

Van huis
naar *thuis!*

stijkel
MIJN MAKELAAR



Couperuslaan 153
Harderwijk

Vraagprijs
€ 650.000,- k.k.



➤ Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

163 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

263 m²

INHOUD

652 m³

TUINLIGGING

Noordwest

AANTAL KAMERS

7, waarvan 4 slaapkamers

BOUWJAAR

1969

ISOLATIE

Volledig geisoleerd

LOCATIE

aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht

EnergieLabel B



Omschrijving

Royaal wonen en op veel punten vernieuwd.

Op zoek naar een woning waar ruimte, licht en comfort samenkomen? Waar je binnenstapt en direct denkt: hier wil ik wonen? Welkom aan de Couperuslaan 153, een prachtig uitgebouwde twee-onder-één-kapwoning met garage, bijkeuken en multifunctionele ruimte, gelegen op een heerlijke, rustige locatie in de geliefde wijk Stadsdennen.

Een woning die anders is.

Dankzij de royale uitbouw (2024) heeft deze woning een indrukwekkend woonoppervlak van maar liefst 163 m². De woonkeuken vormt het warme middelpunt van het huis: een lichte, sfeervolle plek met direct contact met de tuin. Grote ramen in kunststof kozijnen (met triple glas), een lichtstraat en openslaande deuren zorgen ervoor dat het daglicht je hier letterlijk tegemoetkomt. Zie je jezelf al zitten met een kop koffie, terwijl de kinderen aan tafel spelen of huiswerk maken? Genieten!

Multifunctionele ruimte: werkplek, praktijk, speelkamer of gameroom.

De extra ruimte achter de garage is ook een aanwinst. Met schuifpui, ramen en twee lichtkoepels is dit een plek die bruist van mogelijkheden. Werk je vanuit huis? Start je een salon of praktijk? Wil je een eigen chill- of gameroom voor de kinderen? Deze ruimte is klaar voor jouw ideeën. Bedenk ze vast!

**Een huis wat voelt als
een 'warme jas'...**

Over de afwerking kunnen we kort zijn: modern en fris!

Sinds 2018 is de woning stap voor stap gemoderniseerd en verbeterd en zijn o.a.:

- Het voormalige stenen duivenhok volledig omgebouwd tot multifunctionele ruimte
- De uitbouw gerealiseerd (garage + bijkeuken + multifunctionele ruimte nu binnendoor bereikbaar)
- De buitenzijde volledig geschilderd
- Voor- en achtertuin opnieuw aangelegd
- Nieuwe dakbedekking op de garage, bijkeuken én keuken (2025)
- Nieuwe cv-ketel geplaatst
- Daarnaast zijn keuken, toilet en badkamer modern en smaakvol afgewerkt.

Comfort en duurzaamheid.

- Energiezuinig: energielabel B
- Volledig voorzien van dubbel glas, veelal HR++ en HR+++
- Vloer-, spouw- én dakisolatie
- Airconditioning op zolder en in de multifunctionele ruimte (koelen én verwarmen)
- Elektrisch rolluik voorgevel 1e etage en elektrische screens multifunctionele ruimte.

Hier woon je het hele jaar door comfortabel.

Omschrijving

Thuis komen aan de Couperuslaan...

Locatie met uitzicht en privacy.

Aan de voorkant kijk je uit over een groen plantsoen met vijver, aan de achterzijde geniet je van optimale privacy in de tuin. Rustige ligging met de voordelen van de stad om de hoek.

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

Eerlijk is eerlijk: dit huis moet je zelf 'even voelen'

Een bezichtiging geeft pas écht een beeld van de ruimte, het licht en de fijne sfeer. 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 trapopgang en trapkast, modern toilet, gezellige Z-vormige woonkamer met open haard, royale en lichte woonkeuken met openslaande deuren naar de tuin, bijkeuken met extra spoelbak en toegang tot de garage én de multifunctionele ruimte

Eerste verdieping:

Overloop, 3 ruime slaapkamers (waarvan de ouderslaapkamer met toegang tot het balkon), moderne badkamer met inloopdouche, 2e toilet en breed wastafelmeubel met dubbele kranen

Tweede verdieping:

Voorzolder met bergruimte, aparte wasruimte, grote 4e slaapkamer met dakkapel en airconditioning

A photograph of a garden scene viewed through a window. A red flower basket hangs from a trellis in the foreground, slightly out of focus. In the background, there are green plants, a wooden planter box, and a house with a red roof. The image is framed by a white geometric shape on the left and a white diagonal line on the right.

Kom snel
binnenkijken!

Voel je thuis
bij **Stijkel**



Welkom!







Uitgebouwde
woonkeuken waardoor de
bijkeuken,
de garage én de
multifunctionele ruimte
binnendoor bereikbaar
zijn geworden.







Bijkeuken met
toegang tot de
multifunctionele
ruimte en de
garage







Mooie en groene
woonomgeving













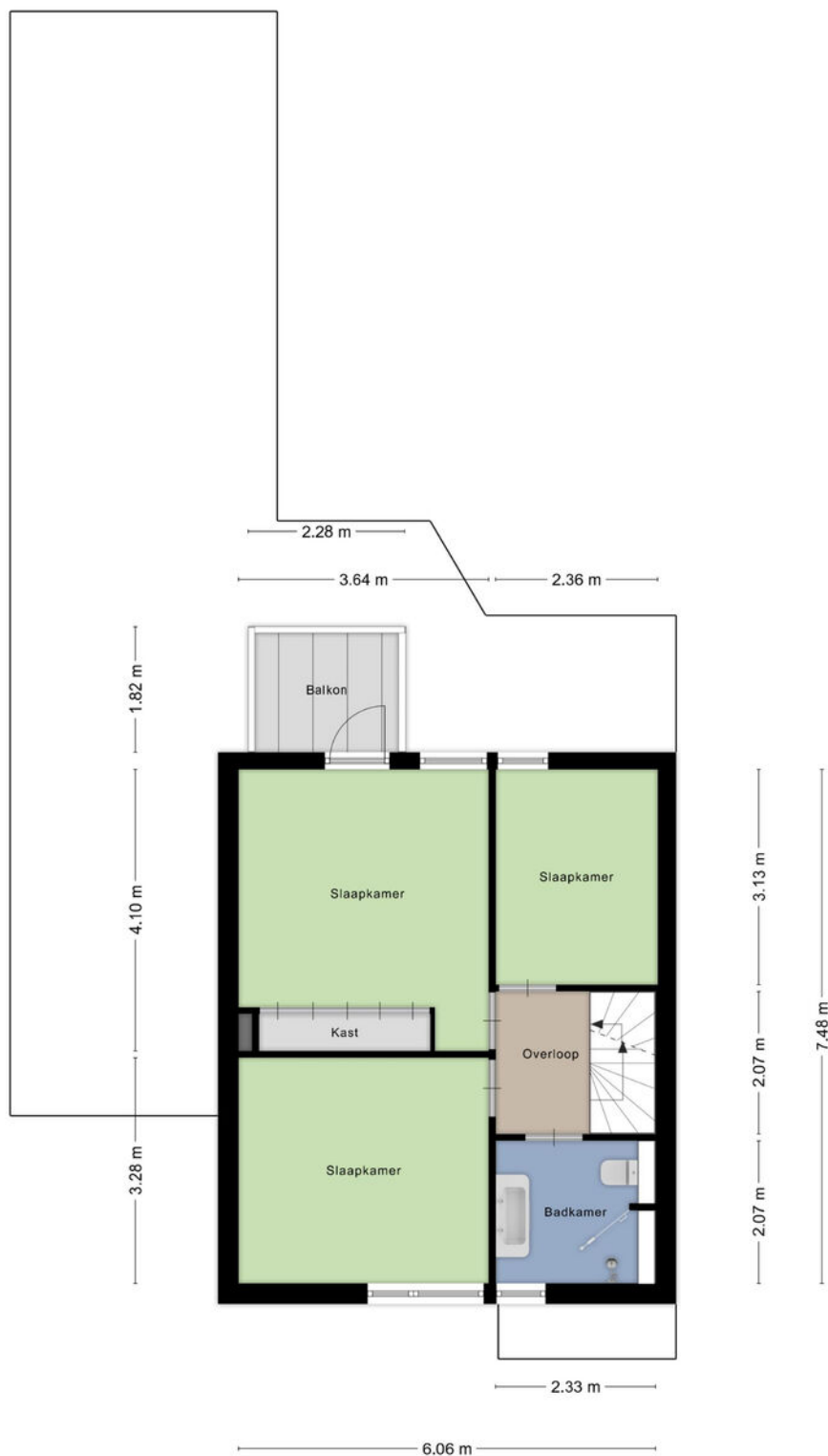


Plattegrond



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



Rijksoverheid

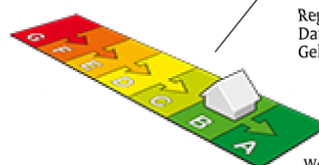
Energielabel woning

Couperuslaan 153
3842AD Harderwijk
BAG-ID: 0243010001338666

Veel besparingsmogelijkheden

Energielabel B

Registratienummer 394207944
Datum van registratie 08-08-2018
Geldig tot 08-08-2028



Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Twee onder een kap
	Bouwperiode	1965 t/m 1974
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit
HR++ glas in de woonruimte(s)
HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Sebastiaan Netten
Examennummer 837
KvK nummer 64952355

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

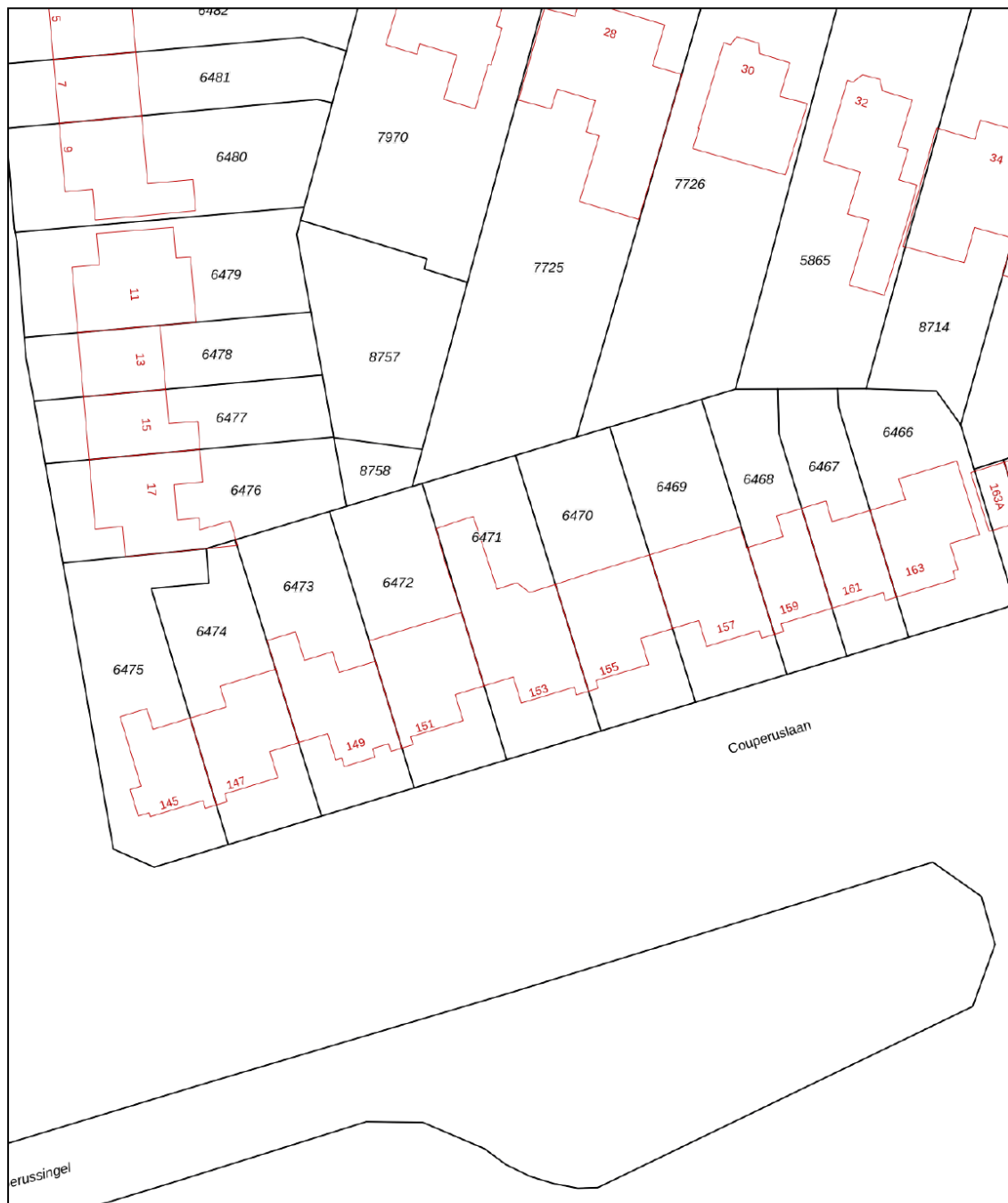
Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Couperuslaan



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Harderwijk

Sectie D

Perceel 6471

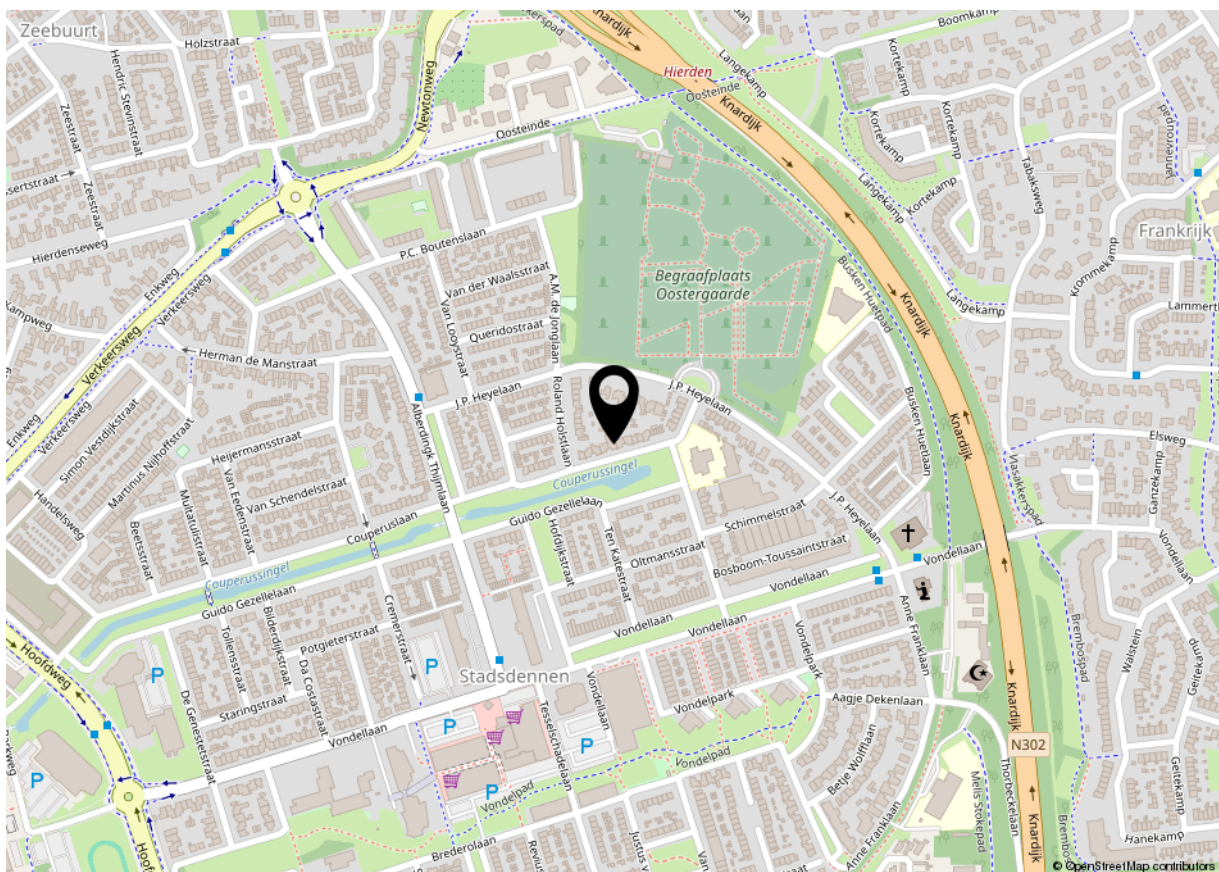
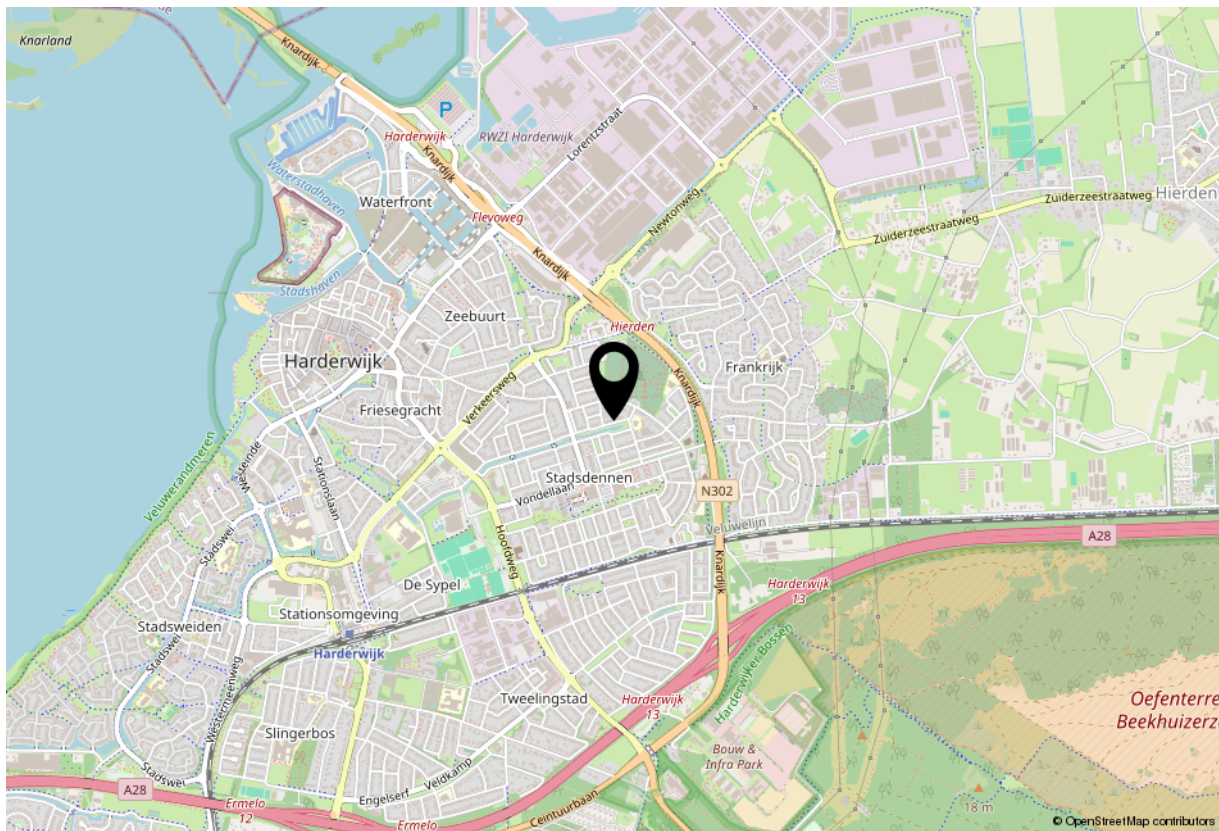
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 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.

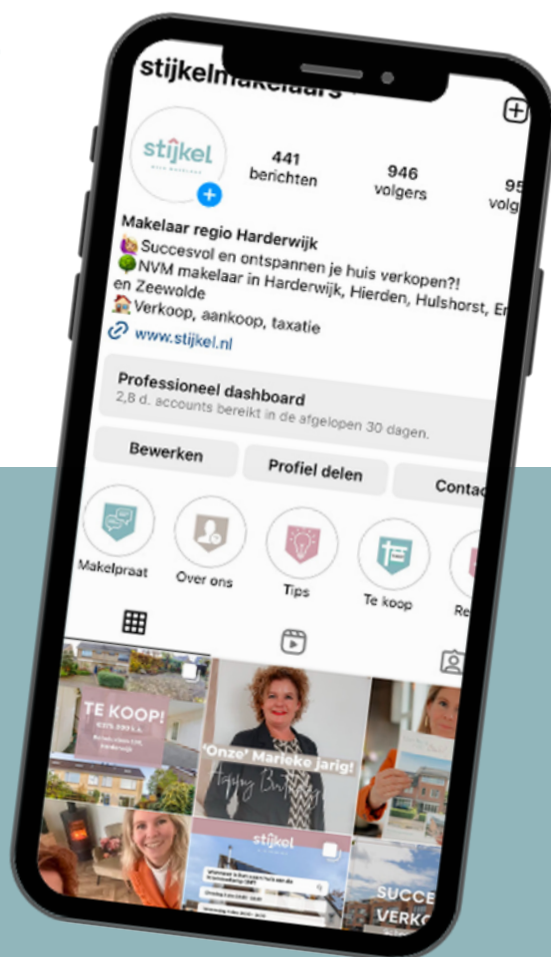
Volg je ons al op de socials?



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?!**

Van huis
naar *thuis!*


stijkel

MIJN MAKELAAR

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

Lijst van zaken

behorende bij het perceel Couperuslaan 153 te Harderwijk

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
tuinaanleg, bestrating, erfafscheiding	x				De verrijdbare bloembakken zonder plantjes blijven achter, de andere bloembakken gaan mee. De olijfboom blijft staan.
buitenverlichting	x				Buitenlampen bij de multifunctionele ruimte en voor bij de garage.
houthok	x				De houtblokken gaan mee.
speeltoestel		x			
dierenren	x				Exclusief vuurton.
zonnedoek en haken			x		
vlaggenmasthouder	x				
voet droogmolen		x			
antenne				x	Glasvezel.
brievenbus	x				In de voordeur.
(voordeur)bel		x			Ring-exemplaar.
veiligheidssloten	x				Voor zover aanwezig.
alarminstallatie		x			Camera's voor de garage, in de bijkeuken en op de babykamer.
rolluiken/zonwering buiten	x				Uitvalschermbalk woonkamer, 2x elektrisch bedienbare screen multifunctionele ruimte en 1x elektrisch

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
					bedienbaar rolluik t.b.v. badkamer en babykamer.
zonwering binnen	x				Multifunctionele ruimte en babykamer.
gordijnrails/gordijnroeden	x				Inclusief een Liso vliegengordijn voor de openslaande tuindeuren.
gordijnen	x				
losse horren/rolhorren/inzethor	x				Bij het draai-/kiepraam in de keuken.
rolgordijnen	x				Inclusief de 'top-down- bottum-up' gordijnen in de keuken.
vloerbedekking/linoleum	x				
laminaatvloer	x				Begane grond en 2 slaapkamers op de 1 ^e etage.
PVC vloer	x				Keuken en multifunctionele ruimte.
warmwatervoorziening, te weten: via de combi-ketel	X				en een close in boiler in de keuken.
c.v. met toebehoren	x				
klokthermostaat	x				
(voorzet-)open haard	x				Inclusief de stelsleutel om de luchttoevoer te regelen.
toebehoren bij open haard		x			
airconditioning	x				Met 2 units.

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
keukenblok met bovenkasten inkl. verlichting	x				
kookplaat inductie	x				
afzuigkap	x				
Inbouw koelkast	x				
Inbouw diepvriezer	x				
Inbouw magnetron	x				
Inbouw combi-oven	x				
Inbouw vaatwasser	x				
inbouwverlichting	x				
opbouwverlichting		x			
dimmers	x				
vaste kasten(wanden)				x	
spiegelwanden	x				Badkamer.
losse kasten		x			De grote kledingkast op de ouderslaapkamer en de kledingkast op de kleinste slaapkamer blijven achter.
legplanken/schappen	x				Inclusief het zwarte magneetbord op de babykamer.
wastafels met accessoires	x				
toiletaccessoires	x				
badkameraccessoires	x				

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
rookmelders	x				

Bijzondere opmerking ter info: In de hal heeft een gedeelte van de muur een andere kleur. Hier staat een kast voor dus dit is nu niet zichtbaar.

Informatielijst

behorende bij het perceel Couperuslaan 153 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 17 december 2018 bij Doorn Jacobs notarissen (thans Vitaris Notarissen) te Ermelo.
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?	Ja, normale zaken. 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.
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 buren voor zover u bekend op korte termijn uit- of verbouwplannen? | We hebben van de buren op nr. 155 begrepen dat zij in de toekomst het dak en de dakkapel willen gaan vernieuwen. |
| 10. Van wie zijn de erfafscheidingen (de schuttingen en hekjes) op de grens met de buren? | Gezamenlijk eigendom. |

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 (beschermde 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.? | Voor zover bekend niet. |
| 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. |

- | | |
|---|---|
| <p>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?</p> | <p>De gemeente Harderwijk is voornemens groot onderhoud uit te voeren aan de openbare ruimten van de Couperuslaan, dat past bij de buurt en het karakter van de straat.
De Couperuslaan maakt deel uit van de hoofdgroenstructuur van Harderwijk dus het groen en de natuurwaarde zal versterkt gaan worden.
Verdere info komt te staan op de gemeentelijke website: www.harderwijk.nl</p> |
| <p>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.)</p> | <p>Ja, voor zover bekend wel.</p> |
| <p>22. Is er toestemming of goedkeuring van derden vereist voor de verkoop (bijv. van de gemeente, erfverpachter, curator of kantonrechter?)</p> | <p>Nee.</p> |

Technische staat

- | | |
|---|--------------|
| <p>23. Wat is het oorspronkelijk bouwjaar van de opstallen?</p> | <p>1969.</p> |
|---|--------------|

24. Is er nadien ingrijpend verbouwd. Zo ja, wanneer?

Ja. Rond 1996 is de garage uitgebouwd en de multifunctionele ruimte aangebouwd. Dit is door een vorige eigenaar gedaan. Zij hebben tussen 1995 en 2016 naar hun zeggen ook alle elektra en bedrading vernieuwd, dakisolatie laten aanbrengen, de spouwmuren en de vloer laten na-isoleren. Ook hebben zij de dakgoten vernieuwd.

Sinds wij eigenaar zijn geworden is/zijn in:
2019:

- de c.v.-ketel en de thermostaat vernieuwd
- de voortuin en de achtertuin opnieuw ingericht
- de mechanische ventilatie box (ltho) vervangen

2020:

- de nokvorsten van het dak vervangen en enkele pannen recht gelegd
- de erfafscheiding met de burens op nr. 155 vervangen

2021:

- beide schoorstenen gerenoveerd
- kitwerk in de douchehoek vervangen

2022:

- de multifunctionele ruimte verbouwd waarbij we muurisolatie hebben aangebracht, een kunststof schuifpui en raam hebben laten plaatsen, alle elektra vernieuwd inclusief UTP aansluiting aangebracht en de vloer, wanden en plafonds opnieuw afgewerkt (gestuukt). Ook is er een nieuwe geïsoleerde deur geplaatst tussen de bijkeuken en deze ruimte
- airconditioning installatie aangelegd
- de close in boiler in de keuken vervangen

2024:

- de achtergevel uitgebouwd met vloerverwarming en een doorgang naar de bijkeuken gerealiseerd
- muur in de garage geplaatst waardoor er een verwarmde bijkeuken is ontstaan
- kunststof buitendeur met melkglas vervangen
- het kozijn aan de voorzijde van de woonkamer vernieuwd
- raampje van de kleine slaapkamer vervangen
- houthok nieuw gebouwd
- rolluik 1^e etage voorgevel geplaatst en rits-screens (op zonne-energie) geplaatst bij de multifunctionele ruimte
- de TL balken in de garage vervangen voor LED exemplaren

2025:

- de bitumendaken van de garage, de bijkeuken en de keuken compleet vernieuwd
- de lichtkoepel in de garage vervangen.

25. Wat is de bouwaard van de woning?	Vloeren: begane grond en 1 ^e verdiepingsvloer zijn van beton, de 2 ^e verdiepingsvloer is van hout. Binnenwanden: steen, gips of gelijkwaardig. Buitengevels: stenen spouwmuren. De tussenmuur met de burens van nr. 155: stenen spouwmuur. Dak: beschoten kap met pannen gedekt, de uitbouw heeft een geïsoleerd dak met bitumen gedekt.
26. En van de bijgebouwen?	Vloeren: beton. Binnenwanden: steen en/of gipsblokken. Buitengevel multifunctionele ruimte: halfsteens metselwerk en van binnenuit geïsoleerd. Dak: beschoten (geïsoleerd) plat dak met bitumen gedekt. De bijkeuken is ook van binnenuit geïsoleerd.
27. Zijn er in de bijgebouwen bijzondere voorzieningen (gas, water, elektra, isolatie o.i.d.)?	Elektra en water. De multifunctionele ruimte is voorzien van airco voor verwarmen en koelen, UTP aansluiting en er zit nog een gasaansluiting.
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?	Ja, op de kunststof kozijnen, schuifpui en raam in de multifunctionele ruimte, de kunststof kozijnen in de uitbouw en de deur van de bijkeuken. Ook zit er nog garantie op het rolluik en op de rits-screens.
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?	Tijdens de verbouwing in 2024 zijn we erachter gekomen dat het water niet goed wegliep. Een bedrijf heeft de riolering preventief doorgespoten.
---	---

33.	Lopen alle afvoeren (wastafels, gootstenen, toiletten, badkamer, regenpijpen, e.d.) goed door? Zo neen, welke niet?	Ja.
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.?	De wastafel in de badkamer heeft gebruikerssporen en het laminaat in de woonkamer is iets beschadigd bij een poot van de bank.
37.	Heeft u last van (dak- of andere)lekkages (gehad)?	Goed om te weten: de dakkapel is oud en stond bij ons op de nominatie om vervangen te worden. Een koper dient hier in onze optiek rekening mee te houden.
Elektrische installatie		
38.	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	13.
39.	Zijn deze alle aangesloten?	Ja.
40.	Is er daarnaast een speciale groep voor elektrisch koken aangesloten?	Ja, de 14 ^e .
41.	Beschikt uw woning naast de eerdergenoemde voorzieningen over zgn. "krachtstroom"?	Nee.
42.	Is/zijn er ook (een) aardlekschakelaar(s)? Zo ja, hoeveel?	Ja, 1. De meeste groepen betreffen namelijk zogenaamde 'automaten'.
43.	Heeft u zonnepanelen? Zo ja, hoeveel?	Nee.
44.	Wanneer zijn deze aangebracht?	N.v.t.
45.	Zijn de panelen uw eigendom?	N.v.t.
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, in 2022 zijn er nieuwe wandcontactdozen en lichtpunten gemaakt in de multifunctionele ruimte. In 2024 in de uitbouw en is het schakelmateriaal in de bijkeuken de garage veranderd. Ter info: De elektra van de multifunctionele ruimte zit op een afzonderlijke groep. De airco (de buiten unit en beide binnen units) zit ook op een aparte groep.

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?	Nee.
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)?	Door centrale verwarming middels radiatoren, vloerverwarming in de keuken, het eetgedeelte en de doorloop naar de bijkeuken, een open haard in de woonkamer en elektrisch bedienbare vloerverwarming in de badkamer. De airco's in de multifunctionele ruimte en op de zolder kunnen ook ingezet worden voor verwarming van deze ruimten.
52.	Bij centrale verwarming: Is er een eigen ketel en zo ja, wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Een Nefit ProLine CW5 combi-ketel van 2019.
53.	Is er een onderhoudscontract en zo ja, bij wie?	Ja, bij de firma Breman. Ook de Itho (mechanische ventilatie)box is ook bij hen in onderhoud.
54.	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	2024.
55.	Dient de installatie vaak te worden bijgevuld?	Nee.
56.	Zijn er radiatoren/vertrekken die niet warm worden?	Nee. In 2024 hebben we wel de radiator in de garage verwijderd omdat we deze nooit gebruikten.
57.	Hoe is de warmwatervoorziening van de woning geregeld?	Via de combi-ketel en een close-in boiler in de keuken.
58.	Wordt er voor de verwarming en/of de warmwatervoorziening ook gebruik gemaakt van andere energiebronnen (zon-daglicht-, windenergie, o.i.d.)?	Nee.

Schilderwerk

- | | | |
|-----|--|--------------------------------------|
| 59. | Wanneer is er voor het laatst aandacht besteed aan het buitenschilderwerk? | 2024. |
| 60. | Is dat toen helemaal gedaan of was er sprake van bijwerken? | Ja, helemaal. |
| 61. | En is dat toen door een professioneel bedrijf gedaan? | Ja, door Feijnenberg schilderwerken. |

Platte daken

- | | | |
|-----|---|---|
| 62. | Is de dakbedekking van de platte daken wel eens vernieuwd of gerepareerd? Zo ja, dan graag een toelichting. | <p>De uitbouw aan de achtergevel is in 2024 gerealiseerd. Het platte dak van de garage, de bijkeuken en de keuken is in 2025 compleet vernieuwd.</p> <p>De overige platte daken zijn door de vorige eigenaren aangebracht. Volgens hun informatie dateert het platte dak van de dakkapel van 1999 en de multifunctionele ruimte van 2006.</p> |
| 63. | Is dat toen door een professioneel bedrijf gedaan? | Alle platte daken die wij hebben laten vervangen in ieder geval wel. |

Keukeninrichting

- | | | |
|-----|---|---|
| 64. | Wat is de leeftijd van de keukeninrichting? | 2012. (Arma keuken). |
| 65. | Is de apparatuur ook van die datum? Zo nee, dan graag een specificatie. | Ja. |
| 66. | Werkt alle apparatuur naar behoren? | Ja, maar het filter van de vaatwasser moet regelmatig schoongemaakt worden anders volgt er een foutcode. Als wij hier zouden blijven wonen dan hadden wij de vaatwasser willen vervangen. |
| 67. | Wat zijn de merken van de diverse apparaten? | De inductiekookplaat, koelkast, vriezer en de vaatwasser zijn van het merk Pelgrim, de oven en de magnetron van het merk Atag en de afzuigkap is van M-System. |

Thermische isolatie

- | | | |
|-----|---|---|
| 68. | Is de parterrevloer geïsoleerd? Zo ja, hoe? | Ja, volgens (en door) de vorige eigenaar. De uitbouw is in onze opdracht gebouwd in 2024 met een geïsoleerde vloer. |
|-----|---|---|

69.	En de spouw? Zo ja, hoe?	Ja, volgens (en door) de vorige eigenaar. Het is ons niet bekend wanneer en met welk materiaal.
70.	Is er dakisolatie?	Ja, volgens (en door) de vorige eigenaar. Het is ons niet bekend wanneer en met welk materiaal.
71.	Beschikt de woning over dubbel glas en zo ja, waar?	Ja overal. De kozijnen van het woonkamerraam aan de voorzijde, de buitendeur in de bijkeuken, de schuifpui & het raam van de multifunctionele ruimte en het raam van de kleinste slaapkamer hebben HR++ glas. De kozijnen van de uitbouw hebben HR+++ (triple) glas.
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)?	Ja, bij de dakkapel. Zie ook vraag 37.

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 badkamer.
74.	Functioneert dat ventilatiesysteem momenteel goed?	Ja, de Itho-box is door ons vervangen en deze krijgt samen met de c.v.-ketel een onderhoudsbeurt.
75.	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard in de woonkamer?	Ja.
76.	Wanneer is de schoorsteen voor het laatst geveegd?	December 2024.
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 (vloeï-)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?	N.v.t.
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?	Ons niet bekend maar gezien het bouwjaar van de woning is de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal niet helemaal uit te sluiten. De zogenaamde 'mogelijk asbest aanwezig clause' zal dan ook worden opgenomen in de t.z.t. op te maken koopakte. <i>Mogelijk asbest aanwezig clause:</i> <i>"In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper."</i>
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, buren o.i.d.)?	Nee, het is een fijne, rustige buurt en we hebben lekker vrij uitzicht!
86.	Hoe is de parkeervoorziening in de directe omgeving?	Wij hebben parkeergelegenheid op eigen terrein. Verder is het vrij parkeren in de wijk. Voor het huis is eigenlijk altijd plek beschikbaar.
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?	Er zijn meerdere basisscholen te vinden in onze wijk.
89.	En op welke afstand liggen de winkels?	Op nog geen 500 meter afstand bevindt zich het wijkwinkelcentrum, het stadscentrum is met ca. 5 minuten fietsen te bereiken.
90.	Hoe ver is het naar het station NS?	Ca. 2 kilometer.
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?	€ 484.000,--
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>jaar</u> basis?	€ 482,06
95.	Wat dient u aan watersysteemheffing te betalen <u>per jaar</u> ?	€ 101,16
96.	Hoeveel bedraagt het rioolrecht (<u>jaarbedrag</u>)?	€ 177,00.
97.	Bij welk nutsbedrijf neemt u elektriciteit af?	Energiedirect.
98.	En door wie wordt aan u gas geleverd?	Energiedirect.
99.	Welke voorschotbedragen betaalt u <u>per maand</u> voor gas en elektra?	€ 233,-

100. Hoe hoog is de afvalstoffenheffing per jaar?

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 een universele sleutel voor alle buitendeuren. De binnendeur van de multifunctionele ruimte is ook afsluitbaar maar die heeft een aparte sleutel.

102. Ligt er ergens onder de huidige vloerbedekking een laminaat-, parket- tegel- of andere vloer?

Ja, onder het PVC in de keuken liggen nog oude tegels. De vloer is bij de verbouwing v.v. egaline en vervolgens is het PVC erop gelegd.

103. Zijn er bepaalde zaken in uw huis gehuurd of geleased? Zo ja, graag bijzonderheden opgeven

Nee.

104. Waar is de wasmachineaansluiting?

Op de zolder in de afzonderlijke wasmachine- en drogeruimte.

105. Zijn er onderhoudscontracten en/of garanties overdraagbaar aan de koper?

Zie vraag 29.

106. Is er een kruipruimte in de woning aanwezig en zo ja, waar?

Ja, bij de voordeur. Ter info: ter hoogte van de keuken zit een schakelaar om de aanwezige verlichting (tl-balken) in de kruipruimte aan te doen.

107. Zijn er buitenkranen en zo ja, waar zijn die af te tappen bij vorst?

Ja, in de voortuin. Deze is af te tappen in de kruipruimte. In de achtertuin bevindt zich een vorstvrije kraan. Deze hoeft dus niet afgetapt te worden.

108. Is er mogelijk een eigen pompinstallatie voor bijv. het sproeien van de tuin. Zo ja, blijven de pomp en evt. verdere accessoires achter?

Ja, toen wij hier kwamen wonen was er een grondwaterpomp. Deze was destijds 1 jaar oud. De pomp ligt in de kruipruimte. Op een gegeven moment sloeg de pomp steeds uit en hebben wij de buitenkranen aan laten sluiten op het leidingnet. Wij hebben de pomp de laatste jaren niet meer in gebruik en kunnen dus niet instaan voor de werking ervan.

- | | | |
|-------|---|---|
| 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. |
| <hr/> | | |
| 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? | Nee. De verkoop gaat ons best aan het hart maar de heimwee naar het dorp is té groot...

Het liefst zouden we het huis dan ook oppakken en meenemen want het is echt een hele fijne gezinswoning! |

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Door de verkopers en de makelaar 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.