



Te koop

Harderwijk  
Hondegatstraat 7 A

Appartement met  
136 m<sup>2</sup> woonoppervlakte



# Appartement uit 1770 (2000) van 136 m<sup>2</sup> met 4 kamers.

Woonoppervlakte: 136 m<sup>2</sup>

Inhoud van de woning: 505 m<sup>3</sup>

Bijgebouwen: berging (vrijstaand hout)

Buitenruimte: groot dakterras

Kamers: 4, waarvan 3 slaapkamers

Isolatie: dakisolatie, muurisolatie, grotendeels dubbelglas

Cv-ketel: Nefit 2019

Ligging: in hartje binnenstad van Harderwijk

Parkeren: Parkeervergunning

Energie label

B



Bijzonder:

Verrassend ruim en  
sfeervol vier-  
kamerappartement  
met maar liefst drie  
slaapkamers en een  
groot dakterras!



# Omschrijving

## Hondegatstraat 7 A

Sfeervol en ruim vierkamerappartement met royaal dakterras (ruim 80 m<sup>2</sup>) in hartje binnenstad van Harderwijk.

Midden in het historische centrum van Harderwijk, gelegen aan een gezellige winkelstraat en op steenworp afstand van de levendige Markt, bevindt zich dit verrassend ruime vierkamerappartement met maar liefst drie slaapkamers en een groot dakterras wat in de binnenstad van Harderwijk maar zelden voorkomt.

Hier woon je letterlijk tussen de sfeer, gezelligheid en alle voorzieningen die de binnenstad te bieden heeft: restaurants, terrassen, de boulevard, het strandeiland en winkels liggen allemaal binnen handbereik.

Het appartement maakt deel uit van een karakteristiek pand dat in 2000 volledig is herbouwd (na een brand in 1999), waarbij de authentieke voorgevel behouden is gebleven. Het appartement is toen grotendeel geïsoleerd en beschikt over energielabel B.

Met een woonoppervlakte van circa 136 m<sup>2</sup> biedt deze woning bovendien verrassend veel leefruimte.

*Welkom!*



Vraagprijs: € 595.000,- k.k.



## En verder...

Via de entree op de begane grond met meterkast en trapopgang bereik je het appartement. Onder de trap bevindt zich een praktische berging, ideaal voor fietsen. Extra bijzonder is dat de trap voorzien is van een elektrisch kabelsysteem waarmee deze omhoog kan worden gebracht.

### 1e verdieping:

De ruime overloop geeft toegang tot alle vertrekken op de woonverdieping. De sfeervolle woonkamer met eetgedeelte beschikt over een openhaard op gas, veel raampartijen met uitzicht op de winkelstraat en een schuifpui naar het royale dakterras met aangebouwde overkapping. Hierdoor vormt het dakterras een natuurlijk verlengstuk van de woonkamer.

De keuken in hoekopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en oven. Vanuit de keuken is eveneens toegang tot het dakterras.

De royale badkamer is compleet uitgevoerd met een inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel, een vrijhangend toilet en een urinoir.

### 2e verdieping

Op de verdieping bevinden zich de drie slaapkamers. Via de trap in de woonkamer bereik je een sfeervolle slaapkamer met dakraam en dakkapel. De andere twee slaapkamers zijn bereikbaar via de trap vanuit de hal.

Hier bevindt zich tevens een praktische overloop met een grote kastenwand, waarachter de technische ruimte met cv-opstelling en wasmachineaansluiting netjes is weggewerkt.

Ook is hier een separaat toilet met fonteintje aanwezig. Eén slaapkamer ligt aan de voorzijde en beschikt over een dakkapel, de andere slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en beschikt ook over een dakkapel.

*Sfeervolle gas-openhaard*



## En verder...

Het grote dakterras vormt een absolute eyecatcher van deze woning. Het terras is sfeervol ingericht met houten vlonders, diverse bloembakken en een berging. Dankzij de overkapping is het hier al vroeg in het seizoen heerlijk vertoeven.

Door de ligging aan de achterzijde geniet u hier van veel privacy en een verrassend vrij uitzicht, iets wat in de binnenstad van Harderwijk maar zelden voorkomt.

Daarnaast is er nog een extra dakterras (niet omheind), uit het zicht gelegen gedeelte achter de schutting voor bijvoorbeeld het ophangen van de was en het plaatsen van containers.

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

- Vierkamerappartement met 3 slaapkamers;
- Openhaard op gas in de woonkamer;
- Woonoppervlakte circa 136 m<sup>2</sup>;
- Veel leefruimte en verrassend praktisch ingedeeld;
- Unieke buitenruimte: groot en sfeervol dakterras met overkapping;
- Berging onder de trap, geschikt voor fietsen;
- Energielabel B;
- Gelegen in hartje binnenstad nabij alle voorzieningen;
- Winkels, horeca, boulevard en strand op loopafstand.

*Dakterras & overkapping*



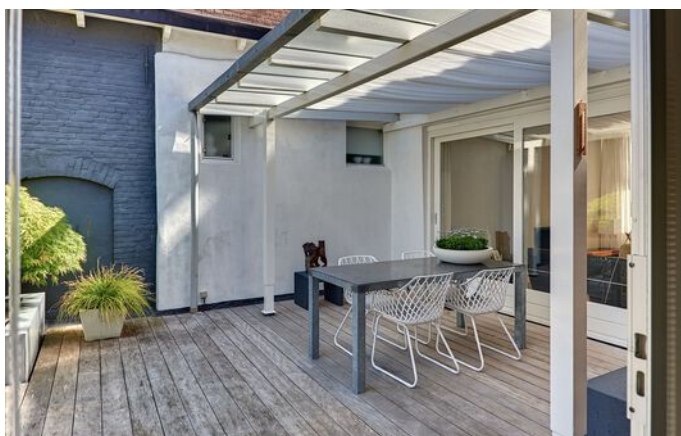


VAN DER HOEK  
MAKELAARDIJ



De sfeervolle woonkamer met eetgedeelte en veel raampartijen beschikt over een openhaard op gas en een schuifpui naar het royale dakterras met overkapping.



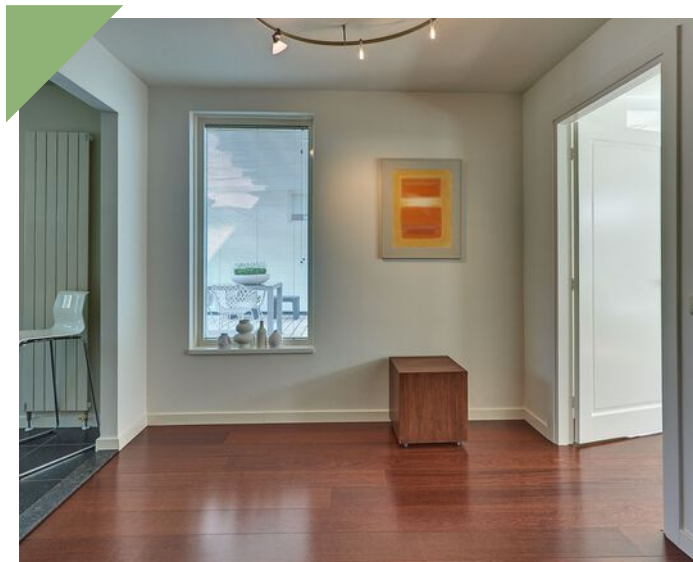


De absolute eyecatcher is het grote dakterras. Uniek voor de binnenstad.



Via de trap in de woonkamer bereik je een sfeervolle slaapkamer met dakraam en dakkapel.

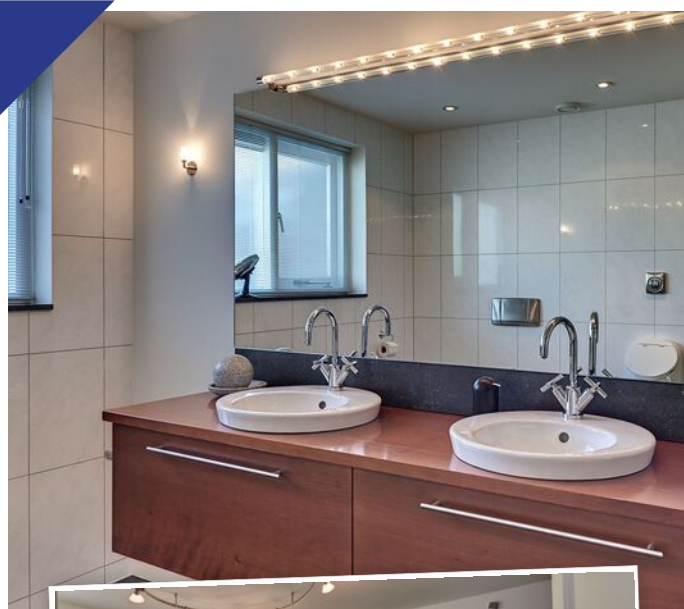




De ruime overloop geeft toegang tot alle vertrekken waaronder de keuken en badkamer.



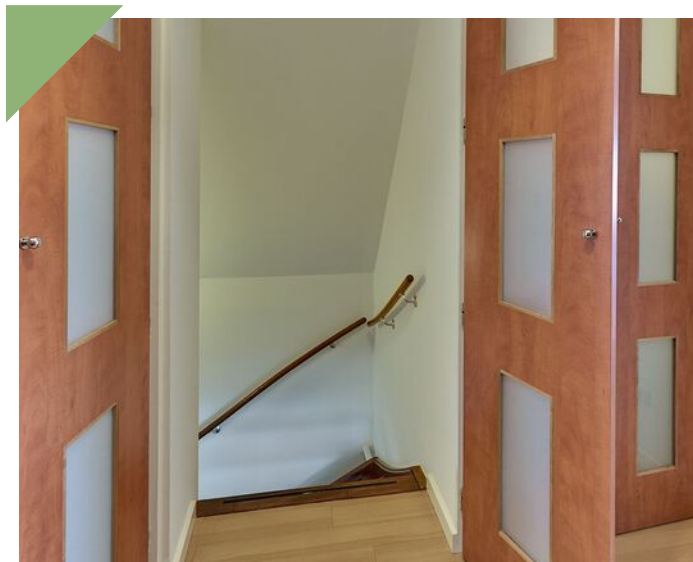
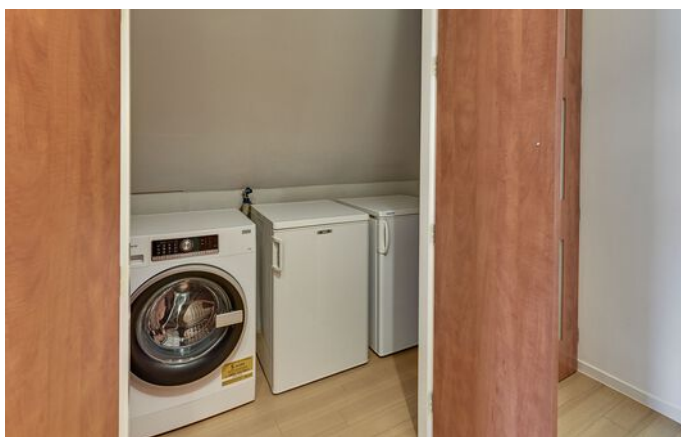
VAN DER HOEK  
MAKELAARDIJ



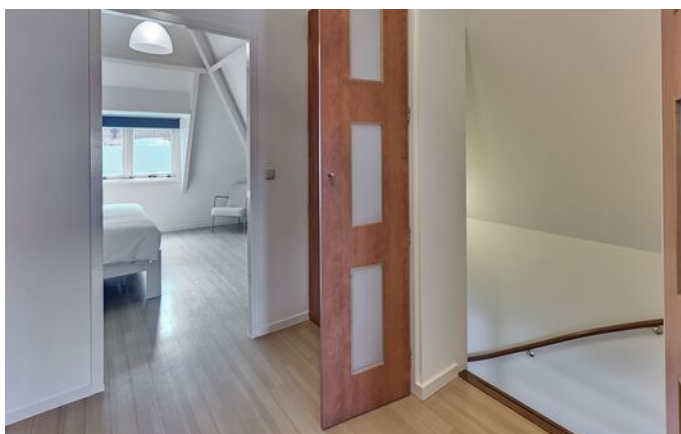


Trapopgang naar  
2e verdieping.



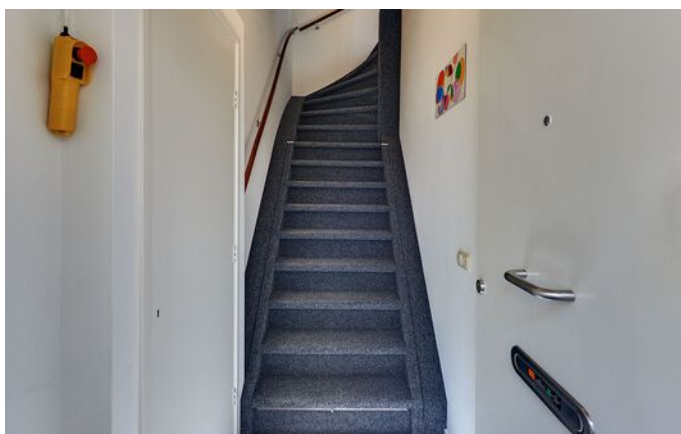
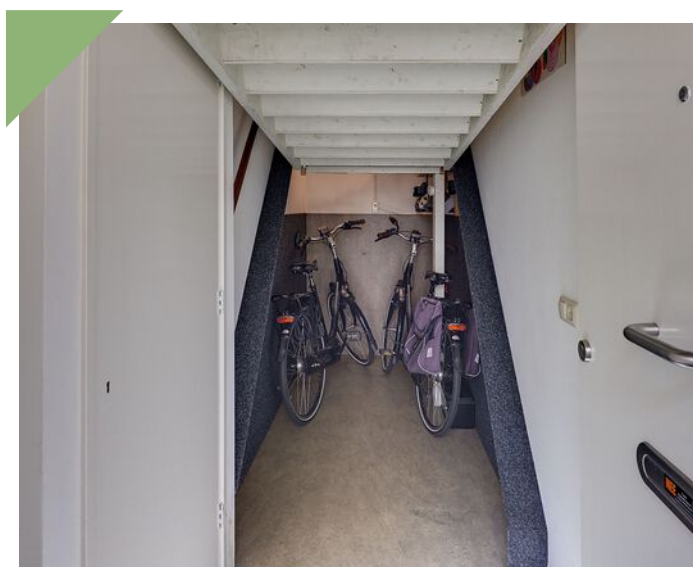
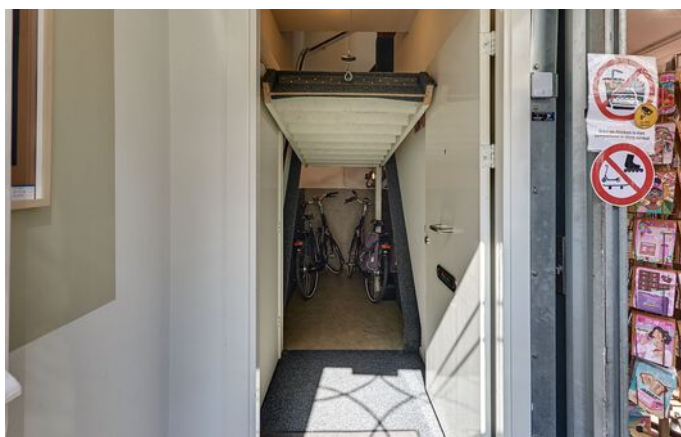
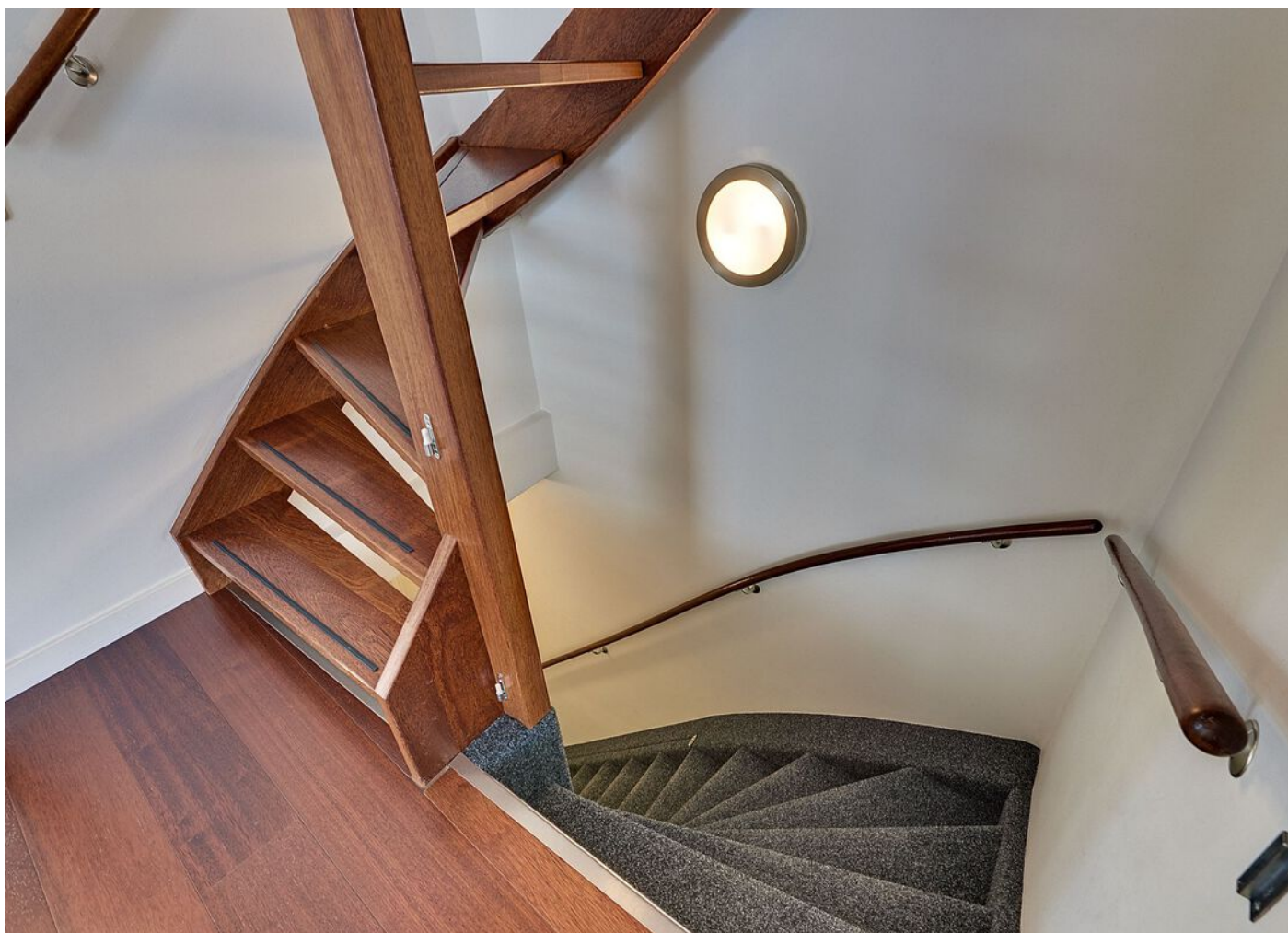


Overloop met een grote kastenwand waarachter o.a. de wasmachineaansluiting netjes is weggewerkt.



De verdieping heeft twee slaapkamers, bereikbaar via de trap vanuit de hal.





Onder de trap bevindt zich een praktische berging, ideaal voor fietsen voorzien van elektrisch kabelsysteem.



Unieke buitenruimte met veel privacy!





Gelegen in hartje binnenstad!



# Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	↳		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	↳		
Losse (hang)lampen	↳		
4 kubus lampen woonkamer		↳	
lamp dressoir		↳	
legplanken en kastenwand	↳		
Gordijnrails	↳		
Gordijnen	↳		
Overgordijnen	↳		
Rolgordijnen	↳		
Jaloezieen	↳		
(Losse) horren/rolhorren	↳		
Vloerbedekking	↳		
Parketvloer	↳		
Plavuizen	↳		
PVC-vloer slaapkamers en overloop	↳		
(Gas)kachels	↳		
Spiegel in de hal		↳	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	↳		
Afzuigkap	↳		
Oven	↳		
Koelkast	↳		
Vaatwasser	↳		
5 pits gasstel	↳		
Wandrekje naast buitendeur	↳		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	↳		
Toiletrolhouder	↳		

# Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Douche (cabine/scherm)	↳		
Wastafelmeubel	↳		
Badkamer Toilet	↳		
Badkamer Urinoir	↳		
Badkamer Spiegel	↳		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	↳		
(Voordeur)bel	↳		
Rookmelders	↳		
(Klok)thermostaat	↳		
CV-installatie	↳		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	↳		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	↳		
Beplanting	↳		
Alle tuinmeubilair op foto's	↳		
Buitenverlichting	↳		
Tuinhuis/buitenberging	↳		
Overkapping	↳		

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
<b>Bijzonderheden</b>	
<b>1 a</b>	
Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement?	Ja
Zo ja, welke?	Ja in 1983 en in 1988 is het gesplitst in appartementen en is er een akte van splitsing gemaakt.
<b>1 b</b>	
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?	Nee
Zo ja, welke zijn dat?	
<b>1 c</b>	
Wijken de huidige terreinafscheidings af van de kadastrale eigendomsgrenzen?	Ja
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	Daarnaast is er nog een extra dakterras (niet omheind), uit het zicht gelegen gedeelte achter de schutting. Dit behoort volgens de splitsingstekening ook bij de Hondegatstraat 7A.
<b>1 d</b>	
Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?	Nee
Zo ja, graag nader toelichten:	
<b>1 e</b>	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Zo ja, welke grond?	
<b>1 f</b>	
Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement?	Ja
Zo ja, welke?	Geen bijzondere, eigendomsbewijs en aktes van splitsing zijn ter inzage via de makelaar. In de akte van splitsing is vastgelegd welke onderdelen onder de verantwoordelijkheid van de afzonderlijke eigenaren vallen. Er is momenteel geen actieve VvE; de verantwoordelijkheden berusten bij de gezamenlijke eigenaren.
<b>1 g</b>	
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
<b>1 h</b>	
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement?	Nee
Zo ja, hoe lang nog?	
<b>1 i</b>	
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Ja
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
<b>1 j</b>	
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:	

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Duur:	
<b>1 k</b>	
Is er sprake van onteigening?	Nee
<b>1 l</b>	
Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	
Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:	
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?	
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?	
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?	
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	
Zo ja, hoeveel?	
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	
Zo ja, welke?	
<b>1 m</b>	
Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement?	
<b>1 n</b>	
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?	
<b>1 o</b>	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	
<b>1 p</b>	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>1 q</b>	
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?	
<b>1 r</b>	
Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Ja
Zo ja, waarom?	Na de brand in 1999, het pand is toen grotendeels herbouwd. Voorgevel is behouden.
<b>1 s</b>	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?	Nee
Zo ja, waarom?	
<b>1 t</b>	
Hoe gebruikt u het appartement nu?	Woning.
Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan?	Ja
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?	
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?	
<b>Gevels</b>	
<b>2 a</b>	
Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>2 b</b>	
Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>2 c</b>	
Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd?	Ja
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Het pand is in april 1999 afgebrand en in 2000 herbouwd. Alleen de voorgevel is blijven staan en klein stukje van de vloer.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie?	Niet bekend
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	Onbekend is of de voorgevel aan de binnenzijde is nageïsoleerd, wij denken van wel.
<b>2 d</b>	
Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd?	Nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	
<b>Dak(en)</b>	
<b>3 a</b>	
Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken:	Daken zijn van 2000.
Overige daken:	Daken zijn van 2000.
<b>3 b</b>	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>3 c</b>	
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?	
<b>3 d</b>	
Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd?	Ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Daken zijn van 2000.
<b>3 e</b>	
Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Overige daken:	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Daken zijn van 2000. Unilin dakplaten onder de schuine kap.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	2
<b>3 f</b>	
Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
<b>3 g</b>	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
<b>Kozijnen, ramen en deuren</b>	
<b>4 a</b>	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?	Houten kozijnen.
<b>4 b</b>	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd?	3 jaar geleden
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	ESJ schilders
<b>4 c</b>	
Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement?	Ja
Zo nee, toelichting:	
<b>4 d</b>	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
<b>4 e</b>	
Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement?	Ja
Zo ja, welk type glas?	Dubbel glas.
Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement?	Nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	De glas in lood ramen zijn niet geïsoleerd.
<b>4 f</b>	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>Vloeren, plafonds en wanden</b>	
<b>5 a</b>	
Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>5 b</b>	
Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
<b>5 c</b>	
Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>5 d</b>	
Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>5 e</b>	
Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Ja
Zo ja, waar?	In de slaapkamer boven de woonkamer zit nog een houten vloer constructie welke iets afloopt.
<b>5 f</b>	
Is er in het appartement sprake van vloerisolatie?	Nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
<b>Fundering, kruipruimte en kelder</b>	
<b>6 a</b>	
Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>6 b</b>	
Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk?	Nee
Is de kruipruimte droog?	
Zo nee of meestal, toelichting:	Geen kruipruimte aanwezig.
<b>6 c</b>	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	
Zo ja of soms, toelichting:	
<b>6 d</b>	
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	
<b>Installaties</b>	
<b>7 a</b>	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement?	- Cv installatie met radiatoren en vloerwarming in de badkamer en keuken.
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Merk van de installatie(s):	Nefit Trendline
Type(nummer) van de installatie(s):	Certificaat CO-keur SKG10B01331201NL

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Installatiedatum van de installatie(s):	15-08-2019 (Installatiebedrijf G. Timmer Hierden).
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	10-2025 (jaarlijks onderhoud).
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	instelatie bedrijf Timmer uit Hierden
<b>7 b</b>	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	
<b>7 c</b>	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>7 d</b>	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	
<b>7 e</b>	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>7 f</b>	
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	
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Badkamer en keuken.
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	Niet van toepassing.
<b>7 g</b>	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>7 h</b>	
Heeft het appartementencomplex zonnepanelen?	Nee
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar:	
Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt?	
<b>7 i</b>	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	Niet exact bekend, voor 2020. Afvoer is ook aan te sluiten op een openhaard/houtkachel.
<b>7 j</b>	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	2020
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Niet bekend
<b>7 k</b>	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	In 2000 is de gehele elektrische installatie vernieuwd.(zie bouwbestek)
Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>7 l</b>	

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	
<b>7 m</b>	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	Niet
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	2020.
<b>7 n</b>	
Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
<b>7 o</b>	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	2000.
<b>Sanitair, riolering en keuken</b>	
<b>8 a</b>	
Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	Gebruikerssporen aanwezig.
<b>8 b</b>	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	2000; gebruikerssporen aanwezig en enige afwijking in de vloertegels.
<b>8 c</b>	
Lopen de afvoer van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
<b>8 d</b>	
Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
<b>8 e</b>	
Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>8 f</b>	
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?	
<b>8 g</b>	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2000; gebruikerssporen aanwezig.
<b>8 h</b>	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2000.
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
<b>8 i</b>	
Heeft u een kokend water kraan?	Nee
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	
<b>Diversen</b>	
<b>9 a</b>	
Wat is het bouwjaar van het appartement?	Oorspronkelijk bouwjaar 1770 maar in 2000 grotendeels herbouwd (m.u.v. de voorgevel en stukje van de vloer).
<b>9 b</b>	
Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig?	Nee
Zo ja, welke en waar?	
<b>9 c</b>	
Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
<b>9 d</b>	
Is er sprake van loden leidingen in het appartement?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>9 e</b>	
Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin?	Nee
<b>9 f</b>	
Heeft u elders lekkages gehad?	
<b>9 g</b>	
Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	
<b>9 h</b>	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	
<b>9 i</b>	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>9 j</b>	
Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
<b>9 k</b>	
Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>9 l</b>	

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
<p>Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden?</p> <p>Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?</p>	<p>Ja</p> <p>Het pand is in april 1999 afgebrand en in 2000 herbouwd. Alleen de voorgevel is blijven staan en klein stukje van de vloer.</p>
<p>Zo ja, in welk jaartal?</p> <p>Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?</p>	<p>2000</p> <p>Bouwbedrijf Schuurring.</p>
<p><b>9 m</b></p> <p>Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?</p> <p>Zo ja, welke?</p>	<p>Nee</p>
<p><b>9 n</b></p> <p>Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE?</p> <p>Zo ja, welke?</p>	<p>Nee</p>
<p><b>9 o</b></p> <p>Is er sprake van glasvezel internet?</p>	<p>Ja</p>
<p><b>9 p</b></p> <p>Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel?</p> <p>Zo ja, welke label?</p>	<p>Ja</p> <p>B geldig tot 17-01-2035.</p>
<p><b>Vaste lasten</b></p>	
<p><b>10 a</b></p> <p>Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?</p> <p>Belastingjaar?</p>	<p>419,07</p>
<p><b>10 b</b></p> <p>Wat is de WOZ-waarde?</p> <p>Peiljaar?</p>	<p>458000,00</p> <p>01 januari 2025</p>
<p><b>10 c</b></p> <p>Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?</p> <p>Belastingjaar?</p>	
<p><b>10 d</b></p> <p>Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?</p> <p>Belastingjaar?</p>	<p>393,00</p> <p>Afvalstoffenheffing 2026 € 195,00 Riool- en waterzorgheffing 2026 € 198,00</p>
<p><b>10 e</b></p> <p>Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:</p> <p>Elektra:</p> <p>Water:</p> <p>Stadsverwarming:</p> <p>Anders:</p> <p>Te weten:</p> <p>Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>):</p> <p>Elektriciteit hoog (kWh):</p> <p>Elektriciteit laag (kWh):</p> <p>Elektriciteit totaal (kWh):</p>	<p>23,00</p> <p>Gas en elektra samen € 300,00 per maand.</p> <p>1177</p> <p>4645</p>

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Water (m3):	
Stadsverwarming (GJ):	
Anders:	
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2
<b>10 f</b>	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkooopsom:	
Duur:	
<b>10 g</b>	
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?	
<b>10 h</b>	
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?	
Zo ja, waarvoor?	
<b>10 i</b>	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Ja
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	De informatie omtrent de parkeervergunningen is te vinden op de website van de gemeente Harderwijk.
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar?	
<b>Garanties</b>	
<b>11 a</b>	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>De VuE en onderlinge verhoudingen</b>	
<b>12 a</b>	
Is de VuE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)?	Nee
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:	
<b>12 b</b>	
Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VuE?	Er zijn 2 VuE's, zij bestaan allebei uit 2 appartementsrechten.
<b>12 c</b>	
Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen?	Ja
<b>12 d</b>	

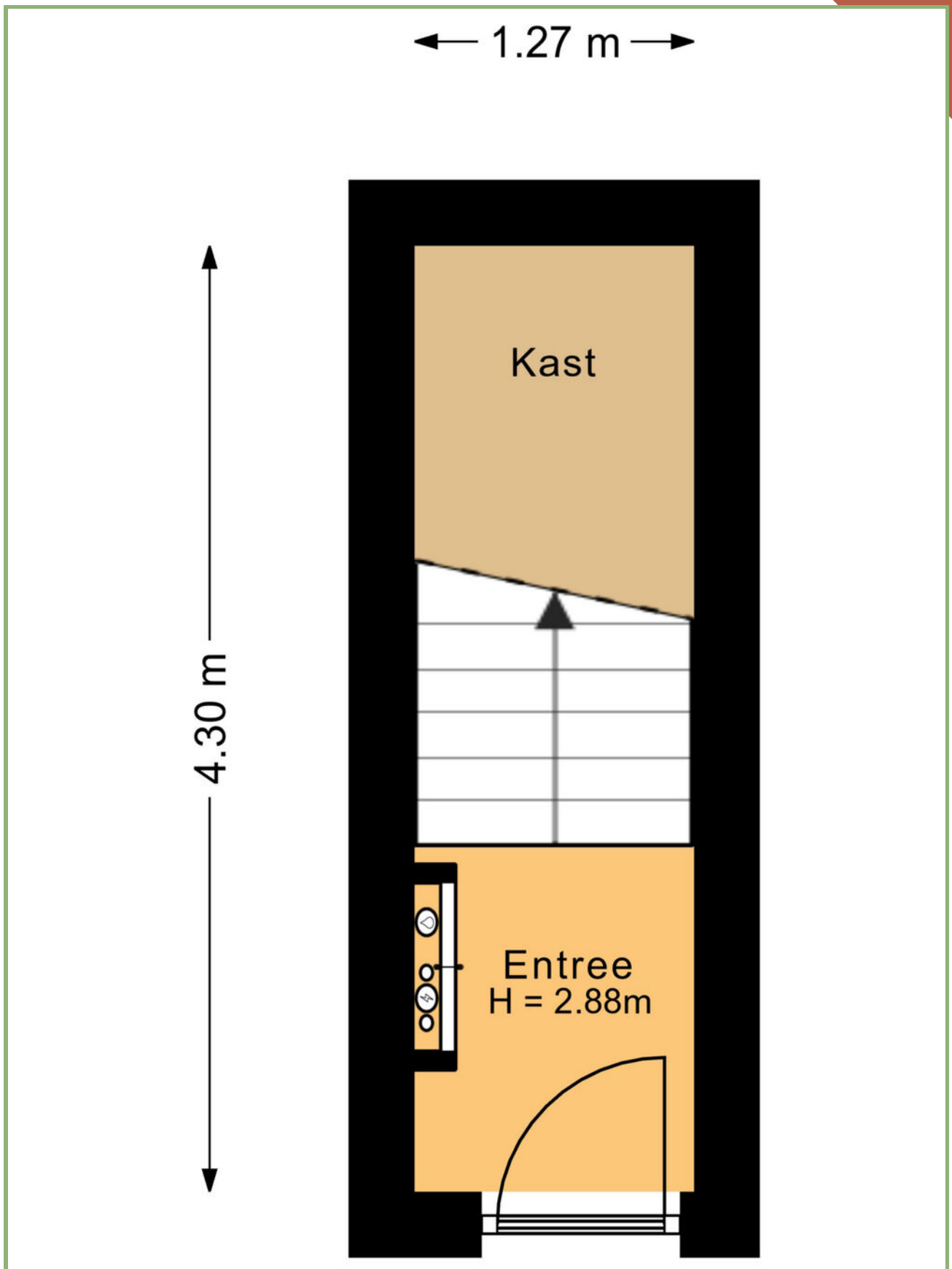
# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
<p>12 e</p> <p>Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: Woning:</p>	<p>Nr 7A (Harderwijk E 4452 A2); 1/3 onverdeeld aandeel in de gesplitste gemeenschap Harderwijk E 1319 Nr 9A (Harderwijk E 4773 A2); 3/5 onverdeeld aandeel in de gesplitste gemeenschap Harderwijk E 2992</p>
<p>Berging:</p>	Niet van toepassing.
<p>Parkeerplaats:</p>	Niet van toepassing.
<p>12 e</p> <p>Aantal stemmen voor dit appartement:</p>	<p>7A: 1 van de 3. 9A: 3 van de 5.</p>
<p><b>De bestuurder(s) ('het bestuur')</b></p>	
<p>13 a</p> <p>Is er een professionele bestuurder?</p>	Nee
<p>13 b</p> <p>Zo nee, is de bestuurder lid van de VuE?</p>	NVT
<p><b>De vergadering van eigenaars</b></p>	
<p>14 a</p> <p>Wordt er ten minste eenmaal per jaar uergaderd?</p>	Nee
<p>14 b</p> <p>Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar?</p>	Nee
<p>14 c</p> <p>Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten?</p> <p>Zo ja, om welke besluiten gaat het?</p>	Nee
<p><b>Verzekeringen</b></p>	
<p>15 a</p> <p>Is er een collectieve opstalverzekering?</p>	Nee
<p>15 b</p> <p>Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen?</p>	
<p>15 c</p> <p>Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering?</p>	
<p><b>Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VuE</b></p>	
<p>16 a</p> <p>Is er een reservefonds?</p>	Nee
<p>Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag:</p> <p>Datum:</p>	0,00
<p>16 b</p> <p>Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig?</p>	Nee
<p>Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar:</p>	Niet van toepassing.
<p>Periode:</p>	Niet van toepassing.
<p>16 c</p> <p>Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud?</p>	Gaat in overleg met de andere eigenaar.

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
<b>16 d</b>	
Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: Waarvan:	
Exploitatiekosten (servicekosten)	
Reservering voor onderhoud	
Stookkosten (voorschot)	
<b>16 e</b>	
Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd?	Nee
Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer moeten deze worden betaald?	
Bedrag:	
Te voldoen per:	
<b>16 f</b>	
Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald?	
Zo nee, welke niet?	Niet van toepassing.
<b>Nadere Informatie</b>	
<b>17 a</b>	
Overige zaken	<p>*De VvE's zijn niet actief.</p> <p>*Achter de tu-kast in de woonkamer bevindt zich een kleine technische/bergruimte met daarin de transformator (trauo). Toegang tot deze ruimte is mogelijk door de uitschuifbare plank waarop de televisie staat te verwijderen; de ruimte is kruipend toegankelijk.</p> <p>* Extra mastiek laag aangebracht op het dakterras, onder de vlonders.</p> <p>*Berging onder de trap, de trap kan met elektrische kabel omhoog!</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"> <li>- Ouderdomsclausule.</li> <li>- Notariskeuze koper.</li> <li>- Artikel over de waarborgsom.</li> <li>- Artikel over de informatie-/onderzoekplicht.</li> </ul> <p>De nadere uitwerking van deze clausule(s) zijn op te vragen bij de makelaar.</p>

# Plattegrond



# Plattegrond woonverdieping



# Plattegrond 2e verdieping



# Plattegrond/situatietekening




# Kadaster: Harderwijk, Sectie E, perceel 4773+4452 ontstaan uit 2992+1319

Kadastrale kaart

Uw referentie: ESN



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>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 18 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Harderwijk</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 2992</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>	
---	--	---

# 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](http://www.vanderhoekmakelaardij.nl)

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

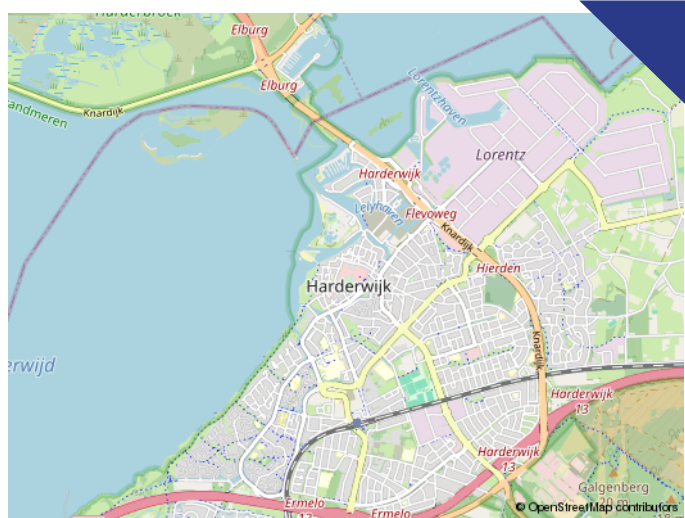
*Beleef het in Harderwijk!*



# Over de wijk

## Binnenstad/Centrum Harderwijk

De binnenstad ('binnen de wallen en de stadsmuur') van Harderwijk, ook wel het centrum van Harderwijk genoemd, heeft een historische uitstraling met als hart de Markt. Voor bewoners is de binnenstad een aantrekkelijke leefomgeving en een geweldige plek om te wonen. Harderwijk is een levendige, historische stad gelegen aan het water, met de Veluwe als achtertuin. Verspreid door de stad liggen diverse karakteristieke pleinen, (resten van) vestingwerken (grachten, singels, stadsmuren) en veel cultuurhistorische waardevolle panden. In het centrum van Harderwijk staan bijna 100 Rijksmonumenten. De gehele binnenstad van Harderwijk betreft dan ook een beschermd stadsgezicht. De binnenstad met het nieuw gerealiseerde stadstrand en de gerenoveerde boulevard heeft veel te bieden!



Als je een huis in de binnenstad koopt, dan zit je vlak bij het centrum, de boulevard, het uitgaansgebied en het strand. Voor veel mensen is de binnenstad interessant, dit door het gevarieerde aanbod. In totaal wonen er circa 2350 mensen in de binnenstad. De binnenstad is in het algemeen goed te bereiken.

*Hondegatstraat 7a*



Wonen in een historische omgeving midden in de gezelligheid.

# 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](http://www.funda.nl) en [www.vanderhoekmakelaardij.nl](http://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](mailto: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](mailto: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](mailto:info@vanderhoekmakelaardij.nl)  
+31 (0) 341 - 41 22 41

VANDERHOEKMAKELAARDIJ.NL