



Te koop



Harderwijk
Broeklaan 32

Appartement met
88 m² woonoppervlakte

Appartement uit 1990 van 88 m² met 3 kamers.

Woonoppervlakte: 88 m²

Perceeloppervlakte: 45 m²

Inhoud van de woning: 304 m³

Bijgebouwen: Tuinshuisje

Buitenruimte: Achtertuin

Kamers: 3, waarvan 2 slaapkamers

Isolatie: Het appartement is volledig geïsoleerd en de woonkamer is voorzien van HR++ glas.

Cv-ketel: Nefit 2004

Ligging: aan de rand van de woonwijk Frankrijk, op loopafstand van scholen en een supermarkt. Binnen 10 minuten fietsen sta je in de binnenstad van Harderwijk.

Parkeren: Bij het appartement hoort één carport, verder openbaar parkeren.

Energie label

B



Bijzonder:

Een ideaal 3-kamerappartement voor wie gelijkvloers wil wonen, met alle voorzieningen binnen handbereik!



Omschrijving

Broeklaan 32

Dit op de begane grond gelegen appartement (benedenwoning) beschikt over twee slaapkamers, een diepe achtertuin met gunstige zonligging en berging, een 2e (fietsen)berging in het souterrain en een carport!

Een ideaal 3-kamerappartement voor wie gelijkvloers wil wonen, met alle voorzieningen binnen handbereik!

Het appartement heeft een woonoppervlakte van 88 m² en maakt deel uit van een verzorgd appartementencomplex met centrale entree, brievenbussen, lift, trappenhuis en videofooninstallatie. De ligging is bijzonder gunstig: aan de rand van de geliefde woonwijk Frankrijk, op loopafstand van scholen en een supermarkt. Binnen 10 minuten fietsen sta je in de gezellige binnenstad van Harderwijk.

Indeling.

De voordeur is rechtstreeks te bereiken, dus niet via het trappenhuis/galerij! Via de entree kom je in de hal met meterkast en een vrijhangend toilet. Vanuit de hal bereik je de lichte, tuingerichte woonkamer met sfeervolle haard en schouw. Dankzij de tuindeur staat de woonkamer in directe verbinding met de achtertuin.

Welkom!



Vraagprijs: € 425.000,- k.k.



En verder...

De keuken bevindt zich aan de voorzijde en is opgesteld in een praktische hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur. De keuken is speels gescheiden van de woonkamer middels een toog. Zowel de woonkamer als de keuken zijn voorzien van plavuizen.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De ruime slaapkamer aan de achterzijde is zowel vanuit de hal als via de woonkamer bereikbaar, biedt directe toegang tot de tuin én geeft toegang tot de badkamer. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en is ideaal als logeer-, werk- of hobbykamer. Beide slaapkamers zijn voorzien van een vaste kast.

De badkamer is royaal en compleet ingericht met een inloopdouche, wastafelmeubel met dubbele lades, spiegelkast en een designradiator. De badkamer is zowel vanuit de hal als vanuit de slaapkamer bereikbaar.

Daarnaast is er een praktische extra ruimte met de opstelling voor de cv-installatie en de wasmachine, bereikbaar vanuit de hal.

Buitenruimte

De diepe achtertuin heeft een gunstige zonligging, is grotendeels bestraat en ingericht met een terras en plantenborders. Achter in de tuin bevindt zich een tuinhuis.

Parkeren

Bij het appartement hoort één carport, zodat je altijd verzekerd bent van een eigen parkeerplek. Daarnaast is er volop parkeergelegenheid bij het complex.

Extra opties zijn beschikbaar: een tweede carport is bij te kopen voor € 15.000,- k.k. en een garagebox voor € 30.000,- k.k. Kopers van het appartement krijgen het eerste recht van koop op de extra carport en de garagebox.

Duurzaamheid & comfort

Het appartement is volledig geïsoleerd en de woonkamer is voorzien van HR++ glas. Daarnaast is er vloerverwarming aanwezig als comfortabele bijverwarming. De cv-ketel dateert uit 2004 en het appartement heeft een energielabel B.

Vereniging van Eigenaren (VuE):

Als eigenaar van een appartement draag je bij aan het beheer en onderhoud van het complex. De maandelijkse bijdrage aan de VuE bedraagt ongeveer € 175,00 per maand.

Souterrain: ruime (fietsen-)berging.

Appartement: entree/hal, garderobe, meterkast en toegang tot de woonkamer met halfopen keuken, berging, separaat toilet, badkamer en 2 slaapkamers.

Benedenwoning + carport



En verder...

De aansprekende punten van dit appartement zijn o.a.:

- Gelijkvloers wonen;
- Ideaal voor senioren of levensloopbestendig gebruik;
- Met eigen voordeur (dus niet via trappenhuis of galerij):
- Tuin gerichte woonkamer met haard en directe toegang tot de tuin;
- Twee slaapkamers, waarvan één met tuindeur;
- Ruime badkamer en separaat toilet;
- Diepe achtertuin met gunstige zonligging;
- Eigen carport inbegrepen;
- Extra carport en garagebox separaat te koop;
- Berging in de tuin en ruime (fietsen-)berging in souterrain
- Voorzieningen binnen handbereik!

Diepe achtertuin!





VAN DER HOEK 
MAKELAARDIJ

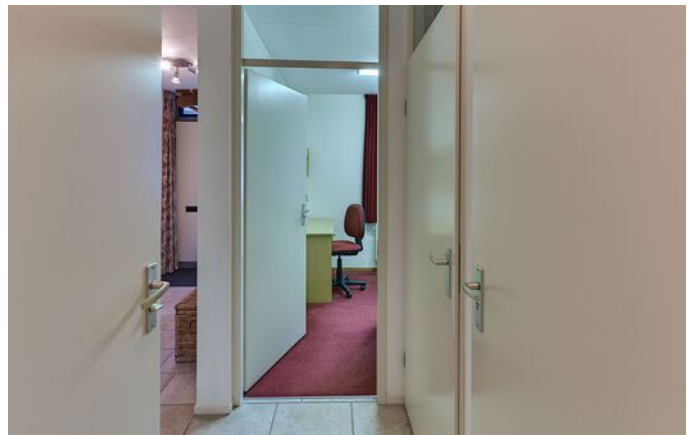
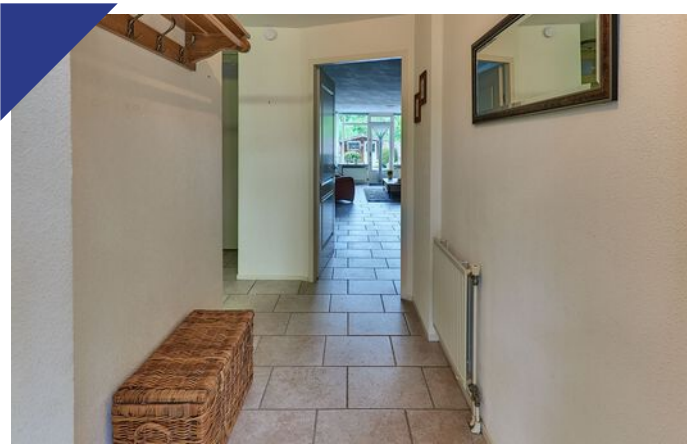


Tuingerichte woonkamer
met haard en
directe toegang tot de tuin.

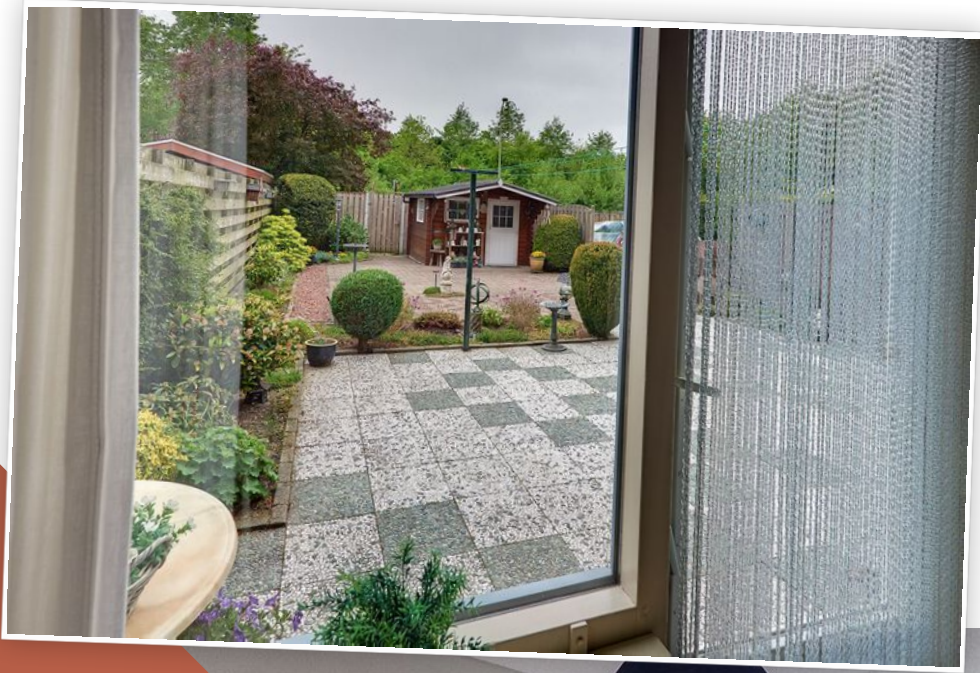




De keuken is speels
gescheiden van de
woonkamer middels
een toog.



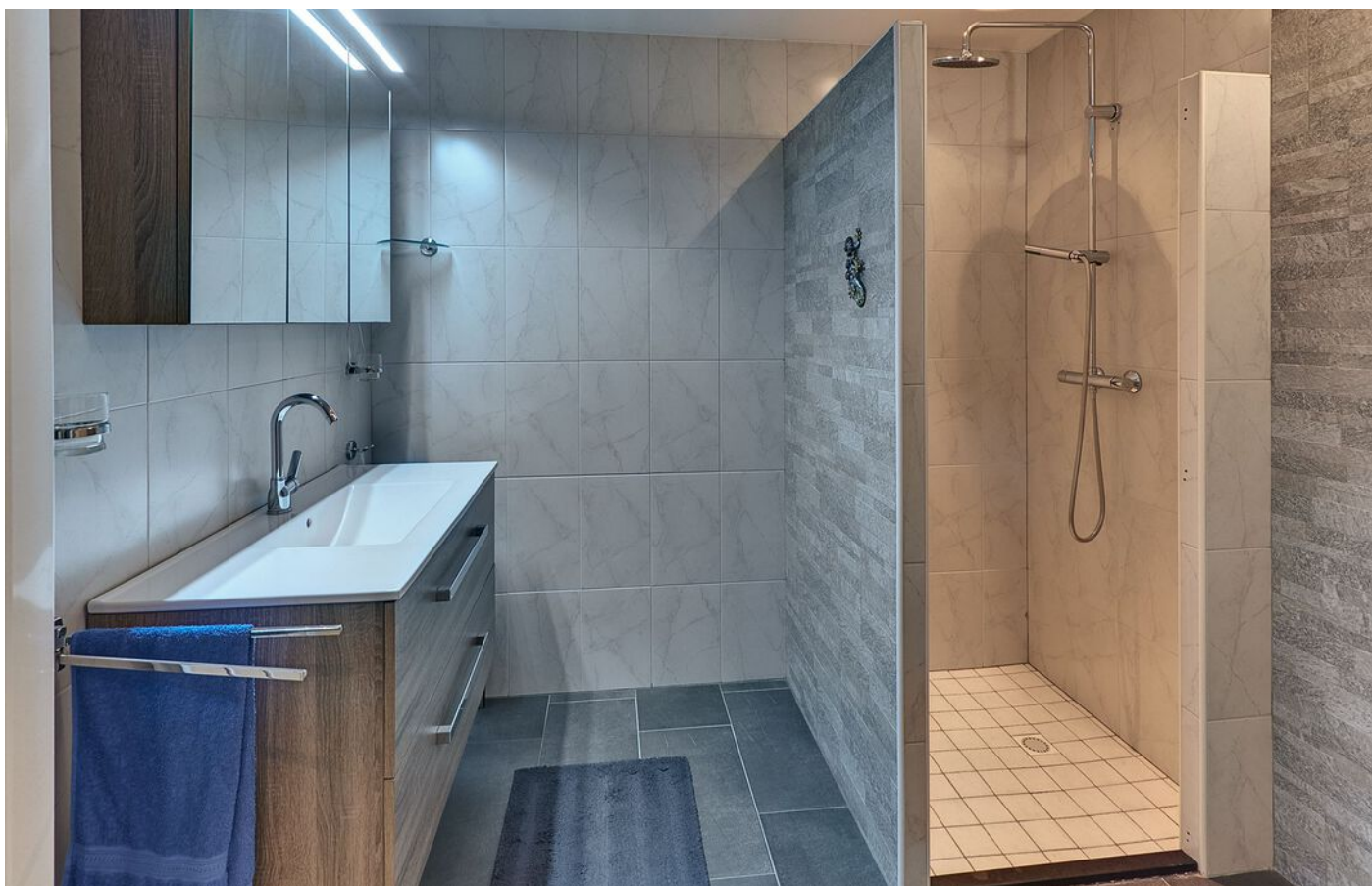
VAN DER HOEK
MAKELAARDIJ



Slaapkamer met
directe toegang
tot de tuin!



VAN DER HOEK
MAKELAARDIJ



De badkamer is zowel vanuit de hal als vanuit de slaapkamer bereikbaar.







Achteruin met berging.



Verzorgd appartementencomplex!



Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	↳		
Losse (hang)lampen		↳	
legplanken	↳		
Inbouwkasten slaapkamers	↳		
Gordijnrails	↳		
Gordijnen	↳		
Vitrages	↳		
Jaloezieen	↳		
(Losse) horren/rolhorren		↳	
Gordijn voordeur	↳		
Vloerbedekking	↳		
Plavuizen	↳		
Elektrische haard met schouw	↳		
Tu + ophangstelsysteem slaapkamer		↳	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bouwkasten)	↳		
Kookplaat	↳		
Afzuigkap	↳		
Combi-oven/combimagnetron	↳		
Koel-vriescombinatie	↳		
Vaatwasser	↳		
Koffiezetapparaat		↳	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	↳		
Toiletrolhouder	↳		
Toiletborstel(houder)	↳		
Fontein	↳		
Douche (cabine/scherm)	↳		
Wastafel	↳		

Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Wastafelmeubel	↳		
Badkamer Spiegelkast boven meubel	↳		
Losse badkamerkast wit		↳	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	↳		
(Voordeur)bel	↳		
Rookmelders	↳		
(Klok)thermostaat	↳		
CV-installatie	↳		
Zonwering buiten	↳		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	↳		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	↳		
Beplanting	↳		
Zonnewijzer en beelden		↳	
Buitenverlichting	↳		
Tuinhuis/buitenberging	↳		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	↳		
Voederwaterbak vogels 2x	↳		
Tuinslanghaspel		↳	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Bijzonderheden	
1 a	
Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement?	Nee
Zo ja, welke?	
1 b	
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?	Nee
Zo ja, welke zijn dat?	
1 c	
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?	Nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	
1 d	
Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom?	Nee
Zo ja, graag nader toelichten:	
1 e	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Zo ja, welke grond?	
1 f	
Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement?	Ja
Zo ja, welke?	Geen bijzondere, zie eigendomsbewijs en akte van splitsing. Zijn ter inzage via de makelaar.
1 g	
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
1 h	
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement?	Nee
Zo ja, hoe lang nog?	
1 i	
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee
1 j	
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:	
Duur:	
1 k	
Is er sprake van onteigening?	Nee
1 l	
Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	
Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:	Niet van toepassing.
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?	Niet van toepassing.
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?	Niet van toepassing.
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?	Niet van toepassing.
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	
Zo ja, hoeveel?	
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	
Zo ja, welke?	Niet van toepassing.
1 m	
Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement?	Ja
1 n	
Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	Niet van toepassing.
1 o	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	Niet van toepassing.
1 p	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zo ja, welke?	Niet van toepassing.
1 q	
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Zo ja, welke?	Niet van toepassing.
1 r	
Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	Niet van toepassing.
1 s	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?	Nee
Zo ja, waarom?	Niet van toepassing.
1 t	
Hoe gebruikt u het appartement nu?	Woning.
Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan?	Ja
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?	
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?	Niet van toepassing.
Gevels	
2 a	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zo ja, waar?	Niet van toepassing.
2 b	
Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
2 c	
Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd?	Ja
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	
2 d	
Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd?	Ja
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	Schoongemaakt en geschilderd in opdracht van de VVE.
Dak(en)	
3 a	
Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken:	Onbekend.
Overige daken:	Onbekend.
3 b	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zo ja, waar?	
3 c	
Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
3 d	
Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd?	Nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Niet bekend, in het MJOP staat dak vervangen gepland voor 2027.
3 e	
Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Nee
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	Nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Tijdens de bouw.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	
Overige daken:	Niet bekend

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	1
3 f	
Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
3 g	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren	
4 a	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?	Hout.
4 b	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd?	Schilderwerk wordt uitgevoerd in opdracht van de VuE.
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Onbekend
4 c	
Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement?	Ja
Zo nee, toelichting:	
4 d	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
4 e	
Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement?	Ja
Zo ja, welk type glas?	HR++ en isolatieglas.
Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement?	Nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	De buitendeuren zijn nog niet geïsoleerd, type beglazing is niet bekend.
4 f	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden	
5 a	
Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
5 b	
Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
5 c	
Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
5 d	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
<p>Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen?</p> <p>Zo ja, waar?</p>	Nee
5 e	
<p>Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?</p> <p>Zo ja, waar?</p>	Nee
5 f	
<p>Is er in het appartement sprake van vloerisolatie?</p> <p>Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?</p>	Ja Tijdens de bouw.
<p>Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?</p> <p>Is er sprake van volledige isolatie?</p> <p>Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?</p>	Nee Ja
Fundering, kruipruimte en kelder	
6 a	
<p>Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?</p> <p>Zo ja, waar?</p>	Nee
6 b	
<p>Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk?</p> <p>Is de kruipruimte droog?</p> <p>Zo nee of meestal, toelichting:</p>	Ja Ja
6 c	
<p>Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?</p> <p>Zo ja of soms, toelichting:</p>	Nee
6 d	
<p>Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?</p> <p>Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?</p> <p>Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?</p>	Nee Niet van toepassing.
Installaties	
7 a	
<p>Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement?</p> <p>Is/zijn de installatie(s) eigendom?</p> <p>Zo nee, toelichting:</p> <p>Merk van de installatie(s):</p> <p>Type(nummer) van de installatie(s):</p> <p>Installatiedatum van de installatie(s):</p> <p>Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?</p> <p>Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?</p> <p>Zo ja, door wie?</p>	Cv installatie met radiatoren en vloerverwarming. Ja Nefit . 2004 2025 Ja Binnen de kennissenkring.
7 b	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	
7 c	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
7 d	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	
7 e	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn beuroren?	Nee
Zo ja, waar?	
7 f	
Heeft u vloerverwarming in het appartement?	Ja
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	Nee
warm water:	Ja
overig, namelijk	Niet van toepassing.
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	Niet van toepassing.
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Woonkamer, keuken, slaapkamers. Vloerverwarming is bijverwarming.
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	
7 g	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
7 h	
Heeft het appartementencomplex zonnepanelen?	Nee
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar:	Niet van toepassing.
Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt?	Niet van toepassing.
7 i	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	Niet van toepassing.
7 j	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Niet van toepassing.
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Niet bekend
7 k	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	Aantal groepen uitgebreid.
Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?	Nee
Zo ja, welke?	
7 l	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	NVT
7 m	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	Onbekend
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	Onbekend
7 n	
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	Niet van toepassing.
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	Niet van toepassing.
7 o	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	10jr
Sanitair, riolering en keuken	
8 a	
Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	Gebruikerssporen aanwezig.
8 b	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	2015
8 c	
Lopen de afvoer van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
8 d	
Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
8 e	
Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Zo ja, welke?	
8 f	
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	
8 g	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	Keuken is oud.
8 h	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	Onbekend
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
8 i	
Heeft u een kokend water kraan?	Nee
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	
Diversen	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
9 a	
Wat is het bouwjaar van het appartement?	1990
9 b	
Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig?	Nee
Zo ja, welke en waar?	
9 c	
Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
9 d	
Is er sprake van loden leidingen in het appartement?	Nee
Zo ja, waar?	
9 e	
Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin?	Nee
9 f	
Heeft u elders lekkages gehad?	
9 g	
Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	NVT
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	NVT
9 h	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	NVT
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	Niet van toepassing.
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	NVT
9 i	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement?	Nee
Zo ja, waar?	
9 j	
Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	Niet van toepassing.
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	NVT
Zo ja, wanneer?	Niet van toepassing.
Zo ja, door welk bedrijf?	Niet van toepassing.
9 k	
Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)?	Nee
Zo ja, waar?	Niet van toepassing.
9 l	
Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	Indeling hal en slaapkamer is gewijzigd.
Zo ja, in welk jaartal?	2000
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Zelf
9 m	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	Niet van toepassing.
9 n	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE?	Nee
Zo ja, welke?	Niet van toepassing.
9 o	
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
9 p	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	Het appartement heeft een energielabel B geldig tot 01-05-2026.
Vaste lasten	
10 a	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	378,81
Belastingjaar?	
10 b	
Wat is de WOZ-waarde?	414000,00
Peiljaar?	01 januari 2025
10 c	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	250,00
Belastingjaar?	Indicatie
10 d	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	393,00
Belastingjaar?	Afvalstoffenheffing 195,00 (2026) Riool- en waterzorgheffing € 198,00 (2026)
10 e	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	
Elektra:	9,00
Water:	
Stadsverwarming:	
Anders:	Elektra en gas samen is € 150,00 per maand
Te weten:	150,00
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):	NB
Elektriciteit hoog (kWh):	NB
Elektriciteit laag (kWh):	NB
Elektriciteit totaal (kWh):	NB
Water (m³):	NB
Stadsverwarming (GJ):	
Anders:	
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	1
10 f	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	Nee

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, welke?	Niet van toepassing.
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	Niet van toepassing.
10 g	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	0,00
Heeft u alle canons betaald?	NVT
Is de canon afgekocht?	NVT
Zo ja, tot wanneer?	
10 h	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Zo ja, hoe hoog?	Niet van toepassing.
Zo ja, waarvoor?	
10 i	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	Niet van toepassing.
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar?	0,00
Garanties	
11 a	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	Nee
Zo ja, welke?	
De VuE en onderlinge verhoudingen	
12 a	
Is de VuE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)?	Ja
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:	08225035
12 b	
Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VuE?	28
12 c	
Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen?	Nee
12 d	
Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: Woning:	1/28
Berging:	Behoort bij de woning.
Parkeerplaats:	Carpports en garagebox maken geen deel uit van het appartementsrecht. Wel vallen de carpports onder de verzekering van de VuE, het onderhoud van de carport is voor iedere eigenaar zelf. De garageboxen dient de koper zelf te verzekeren. Elektra in de box gaat nu nog via 1 van de appartementen, dat komt medio 2028 te vervallen.
12 e	
Aantal stemmen voor dit appartement:	1/28

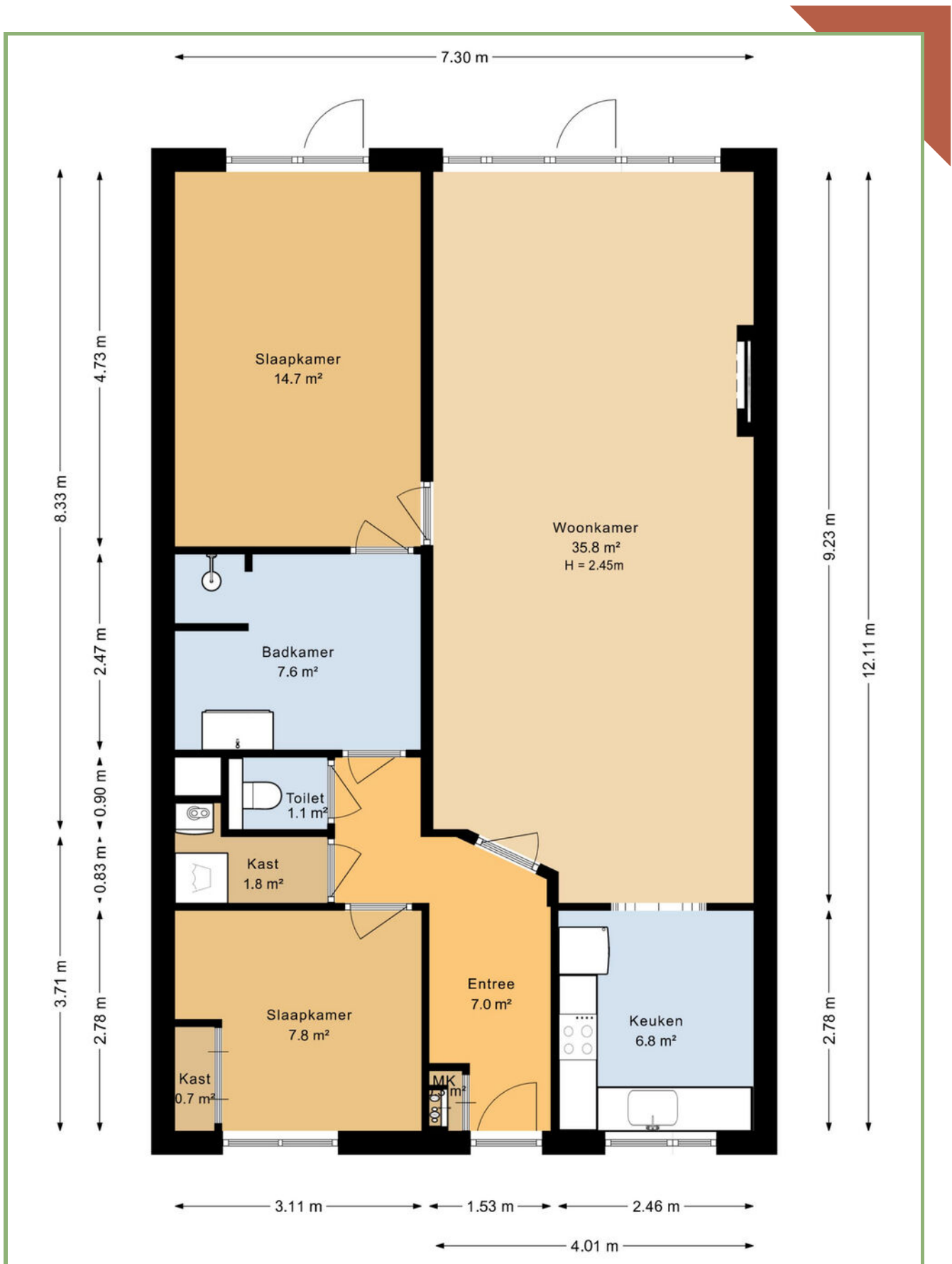
Vragenlijst

Vraag	Antwoord
De bestuurder(s) ('het bestuur')	
13 a	
Is er een professionele bestuurder?	Nee
13 b	
Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE?	Ja
De vergadering van eigenaars	
14 a	
Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd?	Ja
14 b	
Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar?	Ja
14 c	
Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten?	Nee
Zo ja, om welke besluiten gaat het?	
Verzekeringen	
15 a	
Is er een collectieve opstalverzekering?	Ja
15 b	
Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen?	Ja
15 c	
Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering?	Ja
Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE	
16 a	
Is er een reservefonds?	Ja
Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag:	33385,00
Datum:	31-12-2025
16 b	
Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig?	Ja
Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar:	Wordt regelmatig geupdated.
Periode:	2026-2035
16 c	
Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud?	Niet van toepassing.
16 d	
Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: Waarvan:	175,00
Exploitatiekosten (servicekosten)	
Reservering voor onderhoud	
Stookkosten (voorschot)	
16 e	
Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd?	Nee

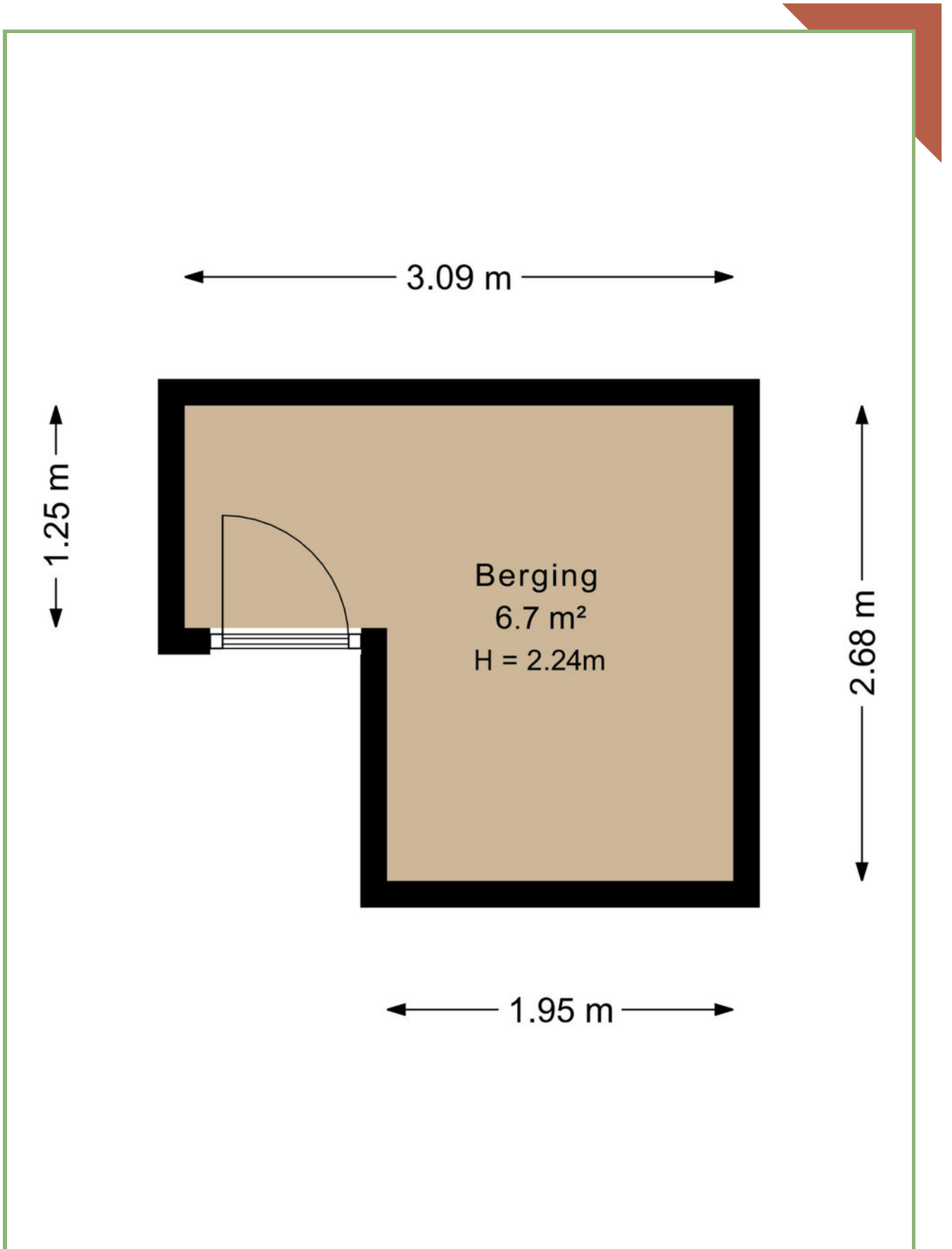
Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer moeten deze worden betaald?	
Bedrag:	
Te voldoen per:	
16 f	
Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald?	Ja
Zo nee, welke niet?	
Nadere Informatie	
17 a	
Overige zaken	<p>*Losse berging in de tuin is oud.</p> <p>* Contributieverhoging van € 175,00 naar € 200,00 per maand staat op de agenda voor de jaarvergadering d.d. 12 juni 2026.</p> <p>*Wanneer er een tussen verkoper en koper een mondelinge overeenkomst wordt gesloten zal dit worden vastgelegd in een koopovereenkomst conform het Model NVM. Door de schriftelijkheidsvereiste is er namelijk pas een overeenkomst op het moment dat door alle betrokken partijen de handtekening onder de koopovereenkomst is gezet.</p> <p>In de koopovereenkomst zullen de volgende clausules worden toegevoegd:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ouderdomsclausule.- Notariskeuze koper.- Artikel over de waarborgsom.- Artikel over de informatie-/onderzoeksplicht. <p>De nadere uitwerking van deze clausule(s) zijn op te vragen bij de makelaar.</p>

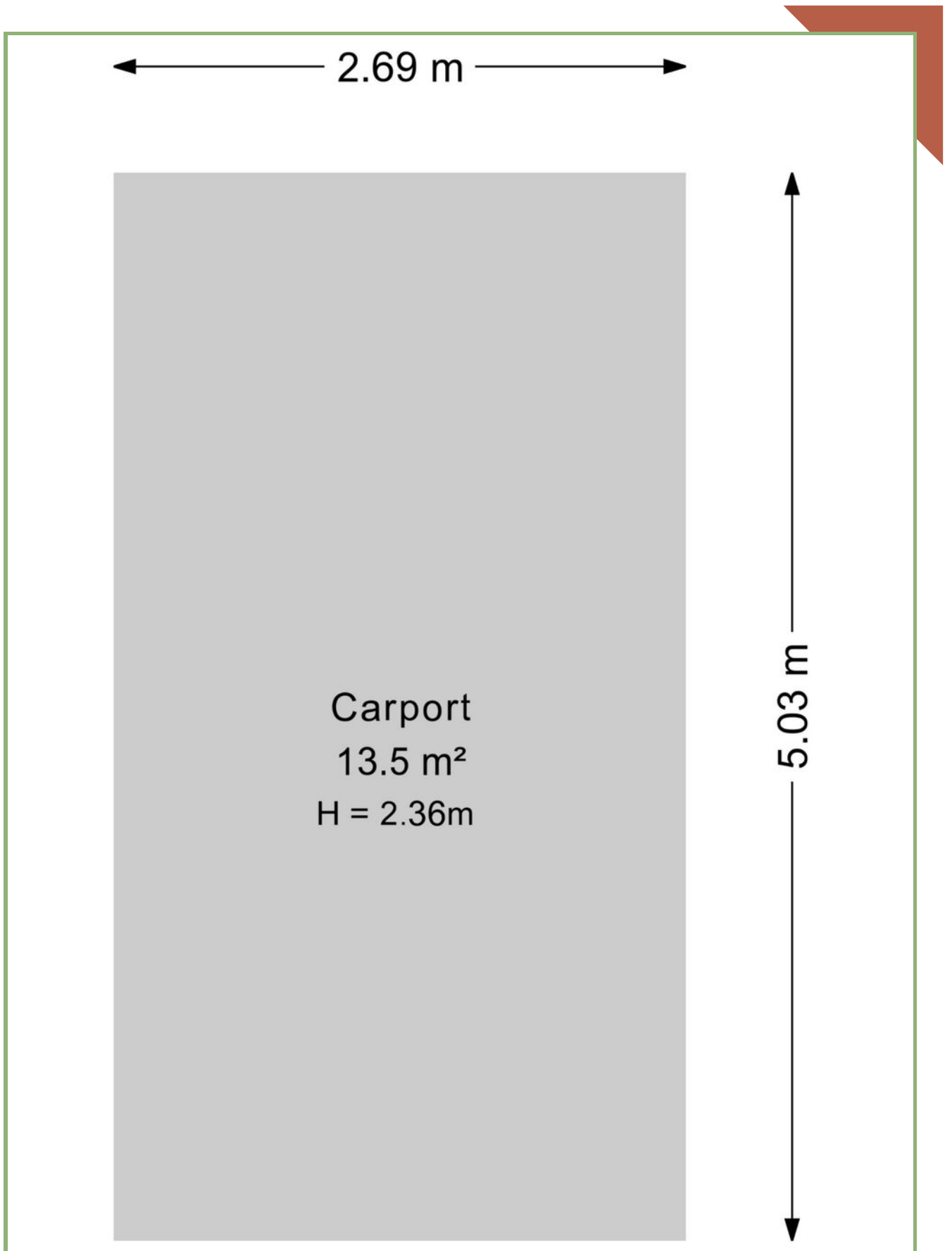
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond carport



Wonen in Harderwijk

Harderwijk is een bruisende stad gelegen aan de rand van de Veluwe. Er is veel te beleven en te zien in Harderwijk. De schilderachtige en sfeervolle historische binnenstad is in 1969 tot beschermd stadsgezicht verklaard en telt een kleine honderd rijksmonumenten. In het algemeen staat Harderwijk bekend als open, ontspannen en ondernemend. Omringd door de uitgestrekte bossen van de Veluwe en aan de andere kant het water van de Randmeren.

Harderwijk is een acht eeuwen oude stad met uitstekende voorzieningen. Zo zijn er in Harderwijk 22 basisscholen, 4 middelbare scholen en één school voor het middelbaar beroepsonderwijs (MBO Landstede).

In zijn totaliteit heeft Harderwijk 48.859 inwoners (cijfers 2022). Harderwijk is een ondernemende stad en groeit nog steeds. Zo zijn er voor de toekomst diverse uitbreidingen gepland in Drielanden, Waterfront en het Stationsgebied.

Wil jij meer weten over Harderwijk? Lees dit dan op onze site:
www.vanderhoekmakelaardij.nl

Harderwijk heeft de gemakken van een grote stad, maar de knusheid van een dorp.

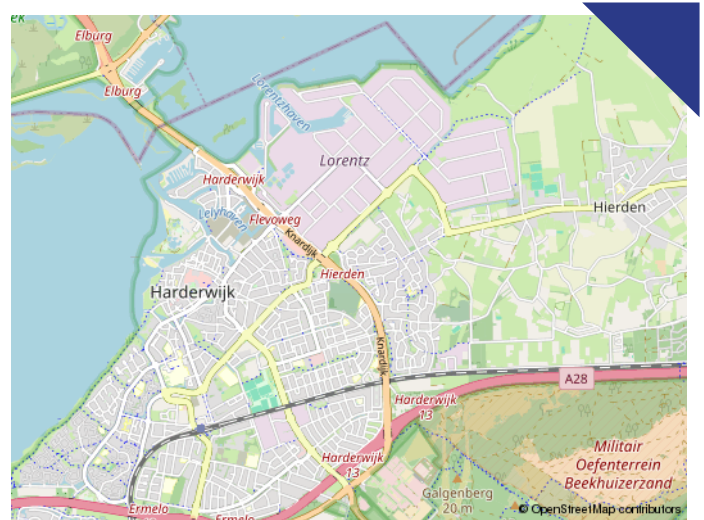
Beleef het in Harderwijk!



Over de wijk Frankrijk

Frankrijk is een kindvriendelijke en populaire woonwijk met een agrarisch karakter, te zien aan de oude boerderijen welke nog tussen de woningen staan. De wijk is ontstaan in de jaren '80 en ligt vlak bij de landelijke omgeving van Hierden met al haar weilanden en woonboerderijen en op korte afstand liggen de bossen van de Veluwe. De wijk beschikt over 2 basisscholen, diverse speeltuinen en een supermarkt.

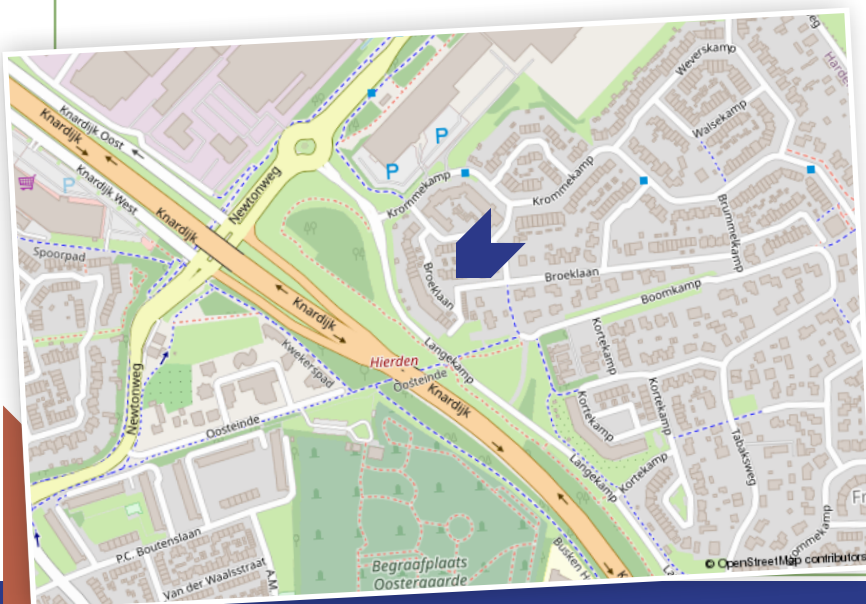
De wijk is gelegen aan de oostzijde van Harderijk en grenst daar aan het buitengebied. De wijk is goed bereikbaar via meerdere ontsluitingswegen en ook de stadsbus rijdt door de wijk. Alles wat Harderijk te bieden heeft is binnen handbereik.



In de wijk staan voornamelijk jongere woningen met daartussen nog enkele oude boerderijen. De wijk telt op dit moment circa 4200 inwoners. En de huizen zijn gebouwd in de jaren '90. Een jonge wijk met veel kinderen, jonge huizen en nabij de bossen.



Broeklaan 32



In de wijk Frankrijk wonen relatief gezien veel jonge gezinnen met kinderen.

Veel gestelde vragen bij de aankoop van een woning en/of appartement:

1) Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkopende partij reageert op je bod door een tegenbod te doen.

Je bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal bespreken.

2) Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met jou in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3) Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij jouw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4) Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

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

5) Mag een NVM-makelaar 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. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

6) Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7) Wat is een optie?

Optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8) Ik wil graag een optie of een toezegging dat ik de eerste koper ben, kan dat?

In principe is dit niet mogelijk. Het kan namelijk zijn dat een andere geïnteresseerde gelijk een voorstel wil neerleggen en/of het wil uit onderhandelen.

9) Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging?

Nee, als eerste bellen is geen garantie. Mogelijk is een kijker die later belde in de gelegenheid om eerder te bezichtigen. Een bezichtiging is voor zowel de kijker als de verkoper vrijblijvend. De verkopend makelaar bepaald samen met de verkoper de verkoopprocedure en met wie als eerste in onderhandeling wordt gegaan. Ook kan de verkoper besluiten dat meerdere kijkers een bod kunnen uitbrengen.

10) Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van je bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop. Doe je dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

11) Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de door alle partijen 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.

12) Wanneer vindt de bouwtechnische keuring plaats van de woning?

Als er een voorbehoud bouwkundige keuring is overeengekomen tijdens de onderhandeling is het gebruikelijk dat deze plaatsvindt na het mondeling overeenkomen van de koopprijs en voor het tekenen van de koopovereenkomst. Desgewenst kan dit eventueel als ontbindende voorwaarden worden opgenomen in de koopovereenkomst.

13) Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notaris kosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van jou als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

14) 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 jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.



Bijkomende voorwaarden aan- / verkoop woning/appartement.

Informatieplicht\onderzoeksplicht

De 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 is bedoeld om vervelende verrassingen achteraf te voorkomen. In geen geval kan daaruit de conclusie worden getrokken dat het object voor 100% in orde is. De koper heeft een eigen verantwoordelijkheid op grond van zijn onderzoeksplicht. Hij mag er niet klakkeloos van uit gaan dat de verkoper verantwoordelijk is voor een optimale conditie van het pand. Gegadigden voor het object hebben de mogelijkheid het pand te laten inspecteren door een door hen aan te wijzen deskundige (bijvoorbeeld een eigen makelaar of een bouwkundige).

Waarborgsom\bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen dient de koper uiterlijk zes weken na de mondelinge koop een waarborgsom te storten of een bankgarantie te stellen bij de notaris ter grootte van 10% (tien procent) van de overeengekomen koopsom.

Model koopovereenkomst en tot stand komen van de overeenkomst

De koopovereenkomst zal schriftelijk worden vastgesteld in Model koopovereenkomst (model 2018) van de NVM, een blanco exemplaar is bij ons kantoor ter inzage. De koopovereenkomst komt pas tot stand zodra de koopakte door zowel koper als verkoper is ondertekend.

Voorbehoud van financiering

Wanneer er boven de vraagprijs wordt geboden, realiseert koper zich dat dit niet de reële actuele waarde van de woning zou kunnen zijn. Er zal in de koopakte, mocht er sprake zijn van een ontbindende voorwaarde van financiering, een bedrag van maximaal 'de vraagprijs' worden opgenomen. Dit betekent dat koper het verschil tussen de koopsom en de vraagprijs uit eigen middelen zal moeten betalen.

Werkelijke grootte van het gekochte:

Verskil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht. De makelaar noch de opdrachtgever geniet enige aansprakelijkheid hiervoor. Het staat de koper vrij om de woning voor de transactie zelf op te meten. Hiervoor zal ook een artikel in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Notariskeuze koper

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

1. 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 van € 250,-- inclusief BTW en kadasterkosten (per door te halen hypotheek met een maximum van 2 doorhalingen) komen voor rekening van koper.
2. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper.
3. 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 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 werkdagen na ondertekening van de koopovereenkomst de notariskeuze aan de makelaar van de verkoper kenbaar heeft gemaakt, kiest verkoper een notaris. De notariskosten blijven ook in dit geval voor rekening van koper.
4. Bij een notariskeuze buiten de straal van 10 kilometer zal de makelaar de inspectie van de woning en de meterstanden opname verzorgen, maar niet bij de overdracht aanwezig zijn.

Mogelijke Extra clausules

As is where is

Verkoper wil geen enkele aansprakelijk aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Niet-bewoondclausule

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen van casu quo gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Evt.: Om dit risico te beperken heeft de verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te laten voeren. Van deze inspectie heeft koper geen gebruik gemaakt.

Asbestclausule

Koper is ermee bekend dat in de onroerende zaak (mogelijk) asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig (kunnen) zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan ... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik.

Mogelijke Extra clausules

Notariskeuze koper

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

1. 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 van € 250,-- inclusief BTW en kadasterkosten (per door te halen hypotheek met een maximum van 2 doorhalingen) komen voor rekening van koper.
2. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper.
3. 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 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 werkdagen na ondertekening van de koopovereenkomst de notariskeuze aan de makelaar van de verkoper kenbaar heeft gemaakt, kiest verkoper een notaris. De notariskosten blijven ook in dit geval voor rekening van koper.
4. Bij een notariskeuze buiten de straal van 10 kilometer zal de makelaar de inspectie van de woning en de meterstanden opname verzorgen, maar niet bij de overdracht aanwezig zijn.

Aanvulling Bankgarantie/Waarborgsom

Indien is afgesproken dat de koper de verplichting heeft om een bankgarantie of waarborgsom te deponeren of storten bij de bovengenoemde notaris, verzoekt de verkoper aan de notaris om toezicht te houden op tijdige nakomen van deze verplichting door koper. Aangezien de afwikkeling van de akte berust bij de notaris en de waarborgsom of bankgarantie ten kantore van de notaris binnen dient te komen, verzoeken verkoper en diens makelaar de notaris om koper te wijzen op zijn verplichting in deze en toe te zien op tijdige nakoming door koper van deze verplichting.

Indien op de overeengekomen datum koper zijn verplichting ten aanzien van de bankgarantie/waarborgsom niet is nagekomen, zal koper door verkoper in gebreken gesteld worden.

Informatie-/onderzoeksplicht

1. De door verkoper en/of verkopende makelaar direct en/of indirect verstrekte informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Het is echter niet uit te sluiten dat de verstrekte informatie onjuist is en/of fouten bevat en/of onvolledig is.
2. Koper verplicht zich zelfstandig de verstrekte informatie te (laten) controleren en zich zelfstandig een beeld te vormen van de feiten en omstandigheden die bij de aankoopbeslissing van belang zijn. Koper verplicht zich, voor zover koper daartoe onvoldoende deskundig is, zich door eigen deskundigen ter zake te laten adviseren.
3. Verkoper verklaart jegens zijn makelaar en de koper dat de door hem ingevulde "informatielijst" is aangepast aan eventueel naderhand gebleken gebreken, feiten en/of omstandigheden, en dat deze lijst de laatste stand van zaken getrouw weergeeft. De verkopend makelaar aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onjuiste of onvolledige invulling van de informatielijst.
4. De NEN2580 is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De juistheid wordt door verkoper of verkopend makelaar echter niet gegarandeerd. Het bepaalde in lid 2 is hierop onverminderd van toepassing. De in promotie vermelde (woon) oppervlakte van de woning is een circa maat en een vrijblijvende indicatie. Koper verplicht zich zelfstandig de oppervlakte vast te (laten) stellen.

Zelf ook verkopen?

Haal het maximale uit de verkoop van jouw woning/appartement.

Je wilt jouw huis verkopen en natuurlijk voor de beste prijs, aan de beste koper. Tijdens de verkoop van een huis zijn er heel wat zaken waarbij stilgestaan moet worden. Welke verkoopstrategie past het beste bij jou en bij jouw huis? Hoe onderhandel je over de prijs? Wat zijn de valkuilen? Bij een verkoopproces komen dus een groot aantal factoren kijken. Wij hebben hier meer dan 70 jaar ervaring in en ondersteunen je graag bij een snelle en succesvolle verkoop. Wij zorgen ervoor dat jij het maximale uit de verkoop jouw woning haalt.

Wij verzorgen geheel GRATIS een waardebeoordeling van jouw huidige woning!

U vindt ons kantoor hier

Wat kan je van ons verwachten:

- persoonlijk en vrijblijvende eerste verkoopgesprek;
 - professionele aanpak van de verkoop;
 - het maken van een goede presentatie;
 - op tijd de juiste adviezen;
 - exclusieve behartiging van jouw belangen;
 - verkoop afgestemd op de marktsituatie;
 - vermelding op internet, www.funda.nl en www.vanderhoekmakelaardij.nl;
 - schriftelijke vastlegging van de gemaakte afspraken;
 - persoonlijke aandacht en begeleiding;
 - bezichtigingen;
 - terugkoppeling van de resultaten;
 - opmaken en toelichten van de koopovereenkomst;
 - oplevering van de woning;
 - ondersteuning bij de juridische overdracht van de woning;
-
- passende nazorg.
Vanzelfsprekend krijg je de aandacht en de tijd die je mag verwachten bij de verkoop van jouw woning.



Van der Hoek Makelaardij

Hogeweg 2, 3841 KV Harderwijk
info@vanderhoekmakelaardij.nl
+31 (0) 341 - 41 22 41

Maak kennis met ons team van professionals!



JAN PETER VAN DEN BRINK
Register makelaar / Taxateur



URSELA ENGBERSEN
Assistent makelaar



STEF SCHUIL
Kandidaat makelaar



SYLVIA KEIJZER - LUITING
Medewerker binnendienst
afdeling verhuur



ESTHER NICOLAI - TER STEEG
Medewerker binnendienst



JULIA VAN LOSENOORD
Medewerker binnendienst
afdeling verhuur

Wij zijn erop gericht het voor jou zo gemakkelijk mogelijk te maken

Woon jij hier binnenkort?

info@vanderhoekmakelaardij.nl

+31 (0) 341 – 41 22 41



Wat is jouw
woning waard?

Wij verzorgen geheel **GRATIS** een
vrijblijvende waardebeoordeling!



Van der Hoek Makelaardij

Hogeweg 2, 3841 KV Harderwijk
info@vanderhoekmakelaardij.nl
+31 (0) 341 – 41 22 41

VANDERHOEKMAKELAARDIJ.NL