



Te koop

Harderwijk
Mastmeen 41



Twee onder een kapwoning uit 1974 van 185 m².

Woonoppervlakte: 185 m²

Perceeloppervlakte: 331 m²

Inhoud van de woning: 655 m³

Bijgebouwen: Aangebouwd steen met bergzolder

Buitenruimte: Voortuin, achtertuin en zijtuin

Kamers: 6, waarvan 4 slaapkamers

Isolatie: dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Cv-ketel: Nefit trendline 2016

Ligging: unieke ligging aan en met vrij uitzicht op het water in de woonwijk Stadsweiden. Nabij het centrum van Harderwijk

Parkeren: op eigen terrein voor drie auto's

Energie label

B



Bijzonder:

Verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning. Een woning als deze komt zelden beschikbaar.



Omschrijving

Mastmeen 41

Ruime twee-onder-een-kapwoning met 4 slaapkamers, carport, berging en een unieke ligging aan en met uitzicht op het water. Een woning als deze komt zelden beschikbaar.

Op een unieke locatie aan het water in de geliefde woonwijk Stadsweiden staat deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met een woonoppervlakte van maar liefst 185 m² op een perceel van 331 m².

Vanuit de tuingerichte woonkamer en de achtertuin met diverse terrassen geniet je van een prachtig uitzicht over het Wolderwijd. De combinatie van een royale woonoppervlakte, een veelzijdige indeling en de bijzondere ligging aan het water maakt deze woning onderscheidend binnen het huidige aanbod.

De woning is in 2011 ingrijpend verbouwd, waarbij de indeling is gewijzigd en een royale uitbouw is gerealiseerd. Het resultaat is een ruime tuingerichte woonkamer met vloerverwarming, gashaard, dubbele schuifpuien en een fraai uitzicht op het water.

Welkom!



Vraagprijs: € 825.000,- k.k.



En verder...

Dankzij deze verbouwing is een royale leefruimte ontstaan met een directe verbinding naar de achtertuin en het Wolderwijd.

Begane grond

De ruime woonkeuken beschikt over een spoeeiland met zitmogelijkheid en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, koelkast, vaatwasser (2026) en Quooker (2026). Via de schuifpui is er direct toegang tot een heerlijk terras. De open keuken staat in verbinding met het leefgedeelte aan de voorzijde van de woning, waar een inzethaard aanwezig is. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor een inrichting naar eigen wens, bijvoorbeeld als zitkamer, speelruimte, werkplek of een combinatie hiervan.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan één is voorzien van een wastafelmeubel. Op de overloop is een airconditioning geplaatst (2024) die zowel kan verwarmen als koelen en dankzij de centrale ligging alle slaapkamers op deze verdieping bereikt. De badkamer is in 2025 gemoderniseerd met nieuwe vloertegels en een spiegelkast en beschikt verder over een douchecabine, vrijhangend toilet en wastafelmeubel.

Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over een ruime slaapkamer met dakkapel en wastafel. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een tweede badkamer met ligbad-/douchecombinatie. Ook zijn hier de aansluitingen voor de wasapparatuur, de cu-opstelling en praktische bergruimte aanwezig. Via een ulizotrap is de vliering/bergzolder bereikbaar.

Ook buiten is het volop genieten

Aan de voorzijde beschikt de woning over een verzorgde voortuin, een carport, een verwarmde berging en parkeergelegenheid op eigen terrein voor drie auto's. Boven de berging is een ruime bergzolder. Via de zijtuin met een bergkast is de achtertuin bereikbaar.

De achtertuin is fraai aangelegd met veel groen en diverse terrassen, waardoor er op verschillende momenten van de dag een prettige plek in de zon of schaduw te vinden is. Vanaf de terrassen en vanuit de woning is er een prachtig uitzicht over het Wolderwijd.

Perceel van 331 m²



En verder...

Duurzaamheid en voorzieningen

De woning heeft energielabel B en is voorzien van diverse duurzame voorzieningen. Zo zijn er in 2023 veertien zonnepanelen geplaatst, is de woning volledig voorzien van dubbele beglazing, waaronder HR++-glas in de dubbele schuifpui, en is aan de achterzijde in 2021 elektrisch bedienbare zonwering aangebracht. De cv-ketel dateert uit 2016.

Woonwijk

Stadsweiden is een populaire en ruim opgezette woonwijk aan de noordzijde van Harderwijk, direct gelegen aan het Wolderwijd. De wijk staat bekend om haar kindvriendelijke karakter, groene woonomgeving en uitgebreide voorzieningenaanbod. Met een eigen winkelcentrum, scholen, sportvoorzieningen en recreatiemogelijkheden bevinden alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand. Ook het centrum van Harderwijk is eenvoudig bereikbaar.

1e etage: overloop met airco-installatie, drie slaapkamers waarvan één met wastafelmeubel, badkamer voorzien van douchecabine, urijhangend toilet, wastafelmeubel en spiegelkast.

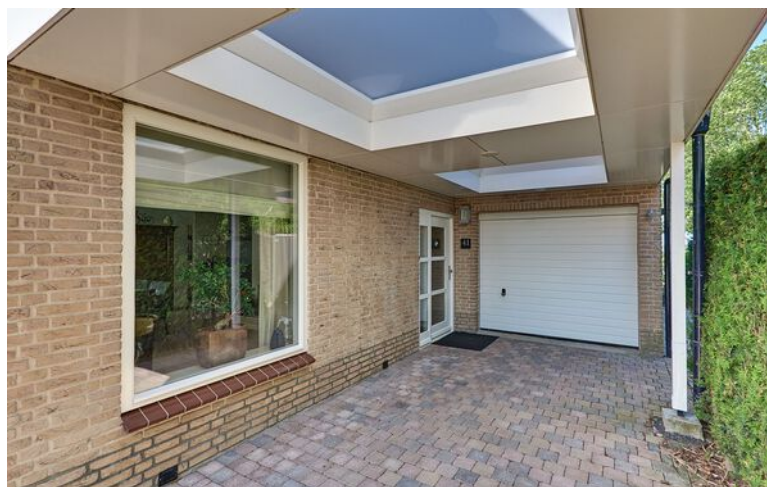
2e etage: overloop, ruime slaapkamer met dakkapel en wastafel, tweede badkamer met ligbad-/douchecombinatie, aansluitingen voor wasmachine en droger, opstelplaats van de cv-installatie, bergruimte en toegang tot de vlizotrap.

De aansprekende punten van deze woning zijn o.a.:

- unieke ligging direct aan het water met uitzicht over het Wolderwijd;
- circa 185 m² woonoppervlakte op een perceel van 331 m²;
- woonkeuken, multifunctioneel leefgedeelte en tuingerichte woonkamer;
- vier slaapkamers en twee badkamers;
- fraai aangelegde tuin met diverse terrassen aan het water;
- carport, verwarmde berging en parkeren op eigen terrein;
- energielabel B, 14 zonnepanelen en airco-installatie;
- gelegen in de populaire woonwijk Stadsweiden.

Tuingerichte woonkamer!





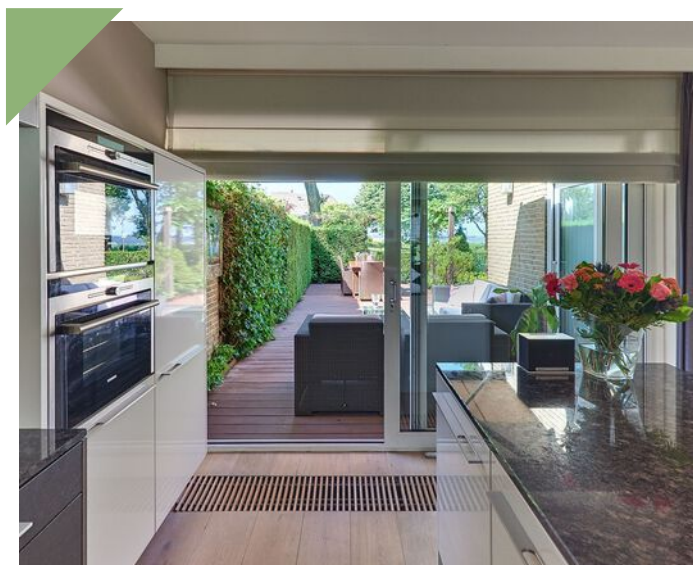
Voortuin met carport,
verwarmde berging en
parkeren op eigen terrein!





VAN DER HOEK
MAKELAARDIJ





De open woonkeuken staat in verbinding met het leefgedeelte aan de voorzijde van de woning.



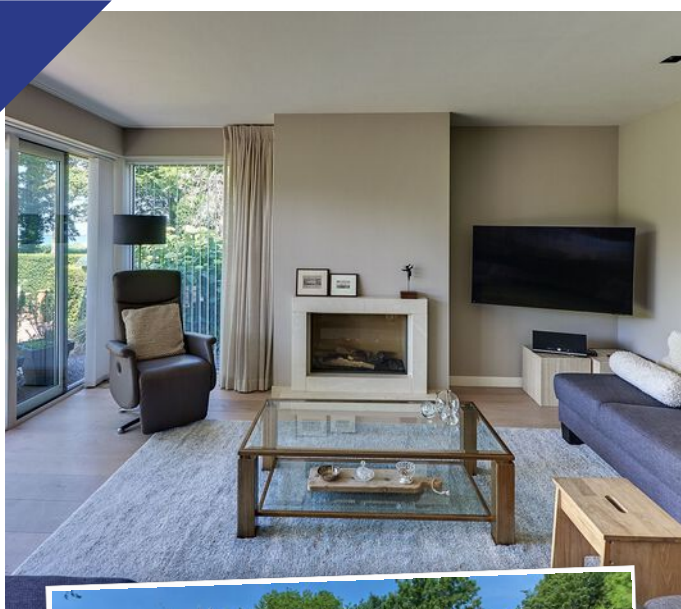
Via de schuifpui in de keuken is er direct toegang tot een heerlijk terras en prachtig uitzicht.

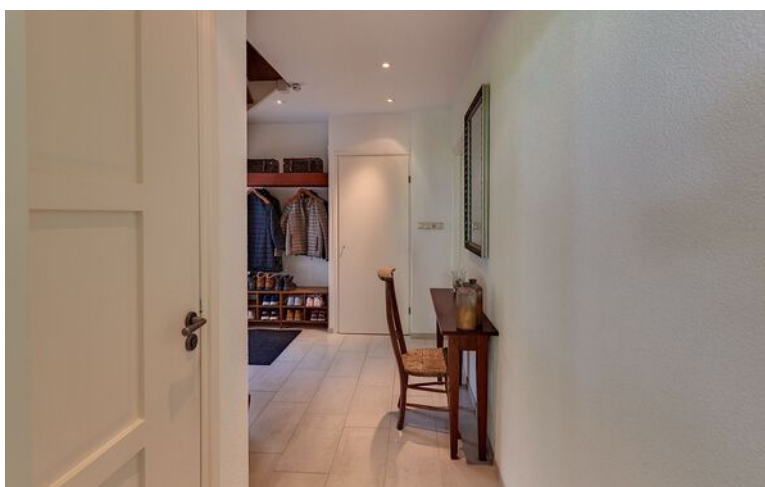


Tuinkamer met
zicht op het
Wolderwijd!



VAN DER **HOEK** 
MAKELAARDIJ





Vanuit de ruime entree/hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang kom je op de eerste verdieping.





Eerste verdieping met 3 slaapkamers en badkamer.

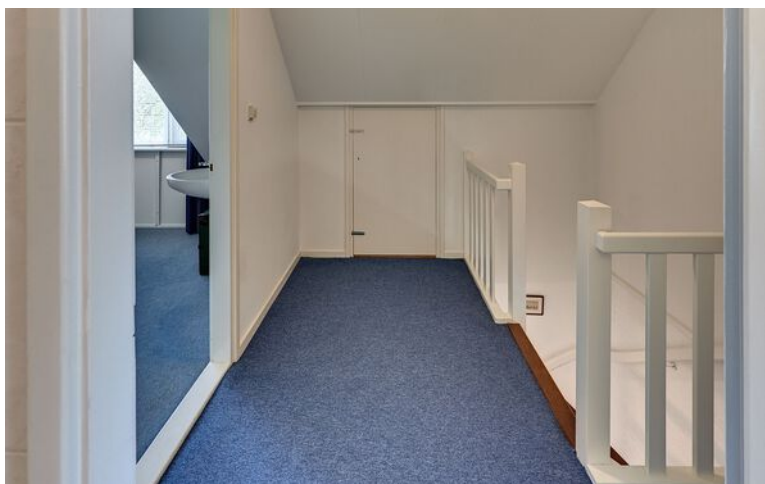


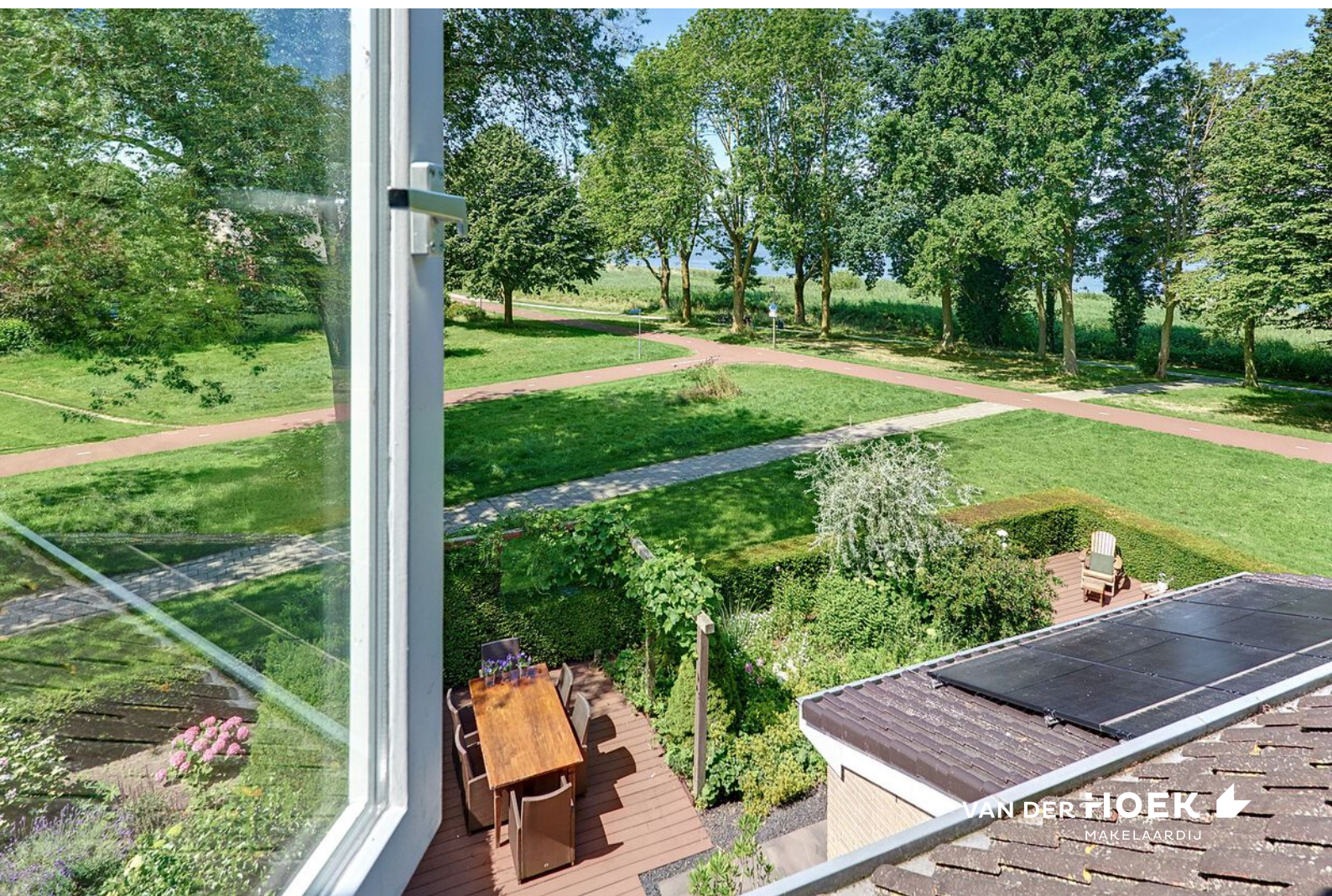
De badkamer is in 2025
gemoderniseerd met nieuwe
vloertegels en een
spiegelkast.



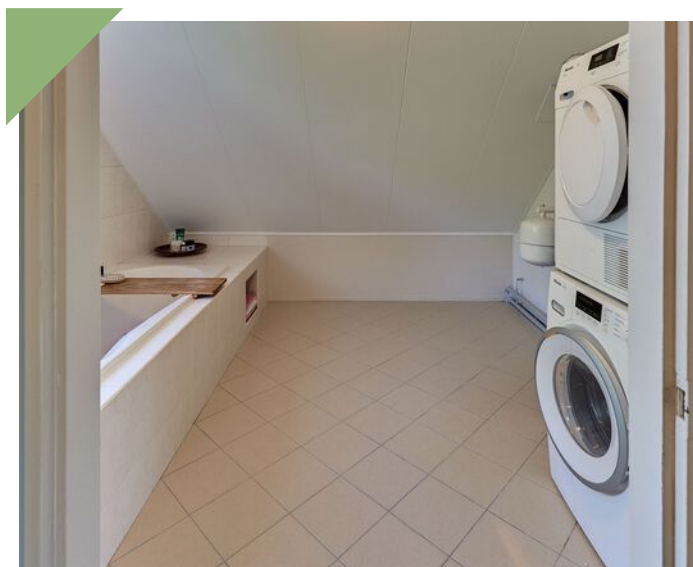
Op de 2e verdieping is nog
een ruime slaapkamer,
extra bergruimte
en toegang tot de vliering.

En kijk eens naar het uitzicht
op de volgende pagina.....



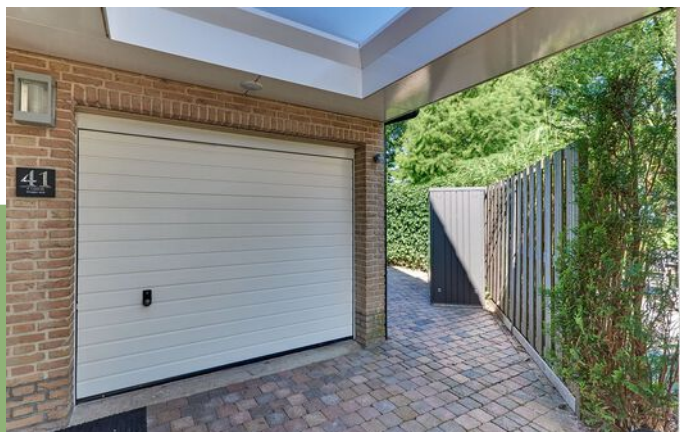


VAN DER HOEK
MAKELAARDIJ

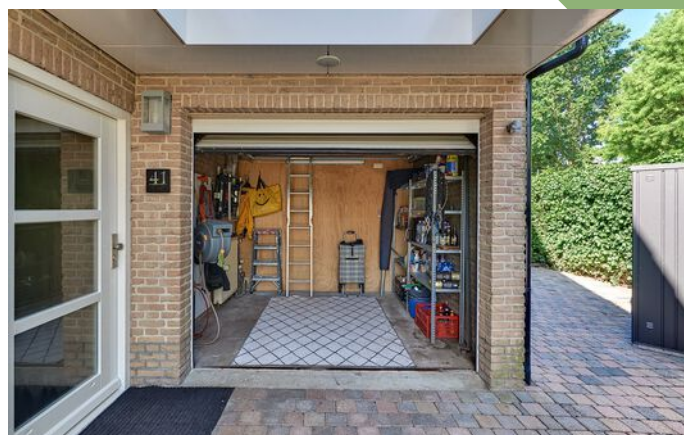


Ook nog een 2e badkamer met ligbad, wasmachine & droger en de cv-installatie.





Zijtuin | berging met bergzolder





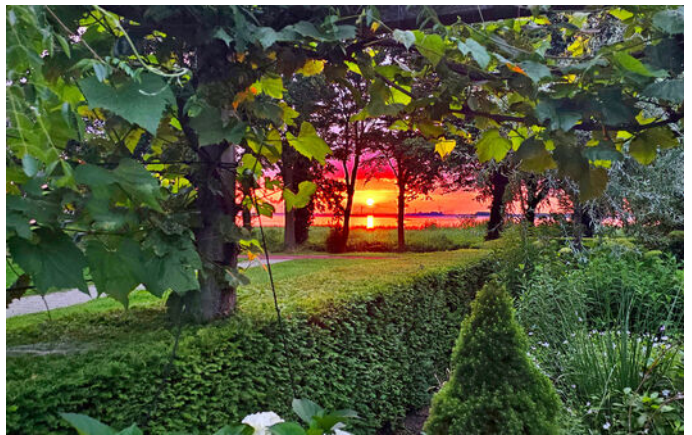
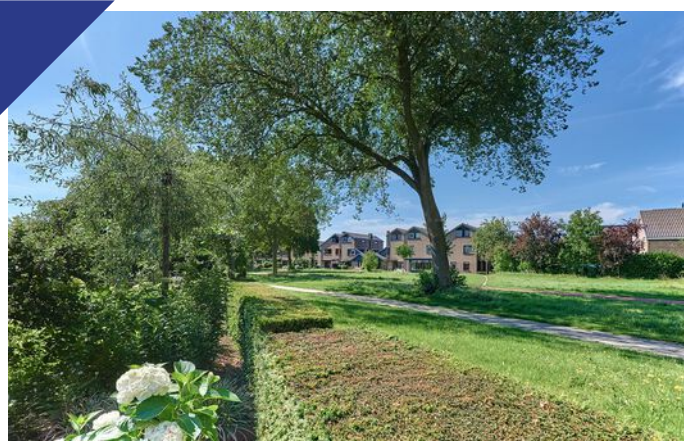
Royale voortuin
met carport en
oprit.



VAN DER **HOEK** 
MAKELAARDIJ



VAN DER HOEK
MAKELAARDIJ



Unieke ligging aan het Wolderwijd!



Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Interieur - Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	↳		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	↳		
Losse (hang)lampen		↳	
Designlamp boven het keuken eiland			↳
Lamp boven de eettafel en bedlampen	↳		
Interieur - (/losse) kasten, legplanken			
Stellingen en werkbank in de berging	↳		
Losse kasten		↳	
Interieur - Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	↳		
Gordijnen	↳		
Overgordijnen	↳		
Vitrages	↳		
Rolgordijnen	↳		
Lamellen	↳		
Jaloezieen	↳		
(Losse) horren/rolhorren	↳		
Interieur - Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	↳		
Houten vloer(delen)	↳		
Laminaat	↳		
Plavuizen	↳		
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	↳		
(Gas)kachels	↳		
Designradiator(en)	↳		

Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Interieur - Overige			
Kapstok	↳		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bouenkasten)	↳		
Keuken - Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	↳		
Afzuigkap	↳		
Combi-oven/combimagnetron	↳		
Koelkast	↳		
Vriezer		↳	
Vaatwasser	↳		
Quooker	↳		
Stoomoven	↳		
Keuken - Keukenaccessoires			
Barkrukken	↳		
Sanitairsauna - Toilet			
Toilet	↳		
Toiletrolhouder	↳		
Toiletborstel(houder)	↳		
Fontein	↳		
Sanitairsauna - Badkamer			
Ligbad	↳		
Douche (cabine/scherm)	↳		
Wastafel	↳		
Wastafelmeubel	↳		
Planchet	↳		
Toiletkast	↳		

Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Badkamer Toilet	↳		
Badkamer Toiletrolhouder	↳		
Badkamer Toiletborstel(houder)	↳		
Woning - Sanitair/sauna			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	↳		
(Voordeur)bel	↳		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	↳		
Rookmelders	↳		
(Klok)thermostaat	↳		
Airconditioning	↳		
Exterieurinstallatiesveiligheidenergiebesparing - Warmwatervoorziening			
CV-installatie	↳		
Zonwering buiten	↳		
Exterieurinstallatiesveiligheidenergiebesparing - Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	↳		
Zonnepanelen	↳		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	↳		
Beplanting	↳		
Buitenverlichting	↳		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	↳		
Tuinhuis/buitenberging	↳		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	↳		
Vlaggenmast(houder)	↳		

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Bijzonderheden	
1 a	
Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?	Ja
Zo ja, welke?	Er zijn twee percelen tuingrond van de Gemeente Harderwijk aangekocht.
1 b	
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?	Nee
Zo ja, welke zijn dat?	
1 c	
Wijken de huidige terreinafscheidings af van de kadastrale eigengrenzen?	Nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	
1 d	
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?	Nee
Zo ja, graag nader toelichten:	
1 e	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Zo ja, welke grond?	
1 f	
Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?	Nee
Zo ja, welke?	Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de akte van levering en de algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Harderwijk 1961, 1992 en 2009.
1 g	
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
1 h	
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee
Zo ja, hoe lang nog?	
1 i	
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
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
1 j	
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:	
Duur:	
1 k	
Is er sprake van onteigening?	Nee
1 l	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	
1 m	
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?	
1 n	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	
1 o	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zo ja, welke?	
1 p	
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?	
1 q	
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
1 r	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?	Nee
Zo ja, waarom?	
1 s	
Hoe gebruikt u de woning nu?	Woning
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?	
Gevels	
2 a	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zo ja, waar?	
2 b	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, waar?	
2 c	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Niet bekend
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	Geen gevelisolatie aanwezig; gevel isolatie is waarschijnlijk ingezakt in de spouw. De nieuwbouw/uitbouw is in 2011 wel volledig geïsoleerd.
2 d	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Ja
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	Er heeft een grondige gevelreiniging plaatsgevonden in circa 2007. Methode onbekend maar wel met een chemisch reinigingsmiddel door de firma Hendriks.
Dak(en)	
3 a	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	Het dak van de carport is van het bouwjaar 1997. De carport is gebouwd met bouwvergunning in 1997.
Overige daken:	Het dak van het woonhuis is van het bouwjaar 1974 Het dak van de nieuwbouw/uitbouw is van 2011.
3 b	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	In de uitbouw ter hoogte van doorvoer gashaard. Door van de Kolk hersteld.
3 c	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
3 d	
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Bij de verbouwing in 2011 is het dak van de uitbouw/berging volledig vernieuwd en onder een andere hellingshoek geplaatst.
3 e	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Het dak van de uitbouw is in 2011 geïsoleerd.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Het dak op de 2e verdieping.
3 f	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zijn de regenwaterafvoer lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
3 g	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	Het hout van de dakgoot aan de achterzijde links is aangetast.
Kozijnen, ramen en deuren	
4 a	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?	Hout en aluminium (schuifpui is van aluminium).
4 b	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Bijgehouden tot heden (in eigen beheer)
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	
4 c	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	
4 d	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
4 e	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas?	In 2007 is er in bestaande glasopeningen nieuw dubbel glas geplaatst. Tijdens de verbouwing in 2011 is er in de tuingerichte woonkamer een nieuwe dubbele schuifpui geplaatst met HR ++ glas. Het glas in de enkele schuifpui van de tuingerichte woonkamer is van 2007.
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	
4 f	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden	
5 a	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
5 b	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
5 c	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Ja

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, waar?	In de slaapkamers aan de voorzijde is er spanning rondom het kozijn. Deze scheurtjes zijn hersteld door stucadoor Van Bijsteren. De spanning is nog wel aanwezig.
5 d	
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?	Nee
Zo ja, waar?	
5 e	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
5 f	
Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Het materiaal is onbekend maar lijkt op een minerale wol. Het is geen PUR. In 2011 is er in de woonkamer een nieuwe geïsoleerde vloer voor vloerverwarming gelegd.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	De berging niet.
Fundering, kruipruimte en kelder	
6 a	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	
6 b	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
Is de kruipruimte droog?	MEESTAL
Zo nee of meestal, toelichting:	De kruipruimte is wel droog maar de kelder (ook via kruipluik bereikbaar) staat soms met water gevuld. Dit is afhankelijk van de grondwaterstand bij het meer.
6 c	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	
6 d	
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Ja
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	Nee
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	Geen problemen maar wel af en toe een pomp gebruiken die het water uit de kelder pompt. Het waterpeil van het Veluwemeer wordt seizoensmatig beheerd en varieert gedurende het jaar. Dicht bij het Veluwemeer kan het meerpeil direct invloed hebben op de grondwaterstand.
Installaties	
7 a	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?	CV installatie Airconditioning Elektrisch Quooker in de keuken geeft warm water en kokend water. (Geen warm water direct vanaf de cv-ketel). Gashaard
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Merk van de installatie(s):	CV Nefit HR Combi 2016 Airco is Mitsubishi Split model SRK25ZSX-W 2022 Quooker Twin Tap 2026 Gashaard Dru Apollo 80 2011
Type(nummer) van de installatie(s):	CV Nefit HR Combi 2016 Airco is Mitsubishi Split model SRK25ZSX-W 2022 Quooker Twin Tap 2026 Gashaard Dru Apollo 80 2011
Installatiedatum van de installatie(s):	CV Nefit HR Combi 2016 Airco is Mitsubishi Split model SRK25ZSX-W 2022 Quooker Twin Tap 2026 Gashaard Dru Apollo 80 2011
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	CV wordt in 2026 nog onderhouden Airco in 25-10 2024 Gashaard geen onderhoud gehad
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	CV door Guliker Airco door HR montage / aircobaas
7 b	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	
7 c	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
7 d	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	
7 e	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
7 f	
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	extra lus in de badkamer
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	In de tuingerichte woonkamer (nieuwbouw/aanbouw 2011). De verdeler zit in de berging.
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	Er ligt een extra lus in de badkamervloer
7 g	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
7 h	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper?	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	14
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?	360 Wp per paneel
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Solarwatt Vision H 3.0 Style
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Nee
Zo ja, welke?	NVT
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2023 door Groen Opgewekt uit Meppel Dit bedrijf is failliet gegaan.
Installateur:	Door leverancier
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Nee
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	Van 10-2024 tot 10-2025 terug levering 2.131 kWh
Aantal kWh:	Van 10-2024 tot 10-2025 verbruik 3.042 kWh
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	De installateur van de zonnepanelen is failliet. De installateursgarantie is niet overgenomen door een andere partij. Het is verkoper niet bekend of eventuele fabrieksgaranties nog van kracht zijn. Verkoper verstrekt hierover geen garanties en aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
7 i	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	Het schoorsteenkanaal is gereinigd op 21-11-2024 en daarna niet meer gestookt. Advies om bij intensief stoken en pijp in te brengen ium leeftijd van het rookkanaal. De rookgasafvoer van de gashaard in de tuingerichte woonkamer verloopt via de zijgevel naar het dak. Deze rookgasafvoer is niet gereinigd.
7 j	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	2024
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
7 k	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	Meterkast is vernieuwd 2011 en aangepast met plaatsing zonnepanelen in 2023 Qoocker in de keuken in 2026 vernieuwd
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	
7 l	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	
7 m	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	Aanwezig op de uliering boven de berging en werkzaam in de badkamer en het toilet.
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	in 2025 gereinigd
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	circa 7/8 jaar oud
7 n	
Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
7 o	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	Rookmelders zijn circa 2 jaar oud.
Sanitair, riolering en keuken	
8 a	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Ja
Zo ja, welke?	Er hangt een roos in de badkamer. Op die plek is de tegel kapot. Een extra tegel is aanwezig. Gebruikerssporen aanwezig.
8 b	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	2001 en upgrade in 2025 met nieuwe vloertegel en spiegelkast
8 c	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
8 d	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
8 e	
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Zo ja, welke?	
8 f	
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?	
8 g	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2011
8 h	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2011 De Quooker en de vaatwasser zijn in 2026 vervangen
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
8 i	
Heeft u een kokend water kraan?	Ja

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	De Quooker met beide kranen zijn in 2026 vervangen
Diversen	
9 a	
Wat is het bouwjaar van de woning?	1974 en grondig verbouwd in 2011
9 b	
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?	Nee
Zo ja, welke en waar?	
9 c	
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
9 d	
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee
Zo ja, waar?	
9 e	
Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?	Nee
9 f	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Nee
9 g	
Heeft u elders lekkages gehad?	Nee
9 h	
Is de grond verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	
9 i	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	Nee
9 j	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?	Nee
Zo ja, waar?	
9 k	
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?	
9 l	
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?	Nee
Zo ja, waar?	
9 m	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	carport in 1997 dakkapel in 1997 verbouwing/aanbouw in 2011
Zo ja, in welk jaartal?	carport in 1997 dakkapel in 1997 verbouwing/aanbouw in 2011
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Verbouwing in 2011 is uitgevoerd door Van de Kolk uit Garderen
9 n	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	
9 o	
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
9 p	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	B
Vaste lasten	
10 a	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	615,80
Belastingjaar?	2026
10 b	
Wat is de WOZ-waarde?	673000
Peiljaar?	01-01-2025
10 c	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	489,00
Belastingjaar?	2026
10 d	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	393,00
Belastingjaar?	Afvalstoffenheffing 2026 € 195,00 Riool- en waterzorgheffing 2026 € 198,00
10 e	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	255
Elektra:	0
Water:	15
Stadsverwarming:	0
Anders:	Maandbedrag van gas en elektra samen bedraagt € 255
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	1507
Elektriciteit hoog (kWh):	1535
Elektriciteit laag (kWh):	1507
Elektriciteit totaal (kWh):	3042
Water (m ³):	79
Stadsverwarming (GJ):	NVT

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Anders:	NVT
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2
10 f	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	
10 g	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	0
Heeft u alle canons betaald?	NVT
Is de canon afgekocht?	NVT
Zo ja, tot wanneer?	
10 h	
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?	
10 i	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	
Garanties	
11 a	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	Nee
Zo ja, welke?	De installateur van de zonnepanelen is failliet. De installateursgarantie is voor zover verkoper bekend niet overgenomen door een andere partij. Het is verkoper niet bekend of eventuele fabrieksgaranties nog van kracht zijn. Verkoper verstrekt hierover geen garanties en aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.
Nadere Informatie	
12 a	

Vragenlijst

Vraag

Overige zaken

Antwoord

*In de kelder is een niet-functionele vaste kluis (restant) aanwezig. Deze blijft achter in de woning.

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.

In de koopovereenkomst zullen de volgende clausules worden toegevoegd:

- Notariskeuze koper.
- Ouderdomsclausule.
- Artikel over de waarborgsom.
- Artikel over de informatie-/onderzoeksplicht.

De nadere uitwerking van deze clausule(s) zijn op te vragen bij de makelaar.

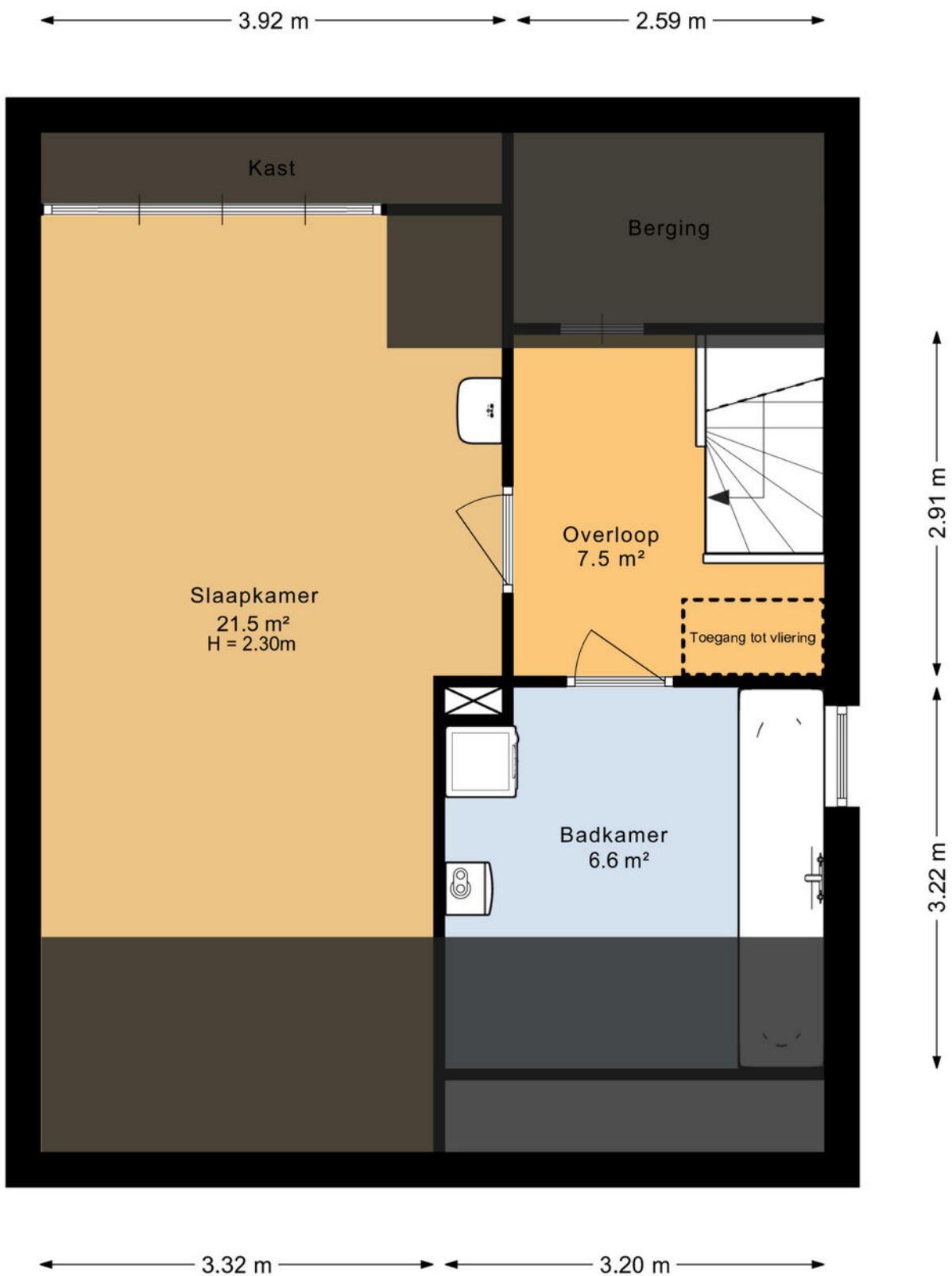
Plattegrond



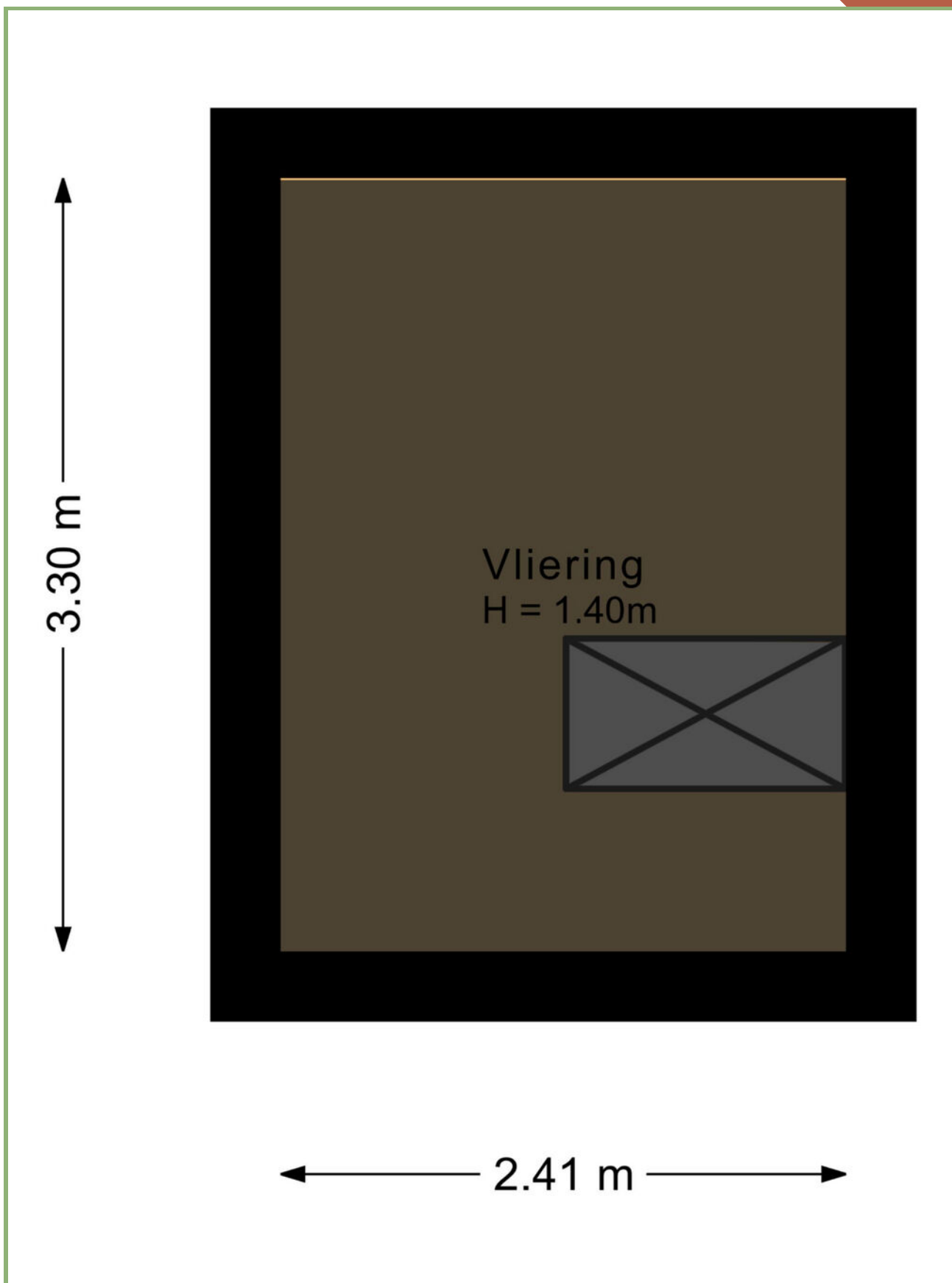
Plattegrond



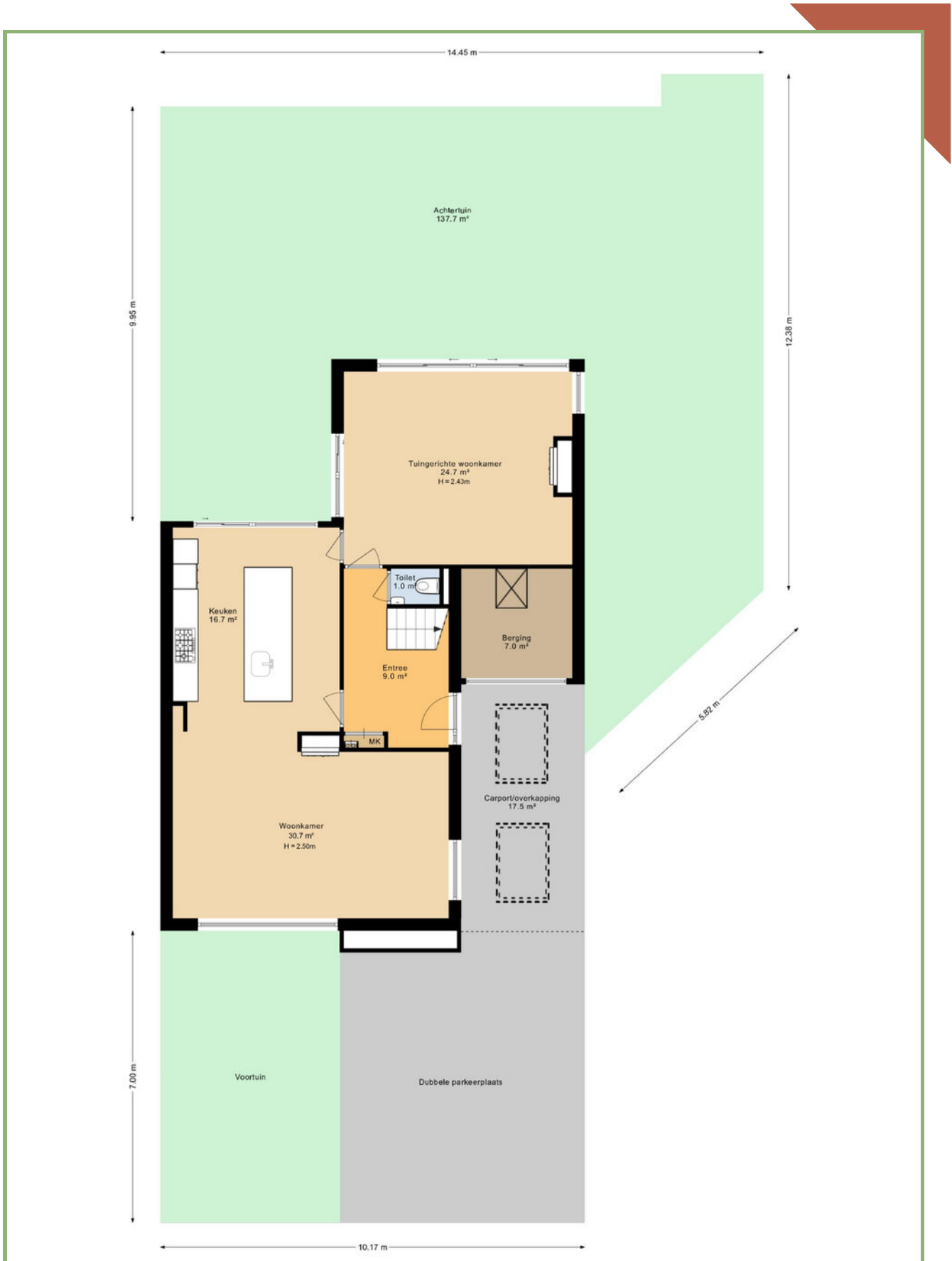
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond




Kadaster: Harderwijk

Sectie F, perceel 56, 1769 en 2311

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Harderwijk</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 56</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

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

Beleef het in Harderwijk!

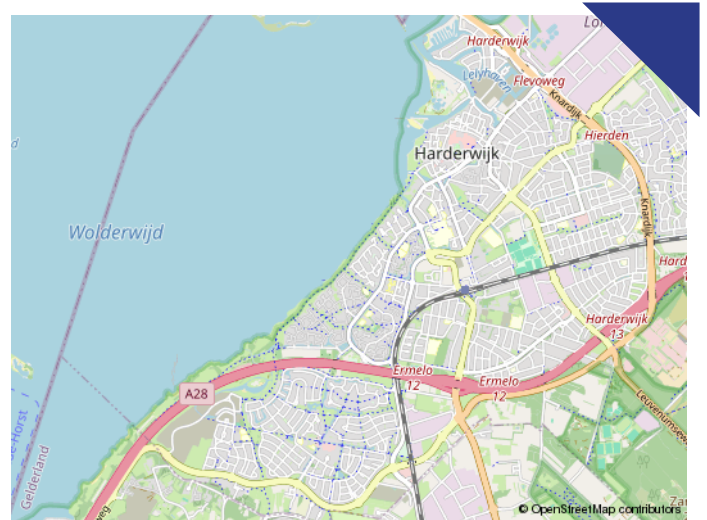


Over de wijk Stadsweiden

De populaire en kindvriendelijke woonwijk Stadsweiden ligt aan de rand van Harderwijk, direct aan het Wolderwijd. De wijk heeft een eigen winkelcentrum, diverse basisscholen, wijkcentrum "De Roef" (in 2022 nieuw geopend) en een dierenweide. De gezellige binnenstad van Harderwijk, het NS-station en het streekziekenhuis zijn allemaal in de nabije omgeving te vinden.

In 1977 is het winkelcentrum "Stadsweiden" gebouwd, hier zijn o.a. een Jumbo, Kruidvat, kapper, poelier, apotheek en een zonnestudio gevestigd.

De Wijk is goed te bereiken met de auto en het openbaar vervoer en ligt binnen het fietsnetwerk van Harderwijk.



Van begin jaren '70 tot midden jaren '80 werd de wijk in verschillende fasen (blokken) gebouwd. Tot de bouw van Drielanden was het de grootste wijk van Harderwijk en telt momenteel circa 8.000 inwoners (cijfers 2021). 37% van deze 8.000 inwoners zijn gezinnen.

Mastmeen 41



Stadsweiden is een geliefde wijk waar veel mensen langer dan gemiddeld blijven wonen.

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.

Mogelijke Extra clausules

As is where is

Verkoper wil geen enkele aansprakelijk aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Niet-bewoondclausule

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen van casu quo gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Evt.: Om dit risico te beperken heeft de verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te laten voeren. Van deze inspectie heeft koper geen gebruik gemaakt.

Asbestclausule

Koper is ermee bekend dat in de onroerende zaak (mogelijk) asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig (kunnen) zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan ... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik.

Mogelijke Extra clausules

Notariskeuze koper

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

1. De meerkosten die een door de koper geselecteerde notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper (royementsakte) ten opzichte van het gangbare bedrag voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper van € 250,-- inclusief BTW en kadasterkosten (per door te halen hypotheek met een maximum van 2 doorhalingen) komen voor rekening van koper.
2. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper.
3. Indien koper op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst nog geen keuze heeft gemaakt voor een notaris, dan wordt de notariskeuze open gelaten. Koper dient echter binnen uiterlijk 7 werkdagen na ondertekening van de koopovereenkomst aan de makelaar van de verkoper kenbaar te maken bij welke notaris de akte van levering gepasseerd dient te worden. Indien koper niet binnen 7 werkdagen na ondertekening van de koopovereenkomst de notariskeuze aan de makelaar van de verkoper kenbaar heeft gemaakt, kiest verkoper een notaris. De notariskosten blijven ook in dit geval voor rekening van koper.
4. Bij een notariskeuze buiten de straal van 10 kilometer zal de makelaar de inspectie van de woning en de meterstanden opname verzorgen, maar niet bij de overdracht aanwezig zijn.

Aanvulling Bankgarantie/Waarborgsom

Indien is afgesproken dat de koper de verplichting heeft om een bankgarantie of waarborgsom te deponeren of storten bij de bovengenoemde notaris, verzoekt de verkoper aan de notaris om toezicht te houden op tijdige nakomen van deze verplichting door koper. Aangezien de afwikkeling van de akte berust bij de notaris en de waarborgsom of bankgarantie ten kantore van de notaris binnen dient te komen, verzoeken verkoper en diens makelaar de notaris om koper te wijzen op zijn verplichting in deze en toe te zien op tijdige nakoming door koper van deze verplichting.

Indien op de overeengekomen datum koper zijn verplichting ten aanzien van de bankgarantie/waarborgsom niet is nagekomen, zal koper door verkoper in gebreken gesteld worden.

Informatie-/onderzoeksplicht

1. De door verkoper en/of verkopende makelaar direct en/of indirect verstrekte informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Het is echter niet uit te sluiten dat de verstrekte informatie onjuist is en/of fouten bevat en/of onvolledig is.
2. Koper verplicht zich zelfstandig de verstrekte informatie te (laten) controleren en zich zelfstandig een beeld te vormen van de feiten en omstandigheden die bij de aankoopbeslissing van belang zijn. Koper verplicht zich, voor zover koper daartoe onvoldoende deskundig is, zich door eigen deskundigen ter zake te laten adviseren.
3. Verkoper verklaart jegens zijn makelaar en de koper dat de door hem ingevulde "informatielijst" is aangepast aan eventueel naderhand gebleken gebreken, feiten en/of omstandigheden, en dat deze lijst de laatste stand van zaken getrouw weergeeft. De verkopend makelaar aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onjuiste of onvolledige invulling van de informatielijst.
4. De NEN2580 is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De juistheid wordt door verkoper of verkopend makelaar echter niet gegarandeerd. Het bepaalde in lid 2 is hierop onverminderd van toepassing. De in promotie vermelde (woon) oppervlakte van de woning is een circa maat en een vrijblijvende indicatie. Koper verplicht zich zelfstandig de oppervlakte vast te (laten) stellen.

Zelf ook verkopen?

Haal het maximale uit de verkoop van jouw woning/appartement.

Je wilt jouw huis verkopen en natuurlijk voor de beste prijs, aan de beste koper. Tijdens de verkoop van een huis zijn er heel wat zaken waarbij stilgestaan moet worden. Welke verkoopstrategie past het beste bij jou en bij jouw huis? Hoe onderhandel je over de prijs? Wat zijn de valkuilen? Bij een verkoopproces komen dus een groot aantal factoren kijken. Wij hebben hier meer dan 70 jaar ervaring in en ondersteunen je graag bij een snelle en succesvolle verkoop. Wij zorgen ervoor dat jij het maximale uit de verkoop jouw woning haalt.

Wij verzorgen geheel GRATIS een waardebepaling 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 en 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
+31 (0) 341 - 41 22 41

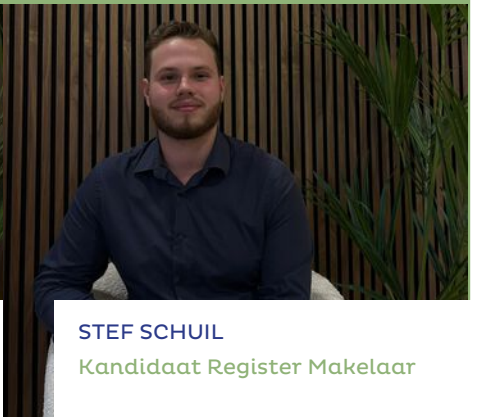
Maak kennis met ons team:



JAN PETER VAN DEN BRINK
Register Makelaar & Taxateur



URSELA ENGBERSEN
Assistent Makelaar



STEF SCHUIL
Kandidaat Register Makelaar



SYLVIA KEIJZER - LUITING
Medewerker Binnendienst



ESTHER NICOLAI - TER STEEG
Medewerker Binnendienst



JULIA VAN LOENOORD
Medewerker Binnendienst

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