

Van huis
naar *thuis!*

stijkel
MIJN MAKELAAR



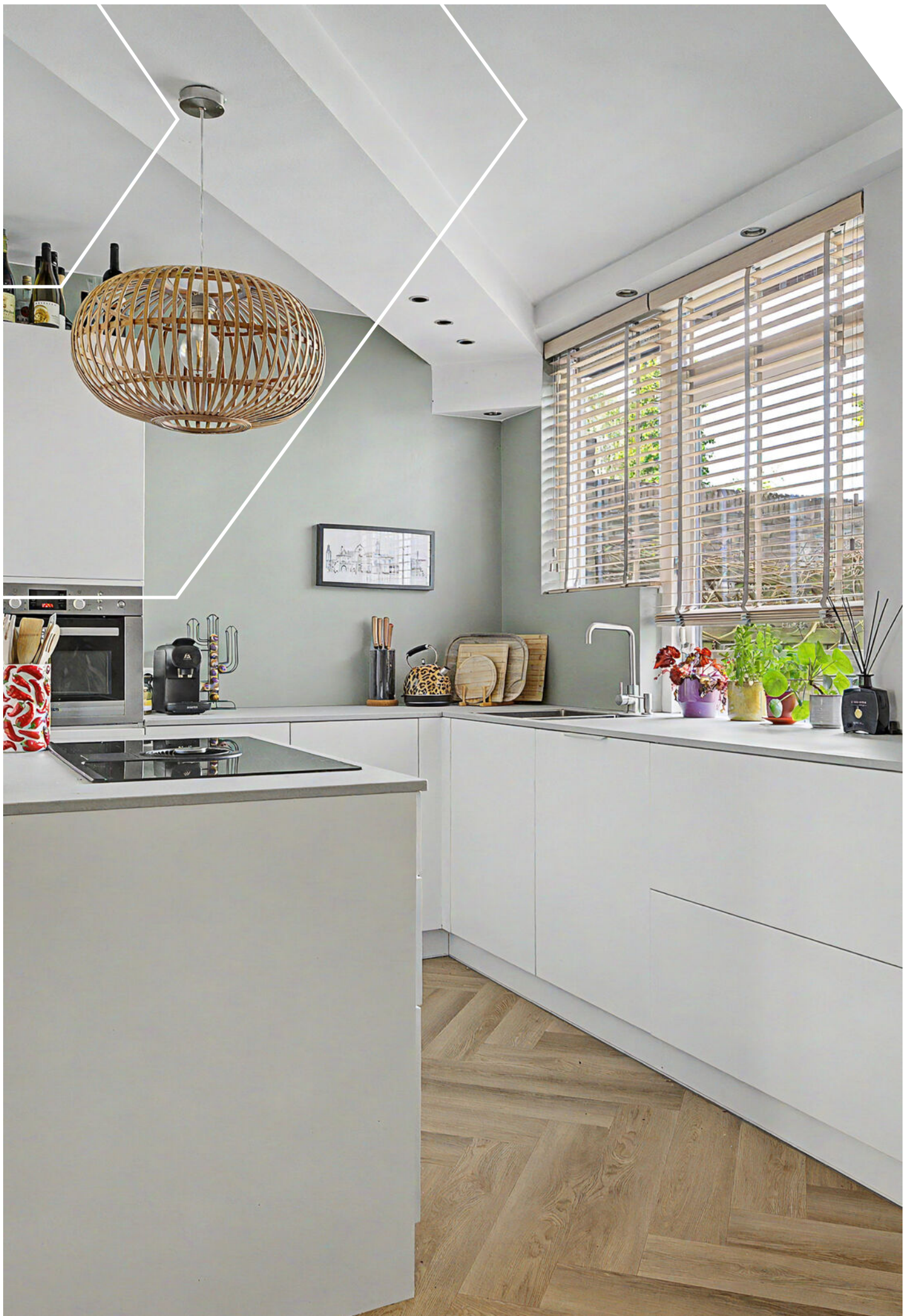
Honsdrافmeen 40
Harderwijk

Vraagprijs
€ 475.000,- k.k.



Kom snel
binnenkijken!

Voel je thuis
bij **Stijkel**



➤ Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
139 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
157 m²

INHOUD
546 m³

TUINLIGGING
Zuidoost

AANTAL KAMERS
5, waarvan 4 slaapkamers

BOUWJAAR
1981

ISOLATIE
**dakisolatie, vloerisolatie, grotendeels
dubbelglas**

LOCATIE
**aan rustige weg, in woonwijk, beschutte
ligging**

EnergieLabel A



➤ Omschrijving

Een huis met ruimte, sfeer, luxe én een plek waar kinderen heerlijk kunnen opgroeien — welkom aan de Hondsdrafmeen!

Deze verrassend ruime eengezinswoning is in de afgelopen jaren met veel liefde uitgebouwd, vernieuwd en verduurzaamd. Het resultaat? Een stijlvol familiehuis met maar liefst 139 m² woonoppervlak, een energielabel A én een afwerking waar je direct verliefd op wordt. Alles klopt hier: van de slimme indeling tot de rustige sfeer en de moderne uitstraling. Dit is zo'n huis waar je binnenkomt en meteen denkt: "Ja... dit voelt goed."

Je komt binnen in een extra royale hal. Dankzij een eerdere verbouwing is hier een lichte en praktische entree ontstaan met volop ruimte voor jassen, schoenen, kindervagens en schooltassen. Een heerlijke binnenkomeer voor drukke gezinnen.

De keuken is in 2019 compleet vernieuwd en helemaal van nu: strak afgewerkt, slim ingedeeld en voorzien van een kookeiland en inbouwapparatuur. In het verlengde van de kamer is voldoende ruimte voor een grote eettafel. Dé plek waar eten, borrelen en huiswerk maken moeiteloos samenkomen.

Aan de achterzijde bevindt zich de uitgebouwde woonkamer. Door de brede opzet en de schuifpui met grote raampartijen stroomt het daglicht naar binnen. De sfeervolle inzethaard zorgt voor warmte en karakter, terwijl er meer dan genoeg ruimte is voor een grote hoekbank, een speelhoek voor de kinderen of juist die fijne thuiswerkplek of leeshoek waar iedereen tegenwoordig van droomt.

Een huis om in 'thuis' te komen...

Op de eerste verdieping vind je momenteel twee bijzonder ruime slaapkamers, beide voorzien van praktische kastenwanden. Oorspronkelijk waren dit er drie en die indeling is eenvoudig terug te brengen — ideaal als je extra kinder- of werkkamers wenst.

De badkamer is modern, fris en van alle gemakken voorzien. Denk aan een ligbad voor ontspannen avonden, een royale inloopdouche voor de snellere 'wasbeurt', dubbele wastafel, tweede toilet én een dakraam voor natuurlijk licht en ventilatie. Een fijne plek waar de ochtendspits nét wat relaxter verloopt.

Ook de tweede verdieping is volledig aangepakt. Dankzij de nokverhoging en de brede dakkapel is hier een volwaardige extra woonlaag ontstaan met nog eens twee slaapkamers. Perfect voor opgroeiende kinderen, logés of een thuiswerkplek. De afwerking is — net als in de rest van het huis — strak, modern en instapklaar.

Op de voorzolder is slim ruimte gemaakt voor de wasmachine en droger en via de vlizotrap bereik je nog een praktische bergvloering voor alle spullen die je liever uit het zicht bewaart. Daarnaast biedt de stenen berging aan de voorzijde volop plek voor fietsen, speelgoed en gereedschap.

➤ Omschrijving

De woning staat op een perceel van 157 m² en ligt in een rustig en kindvriendelijk hofje. Kinderen kunnen hier veilig buitenspelen terwijl jij vanuit huis een oogje in het zeil houdt. Extra bijzonder is de achtertuin: doordat er in het verleden een stuk gemeentegrond is bijgekocht, is de tuin opvallend diep en biedt deze verrassend veel buitenruimte. Bovendien zorgt het uitzicht op volwassen groen en hoge bomen voor een heerlijk beschutte en vrije ligging met volop privacy. Een fijne plek waar kinderen kunnen spelen en waar je zelf geniet van lange zomeravonden, barbecuefeestjes en ontspannen momenten in het groen.

Ook qua ligging zit je hier helemaal goed. Scholen, het NS station en het wijkwinkelcentrum liggen dichtbij en ook de binnenstad van Harderwijk en de uitvalswegen zijn snel bereikbaar.

Kortom: een modern familiehuis met sfeer, ruimte en comfort op een plek waar je je direct thuis voelt.

Welkom aan de Hondsdrafmeen!



**Een huis wat voelt
als een
'warme jas'**

Indeling:

Begane grond:

ruime hal met garderoberuimte, meterkast, open keuken met kookeiland en diverse inbouwapparatuur, eetgedeelte, tussenportaal met toilet en trapopgang, uitgebouwde woonkamer met schoorsteenkanaal en schuifpui naar de tuin

1e verdieping:

overloop, 2 royale slaapkamers met kastenwanden (mogelijkheid tot 3 slaapkamers), moderne badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel, 2e toilet en wandradiator.

2e verdieping:

overloop met wasruimte, 2 slaapkamers waarvan 1 met grote dakkapel.

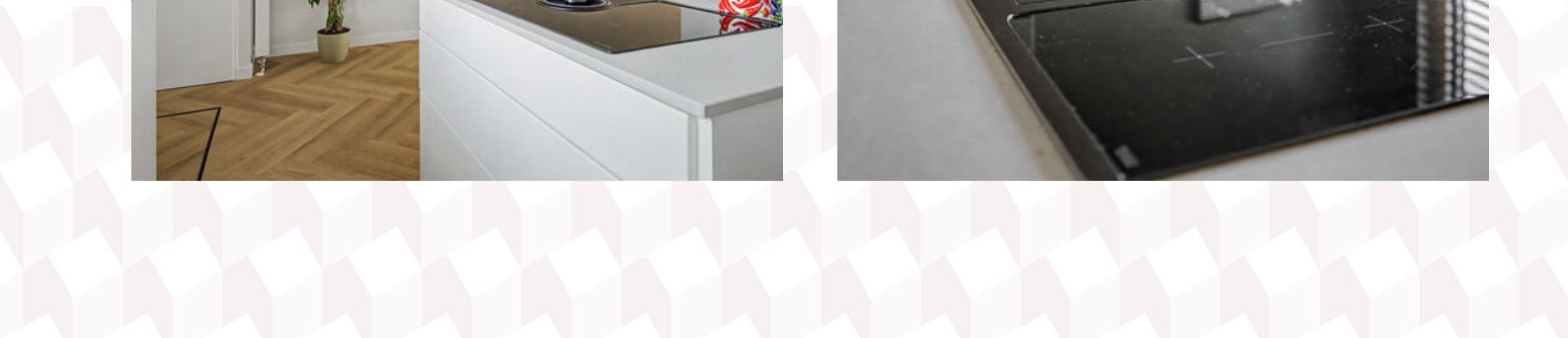
3e verdieping:

praktische bergvloering bereikbaar via vlizotrap.



Gelegen in een
hofje, aan een
doodlopende
en kind-
vriendelijke
straat







Prachtig
uitgebouwde
woonkamer met
inzethaard en fraaie
PVC vloer in
visgraat motief







Strak
vormgegeven
en modern
afgewerkt.
Ja, dat is
thuiskomen...





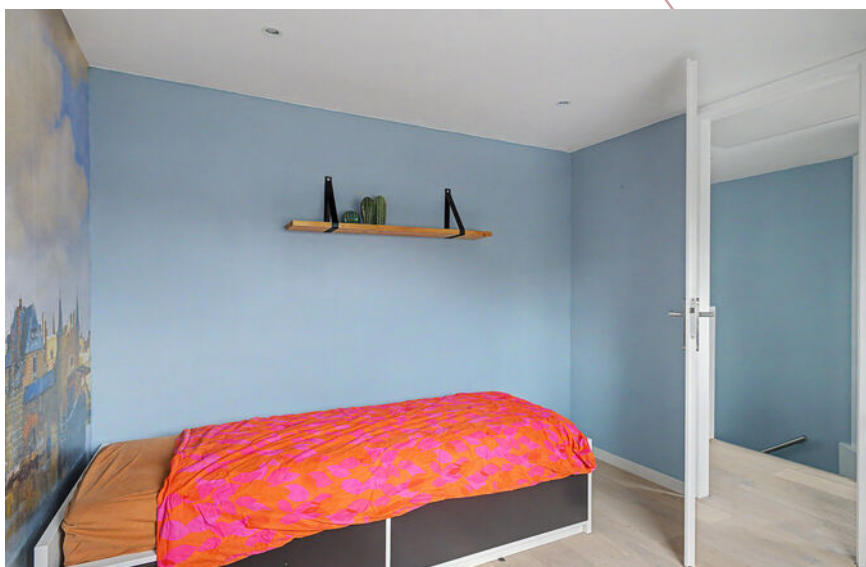


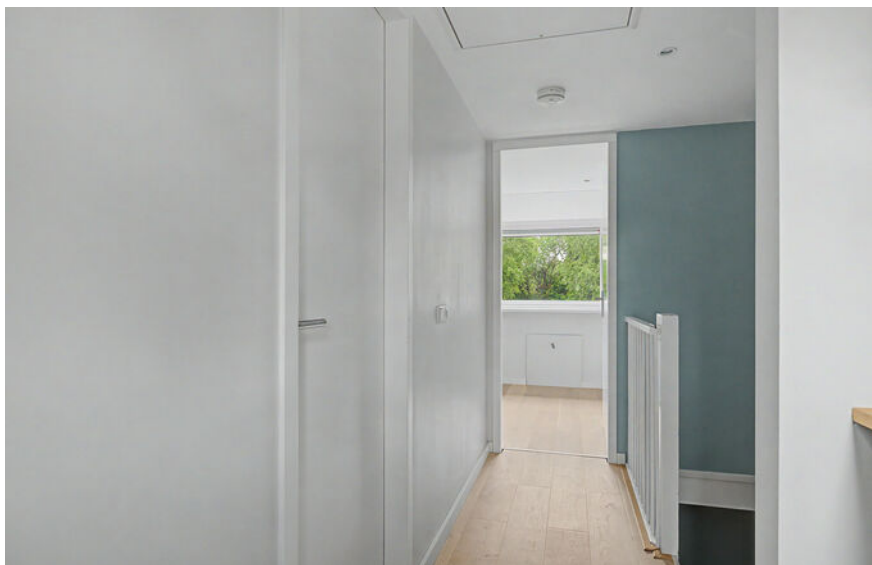




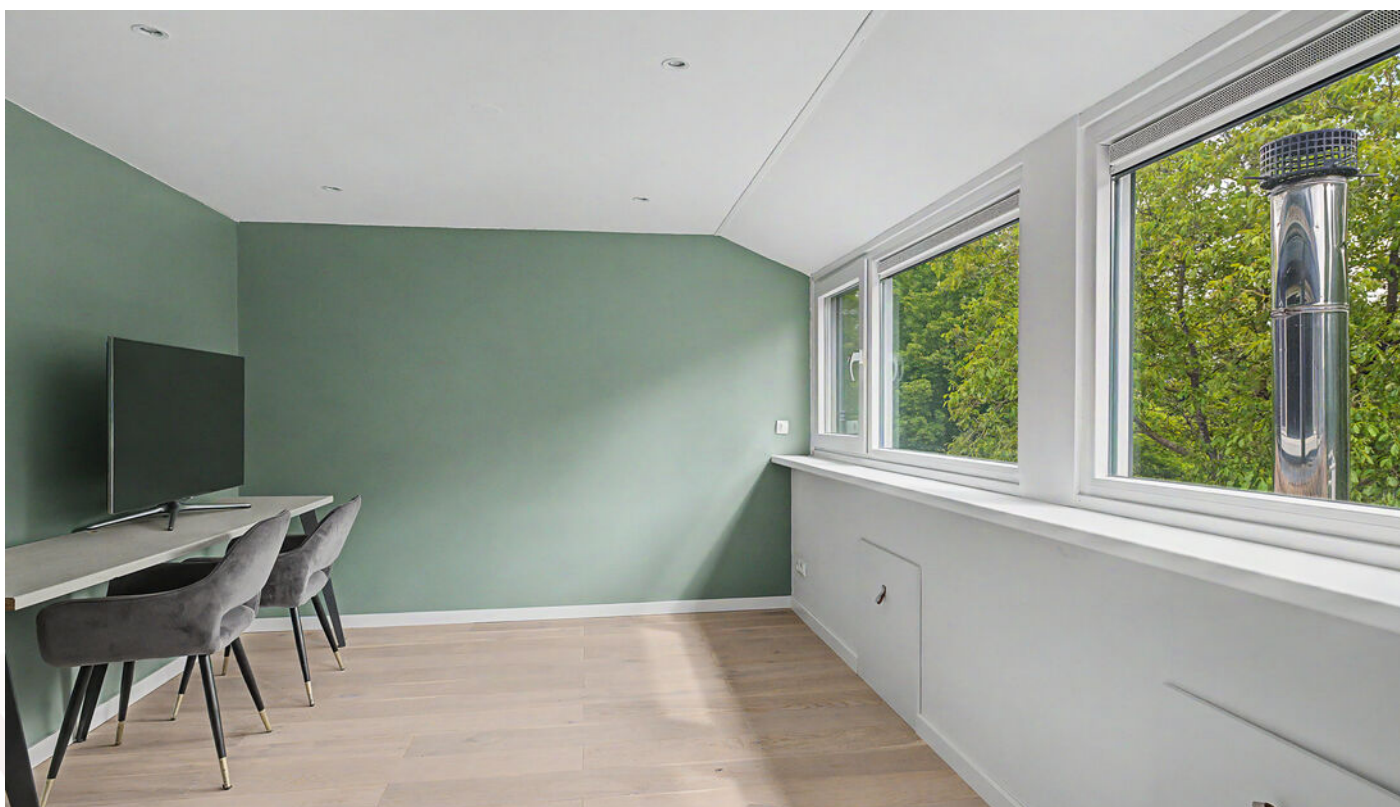


**Wasruimte
op de zolder
en nóg eens
2 fraaie
(slaap)kamers**

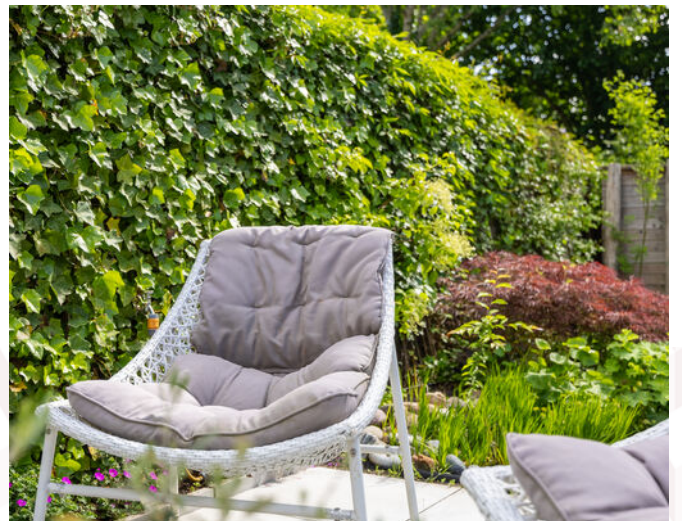




Door de
dakkepel over
de volle
breedte is dit
écht een hele
ruime kamer

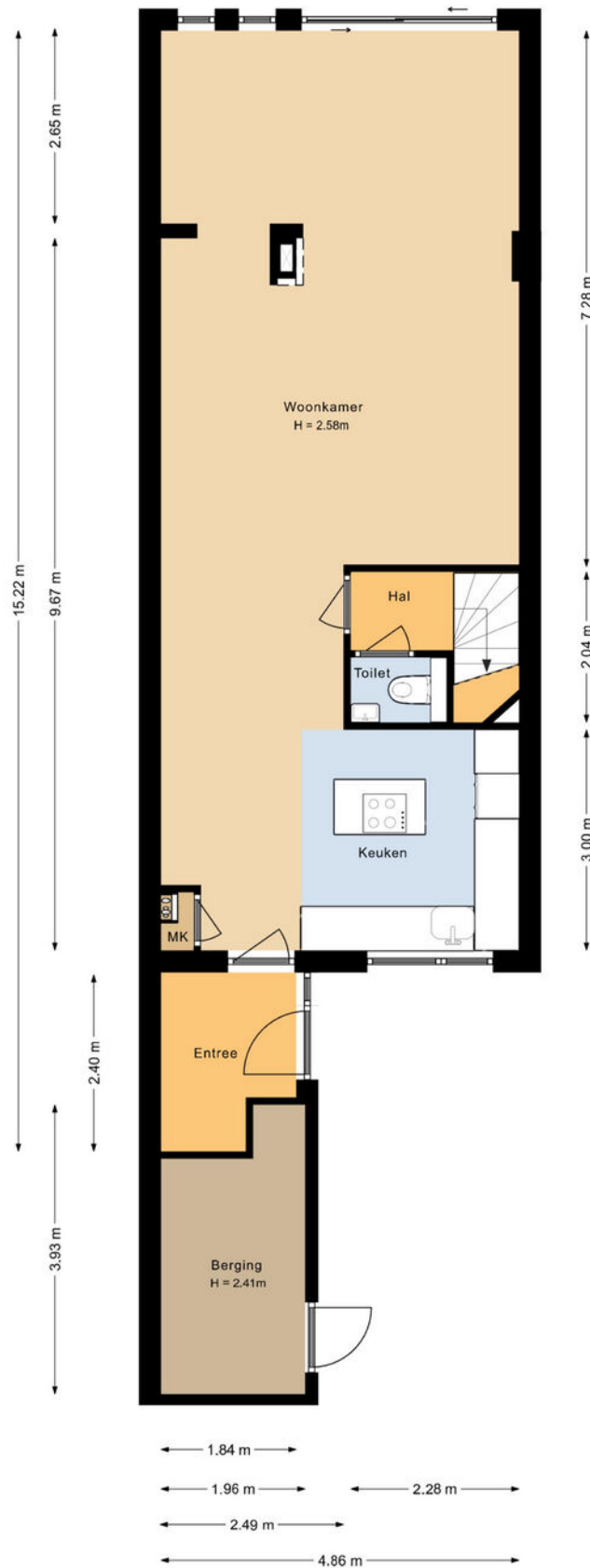








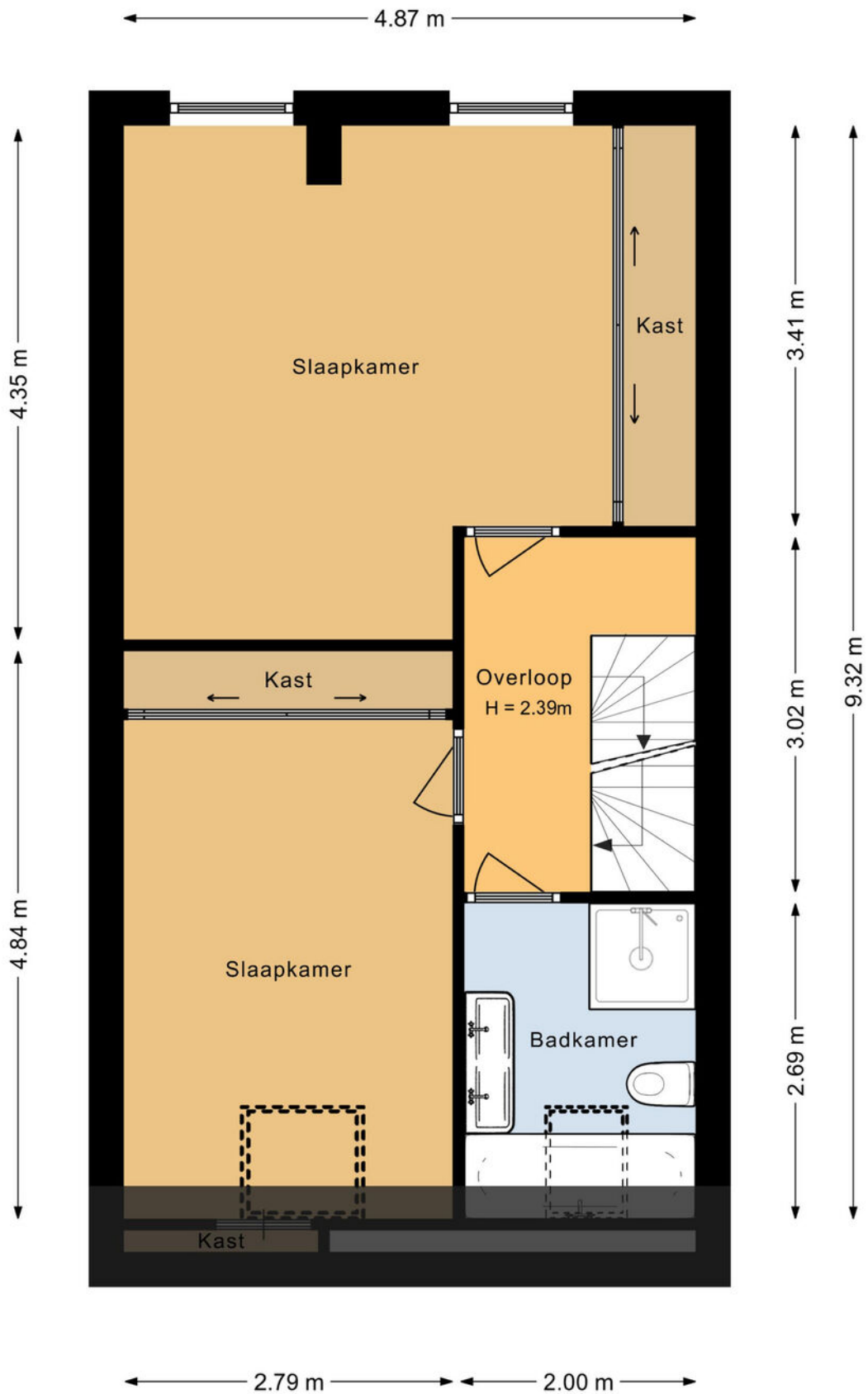
Plattegrond



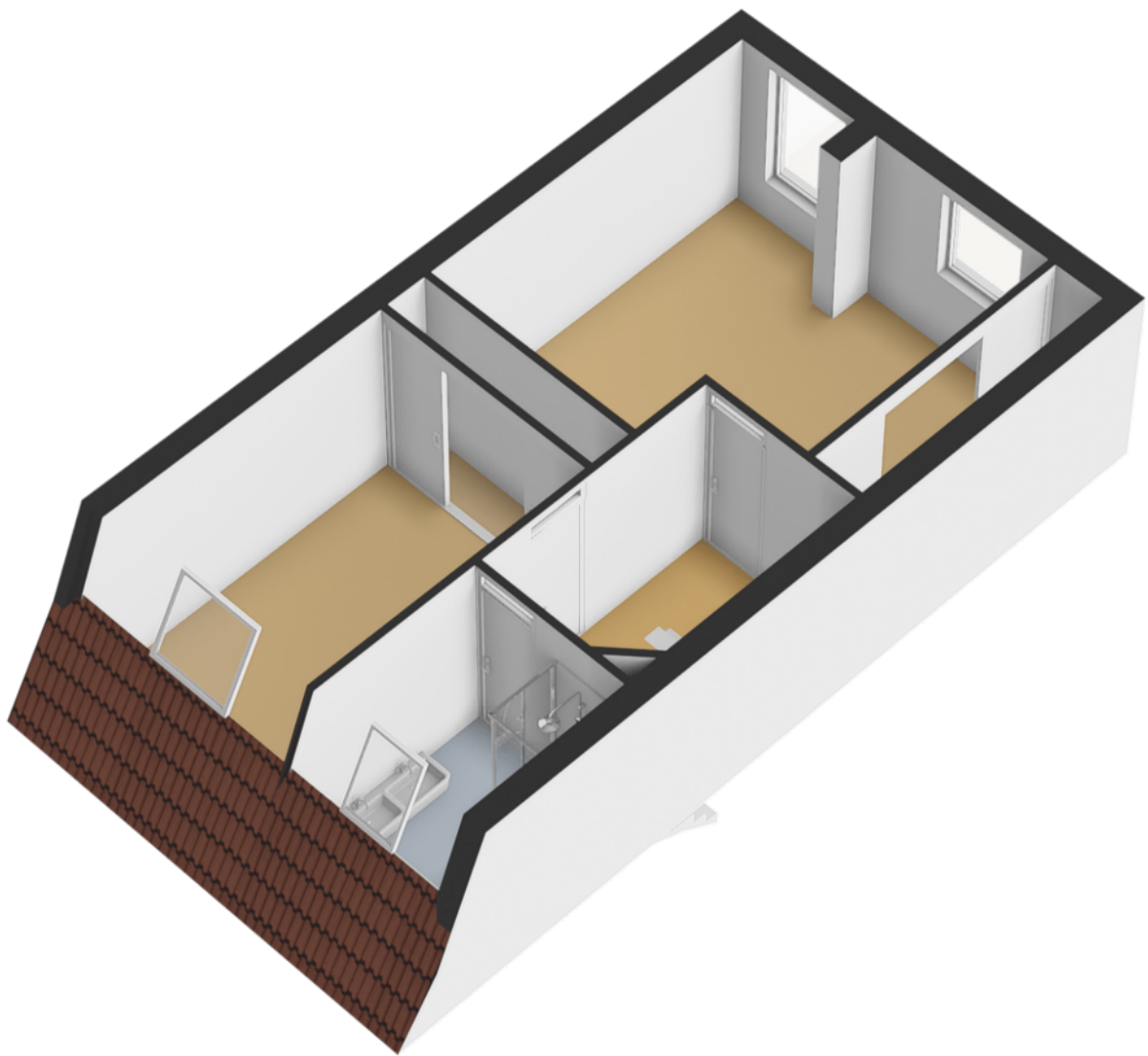
➤ Plattegrond



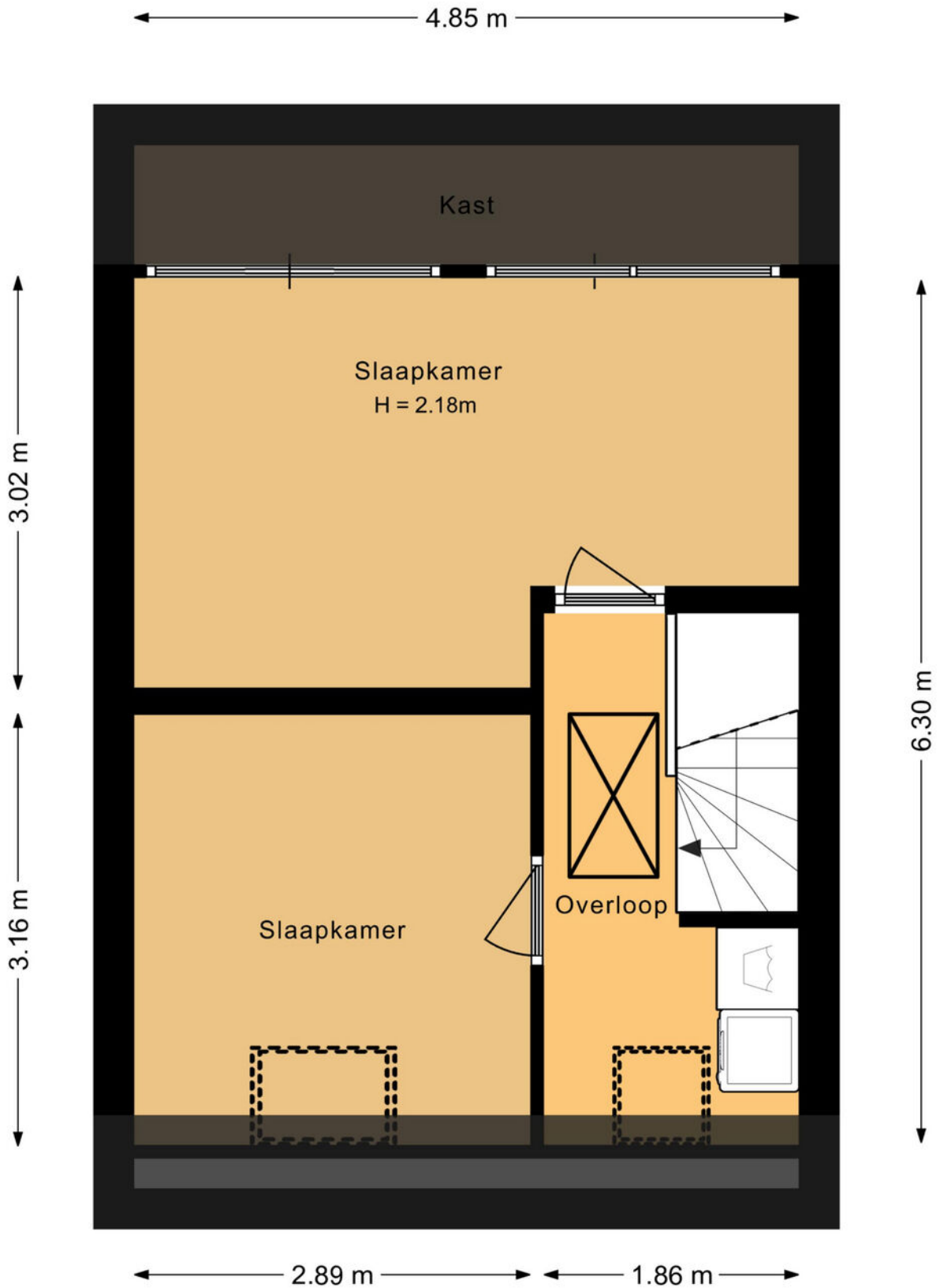
Plattegrond



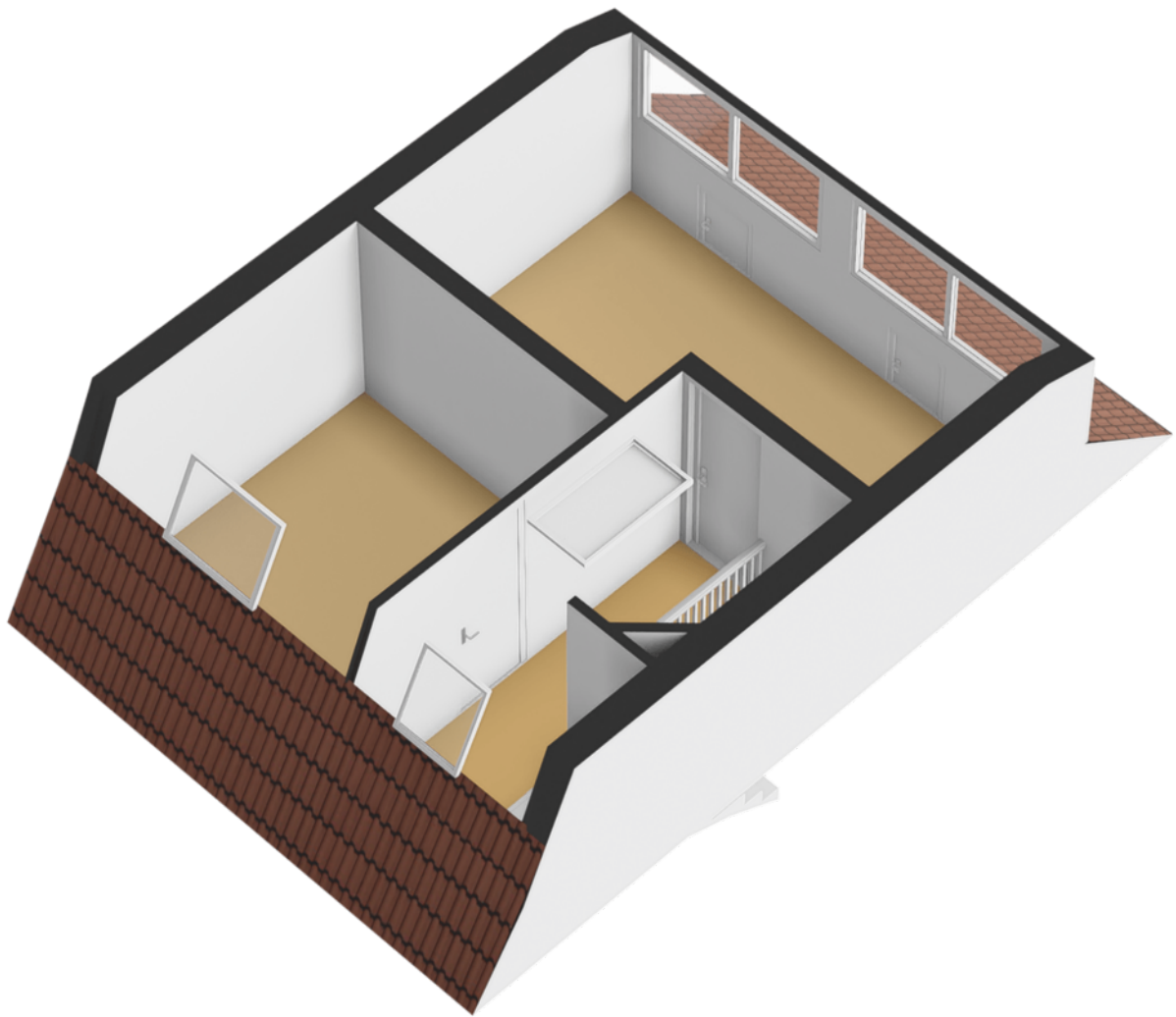
➤ Plattegrond



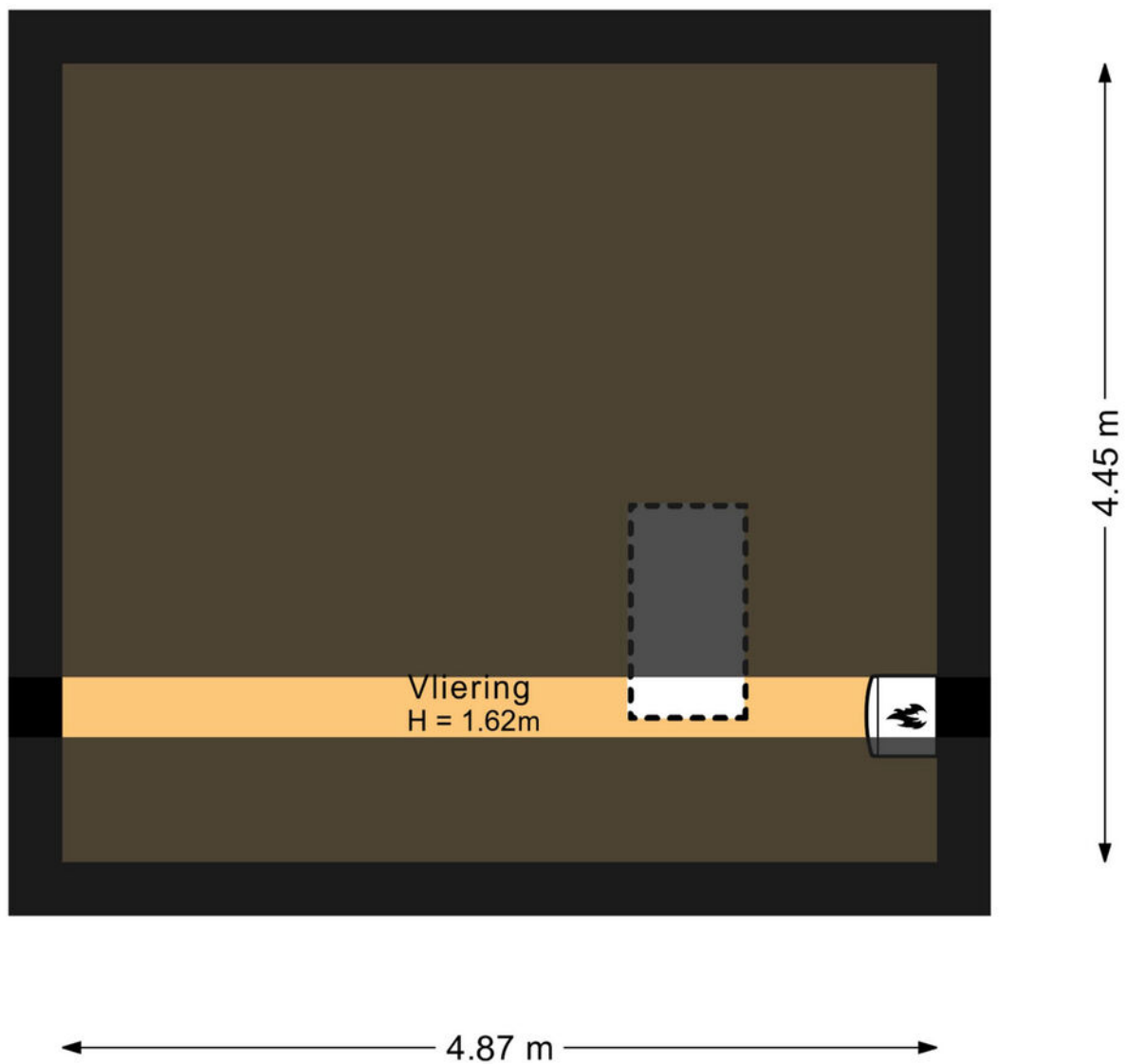
Plattegrond



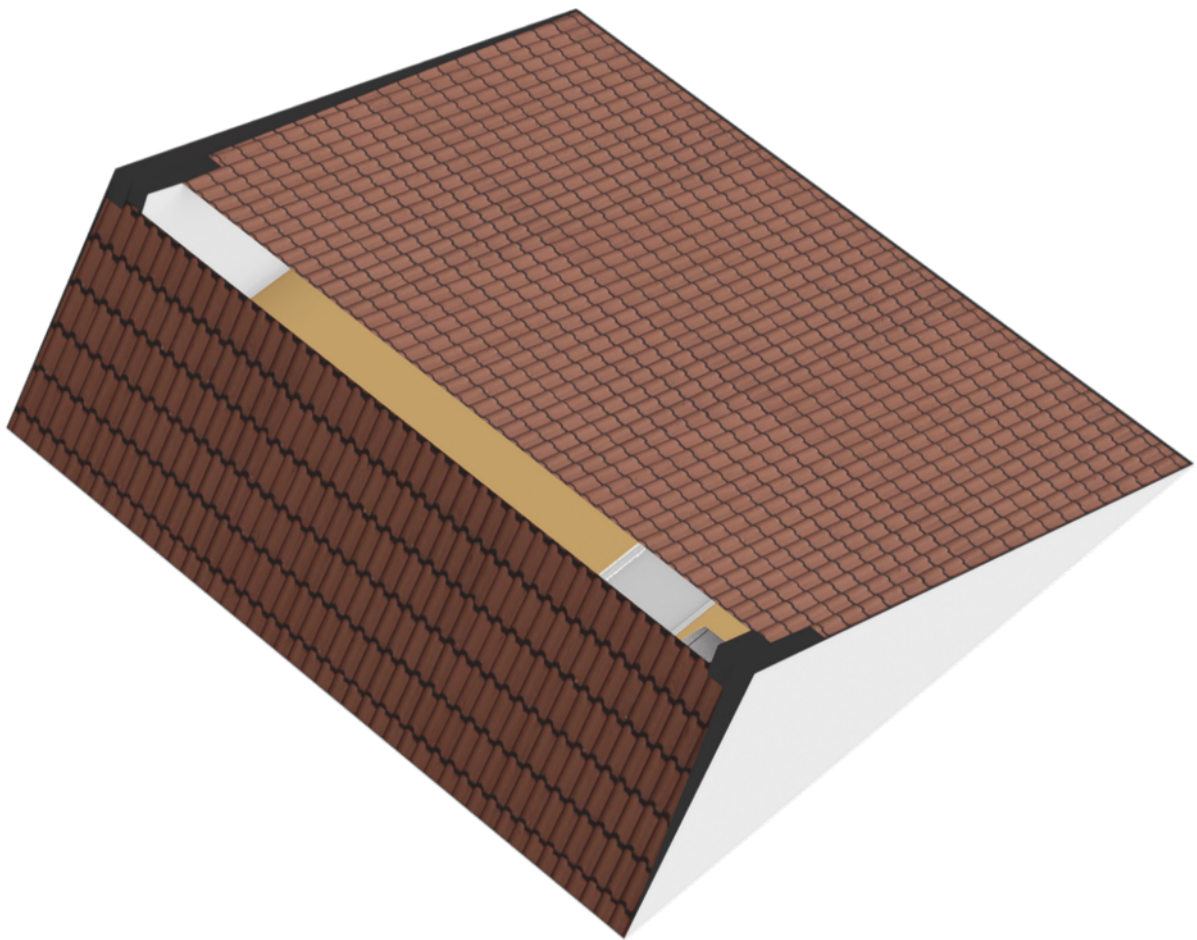
➤ Plattegrond



➤ Plattegrond



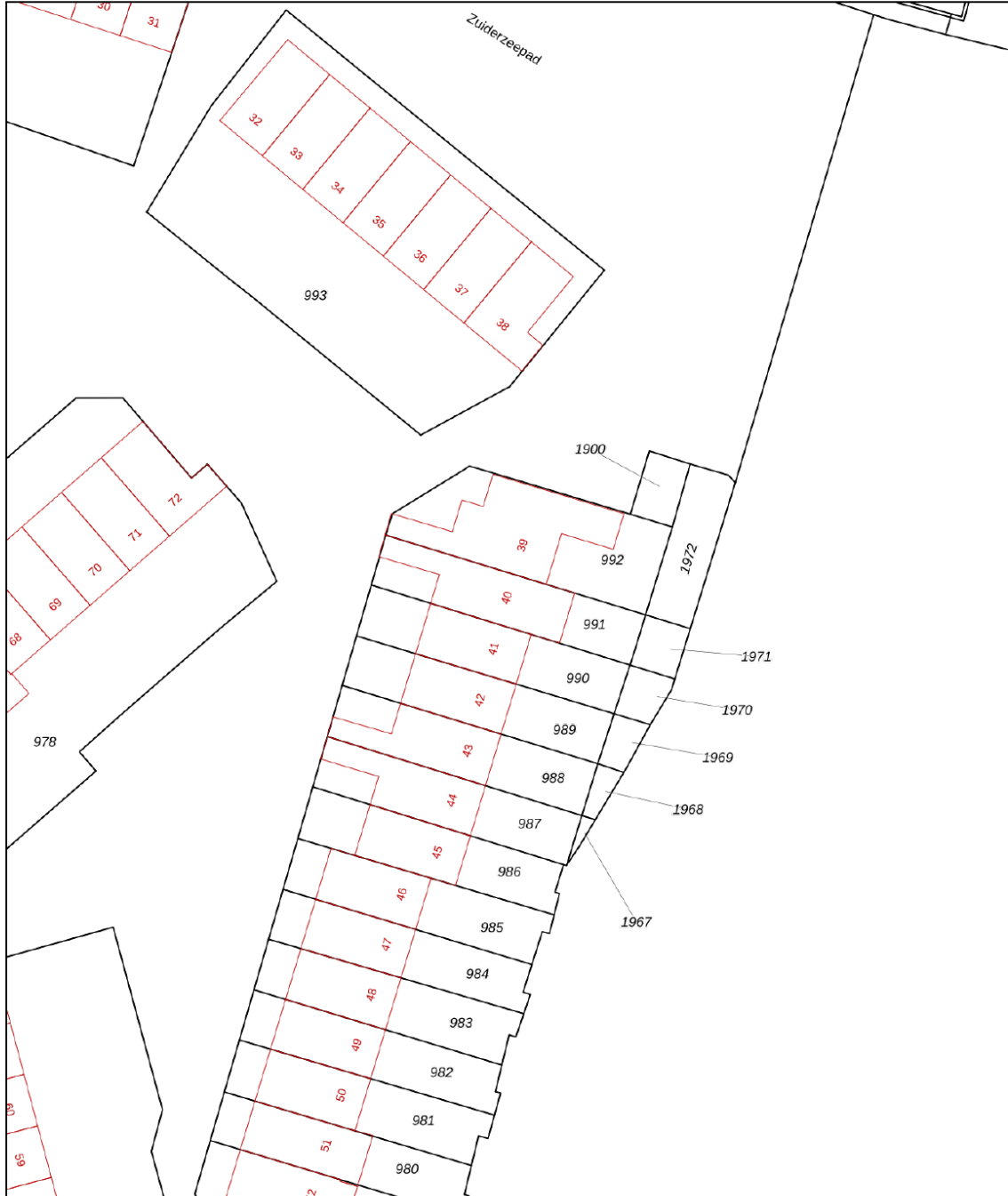
➤ Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hondsdrafmeen 40



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Harderwijk</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 991</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	---	---

EnergieLabel

EnergieLabel woningen

Registratienummer
433993388

Datum registratie
29-11-2023

Geldig tot
22-11-2033

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren			++
5 Ramen		+	++
6 Buitendeuren	n.v.t.		

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	3861 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



19,4 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Hondsdrifmeen 40
3844PC Harderwijk
BAG-ID: 0243010001345560

Detailaanduiding

Bouwjaar 1981
Compactheid 1,39
Vloeroppervlakte 137m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

M.L. van der Laan

Examnummer

55152223

Certificaathouder

EnergyLab

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013960

KvK-nummer

85278920

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Lijst van zaken

behorende bij het perceel Hondsdrafmeen 40 te Harderwijk

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
tuinaanleg, bestrating, erfafscheiding	x				De losse attributen gaan mee. De vijver met pomp blijft achter.
buitenverlichting	x				diverse exemplaren.
tuinhuisje/buitenberging	x				
broeikas				x	
vlaggenmasthouder	x				
voet droogmolen				x	
antenne				x	Glasvezel.
brievenbus	x				In de voordeur.
(voordeur)bel	x				
veiligheidssloten	x				Voor zover aanwezig.
alarminstallatie				x	
rolluiken/zonwering buiten	x				Uitvalscherp achtergevel en elektrisch bedienbare rolluiken op de zolderkamer aan de achterkant.
zonwering binnen	x				Luxaflex keuken en zonverduisterende gordijnen dakramen (deze zijn overigens niet nieuw meer...).
gordijnrails/gordijnroeden	x				
gordijnen	x				
vitrages				x	

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
losse horren/rolhorren	x				
rolgordijnen	x				
vloerbedekking/linoleum	x				
lamel parketvloer	x				2 ^e verdieping.
laminaatvloer	x				1 ^e verdieping.
PVC vloer begane grond	x				
warmwatervoorziening, te weten: via de combi-ketel	x				
c.v. met toebehoren	x				
thermostaat	x				
Inzet haard	x				
toebehoren bij open haard				x	
kachels				x	
voorzetramen				x	
keukenblok incl. verlichting	x				
kookplaat inductie	x				
circulatiekap	x				
koelkast	x				
diepvriezer	x				De losse vriezer in de schuur gaat mee.
combimagnetron	x				
vaatwasser	x				

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
inbouwverlichting	x				Op diverse plaatsen op alle etages. Spotjes bij de schuifkast op de achterste slaapkamer op de 1 ^e etage werken niet meer.
opbouwverlichting		x			
dimmers	x				
kasten(wanden)	x				
spiegelwanden				x	
losse kasten		x			
legplanken/schappen	x				Schap in schuur en plank op voorzolder bij de wasmachine en de droger.
wastafels met accessoires	x				
toiletaccessoires	x				
badkameraccessoires	x				
rookmelders	x				Inclusief koolmonoxidemelder op de vloering.
kapstok	x				Inclusief de garderobekast.
containerombouw voortuin	x				

Informatielijst

behorende bij het perceel Hondsdrafmeen 40 te Harderwijk

Vooraf:

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

Eigendom/privaatrechtelijke informatie

1.	Bent u als opdrachtgever eigenaar van de onroerende zaak?	Ja.
2.	Zo neen, in welke hoedanigheid treedt u dan op?	N.v.t.
3.	Heeft u de laatste tijd persoonlijk in het huis gewoond?	Ja.
4.	Op welke datum en bij welke notaris is de eigendomsakte verleden?	Op 30 april 2025 bij De Jonge & Smit notarissen te Harderwijk.
5.	Rusten er voor zover u bekend rechten of verplichtingen op het pand zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen, anti-speculatiebedingen, etc.? Zo ja, welke?	Normale zaken. Zie ook het eigendomsbewijs. NB: Het eigendomsbewijs ligt ter inzage bij de makelaar.
6.	Zijn er nog andere aanvullende notariële of onderhandse aktes opgesteld of anderszins afspraken gemaakt met betrekking tot het perceel, nadat u eigenaar/gerechtigde bent geworden? (Denkt u daarbij ook aan eventuele mondelinge afspraken met burenen.) Zo ja, welke?	Nee. Wel is er zekerheidshalve een notariële volmacht opgesteld voor verkoop.
7.	Is de woning geheel of gedeeltelijk aan anderen in gebruik gegeven of verhuurd?	Nee.
8.	Zijn er momenteel procedures gaande met betrekking tot de woning of zijn die mogelijk in de nabije toekomst te verwachten?	Nee.

- | | |
|--|-------------------------|
| 9. Hebben uw directe burens voor zover u bekend op korte termijn uit- of verbouwplannen? | Voor zover bekend niet. |
| 10. Van wie zijn de erfafscheidingen (de schuttingen en hekjes) op de grens met de burens? | Gezamenlijk eigendom. |

Publiekrechtelijke informatie

- | | |
|---|--------|
| 11. Is er in het kader van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, ruilverkaveling en/of onteigening iets bijzonders over het perceel te melden? | Nee. |
| 12. Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven? | Nee. |
| 13. Is er mogelijk sprake van aanwijzing van het perceel of de omgeving als gemeentelijk monument, Rijks-monument of zgn. "Beschermd Stadsgezicht"? | Nee. |
| 14. Zijn er zgn. "beeldbepalende" elementen aangewezen door de overheid (beschermd bomen o.i.d.)? | Nee. |
| 15. Is er in het verleden gebouwd of verbouwd zonder de vereiste toestemming, met andere woorden: is er mogelijk sprake van illegale bebouwing o.i.d.? | Nee. |
| 16. Gebruikt u het pand nu uitsluitend als woning (graag vermelding of er tevens sprake is van ander gebruik (kantoor, praktijk, winkel, o.i.d.)? | Ja. |
| 17. In dat geval: Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? | N.v.t. |
| 18. Is er bij verkoop mogelijk sprake van heffing van omzetbelasting (bijv. omdat het voormalig bedrijfsonroerend goed is, er een praktijkgedeelte aanwezig is en/of er recent ingrijpend verbouwd is)? | Nee. |
| 19. Wat is volgens het bestemmingsplan de bestemming van het perceel? | Wonen. |

- | | |
|--|---|
| 20. Zijn u bepaalde ontwikkelingen bekend in uw omgeving (bijv. bestemmingsplanwijzigingen, veranderingen in uitzicht of verkeerssituaties), welke voor een koper wetenswaard zijn? Zo ja, welke? | Niet in de directe omgeving maar het zogenaamde 'Weiburg terrein' is in ontwikkeling.

Voor verdere info daaromtrent verwijzen wij naar de gemeente Harderwijk. |
| 21. Kloppen de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen? (Theoretisch is het mogelijk dat een gedeelte van uw pand of schutting gebouwd zou zijn op grond van de buren of dat u mogelijk anderszins grond van de buren in gebruik heeft of andersom.) | Voor zover bekend wel. |
| 22. Is er toestemming of goedkeuring van derden vereist voor de verkoop (bijv. van de gemeente, erfverpachter, curator of kantonrechter?) | Nee. |

Technische staat

- | | |
|--|---|
| 23. Wat is het oorspronkelijk bouwjaar van de opstallen? | 1981. |
| 24. Is er nadien ingrijpend verbouwd. Zo ja, wanneer? | Ja, In de jaren '90 is de woning uitgebouwd aan de achterzijde en is de ruimte tussen de schuur en de woning bij elkaar betrokken waardoor de hal is vergroot.
In 2020 is de nokverhoging geplaatst waardoor er een extra slaapkamer en bergzolder zijn gecreëerd.

Verder is de badkamer in 2014 vernieuwd en is de ouderslaapkamer in 2015 opnieuw afgewerkt. Het toilet is in 2016 vernieuwd en in 2019 is de schuurdeur vervangen. De voordeur en het kozijn zijn in 2023 vernieuwd. |
| 25. Wat is de bouwaard van de woning? | Vloeren: beton.
Buitengevels: stenen spouwmuren.
De tussenmuur met de buren: beton.
Dak: beschoten kap gedekt met pannen. |
| 26. En van de bijgebouwen? | Berging: stenen vloer, muur met gemetselde buitengevels en gipsblokken aan de binnenzijde en een plat dak met bitumen gedekt. |
| 27. Zijn er in de bijgebouwen bijzondere voorzieningen (gas, water, elektra, isolatie o.i.d.)? | De schuur is voorzien van elektra en een wastafel met water. |

28.	Zijn er de laatste jaren grote reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	Bij een storm is het bovenste gedeelte van de schoorsteenpijp op de uitbouw gevallen. Dit is uiteraard hersteld waarbij de pijp iets is ingekort en er een aantal nieuwe dakpannen zijn geplaatst.
29.	Zijn er mogelijk nog bepaalde garanties (bijv. keukenapparatuur, c.v.-ketel) overdraagbaar aan de koper?	Nee.
30.	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot (de wapening van het beton wordt zichtbaar, doordat er stukken van het beton zijn losgekomen) in vloeren, balkons, lateien of andere onderdelen van de woning? Zo ja, waar?	Nee.
31.	Is er mogelijk een verhoogd risico op betonrot doordat er vloeren in de woning zijn gebruikt van bijv. het merk "Kwaaitaal" of "Manta"? (Deze vloerelementen zijn in de jaren 1965 tot 1980 vrij veel gebruikt. Is het huis dus in een andere periode gebouwd, dan hoeft u daar niet bang voor te zijn)	Nee.

Riolering

32.	Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering (stank, breuken, lekkage o.i.d.)? Zo ja, welke en wanneer? Hoe is dat opgelost?	Nee.
33.	Lopen alle afvoeren (wastafels, gootstenen, toiletten, badkamer, regenpijpen, e.d.) goed door? Zo neen, welke niet?	Ja, maar het toilet in de badkamer is wel gevoelig voor verstopping hebben wij begrepen van de vorige eigenaren. Uit voorzorg spoelen wij hier zo min mogelijk toilet papier door en daarom gebruiken wij dit toilet alleen voor de zogenaamde 'kleine boodschap'.
34.	Is het perceel aangesloten op het gemeenteriool?	Ja.
35.	Is er mogelijk nog een septic tank, een beerput of gierkelder aanwezig?	Nee.
36.	Zijn er beschadigingen aan wastafels, het bad, de douchebak, toiletpotten, gootstenen, etc.?	Mogelijk enkele gebruikerssporen...
37.	Heeft u last van (dak- of andere)lekkages (gehad)?	Nee.

Elektrische installatie

38.	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	8 groepen.
39.	Zijn deze alle aangesloten?	Ja.
40.	Is er daarnaast een speciale groep voor elektrisch koken aangesloten?	Ja, de 9 ^e .
41.	Beschikt uw woning naast de eerdergenoemde voorzieningen over zgn. "krachtstroom"?	Nee.
42.	Is/zijn er ook (een) aardlekschakelaar(s)? Zo ja, hoeveel?	2 stuks.
43.	Heeft u zonnepanelen? Zo ja, hoeveel?	Ja, 12 stuks.
44.	Wanneer zijn deze aanbracht?	Mei 2020.
45.	Zijn de zonnepanelen eigendom?	Ja.
46.	Zijn er ooit uitbreidingen c.q. vernieuwingen uitgevoerd aan de installatie? (Denkt u daarbij aan uitbreiding van de groepenkast, aanleg van extra stopcontacten of lichtpunten o.i.d.)	Ja, de meterkast is bij de plaatsing van de keuken vernieuwd in opdracht van de vorige eigenaren.
47.	Is er ergens nog oude canvas bedrading (een soort katoen-achtige omwikkeling van de stroomdraden i.p.v. plastic) in de woning?	Nee.
48.	Heeft u zelf (als doe-het-zelver) wel eens iets gewijzigd aan de elektrische installatie of is u bekend dat een vorige eigenaar dat ooit gedaan heeft?	Nee, maar wij kunnen niet instaan voor hetgeen een vorige eigenaar heeft gedaan. De eigenaren van wie wij het huis kochten vertelden ons dat zij door alle verbouwingen heen bijna alles hebben laten vernieuwen (of aan laten passen) door een erkend installateur.

Verwarming

49.	Hoe wordt de woning verwarmd (c.v. of losse kachels)?	Centrale verwarming middels radiatoren en een inzethaard in de woonkamer.
50.	Bij centrale verwarming: Is er een eigen ketel en zo ja, wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Een Intergas HR Eco combiketel van 2016.
51.	Is er een onderhoudscontract en zo ja, bij wie?	Nee.
52.	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	2024.
53.	Dient de installatie vaak te worden bijgevuld?	Nee.
54.	Zijn er radiatoren/vertrekken die niet warm worden?	Nee.
55.	Hoe is de warmwatervoorziening van de woning geregeld?	Via de combi-ketel.
56.	Wordt er voor de verwarming en/of de warmwatervoorziening ook gebruik gemaakt van andere energiebronnen (zondaglicht-, windenergie, o.i.d.)?	Nee, wel hebben we zoals gemeld 12 zonnepanelen ten behoeve van elektra winning.

Schilderwerk

57.	Wanneer is er voor het laatst aandacht besteed aan het buitenschilderwerk?	2023.
58.	Is dat toen helemaal gedaan of was er sprake van bijwerken?	Helemaal (in opdracht van de vorige eigenaren).
59.	En is dat toen door een professioneel bedrijf gedaan?	Ja, door Eco schilders.

Platte daken

60.	Is de dakbedekking van de platte daken wel eens vernieuwd of gerepareerd? Zo ja, dan graag een toelichting.	Ja, de dakbedekking van de schuur en het dak van de entreepartij zijn in 2016 vernieuwd.
61.	Is dat toen door een professioneel bedrijf gedaan?	Ons niet bekend maar volgens opgave van de vorige eigenaren wel.

Keukeninrichting

62.	Wat is de leeftijd van de keukeninrichting?	2019.
63.	Is de apparatuur ook van die datum? Zo nee, dan graag een specificatie.	Ja, m.u.v. de vaatwasser, die is van ca. 2017 en de combi-magnetron is van 2025.
64.	Werkt alle apparatuur naar behoren?	Ja. Wel zijn er wat beschadigingen aan bijvoorbeeld het keukenkastje, de vaatwasser en aan het plafond in de keuken.
65.	Wat zijn de merken van de diverse apparaten?	De koel/vriescombinatie en de inductie kookplaat met ingebouwde afzuiger zijn van AEG. De combi-oven is van Bosch en de vaatwasser van Hotpoint.

Thermische isolatie

66.	Is de parterrevloer geïsoleerd? Zo ja, hoe?	Ja, deze is na-geïsoleerd met purschuim in opdracht van de vorige eigenaren.
67.	En de spouw? Zo ja, hoe?	Onbekend.
68.	Is er dakisolatie?	Ja, deze is tijdens de nokverhoging aangebracht (ook weer volgens de vorige eigenaren).
69.	Beschikt de woning over dubbel glas en zo ja, waar?	Ja, er is HR++ glas op de gehele beneden verdieping en bij de dakkapel. Voor de rest dubbel glas behoudens de twee bovenlichten in de slaapkamer aan de achterzijde.
70.	Zijn er mogelijk dubbele ruiten die "lek" zijn (ze zijn dan bij het ramen zemen niet helder te krijgen, omdat er condens tussen de ruiten zit)?	Nee.

Ventilatie

71.	Is er mechanische ventilatie (ventilatoren) in de woning aanwezig (te denken valt aan toilet, badkamer, keuken e.d.) en zo ja, waar?	Ja, in de badkamer en het toilet. De bediening hiervan bevindt zich in de badkamer.
72.	Functioneert dat ventilatiesysteem momenteel goed?	Ja.
73.	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard in de woonkamer?	Ja.

74. Wanneer is de schoorsteen voor het laatst geveegd? In november 2025.

75. Functioneren de rookgasafvoeren naar behoren? Ja.

Milieu

76. Is u iets bekend over bodemverontreiniging of bestaat er naar uw idee kans op bodem- of grondwaterverontreiniging op deze locatie? Nee.

77. Is er ooit een olietank of een andere tank voor het opslaan van (vloei-)stoffen geweest of is die er mogelijk nog? Zo ja, is die geleegd, geschoond of verwijderd? Nee.

78. In geval van verwijdering of sanering: Beschikt u over een zgn. "KIWA"-certificaat? N.v.t.

79. Is er mogelijk asbesthoudend materiaal of eterniet in of om de woning aanwezig? (Eternietplaten zijn harde grijze platen -welke mogelijk later geschilderd zijn- van ca. 0,5 cm dik). Zo ja, waar? Ja, in ieder geval t.p.v. de vogelschroten en mogelijk ook bij het kruipluik. Gezien het bouwjaar van de woning is asbesthoudend materiaal op andere plekken niet uit te sluiten. De zogenaamde "asbestclausule" zal dan ook worden opgenomen in de koopakte.

Asbestclausule:

"Koper verklaart ermee bekend te zijn dat in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig/verwerkt zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien".

80. Blijft er in het pand "zeil" achter dat er al lag vóór 1980? Nee.

Ongedierte

81. Heeft u wel eens last van ratten, muizen of ander ongedierte? Nee.

- | | | |
|-----|--|------|
| 82. | Is er aanleiding om rekening te houden met de aanwezigheid van al of niet actieve houtvernietigers (houtworm, boktor, knaagkevers, zwam o.i.d.)? | Nee. |
|-----|--|------|

Omgeving

- | | | |
|-----|--|--|
| 83. | Zijn er bijzonderheden te melden over de woonomgeving (bijv. stankoverlast van de omgeving, geluidshinder, burens o.i.d.)? | Nee. |
| 84. | Hoe is de parkeervoorziening in de directe omgeving? | Er is altijd wel een plek vrij om te parkeren. Zelfs als je twee auto's in bezit hebt. |
| 85. | Is er een parkeervergunning nodig in uw straat of omgeving? Zo ja, wat zijn daarvan de kosten? | Nee. |
| 86. | Waar is de dichtst bijzijnde basisschool? | Er liggen meerdere scholen op ongeveer 3-5 minuten loopafstand. |
| 87. | En op welke afstand liggen de winkels? | Ca. 300 meter. |
| 88. | Hoe ver is het naar het station NS? | Ca. 900 meter. |
| 89. | En naar de op- en afrit van de snelweg? | Ca. 3 km. |

Vaste lasten

- | | | |
|-----|--|---|
| 90. | Wat is het bedrag van de momenteel geldende W.O.Z.-beschikking? | € 474.000,-- |
| 91. | Wat is de peildatum van de W.O.Z.-taxatie? | 01-01-2025 |
| 92. | Hoe hoog is de laatste aanslag van de Onroerende Zaakbelasting op <u>jaar</u> basis? | € 433,71 |
| 93. | Wat dient u aan watersysteemheffing te betalen <u>per jaar</u> ? | € 97,64

De watersysteemheffing ingezetenen is voor woonruimte een vastgesteld bedrag van € 70,66 per jaar. |

94.	Hoeveel bedraagt de riool- en waterzorgheffing (<u>jaarbedrag</u>)?	€ 198,-
95.	Bij welk nutsbedrijf neemt u elektriciteit af?	Engie
96.	En door wie wordt aan u gas geleverd?	Engie
97.	Welke voorschotbedragen betaalt u <u>per maand</u> voor gas en elektra?	€ 147,-
98.	Hoe hoog is de afvalstoffenheffing <u>per jaar</u> ?	Een vast tarief per jaar per perceel: <ul style="list-style-type: none"> • € 195,- Een variabel tarief per perceel: <ul style="list-style-type: none"> • restafval per lediging van 140 liter container € 4,50 • restafval per lediging van 240 liter container € 8,- • ontgrendelen van een ondergrondse container voor restafval met een containerpas € 1,60

Algemeen

99.	Zijn bij alle sloten sleutels aanwezig (Belangrijk om even goed te checken! Denk ook aan ev. kastdeuren)? Zo nee, van welke niet?	Ja.
100.	Ligt er ergens onder de huidige vloerbedekking een laminaat-, parket- tegel- of andere vloer?	Ja, onder de PVC vloer op de begane grond ligt een marmoleum vloer. Ter info: De vorige eigenaar heeft op de begane grond de toenmalige witte tegelvloer laten egaliseren en vervolgens het marmoleum laten leggen. Onder de vloer op de 1 ^e verdieping ligt nog een houten 'blokjes-parket'.
101.	Zijn er bepaalde zaken in uw huis gehuurd of geleased? Zo ja, graag bijzonderheden opgeven	Nee.
102.	Waar is de wasmachineaansluiting?	Op de voorzolder.
103.	Zijn er onderhoudscontracten en/of garanties overdraagbaar aan de koper?	Nee.
104.	Is er een kruipluik in de woning aanwezig en zo ja, waar?	Ja, direct bij binnenkomst in de keuken, ter plaatse van de voormalig voordeur.
105.	Zijn er buitenkranen en zo ja, waar zijn die af te tappen bij vorst?	Ja, er zit een kraan in de achtertuin en een kraan in de schuur. Aftappen kan direct onder kruipluik.

-
106. Is er mogelijk een eigen pompinstallatie voor bijv. het sproeien van de tuin. Zo ja, blijven de pomp en evt. verdere accessoires achter?
- Ja, er is een sproeisysteem van Gardena in de achtertuin. Deze blijft achter.
-
107. Officieel heeft de koper de keuze van de notaris die de overdracht van de woning verzorgt. Mocht er echter geen specifieke notaris voorgesteld worden, heeft u dan een bepaalde voorkeur?
- In verband met de notariële volmacht gaan wij graag naar De Jonge & Smit notarissen.
-
108. Deze vragenlijst was vrij uitgebreid, maar zijn er u toch anderszins nog gebreken, wetenswaardigheden of op korte termijn te verwachten kosten bekend, welke in het kader van de beslissing van de koper van belang zijn?
- Helaas moeten wij het huis vanwege privé omstandigheden al zo snel weer verkopen maar dat ligt zeker niet aan het huis.
- Wij vonden het juist erg fijn dat het huis veel ruimte heeft en bovenal veel privacy biedt.
- Ook de ligging vlakbij het winkelcentrum vonden wij heel erg prettig.
-

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

Bijkomende voorwaarden

1. Informatieplicht/onderzoeksplicht

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

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

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

2. Afwijkingen in tekeningen

De mogelijk in deze brochure opgenomen tekeningen (m.u.v. kadastertekeningen) zijn kopieën van tekeningen, welke in het verleden zijn gemaakt. Mogelijk zijn er sindsdien wijzigingen aangebracht. Er kunnen aan die tekeningen dan ook geen rechten worden ontleend!

3. Toelichting tekeningen NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

4. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

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

5. Koopakte

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

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

6. Bedenktijd koper

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden.

De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

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

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

7. Ontbinding koopovereenkomst bij niet verkrijgen hypotheek

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

8. De keuze voor de notaris

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

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

- de reiskosten (à € 0,25 per kilometer) voor verkoper. De reisafstand te meten vanaf het verkochte. De reiskosten gelden voor zowel heen- als terugreis;
- de meerkosten voor het opmaken van een onderhandse volmacht (indien de verkoper niet bij het notariële transport aanwezig zal zijn) ten opzichte van het gangbare bedrag voor een onderhandse volmacht van € 50,- inclusief BTW. In dat geval zal de makelaar ook niet aanwezig zijn bij het notariële transport.

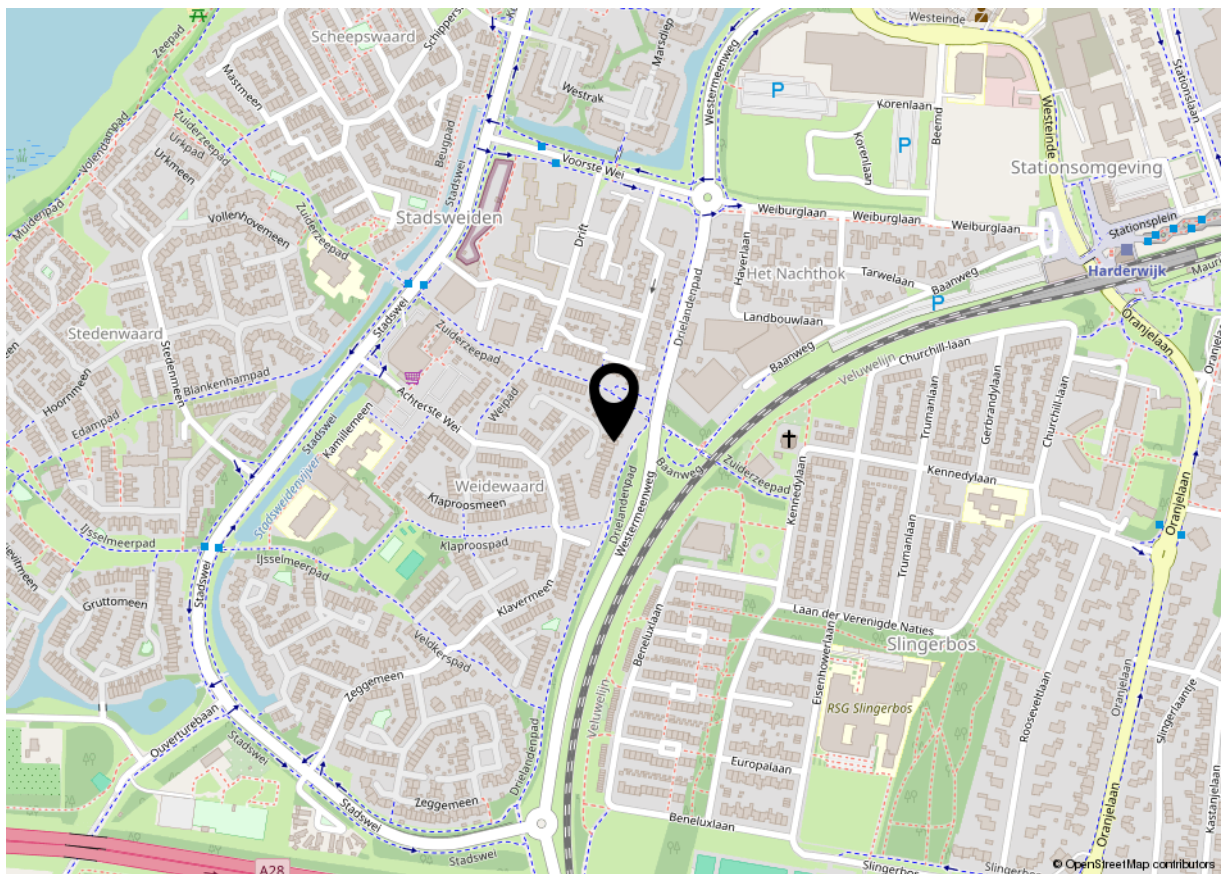
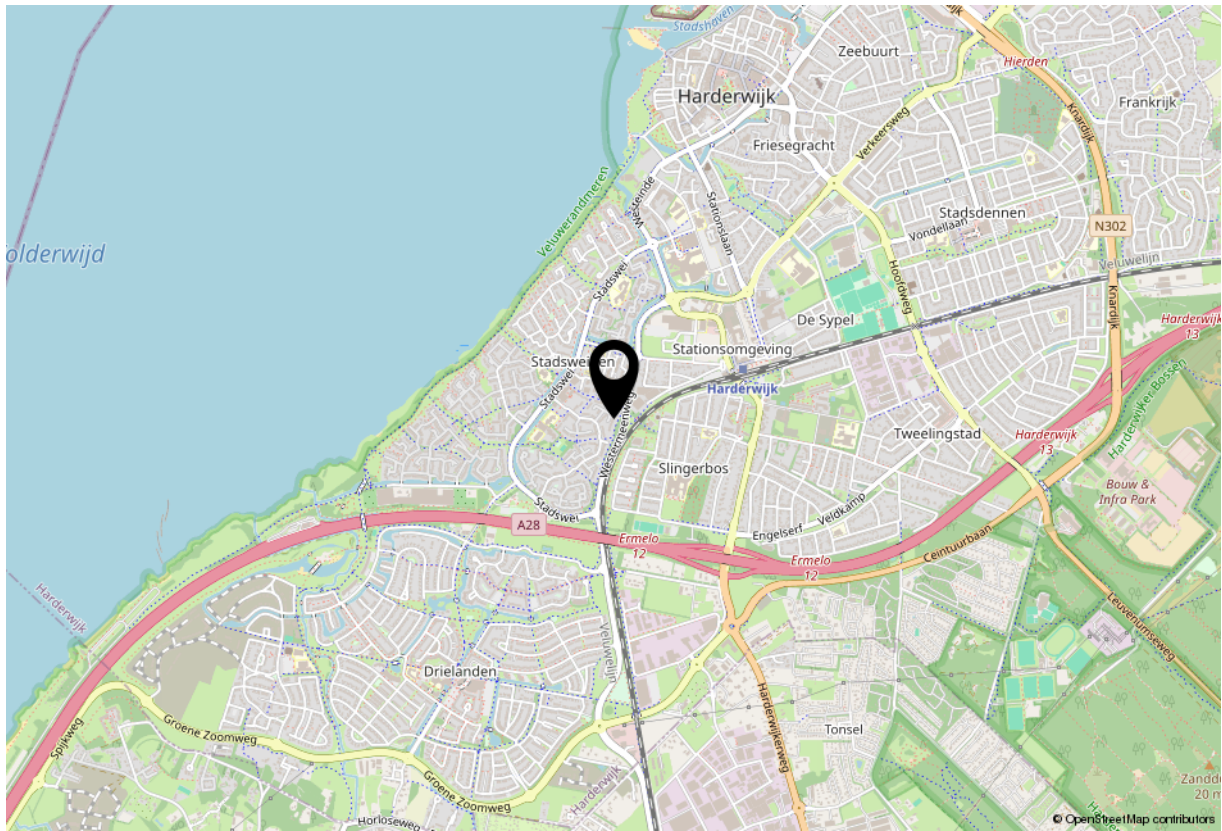
2. De meerkosten die een door de koper geselecteerde notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper (royementsakte) ten opzichte van het gangbare bedrag voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper ad € 200,- inclusief BTW en kadasterkosten (per hypotheek) komen voor rekening van koper.

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

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

4. Indien koper op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst nog geen keuze heeft gemaakt voor een notaris, dan wordt de notariskeuze open gelaten. Koper dient echter binnen uiterlijk 2 werkdagen na ondertekening van de koopovereenkomst de notariskeuze aan de makelaar van de verkoper kenbaar te maken bij welke notaris de akte van levering gepasseerd dient te worden. Indien koper niet binnen 2 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst de notariskeuze aan de makelaar van de koper kenbaar heeft gemaakt, kiest verkoper een notaris. De notariskosten blijven ook in dit geval voor rekening van de koper.

Locatie op de kaart



➤ Wonen in *Harderwijk*

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

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

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

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

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

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



➤ Veelgestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

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



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

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

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

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

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper in?

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

Hoe komt de koop tot stand?

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



➤ Verdere informatie

De onderzoeksplicht voor de koper

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

Bouwkundige keuring

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

Vorbehoud van financiering

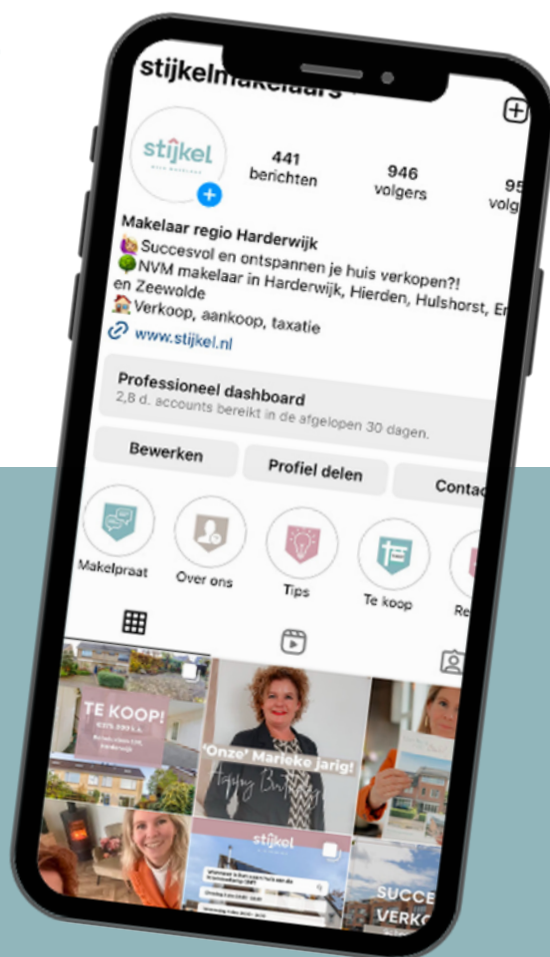
Als je een huis wilt kopen, kun je jezelf beschermen door een paar voorwaarden toe te voegen aan je bod. Deze voorwaarden zijn er om je te helpen tegen grote financiële risico's. Een van die voorwaarden is bijvoorbeeld het voorbehoud van financiering. Dit betekent dat je je kunt terugtrekken uit de koop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



➤ Verder *kennismaken?*

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

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



Volg je ons al op de socials?



STIJKELMAKELAARS



**MAKELAARSKANTOOR
STIJKEL**



Wil je direct een afspraak plannen? Stuur een e-mail via info@stijkel.nl, en we nemen snel contact met je op!

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

Van huis
naar *thuis!*


stijkel

MIJN MAKELAAR

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