

---

# WONEN

begint bij Brandt Makelaars



**Wilgenlaan 9**  
HARDERWIJK

**VRAAGPRIJS € 715.000,-- 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>2-onder-1-kapwoning</b>
Woonoppervlakte	<b>151 m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>274 m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>625 m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>2000</b>
Energie label	<b>Volgt</b>
Isolatie	<b>dak-, muur- en vloer- isolatie. HR+ glas</b>
Verwarming	<b>c.v.-ketel, gashaard</b>

---

# Omschrijving

## HEERLIJK FAMILIEHUIS OP EEN ZEER GEWILDE LOCATIE!

Ben je op zoek naar een ruim opgezette **TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING** met garage? Met een praktische indeling, veel leefruimte op de begane grond, vijf (slaap-)kamers en voldoende bergruimte? Met een fijne, besloten tuin met voldoende zon- en schaduwplekken en praktische achterom? Op een uniek en rustige locatie nabij diverse voorzieningen? Dan is dit misschien wel het juiste huis voor je!

Deze doordacht opgezette en robuust gebouwde **TWEEKAPPER** biedt het namelijk allemaal en is gelegen in een rustig woonstraatje met een centrale ligging in het woonwijkje "Kranenburg-Zuid", op loopafstand van het NS-/busstation, het buurtwinkelcentrum en diverse scholen. Op de fiets ben je bovendien met 10 minuten in de binnenstad met alle winkels en horeca! Gebouwd in 2000, daarna altijd goed onderhouden, op onderdelen vernieuwd en verder verduurzaamd. De begane grond is voorzien van een mooie Bruynzeel parketvloer en is in 2017 grotengroten opnieuw afgewerkt en voorzien van glad stucwerk.

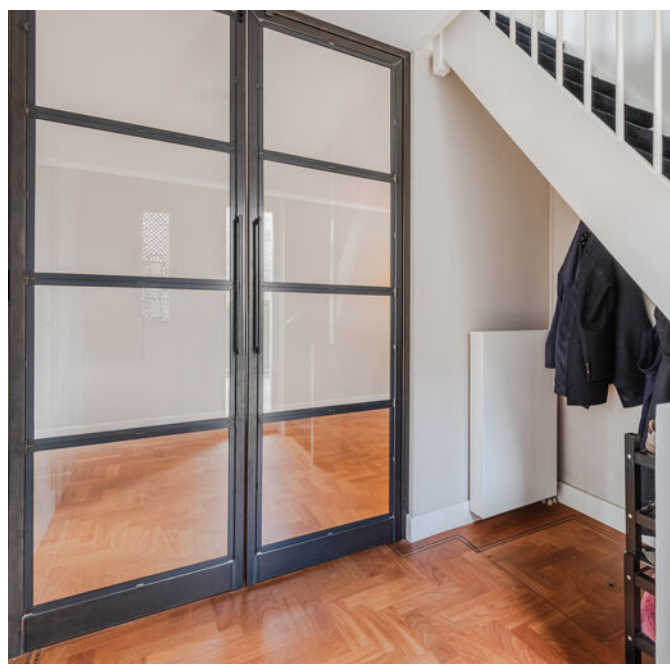
## INDELING:

**Begane grond:** hal/entree, meterkast, toilet met fonteintje, garderobe, woonkamer met erker en fraai wandmeubel met gashaard, open (woon-) keuken met uitgebreide inrichting (2017) en inbouwapparatuur (gaskookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, koelkast, vrieskast, vaatwasser en Quooker), bijkeuken met wasmachine-/drogeraansluiting en binnendoor naar de garage.

**1e Verdieping:** ruime overloop, twee slaapkamers aan de straatzijde, badkamer met douchecabine, groot ligbad (whirlpool), wastafel in meubel en toilet, hoofdslaapkamer met kastenwand aan de tuinzijde.

**2e Verdieping:** vaste trap naar twee zolderkamers met bergruimte en cv-/boileropstelling.

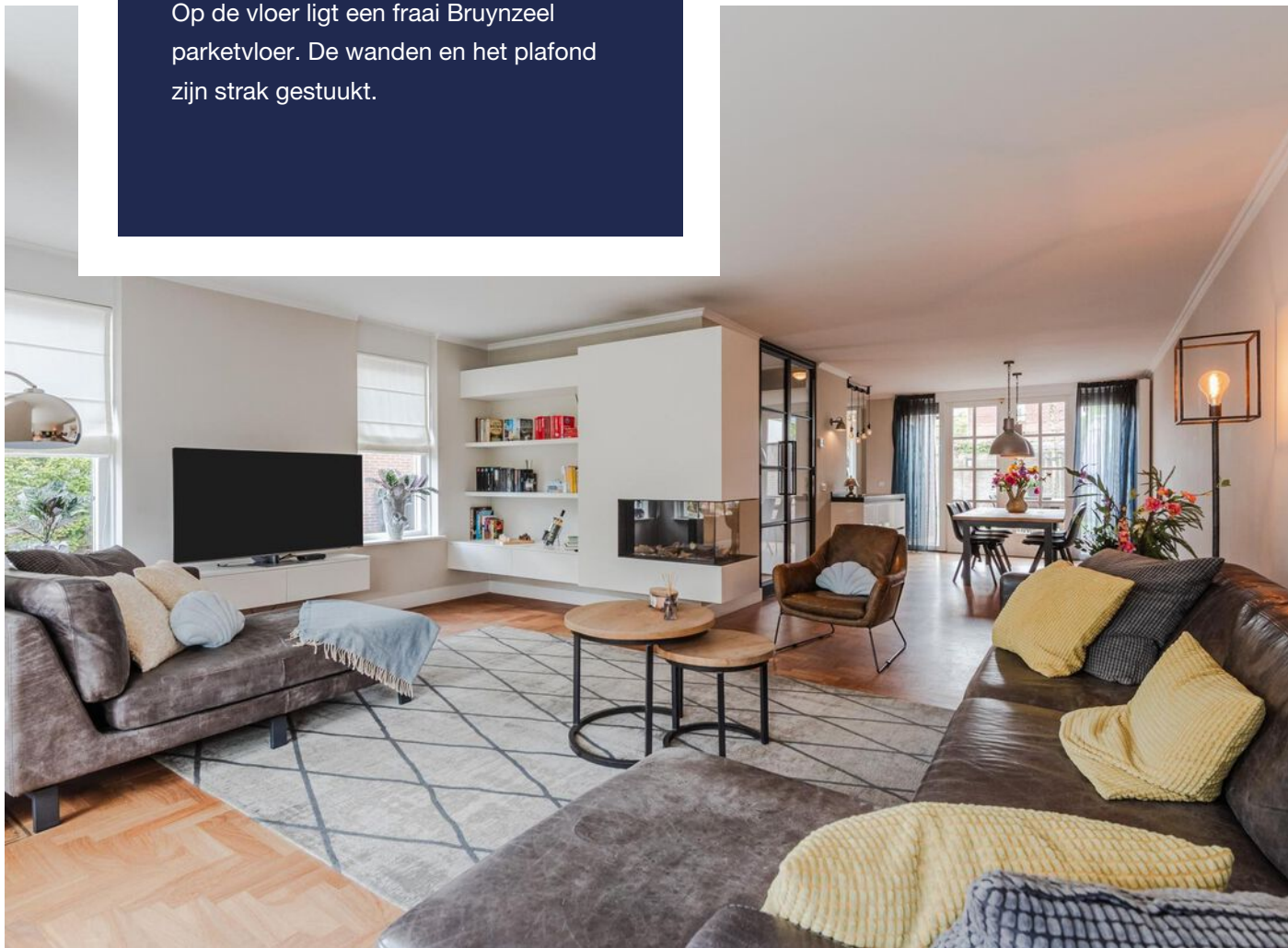
**Wil je deze woning graag bekijken? Dan kan dat natuurlijk eenvoudig! Neem gerust contact met ons op voor een afspraak en wij leiden je met alle plezier rond.**





De woning beschikt over een royale straatgerichte woonkamer met erker en een fraaie gashaard geïntegreerd in een strak wandmeubel.

Op de vloer ligt een fraai Bruynzeel parketvloer. De wanden en het plafond zijn strak gestuukt.





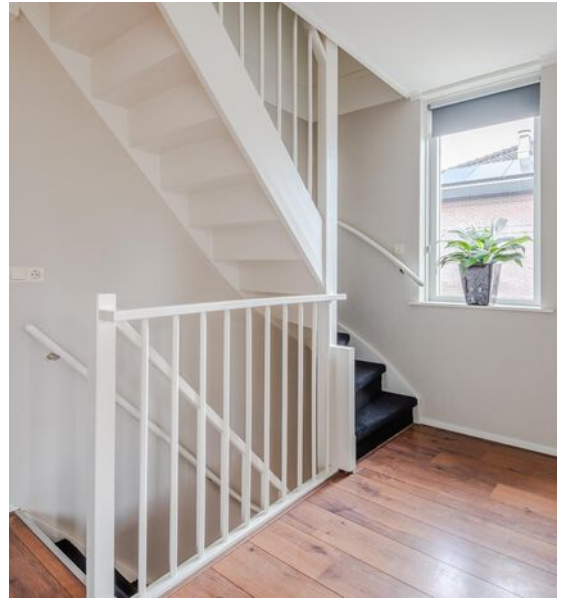


Aansluitend aan de woonkamer, tref je een open (woon-)keuken met moderne inrichting (2017) met spoeliland, inbouwapparatuur en openslaande deuren naar de tuin.



Vanuit de keuken kom je in de bijkeuken met wasmachine-/drogeropstelling en een binnendoor naar de garage met praktische en makkelijk bereikbare bergzolder.



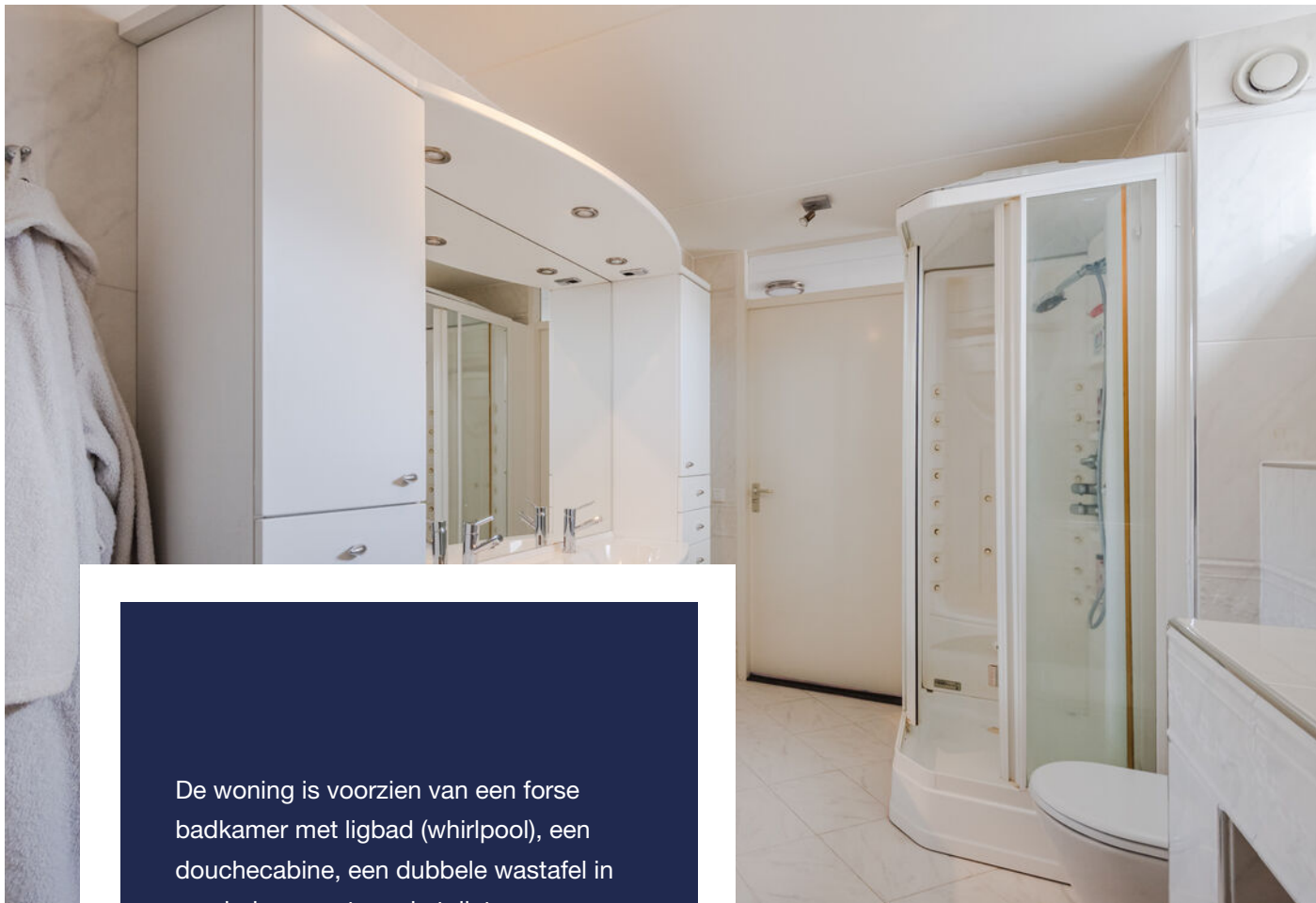




Op de 1e verdieping bevindt zich een overloop met daglicht en drie prima slaapkamers.

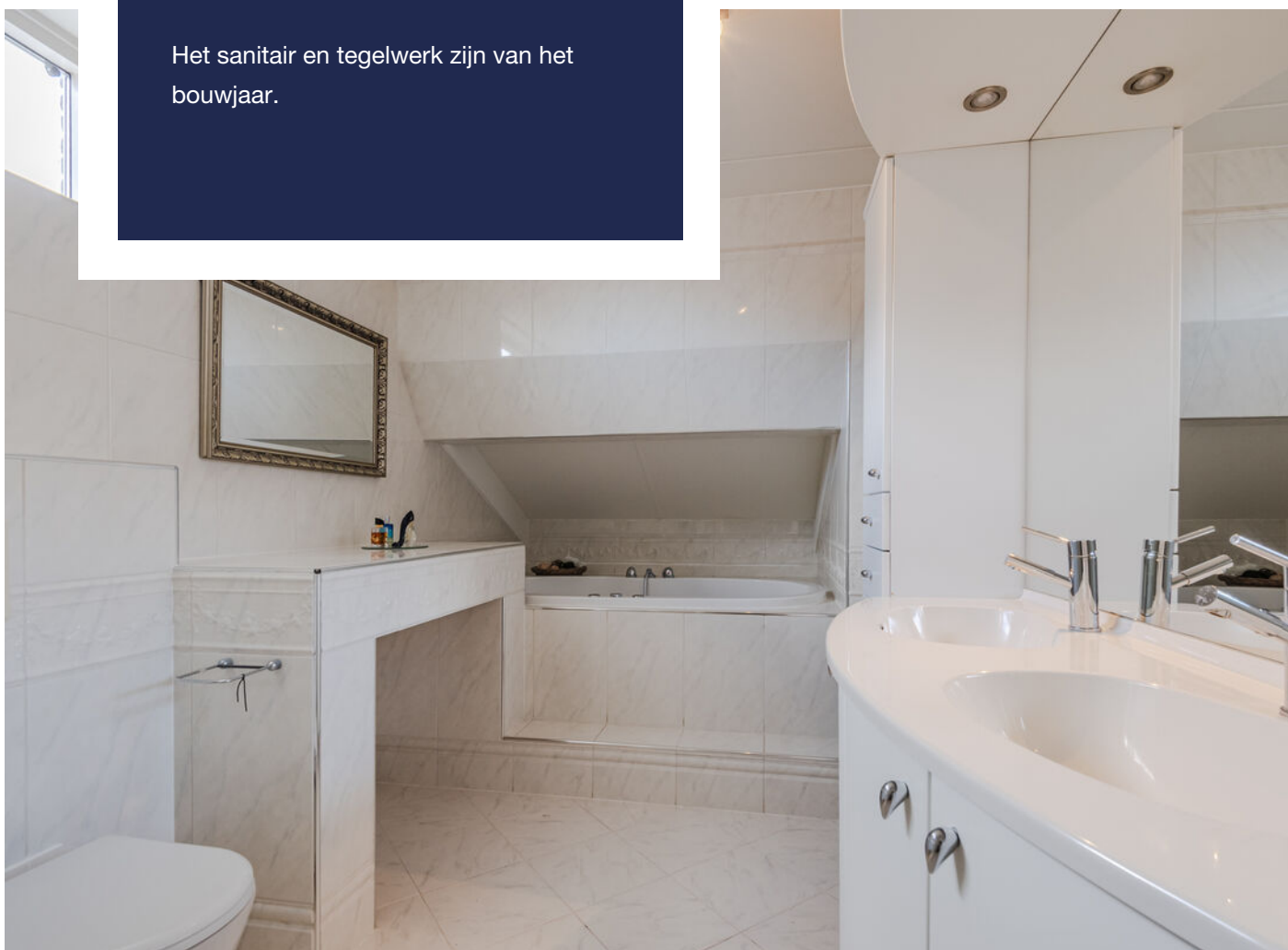
Twee slaapkamers bevinden zich aan de straatzijde en de hoofdslaapkamer ligt aan de tuinzijde.





De woning is voorzien van een forse badkamer met ligbad (whirlpool), een douchecabine, een dubbele wastafel in meubel en een tweede toilet.

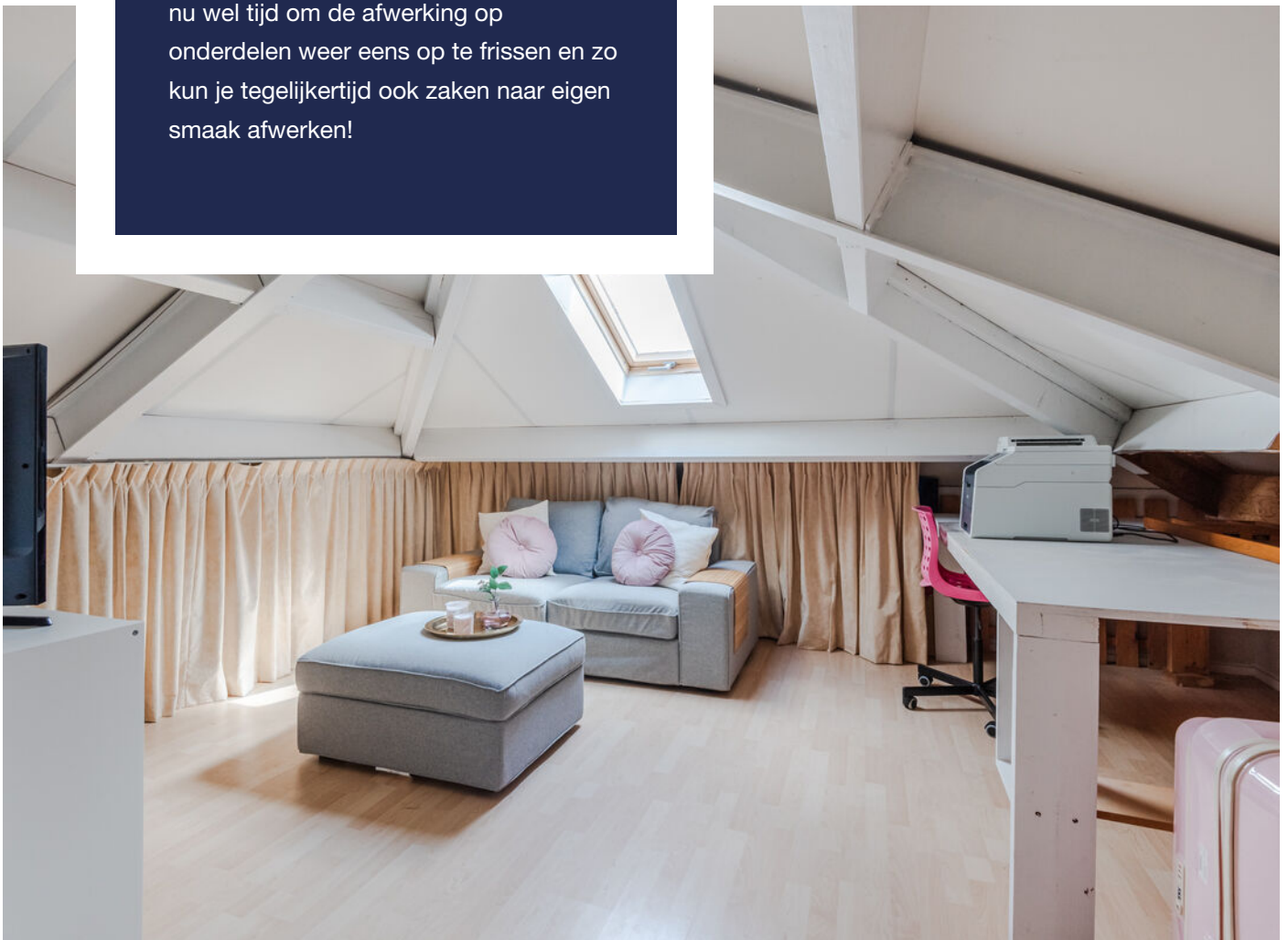
Het sanitair en tegelwerk zijn van het bouwjaar.





De 2e verdieping is bereikbaar met een vaste trap en biedt nog twee (slaap-)kamers en bergruimte.

Het geheel staat er goed bij, maar het is nu wel tijd om de afwerking op onderdelen weer eens op te frissen en zo kun je tegelijkertijd ook zaken naar eigen smaak afwerken!





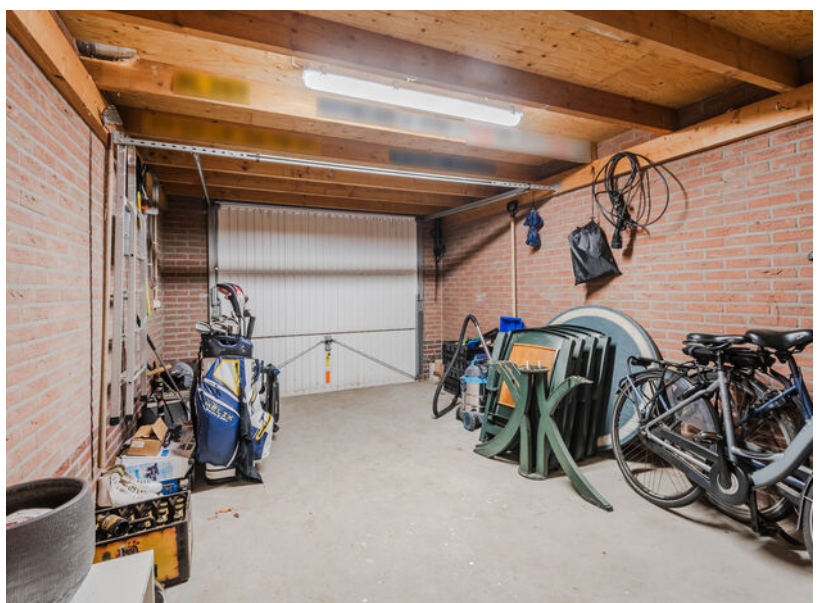




**OPVALLEND:**

- \* V.v. cv met radiatoren, spouw-, dak-, vloerisolatie en dubbel glas (HR+);
- \* In 2024 zijn er 10 zonnepanelen met micro-omvormers geïnstalleerd
- \* Netjes aangelegde tuin met zon- en schaduwplekken en voldoende privacy;
- \* Uitstekende ligging bij uitvalswegen, NS-/busstation, scholen, winkelcentrum en de binnenstad.







OPVALLEND:

- \* Robuuste en verrassende ruime TWEEKAPPER met garage en achterom;
- \* Woonkamer met erker en aansluitend fijne (woon-) keuken met terrasdeuren;
- \* Begane grond in 2017 opnieuw afgewerkt en v.v. nieuwe keuken;
- \* Praktische bijkeuken met binnendoor naar garage met bergzolder;
- \* Met vijf (slaap-)kamers en voldoende bergruimte op de verdiepingen.





Wil je deze woning graag bekijken? Dan kan dat natuurlijk eenvoudig!

Neem gerust contact met ons op voor een afspraak en wij leiden je met alle plezier rond.





**Vergroot je kans op succes!**

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.

 **Zeker weten.**







# PLATTEGROND

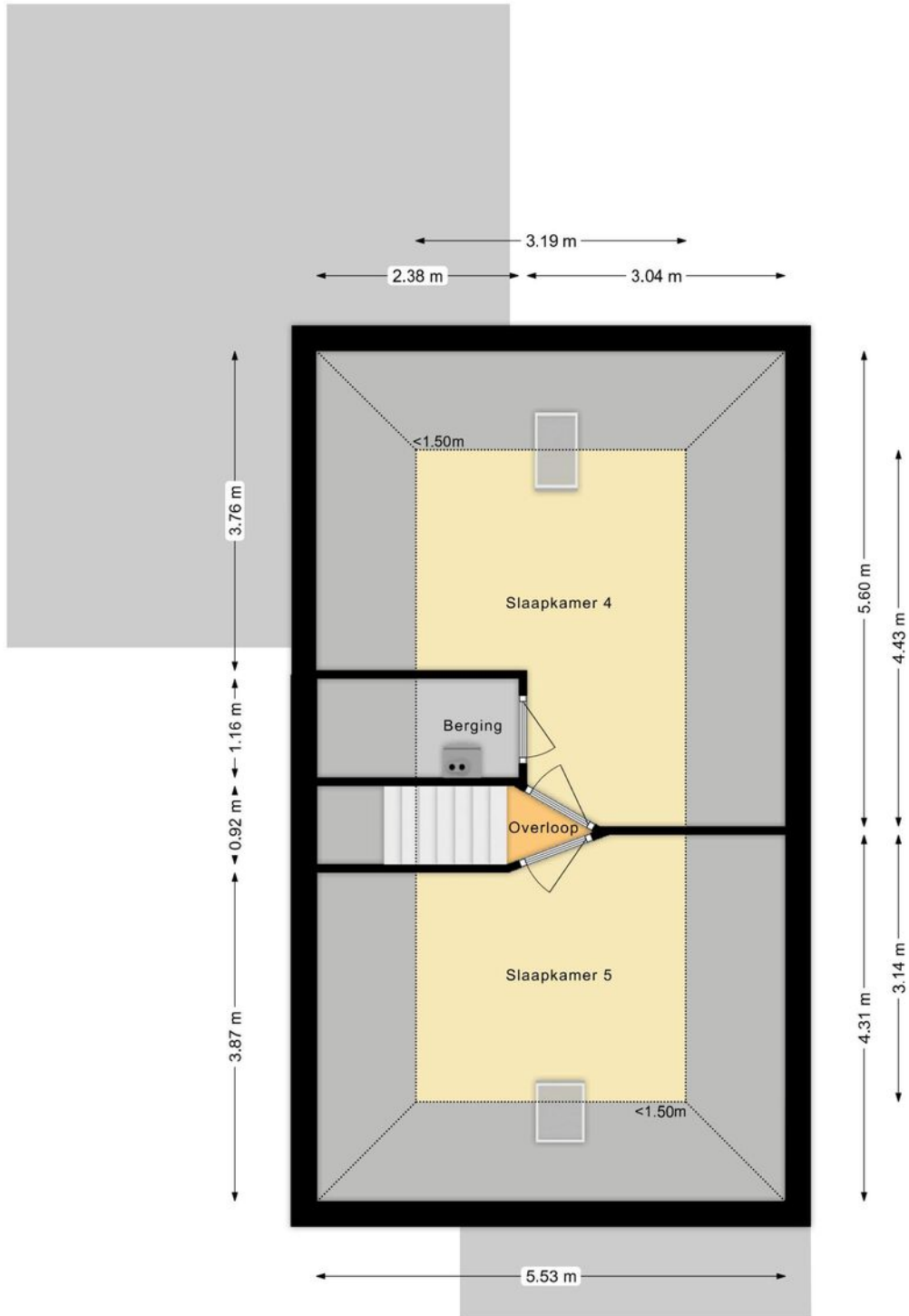


# PLATTEGROND



---

# 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)?

- *Afwerkingen en installaties zijn deels van 2000;*
- *Plaatselijk scheur t.p.v. wand of muur mogelijk;*
- *Plaatselijk een beschadiging of defect mogelijk;*
- *Plaatselijk enige modernisering en/of onderhoud nodig;*
- *Verder 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 2017 is de begane grond intern opnieuw afgewerkt c.q. onderhouden en keuken geplaatst;*
- *Geen bijzonderheden, er is 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, niet t.p.v. de garage;*
- Woningsscheidende muur : *ankerloze spouwmuur;*
- Begane grond vloer : *betonnen vloer;*
- 1e verdiepingsvloer : *betonnen vloer;*
- 2e verdiepingsvloer : *betonnen vloer;*
- Kap : *beschoten kap gedekt met pannen, deels plat dak met bitumineuze dakbedekking (erker).*

### 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?

- *Ja, onder de trap.*

### 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)?

- *In 2024 zijn er 10 zonnepanelen (met micro-omvormers geplaatst (vermogen per paneel ± 410 Wattpiek).*
- *De CV-ketel en de boiler functioneren prima, maar zijn technisch en economisch zo goed als afschreven.*

### 1.8 Platte daken

Wanneer zijn deze voor het laatst vernieuwd of gerepareerd?

- *Niet van toepassing;*

### 1.9 Schilderwerk

Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?

- *In circa 2020 voor het laatst geheel nagelopen / verricht, heeft weer onderhoudsbeurt nodig.*

# INFORMATIELIJST

<b>1.10 Garanties</b> Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar met betrekking tot uw onroerende zaak of apparatuur? Zo ja, welke en tot hoe lang?	- <b>Eventuele garanties gaan over op de nieuwe eigenaar.</b>
--	---

## 2. Voorzieningen

<b>2.1 Centrale verwarmingsinstallatie</b> - Welk systeem?  - Bouwjaar ketel? - Type ketel? - Onderhoudscontract? - Bijzonderheden?	- <b>CV-ketel met radiatoren en t.p.v. de badkamer elektrische vloerverwarming;</b> - <b>circa 2009;</b> - <b>HR-combiketel;</b> - <b>Ja, twee-jaarlijks onderhoud;</b> - <b>Geen.</b>
<b>2.2 Boiler / geiser</b> - Welk systeem? - Bouwjaar? - Inhoud?	- <b>Elektrische boiler i.c.m. de cv-ketel;</b> - <b>Circa 2009;</b> - <b>Circa 100 liter.</b>
<b>2.3 Mechanische ventilatie</b> - Bouwjaar? - Op welke ruimten van toepassing?	- <b>2000;</b> - <b>Badkamer, toilet en bijkeuken.</b> <b>NB: Het is niet helemaal duidelijk of de m.v. in de keuken nog is gekoppeld.</b>
<b>2.4 Elektrische installatie</b> - Aantal groepen? - Aardlekschakelaar aanwezig?	- <b>11 groepen en 1 kookgroep;</b> - <b>Ja, 3 aardlekschakelaars.</b> - <b>1 aparte groep voor de laadpaal.</b>
<b>2.5 Aansluitingen</b> 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?	- <b>Ja;</b> - <b>Ja;</b> - <b>Aansluiting in de woonkamer en slaapkamers;</b> - <b>Aansluiting in de woonkamer.</b>
<b>2.6 Gaskachel(s), houtkachel(s), open haard</b> Wanneer zijn de rookgaskanalen het laatst geveegd? Functioneren de rookgaskanalen?	- <b>Niet van toepassing, is een gashaard;</b> - <b>Prima, NB: wordt wel jaarlijks nagezien.</b>
<b>2.7 Keukeninrichting</b> Hoe oud is de keukeninrichting? Hoe oud is de keukenapparatuur?	- <b>2017;</b> - <b>2017.</b>
<b>2.8 Sanitair</b> Wanneer zijn sanitair en tegelwerk geplaatst?	- <b>In 2000 geïnstalleerd (ten tijde van de bouw).</b>
<b>2.9 Isolatie</b> Waar en welke isolatie is toegepast? - Vloer - Spouwmuur - Dak - Plafonds / wanden - Beglazing	- <b>Ja;</b> - <b>Ja;</b> - <b>Ja;</b> - <b>Niet van toepassing;</b> - <b>Geheel voorzien van dubbel glas (HR+).</b>

# INFORMATIELIJST

## 3. Omgeving

<p>3.1 Hoe is de gezinssamenstelling van de <b>buren</b>? - Rechts (Nr. 11) - Links (Nr. 7)</p> <p>3.2 Hebben uw directe buren, voorzover u bekend, <b>(ver-)bouwplannen</b>?</p> <p>3.3 Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw <b>woonomgeving</b> (bijvoorbeeld: buren, geluidoverlast, stankoverlast, voorzieningen in de omgeving, etc.)?</p> <p>3.4 Zijn u bepaalde <b>ontwikkelingen</b> in uw woon-omgeving bekend, welke voor de koper wetenswaard zijn (bijvoorbeeld: mogelijke bestemmingsplan-wijzigingen, mogelijke veranderingen in uitzicht of verkeerssituaties)?</p>	<p>- <b>Echtpaar;</b> - <b>Echtpaar.</b></p> <p>- <b>Neen, voor zover bekend niet.</b></p> <p>- <b>Prettige en rustige woonomgeving in een groene omgeving, op korte afstand van winkelcentrum, scholen, speelgelegenheden, uitvalswegen, de bossen en het water.</b></p> <p>- <b>Geen bijzonderheden bekend.</b> <b>Waarschijnlijk op termijn woningbouw op het terrein "Kranenburg-Noord". Het AZC moet per 1 juli 2026 ontruimd en niet meer in gebruik zijn.</b></p>
---	--

## 4. Milieuhygiëne

<p>4.1 Is er mogelijk <b>asbesthoudend materiaal</b> toegepast in of bij uw onroerende zaak (zeil, golfplaten, dakbeschoot, 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.</p> <p>4.2 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)?</p> <p>4.3 Bent u bekend met eventuele <b>vervuiling</b> van uw onroerende zaak (grond of grondwater) of omgeving?</p>	<p>- <b>Neen.</b></p> <p>- <b>Neen.</b></p> <p>- <b>Neen.</b></p>
---	---

## 5. Kadastrale Zaken

<p>5.1 Wat is de <b>kadastrale aanduiding</b> van uw onroerende zaak?</p> <p>5.2 Wat is de <b>kadastrale oppervlakte</b> van uw perce(e)l(en)? Eigen grond?</p> <p>5.3 Kloppen, voorzover u bekend, de feitelijke <b>erfgrenzen</b> met de kadastrale grenzen?</p> <p>5.4 Van wie zijn de <b>erfafscheidingen</b>? - Met de buren links? - Met de buren rechts? - Met de buren achter?</p> <p>5.5 Lopen er geschillen inzake grenzen, e.d.?</p>	<p>- Gemeente: <b>Harderwijk</b> - Sektie: <b>D</b> - Nummer: <b>9417</b></p> <p>- <b>274 m<sup>2</sup>.</b> - <b>Ja.</b></p> <p>- <b>Ja, voor zover bekend wel.</b></p> <p>- <b>Eigendom;</b> - <b>Gezamenlijk met de buren;</b> - <b>Gezamenlijk met de buren.</b></p> <p>- <b>Neen.</b></p>
---	--

# 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, zie eigendomsakte. Algemene uitgifte voorwaarden gemeente Harderwijk 1998 van toepassing.</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>Geen bijzonderheden bekend.</i>
6.4 Zijn er <b>fiscale bijzonderheden</b> (bijvoorbeeld: BTW, bouwgrond of baatbelasting, voordeel overdrachtsbelasting, e.d.)?	- <i>Neen.</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>Neen.</i>
6.6 Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere <b>bestemming</b> op de onroerende zaak?	- <i>Neen, woonbestemming.</i>
6.7 Is er gebouwd of verbouwd zonder <b>vergunning</b> en/of melding?	- <i>Neen.</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>Neen.</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>€ 644.000,-- (waardepeildatum 01-01-2025)</i>
7.2 Is de onroerende zaak <b>voldoende verzekerd?</b>	- <i>Ja.</i>
7.3 Wat bent u verschuldigd aan: - <b>Onroerende zaak belasting</b> - <b>Zuiveringslasten</b> - <b>Afvalstoffenheffing</b> - <b>Rioolrecht</b>	- <i>Eigenaarsdeel per jaar: € 589,26 - circa € 300,00 per jaar; - € 195,00 (basis) per jaar + € 8,00 per lediging; - € 198,00 per jaar.</i>
7.4 Zijn er zaken <b>gehuurd, geleased</b> of in <b>bruikleen?</b>	- <i>Neen.</i>

---

# INFORMATIELIJST

## 8. Appartementsrechten

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

# INFORMATIELIJST

## 9. Overige informatie

9.1 Wat is de **bouwaard** van de **overige opstallen**?

- Garage

Zijn hierin bijzondere **voorzieningen** aanwezig (elektra, verwarming, isolatie)?

9.2 Zijn er **buitenkranen**?

Zo ja, zijn deze af te tappen (bij vorst)?

9.3 Hoe is de **ligging van de tuin / het balkon**?

9.4 Wat is de **gemiddelde breedte** van de tuin?

Wat is de **gemiddelde diepte** van de tuin?

9.5 Hoe is de **parkeervoorziening** in de omgeving?

Is er een **parkeervergunning** nodig in uw straat of in de omgeving?

9.6 Is u verder nog informatie bekend die voor koper van belang kan zijn?

- **Aangebouwd / 1/2 steens / betonnen vloer / pannen dak;**

- **Met bergzolder + trap (hout).**

- **Elektra in de berging.**

- **T.p.v. achtertuin;**

- **Ja.**

- **De tuin is gelegen op het circa oosten.**

- **Circa 10,60 meter (gemiddeld);**

- **Circa 8,00 meter (gemiddeld).**

- **Voldoende in directe omgeving en op eigen terrein 2 auto's mogelijk.**

- **Neen.**

- **De woning heeft nog geen definitief energie-label (is aangevraagd);**

- **De zonnepanelen hebben in 2025 circa 3.900 kWh opgeleverd;**

- **Oktober 2024 - oktober 2025 verbruik elektra circa 3.500 kWh (exclusief verrekening zelf opgewekte stroom);**

- **Oktober 2024 - oktober 2025 verbruik gas circa 1.250 m<sup>3</sup> (NB. De gashaard wordt door de huidige bewoner zeer intensief gebruikt;**

- **De woning heeft intern op enkele onderdelen weer enig onderhoud / afwerking nodig.**

# 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: Wilgenlaan 9 te 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>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	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			
- Inbouwkast hoofdslaapkamer	X		
- Diverse legplanken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- Vouwgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Kasten bijkeuken + garage	X		
- Kasten + werkblad zolder	X		
- Kastenwand c.q. ombouw bij gashaard + tv woonkamer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

---

# LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

---

# LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Loophek voortuin	X		
- Waterbron met pomp t.b.v. tuinwater	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:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- 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 m<sup>2</sup> 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)