Heeft u zonnepanelen? Zo ja, hoeveel? | Ja, 8 exemplaren. |
| 44. | Wanneer zijn deze aangebracht? | In 2017. |
| 45. | Zijn de panelen uw eigendom? | Ja. |
| 46. | Zijn er ooit uitbreidingen c.q. vernieuwingen uitgevoerd aan de installatie? (Denkt u daarbij aan uitbreiding van de groepenkast, aanleg van extra stopcontacten of lichtpunten o.i.d.) | Ja, de hele meterkast is vernieuwd. |
| 47. | Is er ergens nog oude canvas bedrading (een soort katoen-achtige omwikkeling van de stroomdraden i.p.v. plastic) in de woning? | Nee. |
| 48. | Heeft u zelf (als doe-het-zelver) wel eens iets gewijzigd aan de elektrische installatie of is u bekend dat een vorige eigenaar dat ooit gedaan heeft? | Er is een lichtpunt gemaakt op de zolderkamer. |
| 49. | Is er een oplaadpunt voor de elektrische auto aanwezig? | Nee. |
| 50. | Zo ja, type oplaadpunt en is het oplaadpunt uw eigendom? | N.v.t. |

Verwarming

51.	Hoe wordt de woning verwarmd (c.v. of losse kachels)?	Centrale verwarming via een full-electric warmtepomp. De begane grond is v.v. vloerverwarming, de verdiepingen hebben radiatoren.
52.	Bij centrale verwarming: Is er een eigen ketel en zo ja, wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Geen ketel maar een Heatcomp warmtepomp van mei 2025.
53.	Is er een onderhoudscontract en zo ja, bij wie?	Ja, bij Van der Weerd installatiebedrijf te Hulshorst.
54.	Wanneer is de warmtepomp voor het laatst schoongemaakt?	Dit was nog niet nodig.
55.	Dient de installatie vaak te worden bijgevuld?	Nee.
56.	Zijn er radiatoren/vertrekken die niet warm worden?	Het toilet op de begane grond wordt niet echt warm vinden wij. Dit komt waarschijnlijk omdat de vloer in het toilet is v.v. een extra laag specie waarop de nieuwe tegels zijn gelegd.
57.	Hoe is de warmwatervoorziening van de woning geregeld?	Via een 200 liter opslag vat wat is aangesloten op de warmtepomp.
58.	Wordt er voor de verwarming en/of de warmwatervoorziening ook gebruik gemaakt van andere energiebronnen (zon- daglicht-, windenergie, o.i.d.)?	Ja, we hebben zonnepanelen t.b.v. elektrawinning en de warmtepomp t.b.v. verwarming en warmwater.

Schilderwerk

59.	Wanneer is er voor het laatst aandacht besteed aan het buitenschilderwerk?	2020.
60.	Is dat toen helemaal gedaan of was er sprake van bijwerken?	Bijgewerkt.
61.	En is dat toen door een professioneel bedrijf gedaan?	Nee, in eigen beheer.

Platte daken

62.	Is de dakbedekking van de platte daken wel eens vernieuwd of gerepareerd? Zo ja, dan graag een toelichting.	Nee.
-----	---	------

63. Is dat toen door een professioneel bedrijf gedaan? N.v.t.

Keukeninrichting

64. Wat is de leeftijd van de keukeninrichting? 2020.
65. Is de apparatuur ook van die datum? Zo nee, dan graag een specificatie. Ja.
66. Werkt alle apparatuur naar behoren? Ja.
67. Wat zijn de merken van de diverse apparaten? Alle apparatuur is van Bosch accent-line m.u.v. de koelkast en de vriezer, deze zijn van Siemens.

Thermische isolatie

68. Is de parterrevloer geïsoleerd? Zo ja, hoe? Ja, bij de bouw aangebracht.
69. En de spouw? Zo ja, hoe? Ja, bij de bouw aangebracht.
70. Is er dakisolatie? Ja, bij de bouw aangebracht.
71. Beschikt de woning over dubbel glas en zo ja, waar? Overal m.u.v. het dakraam op de voorzolder.
72. Zijn er mogelijk dubbele ruiten die "lek" zijn (ze zijn dan bij het ramen zemen niet helder te krijgen, omdat er condens tussen de ruiten zit)? Nee.

Ventilatie

73. Is er mechanische ventilatie (ventilatoren) in de woning aanwezig (te denken valt aan toilet, badkamer, keuken e.d.) en zo ja, waar? Ja, in de keuken, badkamer en het toilet.
74. Functioneert dat ventilatiesysteem momenteel goed? Ja.
75. Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard in de woonkamer? Niet meer. Wij hebben de pijp (grotendeels) verwijderd. Desgewenst kan het rookkanaal weer geopend worden, de pijp is namelijk nog aanwezig.
76. Wanneer is de schoorsteen voor het laatst geveegd? N.v.t.

77. Functioneren de rookgasafvoeren naar behoren? Ja.

Milieu

78. Is u iets bekend over bodemverontreiniging of bestaat er naar uw idee kans op bodem- of grondwaterverontreiniging op deze locatie? Nee.

79. Is er ooit een olietank of een andere tank voor het opslaan van (vloei-)stoffen geweest of is die er mogelijk nog? Zo ja, is die geleegd, geschoond of verwijderd? Nee.

80. In geval van verwijdering of sanering: Beschikt u over een zgn. "KIWA"-certificaat? Nee.

81. Is er mogelijk asbesthoudend materiaal of eterniet in of om de woning aanwezig? (Eternietplaten zijn harde grijze platen -welke mogelijk later geschilderd zijn- van ca. 0,5 cm dik). Zo ja, waar? Nee.

82. Blijft er in het pand "zeil" achter dat er al lag vóór 1980? Nee.

Ongedierte

83. Heeft u wel eens last van ratten, muizen of ander ongedierte? Nee.

84. Is er aanleiding om rekening te houden met de aanwezigheid van al of niet actieve houtvernietigers (houtworm, boktor, knaagkevers, zwam o.i.d.)? Nee.

Omgeving

85. Zijn er bijzonderheden te melden over de woonomgeving (bijv. stankoverlast van de omgeving, geluidshinder, burens o.i.d.)? Nee, we hebben hier 30 jaar met heel veel plezier gewoond.

86. Hoe is de parkeervoorziening in de directe omgeving? Goed. Er is een groot parkeerterrein 'om de hoek'.

87.	Is er een parkeervergunning nodig in uw straat of omgeving? Zo ja, wat zijn daarvan de kosten?	Nee.
88.	Waar is de dichtst bijzijnde basisschool?	In de wijk Drielanden zijn diverse basisscholen aanwezig.
89.	En op welke afstand liggen de winkels?	Ca. 5 minuten fietsen. Het oude stadscentrum is slechts op 10 minuten fietsen gelegen.
90.	Hoe ver is het naar het station NS?	Ca. 6 minuten fietsen.
91.	En naar de op- en afrit van de snelweg?	Ca. 5 autominuten.
Vaste lasten		
92.	Wat is het bedrag van de momenteel geldende W.O.Z.-beschikking?	€ 366.000,--
93.	Wat is de peildatum van de W.O.Z.-taxatie?	1 januari 2024
94.	Hoe hoog is de laatste aanslag van de Onroerende Zaakbelasting op <u>jaarbasis</u> ?	€ 364,54
95.	Wat dient u aan watersysteemheffing te betalen <u>per jaar</u> ?	€ 76,49
96.	Hoeveel bedraagt het rioolrecht (<u>jaarbedrag</u>)?	€ 177,00.
97.	Bij welk nutsbedrijf neemt u elektriciteit af?	Greenchoice.
98.	En door wie wordt aan u gas geleverd?	Niet! Wij zijn namelijk compleet van het GAS AF.
99.	Welke voorschotbedragen betaalt u <u>per maand</u> voor gas en elektra?	Voor gas dus niets. Voor elektra € 40,-
100.	Hoe hoog is de afvalstoffenheffing <u>per jaar</u> ?	Een vast tarief per jaar per perceel: • € 195,-- Een variabel tarief per perceel: • restafval per lediging van 140 liter container € 4,50 • restafval per lediging van 240 liter container € 8,-- • ontgrendelen van een ondergrondse container voor restafval met een containerpas € 1,60

Algemeen

101.	Zijn bij alle sloten sleutels aanwezig (Belangrijk om even goed te checken! Denk ook aan ev. kastdeuren)? Zo nee, van welke niet?	Ja, wij hebben voor het huis en de schuurdeur een universele sleutel. De poortdeur heeft een eigen sleutel.
102.	Ligt er ergens onder de huidige vloerbedekking een laminaat-, parket- tegel- of andere vloer?	Nee, in het huis niet maar onder het kunstgras in de terrasoverkapping liggen betontegels.
103.	Zijn er bepaalde zaken in uw huis gehuurd of geleased? Zo ja, graag bijzonderheden opgeven	Nee.
104.	Waar is de wasmachineaansluiting?	Op zolder.
105.	Zijn er onderhoudscontracten en/of garanties overdraagbaar aan de koper?	Ja, het onderhoudscontract van de warmtepomp. Deze hebben wij afgesloten bij degene die de warmtepomp ook heeft geplaatst en aangesloten.
106.	Is er een kruipluik in de woning aanwezig en zo ja, waar?	Ja, in de hal bij de voordeur.
107.	Zijn er buitenkranen en zo ja, waar zijn die af te tappen bij vorst?	Ja, aan de achtergevel. Deze is af te tappen in het keukenkastje.
108.	Is er mogelijk een eigen pompinstallatie voor bijv. het sproeien van de tuin. Zo ja, blijven de pomp en evt. verdere accessoires achter?	Nee. Wel blijft er 1 regenton achter.
109.	Officieel heeft de koper de keuze van de notaris die de overdracht van de woning verzorgt. Mocht er echter geen specifieke notaris voorgesteld worden, heeft u dan een bepaalde voorkeur?	Nee maar als een koper geen voorkeur heeft dan gaan wij graag naar Notariskantoor De Jonge & Smit in Harderwijk.

110.

Deze vragenlijst was vrij uitgebreid, maar zijn er u toch anderszins nog gebreken, wetenswaardigheden of op korte termijn te verwachten kosten bekend, welke in het kader van de beslissing van de koper van belang zijn?

Wij hebben het huis in 1995 vanuit de nieuwbouw aangekocht en hebben hier 30 jaar met veel plezier gewoond. Het is een fijn huis op een leuke plek.

Aangezien wij een huis gekocht hebben van mensen die zelf nieuwbouw hebben gekocht, hebben wij nog geen exacte datum van overdracht doorgekregen.

Daarom verkopen wij ons huis aan de Chopindreef 10 met de zgn. "6 weken clause" die van toepassing zal zijn op de opleverdatum.

Voor verdere info: Makelaarskantoor Stijkel.

"6 weken clause":

"Partijen komen overeen dat de eigendomsoverdracht van het verkochte op verzoek van verkoper kan worden vervroegd. Een dergelijk verzoek dient door hem echter minimaal 6 weken van tevoren aan koper worden kenbaar gemaakt."

Disclaimer: Deze informatie is door Makelaarskantoor Stijkel samen met de verkopende partij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld.

Er wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Bijkomende voorwaarden

1. Informatieplicht/onderzoeksplicht

De in deze brochure opgenomen informatielijst is in de eerste plaats bedoeld om eventuele gegadigden voor het onderhavige perceel in kennis te stellen van aan de verkoper bekende onzichtbare gebreken. In veel gevallen zullen er mogelijk ook zichtbare gebreken of andere bijzonderheden gemeld zijn: dit dient zuiver te worden beschouwd als extra informatie, welke uitsluitend bedoeld is om vervelende verrassingen achteraf te voorkomen. In geen geval kan daaruit de conclusie worden getrokken, dat het perceel verder 100 % in orde is: de koper heeft een eigen verantwoordelijkheid op grond van zijn zgn. "onderzoeksplicht". Hij mag er niet klakkeloos van uit gaan, dat de verkoper verantwoordelijk is voor een optimale conditie van het pand.

Gegadigden voor het perceel hebben de mogelijkheid, het pand te laten inspecteren door een door hen aan te wijzen deskundige (bijv. een eigen makelaar of een bouwkundige). Een kandidaat-koper dient zich uitdrukkelijk te realiseren dat de inspectie in principe altijd op korte termijn dient te worden uitgevoerd en dat de uitslag en/of rapportage van de ingehuurd deskundige onverwijld bekend dient te worden gemaakt, zodat het verkoopproces geen onnodige vertraging oploopt. Na de inspectie heeft een eventuele kandidaat-koper nog maximaal 24 uur de tijd om een prijsvoorstel te doen. Daarna achten wij ons (nadere toezeggingen onzerzijds daargelaten) vrij om met anderen in prijsonderhandeling te gaan. Bij de gegeven informatie is uitgegaan van het gegeven, dat de kandidaat-koper de onroerende zaak voor hetzelfde (geoorloofde) doel zal gaan gebruiken als de verkoper. Mocht koper een afwijkend gebruik voor ogen hebben, dan dient hij/zij 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.

2. Afwijkingen in tekeningen

De mogelijk in deze brochure opgenomen tekeningen (m.u.v. kadastertekeningen) zijn kopieën van tekeningen, welke in het verleden zijn gemaakt. Mogelijk zijn er sindsdien wijzigingen aangebracht. Er kunnen aan die tekeningen dan ook geen rechten worden ontleend!

3. Toelichting tekeningen NEN2580

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.

4. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

5. Koopakte

Een eventuele koopovereenkomst zal te zijner tijd worden vastgelegd in een Model Koopovereenkomst van de NVM. Een blanco exemplaar is bij ons kantoor ter inzage.

In deze koopakte staat onder andere vermeld dat tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen door de koper uiterlijk zeven weken na het tekenen van de koopakte een waarborgsom gestort dient te worden of een bankgarantie dient te worden afgegeven bij de notaris ter grootte van tien procent van de overeengekomen koopsom.

6. Bedenktijd koper

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden.

De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

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 tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

7. Ontbinding koopovereenkomst bij niet verkrijgen hypotheek

Wanneer er te zijner tijd een koopovereenkomst tot stand komt, zal in de koopakte een ontbindende voorwaarde voor de financiering worden opgenomen. Daarin wordt vermeld, dat de koper de koop uiterlijk zes weken na de dag waarop de mondelinge koop tot stand komt zal kunnen ontbinden wegens het niet verkrijgen van de benodigde hypotheek (tot maximaal de koopsom) al of niet met Nationale Hypotheek Garantie. Indien de koper de overeenkomst om die reden wenst te ontbinden kan dit slechts geschieden indien hij als bewijs een originele afwijzing van een erkende geldverstrekker en de complete aanvraag voor de hypotheek overlegt. Indien hiermee in strijd wordt gehandeld verbeurt de koper bij niet nakoming een boete van 10 % van de koopsom.

8. De keuze voor de notaris

De keuze voor de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

1. indien de standplaats van de door koper te bepalen notaris valt buiten een straal van 40 kilometer rondom het verkochte object komen de extra kosten die de keuze voor die notaris met zich meebrengen voor rekening van koper. Hieronder vallen:

- de reiskosten (à € 0,19 per kilometer) voor verkoper. De reisafstand te meten vanaf het verkochte. De reiskosten gelden voor zowel heen- als terugreis;
- de meerkosten voor het opmaken van een onderhandse volmacht (indien de verkoper niet bij het notariële transport aanwezig zal zijn) ten opzichte van het gangbare bedrag voor een onderhandse volmacht van € 35,- inclusief BTW. In dat geval zal de makelaar ook niet aanwezig zijn bij het notariële transport.

2. De meerkosten die een door de koper geselecteerde notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper (royementsakte) ten opzichte van het gangbare bedrag voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper ad € 175,- inclusief BTW en kadasterkosten (per hypotheek) komen voor rekening van koper.

3. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper. Hieronder vallen:

- administratiekosten;
- dossierkosten;
- kosten van meer dan één keer wettelijke inzage in de daarvoor bestemde registers (GBA, CIR, FIS, CCR, VIS);
- eventuele overige kosten, bijvoorbeeld het opvragen van aflosnota's bij de bank, en opvragen verrekenbare zakelijke lasten.

4. Indien koper op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst nog geen keuze heeft gemaakt voor een notaris, dan wordt de notariskeuze open gelaten. Koper dient echter binnen uiterlijk 7 werkdagen na ondertekening van de koopovereenkomst de notariskeuze aan de makelaar van de verkoper kenbaar te maken bij welke notaris de akte van levering gepasseerd dient te worden. Indien koper niet binnen 7 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst de notariskeuze aan de makelaar van de koper kenbaar heeft gemaakt, kiest verkoper een notaris. De notariskosten blijven ook in dit geval voor rekening van de koper.