
WONEN

begint bij Brandt Makelaars



Zuiderzee op Zuid 54
BIDDINGHUIZEN

KOOPSOM € 369.000,-- K.K.



DISCLAIMER

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

KENMERKEN

Soort woning	galerijflat
Type woning	appartement
Woonoppervlakte	108 m²
Perceeloppervlakte	niet van toepassing
Inhoud	348 m³
Bouwjaar	2010
Energie label	C
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	blokverwarming

Omschrijving

ROYAAL EN LUXE APPARTEMENT AAN HET VELUWEMEER NABIJ HARDERWIJK

Op een mooie locatie, gelegen aan het Veluwemeer en nabij Harderwijk, bieden wij te koop aan dit royale **VIKKAMER-APPARTEMENT** op de tweede verdieping van appartementencomplex "Zuiderzee op Zuid" te Biddinghuizen, met privé-**BERGING** en privé-**PARKEERPLAATS** in de centrale parkeergarage.

Op deze unieke locatie, direct aan het Veluwemeer en nabij Harderwijk, ligt dit fraai afgewerkte en ruim opgezette appartement met alles op één laag en met wintertuin en balkon van samen circa 15 m². Het ruim opgezette appartementencomplex is gelegen op een buitendijkse locatie, midden in het water en met bos en strand letterlijk om de hoek, maar toch ook centraal in het land en dichtbij voorzieningen.

Zo ligt Harderwijk (7 kilometer) op circa 8 auto-minuten en Zwolle, Amersfoort en Almere op circa 30 auto-minuten. Kortom, wilt u rustig wonen aan het water met strand en bos om de hoek, maar toch dicht bij voorzieningen? Dan zit u hier helemaal goed!

INDELING:

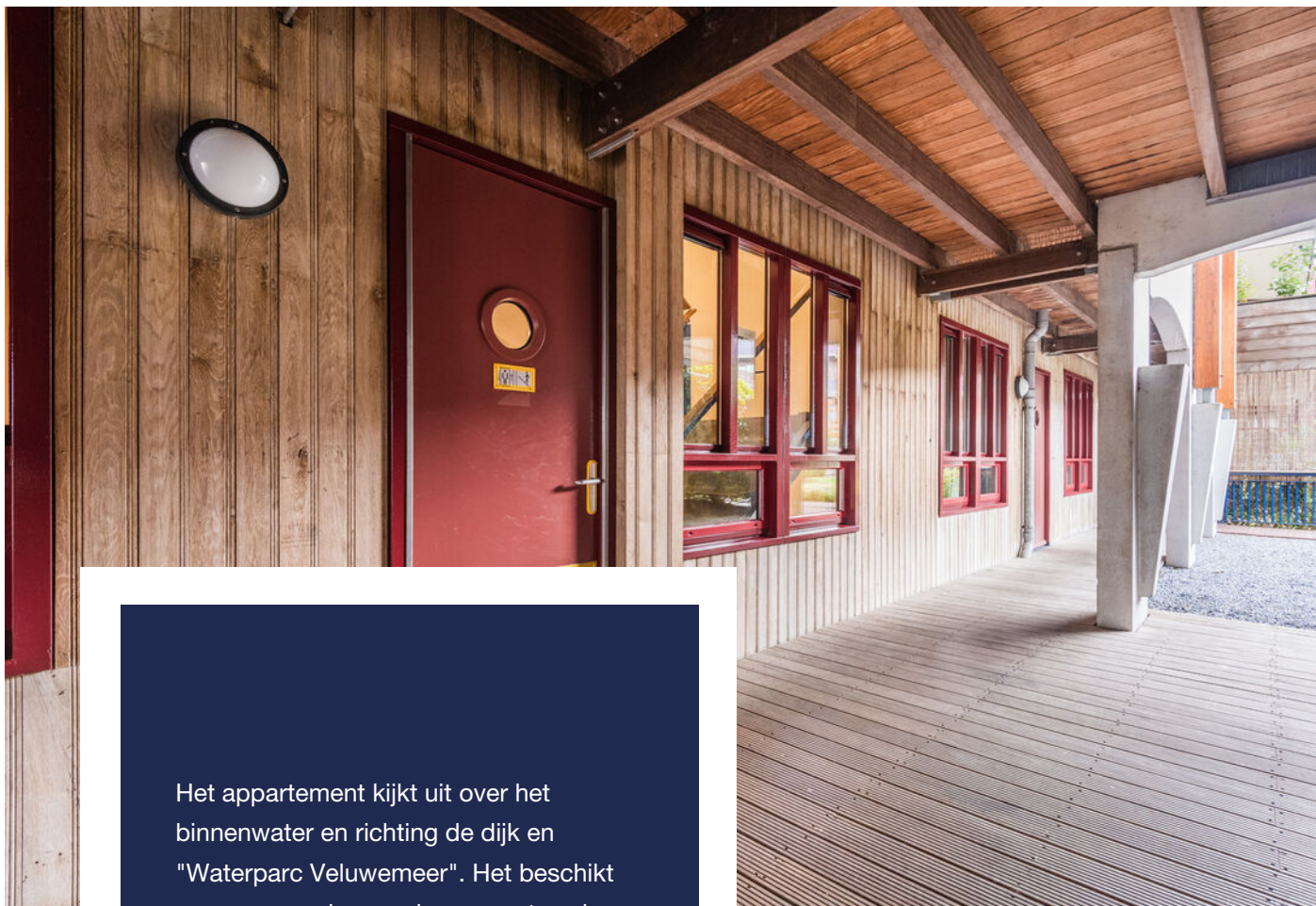
Souterrain: privé-(fietsen)berging en privé-parkeerplaats.

Tweede verdieping: hal/entree, garderobe, twee slaapkamers, inpandige berging met wasmachine-aansluiting en meterkast, toilet met fonteintje, badkamer met ligbad, douche en wastafel, inloopkast annex bergkamer, woonkamer met open keuken voorzien van een nette, neutrale inrichting met inbouwapparatuur, derde (slaap)kamer en toegang naar 'wintertuin' en balkon.

OPVALLEND:

- Royaal en luxe 4-kamer appartement;
- Unieke locatie direct aan het Veluwemeer;
- Gelegen midden in de natuur, doch centraal in het land en dichtbij voorzieningen;
- Royale woonkamer met open keuken en drie slaapkamers;
- Ruime inpandige berging en extra inloopkast;
- Fraaie 'wintertuin' en ruim balkon.

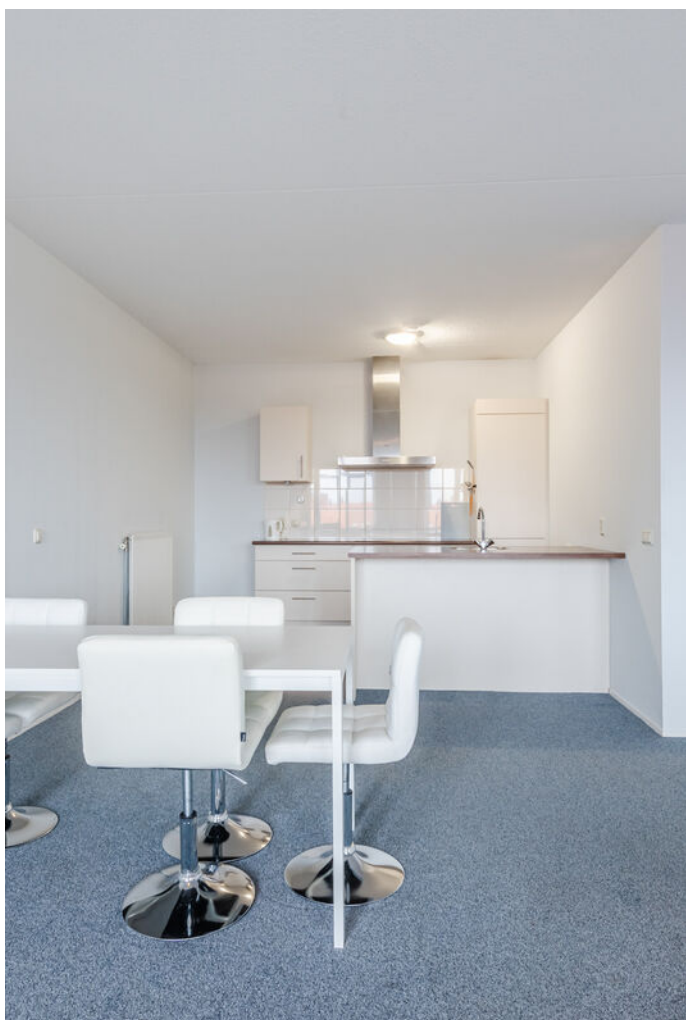




Het appartement kijkt uit over het binnenwater en richting de dijk en "Waterparc Veluwemeer". Het beschikt over een royale woonkamer met veel lichtinval en een fijne buitenruimte!





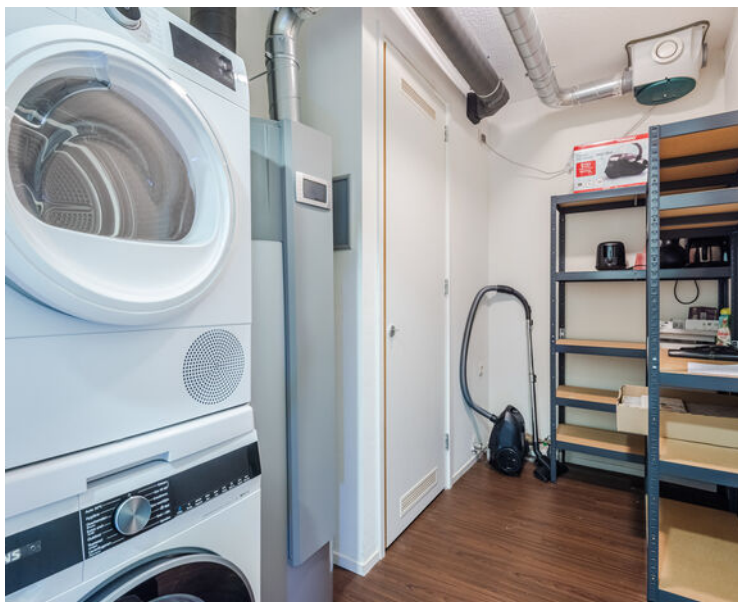
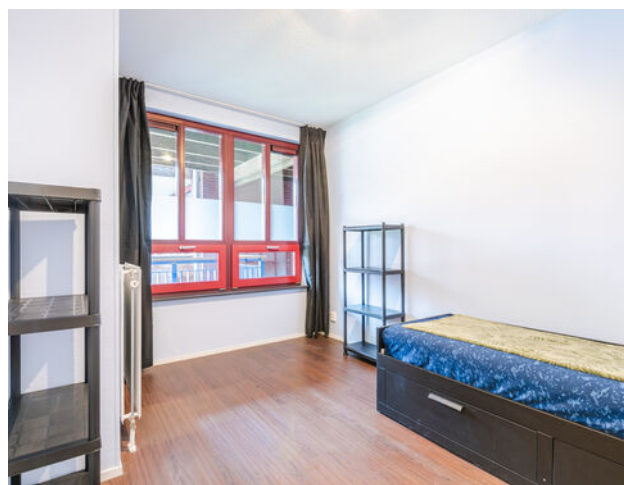




Het appartement beschikt tevens over een open keuken, voorzien van een spoeliland met bardeel en een neutrale en uitgebreide inrichting met koelkast, vrieskast, inductiekookplaat, recirculatiekap, combi-magnetron en een vaatwasser.

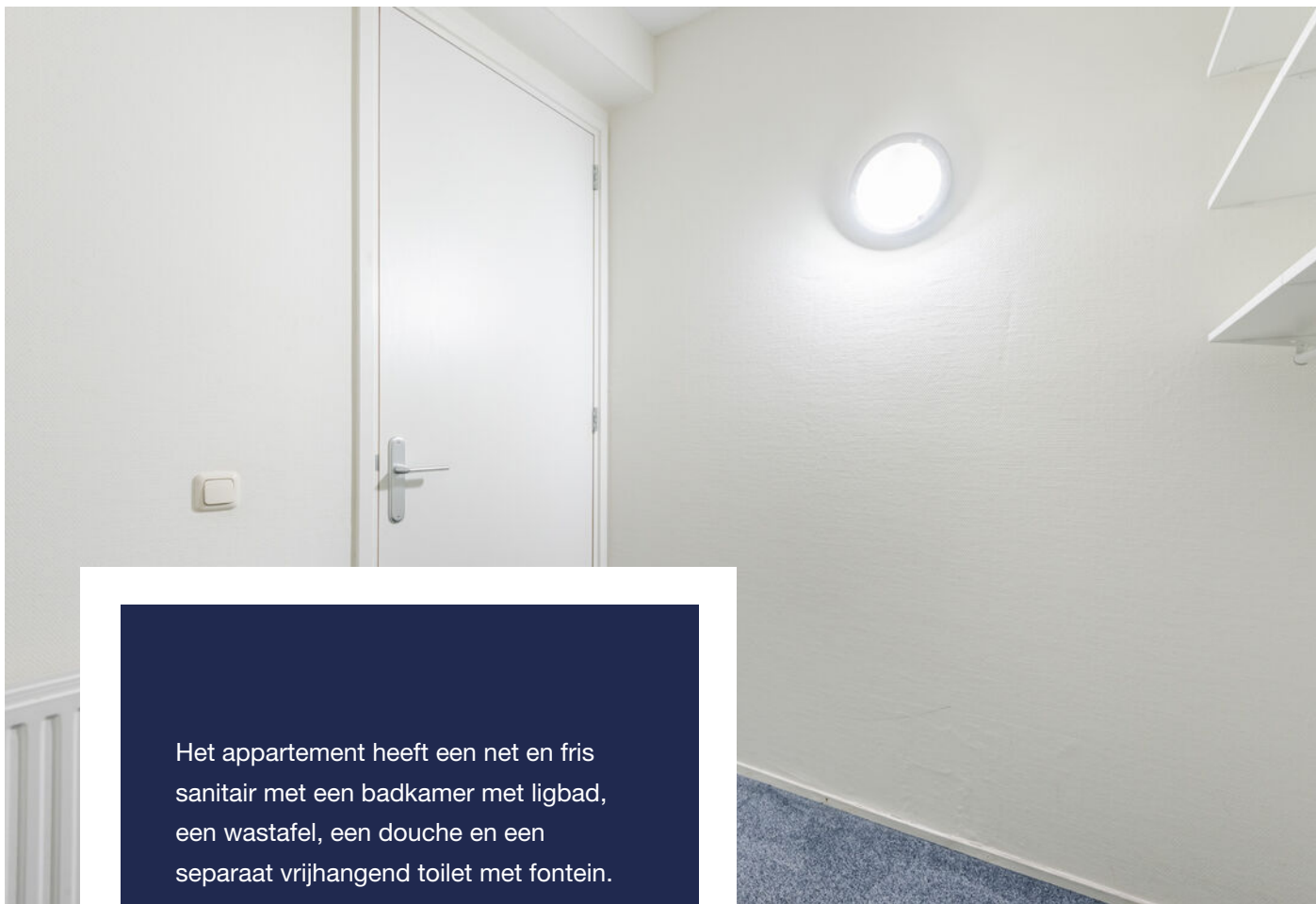






Verder zijn er drie slaapkamers, waarvan er één ook eenvoudig bij de woonkamer is te betrekken.





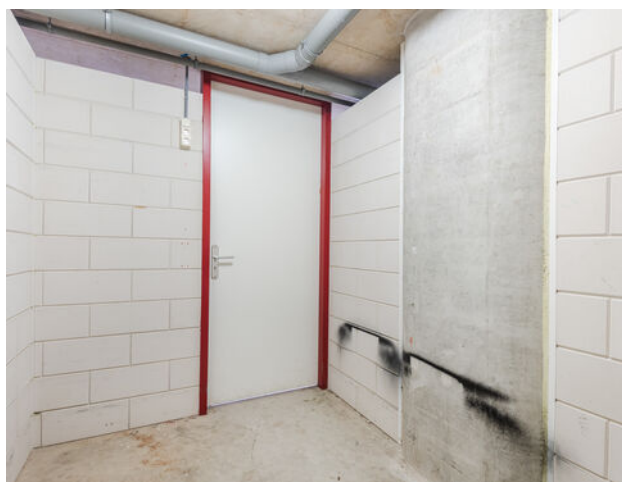
Het appartement heeft een net en fris sanitair met een badkamer met ligbad, een wastafel, een douche en een separaat vrijhangend toilet met fontein.

Ook heeft het een ruime separate inloopkast en een royale inpandige berging met onder andere een wasmachine-/drogeraansluiting.





Vanuit de woonkamer loopje direct naar de besloten wintertuin en middels openslaande deuren kom je op het balkon dat gelegen is op de morgenzon.



In de afgesloten parkeergarage is er de beschikking over een privé-parkeerplaats en een privé-(fietsen)berging en vanuit de parkeergarage, is het appartement direct met de lift bereikbaar!

Voor het complex zelf ligt nog openbare parkeergelegenheid voor bijvoorbeeld bezoek.



Sinds medio 2017 hebben de appartementen een reguliere woonbestemming gekregen, waarbij recreatief gebruik ook is toegestaan.

Het huren van een ligplaats voor uw boot in de omliggende jachthaven behoort in de regel tot de mogelijkheden.





**Vergroot je
kans op succes!**

Kies voor een
NVM-aankoopmakelaar.



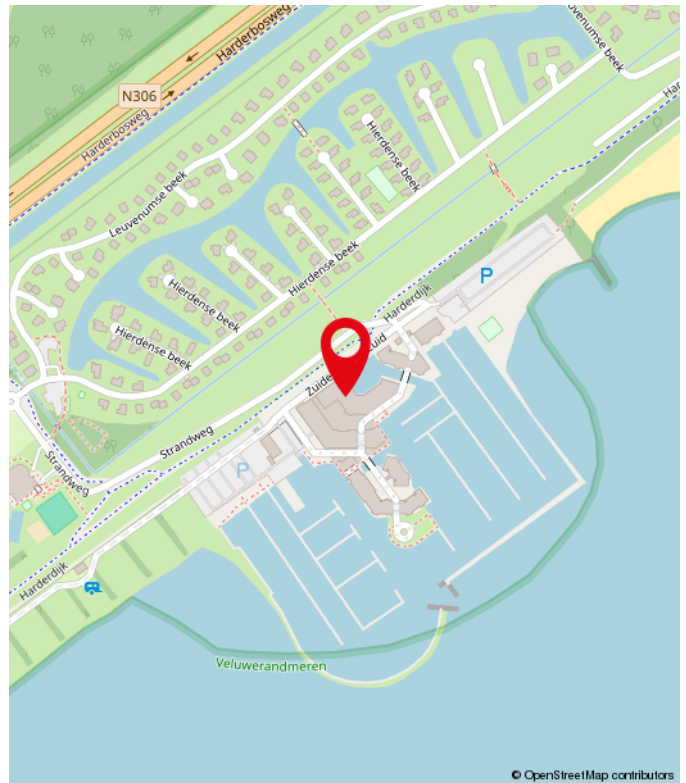
Zeker weten.



WONEN IN HARDERWIJK

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

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



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

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

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

'Het is heerlijk wonen in Harderwijk en omgeving!'

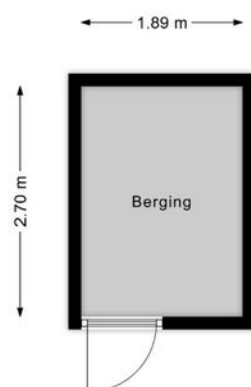




PLATTEGROND



PLATTEGROND



INFORMATIELIJST

1. Bouwkundige zaken / onderhoud

1.1 Gebreken Welke (zichtbare en/of onzichtbare) gebreken (zowel klein als groot) aan uw onroerende zaak zijn u bekend (bijvoorbeeld: houtrot, lekkage, houtworm, boktor, problemen met vloeren of dak)?	- <i>In 2010 opgeleverd, dus in basis circa 15 jaar oud;</i> - <i>Enkele gebruikssporen zichtbaar;</i> - <i>Plaatselijk enige scheurvorming in de binnenwanden mogelijk;</i> - <i>Plaatselijk een beschadiging/klein defect mogelijk;</i> - <i>Door de bouwaard is enige vorm van geluids-overdracht (contactgeluid) niet uit te sluiten;</i> - <i>Voor het overige geen bijzonderheden bekend.</i>
1.2 Reparaties Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld? Zo ja, welke?	- <i>Normaal onderhoud uitgevoerd, grotendeels door de VvE en aan de hand van het MeerJaren-Onderhoudsplan;</i>
1.3 Kosten Met welke reparaties en of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)?	- <i>Er is een meerjarenonderhoudsplan beschikbaar;</i> - <i>Er wordt normaal onderhoud uitgevoerd (grotendeels voor rekening van de VvE). Voor het overige afhankelijk van de wensen van de koper en passend bij het type en de leeftijd van de woning;</i>
1.4 Bouwaard Wat is de bouwaard van het woonhuis (steens- of spouwmuren, beschoten of onbeschoten kap, houten of betonnen vloeren)?	- Gevels : <i>spouwmuren en systeembouw;</i> - Woningscheidende muur : <i>massieve betonnen muren;</i> - Vloeren : <i>betonnen vloeren;</i> - Kap : <i>samengesteld dak gedekt met pannen.</i>
1.5 Betonvloeren Zijn in uw onroerende zaak betonvloeren van het fabrikaat "Kwaaitaal", "TBI" of "Manta" toegepast? Zo ja, zijn de vloeren aangetast (betonrot)?	- <i>Nee.</i>
1.6 Kruipluik Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar is deze gesitueerd?	- <i>Niet van toepassing.</i>
1.7 Technische installaties Zijn er gebreken en/of bijzonderheden te vermelden over de technische installaties (bijv.: elektrische installatie/bedrading, leidingwerk voor gas/water/riolering/centrale verwarming/warmwatertoestel)?	- <i>In 2019 is de lucht-/ water warmtepompboiler geplaatst;</i> - <i>Alle overige technische installaties zijn van het bouwjaar.</i>
1.8 Platte daken Wanneer zijn deze voor het laatst vernieuwd of gerepareerd?	- <i>Niet van toepassing.</i>

INFORMATIELIJST

1.9 Schilderwerk Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	- <i>Wordt thans (2025) door de VVE verricht.</i>
1.10 Garanties Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar met betrekking tot uw onroerende zaak of apparatuur? Zo ja, welke en tot hoe lang?	- <i>Niet van toepassing.</i>

2. Voorzieningen

2.1 Centrale verwarmingsinstallatie - Welk systeem? - Bouwjaar? - Type ketel? - Onderhoudscontract? - Bijzonderheden?	- <i>Blokverwarming met radiatoren t.b.v. verwarming in de appartementen;</i> - <i>Centrale voorziening / VVE;</i> - <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Geen.</i>
2.2 Boiler / geiser - Welk systeem? - Bouwjaar? - Inhoud?	- <i>Luch-twater-warmtepompboiler t.b.v. warm tapwater;</i> - <i>2019;</i> - <i>200 liter.</i>
2.3 Mechanische ventilatie - Bouwjaar? - Op welke ruimten van toepassing?	- <i>2010;</i> - <i>Keuken, toilet en badkamer.</i>
2.4 Electriche installatie - Aantal groepen? - Aardlekschakelaar aanwezig?	- <i>8 groepen en 1 kookgroep;</i> - <i>Ja, 2 aardlekschakelaars.</i>
2.5 Aansluitingen Is de onroerende zaak aangesloten op: - Gas / water / elektra? - Riolering? - C.A.I. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing? - Telefoon. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing?	- <i>Geen gas, wel warmte, water en elektra;</i> - <i>Ja;</i> - <i>Ja, t.p.v. de woonkamer (ziggo) / geen glasvezel;</i> - <i>Ja, t.p.v. de woonkamer (ziggo) / geen glasvezel.</i>
2.6 Gaskachel(s), houtkachel(s), open haard Wanneer zijn de rookgaskanalen het laatst geveegd? Functioneren de rookgaskanalen?	- <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Niet van toepassing.</i>
2.7 Keukeninrichting Hoe oud is de keukeninrichting? Hoe oud is de keukenapparatuur?	- <i>2010;</i> - <i>2010.</i>
2.8 Sanitair Wanneer zijn sanitair en tegelwerk geplaatst?	- <i>In basis is alles van 2010.</i>

INFORMATIELIJST

2.9 Isolatie Waar en welke isolatie is toegepast? - Vloer - Spouwmuur - Dak - Plafonds / wanden - Beglazing	- <i>Ja, begane grondvloer geïsoleerd;</i> - <i>Ja, spouw met minerale wol;</i> - <i>Ja, geïsoleerde dakelementen;</i> - <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Dubbel glas (HR++).</i>
---	---

3. Omgeving

3.1 Hoe is de gezinssamenstelling van de buren ? - Rechts - Links (nr. 55) - Boven (nr. 60)	- <i>Geen (galerij);</i> - <i>Onbekend;</i> - <i>Echtpaar.</i>
3.2 Hebben uw directe buren, voorzover u bekend, (ver-)bouwplannen ?	- <i>Nee, voor zover bekend niet.</i>
3.3 Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving (bijvoorbeeld: buren, geluidoverlast, stankoverlast, voorzieningen in de omgeving, etc.)?	- <i>Prettige woonomgeving op buitendijkse locatie, doch centraal gelegen met voorzieningen en uitvalswegen op korte afstand.</i>
3.4 Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woon-omgeving bekend, welke voor de koper wetenswaard zijn (bijvoorbeeld: mogelijke bestemmingsplan-wijzigingen, mogelijke veranderingen in uitzicht of verkeerssituaties)?	- <i>De appartementen hebben een permanente woonbestemming gekregen, waarbij de oorspronkelijke recreatiebestemming in stand is gebleven. Er is dus sprake van een dubbele bestemming;</i>

4. Milieuhygiëne

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

INFORMATIELIJST

5. Kadastrale Zaken

5.1 Wat is de kadastrale aanduiding van uw onroerende zaak?	- Gemeente: Dronten - Sektie: F - Nummer: 419 A-104 (appartement + berging + p.pl.)
5.2 Wat is de kadastrale oppervlakte van uw perce(e)l(en)? Eigen grond?	- Niet van toepassing; - Niet van toepassing.
5.3 Kloppen, voorzover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	- Niet van toepassing.
5.4 Van wie zijn de erfafscheidingen ? - Met de burens rechts/links/voor/achter?	- Niet van toepassing.
5.5 Lopen er geschillen inzake grenzen, e.d.?	- Nee.

6. Kwalitatieve Zaken

6.1 Rusten er op uw onroerende zaak erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of rechten, kettingbedingen, mandeligheden, anti-speculatiebedingen of andere bijzondere bepalingen (zoals voorkeursrechten)? Zo ja, welke?	- Zie eigendomsbewijs, splitsingsakte en huishoudelijk reglement; - Bij recreatieve verhuur dient e.e.a. officieel via Landal Greenparcs te verlopen (zie ook het eigendomsbewijs, deze zijn hier echter mee gestopt).
6.2 Is de eigendomsakte beschikbaar?	- Ja, deze ligt ter inzage op het kantoor van de makelaar.
6.3 Is er toestemming of goedkeuring vereist voor de verkoop van derden (bijvoorbeeld gemeente, curator, erfverpachter, parkeigenaar, V.V.E.)?	- Niet voor zover bekend.
6.4 Zijn er fiscale bijzonderheden (bijvoorbeeld: BTW, bouwgrond of baatbelasting, voordeel overdrachtsbelasting, e.d.)?	- Nee.
6.5 Is er sprake van een (voorbereiding tot) aanwijzing in het kader van de Monumentenwet? (beschermde stads- of dorpsgezicht, gemeentelijk- of rijksmonument)?	- Nee.
6.6 Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op de onroerende zaak?	- Dubbele bestemming; woon- en recreatiebestemming.
6.7 Is er gebouwd of verbouwd zonder vergunning en/of melding?	- Nee.
6.8 Voldoet de onroerende zaak aan de eisen van nutsbedrijven/brandweer?	- Ja.
6.9 Zijn er aanschrijvingen en/of herstellingen voorgeschreven door overheid of nutsbedrijven?	- Nee.

INFORMATIELIJST

7. Financiële Zaken

7.1 Wat is de waarde van de onroerende zaak volgens de geldende beschikking W.O.Z. ?	- € 317.000,-- (peildatum 01-01-2024). (inclusief parkeerplaats).
7.2 Is de onroerende zaak voldoende verzekerd ?	- Ja, verzekerd door de VvE.
7.3 Wat bent u verschuldigd aan: - Onroerende zaak belasting - Rioolheffing - Afvalstoffenheffing - Watersysteemheffing ingezetenen - Zuiveringsheffing meerpersoonshuishouden - Watersysteemheffing gebouwd	- Eigenaarsdeel per jaar: ± € 380,08 - € 180,00 per jaar. - € 417,98 per jaar. - € 96,59,- (circa) per jaar. - € 232,50,- (circa) per jaar. - € 138,21 per jaar.
7.4 Zijn er zaken gehuurd, geleased of in bruikleen ?	- Nee.

8. Appartementsrechten

8.1 Zijn er bijkomende kosten (bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars en/of servicekosten)? Zo ja, welke?	- Bijdrage VvE betreft € 278,23 per maand (incl. parkeerplaats). - Voorschot energiekosten (warmte/water/elektra) aan de VvE betreft circa € 200,00 per maand (voorzover nu bekend, wordt later deels verrekend a.d.h.v. de meterstanden).
8.2 Zijn alle verschuldigde bedragen ook betaald?	- Ja.
8.3 Hoe beoordeelt u de financiële positie van de Vereniging van Eigenaars? Zijn de financiële stukken (jaarverslag/begroting) ter inzage?	- Voor zover beoordeelbaar goed. - Ja.
8.4 Heeft de Vereniging van Eigenaars in de toekomst belangrijke uitgaven ? Is hiervoor in het verleden gereserveerd?	- De VvE is druk bezig met het verrichten onderhoud en het nemen van maatregelen om energie te besparen. Er is een actueel MeerJarenOnderhoudsPlan opgesteld. - Ja.
8.5 Heeft de Vereniging van Eigenaars een huishoudelijk reglement opgesteld? Zo ja, zijn hierin nog beperkingen m.b.t. de verkoop opgelegd? Is hiervan een exemplaar beschikbaar?	- Ja. - Nee. - Ja.
8.6 Dient de Vereniging van Eigenaars toestemming te geven bij doorverkoop?	- Niet voorzover bekend.
8.7 Zijn de splitsingsakte en het bijhorende model-reglement ter inzage?	- Ja.

9. Overige informatie

9.1 Wat is de bouwaard van de overige opstallen ? - Berging - Garage - Anders	- Inpandig t.p.v. souterrain (nr. 54); - Privé-parkeerplaats t.p.v. souterrain (nr. 54), - Niet van toepassing;
--	---

INFORMATIELIJST

Zijn hierin bijzondere voorzieningen aanwezig (elektra, verwarming, isolatie)? 9.2 Zijn er buitenkranen? Zo ja, zijn deze af te tappen (bij vorst)? 9.3 Hoe is de ligging van de tuin / het balkon? 9.4 Wat is de gemiddelde breedte van het terras? Wat is de gemiddelde diepte van het terras? 9.5 Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving? Is er een parkeervergunning nodig in uw straat of in de omgeving? 9.6 Is u verder nog informatie bekend die voor koper van belang kan zijn?	- Elektra in de berging. - Niet van toepassing; - Niet van toepassing; - Gelegen op het circa oosten en noorden. - Circa 5,50 m² - Circa 1,60 m² - Ter plaatse van de parkeergarage (eigenaren) en onderaan de dijk (gasten e.d.). - Geen parkeervergunning nodig. - Het appartement beschikt over een energielabel C, geldig t/m 28 september 2029; - Verkoper verklaart dat de Vereniging van Eigenaars gebouw "Zuiderzee op Zuid" te Biddinghuizen druk overleg voert met (o.a.) de eigenaar (Molecaten) van de jachthaven en camping. Dit overleg heeft mede betrekking op de nutsleveranties, aankoop grond en beschoeiing, alsmede het gebruik van de parkeerruimte gelegen onderaan de dijk. De Vereniging van Eigenaars gebouw "Zuiderzee op Zuid" te Biddinghuizen, zal de belangen, mede met behulp van een advocaat, in deze van en namens de eigenaren verder behartigen. De leden van de VVE zijn hierover niet eensgezind. Er is nog geen consensus onderling en ook nog niet met Molecaten; - De VvE is thans drukdoende de VvE te herstructureren. Onder andere t.b.v. rechtstreekse levering van energie en met diverse werkgroepen. - Door de bouwaard is enige vorm van geluidsoverdracht (contactgeluid) niet uit te sluiten. - Per 1 januari 2025 nieuwe beheerder VVE, te weten NH Vastgoed uit Wieringenwerf. - Recreatieve verhuur op het complex officieel door Landal (zie akte van levering). Deze zijn echter per 1 januari 2025 met de verhuur gestopt, omdat bijna alle appartementen inmiddels permanent bewoond worden door een particuliere eigenaar; - De warmtepompboiler wordt afgelost aan de VVE middels nog 7 jaar een termijn van € 100,--. - De woning is door verkoper nimmer zelf bewoond en verkoper kan daardoor niet informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan de woning, waarvan verkoper op de hoogte zou zijn geweest als verkoper de woning zelf had bewoond. De verkoper geschiedt derhalve "As is, where is", wat inhoudt dat de risico's m.b.t. de verkoop en het verkochte volledig bij koper worden neergelegd.
---	---

INFORMATIELIJST

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

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

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

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

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

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

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

Betreft: Zuiderzee op Zuid 54 te Biddinghuizen

Plaats en datum:

De verkoper

De koper

(en echtgeno(o)te/partner)

(en echtgeno(o)te/partner)

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- T.p.v. in pandige berging			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking		X	
- PVC vloer hele appartement	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Recirculatie afzuigkap	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- planchet	X		
- Spiegel + lamp	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepomp boiler (200 liter)	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

MEESTGESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door een tegenbod te doen of expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Een verkoopmakelaar mag dan ook doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

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

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

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

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

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

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

6. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

7. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als

beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn een financieringsvoorbehoud of het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

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

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

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

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

10. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd.

INTERESSE?

NEEM DAN CONTACT OP MET ONS KANTOOR



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



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