
WONEN

begint bij Brandt Makelaars



Smeepoortstraat 8
HARDERWIJK

VRAAGPRIJS € 795.000,-- 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	penthouse
Type woning	appartement
Woonoppervlakte	166 m²
Perceeloppervlakte	niet van toepassing
Inhoud	663 m³
Bouwjaar	1997
Energie label	C
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel

OMSCHRIJVING

In het statige en kleinschalige complex "Residence de Koningsveste" (12 woonappartementen) mogen wij nu te koop aanbieden dit royale **PENTHOUSE** (ca. 166 m²) met een ruim dakterras en meerdere (franse) balkons. Een absolute pré is dat men in de ondergelegen parkeergarage beschikt over een privé-parkeerplaats en een royale berging. Een eventuele 2e parkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage kan separaat worden bijgekocht.

Werkelijk fantastisch gelegen aan de rand van het centrum, aan een stadsgracht, nabij groengebied en zeer centraal ten opzichte van diverse voorzieningen als horeca, winkels, openbaar vervoer en het Wolderwijd. Het complex "Residence de Koningsveste" is gebouwd in 1997 met goede materialen, alle isolatie en voorzien van een lift- en videofooninstallatie.

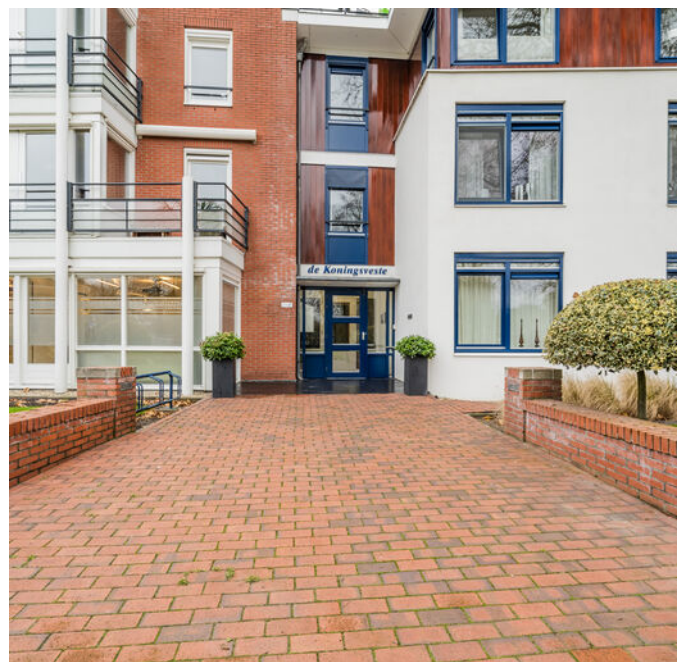
Wilt u dit appartement graag bekijken? Dan kan dat natuurlijk eenvoudig! Neemt u gerust contact met ons op voor een afspraak en wij leiden u met alle plezier rond.

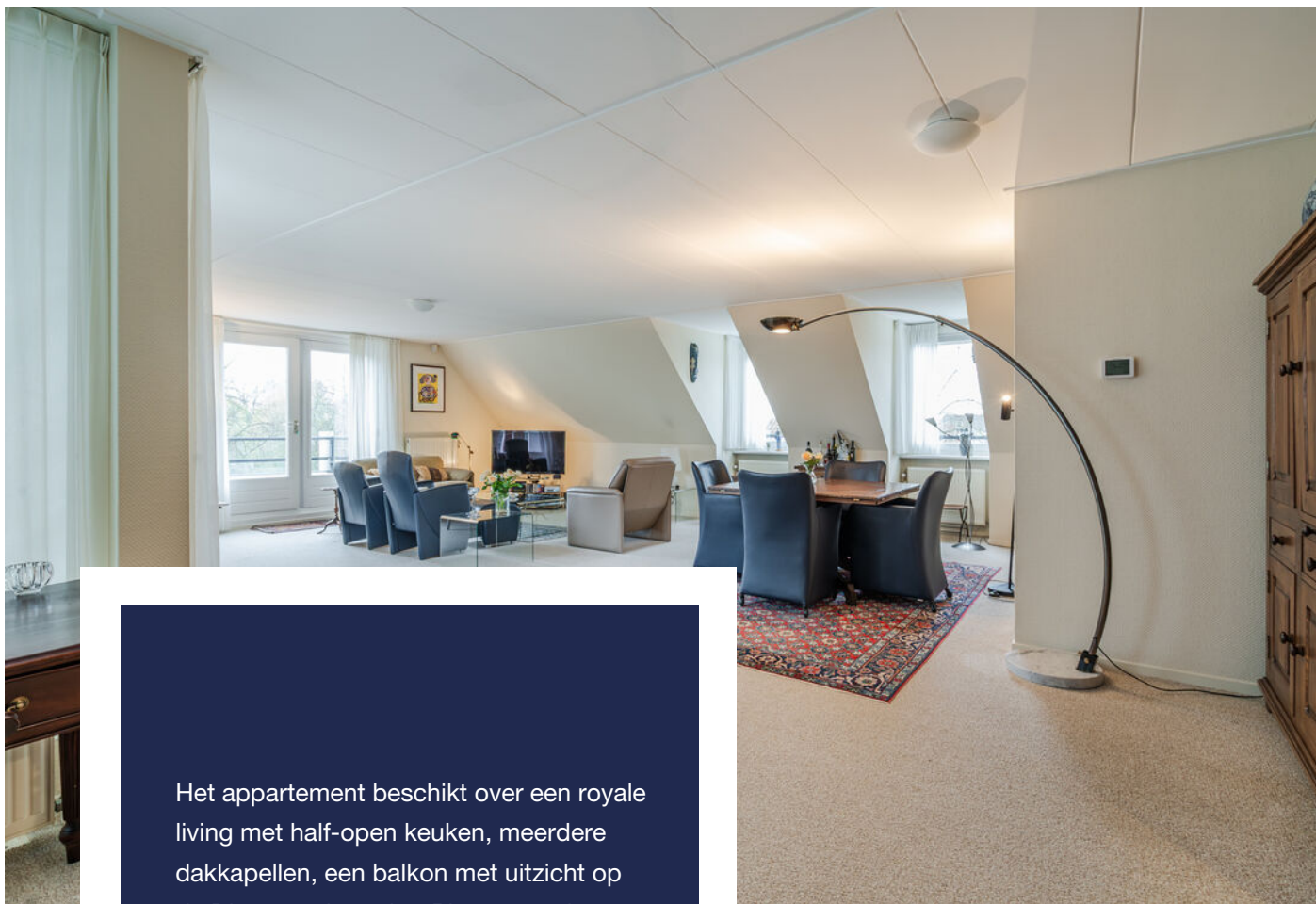
INDELING: royale hal/entree, garderobe, separaat toilet met fonteintje, cv-kast, ruime woonkamer met vaste kasten/berging, dakkapellen, royaal dakterras en fijn balkon met zicht richting de oude stad, half-open keuken met inbouwapparatuur, meterkast, inpandige berging met wasmachine-/droger-aansluiting, ruime badkamer met ligbad, douche, wastafel in meubel, toilet en bidet, ouderslaapkamer met inloopkast, 2 extra slaapkamers en een 2e badkamer met douche, wastafel en 3e toilet.

Zolder: vlizotrap naar bergvliering.

OPVALLEND:

- * fraai **PENTHOUSE** op uitstekende stand gelegen
- * royale buitenruimte en meerdere (franse) balkons
- * 3 slaapkamers en 2 badkamers
- * privé parkeerplaats (2e p.p. mogelijk) en fietsenberging in het souterrain
- * ligging direct bij de binnenstad op levendig punt
- * complex beschikt over fraaie tuin en voldoende gastenparkeerplaatsen





Het appartement beschikt over een royale living met half-open keuken, meerdere dakkapellen, een balkon met uitzicht op de Diepgracht en het Plantagepark en openslaande deuren naar het ruime dakterras op de zonzijde.







Na de oplevering in 1997 is het appartement voorzien van een keukeninrichting in een lichte kleurstelling en met inbouwapparatuur, zoals een kookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combi-magnetron.



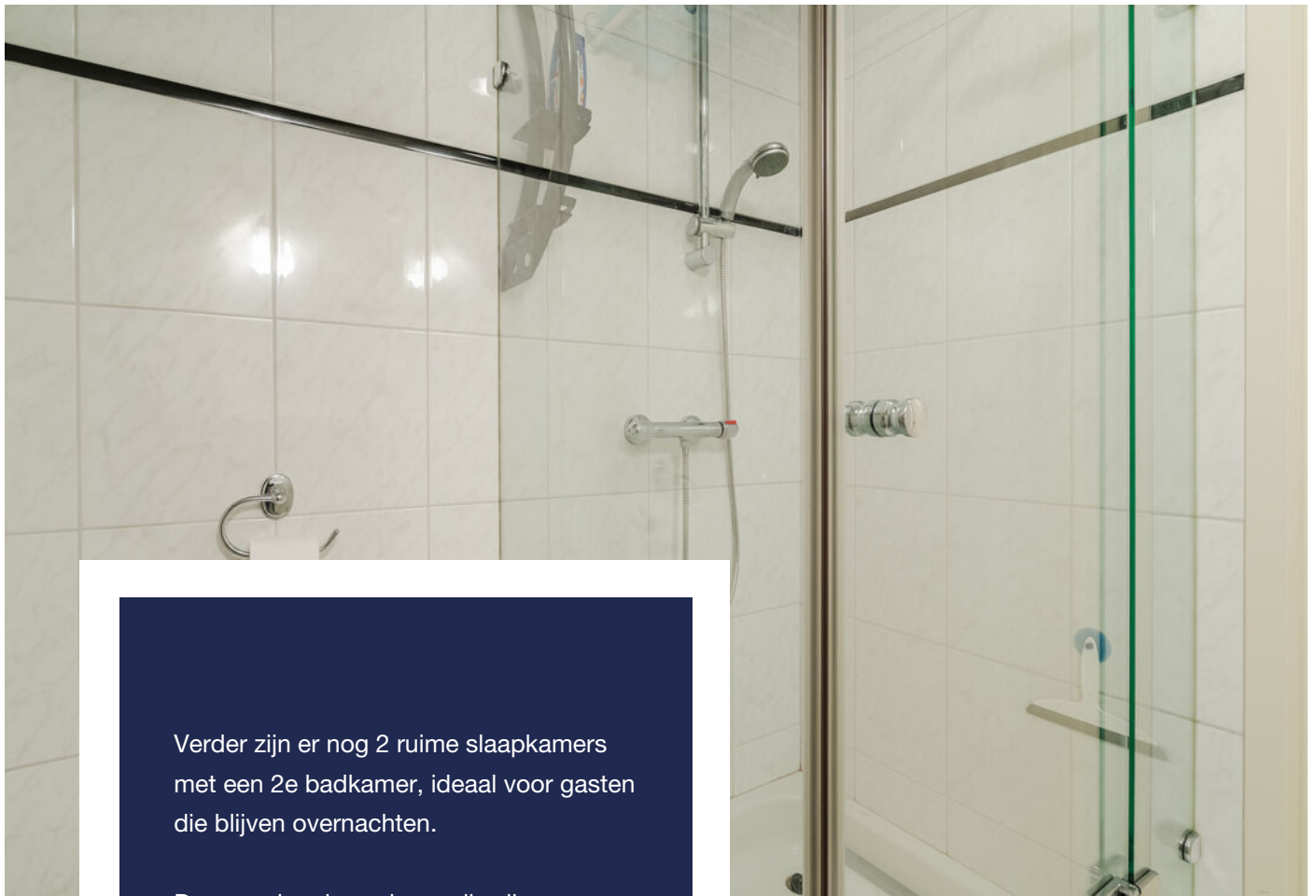




Via de ruime hal/entree bereikt u de ouderslaapkamer met balkon, praktische inloopkast en deze geeft direct toegang tot de complete badkamer voorzien van een ligbad, douchecabine, 2e toilet met bidet en wastafelmeubel.

Men heeft destijds de 2 badkamers en het toilet ingericht met fris en compleet sanitair en tegelwerk.





Verder zijn er nog 2 ruime slaapkamers met een 2e badkamer, ideaal voor gasten die blijven overnachten.

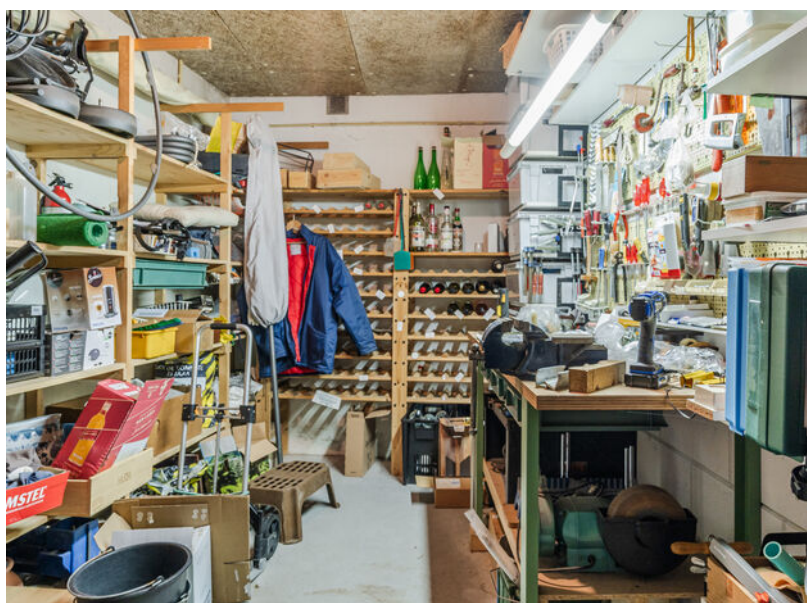
De meerdere bergnissen die zijn gecreëerd onder de schuine kanten van het dak zorgen voor veel bergruimte







Dit appartement beschikt over een privé-parkeerplaatsen en een berging in het souterrain en een 2e parkeerplaats is eventueel bij te kopen. Tevens is er een mogelijkheid voor de gasten op het afgesloten privé-buitenterrein te parkeren! Voor een complex aan de rand van de stad is dat natuurlijk een absolute meerwaarde.







Wilt u dit appartement graag bekijken?
Dan kan dat natuurlijk eenvoudig!

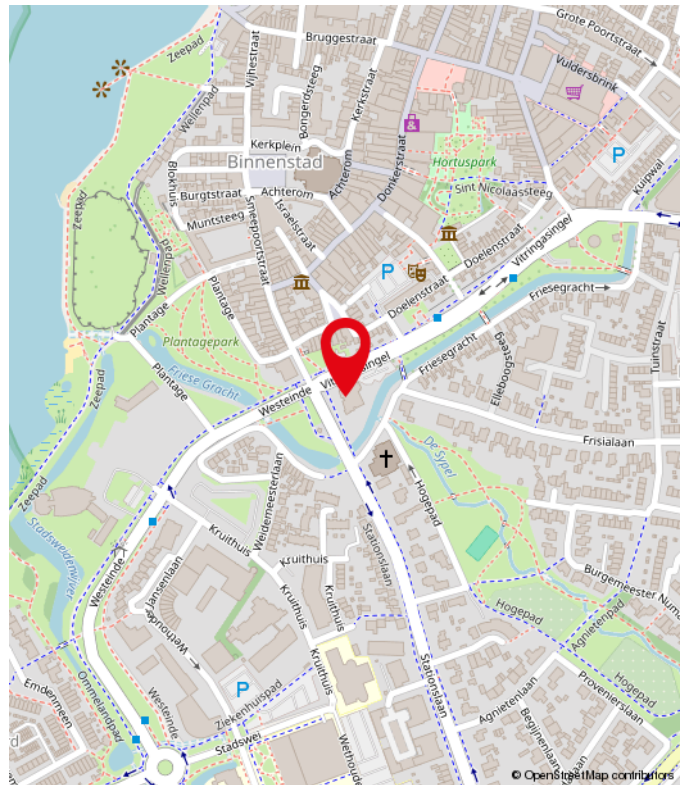
Neemt u gerust contact met ons op voor
een afspraak en wij leiden u met alle
plezier rond.



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.

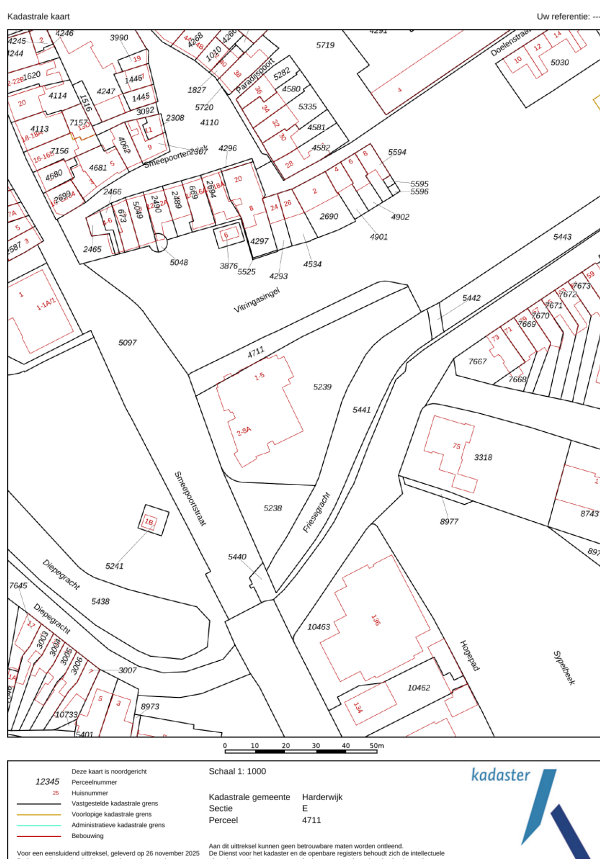


Via de Vischpoort kun je heerlijk flaneren op de zeer fraai aangelegde boulevard en wandelen naar het unieke strandeiland

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.

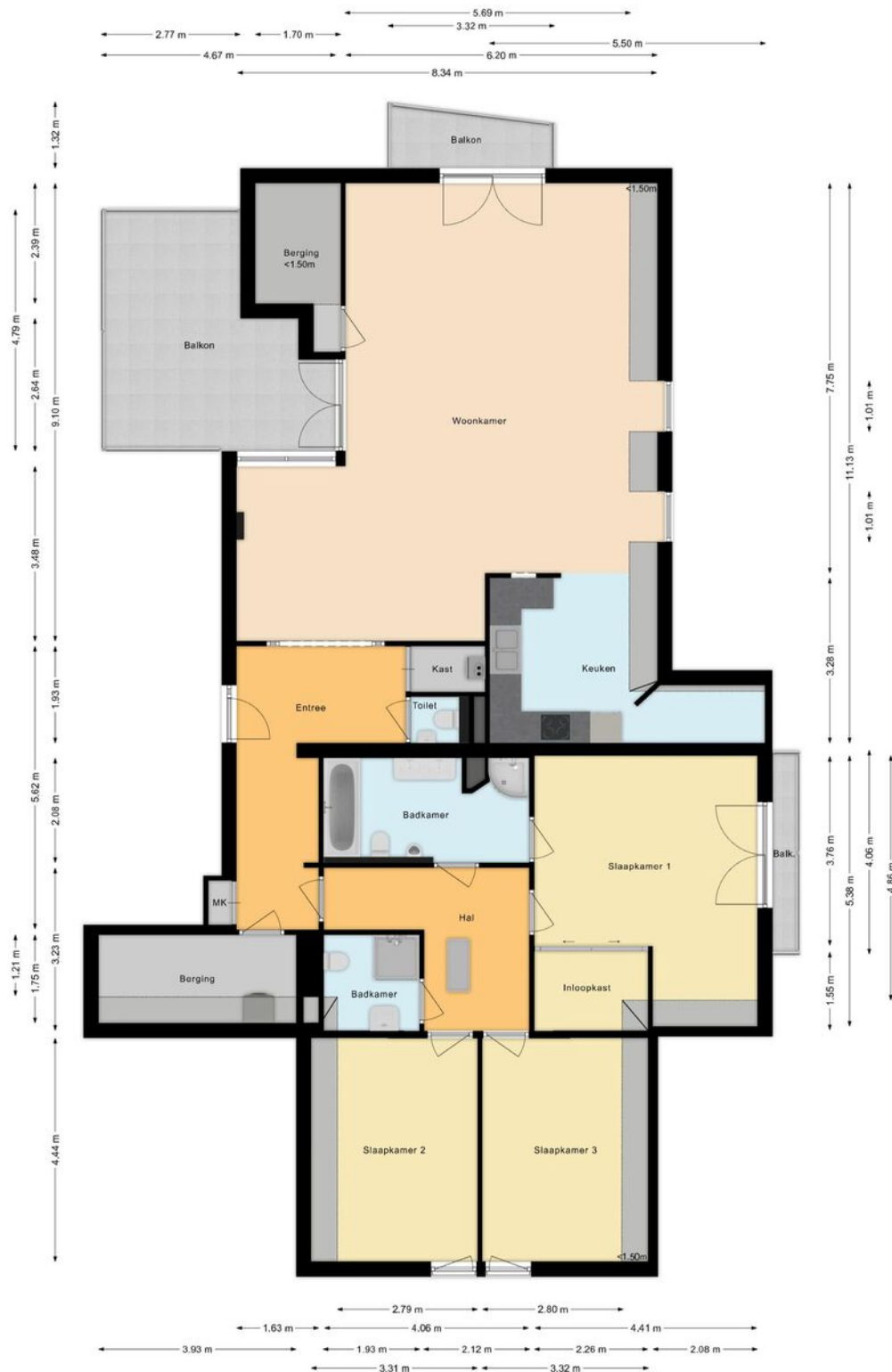
Harderwijk wordt omgeven door de gezellige plaatsen Hierden, Nunspeet, Elburg, Ermelo, Putten en Zeewolde en ligt via de autosnelweg A-28 op ongeveer een uur rijden van de Randstad. Met de komst van een nieuw stationsgebouw en een geheel nieuwe stationsomgeving met alle benodigde faciliteiten heeft Harderwijk 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!'

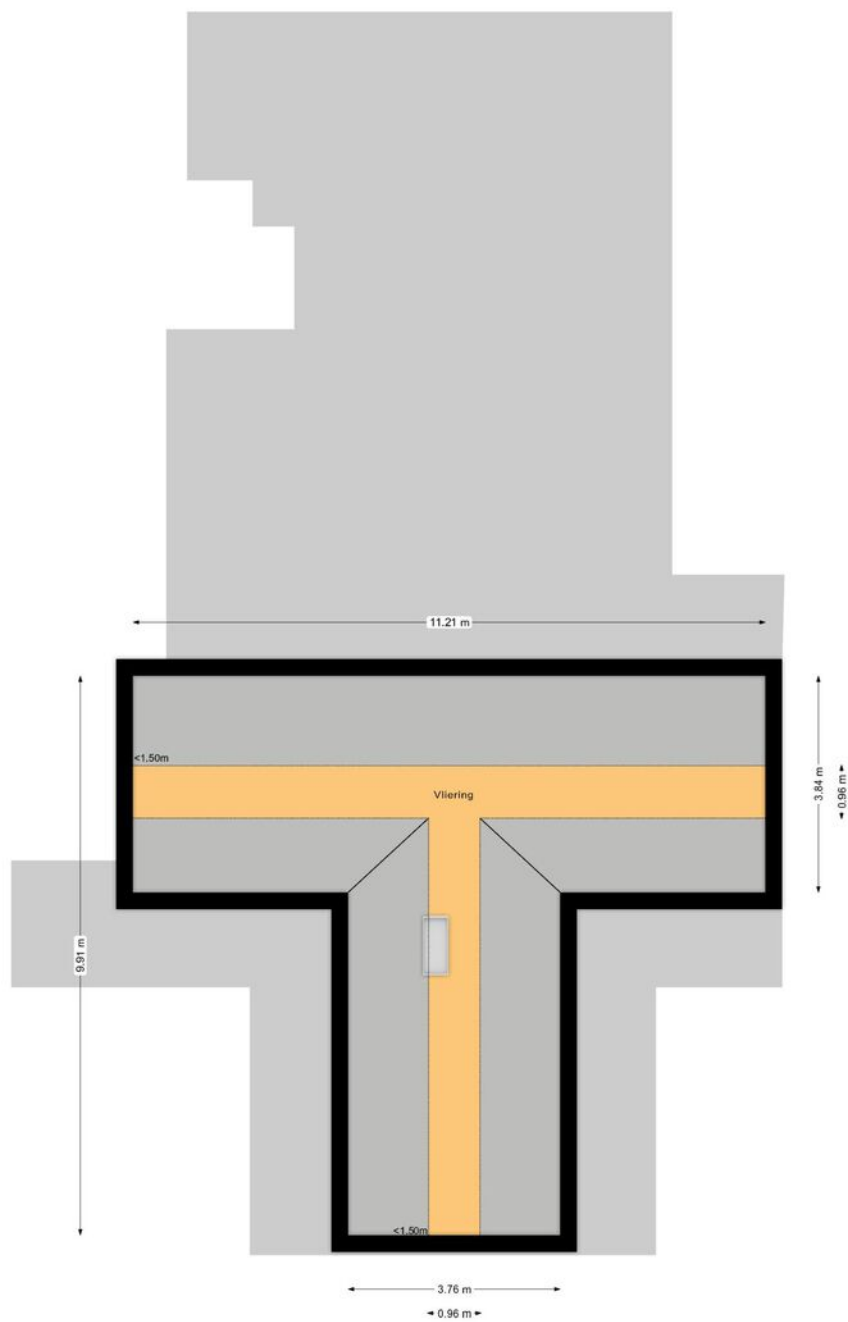




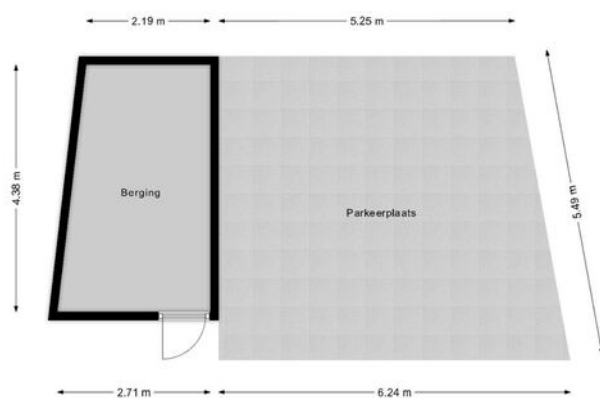
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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)?

- *Plaatselijk een beschadiging mogelijk;*
- *Voor het overige geen bijzonderheden voor een appartement van dit type en deze leeftijd.*

1.2 Reparaties

Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?
Zo ja, welke?

- *Normaal onderhoud uitgevoerd.*

1.3 Kosten

Met welke reparaties en of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)?

- *Er wordt normaal onderhoud uitgevoerd (grootendeels 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.*

1.4 Bouwaard

Wat is de bouwaard van het woonhuis (steens- of spouwmuren, beschoten of onbeschoten kap, houten of betonnen vloeren)?

- Gevels : *spouwmuren;*
- Woningscheidende muur : *massieve muren;*
- Begane grond vloer : *betonnen vloer;*
- 1e verdiepingvloer : *betonnen vloer;*
- 2e verdiepingvloer : *betonnen vloer;*
- 3e verdiepingvloer : *betonnen vloer;*
- Vliering : *houten balklaag;*
- Kap : *Gedeeltelijk bedekt met dakpannen en gedeeltelijk met bitumineuze dakbedekking.*

1.5 Betonvloeren

Zijn in uw onroerende zaak betonvloeren van het fabrikaat "Kwaaitaal", "TBI" of "Manta" toegepast?
Zo ja, zijn de vloeren aangetast (betonrot)?

- *Neen.*

1.6 Kruipluik

Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar is deze gesitueerd?

- *Neen.*

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)?

- *Geen bijzonderheden.*
- *In 2010 is het complex voorzien van een brandmeldinstallatie (VVE). Jaarlijks onderhoud.*
- *In 2025 rookgas afvoeren door VVE laten aanpassen aan de nieuwe gasketelwet.*

1.8 Platte daken

Wanneer zijn deze voor het laatst vernieuwd of gerepareerd?

- *In 2021 vernieuwd.*

1.9 Schilderwerk

Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?

- *Wordt door de VVE constant bijgehouden.*

1.10 Garanties

Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar met betrekking tot uw onroerende zaak of apparatuur?
Zo ja, welke en tot hoe lang?

- *Eventueel lopende garanties gaan over op de nieuwe eigenaar.*

INFORMATIELIJST

2. Voorzieningen

2.1 Centrale verwarmingsinstallatie - Welk systeem? - Bouwjaar ketel? - Type ketel? - Onderhoudscontract? - Bijzonderheden?	- <i>Combiketel met radiatoren;</i> - <i>Circa 2009;</i> - <i>HR-combiketel;</i> - <i>Ja, via Oosterhoff Poolen;</i> - <i>Ketel functioneert, maar is afgeschreven.</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>Onbekend;</i> - <i>Keuken, toilet en badkamers.</i>
2.4 Electriche installatie - Aantal groepen? - Aardlekschakelaar aanwezig?	- <i>8 groepen;</i> - <i>Ja, voorzien van 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>Ja;</i> - <i>Ja;</i> - <i>Ja, t.p.v. de woonkamer en slaapkamer;</i> - <i>Ja, t.p.v. de woonkamer.</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>± 1998;</i> - <i>± 1998, vaatwasser / koelkast wel eens vernieuwd.</i>
2.8 Sanitair Wanneer zijn sanitair en tegelwerk geplaatst?	- <i>1997/1998 de badkamer en toilet ingericht.</i>
2.9 Isolatie Waar en welke isolatie is toegepast? - Vloer - Spouwmuur - Dak - Plafonds / wanden - Beglazing	- <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Geïsoleerd met glaswoldekens;</i> - <i>Geïsoleerde dakelementen (polystyreen);</i> - <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Geheel voorzien van dubbel glas.</i>

3. Omgeving

3.1 Hoe is de gezinssamenstelling van de buren? - Naast (nr. 8a) - Onder (nr. 6)	- <i>Alleenwonende.</i> - <i>Samenwonend stel.</i>
---	--

INFORMATIELIJST

3.2 Hebben uw directe burenen, voorzover u bekend, (ver-)bouwplannen ?	- <i>Niet voor zover bekend.</i>
3.3 Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving (bijvoorbeeld: burenen, geluidoverlast, stankoverlast, voorzieningen in de omgeving, etc.)?	- <i>Prettige woonomgeving aan de rand van de binnenstad.</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> <i>Nadere informatie bij de Gemeente Harderwijk.</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>Neen.</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>Neen.</i>
4.3 Bent u bekend met eventuele vervuiling van uw onroerende zaak (grond of grondwater) of omgeving?	- <i>Neen.</i>

5. Kadastrale Zaken

5.1 Wat is de kadastrale aanduiding van uw onroerende zaak?	- Gemeente: Harderwijk - Sectie: E - Nummer: 5240 A13 woning A22+23 parkeerplaatsen
5.2 Wat is de kadastrale oppervlakte van uw perce(e)l(en)? Eigen grond?	- <i>Niet van toepassing.</i> - <i>Ja.</i>
5.3 Kloppen, voorzover u bekend, de feitelijke erf-grenzen met de kadastrale grenzen?	- <i>Niet van toepassing.</i>
5.4 Van wie zijn de erfafscheidingen ? - Met de burenen rechts/links?	- <i>Eigendom van de VVE.</i>
5.5 Lopen er geschillen inzake grenzen, e.d.?	- <i>Neen.</i>

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>Het Model Reglement bij splitsing in appartementen is van toepassing met de aanvullingen en wijzigingen zoals genoemd in de splitsingsakte;</i> - <i>Het Huishoudelijk Reglement van de V.V.E. Residence "De Koningsveste" is van toepassing.</i> - <i>Algemene Verkoopvoorwaarden 1980 van toepassing.</i>
--	--

INFORMATIELIJST

6.2 Is de eigendomsakte beschikbaar?	- <i>Ja, deze ligt 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, de Vereniging van Eigenaars dient te zijner tijd wel gekend te worden in de verkoop.</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 (beschermde 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.</i>
6.8 Voldoet de onroerende zaak aan de eisen van nutsbedrijven/brandweer ?	- <i>Ja.</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>€ 717.000,-- (peildatum 01-01-2024)</i>
7.2 Is de onroerende zaak voldoende verzekerd ?	- <i>Ja, opstal is verzekerd door de VVE.</i>
7.3 Wat bent u verschuldigd aan: - Onroerende zaak belasting - Zuiveringslasten - Afvalstoffenheffing - Rioolrecht	- Eigenaarsdeel per jaar: € 714,13 - Circa € 290,00 per jaar; - € 195,00 (meerp.) per jaar + € 1,60 per aanbieding; - € 177,00 per jaar.
7.4 Zijn er zaken gehuurd, geleased of in bruikleen ?	- <i>Neen.</i>

8. Appartementenrechten

8.1 Zijn er bijkomende kosten (bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars en/of servicekosten)? Zo ja, welke?	- Bijdrage V.V.E. € 577,41 p/m (appartement) - Bijdrage V.V.E. € 40,44 p/m (per parkeerplaats)
8.2 Zijn alle verschuldigde bedragen ook betaald?	- <i>Ja.</i>
8.3 Hoe beoordeelt u de financiële positie van de Vereniging van Eigenaars? Zijn de financiële stukken (jaarverslag/begroting) ter inzage?	- <i>Zie MJOP en jaarrekening + notulen van de ALV.</i> - <i>Ja.</i>

INFORMATIELIJST

8.4 Heeft de Vereniging van Eigenaars in de toekomst belangrijke uitgaven? Is hiervoor in het verleden gereserveerd?	- Normaal onderhoud. <i>Tevens zijn recent de rookgasafvoeren van de individuele cv-installaties vervangen.</i> <i>Voor het overige zie notulen en MJOP</i>
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?	- <i>Ja.</i> - Bijzondere bepaling m.b.t. huisdieren (zijn niet toegestaan); - <i>Ja.</i>
8.6 Dient de Vereniging van Eigenaars toestemming te geven bij doorverkoop?	- Meldingsplicht aan de VVE.
8.7 Zijn de splitsingsakte en het bijhorende model-reglement ter inzage?	- <i>Ja.</i>

9. Overige informatie

9.1 Wat is de bouwaard van de overige opstallen? - Berging - Garage - Anders Zijn hierin bijzondere voorzieningen aanwezig (elektra, verwarming, isolatie)?	- <i>Inpandig in het souterrain;</i> - <i>Prive parkeerplaatsen in garage (nr. 9);</i> <i>Prive parkeerplaatsen (nr. 8) is bij te kopen;</i> - <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Elektra in de berging en wcd op balkon.</i>
9.2 Zijn er buitenkransen? Zo ja, zijn deze af te tappen (bij vorst)?	- <i>Neen;</i> - <i>Niet van toepassing.</i>
9.3 Hoe is de ligging van de tuin / het balkon?	- <i>Balkon op zuid-westen en dakterras op het zuiden.</i>
9.4 Wat is de gemiddelde breedte van het terras? Wat is de gemiddelde diepte van het terras?	- <i>Ca. 4,79 meter.</i> - <i>Deels ca. 2,77 en deels ca. 4,67 meter.</i>
9.5 Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving? Is er een parkeervergunning nodig in uw straat of in de omgeving?	- <i>Goed op eigen terrein (ook voor gasten) verder betaald en deels blauwe zone;</i> - <i>Ja.</i>
9.6 Is u verder nog informatie bekend die voor koper van belang kan zijn?	- <i>In het huishoudelijk reglement is opgenomen dat huisdieren niet zijn toegestaan, maar dat de Algemene Ledenvergadering ontheffing kan verlenen. Dat wordt per geval beoordeeld.</i> - <i>De informatie is afkomstig van de dochter van de laatste bewoner en die heeft de woning zelf nooit bewoond en weet dus niet of de woning over alle eigenschappen beschikt die voor een normaal gebruik gewenst zijn. In de koopakte zal een niet-bewoningsclausule worden opgenomen.</i> - <i>Verbruik electra ca. 3100 kWh;</i> - <i>Verbruik gas ca. 1140 m³.</i> - <i>De woning heeft een energielabel C geldig tot en met 15 december 2035.</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 ingehuurde 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: Smeepoortstraat 8, 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)kasten, legplanken, te weten			
- Stellingen / kasten in bergingen	X		
- Inloopkast slaapkamer + legplanken woonkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- Vinyl keuken	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Vriezer in berging	X		
- Wasmachine	X		
- Droger	X		
- 2e koelkast (berging)	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Bidet	X		
- 2e badkamer incl. sanitair	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonnescherf terras (matige staat)	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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