
WONEN

begint bij Brandt Makelaars



Noorderhoofd 313
HARDERWIJK

VRAAGPRIJS € 885.000,-- 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	portiekflat
Type woning	appartement
Woonoppervlakte	120 m²
Buitenruimte	17 m² (twee balkons)
Inhoud	390 m³
Bouwjaar	2023
Energie label	A+++
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	warmtepomp

Omschrijving

WONEN OP ÉÉN VAN DE MOOISTE PLEKKEN VAN HET WATERFRONT MET FENOMENAAL UITZICHT OVER HET WATER!

Dat kan in de pareltje gelegen midden in het land! Aan de rand van de hippe woonwijk "Waterfront", op een unieke locatie direct aan de Waterstadboulevard, ligt dit bijzonder stijlvolle en moderne driekamerappartement in het markante complex "De Kop van de Bakens". Vanuit het appartement geniet u dagelijks van een prachtig vrij uitzicht over het Wolderwijd, de jachthaven en het Noordereiland – een uitzicht dat ieder seizoen weer indrukwekkend is.

Comfortabel gelegen op de 4e verdieping van het complex, met een woonoppervlakte van circa 120 m² en met twee balkons op de zonzijde (± 9 m² en ± 8 m²), waar u heerlijk kunt ontspannen en genieten van het uitzicht en de middag-/avondzon! Natuurlijk beschikt het daarbij over een privé (fietsen-) berging (± 6,5 m²) en twee privé parkeerplaatsen op de begane grond.

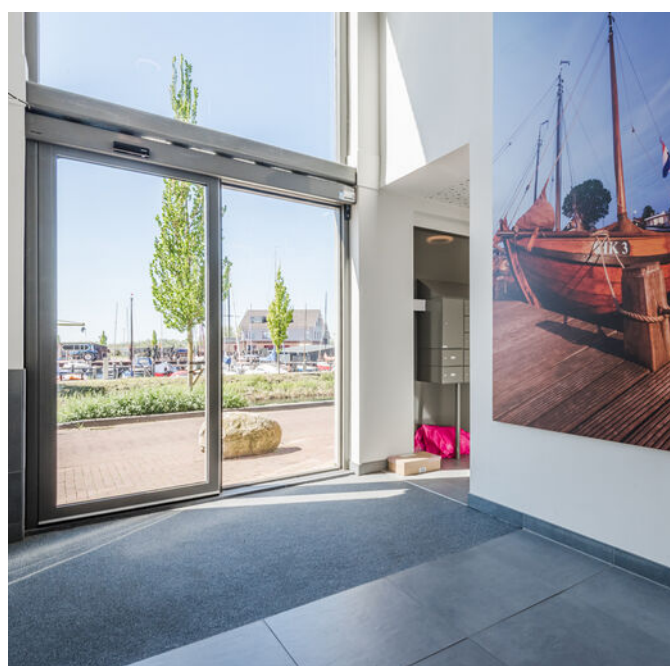
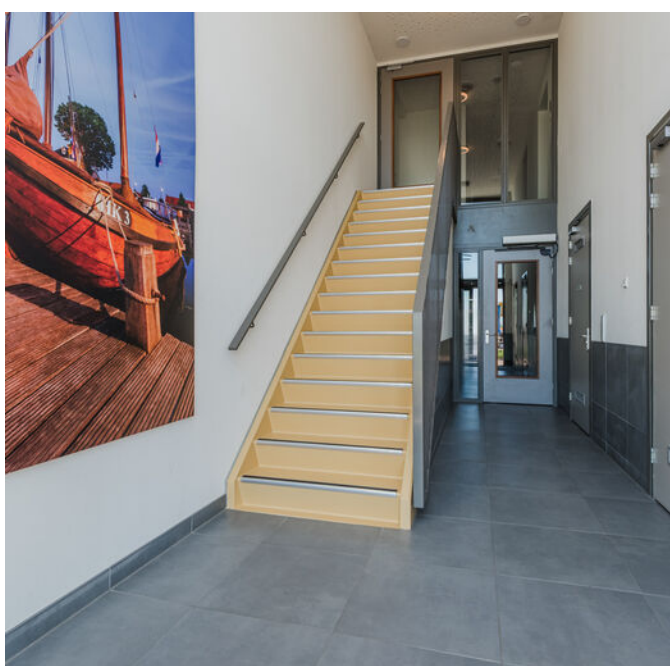
Dankzij de uitstekende isolatie, vloerverwarming én vloerkoeling, woont u hier het jaar rond bovendien bijzonder comfortabel en energiezuinig.

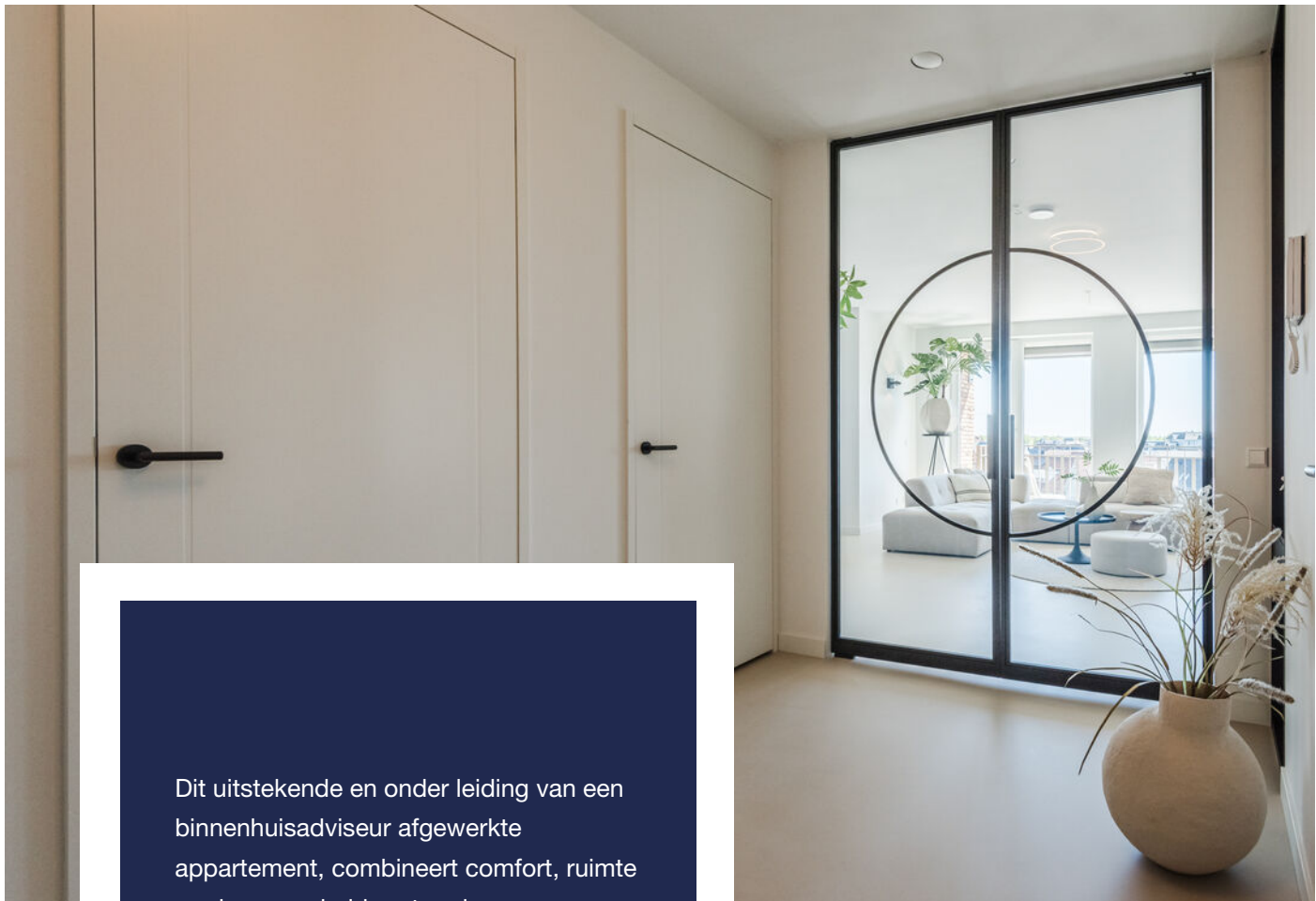
Kortom: een instapklaar appartement voor de liefhebber, op een absolute toplocatie aan het water, waar luxe, comfort en uitzicht perfect samenkomen!

INDELING:

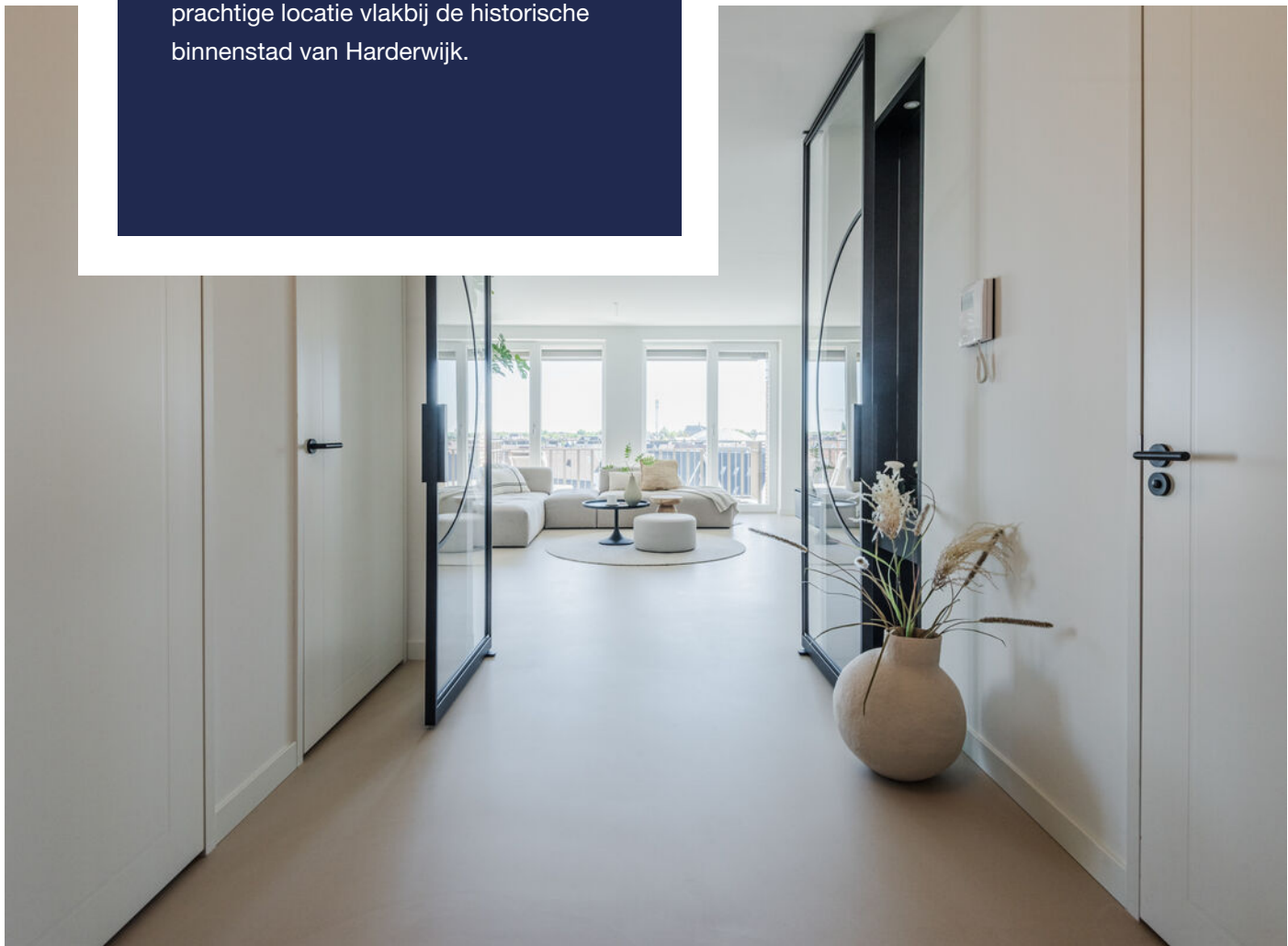
zeer royale hal/entree met garderobe, techniekkast, meterkast, inpandige berging, toiletruimte en twee inbouwkasten, dubbele taatsdeuren geïntegreerd in kastenwand komen uit in de woonkamer met balkon en aansluitend open woonkeuken (samen circa 52 m²) met balkon en uitgebreide inrichting met kastenwand en inbouwapparatuur (inductie-kookplaat met geïntegreerde recirculatie-afzuiging, combi-oven/magnetron, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en Quooker, glazen loopdeur naar tussenruimte met werkplek en kastenwand, badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel in meubel en 2e toilet, tussenhal met wasmachine-/drogerkast en twee slaapkamers met inbouwkasten.

Wilt u dit appartement graag bekijken? Dan kan dat natuurlijk eenvoudig! Neemt u gerust contact met ons op voor een afspraak op korte termijn en wij leiden u met alle plezier rond.

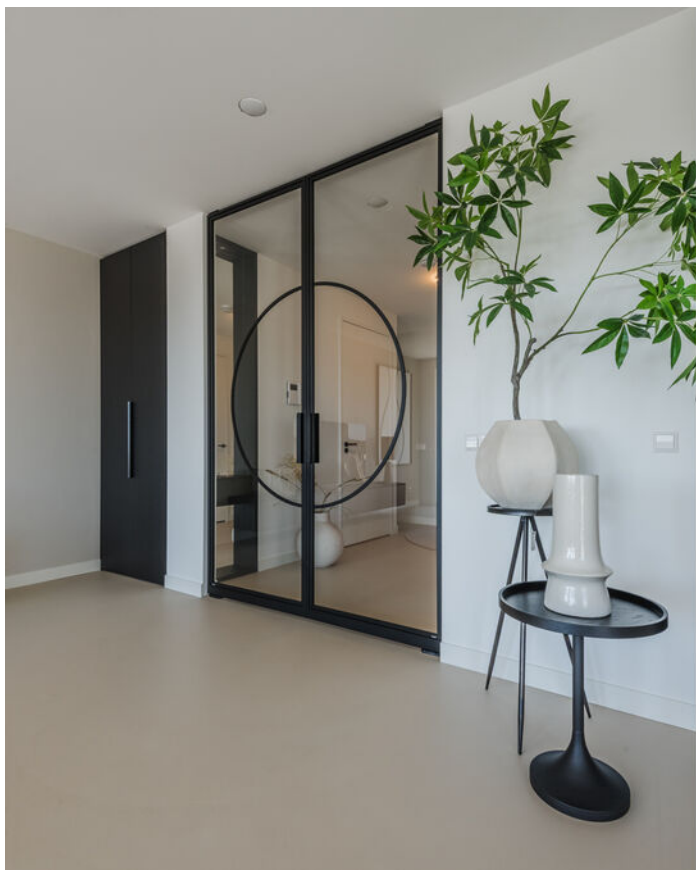




Dit uitstekende en onder leiding van een binnenhuisadviseur afgewerkte appartement, combineert comfort, ruimte en duurzaamheid op topniveau en op een prachtige locatie vlakbij de historische binnenstad van Harderwijk.







De woning is strak en modern afgewerkt met onder andere een luxe keuken (fabrikaat "Lodder") voorzien van inbouwapparatuur, eigentijds sanitair, dubbele glazen taatsdeuren als entree naar de woonkamer, openslaande deuren naar de balkons, strak afgewerkte wanden en een fraaie gietvloer in het hele appartement.

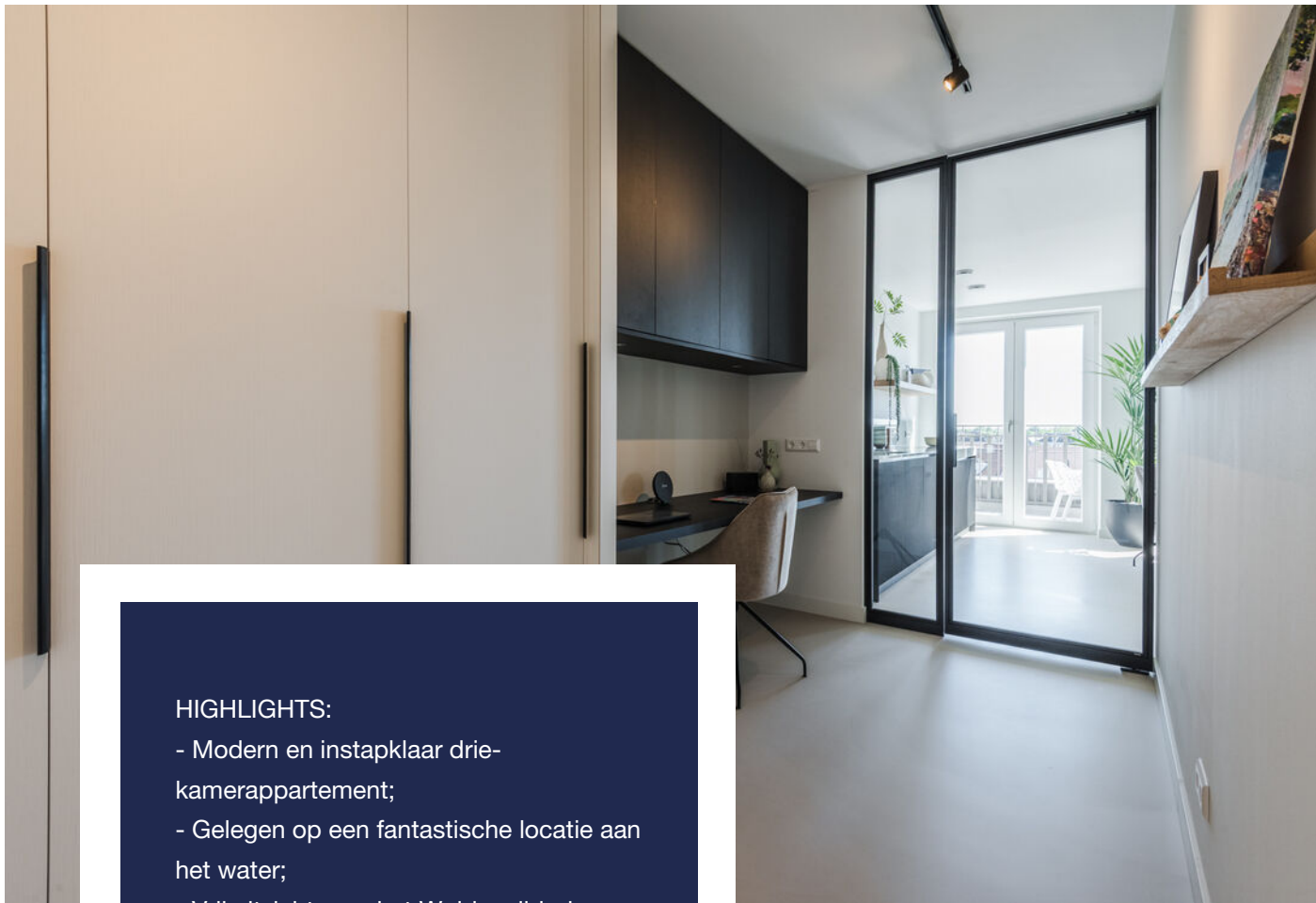






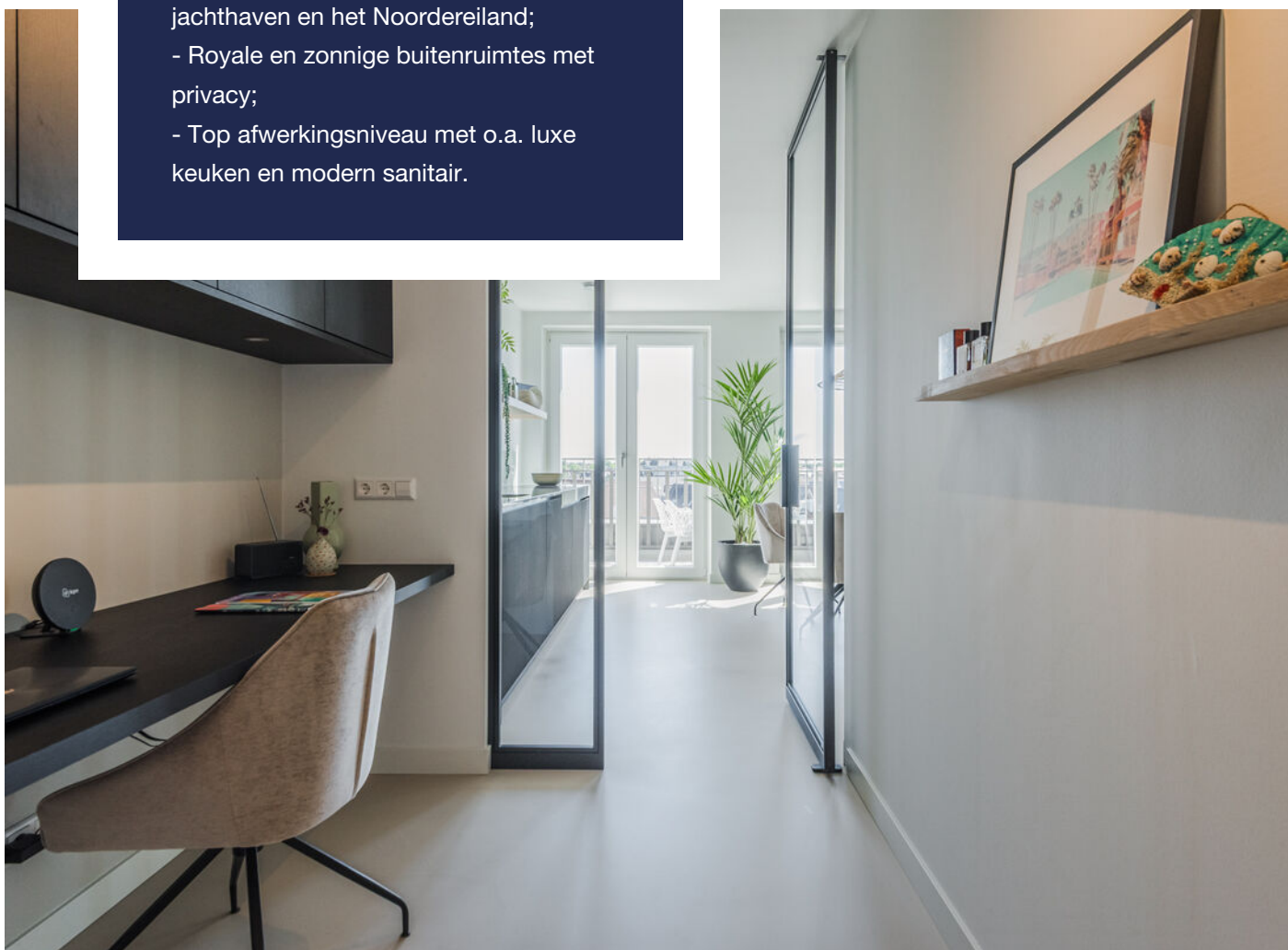
De sfeervolle woonkamer met aansluitende royale woonkeuken vormen het hart van dit appartement en deze beschikken beide over een fijne buitenruimte.

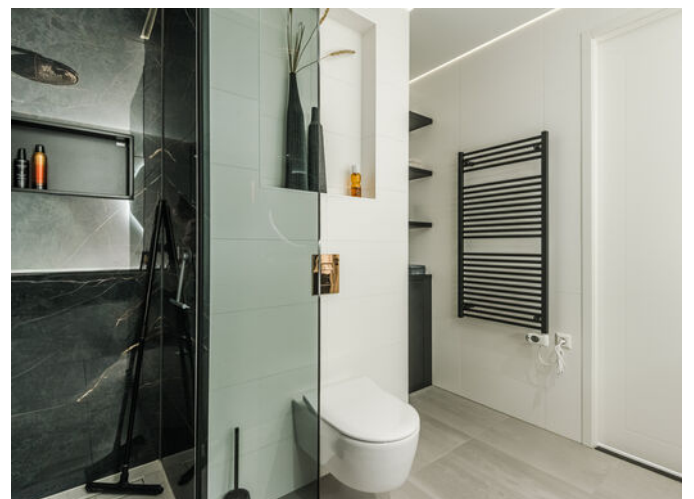
Verder is er zeer doordacht met de indeling van alle ruimten omgegaan en zijn er diverse bergkasten naadloos in het geheel geïntegreerd.



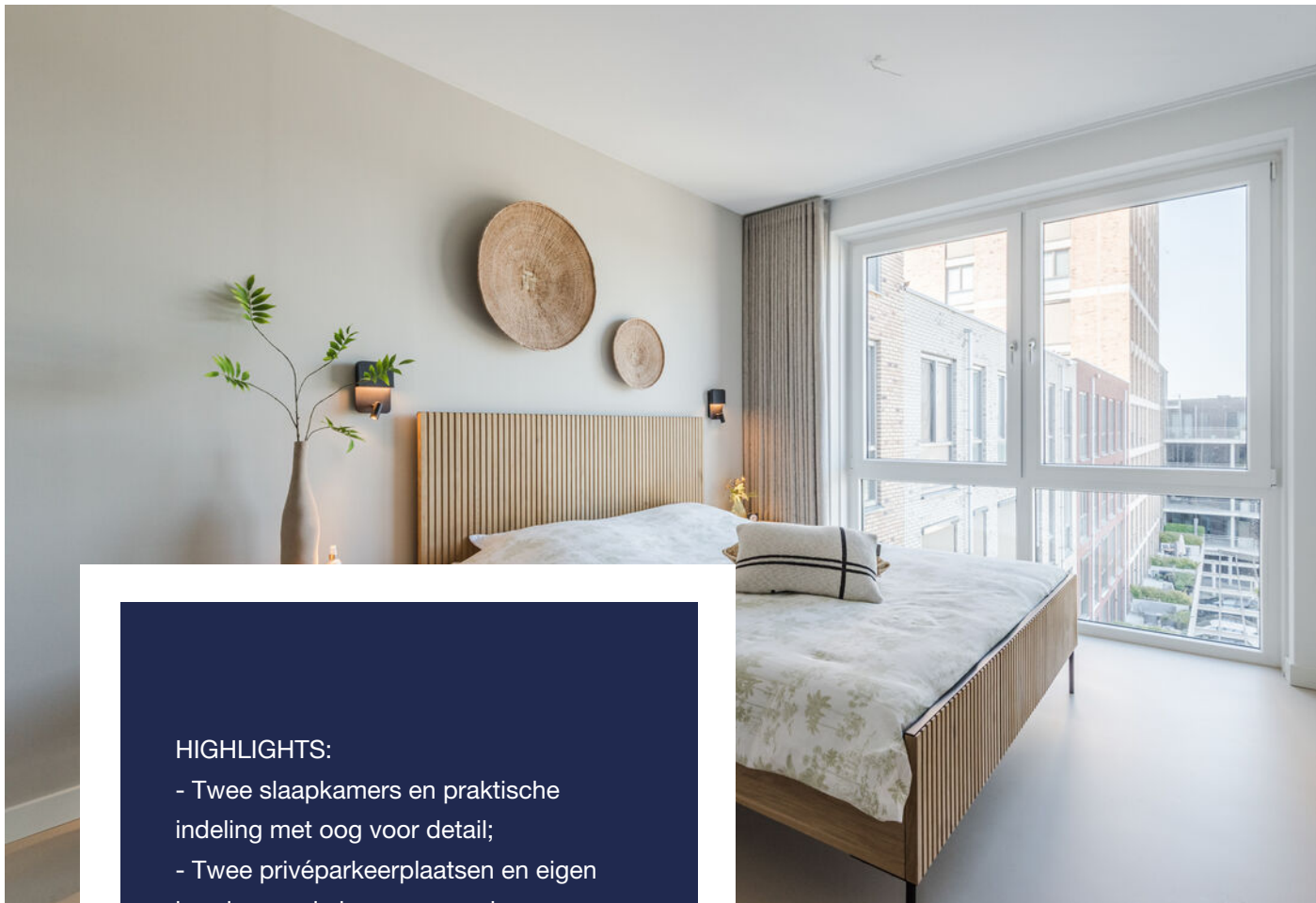
HIGHLIGHTS:

- Modern en instapklaar drie-kamerappartement;
- Gelegen op een fantastische locatie aan het water;
- Vrij uitzicht over het Wolderwijd, de jachthaven en het Noordereiland;
- Royale en zonnige buitenruimtes met privacy;
- Top afwerkingsniveau met o.a. luxe keuken en modern sanitair.



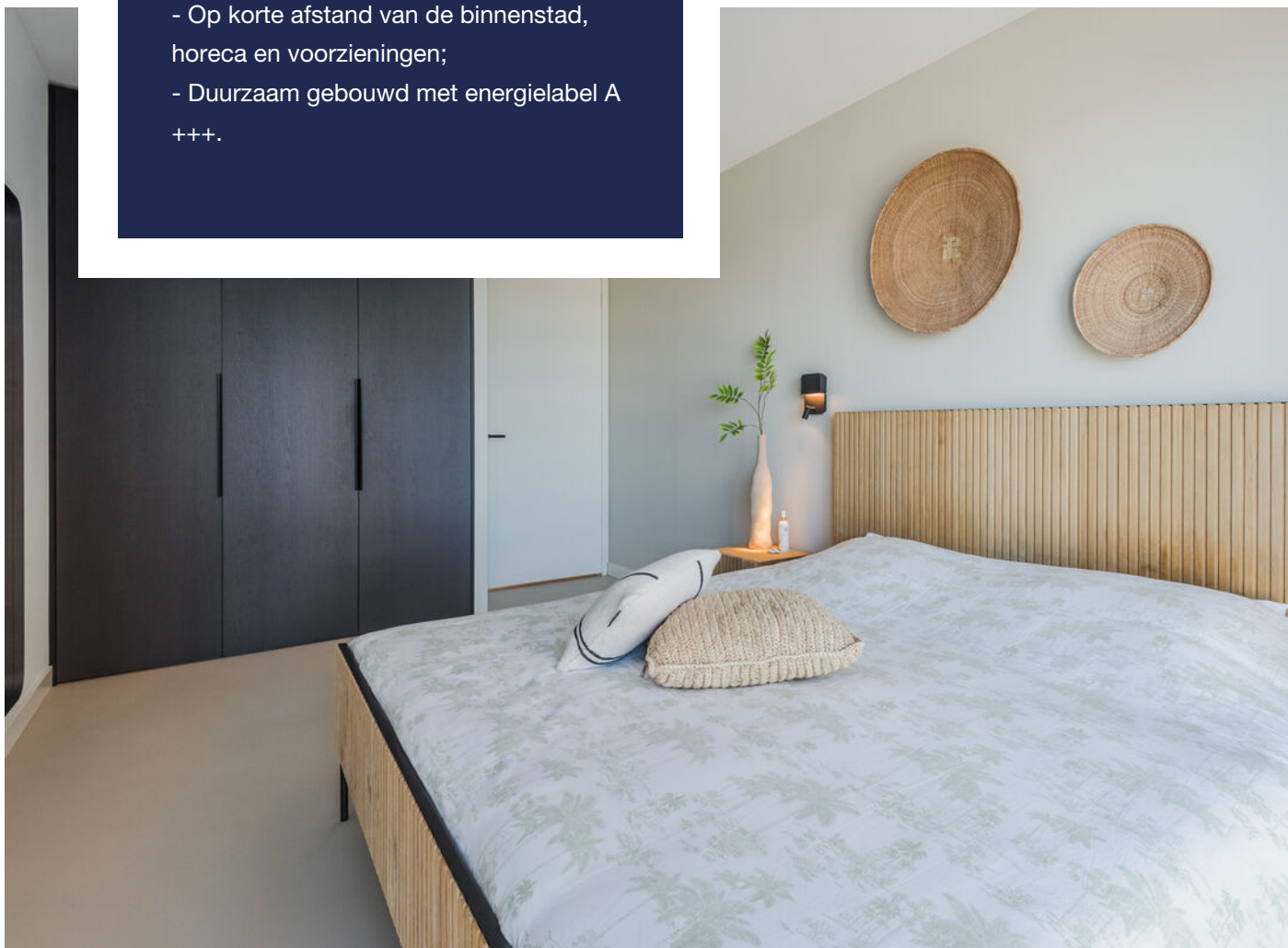






HIGHLIGHTS:

- Twee slaapkamers en praktische indeling met oog voor detail;
- Twee privéparkeerplaatsen en eigen berging op de begane grond;
- Op korte afstand van de binnenstad, horeca en voorzieningen;
- Duurzaam gebouwd met energielabel A+++.



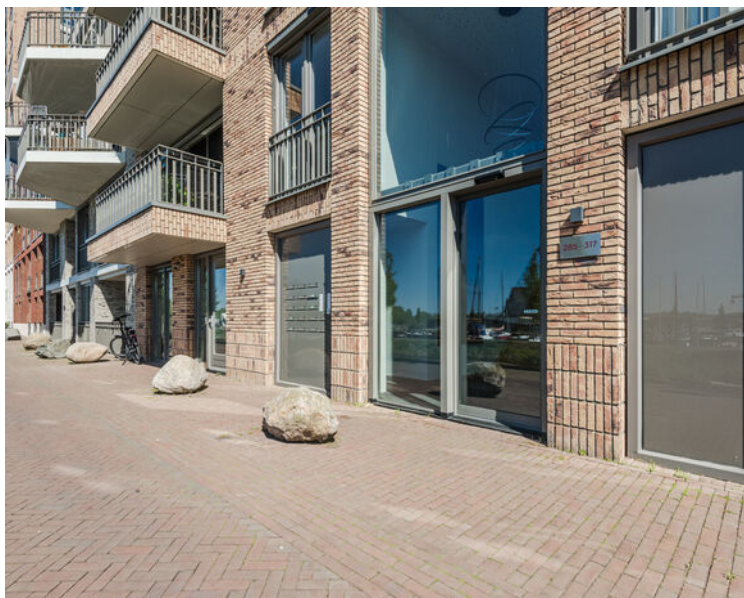


Heeft u een boot(je)? Een ligplaats is eventueel mogelijk in de naastgelegen privé-jachthaven "De Knar" of elders in de woonwijk zelf, waar ligplaatsen worden uitgegeven door de gemeente (let op! er is een wachtlijst). Nadere informatie hierover is te verkrijgen via de gemeente Harderwijk.









Het appartement beschikt over twee privé parkeerplaatsen in de parkeervoorziening op het binnenterrein!

Deze parkeerplaatsen zijn ook reeds voorzien van een voorbereiding voor een laadpaal en derhalve ook op dit onderdeel al toekomstbestendig!



Vergroot je kans op succes!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



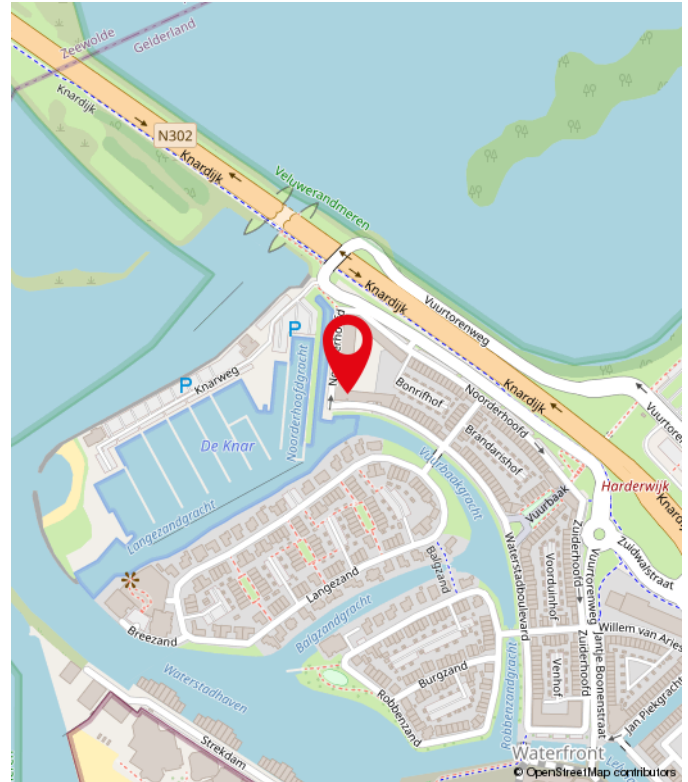
Zeker weten.



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!'

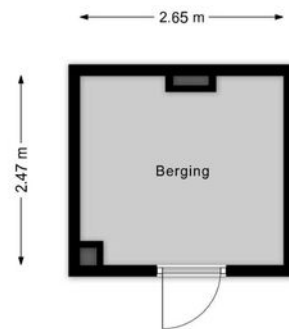




PLATTEGROND



PLATTEGROND



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 fabrikaat "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?

1.10 Garanties

Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar met betrekking tot uw onroerende zaak of apparatuur?
Zo ja, welke en tot hoe lang?

- *Het betreft een vrijwel nieuw appartement dat is opgeleverd per begin 2023;*
- *Na oplevering vervolgens geheel luxe en op maat afgewerkt met behulp van een binnenhuisadviseur;*
- *Plaatselijk een scheurtje in een (binnen)wand of een kleine beschadiging mogelijk;*
- *Voor het overige geen bijzonderheden bekend.*

- *Niet van toepassing.*

- *Er wordt normaal onderhoud uitgevoerd (grotendeels voor rekening van de VvE) voor het overige afhankelijk van de wensen van de koper en passend bij het type en de leeftijd van de woning.*

- Gevels : *spouwmuren.*
- Woningsscheidende muur : *betonnen muren.*
- Begane grond vloer : *betonnen vloeren.*
- Verdiepingsvloeren : *betonnen vloeren met "zwevende" dekvloeren.*
- Kap : *plat dak.*

- *Nee.*

- *Niet van toepassing.*

- *Neeen.*

Let op: het verwarmingssysteem koelt ook enkele graden in de zomer. Dat is erg comfortabel.

- *In 2023 nieuw opgeleverd.*

- *Wordt door de VVE verricht volgens planning Meerjarenonderhoudsplan (MJOP).*

- *Lopende garanties gaan over op de nieuwe eigenaar.*

INFORMATIELIJST

2. Voorzieningen

<p>2.1 Centrale verwarmingsinstallatie</p> <ul style="list-style-type: none">- Welk systeem? - Bouwjaar ketel?- Type ketel?- Onderhoudscontract?- Bijzonderheden? <p>2.2 Boiler / geiser</p> <ul style="list-style-type: none">- Welk systeem?- Bouwjaar?- Inhoud? <p>2.3 Mechanische ventilatie</p> <ul style="list-style-type: none">- Bouwjaar? - Op welke ruimten van toepassing? <p>2.4 Electriche installatie</p> <ul style="list-style-type: none">- Aantal groepen?- Aardlekschakelaar aanwezig? <p>2.5 Aansluitingen</p> <p>Is de onroerende zaak aangesloten op:</p> <ul style="list-style-type: none">- Water / elektra / glasvezel?- Riolering?- C.A.I. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing?- Telefoon. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing?- Glasvezel. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing? <p>2.6 Gaskachel(s), houtkachel(s), open haard</p> <p>Wanneer zijn de rookgaskanalen het laatst geveegd? Functioneren de rookgaskanalen?</p> <p>2.7 Keukeninrichting</p> <p>Hoe oud is de keukeninrichting? Hoe oud is de keukenapparatuur?</p> <p>2.8 Sanitair</p> <p>Wanneer zijn sanitair en tegelwerk geplaatst?</p> <p>2.9 Isolatie</p> <p>Waar en welke isolatie is toegepast?</p> <ul style="list-style-type: none">- Vloer- Spouwmuur- Dak- Plafonds / wanden- Beglazing	<ul style="list-style-type: none">- Centrale voorziening met grondwater-warmtepomp i.c.m. een laag temperatuur vloerverwarmings-systeem met eigen thermostaat in alle kamers.- 2023;- Niet van toepassing;- Niet van toepassing;- Elk appartement sluit een eigen gebruiksovereenkomst met de exploitant van de installatie. - Niet van toepassing;- Niet van toepassing;- Niet van toepassing. - 2023 / met warmte-terug-win unit (balans ventilatie);- Gehele appartement. - 7 groepen en 1 kookgroep;- Ja, met 2 aardlekschakelaars. - Ja;- Ja;- Niet van toepassing;- Niet van toepassing;- Ja, t.p.v. de meterkast (diverse UTP-aansluitingen t.p.v. de verschillende kamers). - Niet van toepassing.- Niet van toepassing. - Eind 2023 geplaatst;- Eind 2023 geplaatst. - Eind 2023 geplaatst. - Zwevende dekvloeren met isolatielaagje;- Spouwmuur v.v. thermische isolatie;- Geïsoleerde dakplaten;- Niet van toepassing;- Geheel voorzien van dubbel glas (HR++).
---	---

INFORMATIELIJST

3. Omgeving

<p>3.1 Hoe is de gezinssamenstelling van de buren?</p> <ul style="list-style-type: none">- Onder (Nr. 210)- Boven- Naast (Nr. 311)- Naast (Nr. 309)	<ul style="list-style-type: none">- <i>Echtpaar middelbare leeftijd;</i>- <i>Echtpaar middelbare leeftijd;</i>- <i>Echtpaar middelbare leeftijd;</i>- <i>Echtpaar middelbare leeftijd.</i>
<p>3.2 Hebben uw directe buren, voorzover u bekend, (ver-)bouwplannen?</p>	<ul style="list-style-type: none">- <i>Nee, voor zover bekend niet.</i>
<p>3.3 Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving (bijvoorbeeld: buren, geluidoverlast, stankoverlast, voorzieningen in de omgeving, etc.)?</p>	<ul style="list-style-type: none">- <i>Prettige en geheel nieuwe woonwijk "Waterfront" aan de rand van de binnenstad en direct bij de haven van Harderwijk en de Randmeren.</i>
<p>3.4 Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woon-omgeving bekend, welke voor de koper wetenswaard zijn (bijvoorbeeld: mogelijke bestemmingsplan-wijzigingen, mogelijke veranderingen in uitzicht of verkeerssituaties)?</p>	<ul style="list-style-type: none">- <i>Ter plaatse van o.a. het voorlopige parkeerterrein tegenover het gemeentehuis en de boulevard zal het Waterfront verder gerealiseerd worden. Nadere info bij de gemeente Harderwijk.</i>

4. Milieuhygiëne

<p>4.1 Is er mogelijk asbesthoudend materiaal toegepast in of bij uw onroerende zaak (zeil, golfplaten, dakbescot, brandvertragende platen, erfafscheiding)? 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">- <i>Nee.</i>
<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">- <i>Nee.</i>
<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">- <i>Nee.</i>

5. Kadastrale Zaken

<p>5.1 Wat is de kadastrale aanduiding van uw onroerende zaak?</p>	<ul style="list-style-type: none">- Gemeente: <i>Harderwijk</i>- Sektie: <i>E</i>- Nummer: <i>6511 A-113 (woning)</i> <i>6511 A-186 & A 187 (parkeerplaatsen)</i>
<p>5.2 Wat is de kadastrale oppervlakte van uw perce(e)l(en)? Eigen grond?</p>	<ul style="list-style-type: none">- <i>Niet van toepassing.</i>- <i>Ja.</i>
<p>5.3 Kloppen, voorzover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?</p>	<ul style="list-style-type: none">- <i>Niet van toepassing.</i>
<p>5.4 Van wie zijn de erfafscheidingen? - Met de buren links/rechts/voor/achter?</p>	<ul style="list-style-type: none">- <i>Niet van toepassing.</i>
<p>5.5 Lopen er geschillen inzake grenzen, e.d.?</p>	<ul style="list-style-type: none">- <i>Nee.</i>

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>Zie eigendomsakte.</i> <i>O.a. erfdienstbaarheid, t.b.v de C.A.I., op- en overbouw, nutsvoorzieningen, e.d.;</i> - <i>Er is een zelfbewoningsplicht van toepassing, er mag niet verhuurd worden.</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>Nee, de Vereniging van Eigenaars dient te zijner tijd wel gekend te worden in de verkoop.</i>
6.4 Zijn er fiscale bijzonderheden (bijvoorbeeld: BTW, bouwgrond of baatbelasting, voordeel overdrachtsbelasting, e.d.)?	- <i>Nee.</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>Nee.</i>
6.6 Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op de onroerende zaak?	- <i>Nee, woonbestemming.</i>
6.7 Is er gebouwd of verbouwd zonder vergunning en/of melding?	- <i>Nee.</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>Nee.</i>

7. Financiële Zaken

7.1 Wat is de waarde van de onroerende zaak volgens de geldende beschikking W.O.Z. ?	- <i>€ 600.000,-- (waardepeildatum 01-01-2025).</i>
7.2 Is de onroerende zaak voldoende verzekerd?	- <i>Ja, verzekerd door de VvE.</i>
7.3 Wat bent u verschuldigd aan: - Onroerende zaak belasting - Zuiveringslasten - Afvalstoffenheffing - Rioolrecht	- Eigenaarsdeel per jaar: € 549,00 per jaar. - Circa € 300,00 per jaar; - € 195,00 (basis) per jaar + € 8,00 per lediging; - € 198,00 per jaar;
7.4 Zijn er zaken gehuurd, geleased of in bruikleen?	- <i>Nee.</i>

INFORMATIELIJST

8. Appartementsrechten

<p>8.1 Zijn er bijkomende kosten (bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars en/of servicekosten)? Zo ja, welke?</p>	<p>- Bijdrage VvE €,-- per maand voor het appartement en €,-- voor de 2 parkeerplaatsen per jaar. Levering warmte / koude en warm water geschat circa € 155,-- per maand.</p>
<p>8.2 Zijn alle verschuldigde bedragen ook betaald?</p>	<p>- Ja.</p>
<p>8.3 Hoe beoordeelt u de financiële positie van de Vereniging van Eigenaars? Zijn de financiële stukken (jaarverslag/begroting) ter inzage?</p>	<p>- Goed, voorzover beoordeelbaar.</p> <p>- Ja.</p>
<p>8.4 Heeft de Vereniging van Eigenaars in de toekomst belangrijke uitgaven? Is hiervoor in het verleden gereserveerd?</p>	<p>- Voor zover bekend niet, normaal onderhoud. Er is een meerjarenonderhoudsplan opgesteld.</p> <p>- Wordt voor gereserveerd.</p>
<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>	<p>- Ja.</p> <p>- Nee.</p> <p>- Ja.</p>
<p>8.6 Dient de Vereniging van Eigenaars toestemming te geven bij doorverkoop?</p>	<p>- Nee.</p>
<p>8.7 Zijn de splitsingsakte en het bijhorende modelreglement ter inzage?</p>	<p>- Ja.</p>

INFORMATIELIJST

9. Overige informatie

<p>9.1 Wat is de bouwaard van de overige opstallen?</p> <ul style="list-style-type: none">- Berging- Garage - Anders <p>Zijn hierin bijzondere voorzieningen aanwezig (elektra, verwarming, isolatie)?</p> <p>9.2 Zijn er buitenkranen? Zo ja, zijn deze af te tappen (bij vorst)?</p> <p>9.3 Hoe is de ligging van de tuin / het balkon?</p> <p>9.4 Wat is de gemiddelde breedte van het balkon? Wat is de gemiddelde diepte van het balkon?</p> <p>9.5 Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving? Is er een parkeervergunning nodig in uw straat of in de omgeving?</p> <p>9.7 Is u verder nog informatie bekend die voor koper van belang kan zijn?</p>	<ul style="list-style-type: none">- Berging inpandig op de begane grond;- 2 parkeerplaatsen in de parkeervoorziening (nummers 29 + 30);- Niet van toepassing. - Elektra in de berging. - Ja, t.p.v. de loggia;- N.v.t. - Buitenruimte op ± het zuiden. - ± 1,91 m¹ respectievelijk 1,82 m¹;- ± 4,86 m¹ respectievelijk 4,49 m¹. - In de regel voldoende;- Nee, ook bezoekers mogen parkeren op de openbare parkeerplaatsen bij het complex. - Energielabel A+++ (geldig t/m 21 september 2032);- Het appartement is in de loop van 2023 verder afgewerkt en per begin 2024 betrokken;- Door de bouwaard is enige vorm van geluids-overdracht (contactgeluid) niet uit te sluiten.
---	--

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 ingehuurde 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 2 erkende geldverstrekende instellingen 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: Noorderhoofd 313, Harderwijk

De verkoper

(en echtgeno(o)te/partner)

Plaats en datum:

De koper

(en echtgeno(o)te/partner)

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Deel van de overige verlichting	X		
- Rail verlichting	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle inbouwkasten	X		
- Diverse legplanken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- Gietvloer	X		
Overig, te weten			
- Tv-wandmeubel	X		
- Werkblad tussenruimte	X		
- Het overnemen van (delen van) de inboedel is bespreekbaar			X
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Legplanken t.p.v. de keuken	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Badkamerkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
NB: er is wel een oplaadpunt per plaats mogelijk (VVE)	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Via warmtepomp	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

MEESTGESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door een tegenbod te doen of expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Een verkoopmakelaar mag dan ook doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

2. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

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

4. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

5. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

6. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

7. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als

beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn een 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?

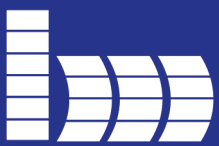
NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier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