
WONEN

begint bij Brandt Makelaars



BRANDT
MAKELAARS

Vlierburgweg 19
HARDERWIJK

VRAAGPRIJS € 1.350.000,-- K.K.



DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Brandt Makelaars werkt conform de voorwaarden van de NVM en het daarbij behorende privacyreglement. Voor meer informatie verwijzen wij u naar onze website.

KENMERKEN

Soort woning	woonboerderij
Type woning	vrijstaande woning
Woonoppervlakte	175 m²
Perceeloppervlakte	1.547 m²
Inhoud	611 m³
Bouwjaar	1933
Energie label	B
Isolatie	dak, vloer en muur, dubbel glas.
Verwarming	CV met deels vloerverw.

Omschrijving

Op een prachtige, landelijke locatie ligt deze **KARAKTERISTIEKE** en **RIETGEDEKTE WOONBOERDERIJ** met diverse **BIJGEBOUWEN** aan de rand van de woonwijk "Frankrijk". Oorspronkelijk werd de woonboerderij hier in 1933 gebouwd en deze is door de verkoper in 2001 ingrijpend vernieuwd, heringedeeld en gemoderniseerd. Ook nadien heeft men een en ander op diverse onderdelen verder vernieuwd en hierdoor staat er nu een royaal opgezet en praktisch ingedeeld **VRIJSTAANDE WOONHUIS** met vier slaapkamers, twee badkamers, een fraaie woonkamer, een heerlijke woonkeuken en heel veel bergruimte.

Het geheel is gelegen op een kavel eigen grond van maar liefst 1.547 m² met voldoende privacy en een heerlijke, besloten tuin met allerlei mogelijkheden! De hele verbouwing in 2001 is verricht met oog voor detail en er is daarbij duidelijk gekozen is voor kwaliteit. Dat heeft geresulteerd in een woonhuis dat vanaf de straat ingetogen en misschien zelfs bescheiden oogt, maar dat zeker niet is! Met maar liefst 175 m² woonoppervlakte, in combinatie met een in stijl gebouwd tuinhuis (circa 18 m²), een bijgebouw annex schuur (circa 48 m²) met overdekt terras (circa 15 m²)

en een tuinberging (circa 9 m²) met afdak (circa 12 m²), is het geheel zeer royaal en voor veel doelgroepen geschikt. Ook behoren inwoning of een mantelzorgwonen tot de mogelijkheden en dit alles maakt het tot een bijzonder geheel.

Begane grond: Hal/entree aan de achterzijde, tussenhall, cv-/bergruimte met bergkast, bijkeuken met wasmachine-opstelling, toiletruimte, slaapkamer met kleedruimte en badkamer en suite met inloopdouche met sunshower en wastafel op meubel, woonkamer (circa 40 m²) met houtkachel en bergnis, woonkeuken (circa 20 m²) met uitgebreide inrichting met spoeliland, eetbarretje, inbouwapparatuur (inductie kookplaat, afzuigkap, combi oven-/magnetron, koelkast en vaatwasser), provisiekelder en buitendeur.

1e verdieping: overloop, bergkamer met dakraam, drie goede slaapkamers met extra dakramen, badkamer met ligbad, douchecabine, wastafel en toilet.

2e verdieping: vlizotrap trap naar bergzolder.

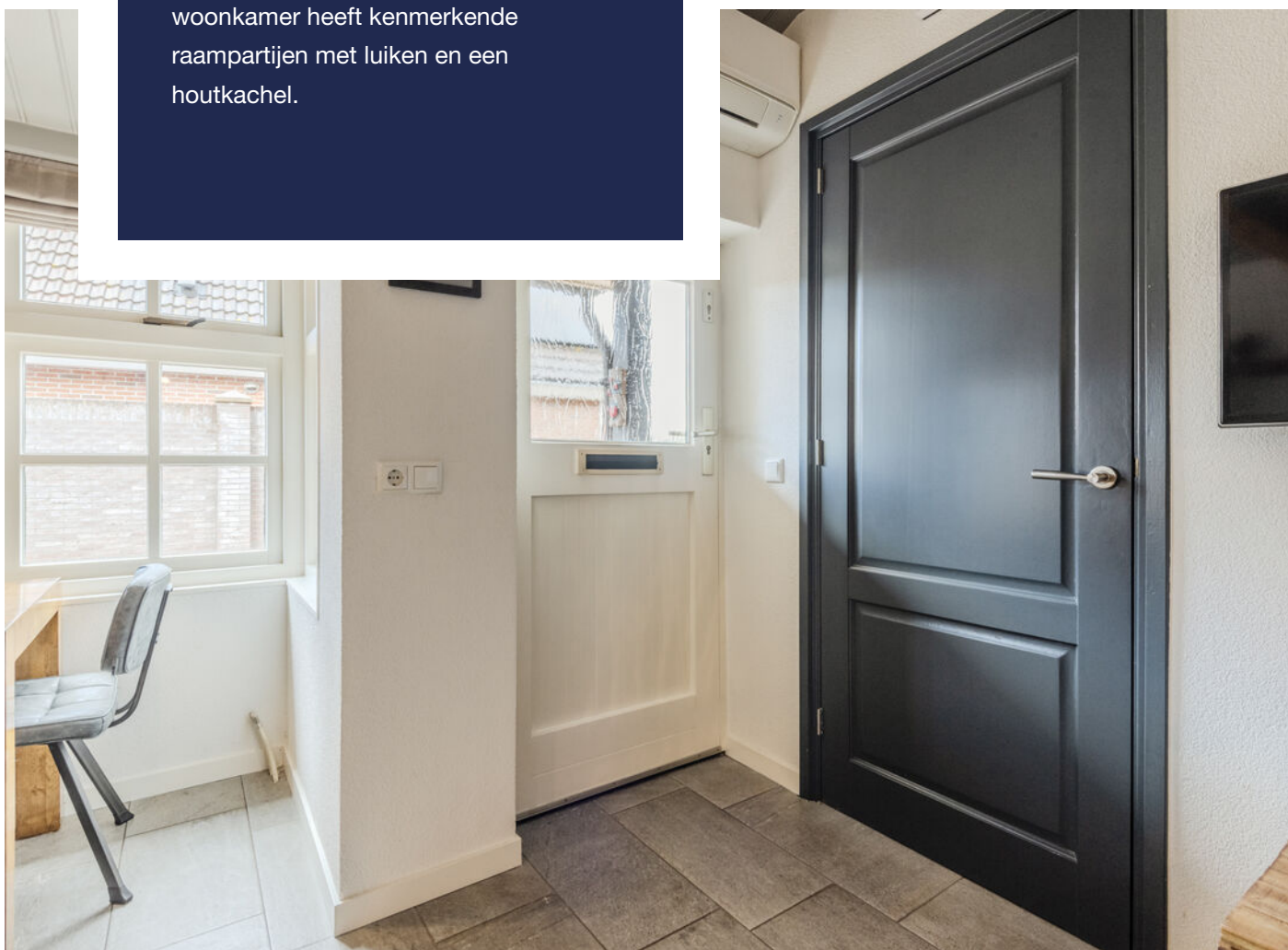
Wilt u deze woning graag bekijken? Neemt u gerust contact met ons op voor een afspraak!





De begane grond is voorzien van houten vloerdelen in combinatie met plavuizen waaronder vloerverwarming.

De straatgerichte en sfeervolle woonkamer heeft kenmerkende raampartijen met luiken en een houtkachel.









Bij de verbouw in 2001 is gebruik gemaakt van uitstekende materialen zoals hardhouten ramen, kozijnen en deuren, en vervolgens is het altijd goed onderhouden.

In 2008 is de rieten kap van het woonhuis nog compleet vernieuwd.

Binnen is gekozen voor een hoogwaardige afwerking in een passende en redelijk tijdloze stijl.







De woonkeuken is prettig ruim en voorzien van een uitgebreide keukeninrichting met eetbar, alle inbouwapparatuur en een speleiland.

De keuken beschikt over een eigen buitendeur en toegang tot een provisiekeldertje.





De slaapkamer op de begane grond beschikt over een eigen kleedruimte en een fraaie badkamer (2011) en suite. Via de hal kom je vervolgens bij het toilet, een bergruimte met cv-opstelling en de was-/strijkkamer.





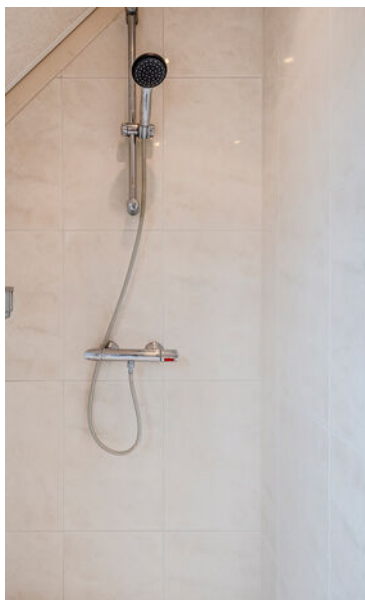
OPVALLEND:

- zeer royale vrijstaande woning met diverse bijgebouwen;
- hoogwaardige afwerking in stijl en met oog voor detail;
- woonkamer met houtkachel aan de voorzijde;
- fijne woonkeuken met eetbarretje en uitgebreide inrichting;
- slaapkamer met kleedruimte en aansluitende badkamer op de begane grond;









OPVALLEND:

- uitstekende ligging aan de rand van de wijk Frankrijk;
- drie slaapkamers en extra bergkamer op de verdieping;
- groot perceel eigen grond van maar liefst 1.547 m²;
- voorzien van alle isolatie, 23 zonnepanelen en energielabel B.





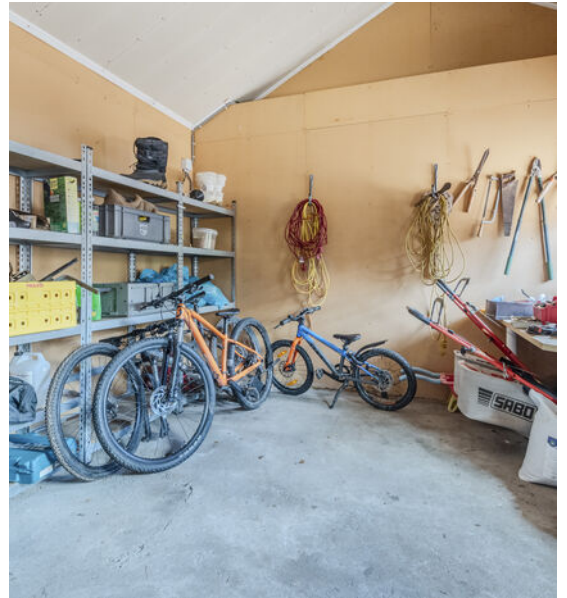
Rondom de woning ligt een geweldige tuin met een groot bijgebouw met veranda achter het huis, een tuinhuis naast het huis en een tuinschuur met afdak achter in de tuin.







Het grote bijgebouw beschikt onder andere over een gezellig ruimte met haard, veel berg-/hobbyruimte en hier staat ook de beregeningsinstallatie voor de tuin.





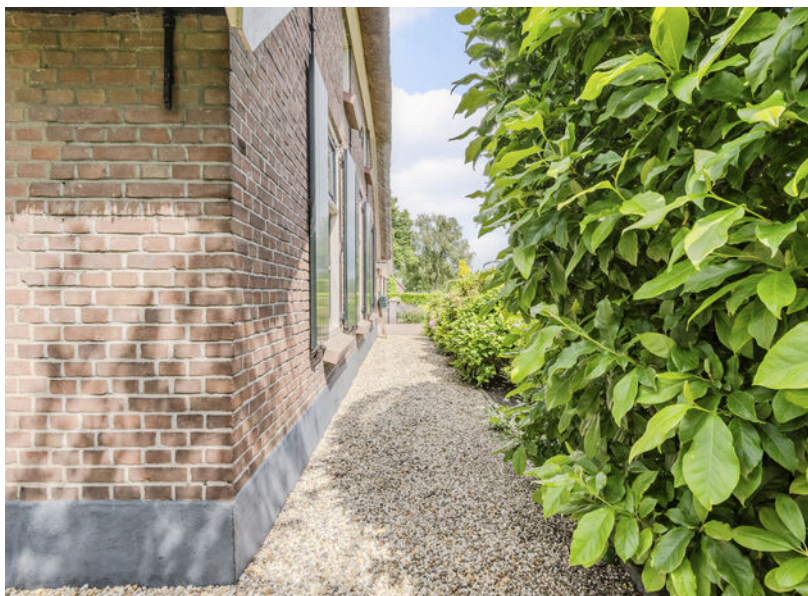




De tuin zelf is geheel aangelegd met onder andere borders, gazon, fruitbomen en een bestraat erf. Op een zonnige dag kan er altijd gekozen worden tussen zon en schaduw.

De grote oprit biedt eenvoudig plaats voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein.





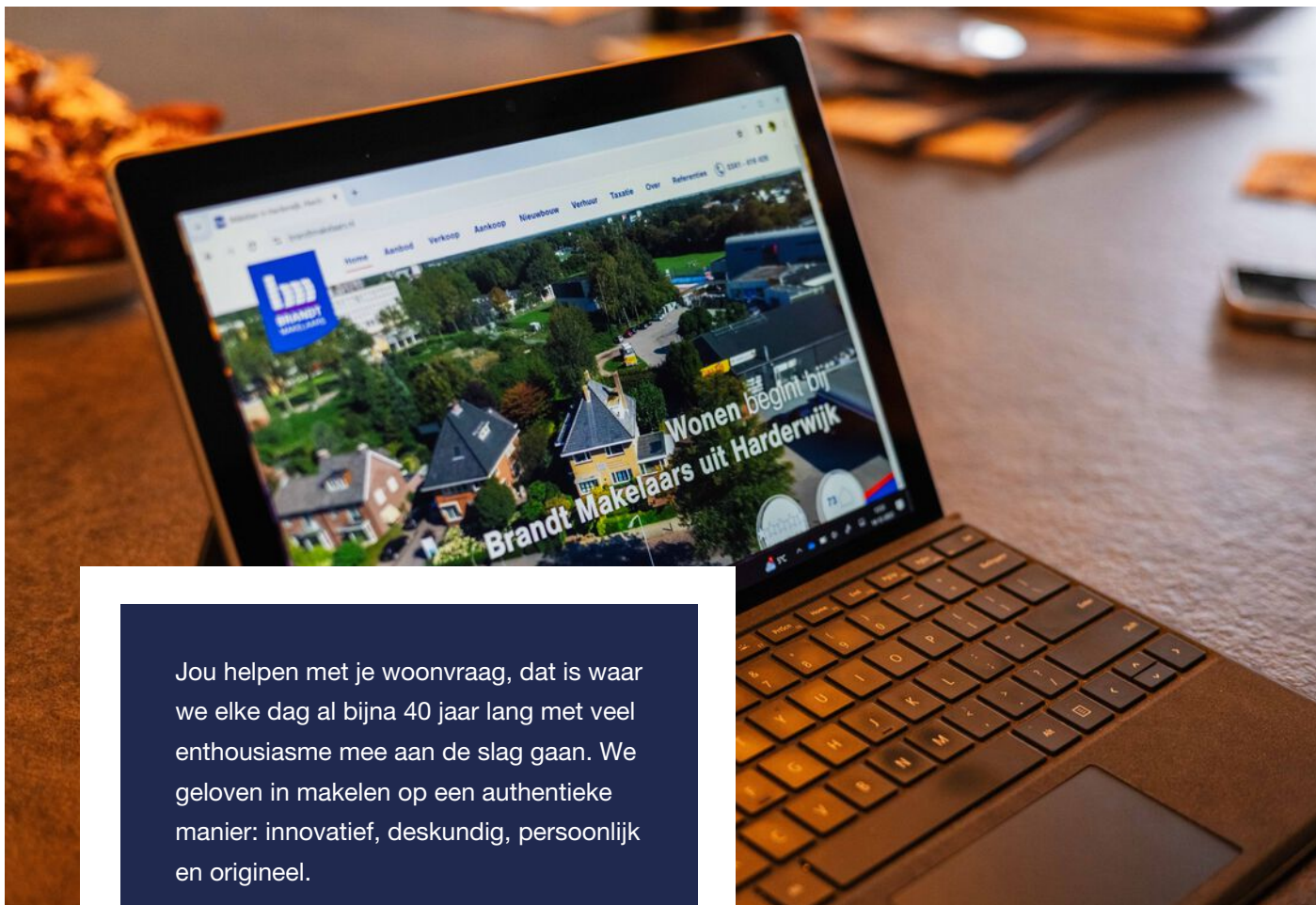
Vergroot je kans op succes!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



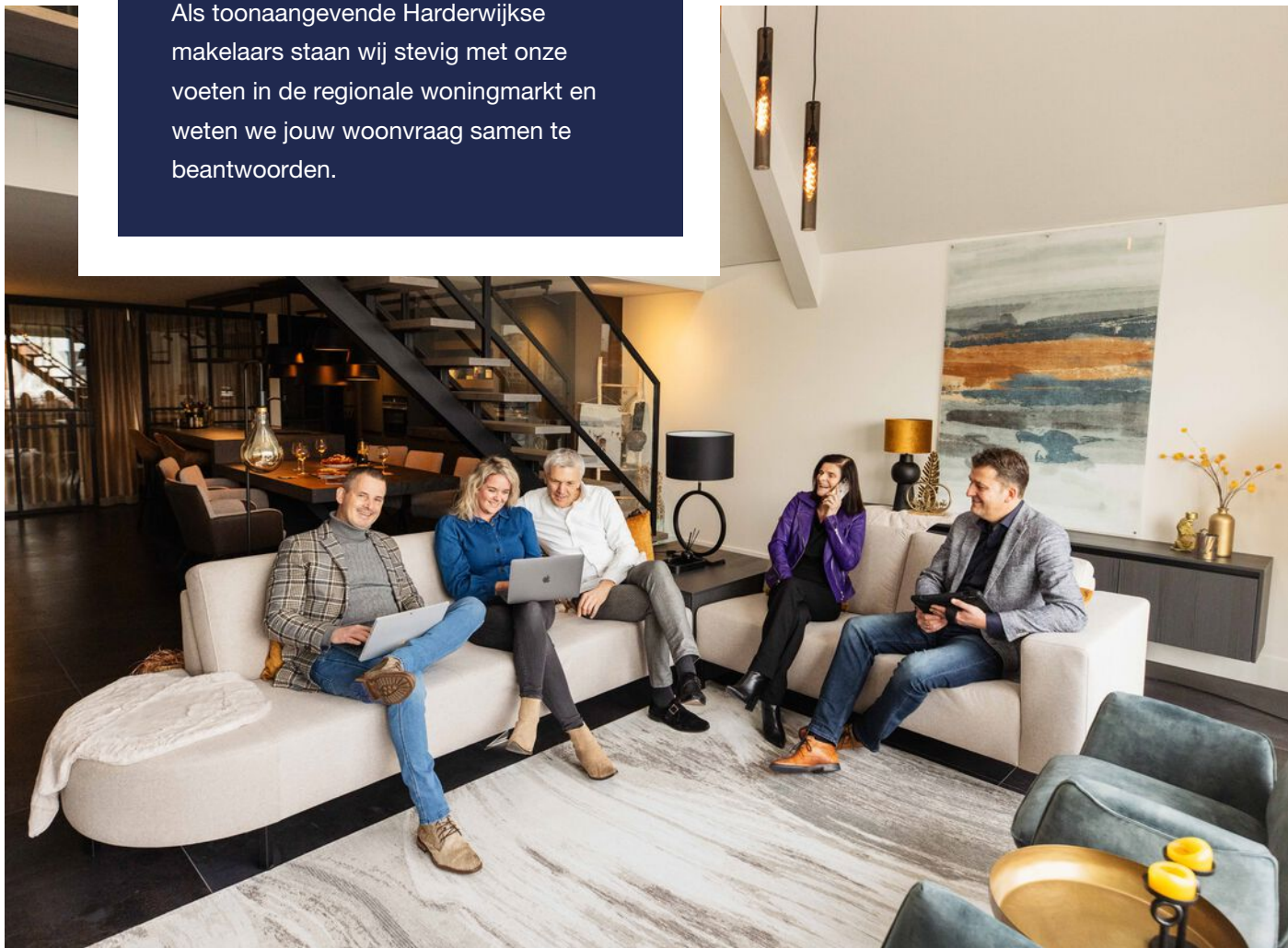
Zeker weten.





Jou helpen met je woonvraag, dat is waar we elke dag al bijna 40 jaar lang met veel enthousiasme mee aan de slag gaan. We geloven in makelen op een authentieke manier: innovatief, deskundig, persoonlijk en origineel.

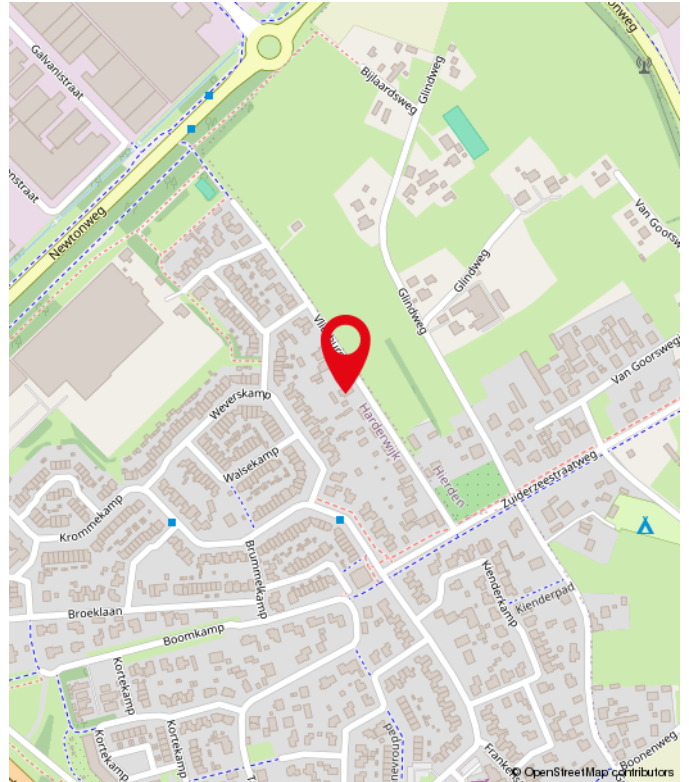
Als toonaangevende Harderwijkse makelaars staan wij stevig met onze voeten in de regionale woningmarkt en weten we jouw woonvraag samen te beantwoorden.



WONEN IN HARDERWIJK

Harderwijk heeft alles in huis! Een bruisende en levendige stad die trots is op haar rijke historie, maar ook haar blik op de toekomst richt. Van de historische binnenstad met fraaie monumenten, pittoreske straatjes en sfeervolle pleinen tot de eigentijdse nieuwbouwwijken als het kindvriendelijke 'Drielanden', het landelijk gelegen 'Frankrijk' en het iconische 'Waterfront', waarbij wonen aan het water werkelijkheid is.

Sinds 1252 wordt Harderwijk –gelegen aan de voormalige Zuiderzee – aangeduid als Hanzestad. Met het komen en gaan van handelaren was er volop bedrijvigheid in de stad. Vandaag zijn de sporen van deze tijd nog altijd zichtbaar. De handel heeft zich verplaatst naar de goed geoutilleerde winkels met een gevarieerd aanbod, maar ook naar de gezellige terrassen en de uitstekende horeca. In deze culinaire stad zijn op de historische 'Vischmarkt' zelfs twee sterrenrestaurants gevestigd waar je terecht kan voor een ware smaakbeleving.



Via de Vischpoort kun je heerlijk flaneren op de zeer fraai aangelegde boulevard en wandelen naar het unieke strandeiland

Vanuit de historische binnenstad sta je binnen een minuut bij de Randmeren, waar je heerlijk kan genieten van de vele watersportmogelijkheden. Maar ook Nederlands mooiste natuurgebied; de Veluwe ligt aan je voeten. Boordevol bos, heide, zandverstuiving en buitengebied waar je eindeloos kunt wandelen, fietsen, mountainbiken en recreëren.

Harderwijk wordt omgeven door de gezellige plaatsen Hierden, Nunspeet, Elburg, Ermelo, Putten en Zeewolde en ligt via de autosnelweg A-28 op ongeveer een uur rijden van de Randstad. Met de komst van een nieuw stationsgebouw en een geheel nieuwe stationsomgeving met alle benodigde faciliteiten heeft Harderwijk een aantrekkelijk en goed bereikbaar station. Dit alles gecombineerd met een unieke en centrale ligging maken dat Harderwijk de laatste jaren meer dan gemiddeld populair is geworden.

'Het is heerlijk wonen in Harderwijk en omgeving!'





PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



INFORMATIELIJST

1. Bouwkundige zaken / onderhoud

1.1 Gebreken

Welke (zichtbare en/of onzichtbare) gebreken (zowel klein als groot) aan uw onroerende zaak zijn u bekend (bijvoorbeeld: houtrot, lekkage, houtworm, boktor, problemen met vloeren of dak)?

- *De buitenverlichting in de tuin is al wat ouder en heeft deels wat onderhoud nodig (kapjes e.d.);*
- *De inbouwspots in de woning zijn v.v. halogeen verlichting en deze lampjes zijn deels defect;*
- *Plaatselijk een kleine beschadiging of defect mogelijk;*
- *Plaatselijk lichte scheurvorming (krimpscheurtje) mogelijk;*
- *De woning is goed onderhouden, maar in de afgelopen jaren zijn er uiteraard enige gebruikssporen ontstaan;*
Er zijn dan ook geen bijzonderheden bekend voor een woning van dit type en deze leeftijd.

1.2 Reparaties

Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?
Zo ja, welke?

- *In 2000 / 2001 is de oude boerderij vrijwel volledig gestript en opnieuw opgebouwd tot wat het nu is;*
- *In 2002 is de grote schuur verbouwd tot wat het nu is;*
- *In 2008 is de hele kap van de woning (inclusief riet) vernieuwd, inclusief brandvertragende beplating;*
- *In ± 2011 is het naast het huis staande tuinhuis gebouwd;*
- *Voor het overige normaal onderhoud uitgevoerd.*

1.3 Kosten

Met welke reparaties en of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)?

- *Zie vraag 1.1, voor het overige afhankelijk van de wensen van de koper en passend bij het type en de leeftijd van de woning.*

1.4 Bouwaard

Wat is de bouwaard van het woonhuis (steens- of spouwmuren, beschoten of onbeschoten kap, houten of betonnen vloeren)?

- Gevels : *spouwmuren en deels steens met binnenblad;*
- Begane grond vloer : *betonnen vloer;*
- 1e verdiepingsvloer : *houten vloer;*
- 2e verdiepingsvloer : *houten vloer;*
- Kap : *beschoten kap gedekt met riet en deels plat dak met bitumen.*

1.5 Betonvloeren

Zijn in uw onroerende zaak betonvloeren van het fabrikaat "Kwaaitaal" ,"TBI" of "Manta" toegepast?
Zo ja, zijn de vloeren aangetast (betonrot)?

- *Nee, niet voor zover bekend.*
De betonvloer op de begane grond is op zand gestort, waaronder isolatie (RC=3,5).

1.6 Kruipluik

Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar is deze gesitueerd?

- *Neen.*

1.7 Technische installaties

Zijn er gebreken en/of bijzonderheden te vermelden over de technische installaties (bijv.: elektrische installatie/bedrading, leidingwerk voor gas/water/riolering/centrale verwarming/warmwatertoestel)?

- *In ± 2016 voorzien van 23 zonnepanelen met een jaaropbrengst van circa 5.500 kWh.*
- *Airconditioning t.p.v. de woonkeuken en de overloop op de eerste verdieping.*

INFORMATIELIJST

<p>1.8 Platte daken Wanneer zijn deze voor het laatst vernieuwd of gerepareerd?</p> <p>1.9 Schilderwerk Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?</p> <p>1.10 Garanties Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar met betrekking tot uw onroerende zaak of apparatuur?</p>	<ul style="list-style-type: none">- <i>De overkapping aan de grote schuur is gebouwd in ± 2009. De houten tuinberging achterin de tuin in ± 2015. De platte daken zijn van die bouwjaren.</i>- <i>Buitenschilderwerk is door de jaren heen constant bijgehouden. Dient weer nagelopen te worden.</i>- <i>Eventuele garanties gaan over op de koper.</i>
---	---

2. Voorzieningen

<p>2.1 Centrale verwarmingsinstallatie - Welk systeem?</p> <p>- Bouwjaar ketel? - Type ketel? - Onderhoudscontract? - Bijzonderheden?</p> <p>2.2 Boiler / geiser - Welk systeem? - Bouwjaar? - Inhoud?</p> <p>2.3 Mechanische ventilatie - Bouwjaar? - Op welke ruimten van toepassing?</p> <p>2.4 Electriche installatie - Aantal groepen? - Aardlekschakelaar aanwezig?</p> <p>2.5 Aansluitingen Is de onroerende zaak aangesloten op: - Gas / water / elektra / glasvezel? - Riolering? - C.A.I. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing? - Telefoon. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing?</p> <p>2.6 Gaskachel(s), houtkachel(s), open haard Wanneer zijn de rookgaskanalen het laatst geveegd? Functioneren de rookgaskanalen?</p> <p>2.7 Keukeninrichting Hoe oud is de keukeninrichting? Hoe oud is de keukenapparatuur?</p>	<ul style="list-style-type: none">- <i>CV-ketel met vloerverwarming op de begane grond en t.p.v. de badkamer op de 1e verdieping. Voor het overige radiatoren op de 1e verdieping;</i>- <i>2017;</i>- <i>HR-Combi;</i>- <i>Ja, twee jaarlijks;</i>- <i>De pomp van de vloerverwarming is eind 2025 vernieuwd.</i>- <i>Close-in boiler keuken;</i>- <i>± 2016;</i>- <i>10 liter.</i>- <i>Niet van toepassing;</i>- <i>Niet van toepassing.</i>- <i>17 groepen, 1 perilexgroep, 1 driefase-groep;</i>- <i>Ja, 3 aardlekschakelaars;</i>- <i>Ja;</i>- <i>Ja;</i>- <i>Ja, in diverse vertrekken.</i>- <i>Meterkast.</i>- <i>Februari 2026;</i>- <i>Prima.</i>- <i>Van 2016;</i>- <i>Van 2016.</i>
--	--

INFORMATIELIJST

<p>2.8 Sanitair Wanneer zijn sanitair en tegelwerk geplaatst?</p> <p>2.9 Isolatie Waar en welke isolatie is toegepast?</p> <ul style="list-style-type: none">- Vloer- Spouwmuur- Dak- Plafonds / wanden- Beglazing	<ul style="list-style-type: none">- <i>T.p.v. de 1e verdieping is alles van 2001. T.p.v. de begane grond is alles van 2011.</i>- <i>Vloerisolatie;</i>- <i>Spouw v.v. isolatie en/of isolatiefolie;</i>- <i>Dakisolatie;</i>- <i>Niet van toepassing;</i>- <i>Geheel voorzien van dubbel glas (m.u.v. het zijraam in de woonkamer).</i>
--	--

3. Omgeving

<p>3.1 Hoe is de gezinssamenstelling van de buren?</p> <ul style="list-style-type: none">- Rechts (Nr. 19 CA)- Links (Nr. 17) <p>3.2 Hebben uw directe buren, voorzover u bekend, (ver-)bouwplannen?</p> <p>3.3 Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving (bijvoorbeeld: buren, geluidoverlast, stankoverlast, voorzieningen in de omgeving, etc.)?</p> <p>3.4 Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woon-omgeving bekend, welke voor de koper wetenswaard zijn (bijvoorbeeld: mogelijke bestemmingsplan-wijzigingen, mogelijke veranderingen in uitzicht of verkeerssituaties)?</p>	<ul style="list-style-type: none">- <i>Echtpaar;</i>- <i>Alleenwonende.</i>- <i>Voor zover bekend niet.</i>- <i>Kindvriendelijke, rustige en prettige woon-omgeving, op korte afstand van (basis-)scholen, supermarkt en winkelcentrum.</i>- <i>Geen bijzonderheden bekend.</i> <i>NB. T.p.v. de voormalige kwekerij bij de Welkoop en de hoek van de Newtonweg / Glindweg zijn ontwikkelingen gaande m.b.t. wonen.</i> <i>Nadere informatie bij de gemeente Harderwijk.</i>
---	--

4. Milieuhygiëne

<p>4.1 Is er mogelijk asbesthoudend materiaal toegepast in of bij uw onroerende zaak (zeil, golfplaten, dak-beschoot, brandvertragende platen, erfafscheidingen)? NB: asbesthoudende materialen dienen op de door de bevoegde instanties voorgeschreven wijze te worden (laten) verwijderd. Dit kan extra kosten met zich meebrengen.</p> <p>4.2 Zit er nog een olietank in de grond of is er in het verleden een olietank verwijderd of buiten gebruik gesteld? Zo ja, is hier een certificaat van (KIWA)?</p> <p>4.3 Bent u bekend met eventuele vervuiling van uw onroerende zaak (grond of grondwater) of omgeving?</p>	<ul style="list-style-type: none">- <i>Nee. Alle asbest is in 2000 / 2001 verwijderd.</i>- <i>Niet voor zover bekend.</i>- <i>Niet voor zover bekend.</i>
---	---

INFORMATIELIJST

5. Kadastrale Zaken

5.1 Wat is de kadastrale aanduiding van uw onroerende zaak?	- Gemeente: Harderwijk - Sektie: B - Nummer: 6567
5.2 Wat is de kadastrale oppervlakte van uw perce(e)l(en)? Eigen grond?	- Samen groot 1.547 m²; - Ja.
5.3 Kloppen, voorzover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	- Ja.
5.4 Van wie zijn de erfafscheidingen ? - Links - Rechts - Achter	- Eigendom; - Gezamenlijke muur / haag; - Laurier is eigendom.
5.5 Lopen er geschillen inzake grenzen, e.d.?	- Nee.

6. Kwalitatieve Zaken

6.1 Rusten er op uw onroerende zaak erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of rechten, kettingbedingen, mandeligheden, anti-speculatiebedingen of andere bijzondere bepalingen (zoals voorkeursrechten)? Zo ja, welke?	- Ja, zie eigendomsakte. Algemene Voorwaarden voor bouwterrein van de gemeente Harderwijk 1980 zijn van toepassing.
6.2 Is de eigendomsakte beschikbaar?	- Ja, deze is ter inzage op het kantoor van de makelaar.
6.3 Is er toestemming of goedkeuring vereist voor de verkoop van derden (bijvoorbeeld gemeente, curator, erfverpachter, parkeigenaar, V.V.E.)?	- Neeen.
6.4 Zijn er fiscale bijzonderheden (bijvoorbeeld: BTW, bouwgrond of baatbelasting, voordeel overdrachtsbelasting, e.d.)?	- Neeen.
6.5 Is er sprake van een (voorbereiding tot) aanwijzing in het kader van de Monumentenwet (beschermd stads- of dorpsgezicht, gemeentelijk- of rijksmonument)?	- Neeen.
6.6 Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op de onroerende zaak?	- Neeen, woonbestemming.
6.7 Is er gebouwd of verbouwd zonder vergunning en/of melding?	- Er is wel gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot vergunning-vrij bouwen.
6.8 Voldoet de onroerende zaak aan de eisen van nutsbedrijven/brandweer ?	- Voor zover bekend wel.
6.9 Zijn er aanschrijvingen en/of herstellingen voorgeschreven door overheid of nutsbedrijven ?	- Voor zover bekend niet.

INFORMATIELIJST

7. Financiële Zaken

7.1	Wat is de waarde van de onroerende zaak volgens de geldende beschikking W.O.Z. ?	- € 851.000,-- (waardepeildatum 01-01-2025).
7.2	Is de onroerende zaak voldoende verzekerd ?	- <i>Ja.</i>
7.3	Wat bent u verschuldigd aan: - Onroerende zaak belasting - Zuiveringslasten - Afvalstoffenheffing - Rioolrecht	- € 778,67 per jaar. - Circa € 300,00 per jaar; - € 195,00 vast + €8,00 per lediging; - € 198,00 per jaar.
7.4	Zijn er zaken gehuurd, geleased of in bruikleen ?	- <i>Neen.</i>

8. Appartementenrechten

8.1	Zijn er bijkomende kosten (bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars en/of servicekosten)? Zo ja, welke?	- <i>Niet van toepassing.</i>
8.2	Zijn alle verschuldigde bedragen ook betaald?	- <i>Niet van toepassing.</i>
8.3	Hoe beoordeelt u de financiële positie van de Vereniging van Eigenaars? Zijn de financiële stukken (jaarverslag/begroting) ter inzage?	- <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Niet van toepassing.</i>
8.4	Heeft de Vereniging van Eigenaars in de toekomst belangrijke uitgaven ? Is hiervoor in het verleden gereserveerd?	- <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Niet van toepassing.</i>
8.5	Heeft de Vereniging van Eigenaars een huishoudelijk reglement opgesteld? Zo ja, zijn hierin nog beperkingen m.b.t. de verkoop opgelegd? Is hiervan een exemplaar beschikbaar?	- <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Niet van toepassing.</i>
8.6	Dient de Vereniging van Eigenaars toestemming te geven bij doorverkoop?	- <i>Niet van toepassing.</i>
8.7	Zijn de splitsingsakte en het bijhorende modelreglement ter inzage?	- <i>Niet van toepassing.</i>

INFORMATIELIJST

9. Overige informatie

<p>9.1 Wat is de bouwaard van de overige opstallen?</p> <p>- Bijgebouw / berging</p> <p>- Tuinhuis</p> <p>- Tuinberging</p> <p>Zijn hierin bijzondere voorzieningen aanwezig (elektra, verwarming, isolatie)?</p> <p>9.2 Zijn er buitenkranen?</p> <p>Zo ja, zijn deze af te tappen (bij vorst)?</p> <p>9.3 Hoe is de ligging van de achtertuin / zijtuin?</p> <p>9.4 Wat is de gemiddelde breedte van de tuin?</p> <p>Wat is de gemiddelde diepte van de tuin?</p> <p>9.5 Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving?</p> <p>Is er een parkeervergunning nodig in uw straat of in de omgeving?</p> <p>9.6 Is u verder nog informatie bekend die voor koper van belang kan zijn?</p>	<p>- Vrijstaand / steen en hout / betonvloer / kap met pannen gedekt + overkapping met plat dak;</p> <p>- Vrijstaand / steen en hout / tegelvloer / kap met riet gedekt;</p> <p>- Vrijstaand / hout / betonvloer / plat dak;</p> <p>- Elektra. Pomp met beregeningsinstallatie in het bijgebouw / berging.</p> <p>- Ja, voor- en achterzijde.</p> <p>- Zelftappend aan de voorzijde en af te tappen aan de achterzijde.</p> <p>- Random.</p> <p>- Zie kadastrale kaart;</p> <p>- Zie kadastrale kaart.</p> <p>- Voldoende in directe omgeving en royaal op eigen oprit.</p> <p>- Neen.</p> <p>- De woning heeft een energielabel B geldig tot 06 juni 2035;</p> <p>- Ter plaatste van de keuken is nog een aansluiting voor een eventuele extra radiator;</p> <p>- Gasverbruik ca. 1.200 m³ per jaar</p> <p>- Opwekking elektra circa 5.500 kWh per jaar;</p> <p>- Verbruik elektra circa 2.800 kWh per jaar.</p> <p>- De tuin is voorzien van een beregeningsinstallatie met pomp op eigen bron.</p>
--	---

INFORMATIELIJST

De hierboven gegeven informatie is afkomstig van verkoper(s). De makelaar en/of diens medewerkers hebben de gegeven informatie zoveel mogelijk geverifieerd maar kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de juistheid hiervan.

Bij de hierboven gegeven informatie is geprobeerd een nauwkeurig beeld te schetsen van de onroerende zaak. De bij verkoper bekende **zichtbare en onzichtbare gebreken** zijn zoveel mogelijk vermeld, hieronder worden niet verstaan kleine beschadigingen en/of slijtages door normaal gebruik. Met betrekking tot relevante zichtbare en onzichtbare gebreken is geprobeerd een beeld te schetsen van de situatie waarin de onroerende zaak zich bevindt, er is echter niet getracht een tot in detail en compleet overzicht van alle gebreken, bijzonderheden en/of beschadigingen te geven.

Op verzoek, voor rekening en onder verantwoording van koper en in overleg met verkoper kan koper in bepaalde gevallen **nader onderzoek** aan de onroerende zaak laten verrichten door een terzake deskundige, voordat tot koop van de onroerende zaak is overgegaan. Hierbij dient koper zich te realiseren dat afspraken in dit kader vrijwel altijd op korte termijn dienen te worden gemaakt en plaats te hebben en dat de uitslag en/of rapportage van de ingehuurde deskundige onverwijld bekend dient te worden gemaakt zodat het verkoopproces geen onnodige vertraging oploopt.

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

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoetening van een beroep of bedrijf heeft een (wettelijke) **bedenktijd van drie dagen** om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd begint op de dag nadat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte in ontvangst heeft genomen. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

In behoeve van koper kan, op diens verzoek, in de op te stellen koopakte een **ontbindende voorwaarde** ten behoeve van het verkrijgen van een financiering (al of niet met Nationale Hypotheekgarantie) worden opgenomen. Koper dient zich te realiseren dat hij slechts een beroep op deze ontbindende voorwaarde kan doen als hij van tenminste 1 erkende geldverstrekker een originele met redenen omklede verklaring kan overleggen waarom hem geen hypothecaire geldlening kan worden verstrekt.

Door verkoper zal in de op te stellen koopakte worden opgenomen dat koper binnen enkele weken na het overeenkomen van koop en verkoop van de onroerende zaak, een **waarborgsom** dient te storten of een **bankgarantie** dient te (laten) stellen bij de notaris, die door koper is aangewezen voor de verdere afhandeling van de overdracht van de onroerende zaak, ter grootte van 10 % van de overeengekomen koopsom van de onroerende zaak inclusief eventuele roerende zaken. Indien koper hieraan niet binnen de afgesproken termijn voldoet zal er een boete van toepassing zijn ter grootte van 10% van de koopsom inclusief eventuele roerende zaken. Koper kan in dat geval eveneens gehouden worden een schadevergoeding aan verkoper te betalen.

Betreft: Vlierburgweg 19, Harderwijk

Plaats en datum:

De verkoper

De koper

(en echtgeno(o)te/partner)

(en echtgeno(o)te/partner)

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Deel van de vaste lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken e.d.	X		
- Kastenwanden e.d.	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- Vouwgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Passpiegel slaapkamer begane grond	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- Gashaard keuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Sunshower	X		
- Badkamers beg. gr. + 1e verd. compleet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Luiken voor de ramen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Brievenbus op paal (los)	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
Diverse losse elementen + accessoires	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuinmachines e.d.			X
Losse kast schuur		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

MEESTGESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Hoe komt de koop tot stand?

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

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

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

8. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

9. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

10. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

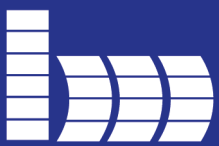
NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier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

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m² worden genegeerd.

INTERESSE?

NEEM DAN CONTACT OP MET ONS KANTOOR



BRANDT
MAKELAARS

Samen met onze collega's van **Brandt Bedrijfshuisvesting** en **Brandt Hypotheken & Assurantiën** hebben wij alle disciplines in huis om u optimaal van dienst te kunnen zijn op het gebied van wonen, werken en financieren. Wij zijn u graag van dienst!



(0341) 416 426 | info@brandtmakelaars.nl | www.brandtmakelaars.nl