

Van huis
naar *thuis!*

stijkel
MIJN MAKELAAR



Chopindreef 101
Harderwijk

Vraagprijs
€ 425.000,- k.k.



Kom snel
binnenkijken!

Voel je thuis
bij **Stijkel**



➤ Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
119 m²

INHOUD
392 m³

LIGGING BALKONTERRAS
zuidwest

AANTAL KAMERS
woonkamer, werkkamer(tje) en 3 slaapkamers

BOUWJAAR
1996

ISOLATIE
volledig geïsoleerd

LOCATIE
gelegen in de jonge wijk Drielanden

Energie label A



Omschrijving

Uniek wonen op 'niveau'....

Dit verrassend en speels ingedeelde huis is perfect onderhouden, fris en modern afgewerkt en geeft daardoor direct het 'thuis-gevoel' op het moment dat je de woning binnen stapt.

Met recht een huis waarvan we kunnen zeggen: 'Inpakken en verhuizen maar'!

Dus ben je op zoek naar een woning die uniek is in zijn soort en net even anders is dan 'standaard'?

Lees dan gauw verder want dit is een huis waarbij iedereen die (bij je) binnen komt verrast zal zijn!

Deze 4-kamer maisonnette met ruim balkonterras ligt op een leuke locatie in de wijk Drielanden. De huidige eigenaren kochten het huis in 2002 en hebben sindsdien het hele huis onder handen genomen. Zo zijn de keuken, de badkamer en het toilet vernieuwd en ook de vloer- en wandafwerkingen voldoen helemaal aan de eisen van vandaag de dag.

De entree bevindt zich op de begane grond. Hiervandaan is de inpandige berging met wasmachine en drogeraansluiting binnendoor te bereiken.

Via de trap kom je op de woonetage waar het 'wauw gevoel' begint...

Deze 1e verdieping is voorzien van een modern laminaat op de vloer en heeft gestucte wanden. Vanaf de overloop is het toilet te bereiken en de voormalige garderobekamer. Deze is omgetoverd tot een functionele en praktische werkkamer. Door

**Super speels ingedeeld
en daardoor net even
'anders dan anders'**

de op maat gemaakte kasten en bureau, een ideale plek voor de thuiswerker of voor de administratie.

Vervolgens stap je de verrassend grote en lichte woonkamer binnen waar de grote raampartijen een zee aan daglicht binnen brengen. De gezellige houtkachel zorgt bij de donkere dagen voor een extra warme sfeer. 'Om de hoek' bevindt zich de speels ingedeelde leefkeuken. Deze is royaal van afmetingen, strak en fris afgewerkt en voorzien van allerlei inbouwapparatuur waaronder een stoomoven. De eetbar is een fijne plek voor ontbijt of om tijdens het koken de dag samen door te praten. Maar natuurlijk is er ook volop ruimte voor een grote eettafel waar de maaltijden genuttigd kunnen worden of waar de spelletjes- en/of borrelmomenten plaats kunnen vinden.

Vanuit de keuken is het overdekte balkonterras toegankelijk. Door de ligging op het zuidwesten kan er bij zomerdag tot laat in de avond van de ondergaande zon genoten worden. Dé plek om na een hectische dag tot rust te komen.

Een vaste trap brengt je naar de 2e verdieping. Door de grote dakkapel op het achterste dakvlak zijn hier 3 ruime slaapkamers te vinden; elk met een eigen karakter en strakke afwerking. Aan de voorzijde van het

➤ Omschrijving

strakke afwerking. Aan de voorzijde van het pand zijn 2 kunststof dakramen geplaatst. Daardoor valt er lekker veel daglicht binnen in zowel de 3e slaapkamer als in de badkamer. De badkamer is daardoor, naast de mechanische ventilatie, nu ook op een natuurlijke wijze te ventileren. Wel zo prettig! De badkamer zelf is niet alleen modern uitgevoerd, maar ook nog eens heel vernuftig ingedeeld.

Je denkt dan ook direct; 'hier is over nagedacht!'.

Door creatief met de ruimte om te gaan is er nu een ligbad, een afzonderlijke inloopdouche, een wastafelmeubel én een 2e toilet. Menig Spa zou overigens jaloers zijn op de aanwezige 'sterrenhemel' boven het bad. Ook weer dé plek om tot rust te komen na een intensieve dag of sportmoment.

Doordat er 'boven' gewoond wordt biedt dit huis een optimale privacy. En met een woonoppervlak van 119 m² doet deze maisonnette woning niet onder voor een eengezinswoning! De woning is gebouwd in 1996 en daarbij volledig geïsoleerd. Het mooie energielabel A spreekt dan ook voor zich.



**Perfect onderhouden,
modern afgewerkt
en daarom
'instapklaar'
te noemen !**

Schuin tegenover het pand is een openbare parkeerplaats te vinden. Het parkeren van de auto(s) is dan ook geen enkel probleem! Verder ligt het wijk winkelcentrum van Drielanden op ca. 5 minuten fietsen en bereik je het authentieke stadscentrum van Harderwijk met een kwartiertje fietsen. De op- en afrit naar de snelweg A28 is overigens ook met enkele autominuten te bereiken.

Kortom; Een prachtig huis op een ideale plek!

Indeling:

Begane grond:

entree, toegang tot de inpandige berging met wasmachine-aansluiting, trapopgang naar de woonetage

1e etage:

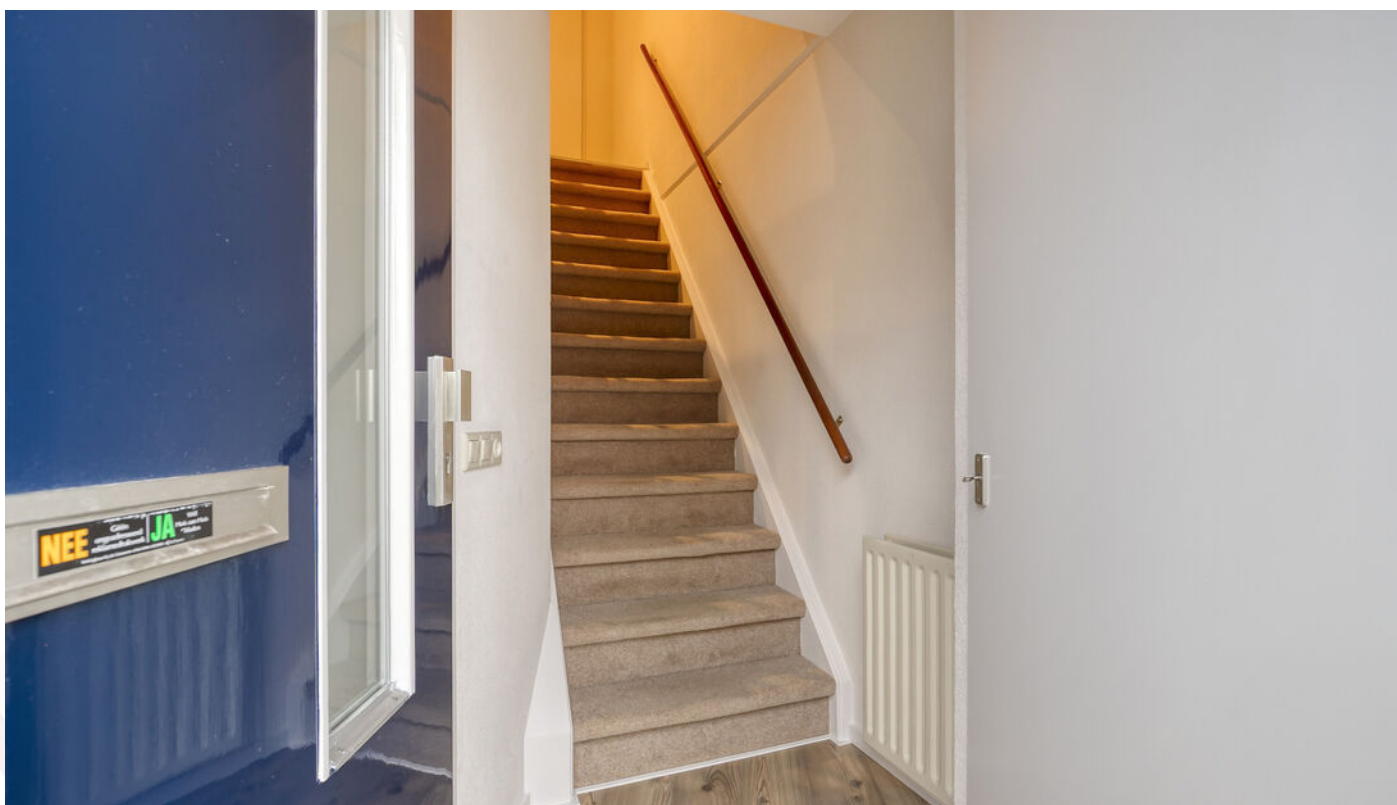
ruime overloop met kast voor de c.v.-ketel, fris afgewerkt toilet, werkkamer(tje), super leuke woonkamer met houtkachel en grote raampartijen, ruime keuken met inbouwapparatuur en toegang tot het balkonterras

2e etage:

strak afgewerkte overloop, 3 forse slaapkamers waarvan 2 met kunststof dakkapel en 1 met kunststof dakraam, fraaie badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel, 2e toilet en designradiator



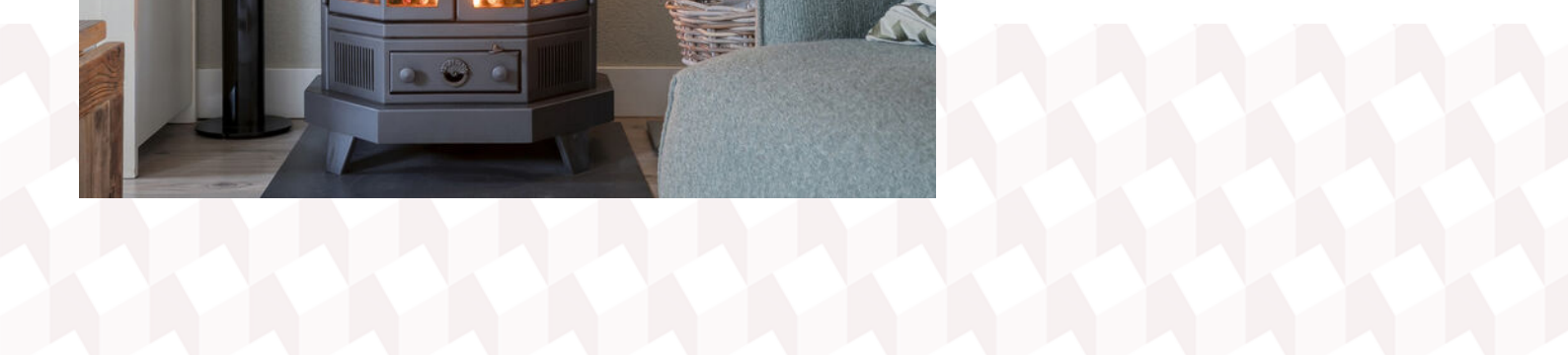
De entreepartij bevindt zich op de begane grond. Via de trap bereik je de woonetage.







Royale woonkamer
met sfeervolle
allesbrander, mooie
laminaatvloer en
gestucte wanden.







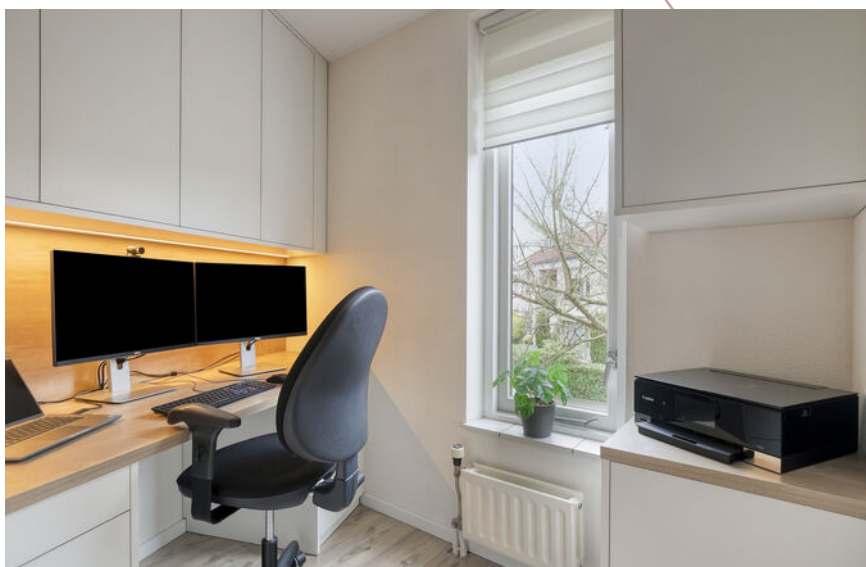
De ruime en fris
afgewerkte
keuken bevindt
zich 'om de
hoek' van de
woonkamer







**Overloop
woonetage met
werkkamer
en trap naar de
2e etage met 3
slaapkamers.**











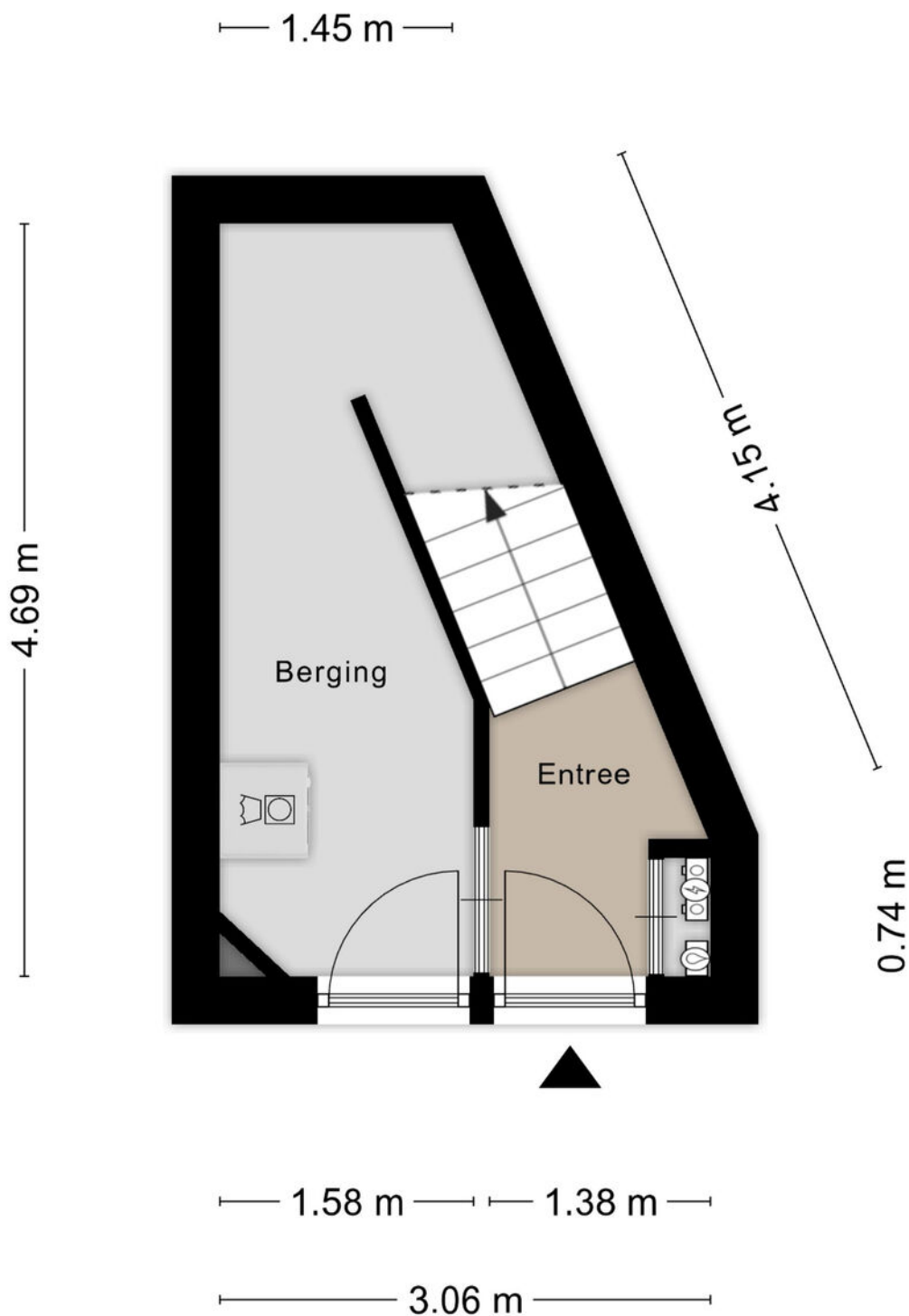






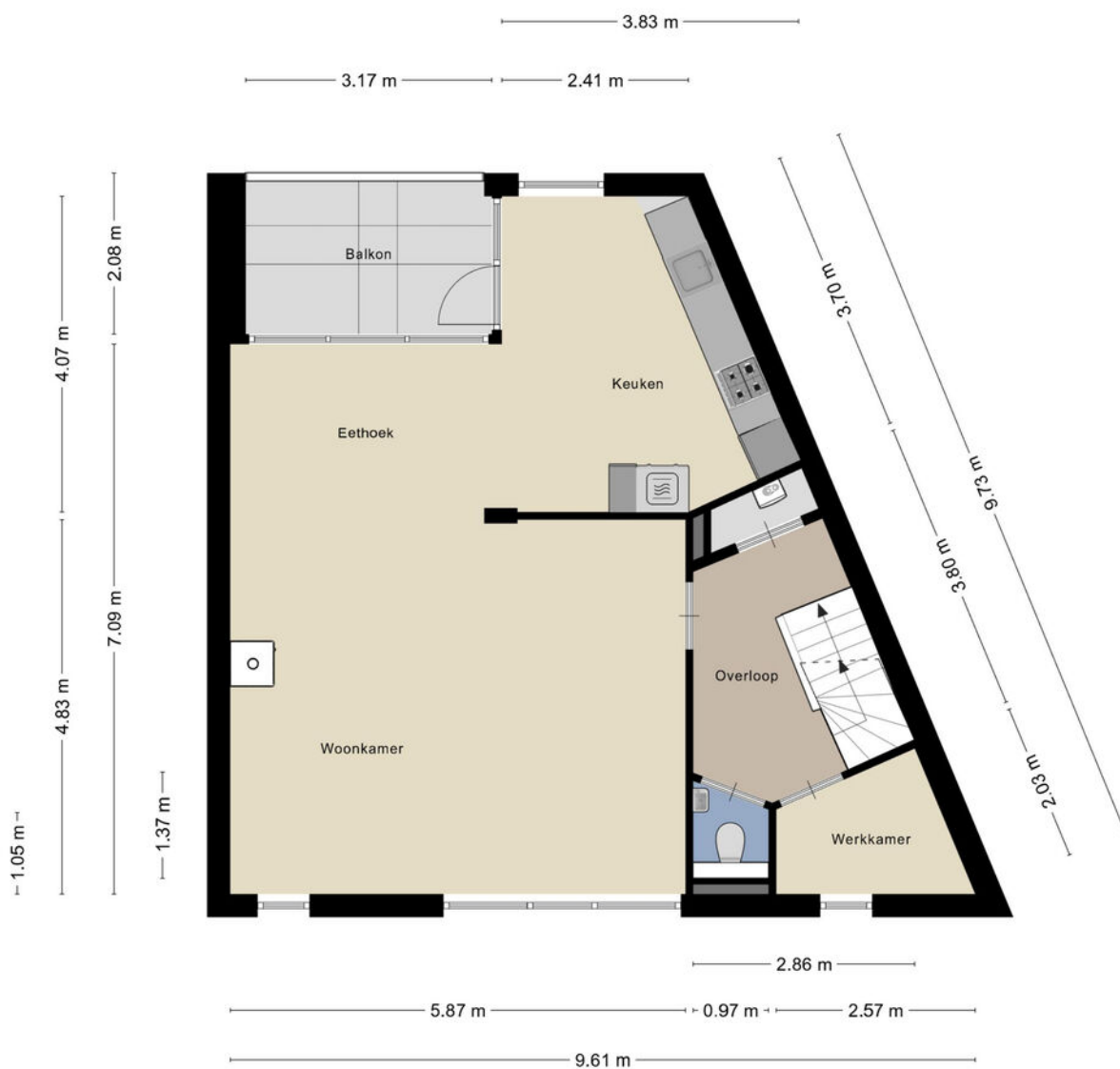


➤ Plattegrond



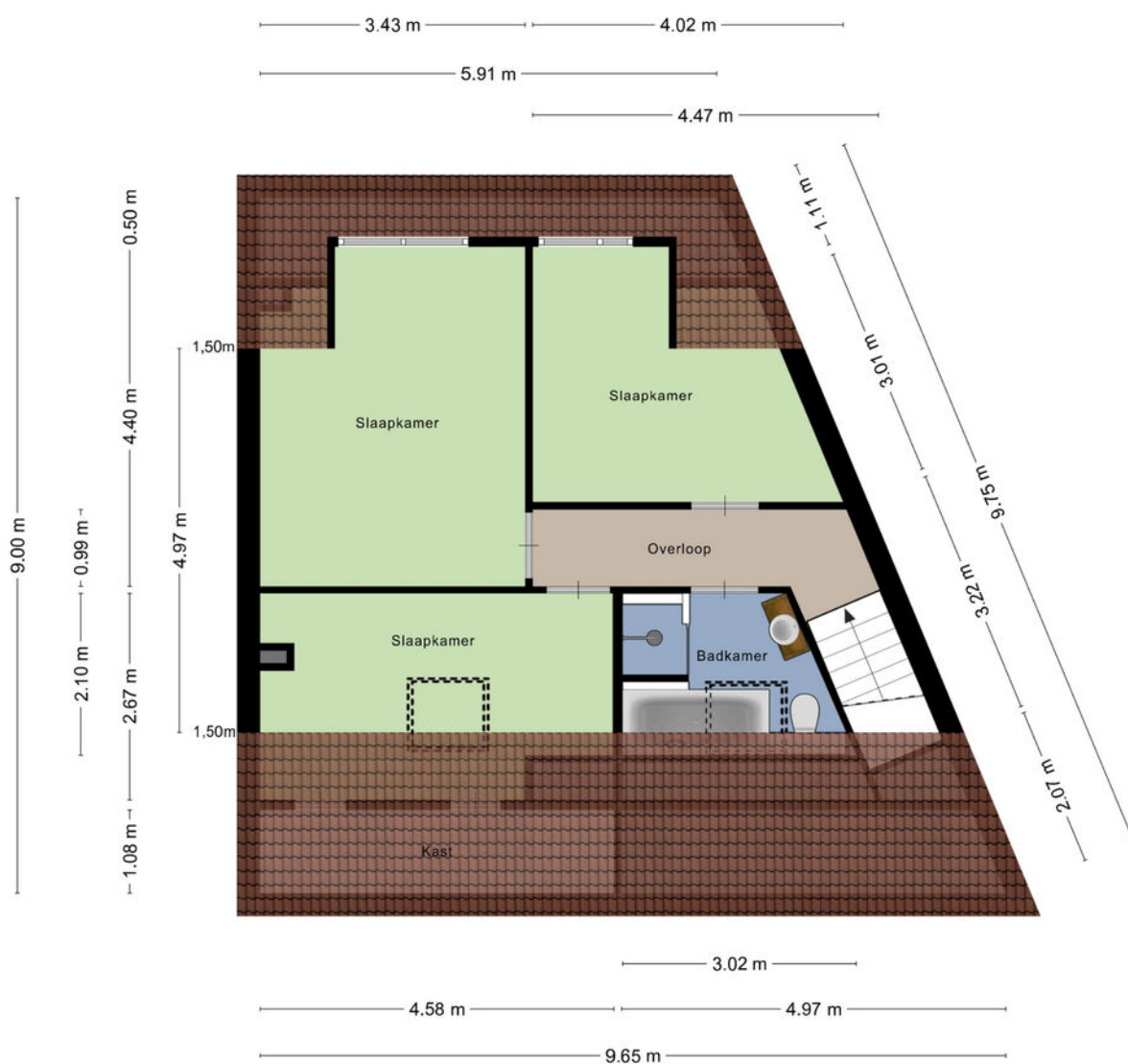
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

➤ Energielabel

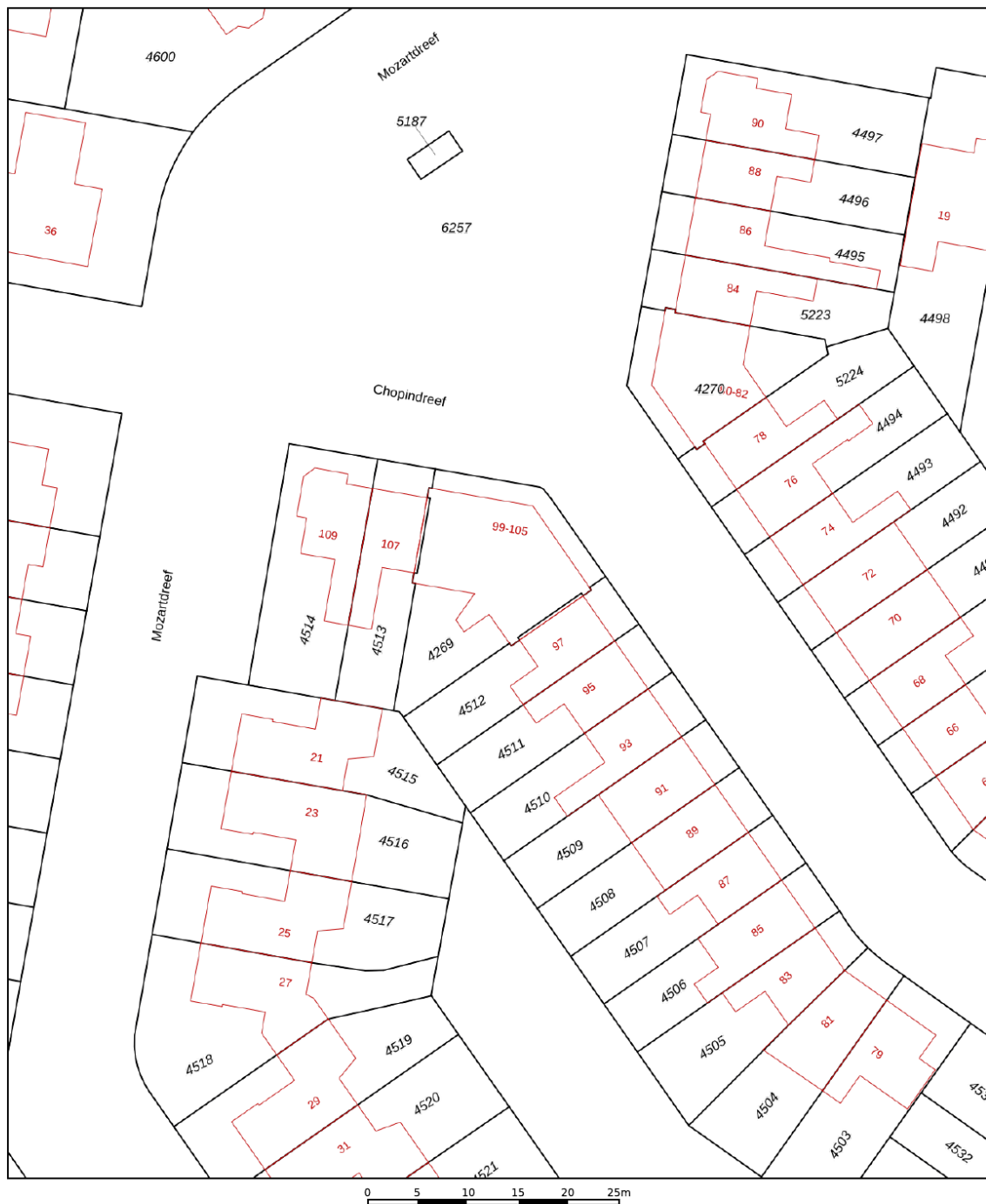


A

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Chopindreef 101



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Harderwijk

I

4269

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 december 2025

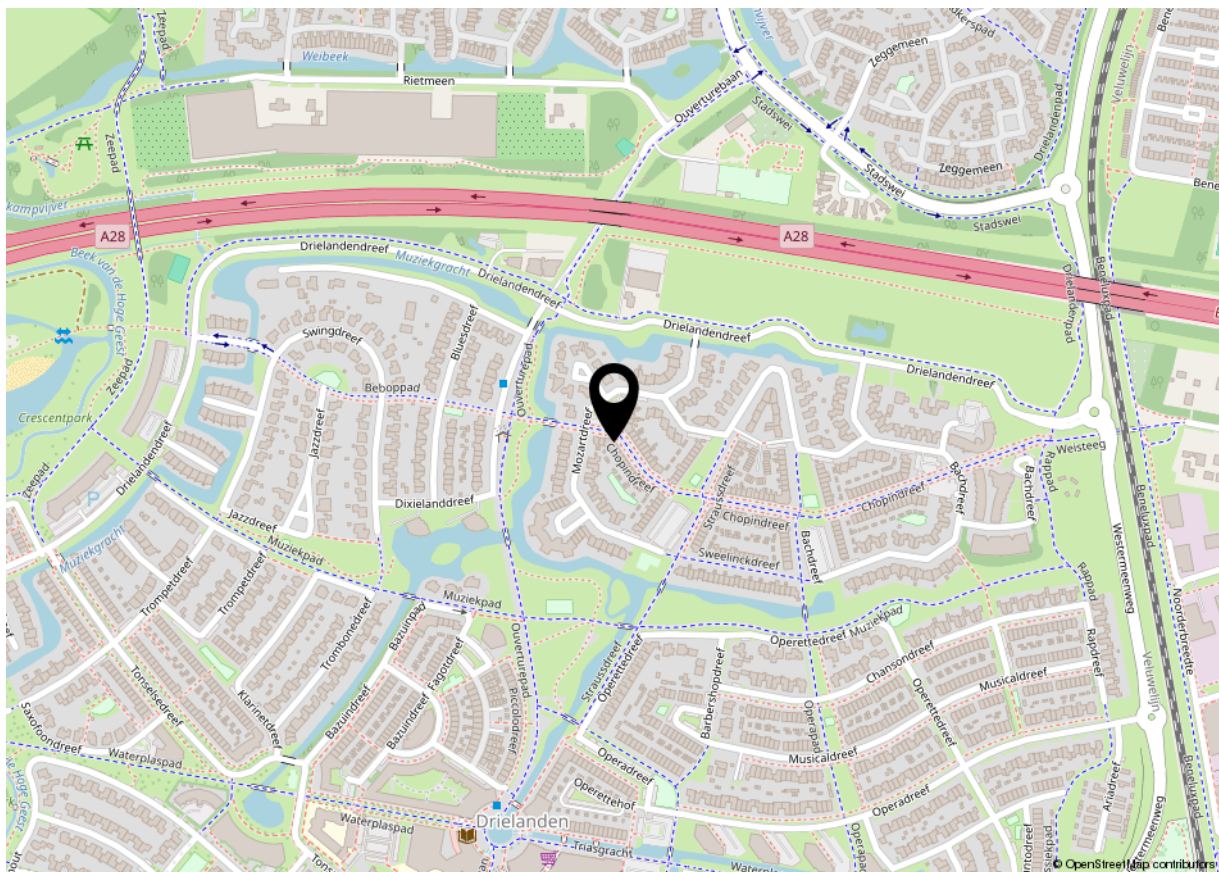
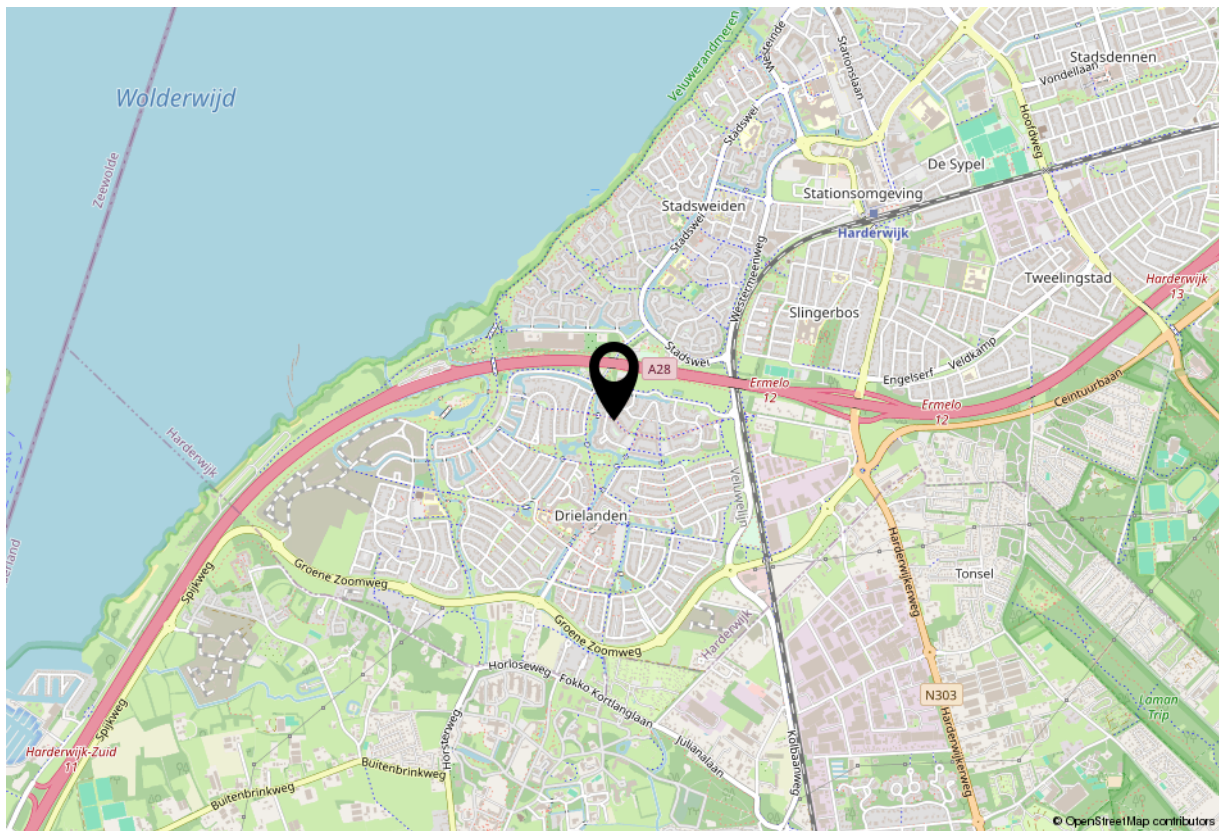
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

➤ 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.

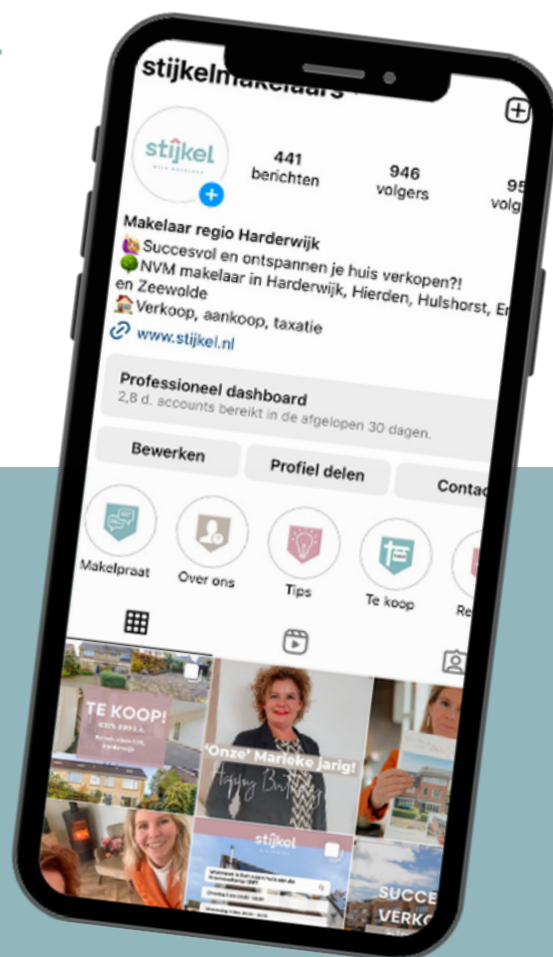
Volg je ons al op de socials?



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 Chopindreef 101 te Harderwijk

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
tuinaanleg, bestrating, erfafscheiding	x				Inclusief de vloertegels op het balkonterras
buitenverlichting	x				Naast de voordeur
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	
rolluiken/zonwering buiten	x				Screen bij balkonterras (functioneel maar niet nieuw meer)
zonwering binnen	x				Dakramen
gordijnrails/gordijnroeden	x				
gordijnen	x				
vitrages	x				
losse horren/rolhorren	x				Bij ramen dakkapel
rolgordijnen	x				Werkkamertje

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
vloerbedekking/linoleum	X				
parketvloer massief/fineer					x
laminaatvloer	x				Begane grond en 1 ^e verdieping
PVC / kurkvloer	x				2 ^e verdieping
warmwatervoorziening, te weten: via combi-ketel	x				
c.v. met toebehoren	x				
klokthermostaat	x				
(voorzet-)open haard				x	
toebehoren bij open haard				x	
kachels	x				Allesbrander in woonkamer
voorzetramen				x	
keukenblok met bovenkasten incl. verlichting	x				Inclusief het barretje en de 2 barkrukken
kookplaat gas	x				
afzuigkap	x				
koel-vriescombinatie	x				2 lades zijn gebarsten
diepvriezer				x	
stoomoven	x				
vaatwasser	x				
inbouwverlichting	x				Werkkamertje, overloop en badkamer

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
opbouwverlichting	x				m.u.v. de lamp in de woonkamer en boven de eethoek
dimmers				x	
kasten en bureau	x				Werkkamertje (op maat gemaakt)
spiegelwanden				x	
losse kasten	x				Grenen kast in de berging op de begane grond en de ladekast en hangkast op de voorste slaapkamer
legplanken/schappen	x				
wastafels met accessoires	x				
toiletaccessoires	x				
badkameraccessoires	x				
(huis)telefoon toestellen				x	
telefooncentrale				x	
intercomsysteem/videofoon-systeem	x				De intercom en automatische ontgrendeling zijn defect
rookmelders	x				

Bijzondere opmerkingen:

Informatielijst

behorende bij Chopindreef 101 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 1 oktober 2002 bij Le Grand & Van Geet notarissen, thans De Jonge & Smit 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?	Ja, normale zaken. O.a. lidmaatschap VVE is verplicht. Zie ook het bewijs van eigendom. 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 akte van splitsing d.d. 12 januari 1995.
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. Van wie zijn de erfafscheidingen (de schuttingen en hekjes) op de grens met de burens?
- Aan de voorzijde bij de entreepartij:
 Het hekwerk tussen nr. 99 en 101 = van nr. 99
 Het hekwerk tussen nr. 101 en 103 = van ons
 Het hekwerk wat parallel aan het fietspad loopt is door de betreffende huisnummers betaald.

Publiekrechtelijke informatie

- | | | |
|-----|---|--------|
| 10. | Is er in het kader van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, ruilverkaveling en/of onteigening iets bijzonders over het perceel te melden? | Nee. |
| 11. | Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven? | Nee. |
| 12. | Is er mogelijk sprake van aanwijzing van het perceel of de omgeving als gemeentelijk monument, Rijks-monument of zgn. "Beschermd Stadsgezicht"? | Nee. |
| 13. | Zijn er zgn. "beeldbepalende" elementen aangewezen door de overheid (beschermd bomen o.i.d.)? | Nee. |
| 14. | 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. |
| 15. | Gebruikt u het pand nu uitsluitend als woning of is er tevens sprake van ander gebruik (kantoor, praktijk, winkel, o.i.d.)? | Ja. |
| 16. | Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? | Ja. |
| 17. | 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. |
| 18. | Wat is volgens het bestemmingsplan de bestemming van het perceel? | Wonen. |
| 19. | Zijn u bepaalde ontwikkelingen bekend in uw omgeving (bijv. bestemmingsplanwijzigingen, veranderingen in uitzicht of verkeerssituaties), welke voor een koper wetenswaard zijn? Zo ja, welke? | Nee. |

20. Is er toestemming of goedkeuring van derden vereist voor de verkoop (bijv. van de gemeente, erfverpachter, curator of kantonrechter?) Nee. Wel een meldingsplicht bij de VVE.

Appartementsrecht/coöperatieve Vereniging

21.	Wat is de naam van de VVE?	VVE Frederic Chopin
22.	Wie is de administrateur/ penningmeester van de VVE	Mevrouw M. Martens.
23.	Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VVE?	Woningen: 4.
24.	Is er sprake van een groot eigenaar? Zo ja, hoeveel % van de stemmen bezit deze?	Nee.
25.	Is de VVE ingeschreven bij de Kamer van Koophandel? Zo ja, wat is het Kvk-inschrijfnummer?	Ja, onder nummer 85922234
26.	Welk bedrag dient er momenteel <u>per maand</u> als bijdrage aan de VVE te worden betaald?	€ 50,- per maand.
27.	Heeft de Vereniging het voornemen om dit bedrag binnen afzienbare tijd te verhogen?	Waarschijnlijk de normale indexering na het verschijnen van de jaarrekening.
28.	Is in dit bedrag ook een voorschotbedrag begrepen voor ev. stookkosten?	Nee.
29.	Heeft de VVE een collectieve opstalverzekering?	Ja.
30.	Welke overige collectief afgesloten verzekeringen zijn er?	Aansprakelijkheidsverzekering en een brand-/glas-opstalverzekering.
31.	Is de herbouwwaarde door een erkend taxateur vastgesteld?	De herbouwwaarde wordt ieder jaar berekend door de verzekeringsadviseur.
32.	Dient er bij verkoop van het appartement door de koper entreegeld betaald te worden aan de VVE? Zo ja, hoeveel?	Nee.
33.	Heeft de VVE mogelijk ook afspraken gemaakt voor bijv. het collectief onderhoud van de c.v.-installaties (of mogelijk andere afspraken)?	Nee.

34.	Zijn er mogelijk (onderhouds-)kosten welke u voor eigen rekening moet nemen (bijv. i.v.m. het indertijd zelf aanbrengen van bepaalde voorzieningen)?	De VVE betaalt alleen de opstalverzekering en de bankkosten. De uitgaven gaan altijd in overleg en indien nodig met mogelijk een extra bijdrage.
35.	Hoe beoordeelt u de financiële situatie van de VVE?	Zie vraag 34.
36.	Is er sprake van een reservefonds/reservefondsen?	Zie vraag 34 en vraag 37.
37.	Hoeveel geld zit er in de reserve(-s) van de VVE?	Per 31 december 2024 was het banksaldo € 2.200,-
38.	Is er een MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP) opgesteld? Zo ja, wanneer is deze opgesteld en wat is de looptijd van dit MJOP?	Nee.
39.	Vergadert de VVE minimaal 1 keer per jaar?	Ja.
40.	Wanneer is de laatste ledenvergadering gehouden?	13 maart 2025.
41.	Zijn de notulen van de laatste vergadering, de laatste financiële jaarstukken en de begroting ter inzage?	Ja.
42.	Is er iets geregeld m.b.t. het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten (door de bewoners zelf of is dat uitbesteed)?	Nee. Er zijn geen gemeenschappelijke ruimten.
43.	Is het houden van kleine huisdieren (honden, katten e.d.) toegestaan door de VVE?	Ja, mits deze geen overlast veroorzaken.
44.	Heeft u een “harde” vloer (parket, laminaat, plavuizen o.i.d.) en zo ja, voldoet die aan de isolatienorm van de Vereniging?	Ja, deze voldoet aan de norm (zwevende laminaatvloer met ondervloer).

Technische staat

45.	Wat is het oorspronkelijk bouwjaar van de opstallen?	1996.
-----	--	-------

46.	Is er nadien ingrijpend verbouwd. Zo ja, wanneer?	Ja, In 2006: - het toilet en de badkamer vernieuwd - 2 kunststof dakramen geplaatst In 2009: - dakkapel voorzien van kunststof ramen en kozijnen In 2020: - de garderobekamer omgebouwd tot werkkamertje waarbij een meubelmaker de kasten en het bureau op maat heeft gemaakt In 2023/2024: - De 2^e verdieping opgeknapt waarbij de plafonds zijn vervangen en (m.u.v. de voorste slaapkamer) alles glad is gestuukt. Verder hebben wij in de beginperiode dat wij hier kwamen wonen de wasmachineaansluiting verplaatst van de badkamer naar de inpandige berging.
47.	Wat is de bouwaard van de woning?	Vloeren: betonvloeren. Binnenwanden: Cellenbeton. Buitengevels: Stenen spouwmuren. Dak: Beschoten kap met pannen gedekt. De dakkapel heeft een plat dak gedekt met bitumen.
48.	En van de bijgebouwen?	De berging is inpandig.
49.	Zijn er in de bijgebouwen bijzondere voorzieningen (gas, water, elektra, isolatie o.i.d.)?	De berging is v.v. elektra, water en een afvoer.
50.	Zijn er de laatste jaren grote reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	Alle dakgoten van het complex zijn in 2025 vernieuwd.
51.	Zijn er mogelijk nog bepaalde garanties (bijv. keukenapparatuur, c.v.-ketel) overdraagbaar aan de koper?	Nee.
52.	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot (de wapening van het beton wordt zichtbaar, doordat er stukken van het beton zijn losgekomen) in vloeren, balkons, lateien of andere onderdelen van de woning? Zo ja, waar?	Nee.
53.	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

- | | |
|---|--|
| 54. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering (stank, breuken, lekkage o.i.d.)? Zo ja, welke en wanneer? Hoe is dat opgelost? | Nee. |
| 55. Lopen alle afvoeren (wastafels, gootstenen, toiletten, badkamer, regenpijpen, e.d.) goed door? Zo neen, welke niet? | Ja. |
| 56. Zijn er beschadigingen aan wastafels, het bad, de douchebak, toiletpotten, gootstenen, etc.? | Ja, enkele gebruikssporen. |
| 57. Heeft u last van (dak- of andere)lekkages (gehad)? | Ja, op de naden van de dakgoot maar deze zijn allemaal vervangen voor nieuwe exemplaren. Verder is er lekkage geweest t.p.v. de dak doorvoer van nr. 99 maar dit is gerepareerd. Aandachtspuntje: het plafond van de badkamer is onder het raam iets aangetast door vocht en datzelfde geldt voor de hoek van de douche. |

Elektrische installatie

- | | |
|---|---|
| 58. Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie? | 8. |
| 59. Zijn deze alle aangesloten? | Ja. |
| 60. Is er daarnaast een speciale groep voor elektrisch koken aangesloten? | Nee. |
| 61. Beschikt uw woning naast de hiervoor genoemde voorzieningen over zgn. "krachtstroom"? | Nee. |
| 62. Is/zijn er ook (een) aardlekschakelaar(s)? Zo ja, hoeveel? | Ja, 2 stuks. |
| 63. Zijn er zonnepanelen aanwezig? | Nee. |
| 64. Zo ja, zijn de panelen uw eigendom of van de VVE? | N.v.t. |
| 65. 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.) | De meterkast is in verleden ge-upgradet door Van Panhuis Installatietechniek. |

- | | | |
|-----|--|---|
| 66. | Is er ergens nog oude canvas bedrading (een soort katoen-achtige omwikkeling van de stroomdraden i.p.v. plastic) in de woning? | Nee. |
| 67. | 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? | Ja, wij hebben het stopcontact in de voorste slaapkamer verplaatst i.v.m. het plaatsen van een koof om het schoorsteenkanaal. |

Verwarming

- | | | |
|-----|---|---|
| 68. | Hoe wordt de woning verwarmd (c.v. of losse kachels)? | Centrale verwarming middels radiatoren en een allesbrander in de woonkamer. |
| 69. | Bij centrale verwarming: Is er een eigen ketel en zo ja, wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel? | Een Intergas HR combi-ketel van 2013. |
| 70. | Is er een onderhoudscontract en zo ja, bij wie? | Ja, bij Scheer & Foppen in Harderwijk. |
| 71. | Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt? | Juni 2025. |
| 72. | Dient de installatie vaak te worden bijgevuld? | Nee. |
| 73. | Zijn er radiatoren/vertrekken die niet warm worden? | In het toilet en de berging zit geen radiator. |
| 74. | Hoe is de warmwatervoorziening van de woning geregeld? | Via de combi-ketel. |
| 75. | Wordt er voor de verwarming en/of de warmwatervoorziening ook gebruik gemaakt van andere energiebronnen (zon-, daglicht-, windenergie, o.i.d.)? | Nee. |

Schilderwerk

- | | | |
|-----|--|--|
| 76. | Wanneer is er voor het laatst aandacht besteed aan het buitenschilderwerk? | Bij de onderbuurman van nr. 99 en ons: 2025. |
| 77. | Is dat toen helemaal gedaan of was er sprake van bijwerken? | Compleet!
Aandachtspunten voor de toekomst wat ons betreft:
- houten rand balkon
- keukenraam |

- | | |
|--|---|
| 78. Wordt het buitenschilderwerk gedaan onder verantwoordelijkheid van de VVE en heeft u daarin zelf enige inspraak of verplichting? | In samenspraak met de VVE maar wel voor eigen rekening. |
|--|---|

Platte daken

- | | |
|---|---|
| 79. Is de dakbedekking van de platte daken wel eens vernieuwd of gerepareerd? Zo ja, dan graag een toelichting. | Ja, het bitumen dak van de dakkapel is in 2021 preventief vervangen voor zogenaamde 'witte' bitumen (warmte afstotend). |
|---|---|

Keukeninrichting

- | | |
|---|--|
| 80. Wat is de leeftijd van de keukeninrichting? | 2015. |
| 81. Is de apparatuur ook van die datum? Zo nee, dan graag een specificatie. | Ja, behalve de vaatwasser. Deze is van 2014. |
| 82. Werkt alle apparatuur naar behoren? | Ja. |
| 83. Wat zijn de merken van de diverse apparaten? | AEG m.u.v. de afzuigkap, die is van Zanussi en de vaatwasser is van Siemens. |

Thermische isolatie

- | | |
|---|-----------------------------|
| 84. Wanneer u een benedenwoning heeft: Is de parterrevloer geïsoleerd? Zo ja, hoe? | Benedenburen.... |
| 85. En de spouw? Zo ja, hoe? | Ja, bij de bouw geïsoleerd. |
| 86. Wanneer u boven in het gebouw woont: Is er dakisolatie? | Ja, bij de bouw geïsoleerd. |
| 87. Beschikt de woning over dubbel glas en zo ja, waar? | Ja, overal. |
| 88. 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

- | | |
|--|---|
| 89. Is er mechanische ventilatie (ventilatoren) in de woning aanwezig (te denken valt aan toilet, badkamer, keuken e.d.) en zo ja, waar? | Ja, maar wij hebben deze sinds 2015 uitgeschakeld omdat de keuken en de badkamer een eigen ventilatie hebben. |
| 90. Functioneert dat ventilatiesysteem momenteel goed? | Zie vraag 89. |

- | | | |
|-----|---|---|
| 91. | Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard in de woonkamer? | Ja. |
| 92. | Wanneer is de schoorsteen voor het laatst geveegd? | In 2024. |
| 93. | Functioneren de rookgasafvoeren naar behoren? | Ja.
Ter info: als er geen wind is duurt het wel wat langer voor het vuur aan gaat. |

Milieu

- | | | |
|-----|---|------|
| 94. | Is u iets bekend over bodemverontreiniging of bestaat er naar uw idee kans op bodem- of grondwaterverontreiniging op deze locatie? | Nee. |
| 95. | 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. |
| 96. | Is er mogelijk asbesthoudend ,materiaal of eterniet in of om de woning aanwezig? (Eternietplaten zijn harde grijze platen -welke mogelijk later geschilderd zijn- van ca. 0,5 cm dik). Zo ja, waar? | Nee. |
| 97. | Blijft er in het pand “zeil” achter dat er al lag vóór 1980? | Nee. |

Ongedierte

- | | | |
|-----|--|------|
| 98. | Heeft u wel eens last van ratten, muizen of ander ongedierte? | Nee. |
| 99. | Is er aanleiding om rekening te houden met de aanwezigheid van al of niet actieve houtvernietigers (houtworm, boktor, knaagkevers, zwam o.i.d.)? | Nee. |

Omgeving

- | | | |
|------|---|---|
| 100. | Zijn er bijzonderheden te melden over de woonomgeving (bijv. stankoverlast van de omgeving, geluidshinder, bureu o.i.d.)? | Nee. Wel is de snelweg hoorbaar bij bepaalde windrichting. |
| 101. | Hoe is de parkeervoorziening in de directe omgeving? | Prima! Er is voldoende openbare parkeergelegenheid schuin tegenover het huis. |

102.	Is er een parkeervergunning nodig in uw straat of omgeving? Zo ja, wat zijn daarvan de kosten?	Nee.
103.	Waar is de dichtst bijzijnde basisschool?	Op enkele minuten fietsafstand bevinden zich diverse basisscholen in de wijk.
104.	En op welke afstand liggen de winkels?	Ca. 5 minuten fietsen.
105.	Hoe ver is het naar het station NS?	Ca. 6 autominuten en 7 minuten fietsen.
106.	En naar de op- en afrit van de snelweg?	Ca. 5 autominuten.

Vaste lasten

107.	Wat is het bedrag van de momenteel geldende W.O.Z.-beschikking?	€ 335.000,-
108.	Wat is de peildatum van de W.O.Z.-taxatie?	1 januari 2024.
109.	Hoe hoog is de laatste aanslag van de Onroerende Zaakbelasting op <u>jaar</u> basis?	€ 333,66
110.	Wat dient u aan watersysteemheffing te betalen <u>per jaar</u> ?	€ 65,33
111.	Hoeveel bedraagt het rioolrecht (<u>jaarbedrag</u>)?	€ 155,50
112.	Bij welk nutsbedrijf neemt u electriciteit af?	Vattenfall.
113.	En door wie wordt aan u gas geleverd?	Vattenfall.
114.	Welke voorschotbedragen betaalt u <u>per maand</u> voor gas en elektra?	€ 154,-
115.	Hoe hoog is de afvalstoffenheffing <u>per jaar</u> ?	€ 483,- per huishouden voor 3 grijze containers, 1 groene container en 1 container voor papier. Deze zijn voor ons en de overige 2 appartementseigenaren (nr. 103 en de bovenwoning op nr. 82 aan de overkant).

Algemeen

116.	Zijn bij alle sloten sleutels aanwezig (Belangrijk om even goed te checken! Denk ook aan ev. kastdeuren)? Zo nee, van welke niet?	Ja.
------	---	-----

117.	Ligt er ergens onder de huidige vloerbedekking een laminaat-, parket- tegel- of andere vloer?	Nee.
118.	Zijn er bepaalde zaken in uw huis gehuurd of geleased? Zo ja, graag bijzonderheden opgeven	Nee.
119.	Waar is de wasmachineaansluiting?	In de inpandige berging op de begane grond.
120.	Is er een oplaadpunt voor elektrisch rijden en/of fietsen aanwezig?	Er zit een stopcontact in de inpandige berging voor het laden van de accu t.b.v. een elektrische fiets. Verder zijn wij geïnformeerd dat er binnenkort 2 laadpalen worden geplaatst op het openbare parkeerterrein hier schuin tegenover.
121.	Zijn er onderhoudscontracten en/of garanties overdraagbaar aan de koper?	Nee.
122.	Wanneer u een benedenwoning heeft: Is er een kruipluik in de woning aanwezig en zo ja, waar?	Ja, in de berging.
123.	Zijn er buitenkranen en zo ja, waar zijn die af te tappen bij vorst?	Nee.
124.	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?	Als een koper geen voorkeur heeft gaan wij graag naar De Jonge & Smit notarissen in Harderwijk.
125.	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, maar na 23 jaar laten wij dit huis met pijn in ons hart achter. Het is dan ook dat wij de camper graag bij huis willen parkeren, want anders waren we hier niet weggegaan. Het is een heerlijk huis! Wij hopen dan ook dat de nieuwe eigenaren er net zo fijn gaan wonen als dat wij hebben gedaan.

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.

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 het totaal van 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 € 200,- 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