
WONEN

begint bij Brandt Makelaars



Meerkoetmeen 28
HARDERWIJK

VRAAGPRIJS € 467.500,-- 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	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	117 m²
Perceeloppervlakte	132 m²
Inhoud	449 m³
Bouwjaar	1980
Energie label	B
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	HR ketel met radiatoren

Omschrijving

Wil je wel verhuizen, maar niet meer te hoeven klussen? En ook nog wonen in een fijne woonbuurt vlakbij het water? Op fietsafstand van de oude binnenstad, de boulevard, de middelbare scholen en het NS/busstation?

Maak dan een afspraak om te komen kijken bij deze tot in de puntjes onderhouden **TUSSENWONING** met berging, tuinschuurtje en verzorgde achtertuin met praktische achterom!

Gunstig gelegen in de woonwijk "Stadsweiden" met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. De wijk "Stadsweiden" staat verder bekend om haar groene karakter, speelvoorzieningen, basisscholen, wijkwinkelcentrum en diverse openbare strandjes aan het "Wolderwijd"!

Zo is de voorgevel vernieuwd en hoger opgetrokken, zijn onder andere de keuken en het sanitair vernieuwd, is het dubbele glas al deels vernieuwd met HR++ en is de binnenafwerking verricht. Daarnaast zorgen de kunststof ramen en kozijnen op de 1e en 2e verdieping voor extra comfort en beperkt onderhoud.

INDELING:

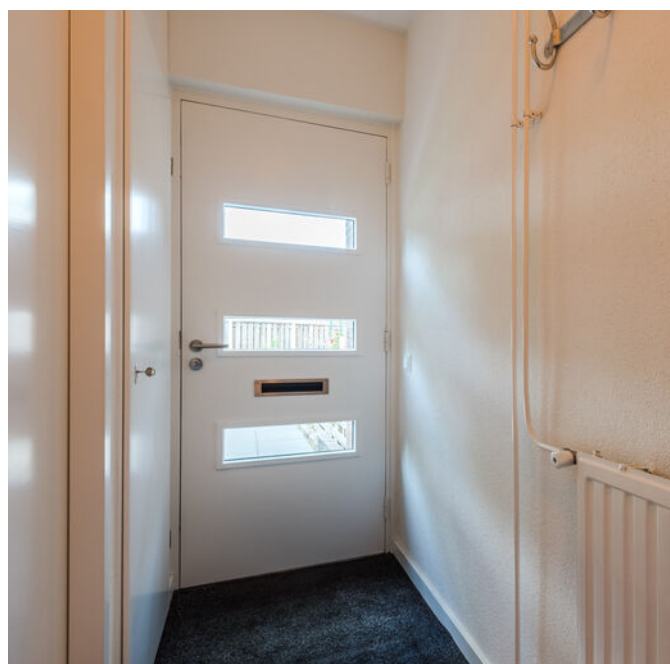
Begane grond: entree/hal met meterkast, toilet met fontein, lichte woonkamer met half open keuken (samen circa 40 m²) in hoekopstelling en met trapkast, portaal met schuifdeur en trap naar de

1e verdieping: overloop, twee 2-persoons slaapkamers, 1 één-persoons slaapkamer en een extra diepe badkamer met ruime douche-cabine, ligbad, dubbele wastafel in meubel en 2e toilet.

2e verdieping: vaste trap naar de overloop annex voorzolder met wasmachine- / droger aansluiting, cv-opstelling en bergruimte en een goede zolderkamer met wastafel en dakraam.

OPVALLEND:

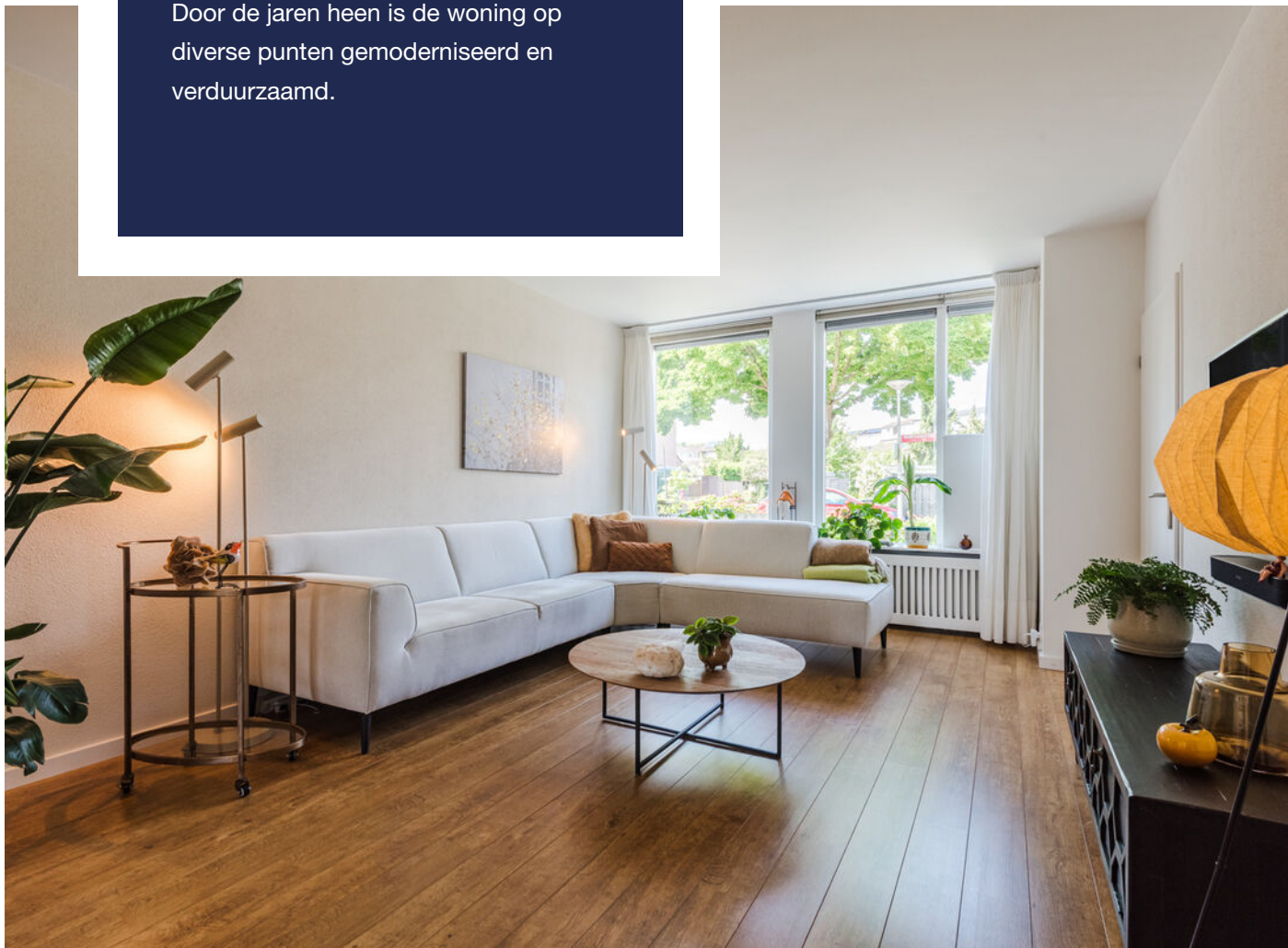
- * Goed onderhouden en gemoderniseerde eengezinswoning;
- * Gunstig gelegen in de wijk Stadsweiden;
- * Drie slaapkamers en nog extra zolderkamer;
- * Kunststof ramen en kozijnen met HR++ beglazing
- * Aangebouwde (fietsen)berging met extra tuinschuurtje
- * Verzorgde achtertuin met terras en achterom
- * Nabij winkels, scholen en recreatievoorzieningen
- * Vloer-, dak en spouwisolatie. Energielabel B

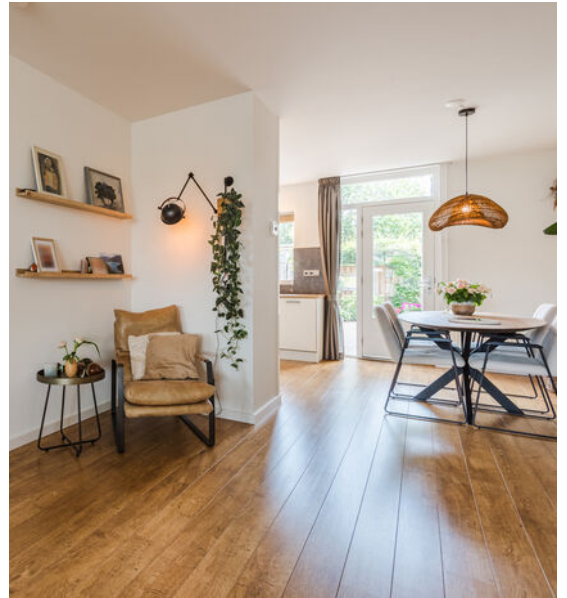




De woning is gebouwd in 1980 en beschikt over een woonoppervlakte van circa 117 m², verdeeld over twee woonlagen en een zolderverdieping.

Door de jaren heen is de woning op diverse punten gemoderniseerd en verduurzaamd.







Dit is een zeer verzorgde en instapklare gezinswoning op een prettige locatie, waar comfort, ruimte en een fijne woonomgeving samenkomen!



Op de begane grond bevinden zich een lichte woonkamer overlopend naar een nette, half-open, keuken met voldoende werk- en bergruimte, een provisiekast onder de trap en een fraaie inrichting in hoekopstelling en met inbouwapparatuur.







Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een extra diepe badkamer (2015) voorzien van een ligbad, een ruime douche-cabine, een dubbele wastafel in meubel en een 2e toilet.





Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping met voorzolder met wasmachine-/droger- en cv-opstelling, bergruimte en een prima zolderkamer met dakraam en wastafel.





De voor- en achtertuin zijn onderhoudsvriendelijk en fraai aangelegd (2024) met terras, borders en aan de achterzijde voorzien van (deels nieuwe) schuttingen, een stenen berging met een extra aangebouwde houten tuinschuurtje en een achterom.

Hierdoor is er volop ruimte voor tuinmeubilair, het stallen fietsen en opbergen van tuinspullen.







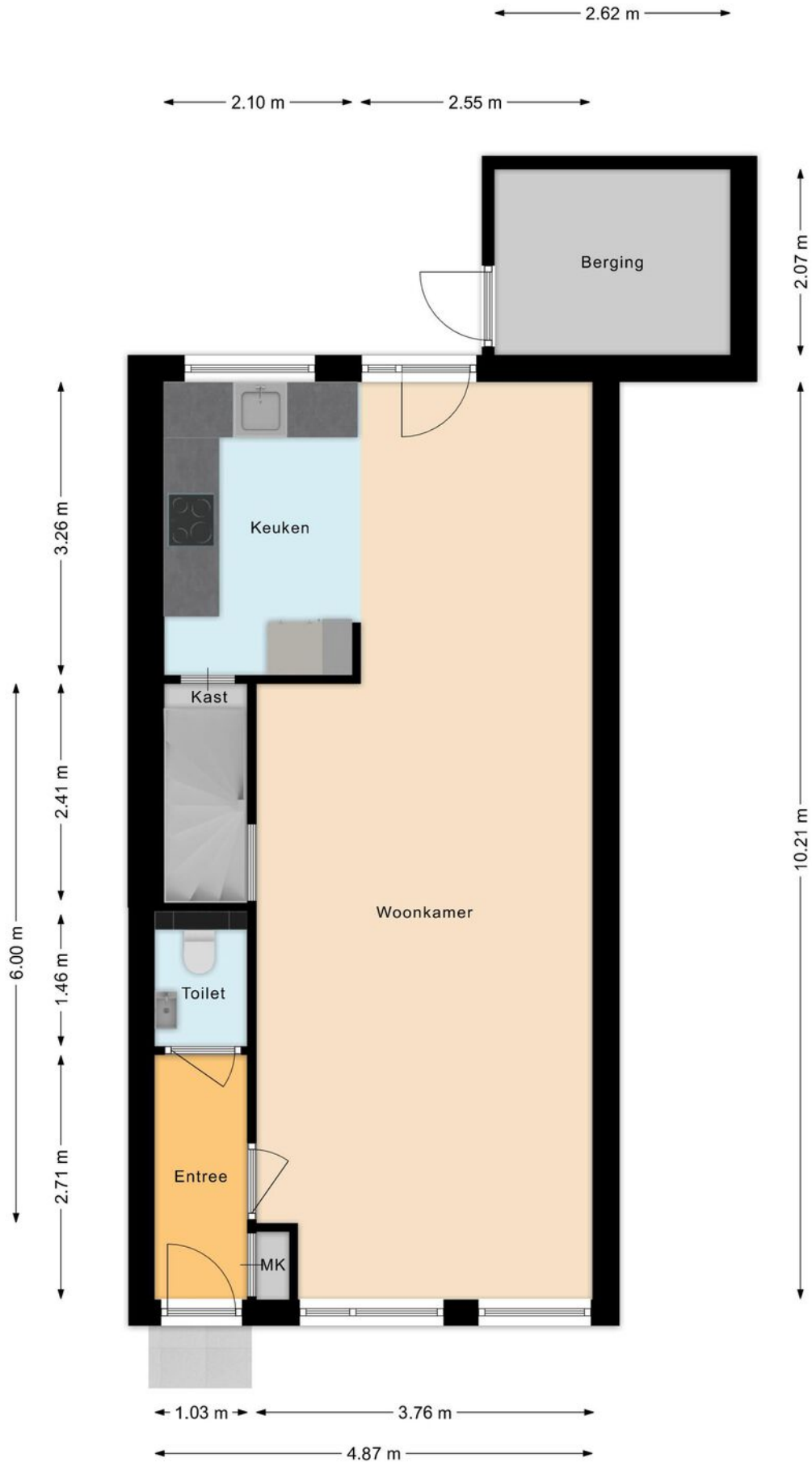


Wil je deze woning graag bekijken? Dan kan dat natuurlijk eenvoudig!

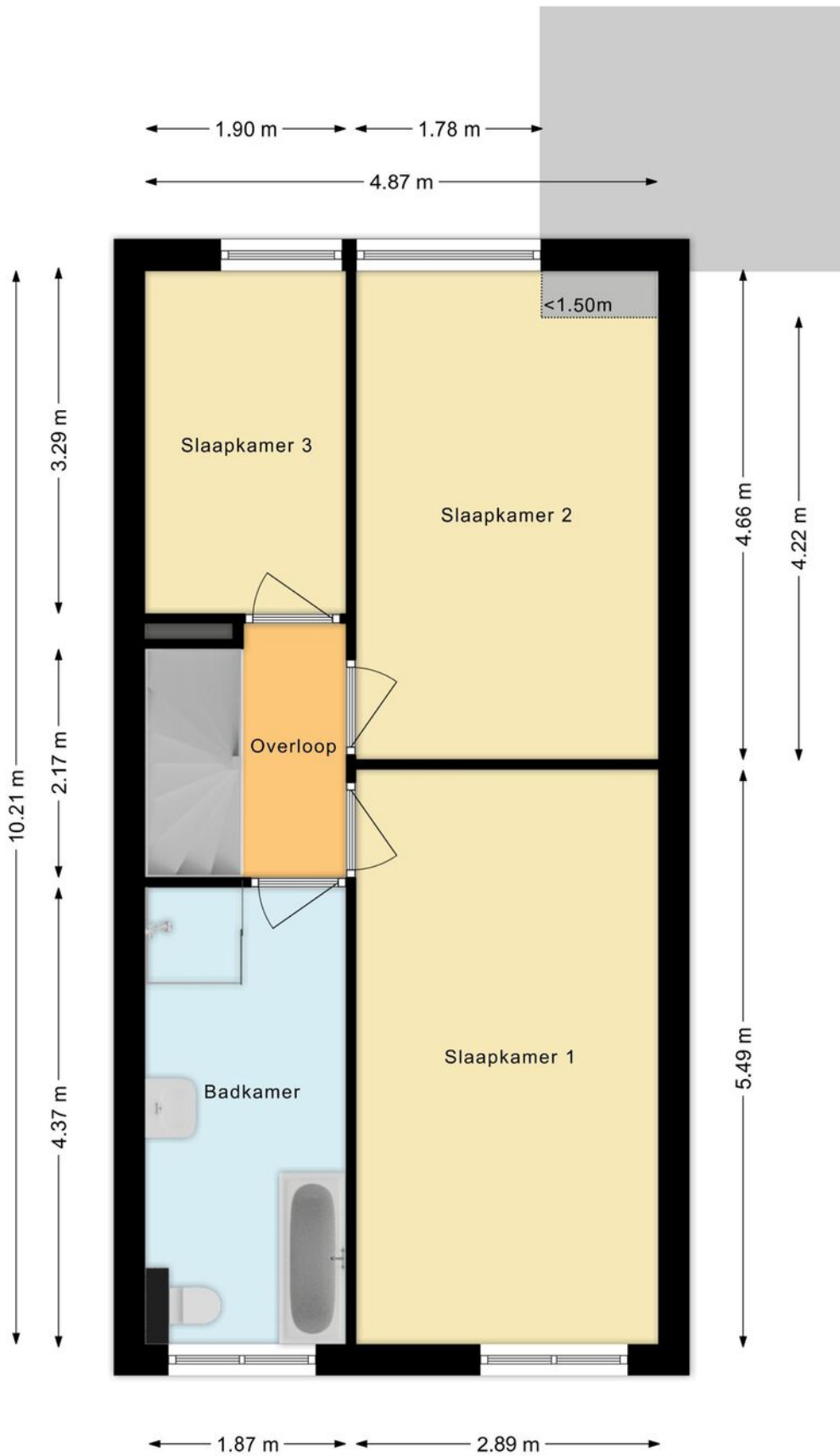
Neem gerust contact met ons op voor een afspraak en wij leiden je met alle plezier rond.



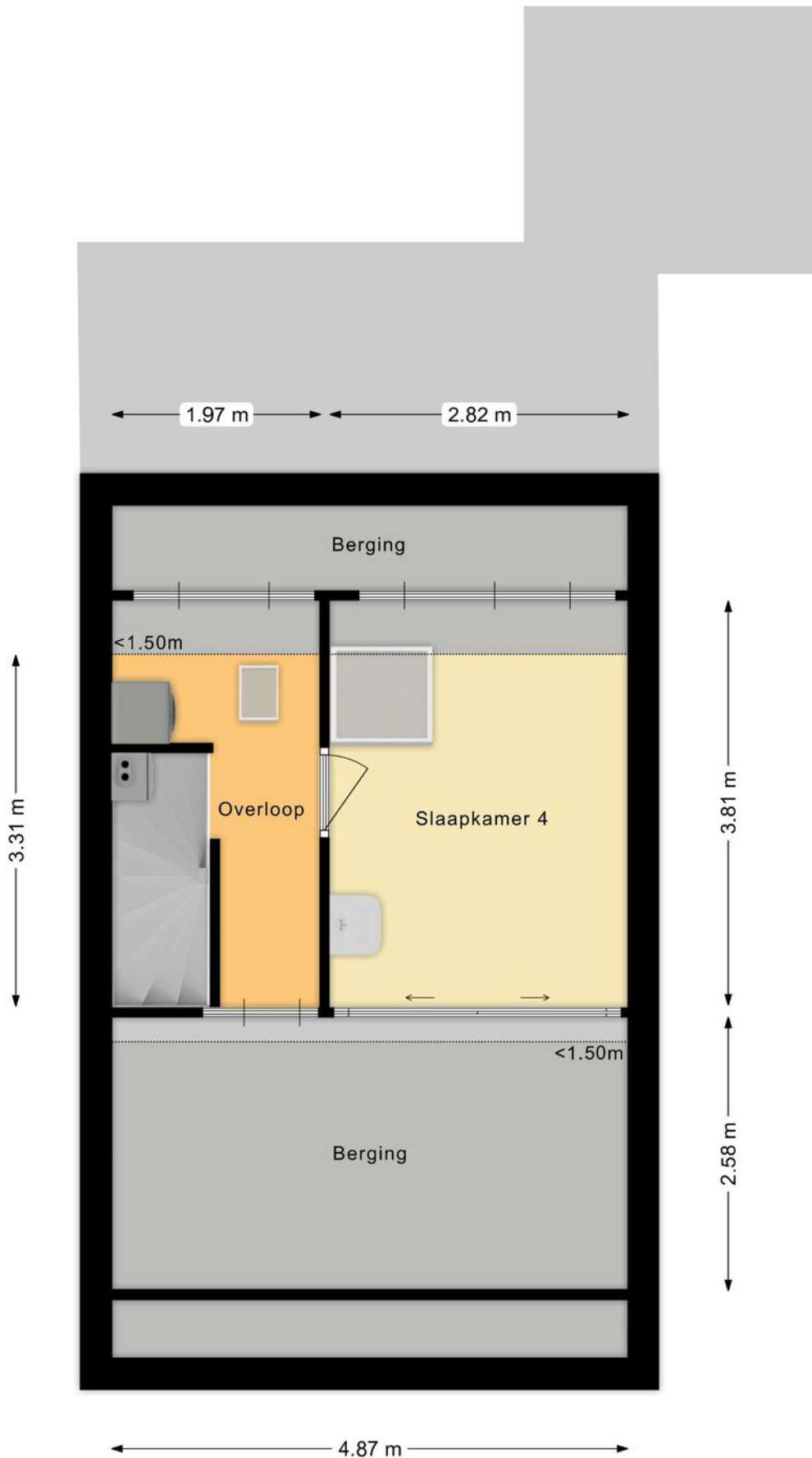
PLATTEGROND



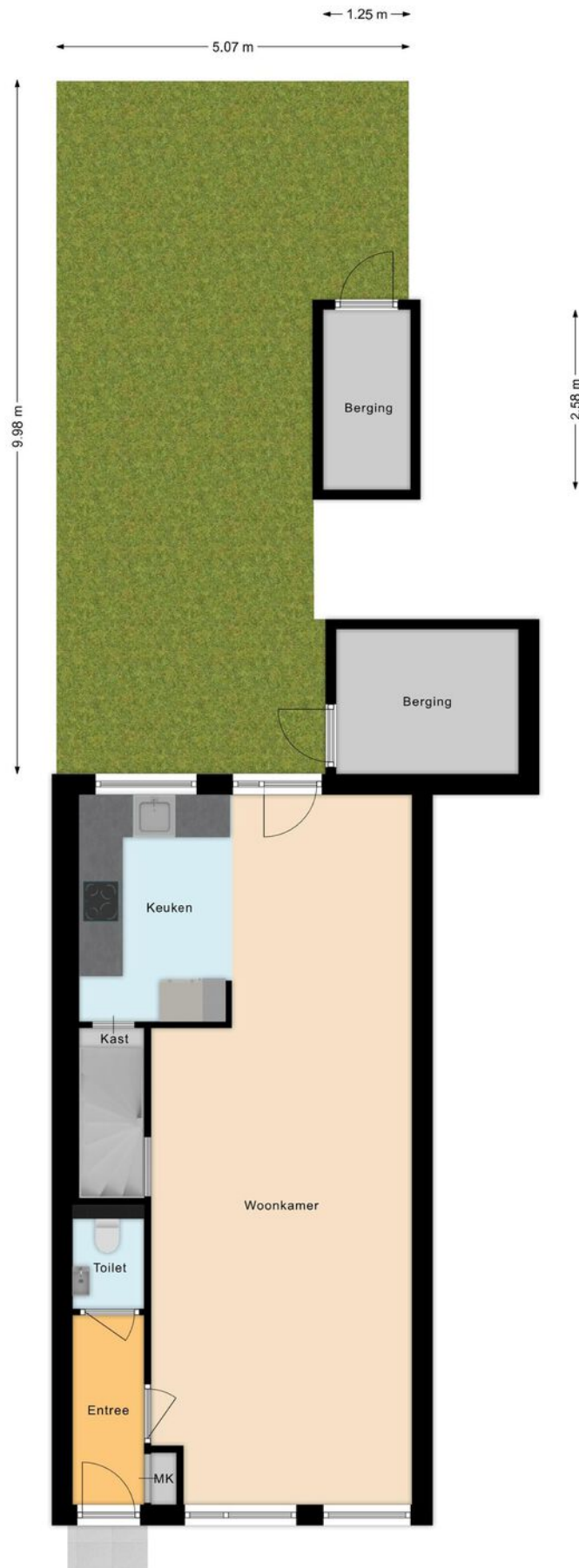
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



INFORMATIELIJST

1. Bouwkundige zaken / onderhoud

<p>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)?</p>	<ul style="list-style-type: none">- <i>Als de vaatwasser het water wegspoelt komt er wat water in de gootsteen omhoog;</i>- <i>Plaatselijk enige lichte scheurvorming zichtbaar;</i>- <i>Door gebruik kan er beschadiging etc. zijn ontstaan;</i>- <i>Voor het overige geen bijzonderheden bekend voor een woning van dit type en deze leeftijd.</i>- <i>De woning is oorspronkelijk in 1980 gebouwd, waardoor er bouwkundig rekening gehouden moet worden dat onderdelen deels ouder zijn en onderhoud cq aandacht nodig blijven hebben. In de koopakte komt een ouderdomsclausule.</i>
<p>1.2 Reparaties Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld? Zo ja, welke?</p>	<ul style="list-style-type: none">- <i>In 2011 is er behoorlijk wat onderhoud en vernieuwing geweest (onder andere gevel voorzijde doorgetrokken en kunststof ramen en kozijnen geplaatst etc).</i>- <i>In 2015 is al het sanitair en tegelwerk vernieuwd;</i>- <i>In 2015 is de entree deur vernieuwd (hout);</i>- <i>In 2024 is er lekkage (leidingwerk) verholpen (t.p.v. kast kleine slaapkamer);</i>- <i>Voor het overige normale onderhoud uitgevoerd.</i>
<p>1.3 Kosten Met welke reparaties en of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)?</p>	<ul style="list-style-type: none">- <i>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.</i>
<p>1.4 Bouwaard Wat is de bouwaard van het woonhuis (steens- of spouwmuren, beschoten of onbeschoten kap, houten of betonnen vloeren)?</p>	<ul style="list-style-type: none">- Gevels : <i>spouwmuren;</i>- Woningscheidende muur : <i>massieve betonmuur;</i>- Begane grond vloer : <i>betonnen vloer;</i>- 1e verdiepingsvloer : <i>betonnen vloer;</i>- 2e verdiepingsvloer : <i>betonnen vloer;</i>- Kap : <i>beschoten kap gedekt met pannen.</i>
<p>1.5 Betonvloeren Zijn in uw onroerende zaak betonvloeren van het fabrikaat "Kwaaitaal", "TBI" of "Manta" toegepast? Zo ja, zijn de vloeren aangetast (betonrot)?</p>	<ul style="list-style-type: none">- <i>Neen.</i>
<p>1.6 Kruipluik Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar is deze gesitueerd?</p>	<ul style="list-style-type: none">- <i>Ja, in de hal.</i>
<p>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)?</p>	<ul style="list-style-type: none">- <i>Geen bijzonderheden bekend.</i>
<p>1.8 Platte daken Wanneer zijn deze voor het laatst vernieuwd of gerepareerd?</p>	<ul style="list-style-type: none">- <i>Niet van toepassing.</i>

INFORMATIELIJST

<p>1.9 Schilderwerk Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?</p>	<p>- <i>Is steeds bijgehouden.</i></p>
<p>1.10 Garanties Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar met betrekking tot uw onroerende zaak of apparatuur? Zo ja, welke en tot hoe lang?</p>	<p>- <i>Eventuele garanties gaan over op de koper.</i></p>

2. Voorzieningen

<p>2.1 Centrale verwarmingsinstallatie - Welk systeem? - Bouwjaar ketel? - Type ketel? - Onderhoudscontract? - Bijzonderheden?</p>	<p>- <i>Combiketel met radiatoren. 2009;</i> - <i>HR-combiketel;</i> - <i>Nee, in 2025 voor het laatst nagezien;</i> - <i>CV-ketel heeft een warm tapwater voorraadboiler.</i></p>
<p>2.2 Boiler / geiser - Welk systeem? - Bouwjaar? - Inhoud?</p>	<p>- <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Niet van toepassing.</i></p>
<p>2.3 Mechanische ventilatie - Bouwjaar? - Op welke ruimten van toepassing?</p>	<p>- <i>Mechanische ventilatie;</i> - <i>Keuken, badkamer en toilet.</i></p>
<p>2.4 Elektrische installatie - Aantal groepen? - Aardlekschakelaar aanwezig?</p>	<p>- <i>9 groepen;</i> - <i>Ja, 2 aardlekschakelaars.</i></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>- <i>Ja;</i> - <i>Ja;</i> - <i>Ja, t.p.v. de meterkast (glasvezel);</i> - <i>Ja, t.p.v. meterkast (glasvezel).</i></p>
<p>2.6 Gaskachel(s), houtkachel(s), open haard Wanneer zijn de rookgaskanalen het laatst geveegd? Functioneren de rookgaskanalen?</p>	<p>- <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Niet van toepassing.</i></p>
<p>2.7 Keukeninrichting Hoe oud is de keukeninrichting? Hoe oud is de keukenapparatuur?</p>	<p>- <i>2013;</i> - <i>2013; koelkast en de afzuigkap zijn van 2025.</i></p>
<p>2.8 Sanitair Wanneer zijn sanitair en tegelwerk geplaatst?</p>	<p>- <i>Alle sanitair en tegelwerken zijn van 2015.</i></p>
<p>2.9 Isolatie Waar en welke isolatie is toegepast? - Vloer - Spouwmuur - Dak - Plafonds / wanden - Beglazing</p>	<p>- <i>Ja, nageïsoleerd met foam;</i> - <i>Ja, geïsoleerd met glaswol bij de bouw;</i> - <i>Beperkt isolerende dakplaten;</i> - <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Geheel voorzien van dubbel glas (deels HR++).</i></p>

INFORMATIELIJST

3. Omgeving

<p>3.1 Hoe is de gezinssamenstelling van de buren? - Rechts (Nr. 26) - Links (Nr. 30)</p> <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 woonomgeving bekend, welke voor de koper wetenswaard zijn (bijvoorbeeld: mogelijke bestemmingsplanwijzigingen, mogelijke veranderingen in uitzicht of verkeerssituaties)?</p>	<p>- Echtpaar met één ouder kind; - Gezin met drie kinderen.</p> <p>- Niet voor zover bekend.</p> <p>- Prettige en kindvriendelijke woonomgeving, op korte afstand van speeltuin, Wolderwijd, NS-/busstation, winkelcentrum en scholen.</p> <p>- Neen.</p>
--	---

4. Milieuhygiëne

<p>4.1 Is er mogelijk asbesthoudend materiaal toegepast in of bij uw onroerende zaak (zeil, golfplaten, dakbeschot, 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>	<p>- Neen, niet voor zover bekend.</p> <p>- Neen.</p> <p>- Neen.</p>
---	---

5. Kadastrale Zaken

<p>5.1 Wat is de kadastrale aanduiding van uw onroerende zaak?</p> <p>5.2 Wat is de kadastrale oppervlakte van uw perce(e)l(en)? Eigen grond?</p> <p>5.3 Kloppen, voorzover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?</p> <p>5.4 Van wie zijn de erfafscheidingen? - Met de buren rechts? - Met de buren links? - Met de buren achter?</p> <p>5.5 Lopen er geschillen inzake grenzen, e.d.?</p>	<p>- Gemeente: Harderwijk - Sektie: F - Nummer: 1704</p> <p>- 118 m²; - Ja.</p> <p>- Ja, voor zover bekend wel.</p> <p>- Gezamenlijk; - Gezamenlijk; - Eigendom.</p> <p>- Neen.</p>
---	--

INFORMATIELIJST

6. Kwalitatieve Zaken

6.1 Rusten er op uw onroerende zaak erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of rechten, kettingbedingen, mandeligheden, anti-speculatiebedingen of andere bijzondere bepalingen (zoals voorkeursrechten)? Zo ja, welke?	- <i>Ja, zie eigendomsakte, algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Harderwijk 1972 zijn van toepassing.</i>
6.2 Is de eigendomsakte beschikbaar?	- <i>Ja, een kopie ligt ter inzage op het kantoor van de makelaar.</i>
6.3 Is er toestemming of goedkeuring vereist voor de verkoop van derden (bijvoorbeeld gemeente, curator, erfverpachter, parkeigenaar, V.V.E.)?	- <i>Neen.</i>
6.4 Zijn er fiscale bijzonderheden (bijvoorbeeld: BTW, bouwgrond of baatbelasting, voordeel overdrachtsbelasting, e.d.)?	- <i>Neen.</i>
6.5 Is er sprake van een (voorbereiding tot) aanwijzing in het kader van de Monumentenwet? (beschermd stads- of dorpsgezicht, gemeentelijk- of rijksmonument)?	- <i>Neen.</i>
6.6 Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op de onroerende zaak?	- <i>Neen, woonbestemming.</i>
6.7 Is er gebouwd of verbouwd zonder vergunning en/of melding?	- <i>Neen.</i>
6.8 Voldoet de onroerende zaak aan de eisen van nutsbedrijven/brandweer?	- <i>Ja.</i>
6.9 Zijn er aanschrijvingen en/of herstellingen voorgeschreven door overheid of nutsbedrijven?	- <i>Neen.</i>

7. Financiële Zaken

7.1 Wat is de waarde van de onroerende zaak volgens de geldende beschikking W.O.Z. ?	- <i>€ 395.000,- (peildatum 01-01-2025).</i>
7.2 Is de onroerende zaak voldoende verzekerd?	- <i>Ja.</i>
7.3 Wat bent u verschuldigd aan: - Onroerende zaak belasting - Zuiveringslasten - Afvalstoffenheffing - Rioolrecht	- Eigenaarsdeel per jaar: € 361,43 - Circa € 300,00 per jaar; - € 195,00 vast + € 8,00 per lediging; - € 198,00 per jaar (gezin).
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>
--	-------------------------------

INFORMATIELIJST

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>

9. Overige informatie

9.1 Wat is de bouwaard van de overige opstallen ? - Berging - Anders Zijn hierin bijzondere voorzieningen aanwezig (elektra, verwarming, isolatie)?	- <i>Aangebouwd / steen / tegel vloer / pannen dak en een bergzolder.</i> - <i>Houten tuinberging.</i> - <i>Elektra in de berging + veranda.</i>
9.2 Zijn er buitenkranen ? Zo ja, zijn deze af te tappen (bij vorst)?	- <i>Ja, t.p.v. de voor- en achtergevel;</i> - <i>Ja, t.p.v. de meterkast en de keuken.</i>
9.3 Hoe is de ligging van de tuin ?	- <i>De tuin is gelegen op het oosten.</i>
9.4 Wat is de gemiddelde breedte van de tuin? Wat is de gemiddelde diepte van de tuin?	- <i>Circa 5,00 meter;</i> - <i>Circa 9,00 meter;</i>
9.5 Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving? Is er een parkeervergunning nodig in uw straat of in de omgeving?	- <i>Voldoende;</i> - <i>Neen.</i>
9.6 Is u verder nog informatie bekend die voor koper van belang kan zijn?	- <i>De woning heeft een energielabel B. Geldig tot en met 20 juni 2035.</i> - <i>Jaarverbruik gas circa 450 m³;</i> - <i>Jaarverbruik elektra circa 1.515 kWh. NB: op basis van een éénpersoonshuishouden;</i> - <i>Er zijn twee kluizen. Van één is de code onbekend en deze kan dis niet afgesloten worden;</i> - <i>De verkoper heeft nieuwbouw gekocht. De oplevering staat gepland voor eind oktober 2026. Verkoper levert twee maanden later deze woning op, bij voorkeur wel met een "acht weken na oplevering clause".</i>

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 ingehuurd deskundige onverwijld bekend dient te worden gemaakt zodat het verkoopproces geen onnodige vertraging oploopt.

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

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

Ten behoeve van koper kan, op diens verzoek, in de op te stellen koopakte een **ontbindende voorwaarde** ten behoeve van het verkrijgen van een financiering (al of niet met Nationale Hypotheekgarantie) worden opgenomen. Koper dient zich te realiseren dat hij slechts een beroep op deze ontbindende voorwaarde kan doen als hij van tenminste 1 erkende geldverstrekking 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: Meerkoetmeen 28, 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			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- enkele vaste lamp	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kastenwand kleine slaapkamer	X		
- Lange kast zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- gordijnen hoofdslaapkamer		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- passpiegel kleine slaapkamer	X		
Woning - Keuken			
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
Woning - Sanitair/sauna			
Wastafel zolderkamer	X		
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		
- spiegel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
water-ornament	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- twee luxe plantenbakken (een voor, een achter)	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 financieringsvoorbehoud 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?

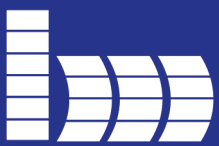
NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier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