

---

# WONEN

begint bij Brandt Makelaars



Middenlaan 40  
HARDERWIJK

VRAAGPRIJS € 475.000,-- 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       | <b>eengezinswoning</b>                        |
| Type woning        | <b>tussenwoning</b>                           |
| Woonoppervlakte    | <b>127 m²</b>                                 |
| Perceeloppervlakte | <b>214 m²</b>                                 |
| Inhoud             | <b>490 m³</b>                                 |
| Bouwjaar           | <b>1954</b>                                   |
| Energie label      | <b>D</b>                                      |
| Isolatie           | <b>dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas</b> |
| Verwarming         | <b>c.v.-ketel</b>                             |

---

# OMSCHRIJVING

**RUIM, LICHT en PRETTIG** wonen op een fijne plek in de wijk Veldkamp/Engelserf!

Ben je op zoek naar een comfortabele gezinswoning met volop ruimte, een zonnige tuin en een prettige ligging? Deze fors uitgebouwde **TUSSENWONING** combineert het allemaal! Met vier volwaardige slaapkamers, een royale leefruimte op de begane grond en twee bergingen in de achtertuin is dit een huis waar je eenvoudig in kunt trekken!

De woonwijk ligt dichtbij het bosgebied, het Wolderwijd en de binnenstad. Ook de (middelbare) scholen en het buurtwinkelcentrum liggen direct om de hoek.

## OPVALLEND:

- Fors uitgebouwde tussenwoning met dakopbouw;
- Vier ruime slaapkamers en complete badkamer;
- Royale woonkamer met houtkachel en erker;
- Gezellige (woon-)keuken met terrasdeuren;
- Praktische bijkeuken en twee bergingen;
- Diepe, zonnige achtertuin op het zuidwesten;
- Rustige ligging in een kindvriendelijke wijk en op goede stand;

## INDELING:

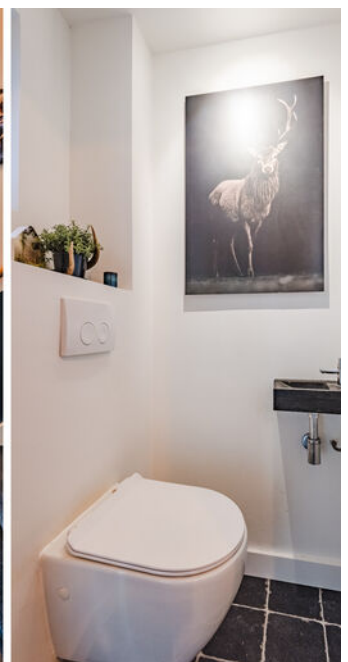
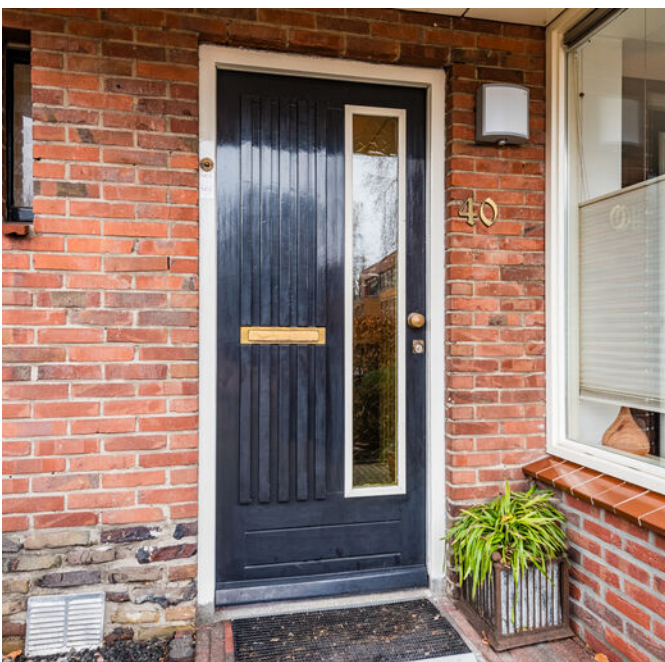
**Begane grond:** hal, toilet met fonteintje (2018), garderobe, kelderkast, royale woonkamer met erker en houtkachel, open (woon-)keuken met uitgebreide inrichting en inbouwapparatuur (2022), openslaande deuren naar terras, bijkeuken met uitstortgootsteen en wm-aansluiting en binnendoor naar de grote berging.

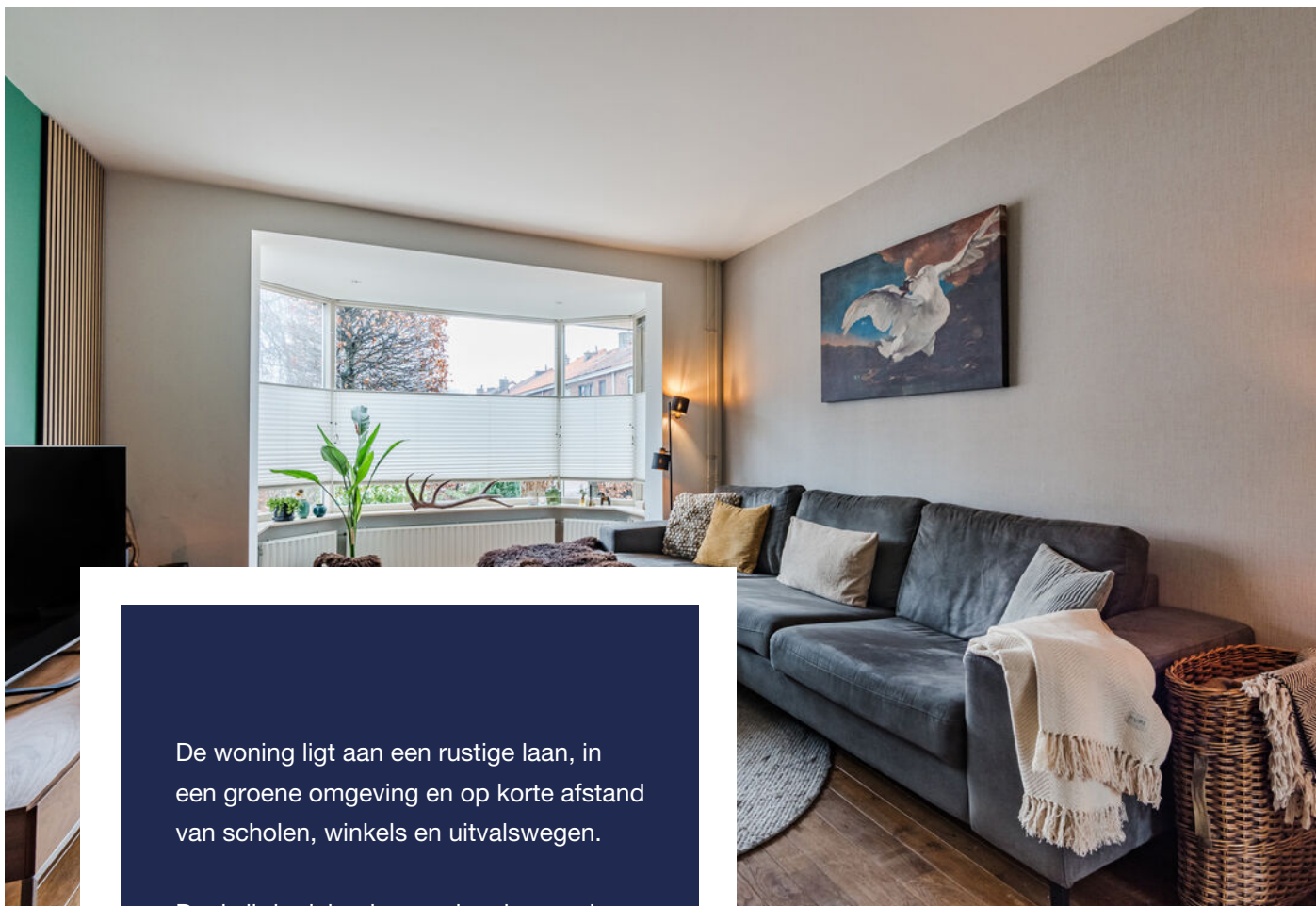
**1e verdieping:** overloop met bergkast, hoofdslaapkamer met kastenwand, 2 slaapkamers (1 met vaste kast), badkamer met douchecabine, wastafel, badkamerkast en 2e toilet.

**2e verdieping:** vaste trap naar voorzolder met bergruimte en cv-opstelling, goede zolderkamer met extra dakraam en nokverhogende dakkapel over de gehele breedte van de woning.

Een ideale woning voor gezinnen die ruimte, comfort en een fijne woonomgeving zoeken!

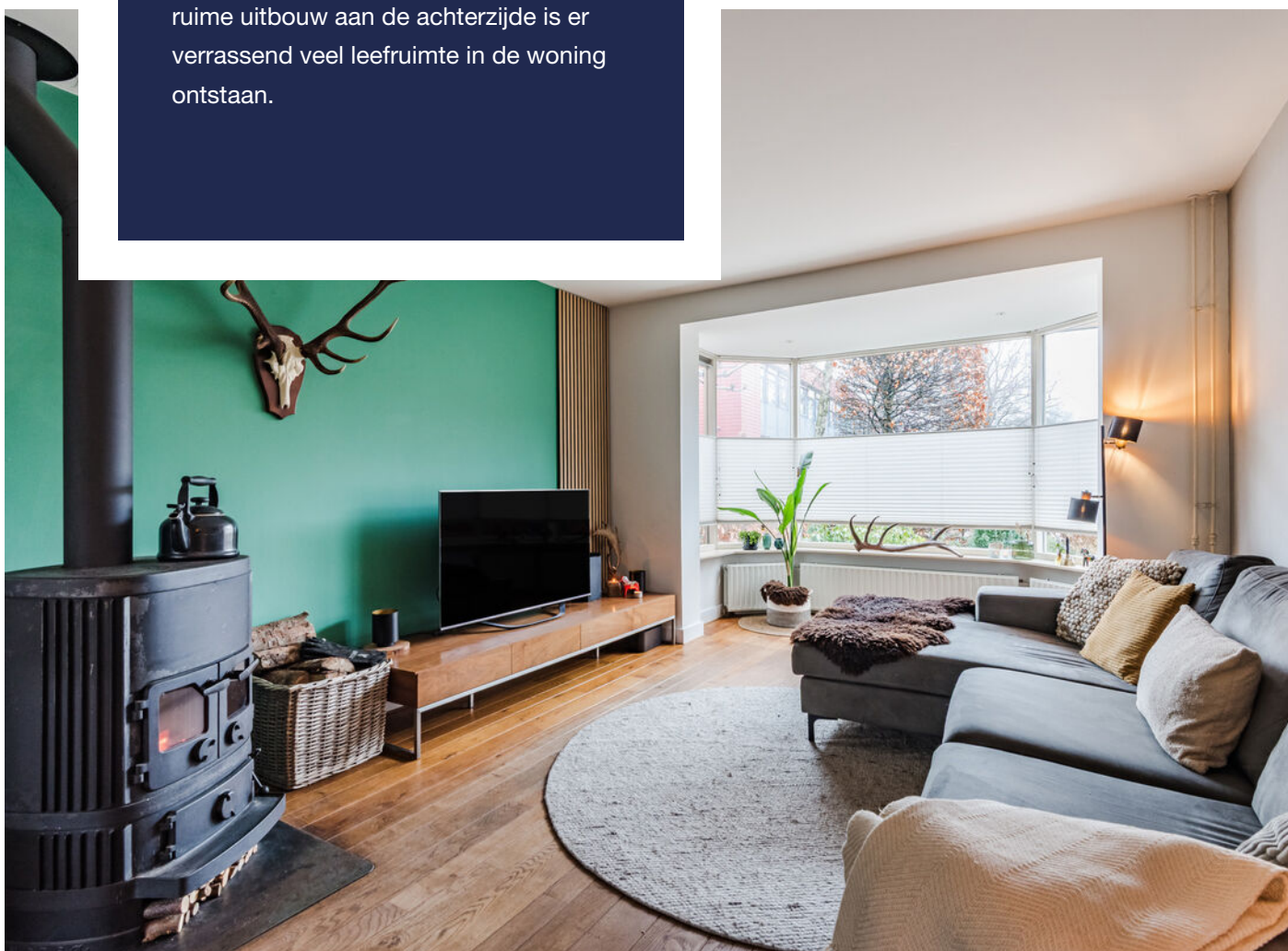
Wil je deze woning graag bekijken? Dan kan dat natuurlijk eenvoudig! Neem gerust contact met ons op en ervaar zelf de sfeer en mogelijkheden van deze mooie woning!





De woning ligt aan een rustige laan, in een groene omgeving en op korte afstand van scholen, winkels en uitvalswegen.

Dankzij de dakopbouw, de erker en de ruime uitbouw aan de achterzijde is er verrassend veel leefruimte in de woning ontstaan.







De woonkamer met erker aan de straatzijde en houtkachel gaat met een fraaie toog over in de gezellige (woon-) keuken en deze zijn samen zo'n 50 m<sup>2</sup> groot!

Via de openslaande deuren loop je bovendien zo het zonnige terras op.

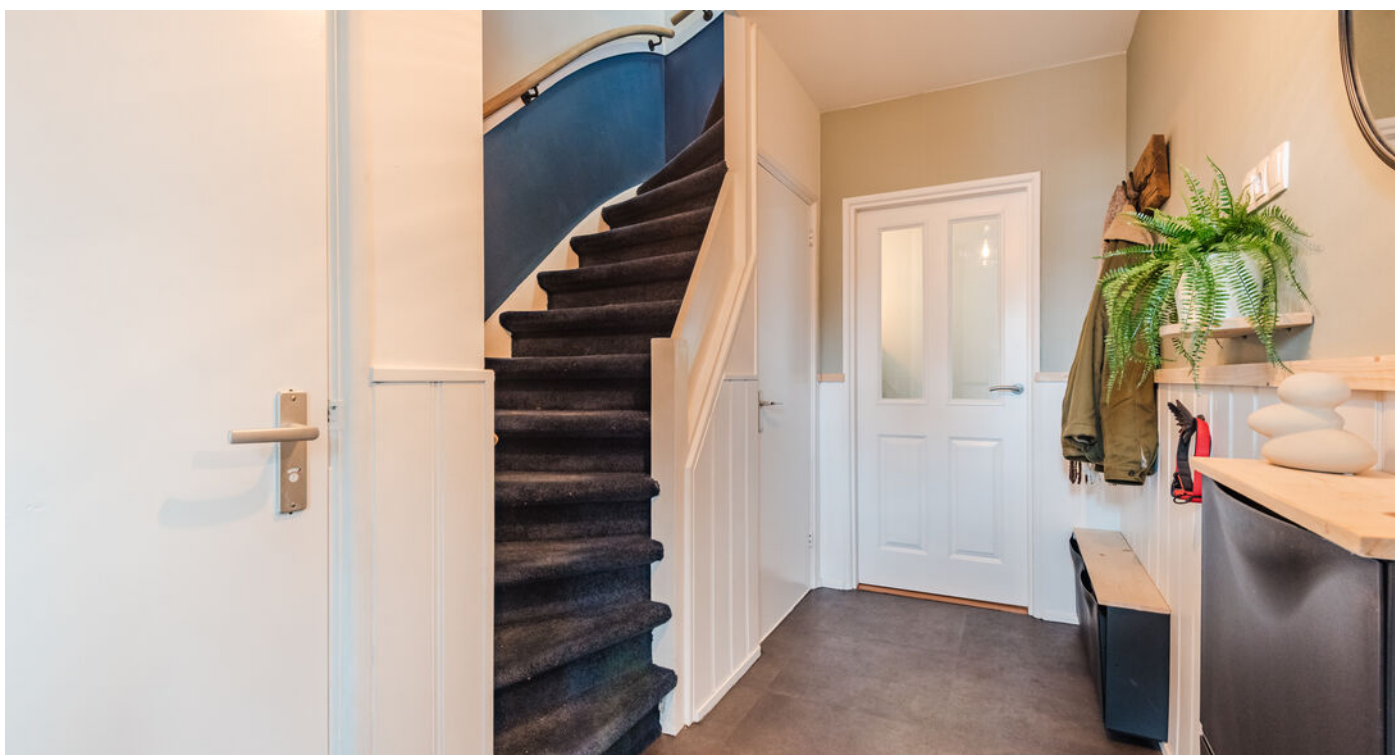


De keuken is recent vernieuwd en uitgevoerd met voldoende kastruimte en diverse inbouwapparatuur.





Bouwjaar 1954, waarna in 1988 voorzien van de dakopbouw en in 2001 van de forse uitbouw aan de achterzijde. Woonoppervlakte circa 127 m<sup>2</sup>. Inhoud circa 490 m<sup>3</sup>. Perceelsgrootte 214 m<sup>2</sup>.







Het sanitair is compleet en functioneel, waarbij de badkamer al wat ouder is.

Wil je deze woning graag bekijken? Dan kan dat natuurlijk eenvoudig! Neem gerust contact met ons op en ervaar zelf de sfeer en mogelijkheden van deze mooie woning!





De woning is overigens overwegend goed onderhouden, heeft een enkel onderhoudspunt en voorzien dubbel glas, deels dak- en spouwisolatie en een HR combi-ketel (2022 /huurtoestel). Mede door de dakopbouw beschikt deze woning over vier goede slaapkamers.







Buiten geniet je van een bijna 16 meter diepe achtertuin op het zuidwesten, met veel privacy, een onderhoudsvriendelijke inrichting en een achterom.

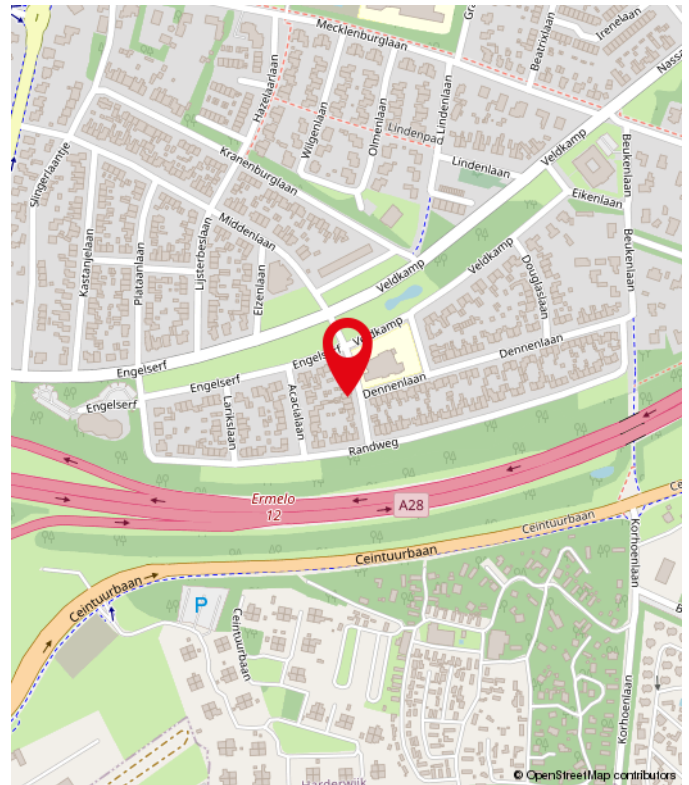
Achterin in de tuin vindt je een grote geïsoleerde stenen berging én een praktische houten berging met overkapping voor fietsen en opslag.



# 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.

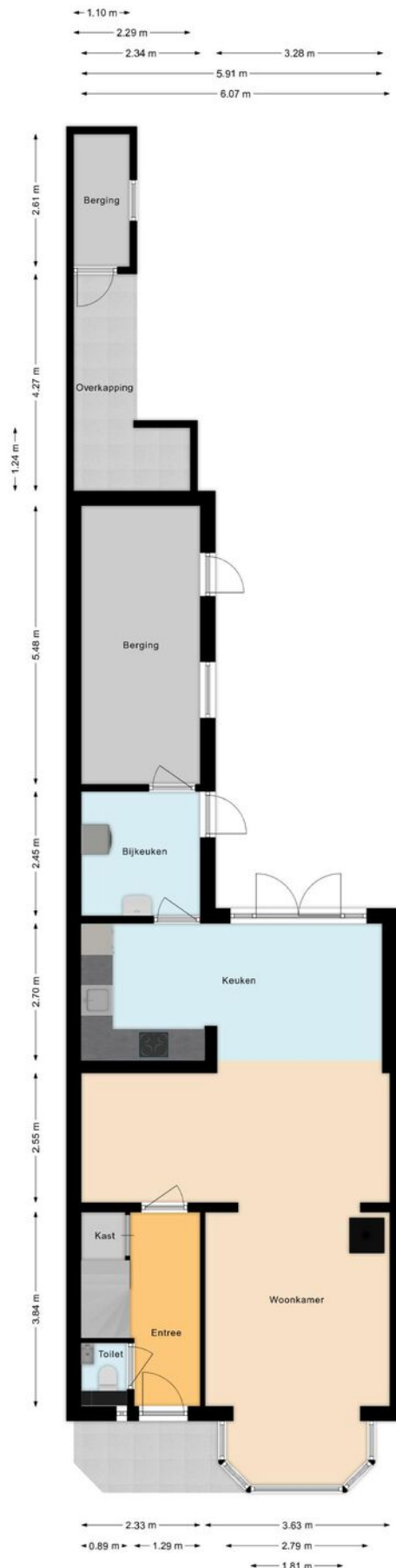
Harderwijk wordt omgeven door de gezellige plaatsen Hierden, Nunspeet, Elburg, Ermelo, Putten en Zeewolde en ligt via de autosnelweg A-28 op ongeveer een uur rijden van de Randstad. Met de komst van een nieuw stationsgebouw en een geheel nieuwe stationsomgeving met alle benodigde faciliteiten heeft Harderwijk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

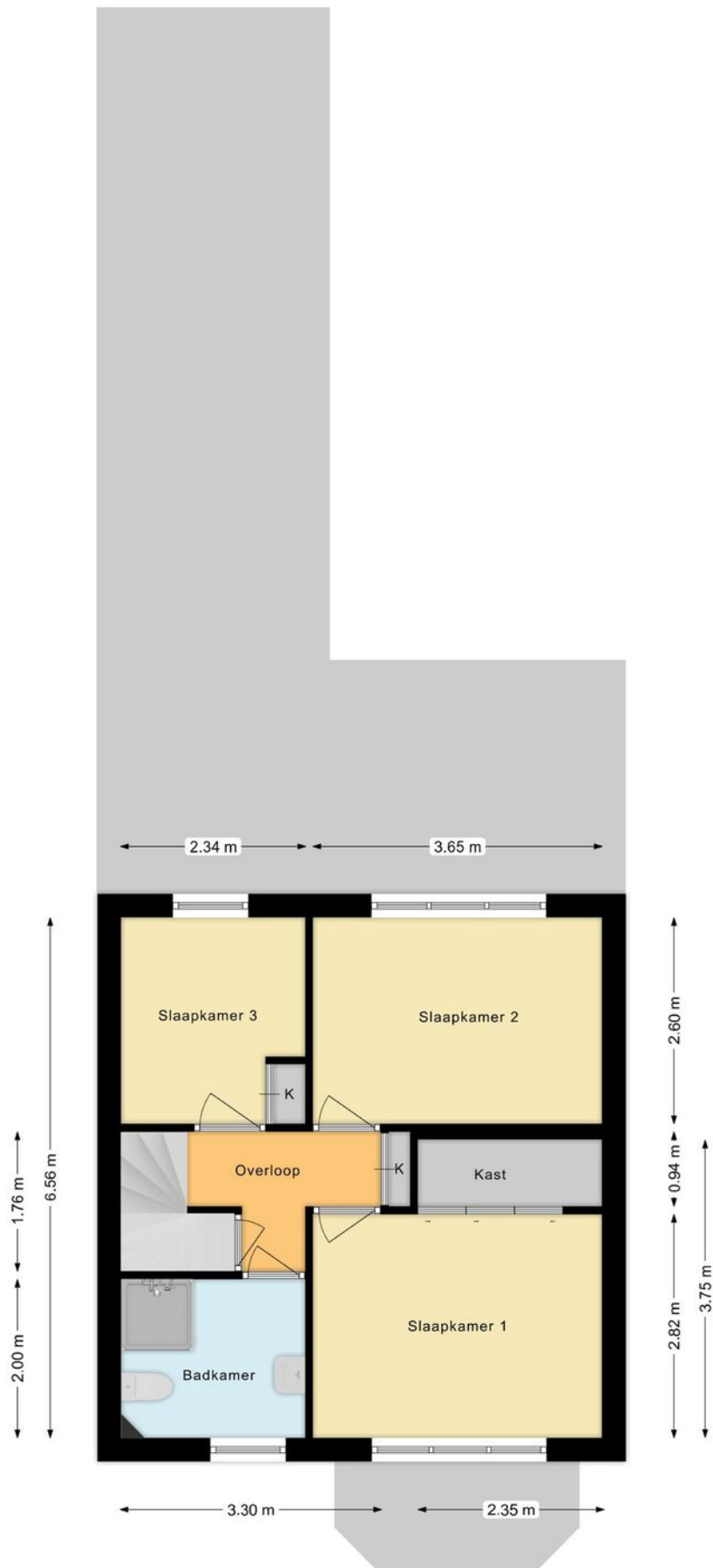




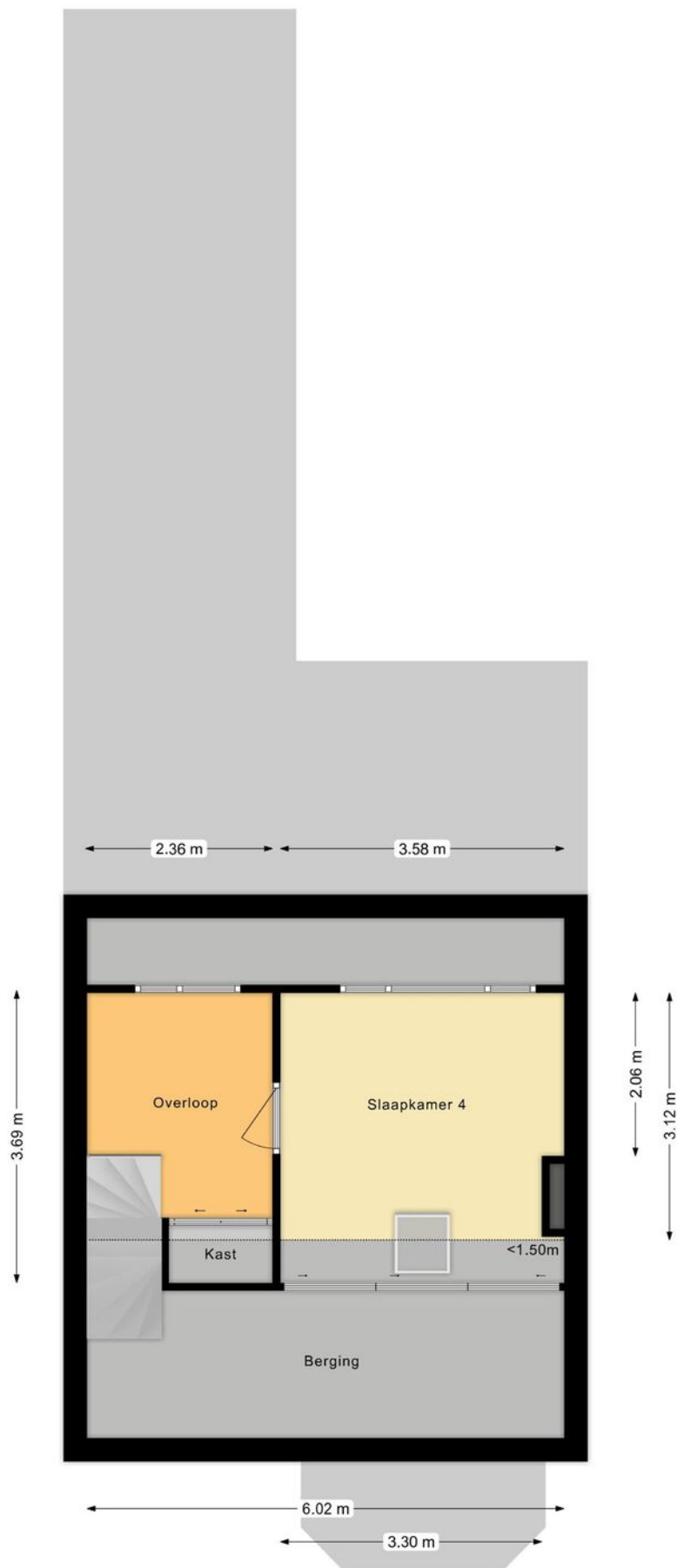
# PLATTEGROND



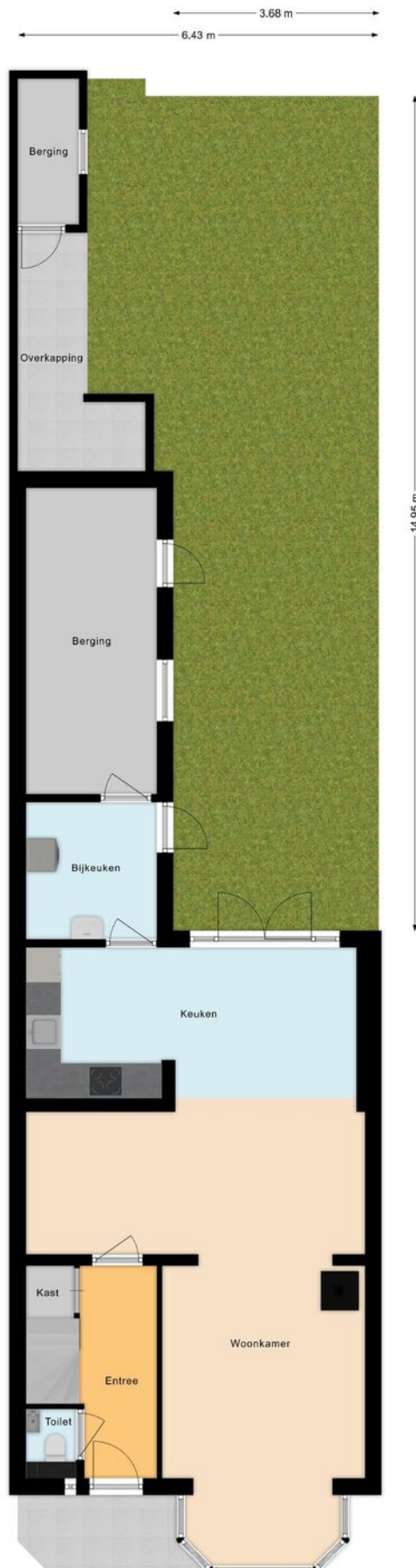
# PLATTEGROND



# 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)?

- **Plaatselijk enige scheurvorming in wand of muur mogelijk;**
- **Het houtwerk t.p.v. goten dient nagelopen te worden;**
- **In de basis betreft het een woning uit 1954;**
- **In de koopovereenkomst zal een zogenaamde ouderdomsclausule worden opgenomen;**
- **Plaatselijk beschadiging / klein defect mogelijk;**
- **Enkele dubbele ruit is "lek";**
- **Voor het overige geen bijzonderheden bekend voor een woning van dit type en deze leeftijd.**

### 1.2 Reparaties

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

- **In 1996 erker begane grond aangebouwd;**
- **In 1998 voorzien van (nieuwe) dakopbouw 2e verd;**
- **In 2001 voorzien van uitbouw begane grond aan achterzijde (gezamenlijk met burens);**
- **Voor het overige normaal onderhoud uitgevoerd.**

### 1.3 Kosten

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

- **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.**

### 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 : **spouwmuur;**
- Begane grond vloer : **deels beton / deels hout;**
- 1e verdiepingsvloer : **houten vloer;**
- 2e verdiepingsvloer : **houten vloer;**
- Kap : **beschoten kap met pannen, t.p.v. bergingen, uitbouw en erker een plat dak met bitumieuze 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)?

- **Nee, niet voor zover bekend.**

### 1.6 Kruipluik

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

- **Ter plaatse van de berging een luik (men kan onder het hele huis, m.u.v. de keuken en hal).**

### 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)?

- **De cv-installatie is in 1998 heraangelegd en de ketel is naar zolder verplaatst. In met name 2001 zijn leidingwerk en installatie grotendeels vernieuwd. De cv-ketel zelf is in 2022 vervangen.**

### 1.8 Platte daken

Wanneer zijn deze voor het laatst vernieuwd of gerepareerd?

- **In 2001 voorzien van nieuwe dakbedekking t.p.v. de uitbouw.**

### 1.9 Schilderwerk

Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?

- **Buitenschilderwerk is deels bijgehouden en dient weer verricht te worden, zeker t.p.v. de 2e verd.**

# INFORMATIELIJST

## 1.10 Garanties

Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar met betrekking tot uw onroerende zaak of apparatuur?

- *Niet voor zover bekend.*

## 2. Voorzieningen

### 2.1 Centrale verwarmingsinstallatie

- Welk systeem?
- Bouwjaar ketel?
- Type ketel?
- Onderhoudscontract?
- Bijzonderheden?

- *Combiketel met radiatoren;*
- *2022;*
- *HR-combi;*
- *Ja, bij Feenstra;*
- *Betreft een huurtoestel waar in de maandelijkse huur a € 40,63 het onderhoud is inbegrepen.*

### 2.2 Boiler / geiser

- Welk systeem?
- Bouwjaar?
- Inhoud?

- *Elektrische boiler t.b.v. warm water (bij)keuken;*
- *2001;*
- *15 liter.*

### 2.3 Mechanische ventilatie

- Bouwjaar?
- Op welke ruimten van toepassing?

- *Niet van toepassing;*
- *Niet van toepassing.*

### 2.4 Electriche installatie

- Aantal groepen?
- Aardlekschakelaar aanwezig?

- *9 groepen en 1 kookgroep;*
- *3 aardlekschakelaars.*

### 2.5 Aansluitingen

Is de onroerende zaak aangesloten op:

- Gas / water / elektra / glasvezel?
- Riolering?
- C.A.I. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing?
- Telefoon. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing?

- *Ja;*
- *Ja;*
- *Ja, woonkamer;*
- *Ja, woonkamer.*

### 2.6 Gaskachel(s), houtkachel(s), open haard

Wanneer zijn de rookgaskanalen het laatst geveegd?  
Functioneren de rookgaskanalen?

- *Februari 2026 (wordt jaarlijks gedaan);*
- *Prima.*

### 2.7 Keukeninrichting

Hoe oud is de keukeninrichting?  
Hoe oud is de keukenapparatuur?

- *2022;*
- *2022.*

### 2.8 Sanitair

Wanneer zijn sanitair en tegelwerk geplaatst?

- *Toilet begane grond van 2018;*
- *Badkamer 1e verdieping van 1996.*

### 2.9 Isolatie

Waar en welke isolatie is toegepast?

- Vloer
- Spouwmuur
- Dak
- Plafonds / wanden
- Beglazing

- *Geisoleerd t.p.v. de uitbouw;*
- *Geisoleerd t.p.v. de uitbouw;*
- *Volledig geisoleerd;*
- *T.p.v. de woonkamer en hal;*
- *Geheel voorzien van dubbel glas (ouder).*

# INFORMATIELIJST

## 3. Omgeving

|                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3.1</b> Hoe is de gezinssamenstelling van de <b>buren</b> ?<br>- Rechts (Nr. 38)<br>- Links (Nr. 42)                                                                                                                          | - <i>Echtpaar met één ouder kind;</i><br>- <i>Echtpaar.</i>                                                                                               |
| <b>3.2</b> Hebben uw directe burenn, voorzover u bekend, <b>(ver-)bouwplannen</b> ?                                                                                                                                              | - <i>Niet voor zover bekend.</i>                                                                                                                          |
| <b>3.3</b> Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw <b>woonomgeving</b> (bijvoorbeeld: burenn, geluidsoverlast, stankoverlast, voorzieningen in de omgeving, etc.)?                                                           | - <i>Neen, rustige, plezierige woonomgeving nabij plantsoen, dichtbij openbaar vervoer, winkelcentrum, scholen en uitvalswegen.</i>                       |
| <b>3.4</b> Zijn u bepaalde <b>ontwikkelingen</b> in uw woonomgeving bekend, welke voor de koper wetenswaard zijn (bijvoorbeeld: mogelijke bestemmingsplanwijzigingen, mogelijke veranderingen in uitzicht of verkeerssituaties)? | - <i>Geen bijzonderheden bekend.</i><br><b>NB: Te zijner tijd wordt de geluidswal bij de A28 vernieuwd. Nadere informatie bij de Gemeente Harderwijk.</b> |

## 4. Milieuhygiëne

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>4.1</b> Is er mogelijk <b>asbesthoudend materiaal</b> toegepast in of bij uw onroerende zaak (zeil, golfplaten, dakbeschot, brandvertragende platen, erfafscheidingen)?<br>NB: asbesthoudende materialen dienen op de door de bevoegde instanties voorgeschreven wijze te worden (laten) verwijderd. Dit kan extra kosten met zich meebrengen. | - <i>Niet voor zover bekend.</i> |
| <b>4.2</b> Zit er nog een <b>olietank</b> 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>                    |
| <b>4.3</b> Bent u bekend met eventuele <b>vervuiling</b> van uw onroerende zaak (grond of grondwater) of omgeving?                                                                                                                                                                                                                                | - <i>Neen.</i>                   |

## 5. Kadastrale Zaken

|                                                                                                                                      |                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>5.1</b> Wat is de <b>kadastrale aanduiding</b> van uw onroerende zaak?                                                            | - Gemeente: <b>Harderwijk</b><br>- Sektie: <b>D</b><br>- Nummer: <b>11117 en 11119</b> |
| <b>5.2</b> Wat is de <b>kadastrale oppervlakte</b> van uw perce(e)l(en)?<br>Eigen grond?                                             | - <b>214 m<sup>2</sup>;</b><br>- <b>Ja.</b>                                            |
| <b>5.3</b> Kloppen, voorzover u bekend, de feitelijke <b>erfgrenzen</b> met de kadastrale grenzen?                                   | - <b>Ja.</b>                                                                           |
| <b>5.4</b> Van wie zijn de <b>erfafscheidingen</b> ?<br>- Met de burenn rechts?<br>- Met de burenn links?<br>- Met de burenn achter? | - <b>Gezamenlijk;</b><br>- <b>Gezamenlijk;</b><br>- <b>Eigendom.</b>                   |
| <b>5.5</b> Lopen er <b>geschillen</b> inzake grenzen, e.d.?                                                                          | - <b>Nee.</b>                                                                          |

# INFORMATIELIJST

## 6. Kwalitatieve Zaken

|                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 6.1 Rusten er op uw onroerende zaak <b>erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of rechten, kettingbedingen, mandeligheden, anti-speculatiebedingen of andere bijzondere bepalingen</b> (zoals voorkeursrechten)? Zo ja, welke? | - <i>Ja, er is een erfdienstbaarheid van achterpad (zie eigendomsbewijs).</i> |
| 6.2 Is de <b>eigendomsakte</b> beschikbaar?                                                                                                                                                                                            | - <i>Ja, deze ligt ter inzage op het kantoor van de makelaar.</i>             |
| 6.3 Is er <b>toestemming of goedkeuring</b> vereist voor de verkoop van derden (bijvoorbeeld gemeente, curator, erfverpachter, parkeigenaar, V.V.E.)?                                                                                  | - <i>Nee.</i>                                                                 |
| 6.4 Zijn er <b>fiscale bijzonderheden</b> (bijvoorbeeld: BTW, bouwgrond of baatbelasting, voordeel overdrachtsbelasting, e.d.)?                                                                                                        | - <i>Nee.</i>                                                                 |
| 6.5 Is er sprake van een (voorbereiding tot) <b>aanwijzing in het kader van de Monumentenwet</b> (beschermd stads- of dorpsgezicht, gemeentelijk- of rijksmonument)?                                                                   | - <i>Nee.</i>                                                                 |
| 6.6 Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere <b>bestemming</b> op de onroerende zaak?                                                                                                                                        | - <i>Nee, woonbestemming.</i>                                                 |
| 6.7 Is er gebouwd of verbouwd zonder <b>vergunning</b> en/of melding?                                                                                                                                                                  | - <i>Nee.</i>                                                                 |
| 6.8 Voldoet de onroerende zaak aan de <b>eisen van nutsbedrijven/brandweer</b> ?                                                                                                                                                       | - <i>Ja.</i>                                                                  |
| 6.9 Zijn er <b>aanschrijvingen</b> en/of herstellingen voorgeschreven door <b>overheid of nutsbedrijven</b> ?                                                                                                                          | - <i>Nee.</i>                                                                 |

## 7. Financiële Zaken

|                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7.1 Wat is de <b>waarde</b> van de onroerende zaak volgens de geldende beschikking <b>W.O.Z.</b> ?                                                         | - <i>€ 435.000,-- (peildatum 01-01-2024)</i>                                                                                                                             |
| 7.2 Is de onroerende zaak <b>voldoende verzekerd</b> ?                                                                                                     | - <i>Ja.</i>                                                                                                                                                             |
| 7.3 Wat bent u verschuldigd aan:<br>- <b>Onroerende zaak belasting</b><br>- <b>Zuiveringslasten</b><br>- <b>Afvalstoffenheffing</b><br>- <b>Rioolrecht</b> | - <i>Eigenaarsdeel per jaar € 433,26</i><br>- <i>Circa € 300,00 per jaar;</i><br>- <i>€ 195,00 (basis) per jaar+ € 8,00 per lediging;</i><br>- <i>€ 177,00 per jaar.</i> |
| 7.4 Zijn er zaken <b>gehuurd, geleased</b> of in <b>bruikleen</b> ?                                                                                        | - <i>Ja, cv-ketel (zie 2.1)</i>                                                                                                                                          |

# INFORMATIELIJST

## 8. Appartementsrechten

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

## 9. Overige informatie

|                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9.1 Wat is de <b>bouwaard</b> van de <b>overige opstallen</b> ?<br>- Berging<br><br>Zijn hierin bijzondere <b>voorzieningen</b> aanwezig (elektra, verwarming, isolatie)? | - <i>Aangebouwd / steen / spouw / dak gedekt met bitumineuze dakbedekking / beton vloer</i><br>- <i>Houten berging met afdak voor fietsen e.d.</i><br><br>- <i>Elektra, verwarming, water en afvoer.</i>       |
| 9.2 Zijn er <b>buitenkranen</b> ?<br>Zo ja, zijn deze af te tappen (bij vorst)?                                                                                           | - <i>Ja, voorzijde;</i><br>- <i>Ja, ter plaatse van de kelderkast.</i>                                                                                                                                         |
| 9.3 Hoe is de <b>ligging van de tuin / het balkon</b> ?                                                                                                                   | - <i>De tuin is gelegen op het zuid-westen.</i>                                                                                                                                                                |
| 9.4 Wat is de <b>gemiddelde breedte</b> van de tuin?<br>Wat is de <b>gemiddelde diepte</b> van de tuin?                                                                   | - <i>Circa 4,50 meter gemiddeld;</i><br>- <i>Circa 16,00 meter;</i>                                                                                                                                            |
| 9.5 Hoe is de <b>parkeervoorziening</b> in de omgeving?<br>Is er een <b>parkeervergunning</b> nodig in uw straat of in de omgeving?                                       | - <i>Voldoende in de straat.</i><br>- <i>Neen.</i>                                                                                                                                                             |
| 9.6 Is u verder nog informatie bekend die voor koper van belang kan zijn?                                                                                                 | - <i>De woning heeft een energielabel D. Geldig t/m 25 oktober 2027.</i><br>- <i>De dakgoten van deze rij woningen moeten worden vernieuwd, waar mogelijk in één keer. Hier is overleg met de burens over.</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.

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 geldverstrekker 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: Middenlaan 40, 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 |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Houtkachel                               | X             |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| - Deel van de opbouwverlichting          |               | X        |              |
|                                          |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Vaste legplanken e.d.                  | X             |          |              |
| - Kastenwand hoofdslaapkamer             | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| - Gordijnen slaapkamers 1e verdieping    |               | X        |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

| Beschrijving                                                | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Toilet met de volgende toebehoren                           |               |          |              |
| - toilet                                                    | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                           | X             |          |              |
| - fontein                                                   | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                         |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                    | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                            | X             |          |              |
| - toilet                                                    | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                           | X             |          |              |
| - Spiegel                                                   | X             |          |              |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |               |          |              |
| Brievenbus                                                  | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                               | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie             | X             |          |              |
| Rookmelders                                                 | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                           | X             |          |              |
| Screens                                                     | X             |          |              |
| Rolluiken                                                   | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                            | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                     | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                              |               |          |              |
| - CV-installatie                                            | X             |          |              |
| - boiler                                                    | X             |          |              |
| Tuin - Inrichting                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                       | X             |          |              |
| Beplanting                                                  | X             |          |              |
| Losse plantenbakken                                         |               |          | X            |
| Tuin - Verlichting/installaties                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                           | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                  | X             |          |              |
| Tuin - Bebouwing                                            |               |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

| Beschrijving                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X             |          |              |

|                     |
|---------------------|
| Overig - Contracten |
| CV: Ja              |

---

# 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](mailto:info@brandtmakelaars.nl) | [www.brandtmakelaars.nl](http://www.brandtmakelaars.nl)