
WONEN

begint bij Brandt Makelaars



BRANDT
MAKELAARS

Beukenlaan 7
HARDERWIJK

VRAAGPRIJS € 935.000,-- 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	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Woonoppervlakte	184 m²
Perceeloppervlakte	758 m²
Inhoud	721 m³
Bouwjaar	1955
Energie label	B
Isolatie	dak/muur/vloerisolatie en dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel / vloerverw.

OMSCHRIJVING

Bijzonder charmant en vrijstaand familiehuis met fantastische tuin, gelegen op een uitstekende plek in een prettige woonomgeving!

Dit karakteristieke "vijftiger jaren" **WOONHUIS** met aangebouwde studio annex werk-/hobbykamer, garage, carport en tuinberging is heerlijk centraal gelegen aan een lommerrijke laan met veel groen in de directe omgeving en op korte loopafstand van winkelcentrum, scholen en uitvalswegen

Dit bijzondere woonhuis heeft door het behoud van authentieke details de oorspronkelijke, charmante sfeer behouden. Het is echter volledig gemoderniseerd door twee grondige verbouwingen. Daarbij is een en ander in 2001 en in 2016 fors uitgebreid. De huidige eigenaar heeft er daarbij voor gezorgd dat de verbouwingen zijn gerealiseerd met oog voor detail en passend bij de klassieke uitstraling van het huis met alle hedendaagse comfort. Hierdoor is er een harmonieus geheel ontstaan dat eenvoudig kan worden betrokken.

Oorspronkelijk bouwjaar 1955, verbouwd in 2001 en in 2016. Woonoppervlakte 184 m². Perceel 758 m².

INDELING:

Begane grond: hal/entree met trappartij en garderobe, kelderkast, slaapkamer, badkamer met ligbad, toilet en wastafeltje, sfeervolle woonkamer met houtkachel, halfopen woonkeuken met uitgebreide inrichting, inbouwapparatuur (2015), spoel-/werkeiland, schuifpui naar terras en unieke wijnopslag, bijkeuken met cv-opstelling en wasmachine-/droger-aansluiting, binnendoor naar de garage en de aansluitende multifunctionele uitbouw met studio annex werk-/hobbykamer met entresol en eigen (compacte) badkamer met douche, wastafel en toilet en openslaande deuren naar tuin/terras.

1e Verdieping: ruime overloop met daglicht, slaapkamer met werk- en slaapdeel (voorheen twee kleinere slaapkamers) en dakkapel, badkamer met toilet, wastafel en douchehoek, ouderslaapkamer met kastenwand en aansluitend groot dakterras.

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

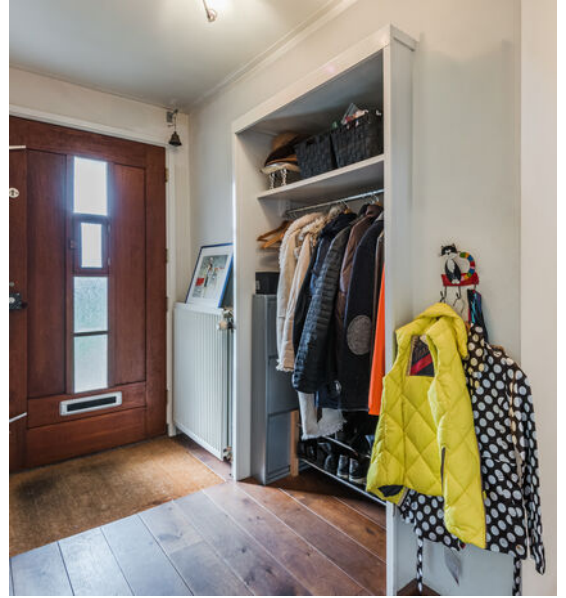


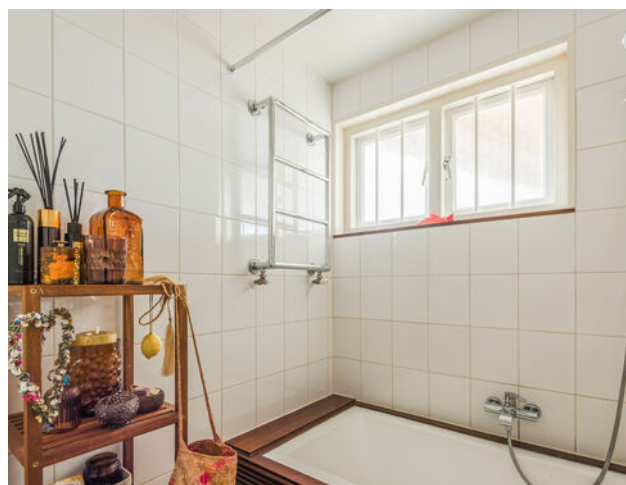


Door de opzet van het woonhuis in combinatie met de multi-functionele aanbouw en de ruimte in en om het huis, is dit geheel geschikt voor diverse doelgroepen.

Het is daarbij in 2001 en 2016 ingrijpend verbouwd, verbeterd en vernieuwd en daardoor staat er nu een eigentijds afgewerkt geheel, met alle hedendaagse comfort en een charmante, uitnodigende uitstraling.







Het beschikt over een slaapkamer met aangrenzende badkamer op de begane grond.



Op de begane grond bevinden zich nu onder andere een royale en sfeervolle woonkamer met houtkachel en serre-achtige uitbouw.







Aansluitend aan de woonkamer de ruime, lichte woonkeuken met unieke wijnopslag en grote schuifpui naar de tuin.

De keuken is voorzien van een speleiland en een uitgebreide inrichting met alle inbouwapparatuur.





Vanuit de keuken kom je in de bijkeuken.

Van daar uit is er een binnendoor naar de garage en de werk-/hobbykamer met eigen badkamer en entresol.

Deze kan eenvoudig worden gebruikt als gastenverblijf of extra slaapkamer, dan wel als kantoor- of hobbyruimte.







Op de 1e verdieping nog twee goede slaapkamers (voorheen drie).

De hoofdslaapkamer beschikt daarbij over een kastenwand en een royaal dakterras op de zonzijde.

Verder is er hier de nodige bergruimte.





Vergroot je kans op succes!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.





Bij de verbouwingen en uitbreidingen is de begane grond grotendeels voorzien van een geïsoleerde betonnen vloer, is veel houtwerk vernieuwd, zijn vloeren en muren deels vernieuwd, zijn alle installaties, leidingen, sanitair en keukeninrichting vernieuwd.

Tevens is er gezorgd voor muurisolatie, dakisolatie en volledig dubbel glas.







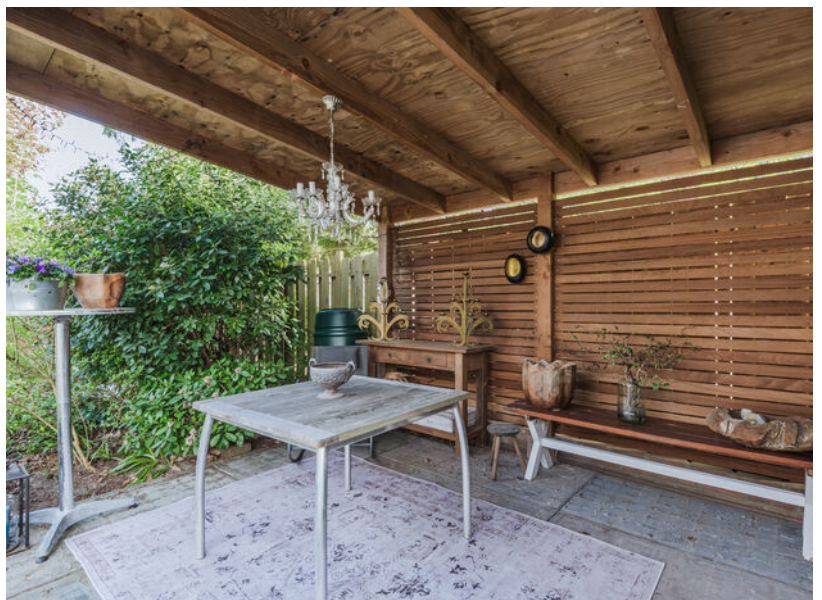
De tuin is geheel aangelegd met terrassen, voldoende zon- en schaduwplaatsen en biedt meer dan voldoende privacy. Tevens voorzien van een gazon, eenvoudige boomhut en een beregeningsinstallatie op eigen bron.

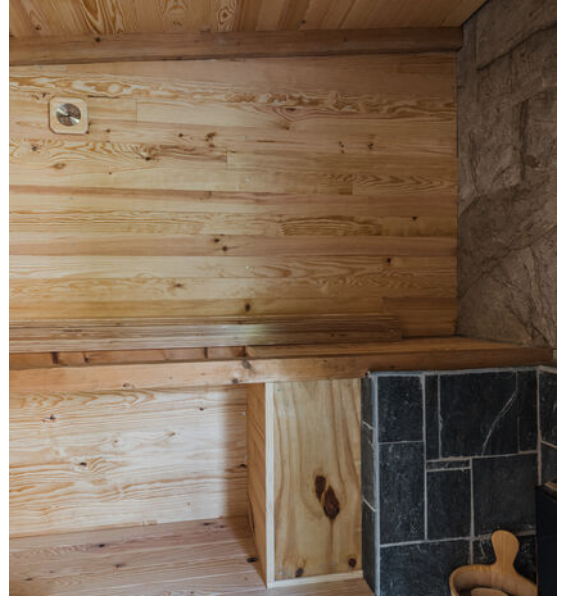




In de tuin bevindt zich ook nog een recent gerealiseerd houten bijgebouw met berging voor de stalling van fietsen en tuingereedschappen, een nieuwe sauna en een fijne overkapping.

De tuin beschikt daarnaast over diverse terrassen en veel privacy.







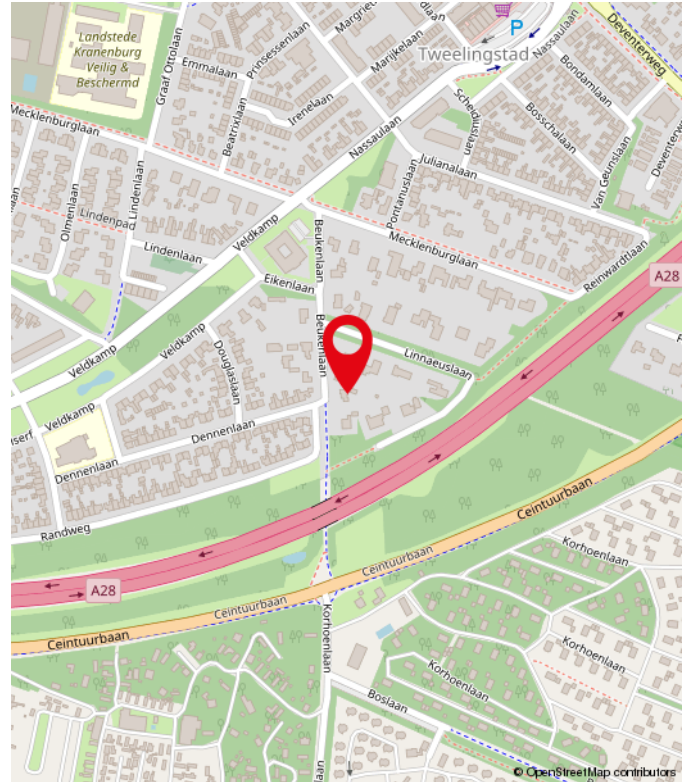
De oprit naast het huis biedt plaats aan meerdere auto's en/of stalling van camper of caravan en beschikt ook nog over een royale carport.



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

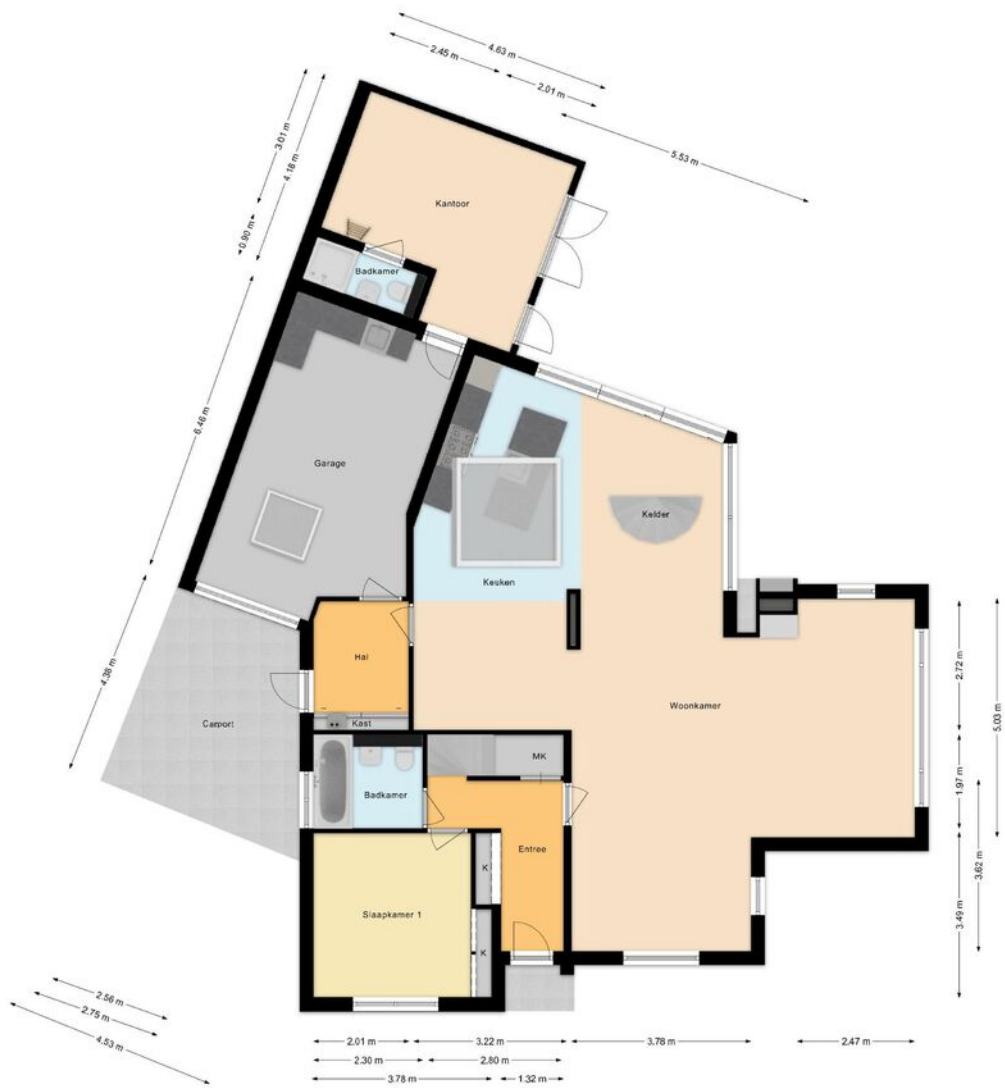
Vanuit de historische binnenstad sta je binnen een minuut bij de Randmeren, waar je heerlijk kan genieten van de vele watersportmogelijkheden. Maar ook Nederlands mooiste natuurgebied; de Veluwe ligt aan je voeten. Boordevol bos, heide, zandverstuiving en buitengebied waar je eindeloos kunt wandelen, 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!'



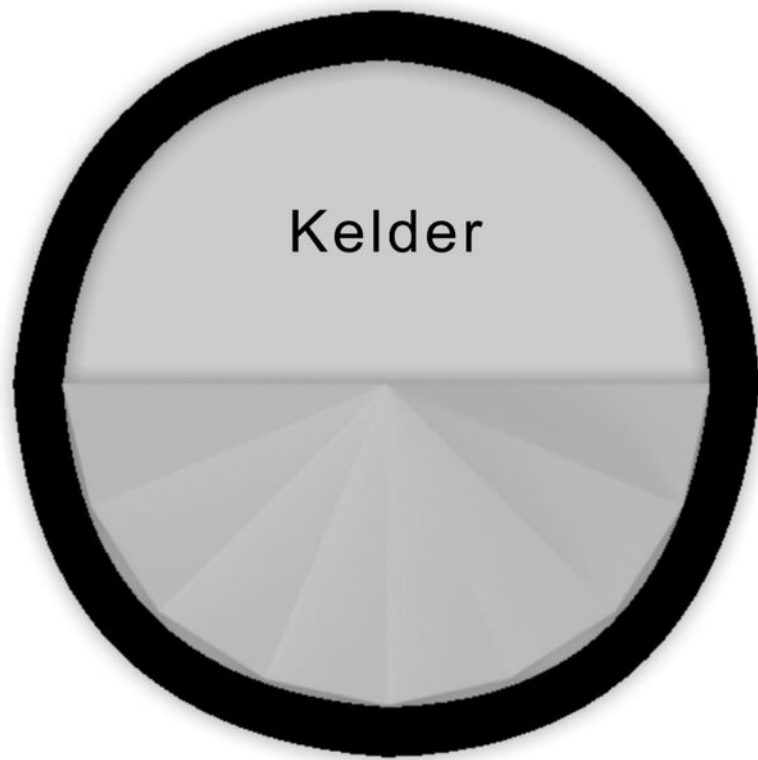
PLATTEGROND



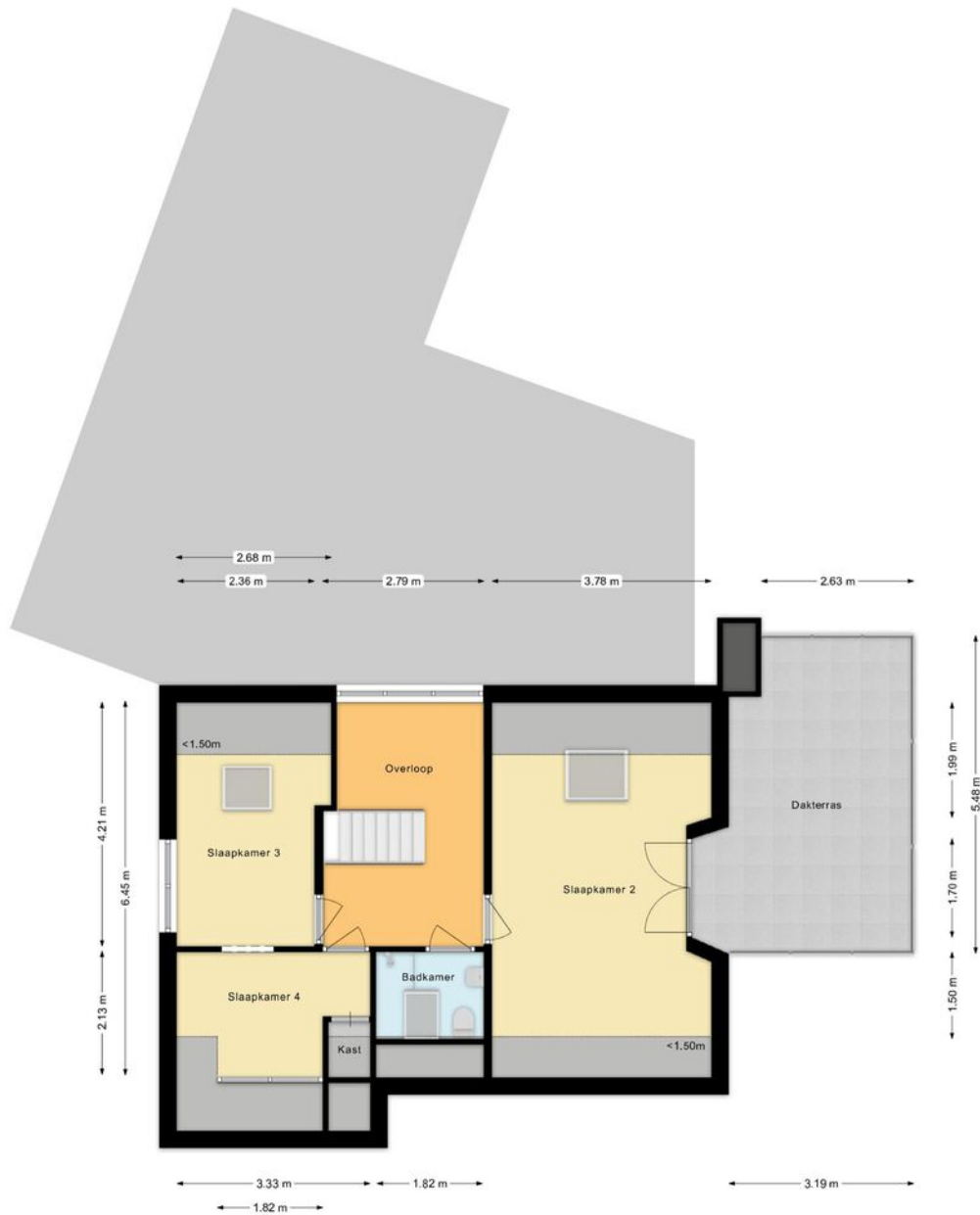
PLATTEGROND

← 1.95 m →

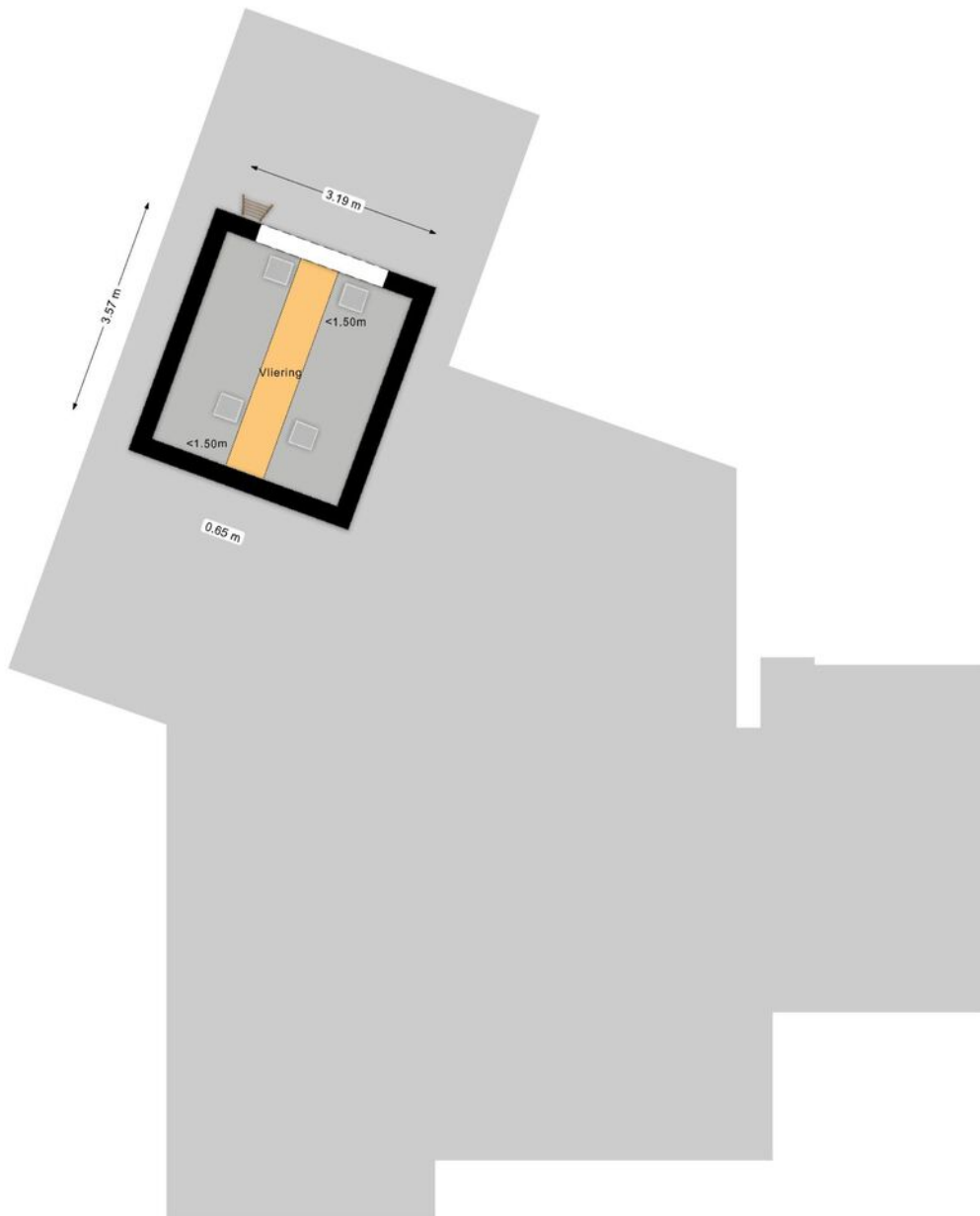
↑ 1.95 m ↓



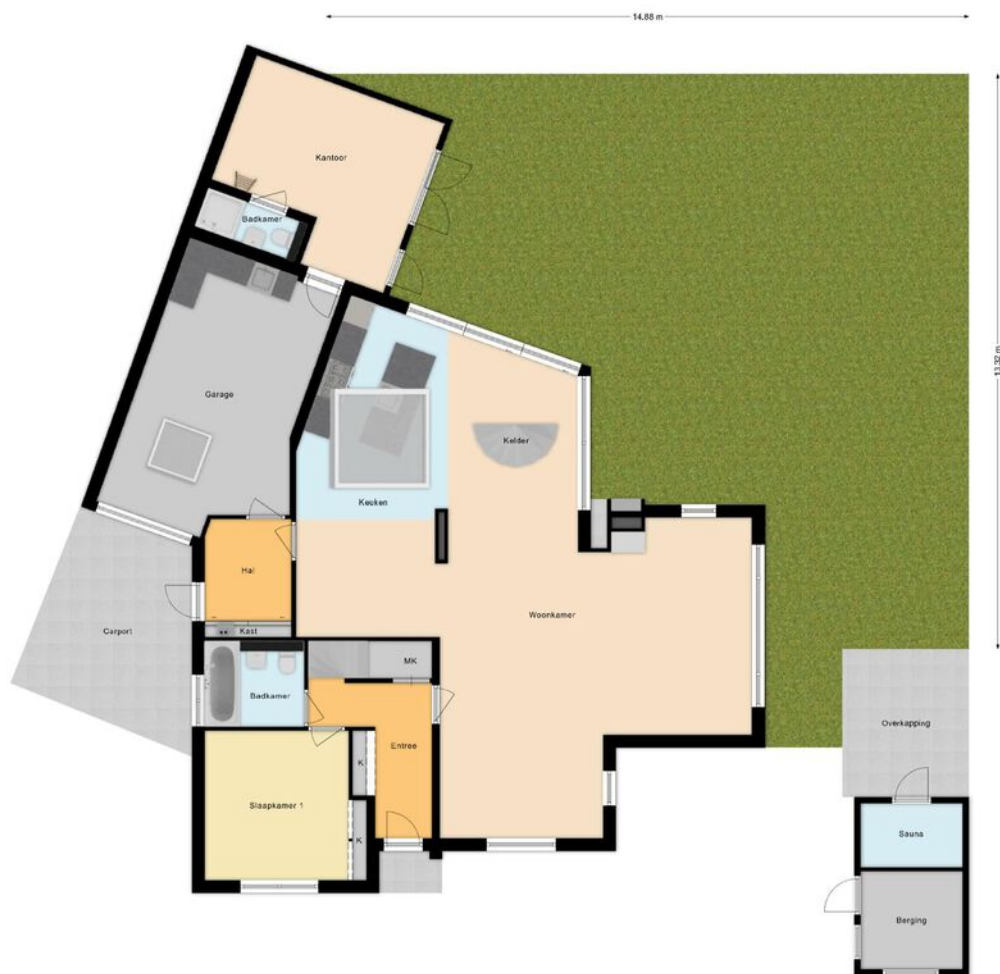
PLATTEGROND



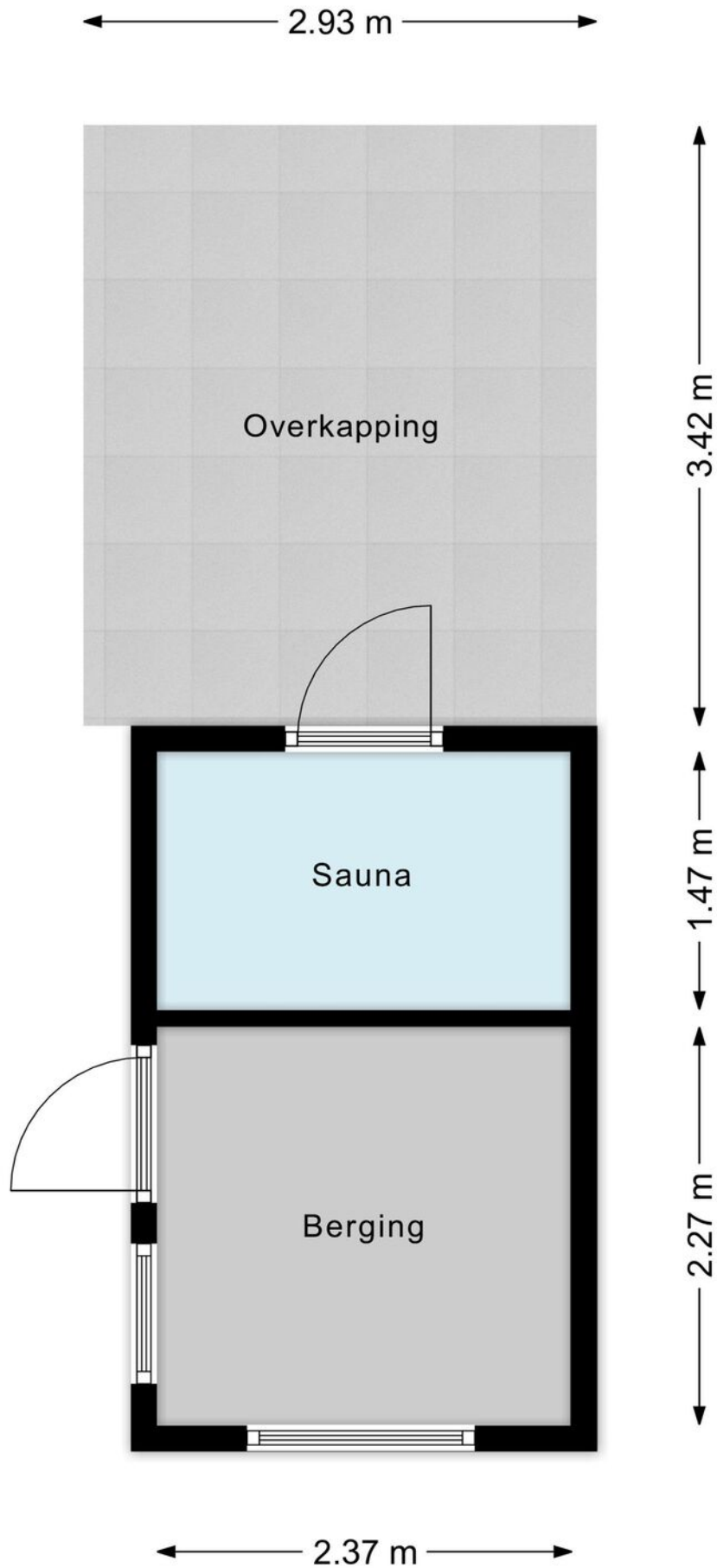
PLATTEGROND



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)?

1.2 Reparaties

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

1.3 Kosten

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

1.4 Bouwaard

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

1.5 Betonvloeren

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

1.6 Kruipluik

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

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)?

1.8 Platte daken

Wanneer zijn deze voor het laatst vernieuwd of gerepareerd?

1.9 Schilderwerk

Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?

- *T.p.v. plafond werkkamer b.g. wat "vochtsporen" ventilatie in die kamer dient te worden verbeterd.*
- *Drukknop toilet werk-/ hobbykamer werkt niet goed, moet even nagezien worden;*
- *Plaatselijk een onderhoud-/ aandachtspunt of een (klein) defect of beschadiging mogelijk;*
- *Hout- en schilderwerk dienen weer eens nagelopen te worden;*
- *Voor het overige geen bijzonderheden bekend voor een woning van dit type en deze leeftijd.*

- *Er is altijd en regelmatig onderhouden en vernieuwd wat nodig was;*
- *Dakpannen zijn vanaf 2001 deels vernieuwd;*
- *In 2001 ingrijpend vernieuwd en verbouwd. In 2016 verbouwd, vernieuwd en uitgebouwd (keuken, bijkeuken garage, werk- / hobbykamer);*
- *Daklichtkoepel t.p.v. de keuken is in 2025 vernieuwd, inclusief houtconstructie;*
- *Voor het overige normaal onderhoud uitgevoerd.*

- *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.*

- Gevels : *spouwmuren;*
- Woningscheidende muur : *niet van toepassing;*
- Begane grond vloer : *betonnen en deels houten vloeren;*
- 1e verdiepingsvloer : *houten vloeren;*
- Kap : *beschoten kap gedekt met pannen, t.p.v. de uitbouwen, garage en carport bitumineuze dakbedekking.*

- *Neen, niet voor zover bekend.*

- *Kruipluik in de hobbykamer.*
NB. De kruipruimte is beperkt en circa 60 cm hoog.

- *Neen.*
Technische installaties zijn de laatste 25 jaar op vele onderdelen vernieuwd.

- *Groepenkast van 2016*

- *Platte dak uitbouw woonkamer van 2001. Overige platte daken in 2016 vernieuwd.*

- *Buitenschilderwerk is in 2024 geheel verricht.*

INFORMATIELIJST

1.10 Garanties Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar met betrekking tot uw onroerende zaak of apparatuur? Zo ja, welke en tot hoe lang?	- <i>Niet voor zover bekend, maar eventuele garanties gaan over op de koper.</i>
--	--

2. Voorzieningen

2.1 Centrale verwarmingsinstallatie - Welk systeem? - Bouwjaar ketel? - Type ketel? - Onderhoudscontract? - Bijzonderheden?	- <i>Cv-ketel met radiatoren en vloerverwarming;</i> - <i>2017;</i> - <i>HR combi;</i> - <i>ja, voor het laatst per begin 2026 onderhouden.</i> - <i>Vloerverwarming t.p.v. de woonkeuken en de badkamers van het woonhuis.</i>
2.2 Boiler / geiser - Welk systeem? - Bouwjaar? - Inhoud?	- <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Niet van toepassing.</i>
2.3 Mechanische ventilatie - Bouwjaar? - Op welke ruimten van toepassing?	- <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Niet van toepassing.</i>
2.4 Electriche installatie - Aantal groepen? - Aardlekschakelaar aanwezig?	- <i>12 groepen (één 3-fase groep);</i> - <i>Ja, 3 aardlekschakelaars.</i>
2.5 Aansluitingen Is de onroerende zaak aangesloten op: - Gas / water / elektra / glasvezel? - Riolerings? - C.A.I. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing? - Telefoon. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing?	- <i>Ja;</i> - <i>Ja;</i> - <i>Ja, diverse vertrekken (ook UTP);</i> - <i>Ja.</i>
2.6 Gaskachel(s), houtkachel(s), open haard Wanneer zijn de rookgaskanalen het laatst geveegd? Functioneren de rookgaskanalen?	- <i>December 2025;</i> - <i>Ja, prima.</i>
2.7 Keukeninrichting Hoe oud is de keukeninrichting? Hoe oud is de keukenapparatuur?	- <i>2001. Blad en houtafwerking 2026;</i> - <i>Alles van 2015.</i>
2.8 Sanitair Wanneer zijn sanitair en tegelwerk geplaatst?	- <i>Sanitair 1e verdieping van 2001;</i> - <i>Sanitair begane grond van 2002;</i> - <i>Sanitair bijgebouw van 2016.</i>
2.9 Isolatie Waar en welke isolatie is toegepast? - Vloer - Spouwmuur - Dak - Plafonds / wanden - Beglazing	- <i>Nageïsoleerd;</i> - <i>Nageïsoleerd;</i> - <i>In 2001 nieuw dak en isolatie geplaatst;</i> - <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Voorzien van dubbel glas (deels voorzien van HR++ glas).</i>

INFORMATIELIJST

3. Omgeving

<p>3.1 Hoe is de gezinssamenstelling van de buren?</p> <ul style="list-style-type: none">- Rechts (Nr. 9)- Links (Linneauslaan 2b / Beukenlaan 5)	<ul style="list-style-type: none">- Echtpaar;- Twee gezinnen.
<p>3.2 Hebben uw directe buren, voorzover u bekend, (ver-)bouwplannen?</p>	<ul style="list-style-type: none">- Niet voor zover bekend.
<p>3.3 Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving (bijvoorbeeld: buren, geluidsoverlast, stankoverlast, voorzieningen in de omgeving, etc.)?</p>	<ul style="list-style-type: none">- Plezierige en groene woonomgeving op goede stand, nabij openbaar vervoer, winkelcentra, scholen, uitvalswegen en sportverenigingen.
<p>3.4 Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend, welke voor de koper wetenswaard zijn (bijvoorbeeld: mogelijke bestemmingsplanwijzigingen, mogelijke veranderingen in uitzicht of verkeerssituaties)?</p>	<ul style="list-style-type: none">- Herontwikkeling terrein "Kranenburg Noord".- Het geluidsscherm van de A-28 staat op de nominatie om vernieuwd te worden.- Nadere informatie via de gemeente Harderwijk.

4. Milieuhygiëne

<p>4.1 Is er mogelijk asbesthoudend materiaal toegepast in of bij uw onroerende zaak (zeil, golfplaten, dakbeschot, 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>	<ul style="list-style-type: none">- Niet voor zover bekend.- (Asbest in 2001 verwijderd bij verbouw)
<p>4.2 Zit er nog een olietank in de grond of is er in het verleden een olietank verwijderd of buiten gebruik gesteld? Zo ja, is hier een certificaat van (KIWA)?</p>	<ul style="list-style-type: none">- Nee.
<p>4.3 Bent u bekend met eventuele vervuiling van uw onroerende zaak (grond of grondwater) of omgeving?</p>	<ul style="list-style-type: none">- Niet voorzover bekend.

5. Kadastrale Zaken

<p>5.1 Wat is de kadastrale aanduiding van uw onroerende zaak?</p>	<ul style="list-style-type: none">- Gemeente: Harderwijk- Sektie: D- Nummer: 5416, 9458 en 10129
<p>5.2 Wat is de kadastrale oppervlakte van uw perce(e)l(en)? Eigen grond?</p>	<ul style="list-style-type: none">- samen 758 m²;- Ja.
<p>5.3 Kloppen, voorzover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?</p>	<ul style="list-style-type: none">- Ja, voor zover bekend wel.
<p>5.4 Van wie zijn de erfafscheidingen?</p> <ul style="list-style-type: none">- Met de buren links?- Met de buren rechts?- Met de buren achter?	<ul style="list-style-type: none">- Eigendom;- Gezamenlijk / in overleg met;- Eigendom.
<p>5.5 Lopen er geschillen inzake grenzen, e.d.?</p>	<ul style="list-style-type: none">- Nee.

INFORMATIELIJST

6. Kwalitatieve Zaken

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

7. Financiële Zaken

7.1 Wat is de waarde van de onroerende zaak volgens de geldende beschikking W.O.Z. ?	- <i>€ 799.000,-- (waardepeildatum 1/1/2025)</i>
7.2 Is de onroerende zaak voldoende verzekerd?	- <i>Ja.</i>
7.3 Wat bent u verschuldigd aan: - Onroerende zaak belasting - Zuiveringslasten - Afvalstoffenheffing - Rioolrecht	- <i>Eigenaarsdeel per jaar: € 731,09</i> - <i>Circa € 350,00</i> - <i>€ 195,00 per jaar en € 8,00 per lediging;</i> - <i>€ 198,00 per jaar.</i>
7.4 Zijn er zaken gehuurd, geleased of in bruikleen?	- <i>Neen.</i>

INFORMATIELIJST

8. Appartementsrechten

<p>8.1 Zijn er bijkomende kosten (bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars en/of servicekosten)? Zo ja, welke?</p>	- <i>Niet van toepassing.</i>
<p>8.2 Zijn alle verschuldigde bedragen ook betaald?</p>	- <i>Niet van toepassing.</i>
<p>8.3 Hoe beoordeelt u de financiële positie 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 belangrijke uitgaven? 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 huishoudelijk reglement 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 toestemming te geven bij doorverkoop?</p>	- <i>Niet van toepassing.</i>
<p>8.7 Zijn de splitsingsakte en het bijhorende modelreglement ter inzage?</p>	- <i>Niet van toepassing.</i>

INFORMATIELIJST

9. Overige informatie

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

- Carport
- Garage
- Werk- / hobbykamer
- Veranda / tuinberging / sauna

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

- *Degelijke constructie in hout en met plat dak (geïsoleerd) en lichtkoepels ;*
- *Aangebouwd van steen / in spouw (geïsoleerd) met betonvloer en een plat dak (geïsoleerd);*
- *Van steen en in spouw gebouwd met beton vloer (op zand en isolatie) en een plat dak. Muur en dak ook geïsoleerd. V.v. eigen badkamer;*
- *Houten constructie met plat dak en tegelvloer.*
- *Elektra, water (koud) en afvoer / pantry in de garage. Badkamer in werk- / hobbykamer.*

9.2 Zijn er **buitenkranen**?

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

- *Ja, aan de voorzijde (grondwater);*
- *Ja, achterzijde (waterleidingnet). Er is nog een 3e buitenkraan aangesloten op de eigen waterpompinstallatie. Hierop is ook de beregeningsinstallatie aangesloten.*

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

- *De tuin is gelegen op zowel het oosten / zuiden en westen.*

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

- *Rondom, zie kadastrale kaart;*
- *Rondom, zie kadastrale kaart.*

9.5 Hoe is de **parkeervoorziening** in de omgeving?
Is er een **parkeervergunning** nodig in uw straat of in de omgeving?

- *Ruim voldoende, ook op eigen terrein;*
- *Neen.*

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

- *Energie label B, geldig tot 15 april 2036;*
- *Het overnemen van delen van de inboedel is bespreekbaar;*
- *In de koopovereenkomst zal een zogenaamde ouderdomsclausule worden opgenomen.*
- *De wijnkelder is voorbereid voor eventuele koeling (mantelbuis).*

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: Beukenlaan 7 te Harderwijk

Plaats en datum:

De verkoper

De koper

(en echtgeno(o)te/partner)

(en echtgeno(o)te/partner)

LIJST VAN ZAKEN

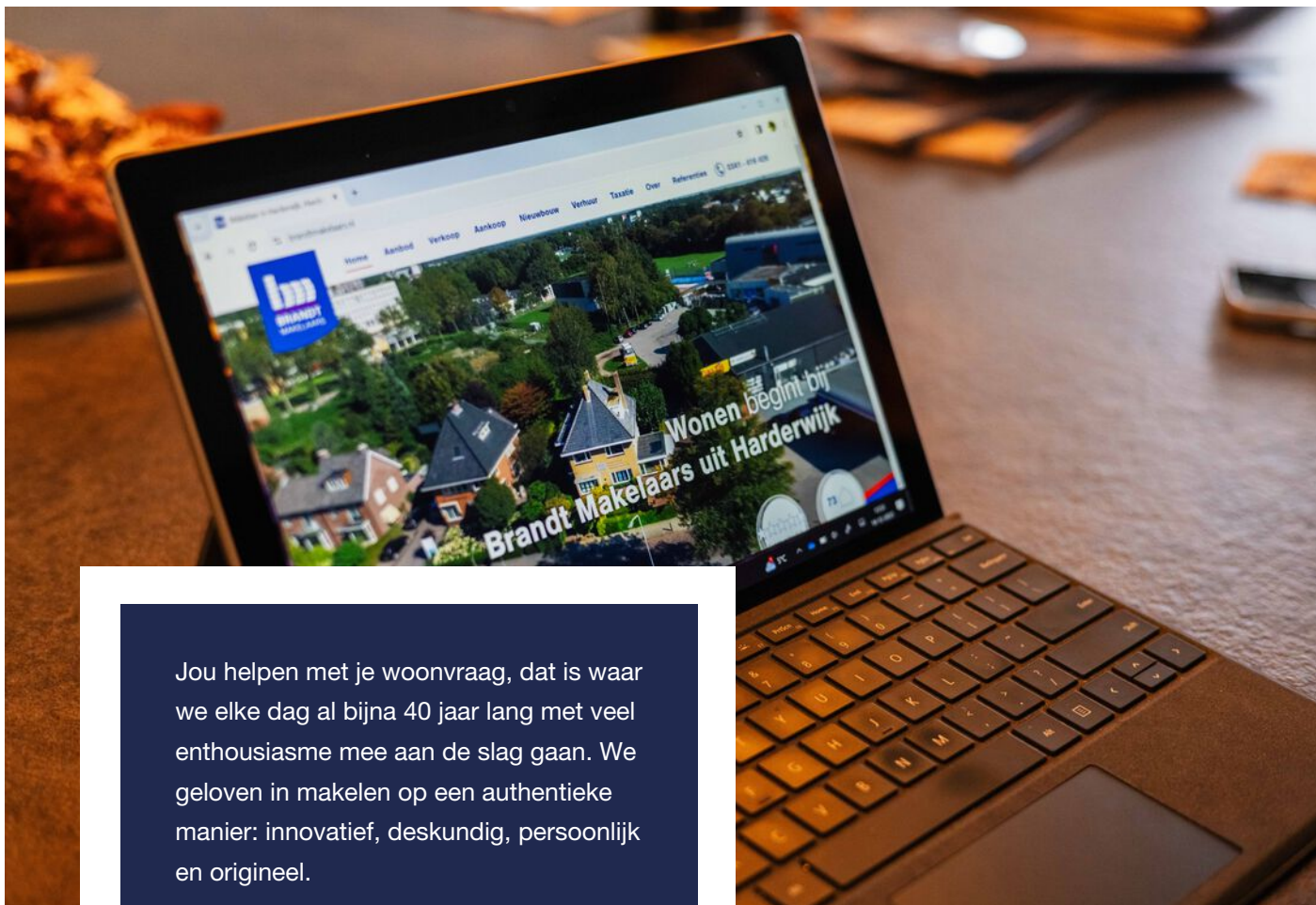
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kastenwand slaapkamer	X		
- Diverse legplanken e.d.	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Het overnemen van (delen van) de inboedel is bespreekbaar			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Diverse losse elementen	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



Jou helpen met je woonvraag, dat is waar we elke dag al bijna 40 jaar lang met veel enthousiasme mee aan de slag gaan. We geloven in makelen op een authentieke manier: innovatief, deskundig, persoonlijk en origineel.

Als toonaangevende Harderwijkse makelaars staan wij stevig met onze voeten in de regionale woningmarkt en weten we jouw woonvraag samen te beantwoorden.



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 financieringsvoorbewijs 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?

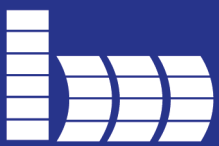
NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier 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 m² worden genegeerd.

INTERESSE?

NEEM DAN CONTACT OP MET ONS KANTOOR



BRANDT
MAKELAARS

Samen met onze collega's van **Brandt Bedrijfshuisvesting** en **Brandt Hypotheken & Assurantiën** hebben wij alle disciplines in huis om u optimaal van dienst te kunnen zijn op het gebied van wonen, werken en financieren. Wij zijn u graag van dienst!



(0341) 416 426 | info@brandtmakelaars.nl | www.brandtmakelaars.nl