

Van huis  
naar *thuis!*

**stijkel**  
MIJN MAKELAAR



**Bokkekamp 52**  
Harderwijk

Vraagprijs  
€ 425.000,- k.k.

Kom snel  
*binnenkijken!*



Voel je thuis  
bij **Stijkel**



# ➤ Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

**90 m<sup>2</sup>**

INHOUD

**285 m<sup>3</sup>**

BALKON LIGGING

**westen**

AANTAL KAMERS

**3, waarvan 2 slaapkamers**

BOUWJAAR

**1990**

ISOLATIE

**dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,  
grotendeels dubbel glas**

LOCATIE

**in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging**

EnergieLabel B



# ➤ Omschrijving

Ben je op zoek naar een comfortabel 3-kamer appartement op een fijne locatie in Harderwijk? Dan is dit appartement aan de Bokkekamp 52 zeker het bekijken waard!

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de fraaie en breed uitlopende woonkamer, die zorgt voor een speels effect en een heerlijk ruimtelijk gevoel. De grote raampartijen zorgen daarbij voor veel natuurlijk licht. Bovendien is de woonkamer voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen. Het appartement beschikt daarnaast over twee volwaardige slaapkamers en een praktische indeling.

Een absoluut pluspunt is het extra royale balkonterras van ruim 14 m<sup>2</sup>, waar je optimaal kunt genieten van de middag- en avondzon. Vanuit de woonkamer en vanaf het balkon heb je bovendien een levendig uitzicht over de straat, met daarachter veel volwassen groen, wat zorgt voor een prettige en vrije beleving.

De woning heeft een woonoppervlak van circa 90 m<sup>2</sup> en is prima functioneel, maar uitgevoerd in een meer basis afwerking. De keuken en badkamer zijn niet super luxe uitgevoerd, maar netjes onderhouden en prima bruikbaar.

Andersom biedt dit natuurlijk ook een mooie kans voor kopers die hun eigen woonwensen willen realiseren en het geheel naar eigen stijl willen inrichten en afwerken.

**Comfortabel en  
gelijkvloers wonen  
mét een royaal balkon.**

**Hoe fijn kan wonen zijn?**

Op de begane grond beschikt het appartement over een eigen inpandige fietsenberging, zodat de fietsen veilig en droog gestald kunnen worden.

Rondom het complex is bovendien volop parkeergelegenheid aanwezig voor de auto('s).

Het appartementencomplex is gebouwd in 1990 en ligt in de populaire wijk Walstein. De kleinschalige opzet, met in totaal slechts 30 appartementen, zorgt voor een gemoedelijke en prettige sfeer onder de bewoners. De bijdrage aan de VvE bedraagt € 230,- per maand.

Aan de woning is een energielabel B toegekend, wat bijdraagt aan een relatief energiezuinig wooncomfort.

# ➤ Omschrijving

**Wonen in een kleinschalig complex met een gemoedelijke en prettige sfeer onder de bewoners**

De ligging in de populaire wijk Walstein is bijzonder gunstig: het winkelcentrum Stadsdennen en een vestiging van Albert Heijn in de wijk Frankrijk liggen op slechts enkele minuten afstand. Maar ook de uitvalswegen en de gezellige, authentieke binnenstad van Harderwijk zijn op korte afstand gelegen.

Dit appartement met extra groot balkonterras is dan ook bij uitstek geschikt voor diegenen die gelijkvloers en comfortabel willen wonen met alle voorzieningen dichtbij.

Nieuwsgierig geworden? Bel ons dan gerust voor een vrijblijvende rondleiding. Wij laten het appartement graag aan je zien!



Indeling:

Begane grond:

Centrale hal met brievenbussen en liftinstallatie

Alles 3e etage:

entree, hal met meterkast, keuken met inbouwapparatuur, mooi ruime woonkamer met grote raampartijen en toegang tot het balkonterras (globaal zo'n 3 x 5 meter), in pandige berging, toilet, 2 slaapkamers en badkamer met douche, wastafel, designradiator en wasmachine-aansluiting



groen en  
levendig  
uitzicht vanuit  
de woning en  
voldoende  
parkeerruimte





**Ideaal:**  
De voordeur van  
het appartement  
bevindt zich pál  
naast de lift





De L-vormige  
keuken beschikt  
over  
inbouwapparatuur  
en de woonkamer  
heeft een fraaie  
vormgeving







De zithoek is  
zeer royaal,  
heeft grote  
raampartijen en  
biedt toegang  
tot het balkon

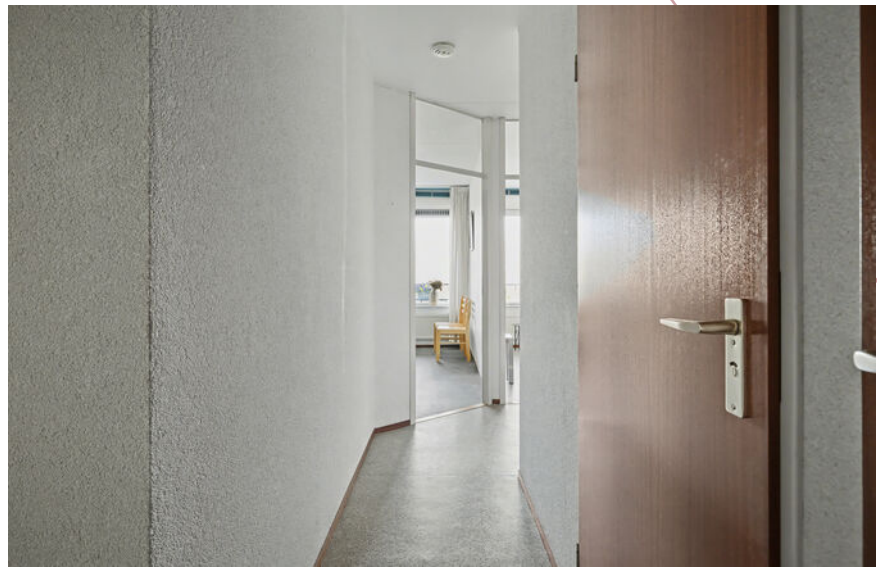








Vanuit de hal  
bevinden de  
slaapkamers en  
de badkamer  
zich aan de  
rechterzijde



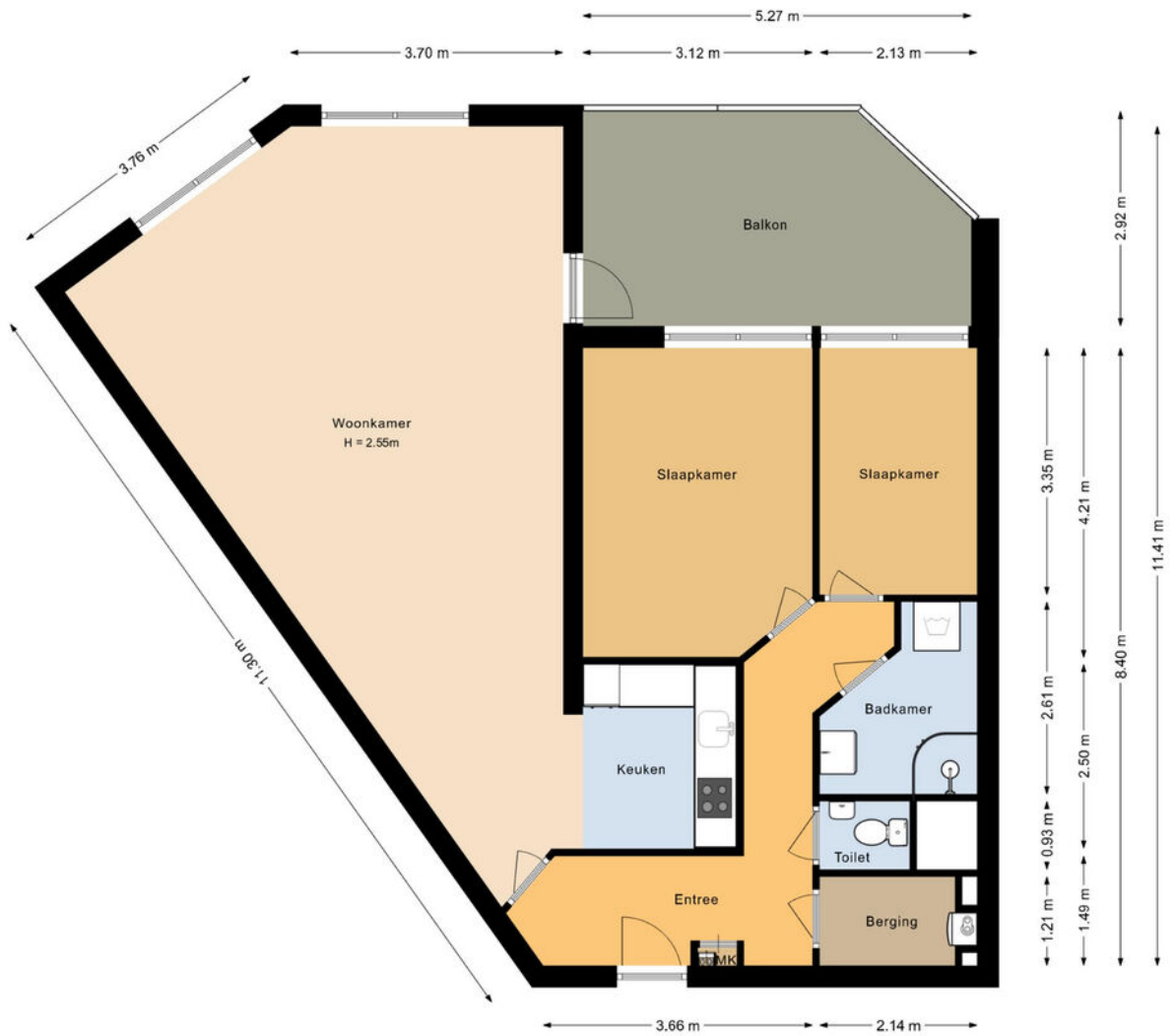




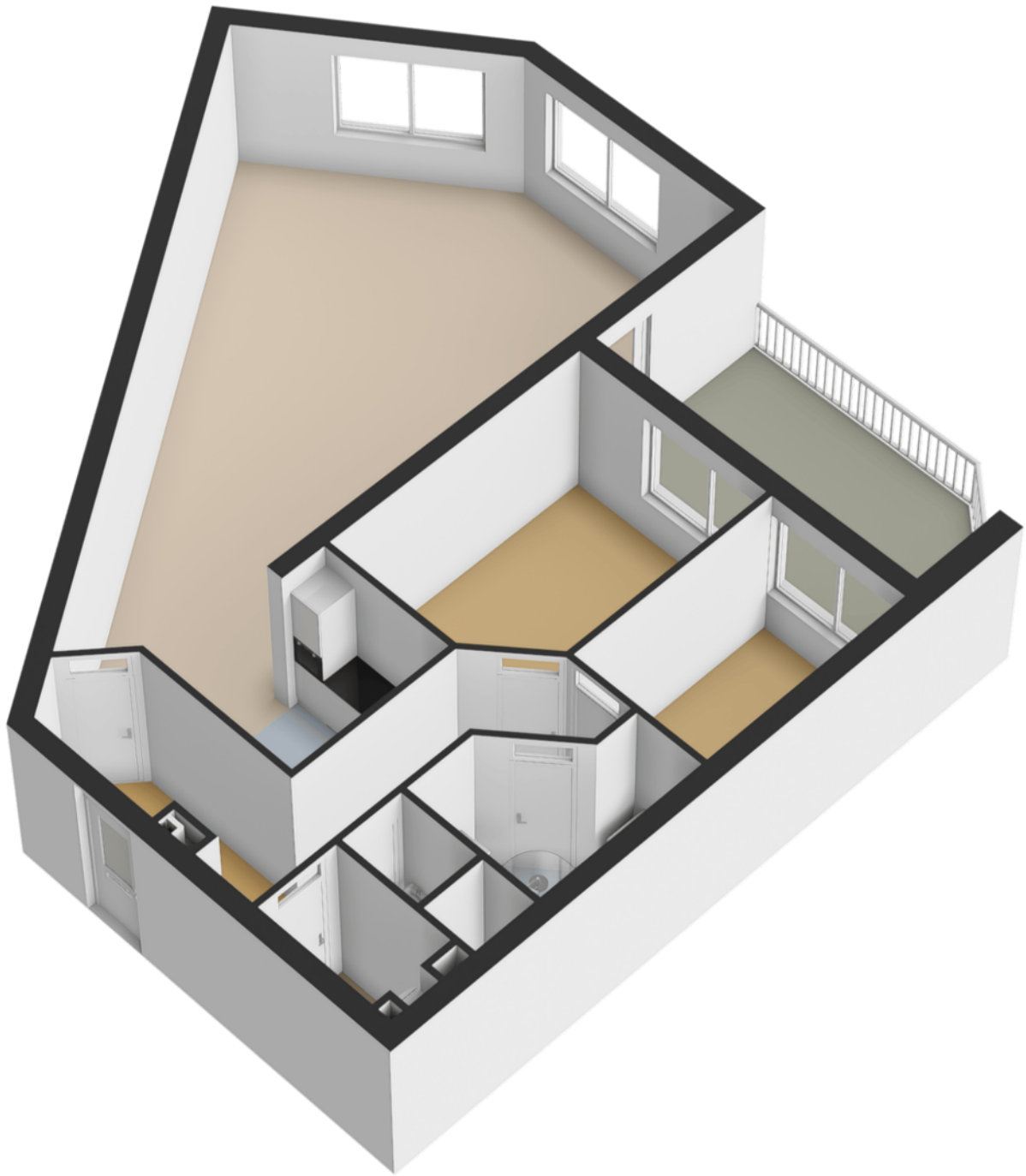




# Plattegrond

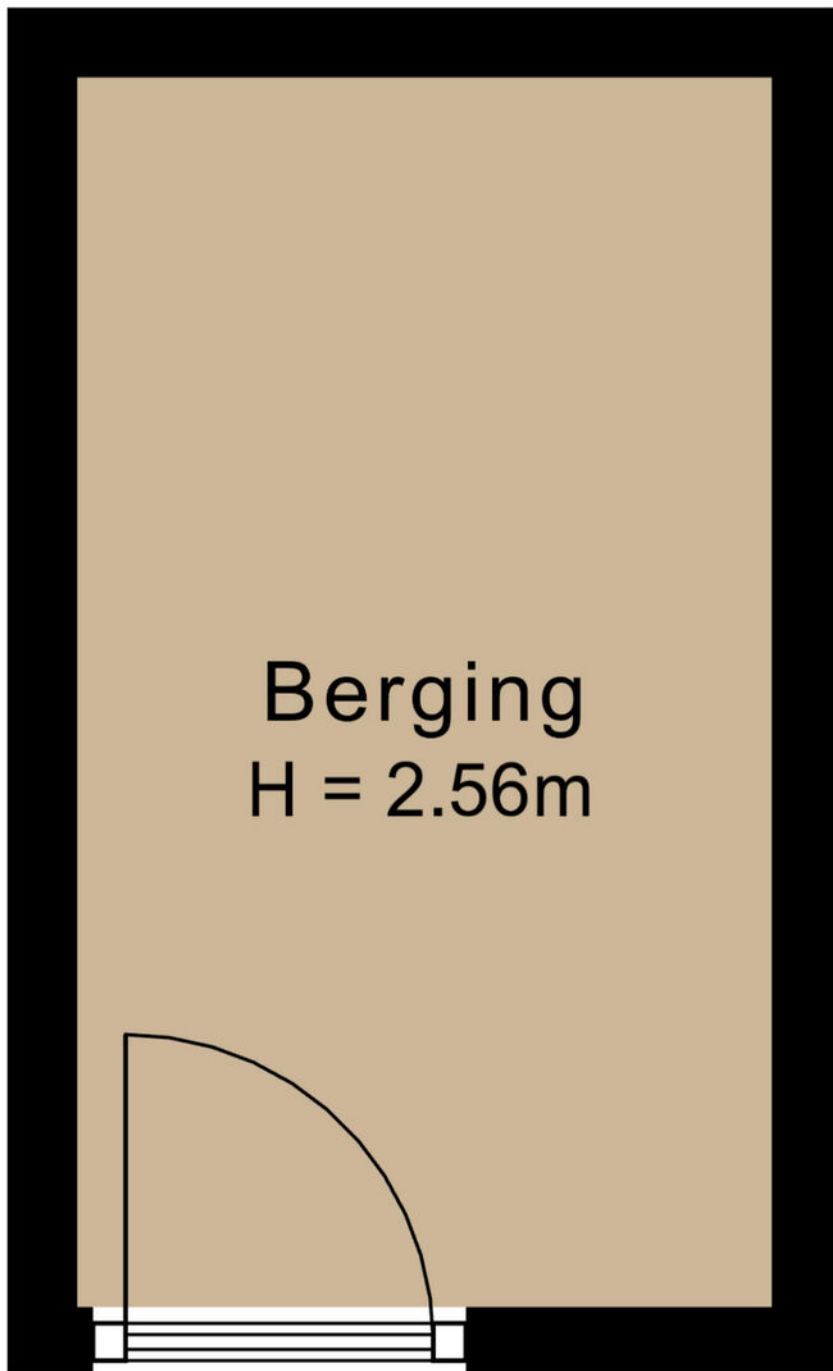


# ➤ Plattegrond



## ➤ Plattegrond

← 1.49 m →



↑ 2.64 m ↓

# Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer  
221717080

Datum registratie  
01-04-2026

Geldig tot  
31-03-2036

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# B



Isolatie		Installaties	
1 Gevels	+/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel <a href="#">Verbeteradvies</a>
2 Gevelpanelen	+/- + ++	8 Warm water	Combiketel <a href="#">Verbeteradvies</a>
3 Daken	+/- + ++	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler <a href="#">Verbeteradvies</a>
4 Vloeren	n.v.t.	10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging <a href="#">Verbeteradvies</a>
5 Ramen	+ ++	11 Koeling	Koeling aanwezig
6 Buitendeuren	+/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig <a href="#">Verbeteradvies</a>

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Bokkekamp 52  
3848BD Harderwijk  
BAG-ID: 0243010001334934

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1990  
Compactheid 1,62  
Vloeroppervlakte 92m<sup>2</sup>

### Woningtype

Tussenvoning onder dak



## Opnamedetails

### Naam

I. Kok

### Vakbekwaamheidsnummer

8003.3593.4965

### Certificaathouder

ImmoCert

### Inschrijfnummer

EPG2016-45

### KvK-nummer

93464592

### Certificerende instelling

EPG-Certificering

### Soort opname

Basisopname




U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bokkekamp 52

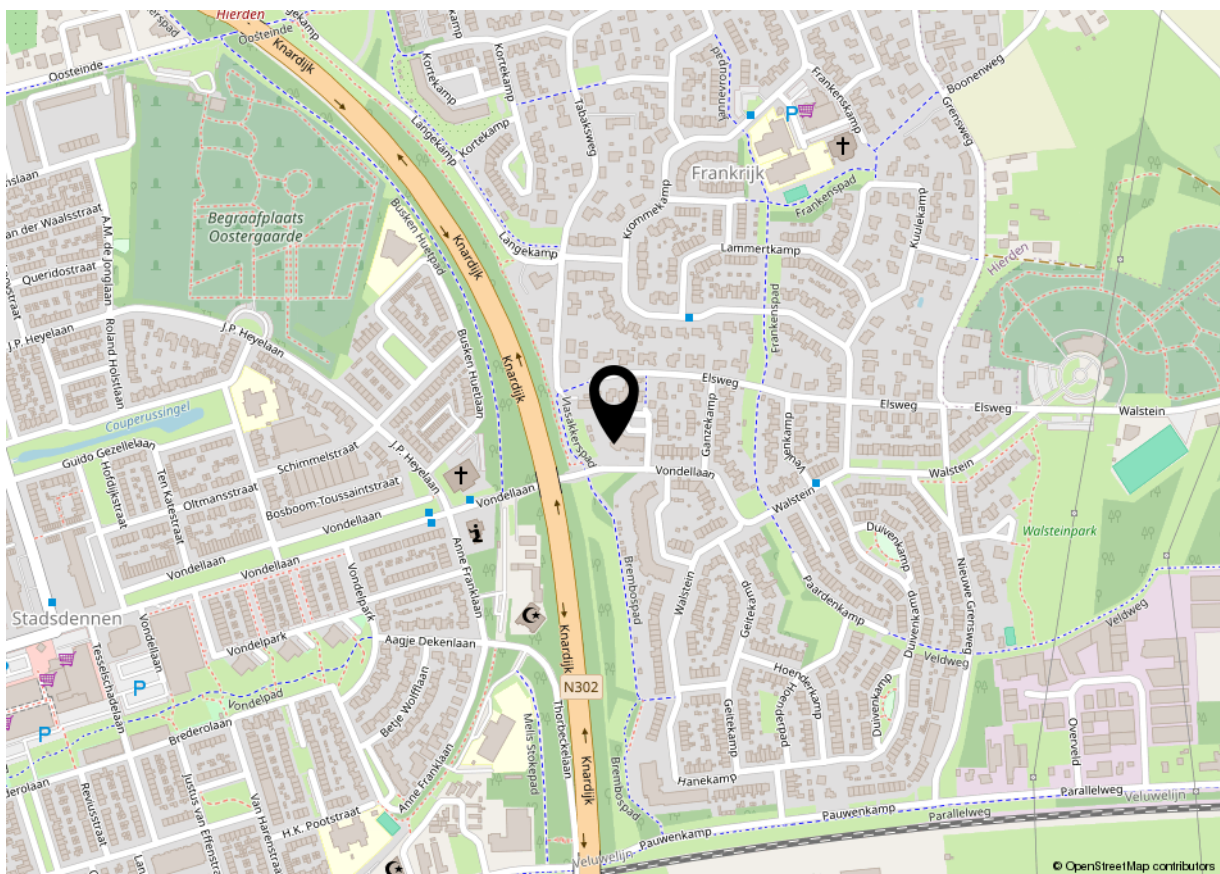
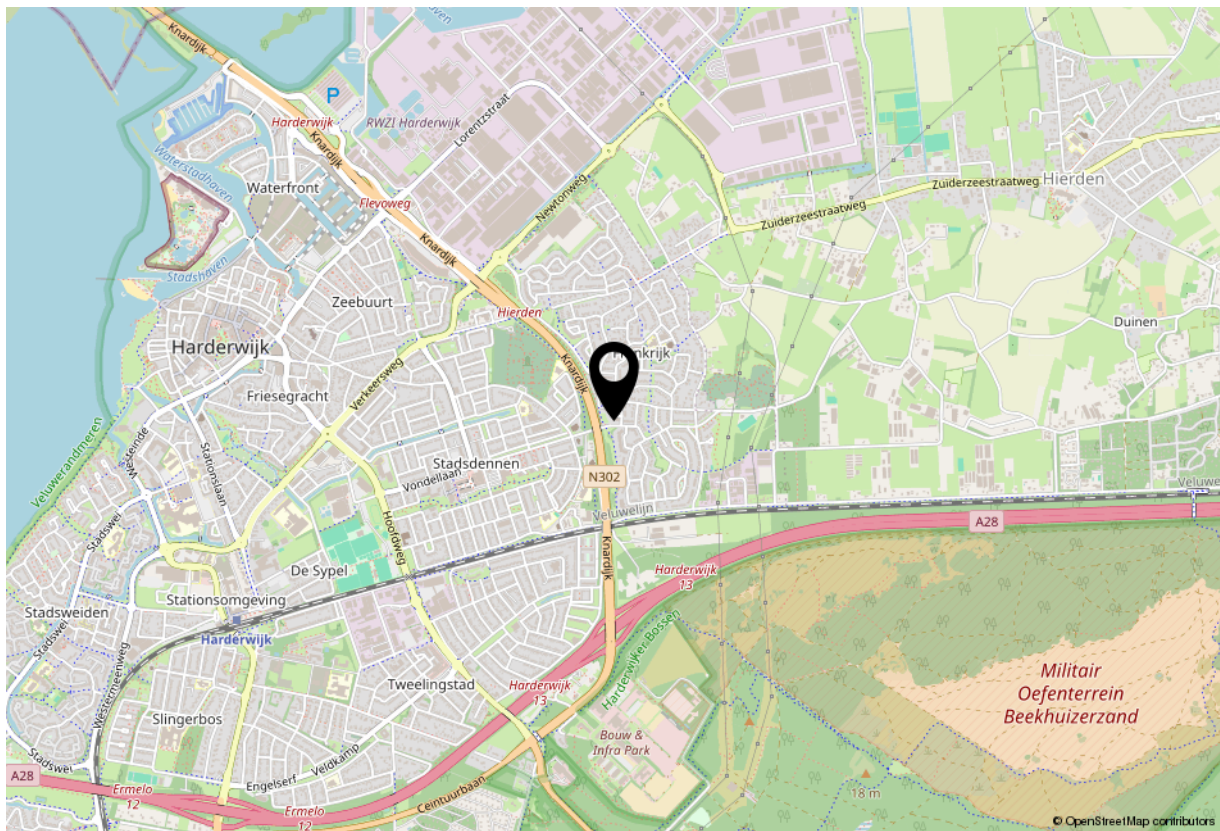


<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Harderwijk	
Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie B	
Bebouwing		Perceel 4939	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Locatie op de kaart



## Lijst van zaken

behorende bij Bokkekamp 52 te Harderwijk

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
tuinaanleg, bestrating, erfafscheiding				x	
buitenverlichting	x				
tuinhuisje/buitenberging				x	
broeikas				x	
vlaggenmasthouder				x	
voet droogmolen				x	
antenne				x	Glasvezel
brievenbus	x				Losse bus in centrale hal
(voordeur)bel	x				
veiligheidsslotsen	x				Voor zover aanwezig
alarminstallatie				x	
zonwering buiten	x				Elektrisch bedienbare screens woonkamer en elektrisch bedienbaar uitvalschermbalkon
zonwering binnen	x				
gordijnrails/gordijnroeden	x				
gordijnen	x				
vitrages	x				
losse horren/rolhorren				x	

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
rolgordijnen	x				
vloerbedekking/linoleum	x				
parketvloer massief/fineer				x	
laminaatvloer				x	
PVC / kurkvloer				x	
warmwatervoorziening, te weten: via de combi-ketel	x				
c.v. met toebehoren	x				
thermostaat	x				
(voorzet-)open haard				x	
toebehoren bij open haard				x	
kachels				x	
voorzetramen				x	
keukenblok met bovenkasten inkl. verlichting	x				
kookplaat	x				
circulatiekap	x				
koelkast	x				
diepvriezer		x			
magnetron	x				
vaatwasser	x				
inbouwverlichting				x	

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
opbouwverlichting		x			Mogelijk dat enkele exemplaren achter blijven
dimmers				x	
kasten(wanden)		x			
spiegelwanden	x				
losse kasten		x			
legplanken/schappen	x			x	
wastafels met accessoires	x				
toiletaccessoires	x				
badkameraccessoires	x				
sauna				x	
airconditioning	x				
(huis)telefoon toestellen				x	
telefooncentrale				x	
intercomsysteem/videfoon- systeem	x				
rookmelders				x	

Bijzondere opmerkingen:

## Informatielijst

behorende bij Bokkekamp 52 te Harderwijk

### Vooraf:

*Deze lijst is ingevuld door de opdrachtgever(s) en veelal gecontroleerd door de makelaar. De gegeven informatie dient dan ook te worden beschouwd als gegeven door de opdrachtgever(s). De bedoeling van deze lijst is om een gegadigde voor de woning zo goed mogelijk te informeren over de huidige staat van het geheel. Uiteraard dient deze informatie te worden gezien in relatie tot de leeftijd van de diverse onderdelen.*

### Eigendom/privaatrechtelijke informatie

1.	Bent u als opdrachtgever eigenaar van de onroerende zaak?	Nee.
2.	Zo neen, in welke hoedanigheid treedt u dan op?	Als erfgenamen.
3.	Heeft u de laatste tijd persoonlijk in het huis gewoond?	Nee, De zgn. "geen zelfbewoningsclausule" zal dan ook worden opgenomen in de koopakte.  Geen zelfbewoningsclausule. <i>"Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden."</i>
4.	Op welke datum en bij welke notaris is de eigendomsakte verleden?	Op 15 januari 2001 bij Mr. H.J.G. Beernink, destijds notaris te Harderwijk.
5.	Rusten er voor zover u bekend rechten of verplichtingen op het pand zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen, anti-speculatiebedingen, etc.? Zo ja, welke?	Ja, normale zaken. O.a. lidmaatschap VvE is verplicht. Zie voor de exacte bepalingen ook het eigendomsbewijs.  NB: Het eigendomsbewijs ligt ter inzage bij de makelaar.

6. Zijn er nog andere aanvullende notariële of onderhandse aktes opgesteld of anderszins afspraken gemaakt met betrekking tot het perceel, nadat u eigenaar/gerechtigde bent geworden? (Denkt u daarbij ook aan eventuele mondelinge afspraken met burenen.) Zo ja, welke? Ja, een verklaring van erfrecht d.d. 31 maart 2026.

7. Is de woning geheel of gedeeltelijk aan anderen in gebruik gegeven of verhuurd? Nee.

8. Zijn er momenteel procedures gaande met betrekking tot de woning of zijn die mogelijk in de nabije toekomst te verwachten? Nee.

9. Van wie zijn de erfafscheidingen (de schuttingen en hekjes) op de grens met de burenen? N.v.t.

### Publiekrechtelijke informatie

10. Is er in het kader van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, ruilverkaveling en/of onteigening iets bijzonders over het perceel te melden? Nee.

11. Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven? Nee.

12. Is er mogelijk sprake van aanwijzing van het perceel of de omgeving als gemeentelijk monument, Rijks-monument of zgn. "Beschermd Stadsgezicht"? Nee.

13. Zijn er zgn. "beeldbepalende" elementen aangewezen door de overheid (beschermd bomen o.i.d.)? Nee.

14. Is er in het verleden gebouwd of verbouwd zonder de vereiste toestemming, met andere woorden: is er mogelijk sprake van illegale bebouwing o.i.d.? Nee.

15. Gebruikt u het pand nu uitsluitend als woning of is er tevens sprake van ander gebruik (kantoor, praktijk, winkel, o.i.d.)? Ja.

16. Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? Ja.

17. Is er bij verkoop mogelijk sprake van heffing van omzetbelasting (bijv. omdat het voormalig bedrijfsonroerend goed is, er een praktijkgedeelte aanwezig is en/of er recent ingrijpend verbouwd is)?

Nee.

18. Wat is volgens het bestemmingsplan de bestemming van het perceel?

Wonen.

19. Zijn u bepaalde ontwikkelingen bekend in uw omgeving (bijv. bestemmingsplanwijzigingen, veranderingen in uitzicht of verkeerssituaties), welke voor een koper wetenswaard zijn? Zo ja, welke?

Nee.

20. Is er toestemming of goedkeuring van derden vereist voor de verkoop (bijv. van de gemeente, erfverpachter, curator of kantonrechter?)

Nee.

### Appartementsrecht/coöperatieve Vereniging

21. Wat is de naam van de VVE?

VvE Flatgebouw Walstein (Bokkekamp).

22. Wie is de administrateur/ penningmeester van de VVE (graag naam, adres en telefoonnummer)? Is dit een eigenaar van een appartement in het complex of een professioneel (administratief) beheerder?

J. Schoemaker, Bokkekamp 60 3848 BD te Harderwijk  
[vvebokkekamp@gmail.com](mailto:vvebokkekamp@gmail.com)

23. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VVE?

Woningen: 30

24. Is er sprake van een groot eigenaar? Zo ja, hoeveel % van de stemmen bezit deze?

Nee.

25. Is de VVE ingeschreven bij de Kamer van Koophandel? Zo ja, wat is het Kvk-inschrijfnummer?

Ja, onder nummer 08208565

26. Welk bedrag dient er momenteel per maand als bijdrage aan de VVE te worden betaald?

€ 230,-

27. Heeft de Vereniging het voornemen om dit bedrag binnen afzienbare tijd te verhogen?

De bijdrage is per 1 april jl. verhoogd maar wordt mogelijk volgend jaar weer iets verhoogd.

28. Is in dit bedrag ook een voorschotbedrag begrepen voor ev. stookkosten?

Nee.

29.	Heeft de VVE een collectieve opstalverzekering?	Ja.
30.	Welke overige collectief afgesloten verzekeringen zijn er?	Glas, WA en bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering.
31.	Is de herbouwwaarde door een erkend taxateur vastgesteld?	Ja.
32.	Dient er bij verkoop van het appartement door de koper entreegeld betaald te worden aan de VVE? Zo ja, hoeveel?	Mogelijk enige administratiekosten (bijvoorbeeld mutatiekosten VvE, naambordje e.d.).
33.	Heeft de VVE mogelijk ook afspraken gemaakt voor bijv. het collectief onderhoud van de c.v.-installaties (of mogelijk andere afspraken)?	Nee.
34.	Zijn er mogelijk (onderhouds-)kosten welke u voor eigen rekening moet nemen (bijv. i.v.m. het indertijd zelf aanbrengen van bepaalde voorzieningen)?	Het binnen onderhoud.
35.	Hoe beoordeelt u de financiële situatie van de VVE?	In de algemene ledenvergadering van 10 maart 2026 is besloten om de maandelijkse bijdrage per 1 april 2026 te verhogen om een sluitende begroting 2026 te krijgen.
36.	Is er sprake van een reservefonds/reservefondsen?	Ja.
37.	Hoeveel geld zit er in de reserve(-s) van de VVE?	€ 82.947 per december 2025.
38.	Is er een MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP) opgesteld? Zo ja, wanneer is deze opgesteld en wat is de looptijd van dit MJOP?	Ja, opgesteld in 2022 door VvE Belang en dit MJOP vormde de basis voor het jaarplan 2026-2036. Ook is door de VvE een verduurzamingsplan aangevraagd bij VvE Belang.
39.	Vergadert de VVE minimaal 1 keer per jaar?	Ja.
40.	Wanneer is de laatste ledenvergadering gehouden?	10 maart 2026.
41.	Zijn de notulen van de laatste vergadering, de laatste financiële jaarstukken en de begroting ter inzage?	Ja.

42. Is er iets geregeld m.b.t. het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten (door de bewoners zelf of is dat uitbesteed)?	Ja, dit is uitbesteed. Ook is er 4x per jaar glasbewassing van het trappenhuis, het schoonmaken van de betonranden gebeurt 2x per jaar en gelijktijdig met de glasbewassing van het trappenhuis worden bij een aantal appartementen, voor eigen rekening, ramen van de woon- en/of slaapkamers gereinigd.
43. Is het houden van kleine huisdieren (honden, katten e.d.) toegestaan door de VVE?	Ja, mits deze geen overlast veroorzaken.
44. Heeft u een “harde” vloer (parket, laminaat, plavuizen o.i.d.) en zo ja, voldoet die aan de isolatienorm van de Vereniging?	Nee.

### Technische staat

45. Wat is het oorspronkelijk bouwjaar van de opstallen?	1990.
46. Is er nadien ingrijpend verbouwd. Zo ja, wanneer?	Nee.
47. Wat is de bouwaard van de woning?	Vloeren: betonvloeren Binnenwanden: gips of gelijkwaardig Buitengevels: stenen spouwmuren Dak: deels pannen en deels een plat dak gedekt met bitumen.
48. En van de bijgebouwen?	De berging is inpandig.
49. Zijn er in de bijgebouwen bijzondere voorzieningen (gas, water, elektra, isolatie o.i.d.)?	Onbekend.
50. Zijn er de laatste jaren grote reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	Nee.
51. Zijn er mogelijk nog bepaalde garanties (bijv. keukenapparatuur, c.v.-ketel) overdraagbaar aan de koper?	Nee.
52. Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot (de wapening van het beton wordt zichtbaar, doordat er stukken van het beton zijn losgekomen) in vloeren, balkons, lateien of andere onderdelen van de woning? Zo ja, waar?	Niet bekend.

53. Is er mogelijk een verhoogd risico op betonrot doordat er vloeren in de woning zijn gebruikt van bijv. het merk “Kwaaitaal” of “Manta”? (Deze vloerelementen zijn in de jaren 1965 tot 1980 vrij veel gebruikt. Is het huis dus in een andere periode gebouwd, dan hoeft u daar niet bang voor te zijn)

Nee.

### Riolering

54. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering (stank, breuken, lekkage o.i.d.)? Zo ja, welke en wanneer? Hoe is dat opgelost?
55. Lopen alle afvoeren (wastafels, gootstenen, toiletten, badkamer, regenpijpen, e.d.) goed door? Zo neen, welke niet?
56. Zijn er beschadigingen aan wastafels, het bad, de douchebak, toiletputten, gootstenen, etc.?
57. Heeft u last van (dak- of andere)lekkages (gehad)?

Onbekend.

Voor zover bekend wel.

Normale gebruikerssporen.

Niet bekend.

### Elektrische installatie

58. Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?
59. Zijn deze alle aangesloten?
60. Is er daarnaast een speciale groep voor elektrisch koken aangesloten?
61. Beschikt uw woning naast de hiervoor genoemde voorzieningen over zgn. “krachtstroom”?
62. Is/zijn er ook (een) aardlekschakelaar(s)? Zo ja, hoeveel?
63. Zijn er zonnepanelen aanwezig?
64. Zo ja, zijn de panelen uw eigendom of van de VVE?

4

Ja.

Nee.

Nee.

Ja, 1 stuks

Nee.

N.v.t.

- |     |                                                                                                                                                                                         |                |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 65. | Zijn er ooit uitbreidingen c.q. vernieuwingen uitgevoerd aan de installatie? (Denkt u daarbij aan uitbreiding van de groepenkast, aanleg van extra stopcontacten of lichtpunten o.i.d.) | Nee.           |
| 66. | Is er ergens nog oude canvas bedrading (een soort katoen-achtige omwikkeling van de stroomdraden i.p.v. plastic) in de woning?                                                          | Nee.           |
| 67. | Heeft u zelf (als doe-het-zelver) wel eens iets gewijzigd aan de elektrische installatie of is u bekend dat een vorige eigenaar dat ooit gedaan heeft?                                  | Niet door ons. |

### Verwarming

- |     |                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                        |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 68. | Hoe wordt de woning verwarmd (c.v. of losse kachels)?                                                                                           | Centrale verwarming middels radiatoren.                                                                                                                |
| 69. | Bij centrale verwarming: Is er een eigen ketel en zo ja, wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?                                     | Ja, een Atag combi-ketel van vermoedelijk 2007. De ketel is dan ook economisch gezien afgeschreven. Een koper dient rekening te houden met vervanging. |
| 70. | Is er een onderhoudscontract en zo ja, bij wie?                                                                                                 | Ja, bij Brian Franken Technieken B.V. uit Zeewolde.                                                                                                    |
| 71. | Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?                                                                                              | 4 november 2025.                                                                                                                                       |
| 72. | Dient de installatie vaak te worden bijgevuld?                                                                                                  | Onbekend.                                                                                                                                              |
| 73. | Zijn er radiatoren/vertrekken die niet warm worden?                                                                                             | Onbekend.                                                                                                                                              |
| 74. | Hoe is de warmwatervoorziening van de woning geregeld?                                                                                          | Via de combi-ketel.                                                                                                                                    |
| 75. | Wordt er voor de verwarming en/of de warmwatervoorziening ook gebruik gemaakt van andere energiebronnen (zon-, daglicht-, windenergie, o.i.d.)? | Nee.                                                                                                                                                   |

### Schilderwerk

- |     |                                                                            |                                                                                                                      |
|-----|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 76. | Wanneer is er voor het laatst aandacht besteed aan het buitenschilderwerk? | In mei 2025 is het schilderwerk aan de zuidwest gevel gedaan. Op de planning voor dit jaar staat de noordoost gevel. |
|-----|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

77. Is dat toen helemaal gedaan of was er sprake van bijwerken? Ja.

78. Wordt het buitenschilderwerk gedaan onder verantwoordelijkheid van de VVE en heeft u daarin zelf enige inspraak of verplichting? Ja.

### Platte daken

79. Is de dakbedekking van de platte daken wel eens vernieuwd of gerepareerd? Zo ja, dan graag een toelichting. Ja, het hele platte dak van het complex inclusief de dakbedekking van de dakterrassen van de maisonnette appartementen zijn in 2025 vervangen door Kevin Hop uit Hierden.

### Keukeninrichting

80. Wat is de leeftijd van de keukeninrichting? Onbekend. De keuken is in onze optiek afgeschreven.

81. Is de apparatuur ook van die datum? Zo nee, dan graag een specificatie. Onbekend.

82. Werkt alle apparatuur naar behoren? Onbekend.

83. Wat zijn de merken van de diverse apparaten? Kookplaat: Bosch  
Circulatiekap: Bauknecht  
Magnetron: Etna  
Vaatwasser: Bosch  
Koelkast: Bosch

### Thermische isolatie

84. Wanneer u een benedenwoning heeft: Is de parterrevloer geïsoleerd? Zo ja, hoe? Benedenburen...

85. En de spouw? Zo ja, hoe? Ja, bij de bouw geïsoleerd.

86. Wanneer u boven in het gebouw woont: Is er dakisolatie? Ja, bij de bouw geïsoleerd.

87. Beschikt de woning over dubbel glas en zo ja, waar? Ja, grotendeels.

88. Zijn er mogelijk dubbele ruiten die "lek" zijn (ze zijn dan bij het ramen zemen niet helder te krijgen, omdat er condens tussen de ruiten zit)? Onbekend.

### Ventilatie

- |     |                                                                                                                                      |                            |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 89. | Is er mechanische ventilatie (ventilatoren) in de woning aanwezig (te denken valt aan toilet, badkamer, keuken e.d.) en zo ja, waar? | Ja.                        |
| 90. | Functioneert dat ventilatiesysteem momenteel goed?                                                                                   | Voor zover ons bekend wel. |
| 91. | Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard in de woonkamer?                                        | Nee.                       |
| 92. | Wanneer is de schoorsteen voor het laatst geveegd?                                                                                   | N.v.t.                     |
| 93. | Functioneren de rookgasafvoeren naar behoren?                                                                                        | Ja.                        |

### Milieu

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

### Ongedierte

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

## Omgeving

100.	Zijn er bijzonderheden te melden over de woonomgeving (bijv. stankoverlast van de omgeving, geluidshinder, buren o.i.d.)?	Nee. Het is juist een fijne en rustige buurt.
101.	Hoe is de parkeervoorziening in de directe omgeving?	Goed, er zijn veel openbare parkeerplaatsen in de omgeving van het complex.
102.	Is er een parkeervergunning nodig in uw straat of omgeving? Zo ja, wat zijn daarvan de kosten?	Nee.
103.	Waar is de dichtst bijzijnde basisschool?	Op ca. 5-10 minuten lopen.
104.	En op welke afstand liggen de winkels?	Op ca. 5-10 minuten lopen.
105.	Hoe ver is het naar het station NS?	Ca. 10-15 minuten fietsen.
106.	En naar de op- en afrit van de snelweg?	Ca. 3-5 autominuten.

## Vaste lasten

107.	Wat is het bedrag van de momenteel geldende W.O.Z.-beschikking?	€ 355.000,-
108.	Wat is de peildatum van de W.O.Z.-taxatie?	1 januari 2025
109.	Hoe hoog is de laatste aanslag van de Onroerende Zaakbelasting op <u>jaar</u> basis?	€ 324,83
110.	Wat dient u aan watersysteemheffing te betalen <u>per jaar</u> ?	€ 73,13  De watersysteemheffing ingezetenen is voor woonruimte een vastgesteld bedrag van € 70,66 per jaar.
111.	Hoeveel bedraagt de riool- en waterzorgheffing ( <u>jaarbedrag</u> )?	€ 198,00
112.	Bij welk nutsbedrijf neemt u electriciteit af?	Vattenfall.
113.	En door wie wordt aan u gas geleverd?	Vattenfall.
114.	Welke voorschotbedragen betaalt u <u>per maand</u> voor gas en elektra?	€ 169,-

115. Hoe hoog is de afvalstoffenheffing per jaar?
- Een vast tarief per jaar per perceel:
- €195,--
- Een variabel tarief per perceel:
- restafval per lediging van 140 liter container € 4,50
  - restafval per lediging van 240 liter container € 8,--
  - ontgrendelen van een ondergrondse container voor restafval met een containerpas € 1,60

### Algemeen

116. Zijn bij alle sloten sleutels aanwezig (Belangrijk om even goed te checken! Denk ook aan ev. kastdeuren)? Zo nee, van welke niet?	Alle sleutels die wij in bezit hebben gaan uiteraard over naar een koper.
117. Ligt er ergens onder de huidige vloerbedekking een laminaat-, parket- tegel- of andere vloer?	Niet bekend.
118. Zijn er bepaalde zaken in uw huis gehuurd of geleased? Zo ja, graag bijzonderheden opgeven	Nee.
119. Waar is de wasmachineaansluiting?	In de badkamer.
120. Is er een oplaadpunt voor elektrisch rijden en/of fietsen aanwezig?	Nee.
121. Zijn er onderhoudscontracten en/of garanties overdraagbaar aan de koper?	Nee.
122. Wanneer u een benedenwoning heeft: Is er een kruipluik in de woning aanwezig en zo ja, waar?	N.v.t.
123. Zijn er buitenkranen en zo ja, waar zijn die af te tappen bij vorst?	Nee.
124. Officieel heeft de koper de keuze van de notaris die de overdracht van de woning verzorgt. Mocht er echter geen specifieke notaris voorgesteld worden, heeft u dan een bepaalde voorkeur?	Nee.

125. Deze vragenlijst was vrij uitgebreid, maar zijn er u toch anderszins nog gebreken, wetenswaardigheden of op korte termijn te verwachten kosten bekend, welke in het kader van de beslissing van de koper van belang zijn?
- Hier en daar zijn enkele krimpscheuren aanwezig.
- Verder heeft onze moeder hier bijna 25 jaar met ontzettend veel plezier gewoond. Zij heeft zich altijd veilig gevoeld en had een prettig contact met de andere bewoners. Wij hopen dan ook dat de nieuwe eigenaren zich net zo 'thuis' gaan voelen aan de Bokkekamp 52 als zij dat heeft gedaan.

---

Deze informatie is door Makelaarskantoor Stijkel met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

---

## Bijkomende voorwaarden

### 1. Informatieplicht/onderzoeksplicht

De in deze brochure opgenomen informatielijst is in de eerste plaats bedoeld om eventuele gegadigden voor het onderhavige perceel in kennis te stellen van aan de verkoper bekende onzichtbare gebreken. In veel gevallen zullen er mogelijk ook zichtbare gebreken of andere bijzonderheden gemeld zijn: dit dient zuiver te worden beschouwd als extra informatie, welke uitsluitend bedoeld is om vervelende verrassingen achteraf te voorkomen. In geen geval kan daaruit de conclusie worden getrokken, dat het perceel verder 100 % in orde is: de koper heeft een eigen verantwoordelijkheid op grond van zijn zgn. "onderzoeksplicht". Hij mag er niet klakkeloos van uit gaan, dat de verkoper verantwoordelijk is voor een optimale conditie van het pand.

Gegadigden voor het perceel hebben de mogelijkheid, het pand te laten inspecteren door een door hen aan te wijzen deskundige (bijv. een eigen makelaar of een bouwkundige).

Bij de gegeven informatie is uitgegaan van het gegeven, dat de kandidaat-koper de onroerende zaak voor hetzelfde (geoorloofde) doel zal gaan gebruiken als de verkoper. Mocht koper een afwijkend gebruik voor ogen hebben, dan dient hij/zij zelf te onderzoeken en na te gaan of dit afwijkende gebruik praktisch mogelijk is en niet op bezwaren van overheden en/of derden zal stuiten.

### 4. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### 5. Koopakte

Een eventuele koopovereenkomst zal te zijner tijd worden vastgelegd in een Model Koopovereenkomst van de NVM. Een blanco exemplaar is bij ons kantoor ter inzage.

In deze koopakte staat onder andere vermeld dat tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen door de koper uiterlijk zeven weken na het tekenen van de koopakte een waarborgsom gestort dient te worden of een bankgarantie dient te worden afgegeven bij de notaris ter grootte van tien procent van de overeengekomen koopsom.

### 6. Bedenktijd koper

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

## 7. Ontbinding koopovereenkomst bij niet verkrijgen hypotheek

Wanneer er te zijner tijd een koopovereenkomst tot stand komt, zal in de koopakte een ontbindende voorwaarde voor de financiering worden opgenomen. Daarin wordt vermeld, dat de koper de koop uiterlijk zes weken na de dag waarop de mondelinge koop tot stand komt zal kunnen ontbinden wegens het niet verkrijgen van de benodigde hypotheek (tot maximaal het totaal van koopsom) al of niet met Nationale Hypotheek Garantie. Indien de koper de overeenkomst om die reden wenst te ontbinden kan dit slechts geschieden indien hij als bewijs een originele afwijzing van een erkende geldverstrekker en de complete aanvraag voor de hypotheek overlegt. Indien hiermee in strijd wordt gehandeld verbeurt de koper bij niet nakoming een boete van 10 % van de koopsom.

## 8. De keuze voor de notaris

De keuze voor de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

1. indien de standplaats van de door koper te bepalen notaris valt buiten een straal van 40 kilometer rondom het verkochte object komen de extra kosten die de keuze voor die notaris met zich meebrengen voor rekening van koper. Hieronder vallen:

- de reiskosten (à € 0,19 per kilometer) voor verkoper. De reisafstand te meten vanaf het verkochte. De reiskosten gelden voor zowel heen- als terugreis;
- de meerkosten voor het opmaken van een onderhandse volmacht (indien de verkoper niet bij het notariële transport aanwezig zal zijn) ten opzichte van het gangbare bedrag voor een onderhandse volmacht van € 35,- inclusief BTW. In dat geval zal de makelaar ook niet aanwezig zijn bij het notariële transport.

2. De meerkosten die een door de koper geselecteerde notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper (royementsakte) ten opzichte van het gangbare bedrag voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper ad € 175,- inclusief BTW en kadasterkosten (per hypotheek) komen voor rekening van koper.

3. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper. Hieronder vallen:

- administratiekosten;
- dossierkosten;
- kosten van meer dan één keer wettelijke inzage in de daarvoor bestemde registers (GBA, CIR, FIS, CCR, VIS);
- eventuele overige kosten, bijvoorbeeld het opvragen van aflosnota's bij de bank, en opvragen verrekenbare zakelijke lasten.

4. Indien koper op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst nog geen keuze heeft gemaakt voor een notaris, dan wordt de notariskeuze open gelaten. Koper dient echter binnen uiterlijk 7 werkdagen na ondertekening van de koopovereenkomst de notariskeuze aan de makelaar van de verkoper kenbaar te maken bij welke notaris de akte van levering gepasseerd dient te worden. Indien koper niet binnen 7 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst de notariskeuze aan de makelaar van de koper kenbaar heeft gemaakt, kiest verkoper een notaris. De notariskosten blijven ook in dit geval voor rekening van de koper.

# ➤ Wonen in *Harderwijk*

Wonen in Harderwijk is in één woord geweldig. Een plek waar de ouderwetse gezelligheid van een historisch stadje perfect samensmelt met alle gemakken en moderne ontwikkelingen anno nu. Daar houden we van!

Je vindt Harderwijk aan de rand van de Veluwe en het 'schilderachtige' Wolderwijd waar je iedere dag de zondsondergang cadeau krijgt. Een ideale stad voor zowel gezinnen, ouderen maar ook alleenstaanden. De stad staat bekend om haar bruisende 'culturele scene', pittoreske straatjes en gezellige terrassen. Voor concrete tips en aanraders, we weten nog wel wat leuke adressen ;). In het 'mooie Harderwiek' is altijd wel iets te beleven; of het nu gaat om een wandeling door de historische binnenstad, een dagje uit naar het Dolfinarium, of genieten van de natuur in het nabijgelegen bos- en waterrijke gebied. De zandverstuiving is gran-di-oos!

Voor jonge gezinnen is Harderwijk een waar paradijs. Met fijne scholen, kindvriendelijke buurtvoorzieningen en talloze recreatiemogelijkheden, is het de ideale plek om op te groeien. Ouderen kunnen genieten van de

**Een prachtige,  
historische Hanzestad  
met de Veluwe in de  
voortuin en water in de  
achtertuin.**

rustige sfeer, de vele groene parken en de nabijheid van gezondheidszorgvoorzieningen. Voor alleenstaanden of jonge stellen biedt Harderwijk ook genoeg door alle leuke festivals en evenementen die door het hele jaar worden georganiseerd. In de winter vind je op het marktplein namelijk de ijsbaan en in de zomer kun je genieten van een witbiertje of glaasje rosé bij Walhalla, het stadsstrand. Verder heeft Harderwijk uitstekende verbindingen naar steden als Zwolle en Amersfoort, en een directe treinverbinding naar Amsterdam. Het vernieuwde stationsgebouw is ook een enorme aanwinst. Ideaal voor de 'reizigers' onder ons die veel op pad zijn. Tegelijkertijd kun je in 0341 genieten van de rust en ruimte die het leven in een provinciestad met zich meebrengt.

Maar... Harderwijk is méér dan alleen een plek om te wonen; het is een stad met een rijke historie die teruggaat tot de middeleeuwen. Wandel door de straten, waai uit over de geweldige boulevard en laat je inspireren door de prachtige oude gebouwen, zoals de Vischpoort en de sfeervolle Vischmarkt.



# ➤ Veelgestelde vragen

## **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

Je bent in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod. Dit kan door een tegenbod te doen of te vermelden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent nog niet in onderhandeling als de verkoopmakelaar zegt dat hij of zij jouw bod met de verkoper gaat bespreken.

## **Als ik een vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning meteen aan jou te verkopen. De Hoge Raad bepaalt dat je de vraagprijs kan zien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs (of meer) biedt, mag een verkoper zelf beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of (zelf of via de makelaar) een tegenbod doet.



## **Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als er onderhandelingen over een bieding zijn?**

Ja, dit mag. De verkoper beslist zelf aan wie hij de woning laat bezichtigen, welk bod hij accepteert en onder welke voorwaarden. De koper koopt van de verkoper en niet van de makelaar. De verkoopmakelaar behartigt alleen de belangen van de verkoper. Pas als beide partijen de koopovereenkomst tekenen, ligt de koop vast.

## **Mag de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen veranderen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of verlagen. Je hebt als potentiële koper namelijk ook het recht om tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt je eerdere bod.

## **Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper in?**

Deze is wettelijk vastgesteld en betekent dat je als koper - zonder een reden op te geven - de koop kunt ontbinden. De bedenktijd gaat in op het moment dat je als koper een kopie van de getekende koopovereenkomst ontvangt. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag. Hiervoor gelden regels waar een NVM-makelaar je bij helpt.

## **Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de prijs, opleveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkoopmakelaar deze afspraken vast in de koopovereenkomst. Wanneer beide partijen deze overeenkomst ondertekenen, komt de koop tot stand.



# ➤ Verdere informatie

## **De onderzoeksplicht voor de koper**

Als koper heb je een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat er van je verwacht wordt de staat van de woning te onderzoeken. Bijvoorbeeld tijdens de bezichtiging. Mogelijke gebreken kunnen daarom later niet als 'verborgen gebreken' benoemd worden. De verkoper heeft de verplichting om de koper te informeren over zaken die van belang kunnen zijn, dit noemen we de meldingsplicht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een lekkage of andere onverwachte gebreken.

## **Bouwkundige keuring**

Ben je niet zeker over de onderhoudsstaat van het huis? Dan raden we aan om eerst een bouwkundige keuring te laten uitvoeren door een professionele partij (hier kunnen we je over informeren). Je krijgt dan inzicht in de bouwkundige staat van de gehele woning, zowel over de binnen- als de buitenkant. Ook krijg je inzicht in toekomstige onderhoudskosten. Deze uitkomst kan je meenemen in de onderhandelingen voordat je de koopovereenkomst ondertekent. Als uit de keuring naar boven komt dat het dak op korte termijn vervangen moet worden, kan je dit meenemen in je bod.

## **Vorbehoud van financiering**

Als je een huis wilt kopen, kun je jezelf beschermen door een paar voorwaarden toe te voegen aan je bod. Deze voorwaarden zijn er om je te helpen tegen grote financiële risico's. Een van die voorwaarden is bijvoorbeeld het voorbehoud van financiering. Dit betekent dat je je kunt terugtrekken uit de koop als je de financiering niet (op tijd) rond krijgt. Ben je benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden? Schakel hiervoor een erkend hypotheekadviseur in. Ook hierbij helpen we je graag verder.



# ➤ Verder *kennismaken?*

**Volg ons op social media om een kijkje achter de schermen te krijgen en op de hoogte te blijven van onze nieuwste woningen.**

Benieuwd naar wat jouw woning kan opleveren of heb je verkoopplannen? We komen graag langs om kennis te maken onder het genot van een kop koffie. Samen bespreken we de mogelijkheden en geven we een eerlijk advies.



**Volg je ons al op de socials?**



**STIJKELMAKELAARS**



**MAKELAARSKANTOOR  
STIJKEL**



**Wil je direct een afspraak plannen? Stuur een e-mail via [info@stijkel.nl](mailto:info@stijkel.nl), en we nemen snel contact met je op!**

**We kijken ernaar uit je te helpen. Tot snel?!**

Van huis  
naar *thuis!*

  
**stijkel**

MIJN MAKELAAR

Diepegracht 5, 3844 DA Harderwijk  
(0341) 421514 - [info@stijkel.nl](mailto:info@stijkel.nl)