



Te koop

Harderwijk  
Keizerstraat 9

Hoekwoning met  
236 m<sup>2</sup> woonoppervlakte



# Hoekwoning uit 1925 van 236 m<sup>2</sup> met 9 kamers.

Woonoppervlakte: 236 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 194 m<sup>2</sup>

Inhoud van de woning: 792 m<sup>3</sup>

**Buitenruimte:** dakterras op eerste verdieping

**Kamers:** diverse veelzijdige ruimtes

**Isolatie:** dubbel glas, HR++ glas, volledig geïsoleerd

**Cv-ketel:** 2015 en 2019

**Ligging:** in de binnenstad van Harderwijk, gelegen aan een rustige straat

**Parkeren:** Parkeervergunningen

Energie label

C



**Bijzonder:**

Unieke binnenstads-  
hoekwoning met  
studio,  
appartement,  
dakterras én volop  
mogelijkheden



# Omschrijving

## Keizerstraat 9

Unieke binnenstads-hoekwoning met studio, appartement, dakterras én volop mogelijkheden

In een rustige straat in de binnenstad van Harderwijk staat deze bijzondere woning met een verrassende indeling en veel gebruiksmogelijkheden. Of zoals de verkopers het zelf treffend zeggen: "de flexibele indeling en veelzijdige ruimtes maken dit tot een bijzonder fijne plek."

Dankzij de aanwezigheid van een studio én een volledig zelfstandig appartement op de begane grond is deze woning ideaal voor onder andere mantelzorg, thuiswonende jongvolwassenen, een gastenverblijf, dubbele bewoning, werken aan huis of het voortzetten van de huidige B&B.

De ligging is uitstekend: de haven, boulevard, sfeervolle winkelstraatjes, de Vischmarkt en de Markt met terrassen, cafés en restaurants én het stadsstrand bevinden zich allemaal op korte afstand.

*Welkom!*



Vraagprijs: € 1.050.000,- k.k.



## En verder...

### Karakter en uitstraling:

De woning heeft een verzorgd en karakteristiek vooraanzicht. De lichte gevel met leibomen geeft het geheel een groene en sfeervolle uitstraling. Het pannendak met twee dakkapellen zorgt voor een klassieke uitstraling.

De entree bestaat uit een stijlvolle grijze voordeur en daarnaast een royale pui met openslaande deuren en luiken, wat de woning een bijzonder en herkenbaar aanzicht geeft. Voor de woning is ruimte voor een gezellig zitje.

### Begane grond – studio en appartement en extra kamers:

Via de entree kom je in de hal met vide en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier zijn tevens de verschillende ruimtes op de begane grond bereikbaar, waarbij de toegang tot het appartement subtiel is gescheiden door een glazen wand.

Zoals de verkopers aangeven: “de ruimte heeft door de jaren heen vele functies gehad – van atelier tot kantoor en van mancaue tot gastenverblijf.” Dit onderstreept de enorme flexibiliteit van deze woning.

De huidige bewoners wonen op de verdieping bij het dakterras, maar het is ook goed mogelijk om op de begane grond aan de straatzijde een extra woonkamer te realiseren.

### Studio (voorzijde):

Aan de voorzijde bevindt zich een zelfstandige studio

met eigen ingang en deels overdekt terras. De studio beschikt over een ruime slaapkamer met plek voor een zitje en openslaande deuren naar buiten.

Aansluitend vind je een pantry met koelkast en extra kastruimte en de badkamer met ligbad, regendouche, wastafelmeubel en toilet.

### Appartement / gastenverblijf (achterzijde):

Aan de achterzijde is in 2025 een compleet en modern appartement gerealiseerd, met een eigen entree via centrale hal.

De leefkeuken is luxe uitgevoerd en voorzien van diverse kasten en lades, een 4-pits gasstel, koelkast en vaatwasser. Vanuit hier bereik je twee slaapkamers en een moderne badkamer met wastafelmeubel, toilet, inlopdouche en ligbad.

### Extra (slaap)kamers:

Daarnaast zijn er nog twee (slaap)kamers aanwezig, waarvan één is voorzien van een eenvoudig keukenblok en aansluitingen voor wasapparatuur. Deze ruimtes worden momenteel door de bewoners zelf gebruikt.

*karakteristiek aanzicht!*



## En verder...

**Eerste verdieping – wonen, eten en buiten:**  
Op de eerste verdieping bevindt zich het royale woongedeelte. Via de hal met vide kom je boven, waar een open ruimte is ingericht als eet- en zitgedeelte. Achter een tussenwand zijn een praktische bergkast en werkplek gerealiseerd.

Via een glazen schuifwand, die volledig in de wand kan verdwijnen, kom je in de moderne open woonkeuken (2021). De keuken beschikt over veel kastruimte en een ruim eiland met bergruimte en zitplaatsen, ideaal als centrale plek om samen te eten of te werken. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast, afzuigkap en Quooker.

De woonkeuken loopt naadloos over in de lichte woonkamer met een grote glaspui over vrijwel de gehele breedte. Openslaande deuren geven toegang tot het dakterras. Centraal in de ruimte bevindt zich een sfeervolle gashaard die de woon- en eetruimte met elkaar verbindt.

Daarnaast vind je hier een hal met separaat toilet en de trap naar de tweede verdieping.

**Tweede verdieping – slaapzolder:**  
De tweede verdieping biedt een ruime en sfeervolle slaapzolder. Hier bevindt zich een open badkamer (2021) met wastafel, kastruimte en een afgesloten douchecabine. Een glazen wand zorgt voor een speels doorkijkje naar de verdieping eronder, terwijl drie dakramen zorgen

voor veel lichtinval.

**Buitenruimte:**  
De woning beschikt over meerdere buitenruimtes. Op de begane grond bevinden zich een klein terrasje aan de voorzijde. Op de eerste verdieping ligt een heerlijk dakterras, direct bereikbaar vanuit de woonkamer.

Daarnaast is er een praktische inpandige berging, die buitenom bereikbaar is.

**Duurzaamheid en onderhoud;**  
De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1925 en in 2002 grotendeels opnieuw opgebouwd en gemoderniseerd. Daarbij is de woning nagenoeg volledig geïsoleerd. In de jaren daarna is er continu aandacht geweest voor onderhoud en verbetering. De woning beschikt over twee HR-combiketels, radiatoren en gedeeltelijke vloerverwarming. Daarnaast is er dubbel glas en HR++ glas aanwezig en zijn dak, muren en vloer nageïsoleerd. Heeft een energielabel C.

*Wonen, eten, buiten*



## En verder...

Verkoper aan het woord;

Na 26 jaar met veel plezier in dit ruime en fijne familiehuis te hebben gewoond, is voor ons het moment gekomen voor een nieuw avontuur: wonen buiten de stad, dicht bij het groen.

In al die jaren hebben wij de mogelijkheden van deze woning volop benut. Het huis is met ons gezin meegegroeid: van meerdere slaapkamers voor opgroeiende kinderen en gezellige logeerpartijen tot een eigen plek voor de jongste, totdat ook hij zijn eigen woning vond.

De inpandige garage heeft door de jaren heen verschillende functies gehad: van klusschuur tot mancave, buurtkroeg, kantoor aan huis en atelier. Momenteel maakt deze ruimte deel uit van de B&B. Voor een volgende eigenaar biedt dit de mogelijkheid om de B&B voort te zetten, maar de ruimte leent zich net zo goed voor een andere invulling, zoals werken aan huis, dubbele bewoning, atelier, hobbyruimte of gastenverblijf.

De flexibele indeling en de veelzijdige ruimtes hebben dit huis voor ons tot een bijzonder fijne plek gemaakt. Met veel plezier hebben wij hier gewoond en we zijn benieuwd hoe deze heerlijke plek voor de volgende bewoners een nieuw thuis zal worden.

Kijk ook voor meer informatie op de website van de De Keizerin bed and Breakfast

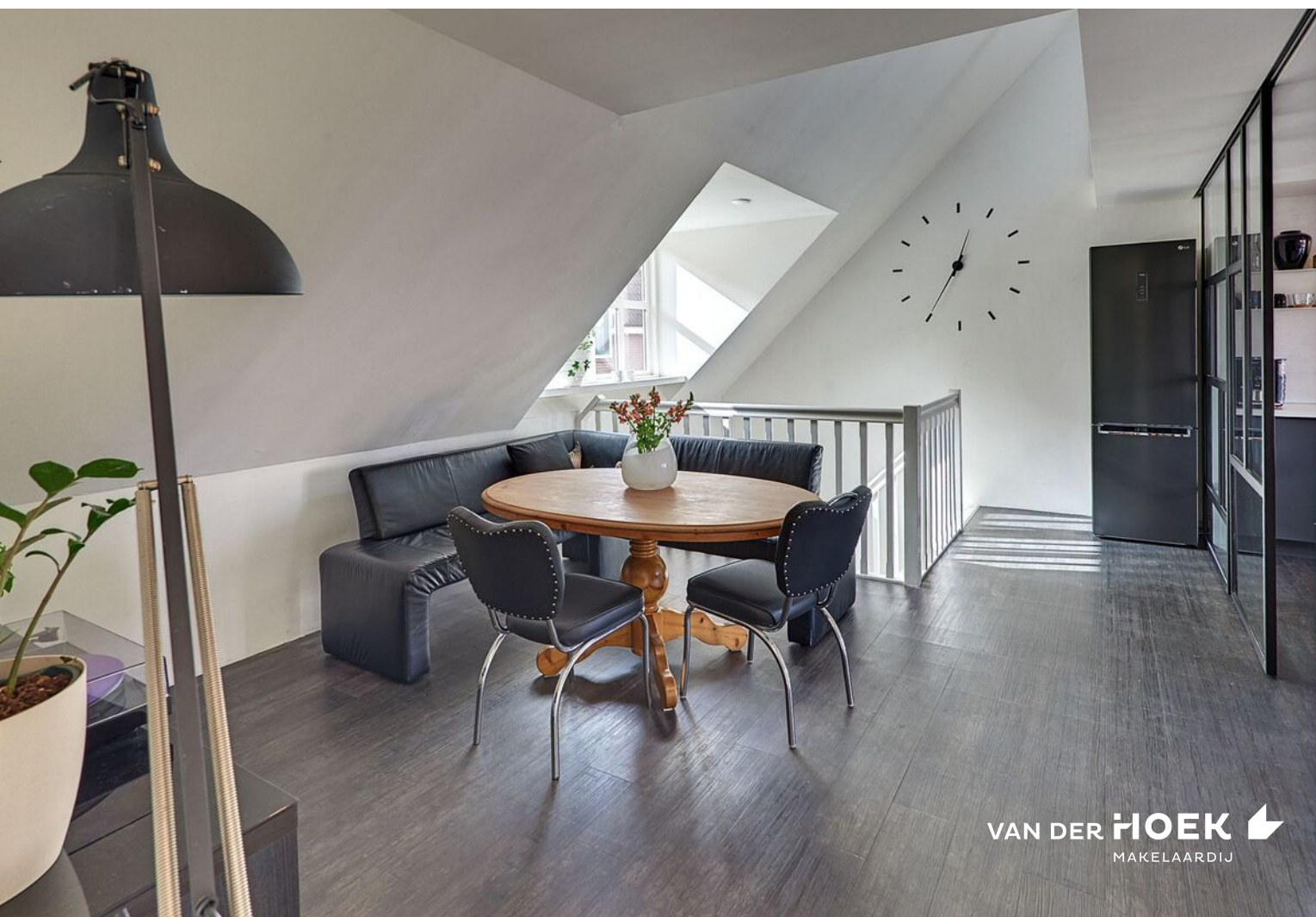
De aansprekende punten van deze

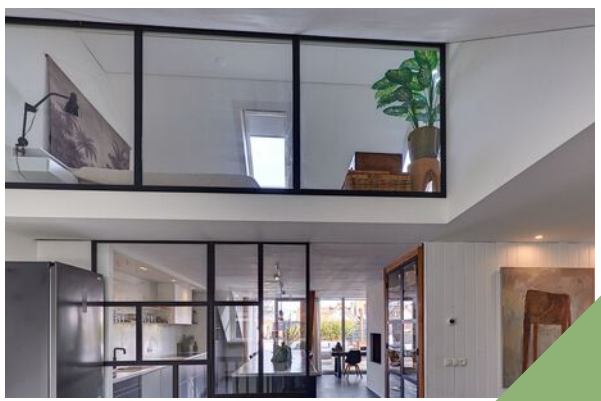
binnenstadswoning zijn o.a.:

- Hoekwoning in de binnenstad, gelegen aan een rustige straat;
- In 2002 grotendeels opnieuw opgebouwd;
- Zeer veelzijdige indeling met studio én zelfstandig appartement;
- Appartement gerealiseerd in 2025;
- Woning met veel mogelijkheden;
- Wonen op de verdieping met veel lichtinval;
- Moderne woonkeuken (2021) met ruim eiland;
- Dakterras én terras op de begane grond;
- Goed geïsoleerd (dak-, muur- en vloerisolatie, dubbel glas en HR++ glas);
- Doorlopend goed onderhouden en instapklaar;
- Op korte afstand van haven, boulevard, restaurants, winkels en stadsstrand.

### *Studio & Appartement*







De woonkeuken loopt naadloos over in de lichte woonkamer met een grote glaspui met openslaande deuren naar het dakterras.





VAN DER HOEK  
MAKELAARDIJ



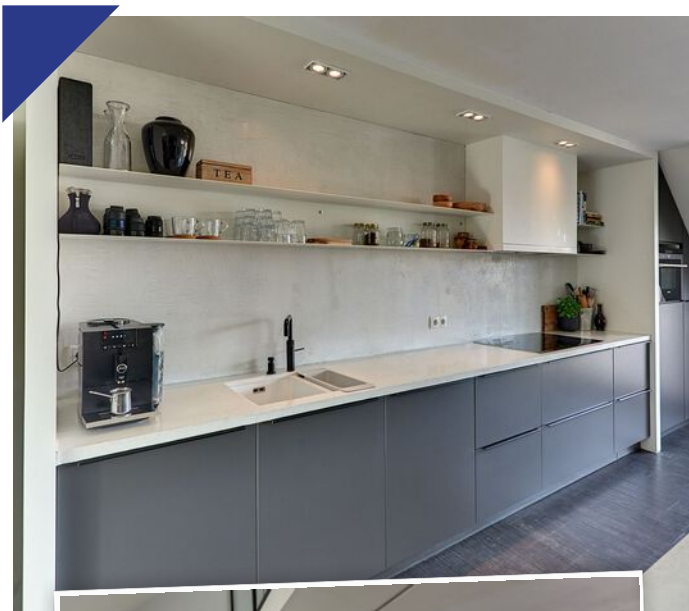
Centraal in de ruimte bevindt zich een sfeervolle gashaard.

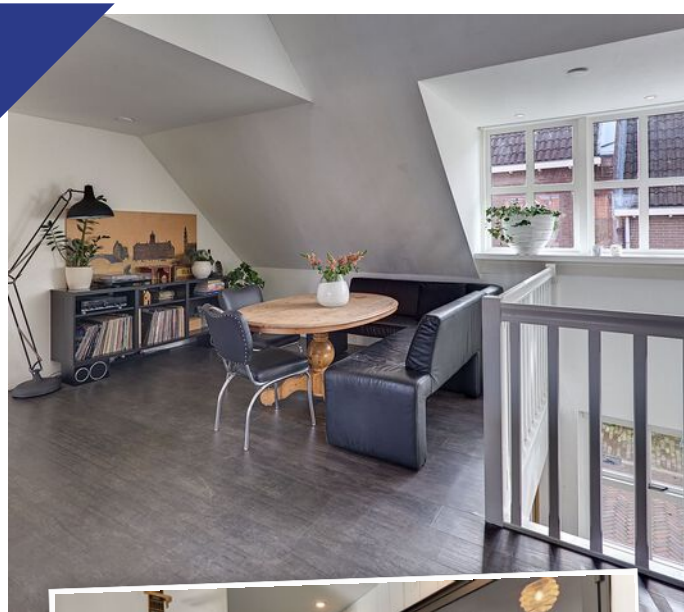


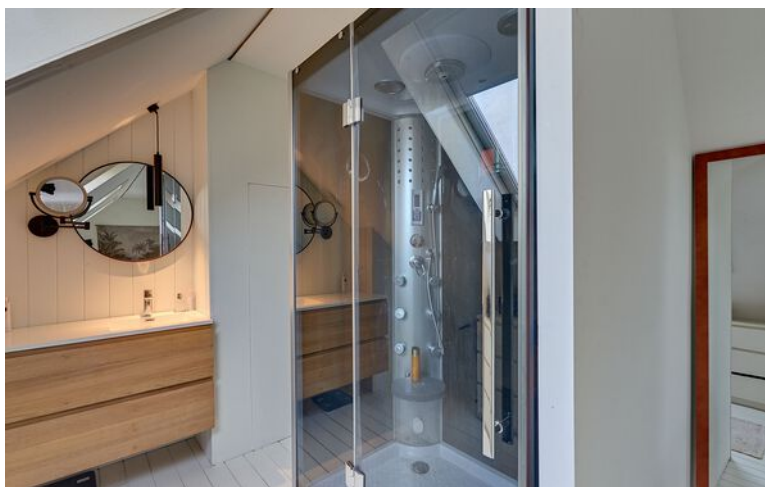
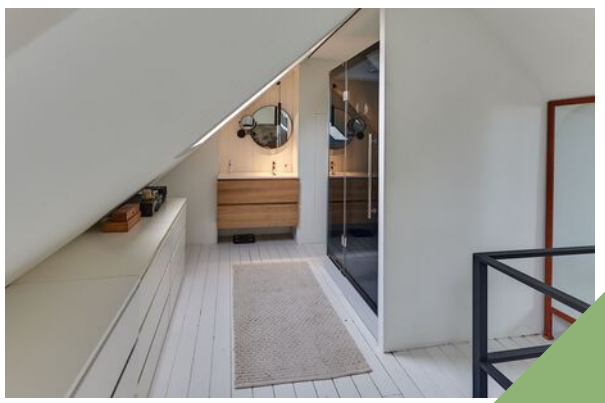
Moderne open  
woonkeuken uit  
2021.



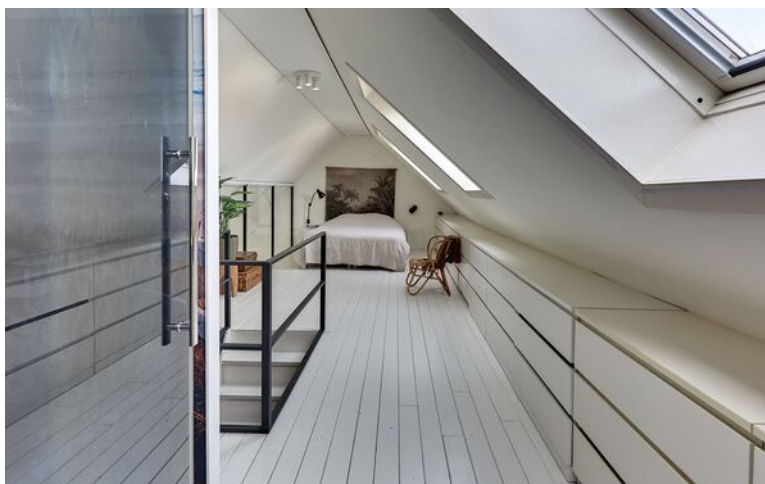
VAN DER HOEK  
MAKELAARDIJ







De tweede verdieping  
biedt een ruime en  
sfeervolle slaatzolder  
met open badkamer.



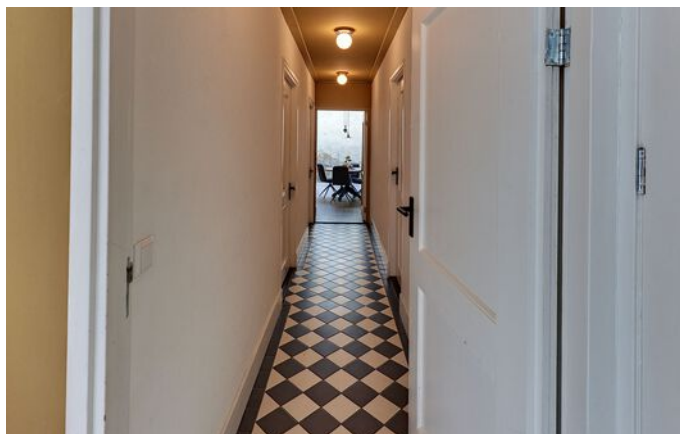


Doorkijk naar  
beneden-  
verdieping.



VAN DER HOEK   
MAKELAARDIJ



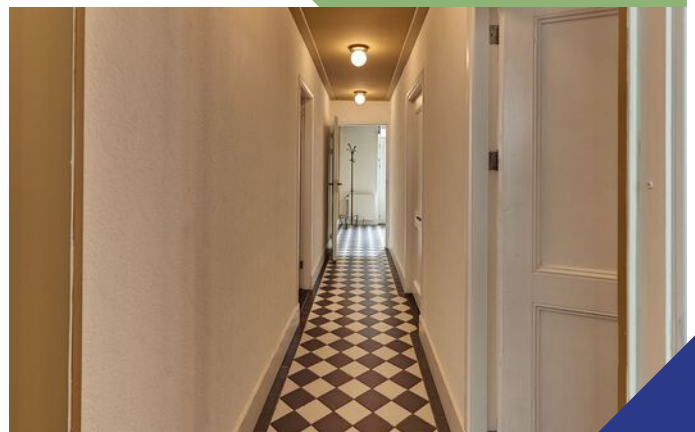


Comleet modern appartement (2025)





voorzien van 2 slaapkamers & badkamer



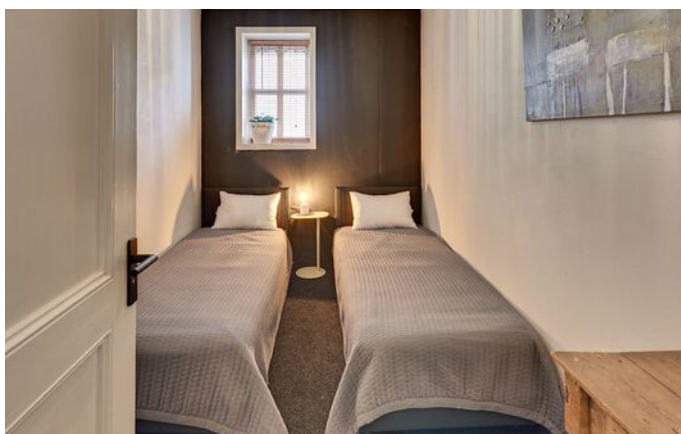
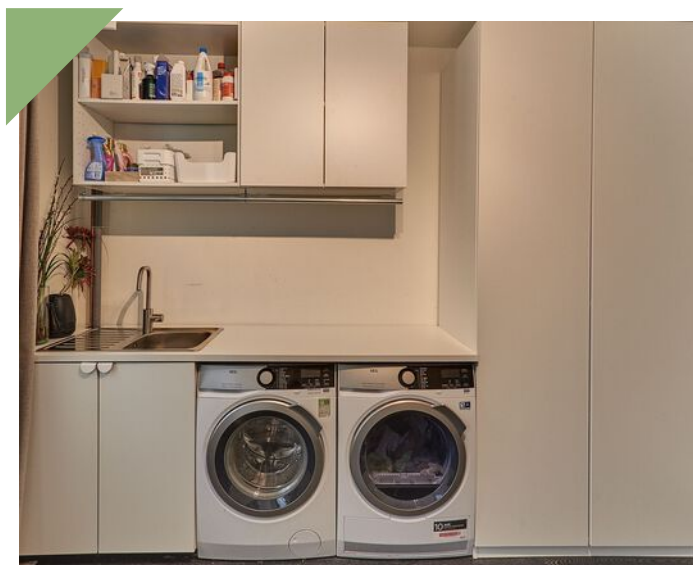
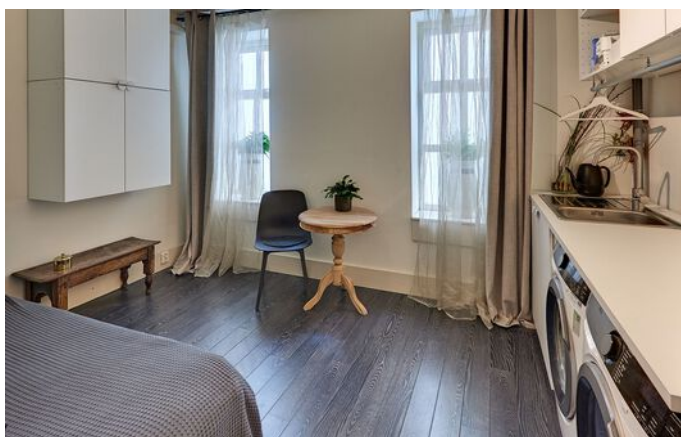


Zelfstandige studio aan de voorzijde met eigen ingang.



Met slaapkamer, pantry en badkamer.





Nog twee (slaap)kamers op de begane grond, waarvan één is voorzien van een eenvoudig keukenblok.



# Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	↳		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	↳		
Losse (hang)lampen	↳		
Gele kast studio en Secretaire hal		↳	
Overige kasten	↳		
Gordijnrails	↳		
Gordijnen	↳		
Overgordijnen	↳		
Vitrages	↳		
Rolgordijnen	↳		
Vloerbedekking	↳		
Houten vloer(delen)	↳		
Laminaat	↳		
Plavuizen	↳		
PVC vloer	↳		
Tapijt tegels	↳		
(Gas)kachels	↳		
Designradiator(en)	↳		
Radiatorafwerking	↳		
Spiegelwanden	↳		
Op maat gemaakte tv-kast met tv (woonkamer)			↳
Inboedel B&B is allemaal bespreekbaar			↳
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	↳		
Kookplaat	↳		
(Gas) fornuis	↳		
Afzuigkap	↳		
Magnetron		↳	
Oven	↳		
Combi-oven/combimagnetron	↳		

# Lijst van zaken



	blijft achter	gaat mee	ter overname
Koelkast	↳		
Vaatwasser	↳		
Quooker	↳		
Koffiezetapparaat		↳	
Keuken incl inbouwapparatuur appartement	↳		
Losse koelkast studio	↳		
Warmhoudla eerste verdieping	↳		
Stoomoven eerste verdieping	↳		
Extra vrijstaande koel-uriescombinatie eerste verdieping			↳
4 barkrukken keuken	↳		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	↳		
Toiletrolhouder	↳		
Toiletborstel(houder)	↳		
Fontein	↳		
Ligbad	↳		
Douche (cabine/scherm)	↳		
Stoomdouche (cabine)	↳		
Wastafel	↳		
Wastafelmeubel	↳		
Planchet	↳		
Badkamer Toilet	↳		
Badkamer Toiletrolhouder	↳		
Badkamer Toiletborstel(houder)	↳		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	↳		
(Voordeur)bel	↳		
Rookmelders	↳		
(Klok)thermostaat	↳		
CV-installatie	↳		

# Lijst van zaken

blijft  
achter

gaat  
mee

ter  
overname

Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Buitenkeuken			
Vlaggenmast(houder)			

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
<b>Bijzonderheden</b>	
<b>1 a</b>	
Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?	Nee
Zo ja, welke?	
<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 terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?	Ja
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	De steeg, behorend bij perceel E 3006 en gelegen tussen Keizerstraat 7 en 9, wordt gebruikt als doorgang door onder andere de bewoners van de achtergelegen woningen. Dit gebruik bestaat al jarenlang en is door verjaring niet meer terug te draaien. Verder komt de deur aan de achterzijde uit op grond van de achterburen, dit is ook al jaren zo en wordt gedoogd door de achterburen (dit is niet vastgelegd in een erfdiensbaarheid).
<b>1 d</b>	
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren 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 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?	Ja
Zo ja, welke?	Uit akte van 1960 is opgenomen dat in het verkochte geen groothandel in bieren, limonade en aanverwante dranken uitgeoefend mag worden. Verder wordt er verwezen naar het eigendomsbewijs, is ter inzage via de makelaar.
<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 de woning?	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 de woning 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>	
Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	
<b>1 n</b>	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	
<b>1 o</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 p</b>	
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>1 q</b>	
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
<b>1 r</b>	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?	Nee
Zo ja, waarom?	
<b>1 s</b>	
Hoe gebruikt u de woning nu?	Woning en Bed and Breakfast.
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?	
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?	
<b>Gevels</b>	
<b>2 a</b>	

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>2 b</b>	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	Lichte scheurvorming. Zijgevel.
<b>2 c</b>	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	De achtergevel is recentelijk ( 2025) geïsoleerd. De rest van het huis is in 2001 volledig geïsoleerd.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	
<b>2 d</b>	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	
<b>Dak(en)</b>	
<b>3 a</b>	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	Platte dak onder dakterras, dakkapel achter en 1 dakkapel voor zijn in circa 2018 voorzien van nieuwe dakbedekking ( EPDM) Dakkapel rechtsvoor heeft nog de originele bitumen circa 2002.
Overige daken:	Hellend dak, 2002 voorzien van nieuw dak.
<b>3 b</b>	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	in 2016, platte dak en dakkapel achter, daarom is het vervangen voor EPDM ( platte dak onder de EPDM dubbele laag underlayment, 36mm dik. Daaronder geïsoleerd met steenwol.
<b>3 c</b>	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>3 d</b>	
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	in 2016, platte dak en dakkapel achter, daarom is het vervangen voor EPDM ( platte dak onder de EPDM dubbele laag underlayment, 36mm dik. Hellend dak, 2002 voorzien van nieuw dak inclusief dakconstructie.
<b>3 e</b>	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Nee
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	2002 dak is volledig vernieuwd en aan de binnenzijde geïsoleerd met steenwol, dampwerende folie onder de dakpannen.

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	alles is geïsoleerd
<b>3 f</b>	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
<b>3 g</b>	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	Dakgoten zijn van 2002, mogelijk onderhoud nodig op den duur.
<b>Kozijnen, ramen en deuren</b>	
<b>4 a</b>	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?	Grotendeels houten kozijnen. De pui op het dakterras is van aluminium.
<b>4 b</b>	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2021 is het de laatste keer geschilderd, moet nu weer, en hier en daar ook wat lichte reparaties uitvoeren.
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	
<b>4 c</b>	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	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?	Ja
Zo ja, welk type glas?	Isolatieglas en HR++ en loopglas raam dakterras, hier zit in 1 van de lagen een klein barstje.
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	
<b>4 f</b>	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	Nee
Zo ja, waar?	Wel zit er in de lichtstraat (platte dak keuken appartement) naar dakterras een kleine barst in het loopglas.
<b>Vloeren, plafonds en wanden</b>	
<b>5 a</b>	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Ja
Zo ja, waar?	De wand tussen de voorste badkamer /slaapkamer (studio). Betreft doorslaand vocht, is ontstaan door veel/intensief gebruik B&B.
<b>5 b</b>	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, waar?	
<b>5 c</b>	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	Eerste verdieping: een enkele krimpseur in de muur aan de rechterzijde van voren gezien, is wel gerepareerd, minimaal zichtbaar.
<b>5 d</b>	
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?	Nee
Zo ja, waar?	Scheuren/barsten in de tegels van de voorste badkamer (studio) door vochtdoorslag aanwezig. Wand slaapkamer/badkamer en wand badkamer studio/badkamer appartement. Wand aan appartement-zijde is verholpen.
<b>5 e</b>	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>5 f</b>	
Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	2002, PIR schuimplaten onder de betonnen vloer. Alle verdiepingvloeren zijn ook geïsoleerd behalve de vloer slaapkamer studio (was voorheen garage).
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Behalve de vloer slaapkamer studio (was voorheen garage)
<b>Fundering, kruipruimte en kelder</b>	
<b>6 a</b>	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>6 b</b>	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Nee
Is de kruipruimte droog?	Nee
Zo nee of meestal, toelichting:	Geen kruipruimte aanwezig.
<b>6 c</b>	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
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 de woning?	2 cv installaties met radiatoren.
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo nee, toelichting:	De 2 cv-ketels waren gehuurd, worden voor de verkoop afgekocht. Er zijn voorbereiden getroffen voor een EVO Home systeem, alle materialen zijn aanwezig maar is nog niet ingeregeld. Hiermee kunnen 4 zones (begane grond, appartement, studio en woongedeelte) afzonderlijk verwarmd worden.
Merk van de installatie(s):	Intergas Kombi Kompakt HRE 2015 Intergas Kombi HRE 2019
Type(nummer) van de installatie(s):	Intergas Kombi Kompakt HRE 2015 Intergas Kombi HRE 2019
Installatiedatum van de installatie(s):	Intergas Kombi Kompakt HRE 2015 Intergas Kombi HRE 2019
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	22 september 2025
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Warmtegarant
<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?	Er is geen radiator/verwarming aanwezig op de tweede verdieping/zolder. Wel makkelijk aan te leggen.
<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 de woning?	Ja
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	Nee
warm water:	Ja
overig, namelijk	Niet van toepassing.
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	Niet van toepassing.
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Begane grond, behalve de voorste ruimte studio (voormalige garage).
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 de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Nee
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper?	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	geen
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?	geen
Functioneren alle zonnepanelen?	Nee

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	
Zo ja, welke?	
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	
Installateur:	
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	
Aantal kWh:	
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
<b>7 i</b>	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	Is na plaatsing circa 2010 niet gereinigd, betreft schone haard en hierdoor niet noodzakelijk.
<b>7 j</b>	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Gashaard wordt vooral in de wintermaanden gebruikt en af en toe voor sfeer.
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
<b>7 k</b>	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	Elektrische installatie is in 2002 vernieuwd en uitgebreid. 2025 is meterkast aangepast aan meest recente richtlijnen.
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	Er zijn voorbereiden getroffen voor een EVO Home systeem, alle materialen zijn aanwezig maar is nog niet ingeregeld. Hiermee kunnen 4 zones (begane grond, appartement, studio en woongedeelte) afzonderlijk verwarmd worden. Dit zal ook kostenbesparing opleveren aan verbruik.
<b>7 l</b>	
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:	Aanwezig in 2 badkamers begane grond en toilet eerste verdieping.
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	2024
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	ca 6 jaar, geplaatst bij het bouwen van de eerste B&B Toilet eerste verdieping is in 2025 hierop aangesloten.
<b>7 n</b>	
Is er een domoticasysteem 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>	

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Nee
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	Wel aanwezig op de begane grond.
<b>Sanitair, riolering en keuken</b>	
<b>8 a</b>	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	Gebruikerssporen mogelijk aanwezig.
<b>8 b</b>	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	Badkamer 1 begane grond studio: ca 2006 Badkamer 2 begane grond appartement: 2025. Badkamer 3 2e etage: 2021
<b>8 c</b>	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Nee
Zo nee, welke niet?	In de oudere badkamer (studio) op de begane grond lopen de afvoeren niet altijd goed door.
<b>8 d</b>	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
<b>8 e</b>	
Zijn er 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?	- Pantry/keukenblok studio; 2020 - Keuken appartementen: 2025 - Keuken wonen (eerste verdieping): 2021
<b>8 h</b>	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	- Pantry/keukenblok studio; geen inbouwapparatuur aanwezig - Keuken appartementen: 2025 - Keuken wonen (eerste verdieping): 2021
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
<b>8 i</b>	
Heeft u een kokend water kraan?	Ja
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	Quooker werkt goed 2021 (inclusief bruis water).
<b>Diversen</b>	
<b>9 a</b>	
Wat is het bouwjaar van de woning?	Oorspronkelijk bouwjaar 1925. Woning is in 2002 volledig opnieuw opgebouwd.
<b>9 b</b>	
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?	Nee

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, welke en waar?	Geen asbest waargenomen, gezien het bouwjaar niet geheel uitgesloten. Er wordt een asbest clausule opgenomen.
<b>9 c</b>	
Blijft er in de woning 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 de woning?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>9 e</b>	
Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?	Nee
<b>9 f</b>	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Nee
<b>9 g</b>	
Heeft u elders lekkages gehad?	Nee
<b>9 h</b>	
Is de grond verontreinigd?	Niet bekend
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	Nee
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	NVT
<b>9 i</b>	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	NVT
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	NVT
<b>9 j</b>	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>9 k</b>	
Is de woning 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 l</b>	
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?	Nee
Zo ja, waar?	
<b>9 m</b>	
Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/aانبouwingen?	De woning is in de loop van de jaren meermalen grondig verbouwd en gemoderniseerd. In 2025 is er op de begane grond een extra appartement gecreëerd. In 2021 is de keuken eerste verdieping vernieuwd.
Zo ja, in welk jaartal?	2002: Gehele woning is opnieuw opgebouwd; alleen buitenste zijmuur tot eerste verdieping is origineel. 2021: Zolderverdieping is uitgebreid (vloer doorgetrokken) en nieuwe keuken geplaatst eerste verdieping 2025: compleet nieuw appartement gebouwd begane grond.

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	eigen beheer
<b>9 n</b>	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	
<b>9 o</b>	
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
<b>9 p</b>	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	C, geldig tot 09 december 2034. De achtergevel is nadien nog na-geïsoleerd.
<b>Vaste lasten</b>	
<b>10 a</b>	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	1076
Belastingjaar?	2026: Keizerstraat 9 Harderwijk € 814,35 2026: Keizerstraat 9A Harderwijk € 262,61
<b>10 b</b>	
Wat is de WOZ-waarde?	1177000
Peiljaar?	2026: Keizerstraat 9 Harderwijk € 890.000 2026: Keizerstraat 9A Harderwijk € 287.000 01 januari 2026
<b>10 c</b>	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	396
Belastingjaar?	2025
<b>10 d</b>	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	393,00
Belastingjaar?	Afvalstoffenheffing € 195,00 per woning Riool- en waterzorgheffing € 198,00 per woning
<b>10 e</b>	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	514
Elektra:	86
Water:	431
Stadsverwarming:	0
Anders:	geen
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m <sup>3</sup> ):	3235
Elektriciteit hoog (kWh):	2300
Elektriciteit laag (kWh):	1727
Elektriciteit totaal (kWh):	4027
Water (m <sup>3</sup> ):	191
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	0
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2 ( en de gasten van de B&B) gemiddeld 6 personen die dagelijks gebruik maken van de faciliteiten)
<b>10 f</b>	

# Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	Nee
Zo ja, welke?	Beide cv ketels waren gehuurd, contracten zijn net voor de verkoop afgekocht.
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?	Nee
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	0
Duur:	De contracten worden afgekocht.
<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 en waarvoor?	
<b>10 i</b>	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Ja
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	Nadere informatie verkrijgbaar bij de gemeente Harderwijk. Kosten afhankelijk van de locatie.
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) 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>Nadere Informatie</b>	
<b>12 a</b>	
Overige zaken	<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>- Notariskeuze koper.</li> <li>- Asbestclausule.</li> <li>- Ouderdomsclausule.</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>

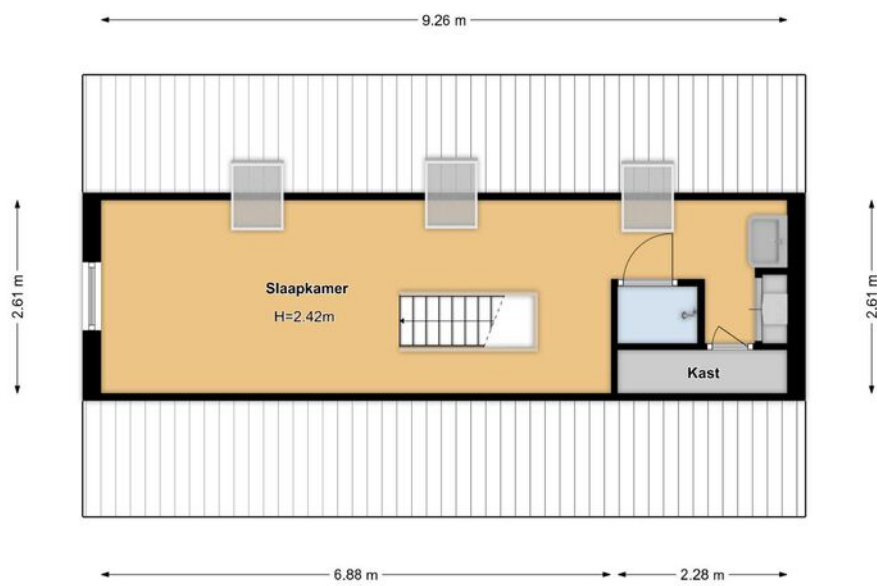
# Plattegrond begane grond



# Plattegrond eerste verdieping



# Plattegrond tweede verdieping/zolder



# Kadaster: Harderwijk

## Sectie E, perceel 5404 en 3006

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<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 14 januari 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 3006</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!*





# 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 notariskosten 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.

## **Vorbehoud 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.



# 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**

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

# Woon jij hier binnenkort?

info@vanderhoekmakelaardij.nl  
+31 (0) 341 – 41 22 41



Wat is jouw  
woning waard?

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



Van der Hoek Makelaardij

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

VANDERHOEKMAKELAARDIJ.NL