
WONEN

begint bij Brandt Makelaars



Krommekamp 77
HARDERWIJK

VRAAGPRIJS € 1.100.000,-- 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	herenhuis
Type woning	vrijstaande woning
Woonoppervlakte	214 m²
Perceeloppervlakte	936 m²
Inhoud	943 m³
Bouwjaar	2016
Energie label	A
Isolatie	alle isolatie, HR++ glas
Verwarming	HR combi ketel met deels vloerverwarming

Omschrijving

Op een gunstige locatie in de woonwijk "Frankrijk" is dit royaal opgezette, eigentijdse en **VRIJSTAANDE WOONHUIS** te koop gekomen. Het is gebouwd in 2016 en gelegen op een grote kavel eigen grond van maar liefst 936 m²! Je ziet direct dat er gekozen is voor kwaliteit met oog voor detail. Dat heeft geresulteerd in een heerlijk woonhuis dat vanaf de straat ingetogen en misschien zelfs bescheiden oogt, maar dat is het niet! Met maar liefst 214 m² woonoppervlakte in combinatie met een volledig geïsoleerde garage van 24 m², is het echt een "kast van een huis"! Dat gevoegd bij de forse kavel, een extra tuinschuur en een fraaie veranda, maakt het tot een bijzonder geheel.

De ligging in dit ruim opgezette deel van de wijk en op deze locatie is uitstekend! Op korte afstand bevinden zich (basis-)scholen, een supermarkt en speelmogelijkheden. Winkelcentrum "Stadsdennen en de Harderwijkse binnenstad met al haar voorzieningen en uitgebreide horeca zijn daarbij, ook per fiets, vlot bereikbaar. Het landelijk gebied van Harderwijk en het dorp Hierden liggen daarbij op steenworp afstand. Door de opzet van de straat kan er ook nog eens gemakkelijk geparkeerd worden voor de deur, maar ook op eigen terrein is er plaats voor twee auto's. Bovendien liggen

er direct naast het huis enkele laadpalen voor elektrische auto's en dat is ook handig met het oog op de toekomst.

INDELING:

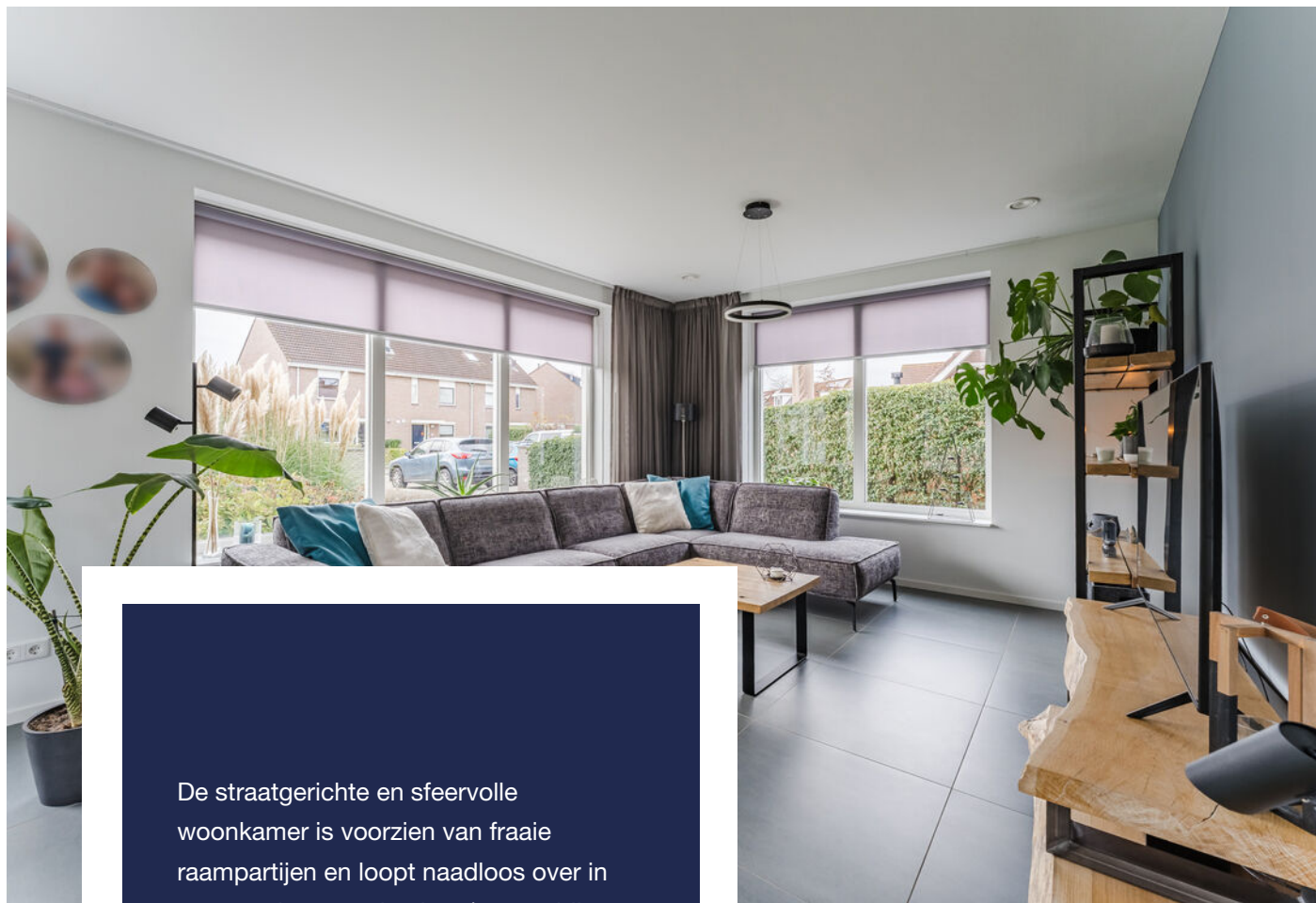
Begane grond: Hal/entree, meterkast, toilet, garderobe, straatgerichte woonkamer in L-vorm met aansluitend woonkeuken met dubbele terrasdeuren, kook-/spoeleiland en een uitgebreide inrichting met inductie kookplaat, afzuigkap, oven, stoomoven, koelkast en vaatwasser, bijkeuken met grote kastenwand, wasmachineaansluiting, cv-kast en handige pantry, binnendoor naar de garage en naar de werk-/slaapkamer (circa 15 m²).

1e verdieping: overloop met daglicht, toilet, badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel in meubel en vier goede slaapkamers.

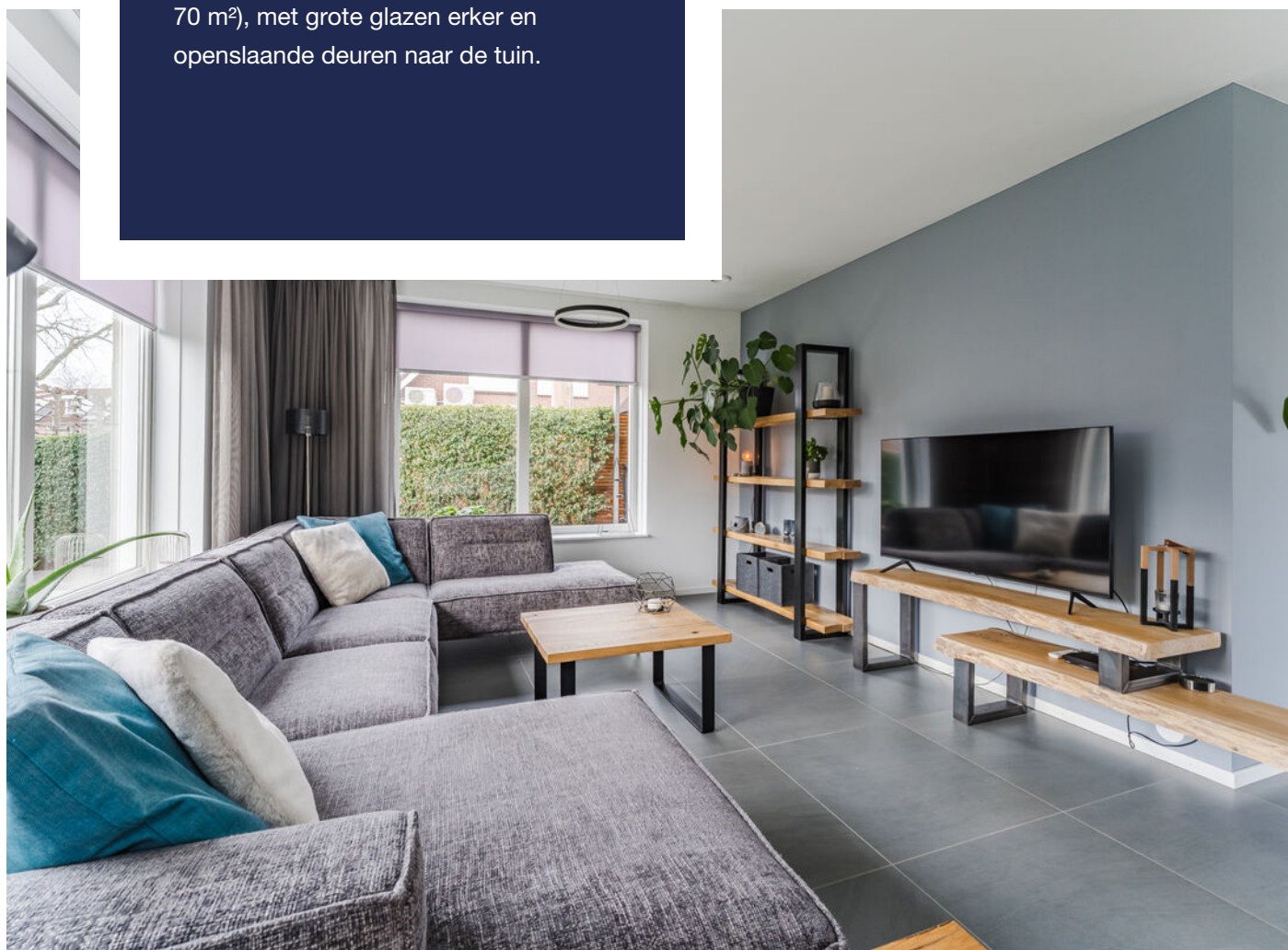
2e verdieping: vaste trap naar voorzolder met bergruimte, drogeraansluiting en slaapkamer.

Wilt u deze woning graag bekijken? Dan kan dat natuurlijk eenvoudig! Neemt u gerust contact met ons op voor een afspraak en wij leiden u met alle plezier rond.





De straatgerichte en sfeervolle woonkamer is voorzien van fraaie raampartijen en loopt naadloos over in een prettige woonkeuken (samen bijna 70 m²), met grote glazen erker en openslaande deuren naar de tuin.









De woning is gebouwd met uitstekende materialen, hardhouten ramen, kozijnen en deuren en sindsdien zeer goed onderhouden. Er is gekozen voor een hoogwaardige afwerking in een moderne en tijdloze stijl.

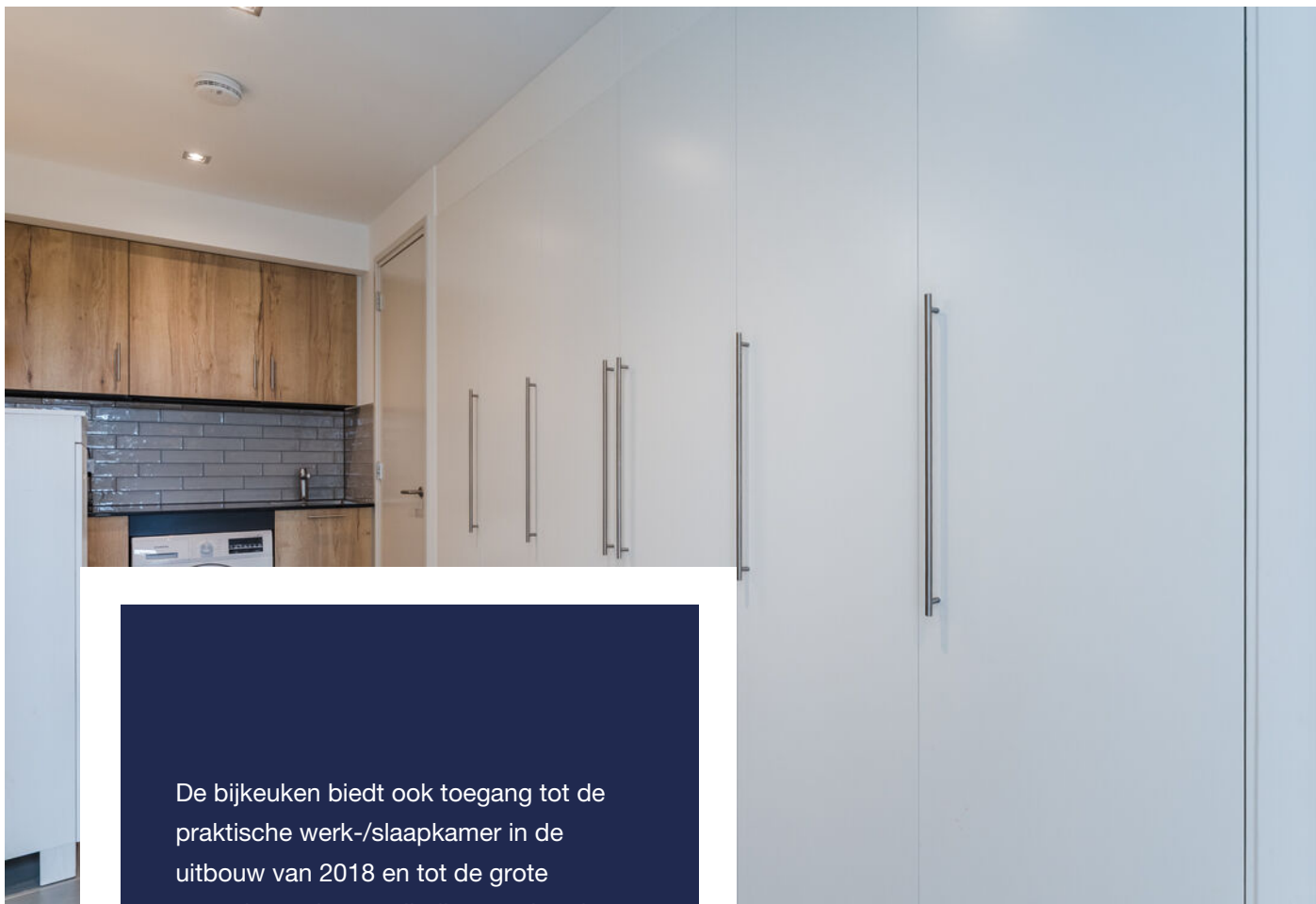
Zo is de begane grond voorzien van strak gestucte wanden en plafonds in combinatie met trendy plavuizen.



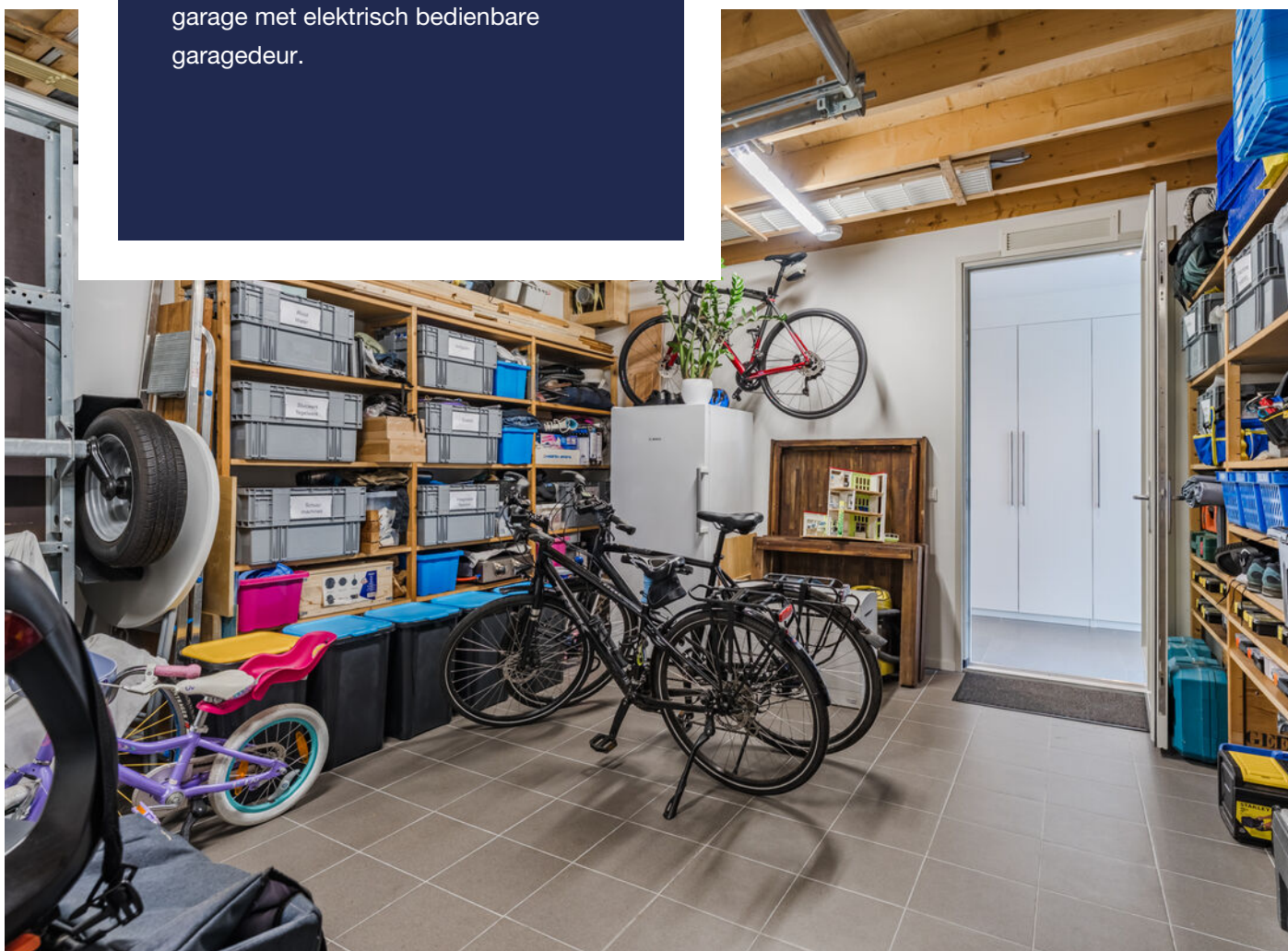




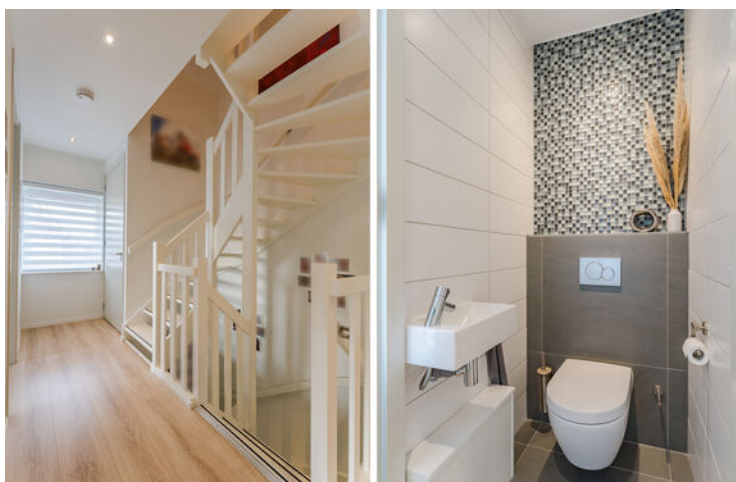
Het vele glas zorgt voor een relaxte sfeer en een prachtig zicht op de eigen tuin vanuit de woonkeuken. De uitgebreide keukeninrichting is daarbij luxe uitgevoerd, in een lichte kleurstelling, met de nodige inbouwapparatuur en voorzien van een kook-/spoeleiland en een natuurstenen werkblad. Vanuit de keuken loop je direct door naar de praktische bijkeuken met pantry, inbouwkasten en wasmachineaansluiting.



De bijkeuken biedt ook toegang tot de praktische werk-/slaapkamer in de uitbouw van 2018 en tot de grote aangebouwde en volledig geïsoleerde garage met elektrisch bedienbare garagedeur.







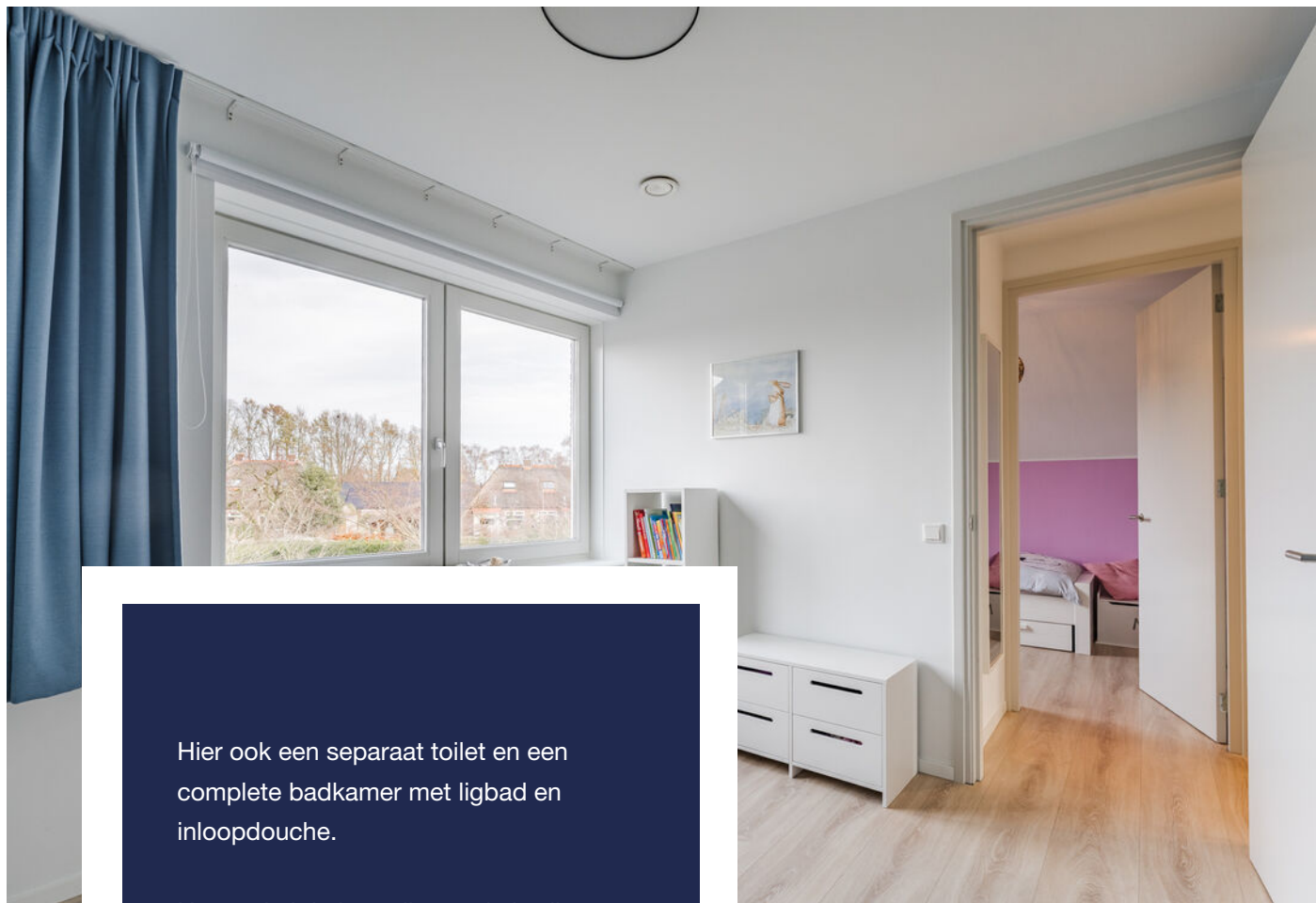
OPVALLEND:

- hoogwaardige en moderne afwerking met oog voor detail;
- lichte woonkamer met aansluitend forse woonkeuken;
- vijf slaapkamers en extra werk-/ slaapkamer op de begane grond;
- degelijke, grote halfgesloten veranda met glazen pui en tuinschuur;
- onder architectuur aangelegde tuin met volop zon en privacy;
- energielabel A.



Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers aan de straatzijde en twee slaapkamers aan de tuinzijde.





Hier ook een separaat toilet en een complete badkamer met ligbad en inloopdouche.

Het sanitair in het toilet en de badkamer is luxe uitgevoerd en o.a. voorzien van vrijhangende toiletten, een ligbad, een ruime inloopdouche, dubbele wastafels in meubel en tegelwerk in wit en antraciet.

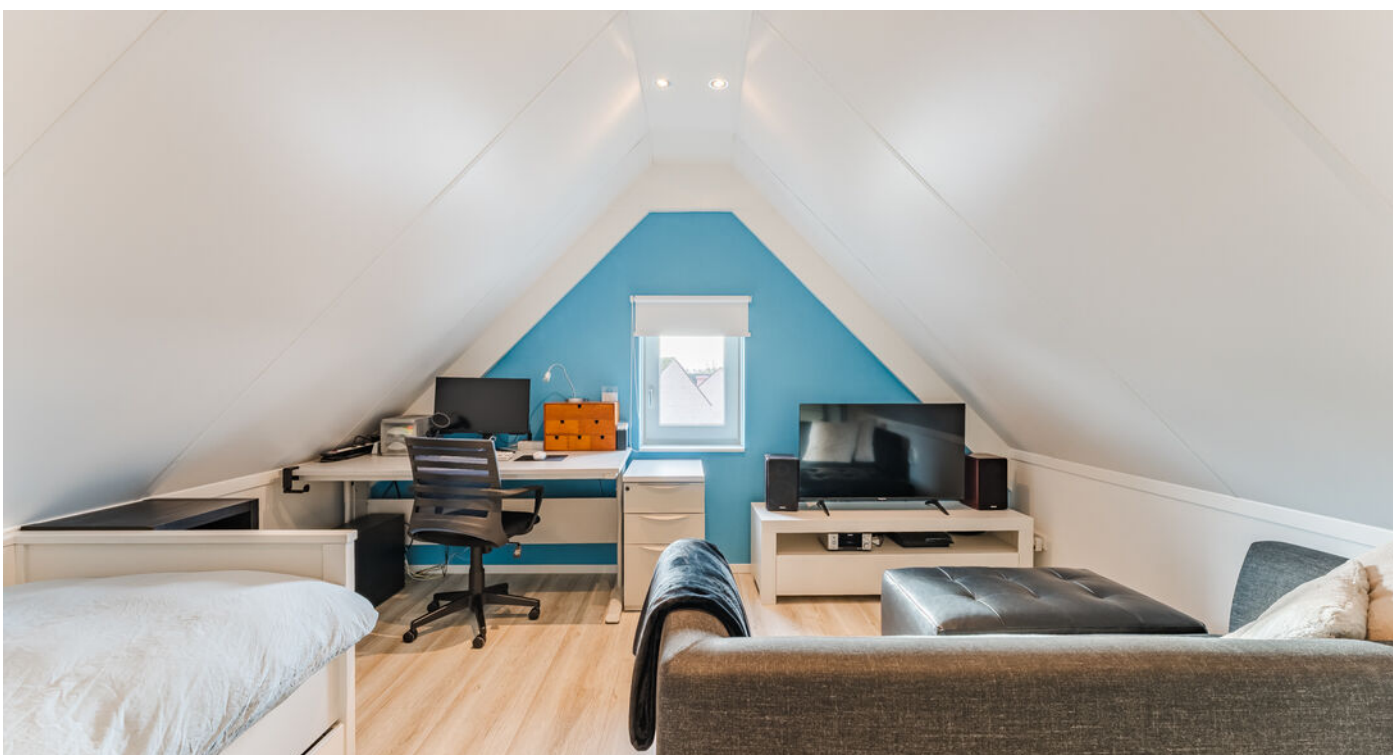






Een vaste trap brengt u naar de zolderverdieping met veel bergruimte en nog een extra slaapkamer.

Via de keuken en de bijkeuken heeft men toegang tot de fantastische achtertuin. Deze is volledig onder architectuur aangelegd, voorzien van een variatie aan hagen en schuttingen en biedt veel privacy.









De indeling van de tuin is speels, met ruime terrassen, een grote, halfgesloten, veranda met glazen pui, een praktische tuinschuur en alle ruimte voor een moestuin, speeltoestellen etc.

Het geheel is voorzien van een beregeningsinstallatie op eigen bron en diverse stroompunten.



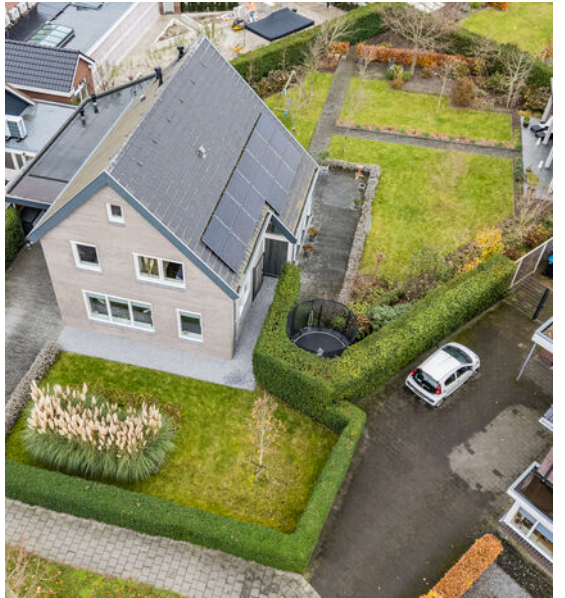


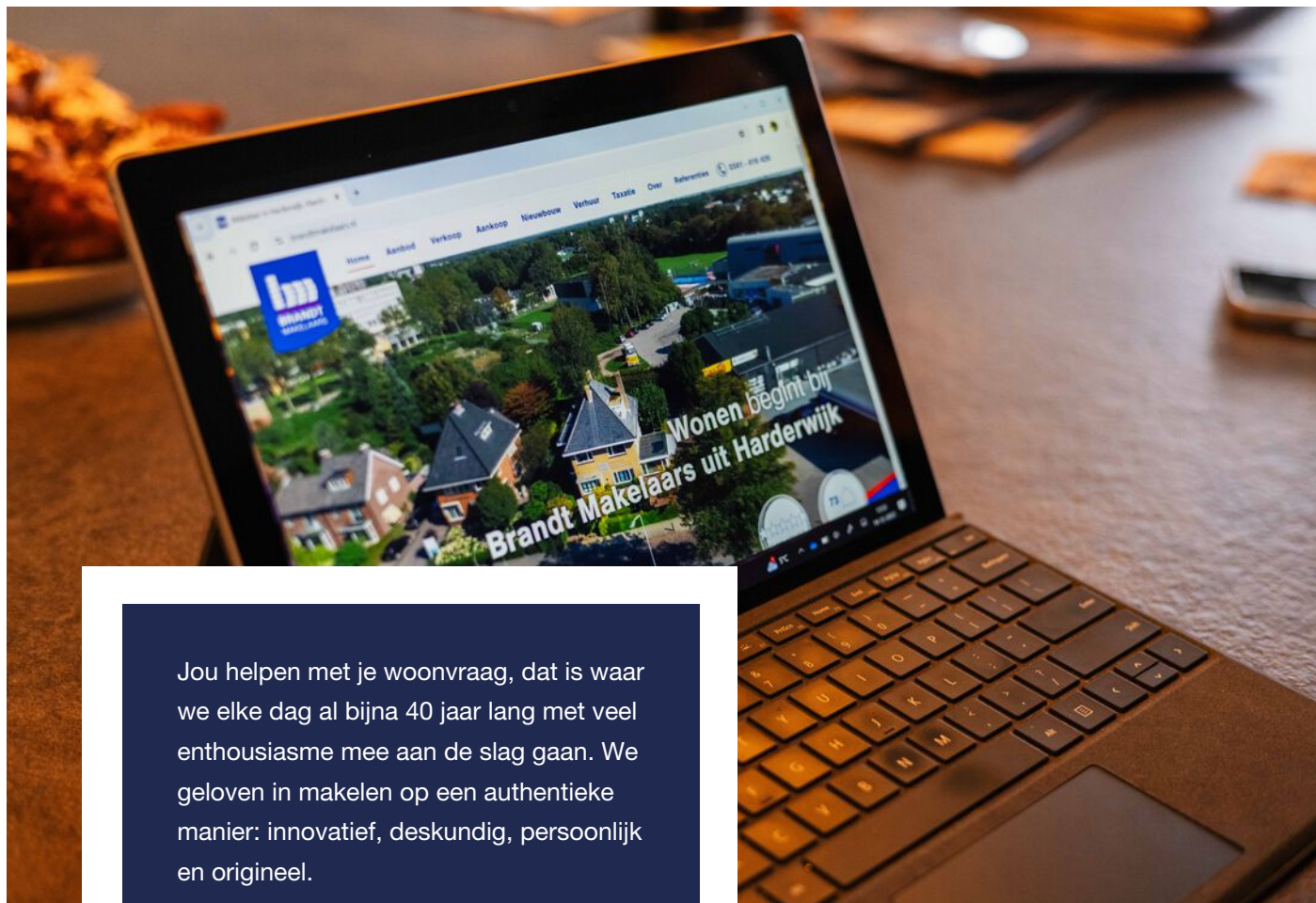


Wilt u deze woning graag bekijken? Dan kan dat natuurlijk eenvoudig!

Neemt u gerust contact met ons op voor een afspraak en wij leiden u met alle plezier rond.

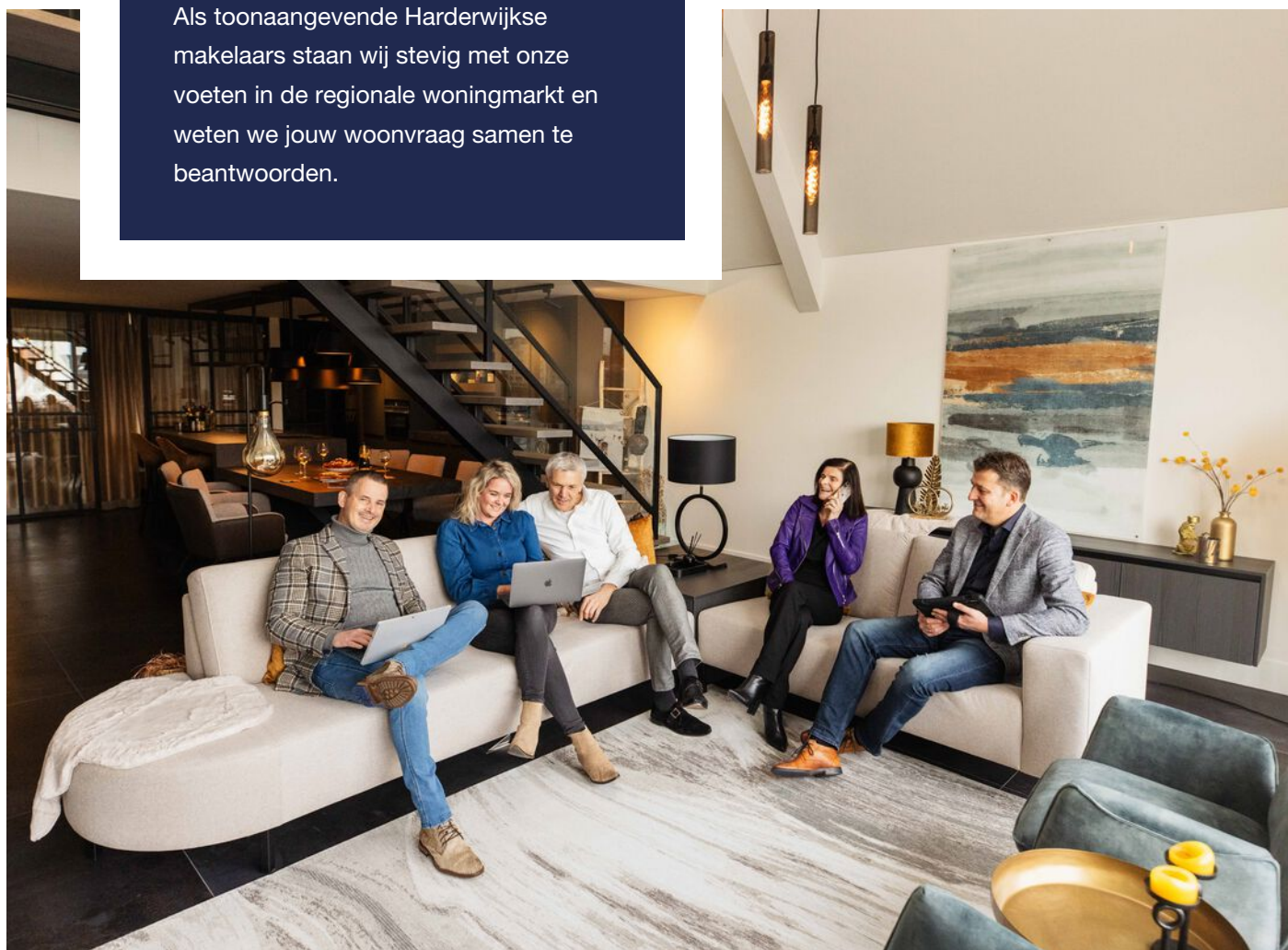






Jou helpen met je woonvraag, dat is waar we elke dag al bijna 40 jaar lang met veel enthousiasme mee aan de slag gaan. We geloven in makelen op een authentieke manier: innovatief, deskundig, persoonlijk en origineel.

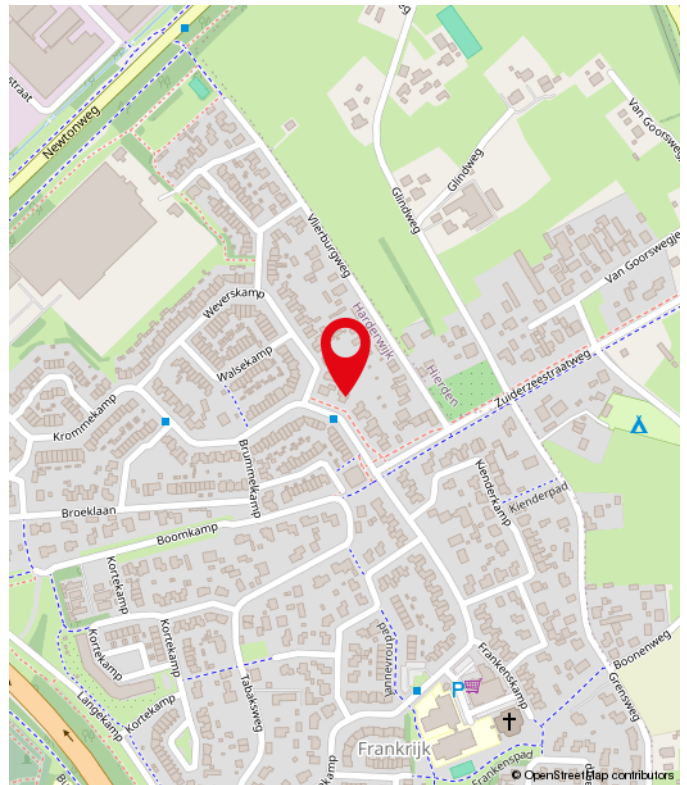
Als toonaangevende Harderwijkse makelaars staan wij stevig met onze voeten in de regionale woningmarkt en weten we jouw woonvraag samen te beantwoorden.



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!'





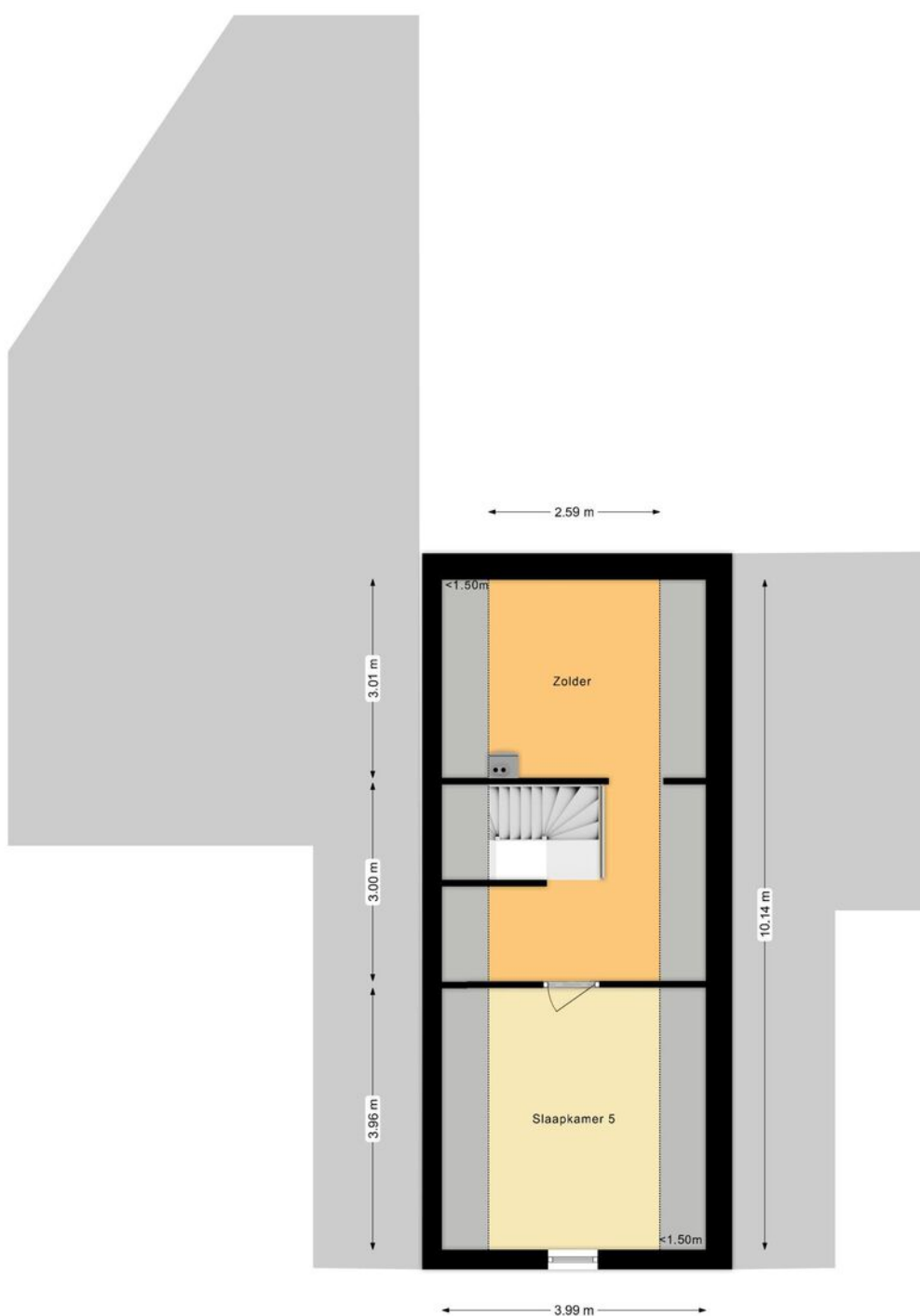
PLATTEGROND



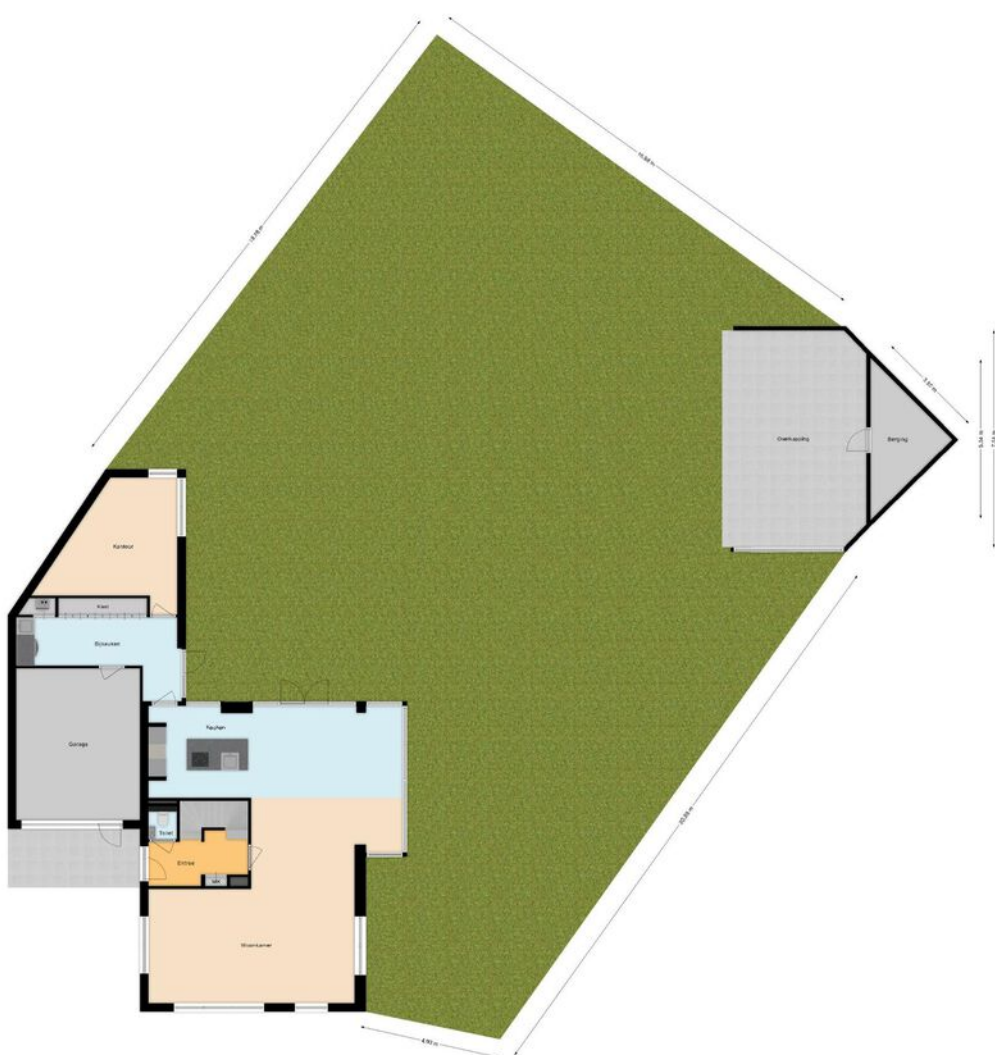
PLATTEGROND



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)? 1.2 Reparaties Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld? Zo ja, welke? 1.3 Kosten Met welke reparaties en of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)? 1.4 Bouwaard Wat is de bouwaard van het woonhuis (steens- of spouwmuren, beschoten of onbeschoten kap, houten of betonnen vloeren)? 1.5 Betonvloeren Zijn in uw onroerende zaak betonvloeren van het fabrikaat "Kwaaitaal", "TBI" of "Manta" toegepast? Zo ja, zijn de vloeren aangetast (betonrot)? 1.6 Kruipluik Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar is deze gesitueerd? 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)? 1.8 Platte daken Wanneer zijn deze voor het laatst vernieuwd of gerepareerd? 1.9 Schilderwerk Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	- <i>1 raammechanisme ouderslaapkamer is defect;</i> - <i>Plaatselijk lichte scheurvorming (krimpscheurtje) mogelijk;</i> - <i>De woning is goed onderhouden, in de afgelopen tijd zijn er uiteraard enige gebruikssporen ontstaan;</i> <i>Er zijn dan ook geen bijzonderheden bekend voor een woning van dit type en deze leeftijd.</i> - <i>De aanbouw aan de achterzijde is van 2018;</i> - <i>In 2021 is de veranda / berging gebouwd;</i> - <i>Voor het overige normaal onderhoud uitgevoerd.</i> - <i>Zie vraag 1.1, voor het overige afhankelijk van de wensen van de koper en passend bij het type en de leeftijd van de woning.</i> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">- Gevels</td><td style="width: 50%;">: <i>spouwmuren;</i></td></tr> <tr> <td>- Woningscheidende muur</td><td>: <i>niet van toepassing</i></td></tr> <tr> <td>- Begane grond vloer</td><td>: <i>betonnen vloer;</i></td></tr> <tr> <td>- 1e verdiepingsvloer</td><td>: <i>betonnen vloer;</i></td></tr> <tr> <td>- 2e verdiepingsvloer</td><td>: <i>houten vloer;</i></td></tr> <tr> <td>- Kap</td><td>: <i>beschoten kap gedekt met pannen en deels plat dak met bitumen.</i></td></tr> </table> <i>NB: De houten verdiepingsvloer van de 2e verdieping is afgewerkt met een geïsoleerde cementvezel plaat.</i> - <i>Nee, niet voor zover bekend.</i> - <i>Ja, t.p.v. de voordeur. Het gehele huis, inclusief garage en aanbouw is voorzien van kruipruimte.</i> - <i>In 2016 voorzien van 15 zonnepanelen met een jaaropbrengst van circa 3200 kWh.</i> <i>NB: De omvormer is van 2023.</i> - <i>Van het bouwjaar.</i> - <i>Buitenschilderwerk is door de jaren heen constant bijgehouden. Het laatst de achterzijde in 2025.</i>	- Gevels	: <i>spouwmuren;</i>	- Woningscheidende muur	: <i>niet van toepassing</i>	- Begane grond vloer	: <i>betonnen vloer;</i>	- 1e verdiepingsvloer	: <i>betonnen vloer;</i>	- 2e verdiepingsvloer	: <i>houten vloer;</i>	- Kap	: <i>beschoten kap gedekt met pannen en deels plat dak met bitumen.</i>
- Gevels	: <i>spouwmuren;</i>												
- Woningscheidende muur	: <i>niet van toepassing</i>												
- Begane grond vloer	: <i>betonnen vloer;</i>												
- 1e verdiepingsvloer	: <i>betonnen vloer;</i>												
- 2e verdiepingsvloer	: <i>houten vloer;</i>												
- Kap	: <i>beschoten kap gedekt met pannen en deels plat dak met bitumen.</i>												

INFORMATIELIJST

1.10 Garanties Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar met betrekking tot uw onroerende zaak of apparatuur?	- <i>Eventuele garanties gaan over op de koper.</i>
---	---

2. Voorzieningen

2.1 Centrale verwarmingsinstallatie - Welk systeem? - Bouwjaar ketel? - Type ketel? - Onderhoudscontract? - Bijzonderheden?	- <i>Ketel met vloerverwarming op de begane grond en radiatoren op de 1e en 2e verdieping;</i> - <i>2016;</i> - <i>ATAG HR-Combi;</i> - <i>Nee, laatste onderhoudsbeurt eind 2025;</i> - <i>Geen bijzonderheden.</i>
2.2 Boiler / geiser - Welk systeem? - Bouwjaar? - Inhoud?	- <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Niet van toepassing.</i>
2.3 Mechanische ventilatie - Bouwjaar? - Op welke ruimten van toepassing?	- <i>2016/2018 (Het betreft een warmte-win-terug systeem);</i> - <i>Alle kamers / ruimten.</i> <i>NB: De motor-unit is in 2023 voorzien van nieuwe lagers.</i>
2.4 Electriche installatie - Aantal groepen? - Aardlekschakelaar aanwezig?	- <i>12 groepen;</i> <i>Ja, 3 aardlekschakelaars;</i>
2.5 Aansluitingen Is de onroerende zaak aangesloten op: - Gas / water / elektra / glasvezel? - Riolerings? - C.A.I. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing? - Telefoon. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing?	- <i>Ja;</i> - <i>Ja;</i> - <i>Ja, in de woonkamer en alle slaapkamers en CAI + UTP aansluiting in de werkkamer op de begane grond zijn 6 UTP aansluitingen;</i> - <i>Niet van toepassing.</i>
2.6 Gaskachel(s), houtkachel(s), open haard Wanneer zijn de rookgaskanalen het laatst geveegd? Functioneren de rookgaskanalen?	- <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Niet van toepassing.</i>
2.7 Keukeninrichting Hoe oud is de keukeninrichting? Hoe oud is de keukenapparatuur?	- <i>Van 2016;</i> - <i>Van 2016. NB: Alle apparatuur is van Bosch.</i>
2.8 Sanitair Wanneer zijn sanitair en tegelwerk geplaatst?	- <i>Van 2016.</i>
2.9 Isolatie Waar en welke isolatie is toegepast? - Vloer - Spouwmuur - Dak - Plafonds / wanden - Beglazing	- <i>Vloerisolatie;</i> - <i>Spouwisolatie;</i> - <i>Dakisolatie;</i> - <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Geheel voorzien van dubbel glas (HR++).</i>

INFORMATIELIJST

3. Omgeving

3.1 Hoe is de gezinssamenstelling van de buren ? - Rechts (Nr. 79) - Links (Weverskamp Nr. 85))	- <i>Gezin met twee opgroeiende kinderen;</i> - <i>Gezin met oudere kinderen.</i>
3.2 Hebben uw directe buren, voorzover u bekend, (ver-)bouwplannen ?	- <i>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>Kindvriendelijke, rustige en prettige woon-omgeving, op korte afstand van (basis-)scholen, supermarkt en winkelcentrum.</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>Geen bijzonderheden bekend.</i>

4. Milieuhygiëne

4.1 Is er mogelijk asbesthoudend materiaal toegepast in of bij uw onroerende zaak (zeil, golfplaten, dak-beschoot, 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>

5. Kadastrale Zaken

5.1 Wat is de kadastrale aanduiding van uw onroerende zaak?	- Gemeente: Harderwijk - Sektie: B - Nummer: 7572, 7484, 7486 en 7487
5.2 Wat is de kadastrale oppervlakte van uw perce(e)l(en)? Eigen grond?	- <i>Samen groot 936 m²;</i> - <i>Ja.</i>
5.3 Kloppen, voorzover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	- <i>Ja.</i>
5.4 Van wie zijn de erfafscheidingen ? - Links - Rechts - Achter	- <i>Alles eigendom;</i> - <i>Gezamenlijk;</i> - <i>Alles eigendom.</i>
5.5 Lopen er geschillen inzake grenzen, e.d.?	- <i>Nee.</i>

INFORMATIELIJST

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?	- <i>Ja, zie eigendomsakte. Algemene Uitgiftevoorwaarden voor bouwterrein van de gemeente Harderwijk 2014 van toepassing.</i>
6.2 Is de eigendomsakte beschikbaar?	- <i>Ja, deze is ter inzage op het kantoor van de makelaar.</i>
6.3 Is er toestemming of goedkeuring vereist voor de verkoop van derden (bijvoorbeeld gemeente, curator, erfverpachter, parkeigenaar, V.V.E.)?	- <i>Neen.</i>
6.4 Zijn er fiscale bijzonderheden (bijvoorbeeld: BTW, bouwgrond of baatbelasting, voordeel overdrachtsbelasting, e.d.)?	- <i>Neen.</i>
6.5 Is er sprake van een (voorbereiding tot) aanwijzing in het kader van de Monumentenwet? (beschermd stads- of dorpsgezicht, gemeentelijk- of rijksmonument)?	- <i>Neen.</i>
6.6 Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op de onroerende zaak?	- <i>Neen, woonbestemming.</i>
6.7 Is er gebouwd of verbouwd zonder vergunning en/of melding?	- <i>Neen, veranda en aanbouw zijn vergunningvrij, maar wel gemeld. NB: De aanbouw valt deels ook onder de oorspronkelijke bouwvergunning.</i>
6.8 Voldoet de onroerende zaak aan de eisen van nutsbedrijven/brandweer?	- <i>Voor zover bekend wel.</i>
6.9 Zijn er aanschrijvingen en/of herstellingen voorgeschreven door overheid of nutsbedrijven?	- <i>Neen.</i>

7. Financiële Zaken

7.1 Wat is de waarde van de onroerende zaak volgens de geldende beschikking W.O.Z. ?	- <i>€ 827.000,-- (waardepeildatum 01-01-2024).</i>
7.2 Is de onroerende zaak voldoende verzekerd ?	- <i>Ja.</i>
7.3 Wat bent u verschuldigd aan: - Onroerende zaak belasting - Zuiveringslasten - Afvalstoffenheffing - Rioolrecht	- <i>€ 823,69 per jaar. - Circa € 300,00 per jaar; - € 195,00 vast + €8,00 per lediging; - € 177,00 per jaar.</i>
7.4 Zijn er zaken gehuurd, geleased of in bruikleen ?	- <i>Neen.</i>

INFORMATIELIJST

8. Appartementsrechten

8.1 Zijn er bijkomende kosten (bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars en/of servicekosten)? Zo ja, welke?	- <i>Niet van toepassing.</i>
8.2 Zijn alle verschuldigde bedragen ook betaald?	- <i>Niet van toepassing.</i>
8.3 Hoe beoordeelt u de financiële positie van de Vereniging van Eigenaars? Zijn de financiële stukken (jaarverslag/begroting) ter inzage?	- <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Niet van toepassing.</i>
8.4 Heeft de Vereniging van Eigenaars in de toekomst belangrijke uitgaven ? Is hiervoor in het verleden gereserveerd?	- <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Niet van toepassing.</i>
8.5 Heeft de Vereniging van Eigenaars een huis-houdelijk reglement opgesteld? Zo ja, zijn hierin nog beperkingen m.b.t. de verkoop opgelegd? Is hiervan een exemplaar beschikbaar?	- <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Niet van toepassing.</i>
8.6 Dient de Vereniging van Eigenaars toestemming te geven bij doorverkoop?	- <i>Niet van toepassing.</i>
8.7 Zijn de splitsingsakte en het bijhorende model-reglement ter inzage?	- <i>Niet van toepassing.</i>

INFORMATIELIJST

9. Overige informatie

9.1 Wat is de bouwaard van de overige opstallen ? - Garage / berging - Veranda - Schuurtje (bij veranda) Zijn hierin bijzondere voorzieningen aanwezig (elektra, verwarming, isolatie)?	- <i>Aangebouwd / steen (spouw) / beton vloer / volledig geïsoleerd / plat dak;</i> - <i>Vrijstaande houten constructie met plat dak (EPDM);</i> - <i>Vrijstaand houten schuur;</i> - <i>Elektra. De garage is voorzien van een elektrische garage deur. De houten schuur is voorzien van isolatie.</i>
9.2 Zijn er buitenkranen ? Zo ja, zijn deze af te tappen (bij vorst)?	- <i>Ja, voor- en achterzijde.</i> - <i>Zelftappend.</i>
9.3 Hoe is de ligging van de achtertuin / zijtuin ?	- <i>Rondom.</i>
9.4 Wat is de gemiddelde breedte van de tuin? Wat is de gemiddelde diepte van de tuin?	- -
9.5 Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving? Is er een parkeervergunning nodig in uw straat of in de omgeving?	- <i>Voldoende in directe omgeving en op eigen oprit.</i> - <i>Neen.</i>
9.6 Is u verder nog informatie bekend die voor koper van belang kan zijn?	- <i>De woning heeft een energielabel A geldig tot 31-12-2030;</i> - <i>Ter plaatste van de badkamer is nog een aansluiting voor een eventuele extra handdoek-radiator;</i> - <i>Gasverbruik ca. 950 m3 per jaar</i> - <i>Verbruik elektra tbv woonhuis ca. 3200 kWh p.j.</i> - <i>Opwekking elektra ca. 3200 kWh per jaar.</i> - <i>Per saldo dus nihil;</i> - <i>De tuin is voorzien van een beregeningsinstallatie op eigen bron.</i>

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.

I en 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 geldverstrekker 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: Krommekamp 77, Harderwijk

Plaats en datum:

De verkoper

De koper

(en echtgeno(o)te/partner)

(en echtgeno(o)te/partner)

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Wandspots begane grond (erker / bijkeuken)			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast bijkeuken	X		
- Inbouwkast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC	X		
Overig, te weten			
- Kapstok			X
- Infrarood paneel werkkamer		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Stoomoven	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- Kast			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		
Screens elektrische buitenzonwering (begane grond + 1e verdieping)	X		
Buiten camera's drie stuks	X		
Patchpaneel UTP in meterkast	X		
Zonnepanelen: 15 panelen (2016), omvormer 2023 = 4.125 WP	X		
WTW Ventilatiesysteem	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Beregeningsinstallatie / sproeiers met tuinpomp	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Trampoline (2024)			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