

Van huis naar *thuis!*

stijkel
MIJN MAKELAAR



Couperuslaan 71
Harderwijk

Vraagprijs
€ 425.000,- k.k.

Kom snel
binnenkijken!



Voel je thuis
bij **Stijkel**



➤ Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
103 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
236 m²

INHOUD
364 m³

TUINLIGGING
Noordwest

AANTAL KAMERS
6, waarvan 4 slaapkamers

BOUWJAAR
1962

ISOLATIE
muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

LOCATIE
aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging

EnergieLabel E



Omschrijving

Wat een prachtige ligging en wat een waanzinnig uitzicht!

Vanuit deze praktisch verbouwde en uitgebouwde HOEKWONING met BIJKEUKEN en FORSE GARAGE kijk je uit over een groen plantsoen met vijver. Dit betekent dat er zowel aan de voor- als aan de zijkant een schitterend vrij uitzicht is.

De huidige eigenaren kochten het pand ruim 50(!) jaar geleden. Dat zij er fijn gewoond hebben is dan ook geen vraag...

Door de jaren heen is het huis op veel onderdelen uitgebouwd en verbouwd. Zo is de achtergevel uitgebouwd en is de keuken verplaatst naar de uitbouw. Aangrenzend is een bijkeuken aangebouwd.

Een praktische ruimte om snel en gemakkelijk binnen te komen met boodschappen of de kinderen. In de bijkeuken is een wasmachine aansluiting aanwezig en ook de c.v.-ketel (2021) bevindt zich hier.

Tijdens de verbouwing is ook het toilet 'verhuisd' van de hal naar deze bijkeuken. De hal biedt daardoor volop garderoberuimte en geeft een prettige doorloop naar de rest van de woning.

De woonkamer heeft een zijraam wat zorgt voor extra veel lichtinval. De zithoek met gezellige open haard loopt in een L-vorm over naar het eetgedeelte, wat weer aansluit op de uitgebouwde keuken en de bijkeuken.

Voorheen had de woning een bergzolder op de 2e etage. Deze was bereikbaar via een vlizo trap. Door de plaatsing van een vaste trap en een nok verhogende dakkapel is hier een extra slaapkamer gecreëerd.

Een huis wat voelt als een 'warme jas'

Nu biedt het huis dan ook ruimte aan 4 slaapkamers!

Met een woonoppervlak van ca. 103 m² en een grondoppervlak van 236 m² is dit dan ook een ideale gezinswoning.

De zij- en achtertuin zijn lekker royaal en bieden volop privacy. Er is voldoende ruimte om meerdere terrassen te creëren of speelhoekjes voor de kinderen in te richten – een zeldzaam fijne plek in een leuke woonwijk.

De GARAGE met voorgelegen oprit is ook een groot voordeel. Parkeren op eigen terrein is vandaag de dag namelijk een aangename bijkomstigheid geworden. De garage is overigens royaler opgezet dan 'standaard' waardoor er voldoende ruimte is voor het stallen van fietsen, een aanhangwagen of bijvoorbeeld een oldtimer.

Naast het fraaie uitzicht is ook de centrale ligging fijn. Het wijk-winkelcentrum, diverse basisscholen, sportaccommodaties en de uitvalswegen liggen om de hoek, terwijl je met een paar minuten lopen midden in het bruisende stadscentrum van Harderwijk staat.

➤ Omschrijving

Ben je dan ook op zoek naar een hoekwoning met garage en parkeergelegenheid op eigen terrein? En vindt je een centrale ligging ook belangrijk?

Bel ons dan voor een vrijblijvende rondleiding.

We laten het huis graag 'live' aan je zien!

**Een grote tuin,
uitgebouwde
woonkamer, praktische
bijkeuken én een garage!**

Indeling:

Begane grond:

royale entree met trapopgang en kelderkast, L-vormige woonkamer met open haard, uitgebouwde keuken, bijkeuken met wasmachine-aansluiting, c.v.-ketel (2021) en toilet

1e etage:

overloop, 3 slaapkamers waarvan de ouderslaapkamer toegang geeft tot het dakterras op de uitbouw en vanuit de voorste slaapkamer (met wastafel) is het balkon aan de voorzijde te bereiken, douchecel met wastafel en 2e toilet

2e etage:

voorzolder en 4e slaapkamer met bergruimte





Thuiskomen aan
de
Couperuslaan 71







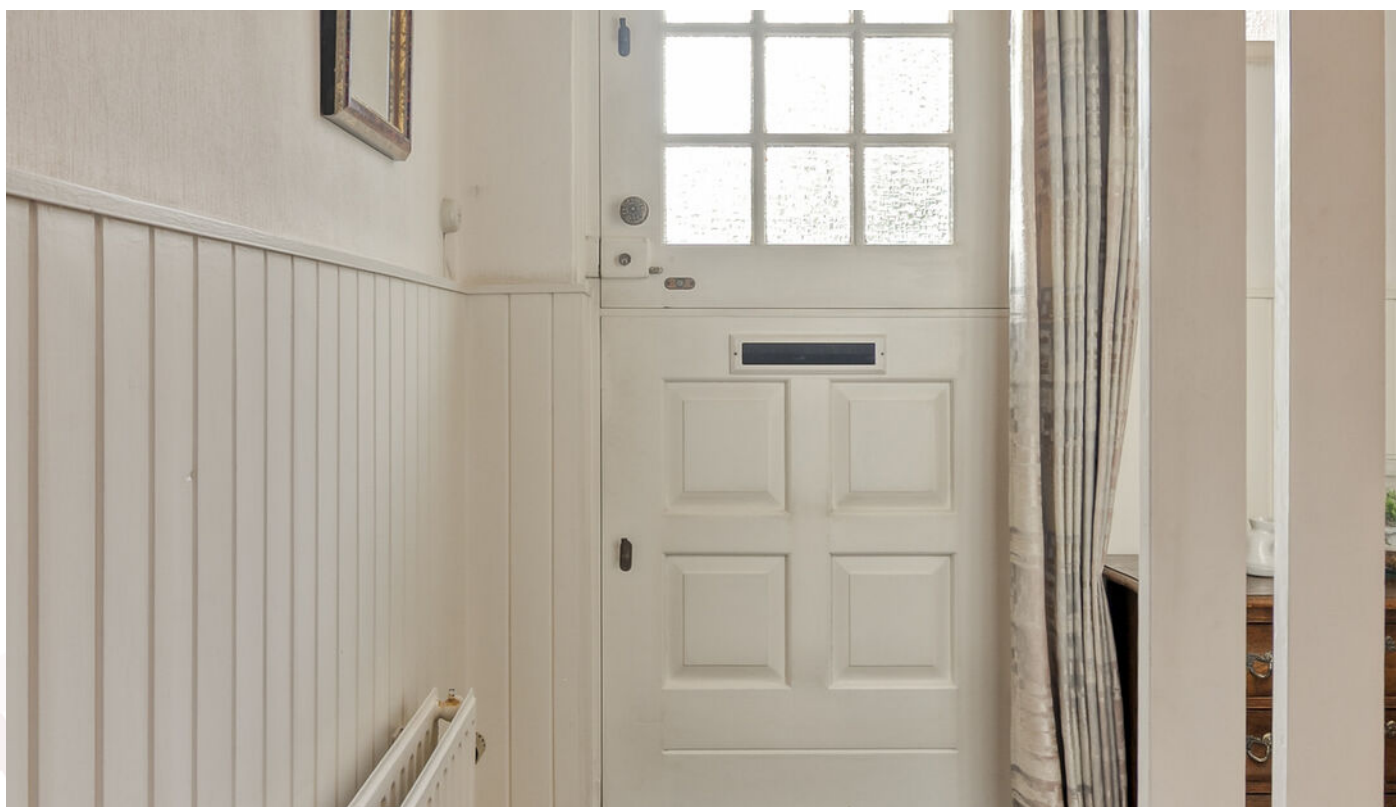
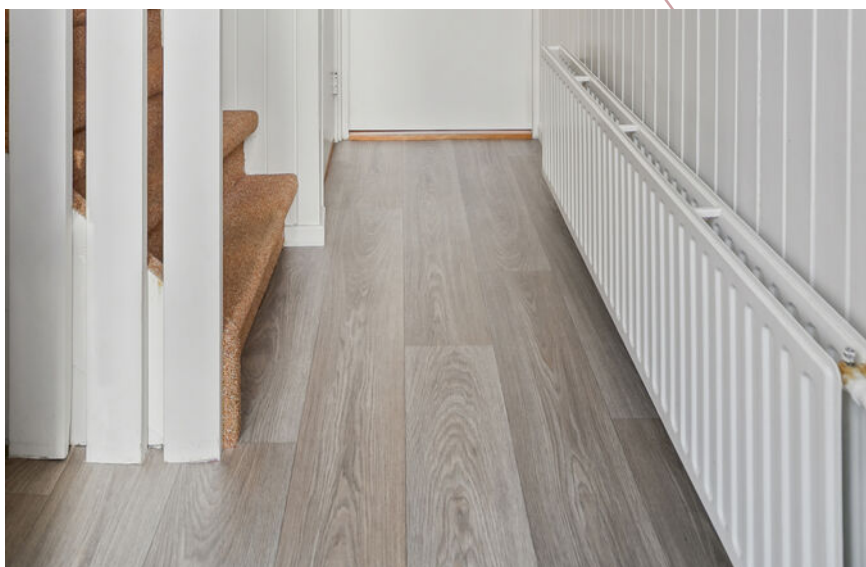
Een royaal
eetgedeelte en
een uitgebouwde
keuken met
toegang tot de
bijkeuken



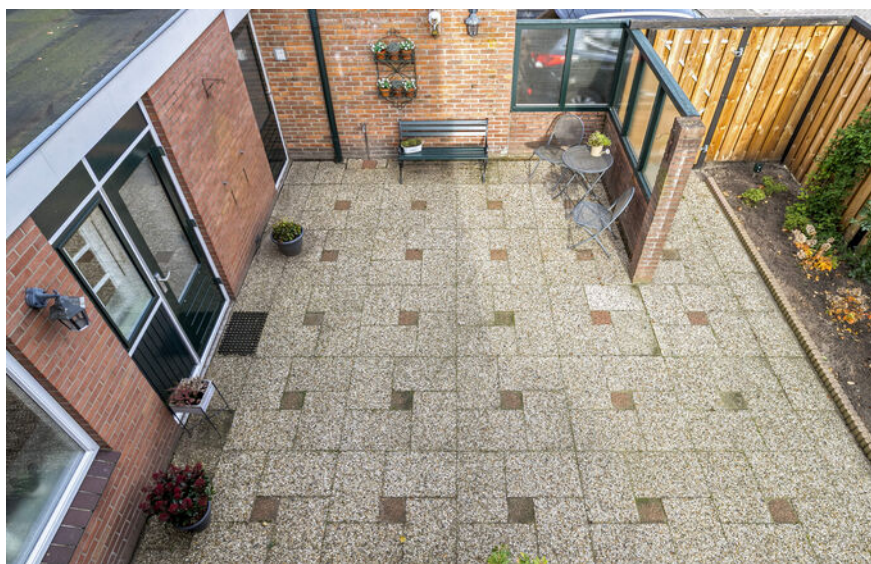




**Het toilet is
verplaatst naar
de bijkeuken.
Nu veel ruimte
voor garderobe
in de hal.**

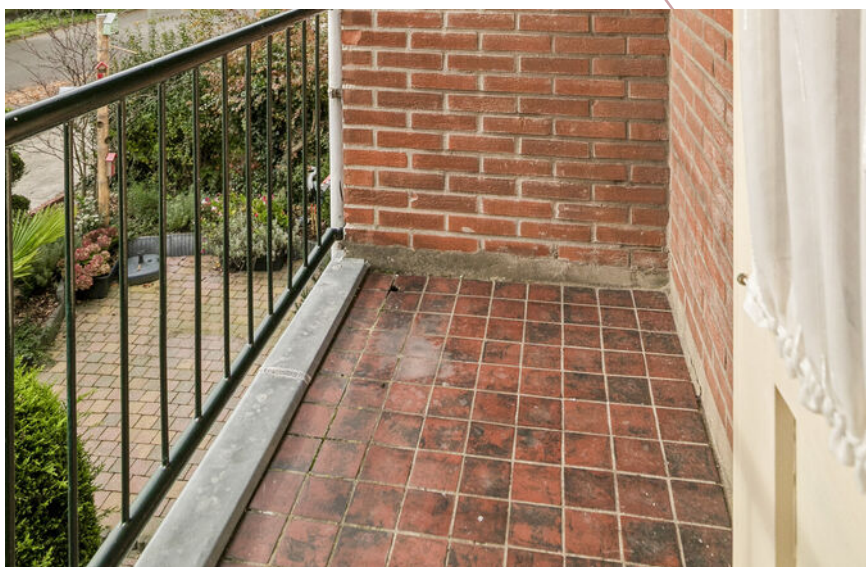






**Achtertuin
vanaf het
dakterras.**

En het balkon























Plattegrond



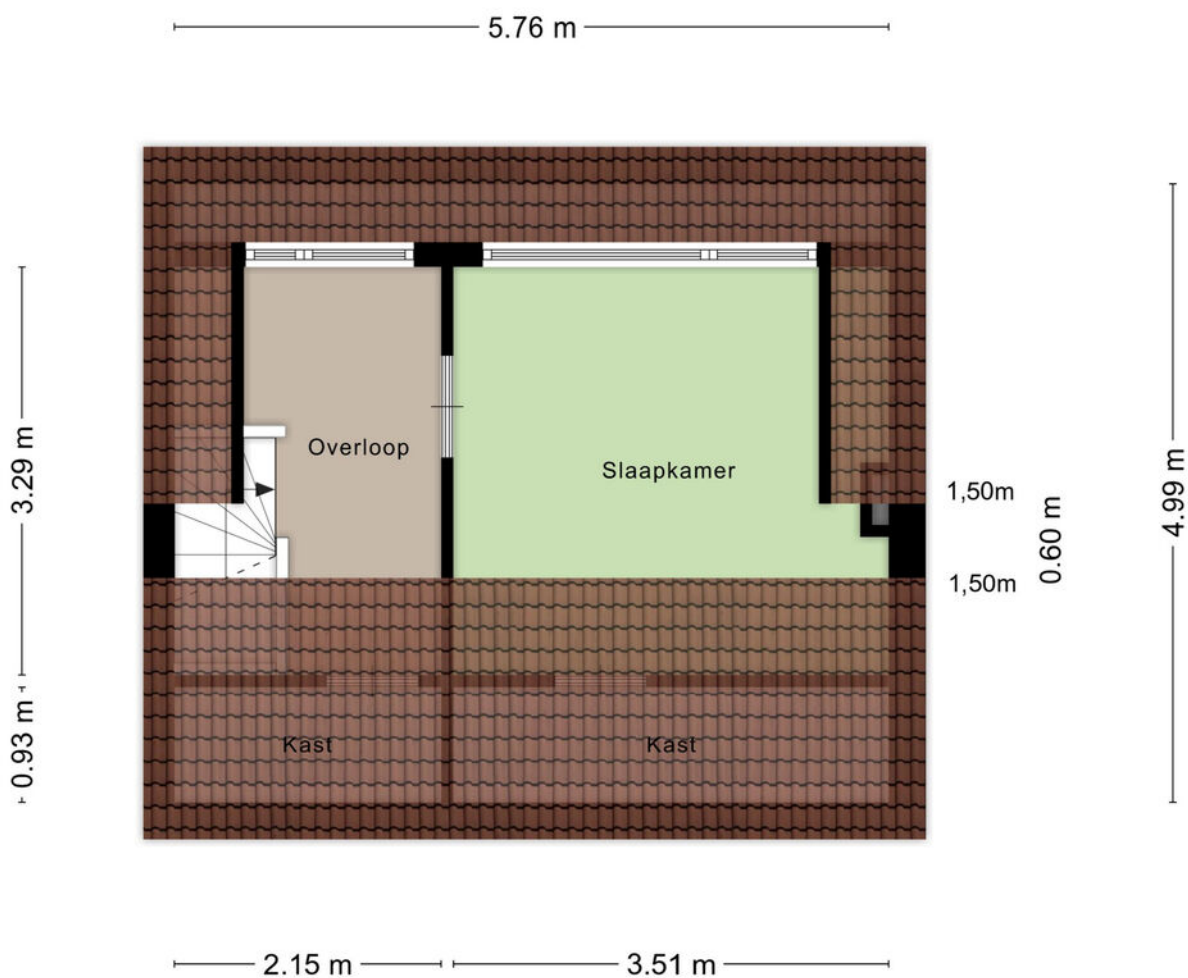
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



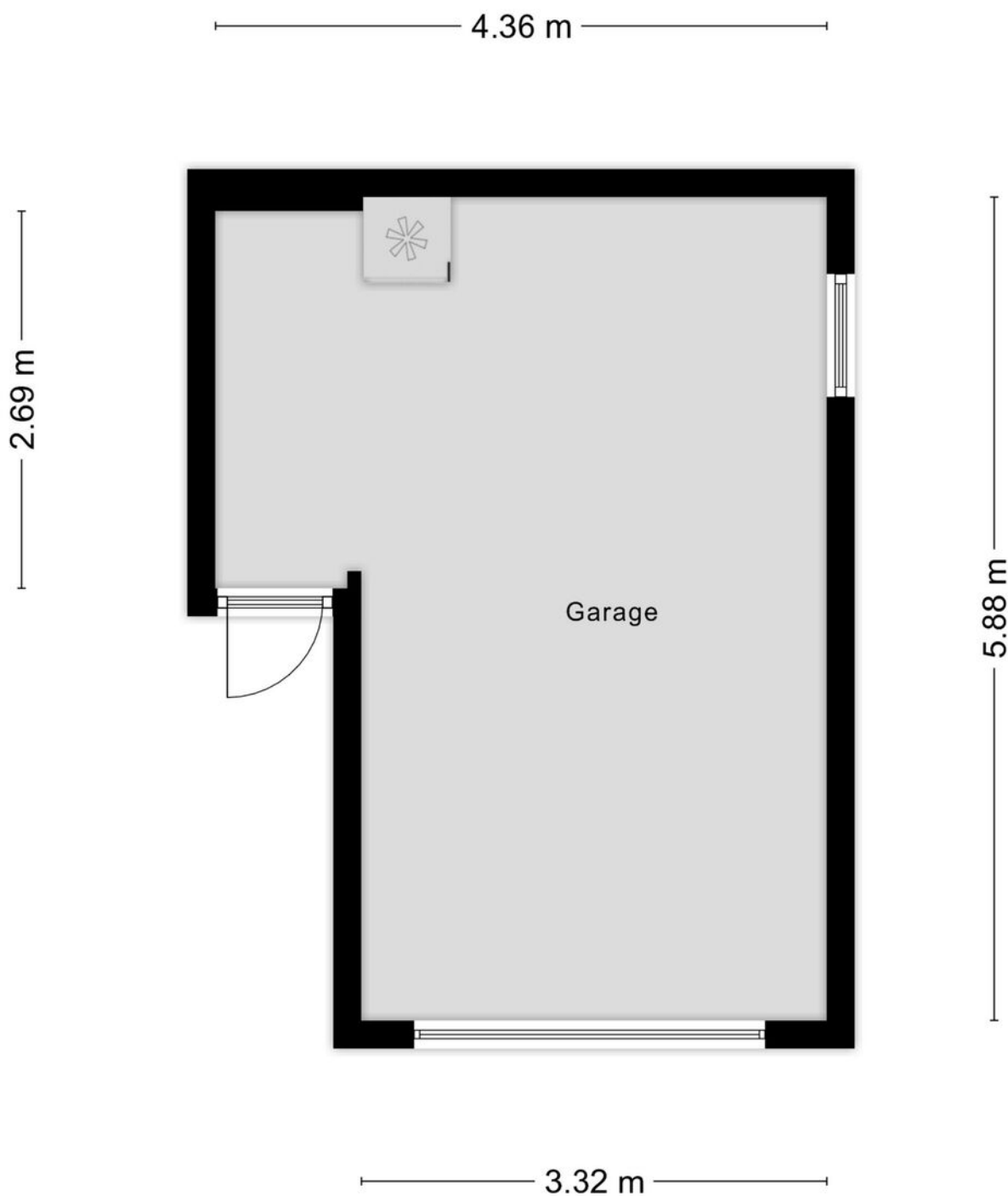
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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



E

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Couperuslaan 71

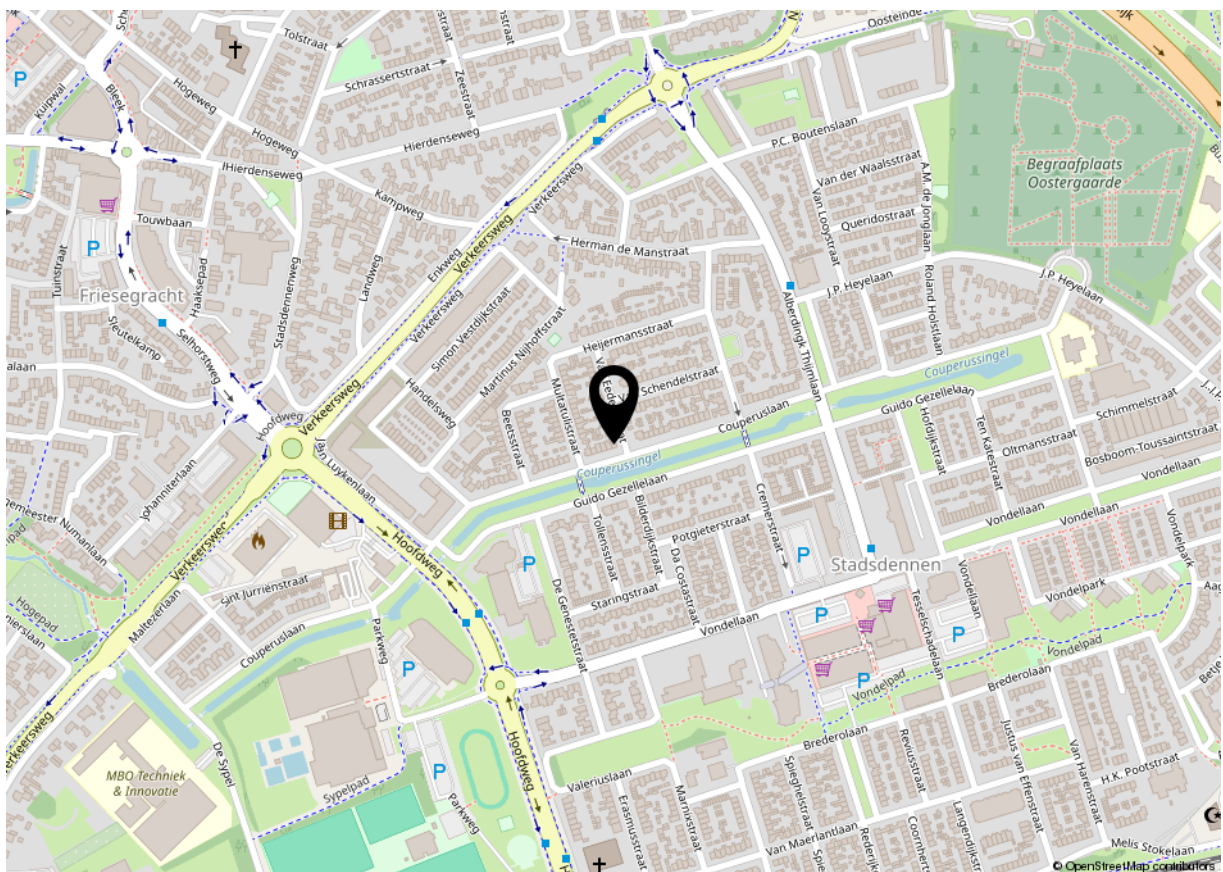
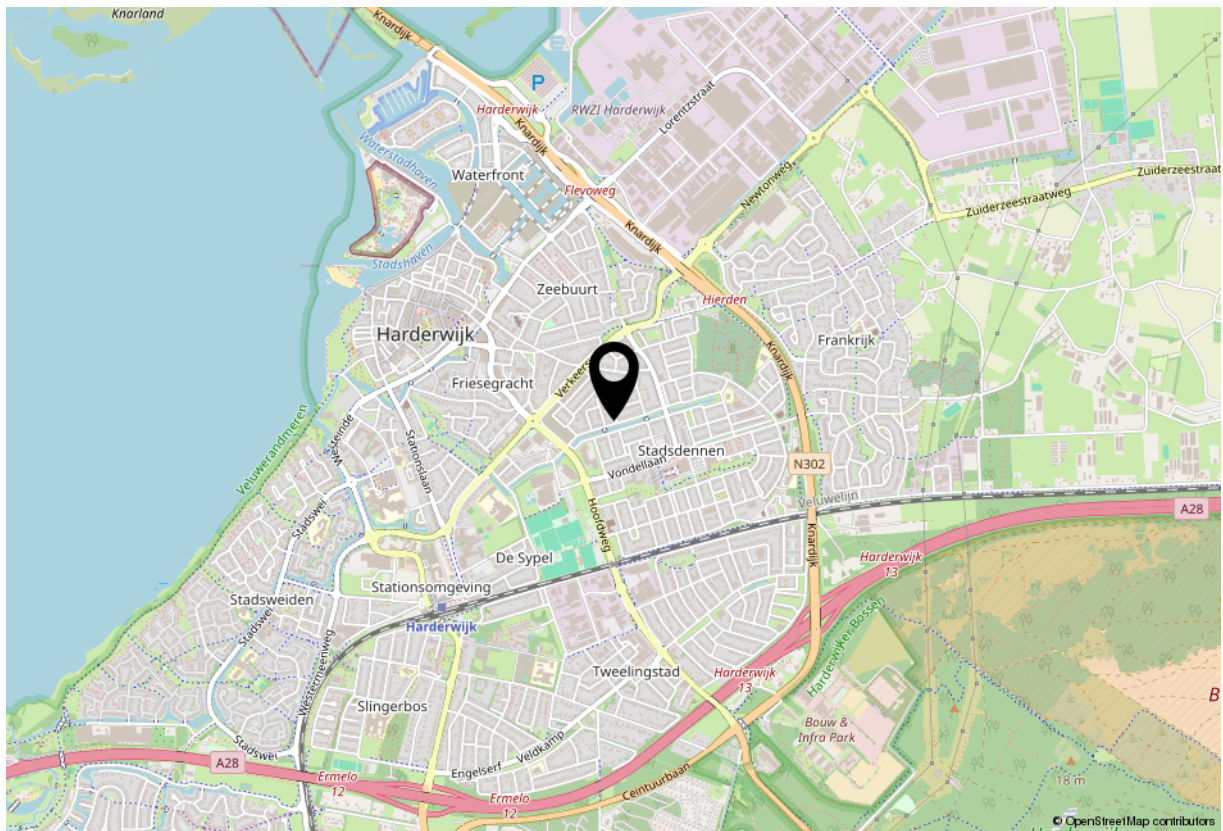


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Harderwijk	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5254	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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 hij of zij jouw 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 bod 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?

Ja, dit mag. 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 behartigt alleen de belangen van de verkoper. Pas als beide partijen de koopovereenkomst tekenen, ligt de koop vast.

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 vast 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 er van 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 helpen we je graag verder.



➤ 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.

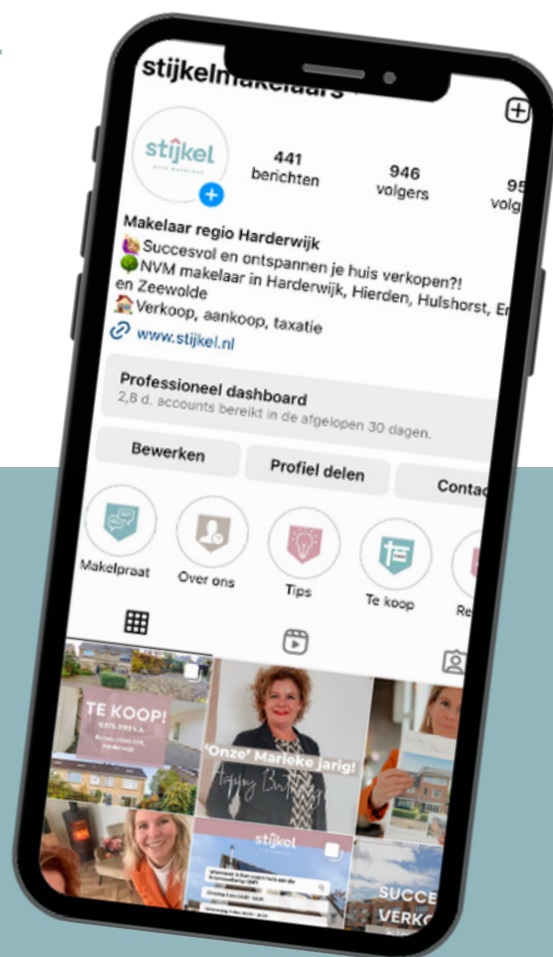
Volg je ons al op de socials?



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

behorende bij het perceel Couperuslaan 71 te Harderwijk

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
tuinaanleg, bestrating, erfafscheiding	x				
buitenverlichting	X				4 stuks
tuinhuisje/buitenberging				x	
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	
zonwering buiten	x				Uitvalscherf woonkamer en uitvalscherf voorste slaapkamer (niet nieuw meer...)
zonwering binnen				x	
gordijnrails/gordijnroeden	x				
gordijnen	x				
vitrages	x				
losse horren/rolhorren				x	
rolgordijnen	x				

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
vloerbedekking/linoleum	x				
parketvloer massief/fineer				x	
laminaatvloer				x	
PVC / kurkvloer				x	
warmwatervoorziening, te weten: via de combi-ketel	x				Nefit 2021
c.v. met toebehoren	x				
thermostaat	x				
(voorzet-)open haard	x				
toebehoren bij open haard				x	
kachels				x	
voorzetramen				x	
keukenblok met bovenkasten inkl. verlichting	x				
kookplaat gas	x				
afzuigkap	x				
koelkast	x				
diepvriezer	x				Los exemplaar in de garage
magnetron		x			Los exemplaar
vaatwasser				x	
inbouwverlichting	x				
opbouwverlichting	x				Enkele exemplaren gaan mee

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
dimmers	x				= defect
kasten(wanden)				x	
spiegelwanden				x	
losse kasten		x			
legplanken/schappen	x				
wastafels met accessoires	x				
toiletaccessoires	x				
badkameraccessoires	x				
sauna	x				
veiligheidsschakelaar wasautomaat				x	
(huis)telefoon toestellen		x			
telefooncentrale				x	
rookmelders	x				
Oplaadpunt elektrische auto				x	

Bijzondere opmerkingen:

Informatielijst

behorende bij het perceel Couperuslaan 71 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 11 augustus 1972 bij Mr. L.T. Wemes, thans Kern Notarissen 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?	Ja, een verklaring van erfrecht d.d. 18 januari 2017.
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 bekend niet. |
| 10. Van wie zijn de erfafscheidingen (de schuttingen en hekjes) op de grens met de burens? | Van ons.
Ter info: de schuttingen zijn begin 2025 geplaatst. |

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.? | 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? | 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 |
| 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.) | 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? | 1962.

Dit betekent dat de woning meer dan 60 jaar oud is. De zgn. 'ouderdomsclausule' zal dan ook worden opgenomen in de t.z.t. op te maken koopakte.

<i>Ouderdomsclausule:
"Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 60 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. 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 een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper".</i> |
| 24. Is er nadien ingrijpend verbouwd. Zo ja, wanneer? | Ja, in 1978 hebben we de dakkapel en de vaste trap naar de 2 ^e verdieping laten plaatsen.
Rond 1979/1980 zijn de keuken en de bijkeuken uitgebouwd. Ook is toen het toilet verplaatst van de hal naar de bijkeuken. |
| 25. Wat is de bouwaard van de woning? | Vloeren: grotendeels houten vloeren
Binnenwanden: steen, gips of gelijkwaardig
Buitengevels: stenen spouwmuren
Dak: hout beschoten kap met pannen gedekt |

26.	En van de bijgebouwen?	De keuken en de bijkeuken hebben een betonvloer, stenen spouwmuren en een plat dak gedekt met bitumen. De garage heeft een betonvloer, halfsteens muren en een plat dak gedekt met bitumen.
27.	Zijn er in de bijgebouwen bijzondere voorzieningen (gas, water, elektra, isolatie o.i.d.)?	De garage is voorzien van elektra en een radiator. De kanteldeur is in 2025 voorzien van een motor waardoor deze nu elektrisch bedienbaar is geworden.
28.	Zijn er de laatste jaren grote reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	Normaal onderhoud.
29.	Zijn er mogelijk nog bepaalde garanties (bijv. keukenapparatuur, c.v.-ketel) overdraagbaar aan de koper?	Nee.
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?	Mogelijk ter plaatse van het balkon bij de voorgevel.
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.
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 keuken en de sanitaire voorzieningen zijn gedateerd en dus verouderd.
37.	Heeft u last van (dak- of andere)lekkages (gehad)?	Ja, jaren geleden t.p.v. de uitbouw van de keuken. Dit is destijds uiteraard hersteld.

Elektrische installatie

38.	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	5
39.	Zijn deze alle aangesloten?	Ja.
40.	Is er daarnaast een speciale groep voor elektrisch koken aangesloten?	Nee.
41.	Beschikt uw woning naast de eerdergenoemde voorzieningen over zgn. "krachtstroom"?	Nee.
42.	Is/zijn er ook (een) aardlekschakelaar(s)? Zo ja, hoeveel?	Nee.
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.)	Nee.
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)? | Centrale verwarming middels 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? | Een Nefit combi-ketel van 2021 |
| 53. | Is er een onderhoudscontract en zo ja, bij wie? | Er is geen onderhoudscontract, wel wordt de ketel iedere 2 jaar schoongemaakt. |
| 54. | Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt? | Op 17 juli 2025. |
| 55. | Dient de installatie vaak te worden bijgevuld? | Nee. |
| 56. | Zijn er radiatoren/vertrekken die niet warm worden? | Nee, maar de knoppen ontbreken op de radiatoren in de woonkamer. |
| 57. | Hoe is de warmwatervoorziening van de woning geregeld? | Via de combi-ketel. |
| 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? | M.u.v. de dakkapel een jaar of 6 á 7 geleden. De schilder stond weer gepland maar deze 'verhuisd nu mee'... |
| 60. | Is dat toen helemaal gedaan of was er sprake van bijwerken? | Zie vraag 59. |
| 61. | En is dat toen door een professioneel bedrijf gedaan? | Ja. |

Platte daken

- | | |
|---|-----------------------|
| 62. Is de dakbedekking van de platte daken wel eens vernieuwd of gerepareerd? Zo ja, dan graag een toelichting. | Ruim 15 jaar geleden. |
| 63. Is dat toen door een professioneel bedrijf gedaan? | Ja. |

Keukeninrichting

- | | |
|---|---|
| 64. Wat is de leeftijd van de keukeninrichting? | Deze is van ca. 1979/1980 en dus economisch gezien afgeschreven. |
| 65. Is de apparatuur ook van die datum? Zo nee, dan graag een specificatie. | De gaskookplaat en de oven wel, de afzuigkap en de koelkast zijn al eens vervangen. |
| 66. Werkt alle apparatuur naar behoren? | Ja, alleen het vriesvakje is stuk. |
| 67. Wat zijn de merken van de diverse apparaten? | Niet relevant. Wij achtten de kans groot dat een nieuwe eigenaar de keuken zal vervangen. |

Thermische isolatie

- | | |
|---|---|
| 68. Is de parterrevloer geïsoleerd? Zo ja, hoe? | Nee. |
| 69. En de spouw? Zo ja, hoe? | De spouw is waarschijnlijk ooit na geïsoleerd. Wel goed om te weten: er is vochtdoorslag waargenomen t.p.v. de zijgevel. |
| 70. Is er dakisolatie? | Als het er al is dan dateert dat uit de tijd dat de dakkapel is geplaatst. Ook hier zijn vocht- / en spocht sporen waargenomen. |
| 71. Beschikt de woning over dubbel glas en zo ja, waar? | (Groten)deels dubbel glas aanwezig. |
| 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 badkamer. |
| 74. | Functioneert dat ventilatiesysteem momenteel goed? | Deze werkt. |
| 75. | Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard in de woonkamer? | Ja, de open haard is echter al jaren niet meer in gebruik. Wij kunnen dan ook niet in staan voor de kwaliteit van het kanaal. |
| 76. | Wanneer is de schoorsteen voor het laatst geveegd? | Jaren geleden.... |
| 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? | N.v.t. |

- | | |
|---|--|
| <p>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?</p> | <p>Gezien het bouwjaar van de woning is de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal niet helemaal uit te sluiten.
De zogenaamde ‘mogelijk asbest aanwezig clausule’ zal dan ook worden opgenomen in de t.z.t. op te maken koopakte.</p> <p><i>Mogelijk asbest aanwezig clausule:</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.” het bouwjaar van de woning is asbesthoudend</p> |
| <p>82. Blijft er in het pand “zeil” achter dat er al lag vóór 1980?</p> | <p>Mogelijk op het trapje in de kelderkast?</p> |

Ongedierte

- | | |
|---|-------------|
| <p>83. Heeft u wel eens last van ratten, muizen of ander ongedierte?</p> | <p>Nee.</p> |
| <p>84. Is er aanleiding om rekening te houden met de aanwezigheid van al of niet actieve houtvernietigers (houtworm, boktor, knaagkevers, zwam o.i.d.)?</p> | <p>Nee.</p> |

Omgeving

- | | |
|--|--|
| <p>85. Zijn er bijzonderheden te melden over de woonomgeving (bijv. stankoverlast van de omgeving, geluidshinder, buren o.i.d.)?</p> | <p>Nee, het is een fijne buurt en we hebben een fantastisch uitzicht vanuit de woonkamer!</p> |
| <p>86. Hoe is de parkeervoorziening in de directe omgeving?</p> | <p>Goed. Er is een eigen oprit en een garage. Verder zijn er voldoende parkeerplaatsen langs de weg.</p> |
| <p>87. Is er een parkeervergunning nodig in uw straat of omgeving?</p> | <p>Nee.</p> |

88.	Waar is de dichtst bijzijnde basisschool?	Er zijn meerdere basisscholen te vinden in de wijk.
89.	En op welke afstand liggen de winkels?	Op circa 800 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?	€ 369.000,--
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?	€ 367,52
95.	Wat dient u aan watersysteemheffing te betalen <u>per jaar</u> ?	€ 77,12
96.	Hoeveel bedraagt het rioolrecht (<u>jaarbedrag</u>)?	€ 177,00
97.	Bij welk nutsbedrijf neemt u elektriciteit af?	Vattenfall
98.	En door wie wordt aan u gas geleverd?	Vattenfall
99.	Welke voorschotbedragen betaalt u <u>per maand</u> voor gas en elektra?	Ca. € 200,-- per maand
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? Zo nee, van welke niet?	Van de buitendeuren in ieder geval.
------	---	-------------------------------------

102.	Ligt er ergens onder de huidige vloerbedekking een laminaat-, parket- tegel- of andere vloer?	Nee.
103.	Zijn er bepaalde zaken in uw huis gehuurd of geleased? Zo ja, graag bijzonderheden opgeven	Nee.
104.	Waar is de wasmachineaansluiting?	In de bijkeuken.
105.	Zijn er onderhoudscontracten en/of garanties overdraagbaar aan de koper?	Nee.
106.	Is er een kruipluik in de woning aanwezig en zo ja, waar?	Het kruipluik bevindt zich in de garage. Hiervandaan is de kruipruimte onder de bijkeuken, keuken en de woonkamer te bereiken.
107.	Zijn er buitenkranen en zo ja, waar zijn die af te tappen bij vorst?	Ja, aan de zijgevel van de garage. Deze is af te tappen in het kruipluik.
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.
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?	Mocht een koper geen voorkeur hebben dan gaan wij graag naar Kern Notarissen 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?	Nee, hoewel we ons realiseren dat het huis op onderdelen aandacht verdient en modernisering kan gebruiken. Daar hebben we de vraagprijs dan ook op afgestemd. Het is namelijk een ontzettend fijn huis met een heerlijk vrij uitzicht vanuit de woonkamer. Ook de centrale ligging hebben we altijd als zeer prettig ervaren. We hebben hier niet voor niets ruim 'een halve eeuw' gewoond..... 😊

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds 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.

Van huis
naar *thuis!*


stijkel
MIJN MAKELAAR

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