

# Van huis naar *thuis!*

**stijkel**  
MIJN MAKELAAR



**Tubadreef 52**  
Harderwijk



Vraagprijs  
€ 525.000,- k.k.



Kom snel  
*binnenkijken!*

Voel je thuis  
bij **Stijkel**



# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

**137 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE

**163 m<sup>2</sup>**

INHOUD

**481 m<sup>3</sup>**

TUINLIGGING

**Zuid**

AANTAL KAMERS

**5, waarvan 3 slaapkamers**

BOUWJAAR

**2014**

ISOLATIE

**Volledig geïsoleerd**

LOCATIE

**aan water, aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht**

EnergieLabel A +



# Omschrijving

Markant, stijlvol en robuust.

Dit royale HERENHUIS met prachtige veranda, grote schuur en fraai aangelegde voor- en achtertuin straalt klasse uit. De statige gevel, de karakteristieke kozijnen met roedeverdeling en de markante rode baksteen, gecombineerd met natuurleien als gevelafwerking, geven de woning een tijdloze en stijlvolle uitstraling.

Met recht een woning met allure...

De huidige eigenaren zijn de eerste bewoners van deze woning. Tijdens de bouw hebben zij gekozen voor diverse meerwerkopties, waarvan de uitbouw van de woonkamer direct in het oog springt. Hierdoor is een heerlijk royale leefruimte ontstaan die dankzij de grote glazen schuifpui naadloos overloopt in de achtertuin. De sfeervolle veranda vormt dan ook een prachtig verlengstuk van het woongenot.

Doordat bijna alle verdiepingen zijn voorzien van rechte wanden, is de woning bijzonder praktisch ingedeeld en beschikken de slaapkamers over verrassend veel ruimte. Bovendien wordt de gehele woning verwarmd middels vloerverwarming, waardoor radiatoren ontbreken. Dit zorgt niet alleen voor extra comfort, maar ook voor optimale indelingsmogelijkheden. Op de begane grond ligt een moderne pvc-vloer en zowel de eerste als de tweede verdieping zijn afgewerkt met een neutrale laminaatvloer. Beide vloeren zijn uitstekend geschikt in combinatie met vloerverwarming.

**Welkom (thuis)  
aan de  
Tubadreef 52**

In 2024 is de begane grond volledig opgefrist. Daarnaast zijn zowel de voor- als achtertuin opnieuw aangelegd, is de bestaande schuur vergroot en is de fraaie veranda gerealiseerd. De extra bergruimte is ideaal voor het stallen van (bak)fietsen en het opbergen van overige spullen.

De veranda kan op frisse dagen of avonden eenvoudig worden afgesloten met glazen schuifpanelen. Hierdoor is het een heerlijke plek om te ontspannen met een goed boek of tijdschrift.

En zoals de huidige bewoners ons vertelden: 'ook de gezellige borrel- en barbecueavonden zijn hier uitstekend vol te houden... !'

De woning ligt op een fantastische locatie in de jonge en geliefde woonwijk Drielanden. Het wijkwinkelcentrum, diverse basisscholen en de uitvalswegen bevinden zich op slechts enkele minuten afstand. Bovendien ligt het fraaie Crescentpark letterlijk voor de deur.

Dit schitterend aangelegde park biedt volop ruimte om te spelen, wandelen en recreëren voor jong en oud. Een unieke plek waar kinderen heerlijk kunnen ravotten, terwijl ouders vanuit huis eenvoudig een oogje in het zeil kunnen houden.

# Omschrijving

De woning is gebouwd in 2014. Destijds hadden de huidige eigenaren een van de eerste keuzemogelijkheden binnen dit nieuwbouwproject. Zij kozen heel bewust voor Tubadreef 52, onder andere vanwege de fraaie gevelafwerking met natuurleien én de royale kavel. Met een perceeloppervlakte van maar liefst 163 m<sup>2</sup> beschikt deze woning over een beduidend groter perceel dan de meeste vergelijkbare woningen in de straat. Ook de gunstige ligging van de achtertuin op het zuidoosten speelde een belangrijke rol bij hun keuze.

Bij de bouw is de woning uitstekend geïsoleerd en volledig voorzien van HR++-beglazing. In combinatie met de zes zonnepanelen, die in 2024 zijn geplaatst, resulteert dit in een fraai energielabel A+.

Kortom; ben je op zoek naar een energiezuinige woning met veel ruimte, een stijlvolle uitstraling én een toplocatie? Neem dan gerust contact met ons op voor een vrijblijvende bezichtiging. Wij laten je deze



**Een huis  
wat voelt als  
'een warme jas'**

prachtige woning graag persoonlijk ervaren!

## Indeling

### Begane grond:

entree, hal, toilet met fonteintje, meterkast, trapopgang, royale woonkamer met praktische trapkast en schuifpui naar de tuin, open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en een fraai uitzicht over het Crescentpark.

### Eerste verdieping:

overloop, twee ruime slaapkamers en een compleet ingerichte badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafel en tweede toilet.

### Tweede verdieping:

zeer royale voorzolder met een aparte wasruimte voor wasmachine en droger, en een riante derde slaapkamer.



Een huis met  
een markante  
uitstraling,  
fraaie ligging  
en  
heerlijke tuin!







Stijlvolle deur  
tussen de hal  
en de  
woonkamer







Uitgebouwde  
woonkamer  
dus volop  
leefruimte  
op de  
begane grond







Vanuit de keuken  
is er een blijvend  
vrij uitzicht  
richting het  
Crescentpark







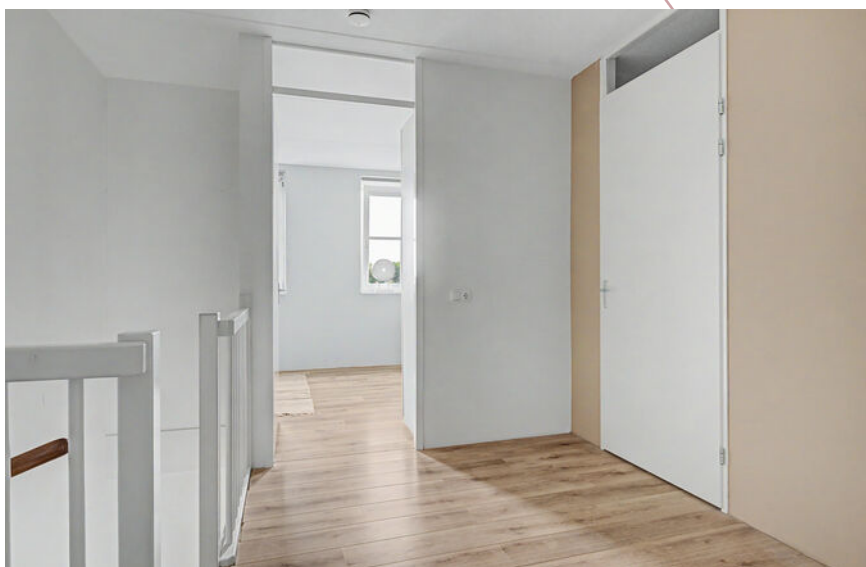
2 forse  
slaapkamers  
op de 1e  
verdieping







Op de 2e etage:  
een grote  
overloop,  
een wasruimte  
én een  
3e slaapkamer





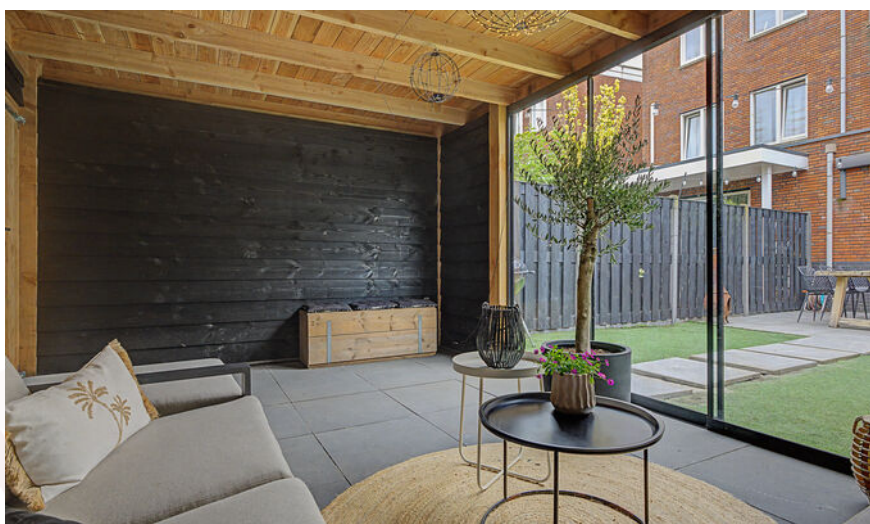






Deze sfeervolle  
veranda is in 2024  
nieuw geplaatst.

Wat een heerlijke  
plek...







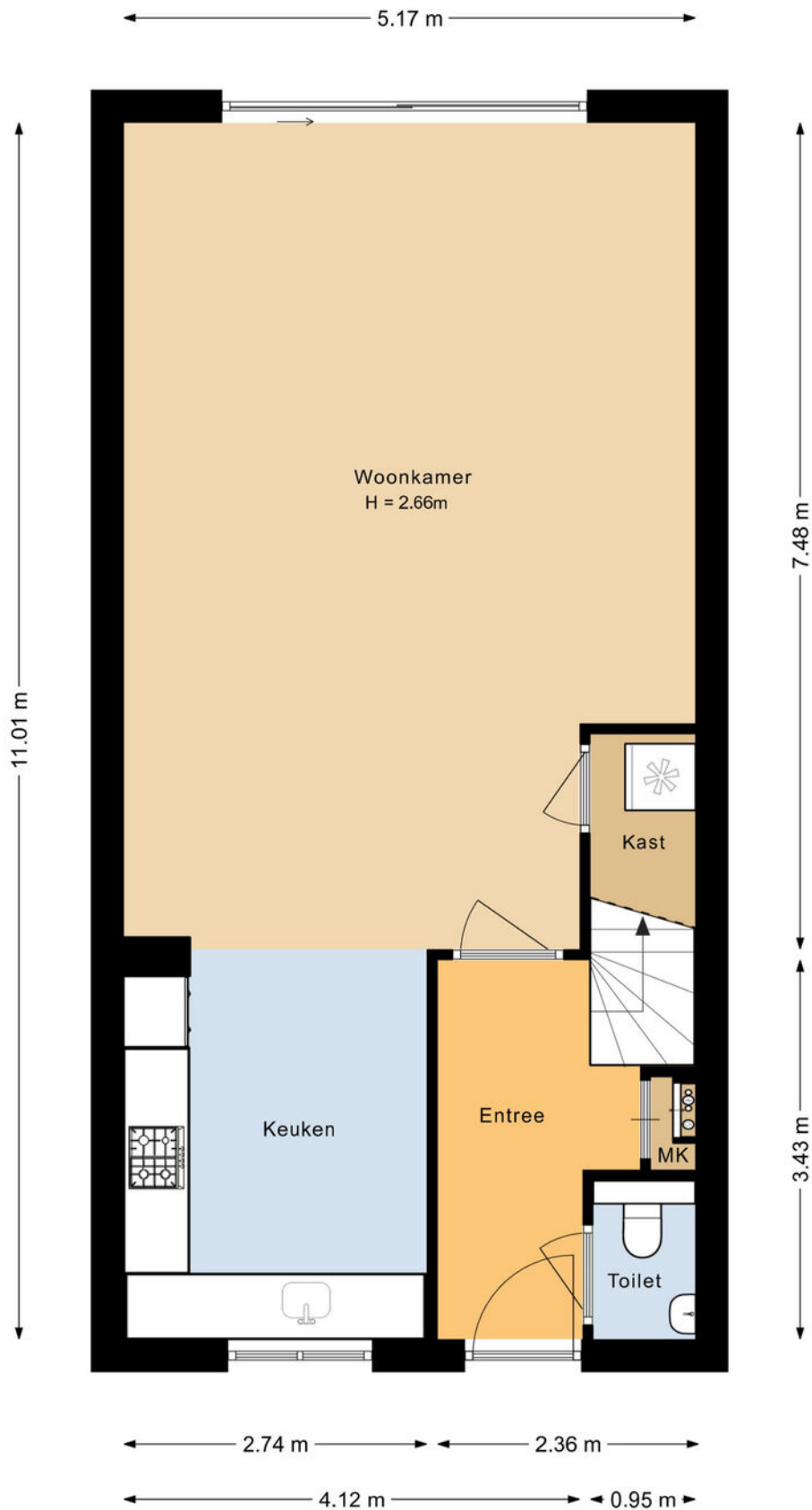




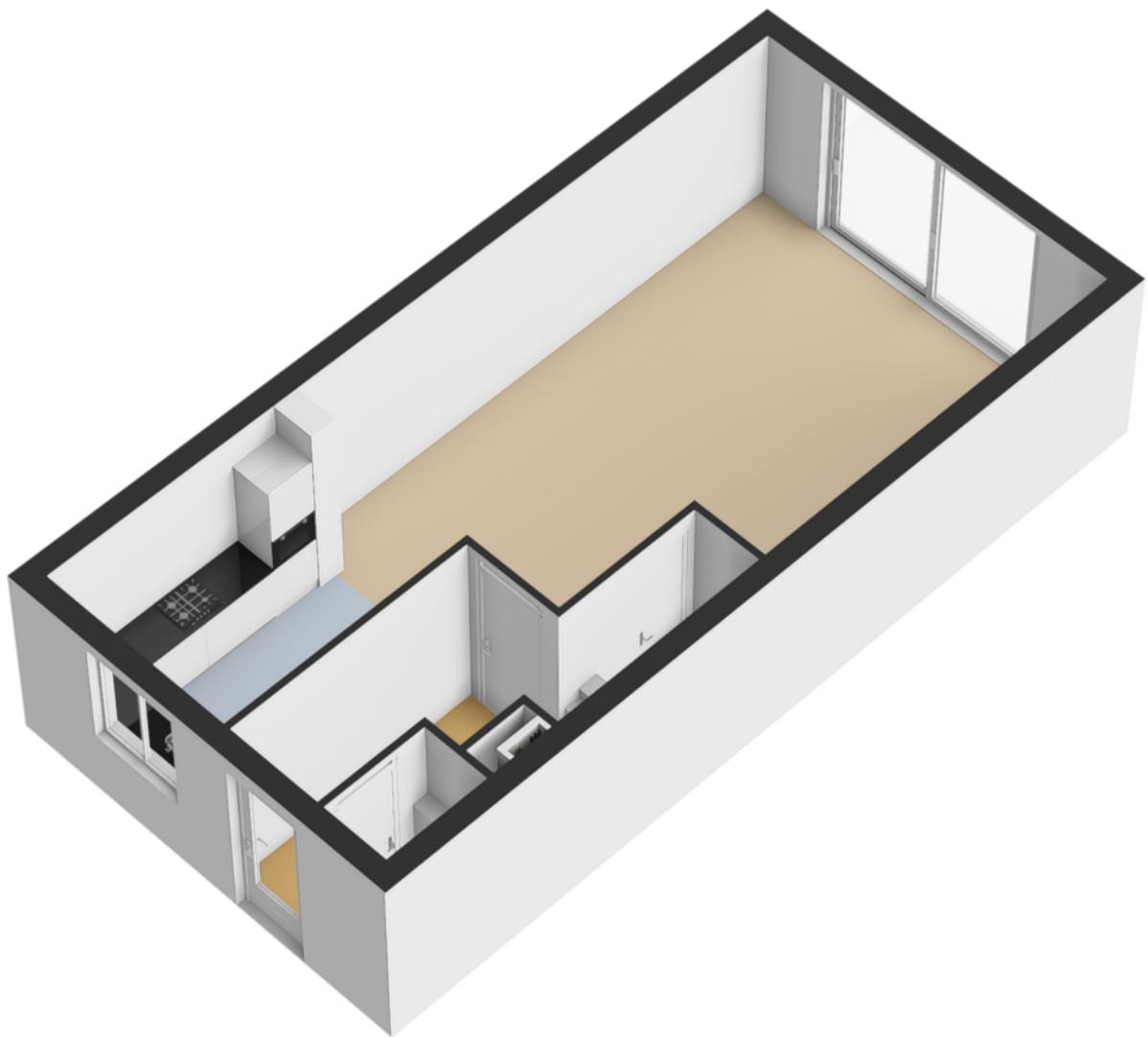




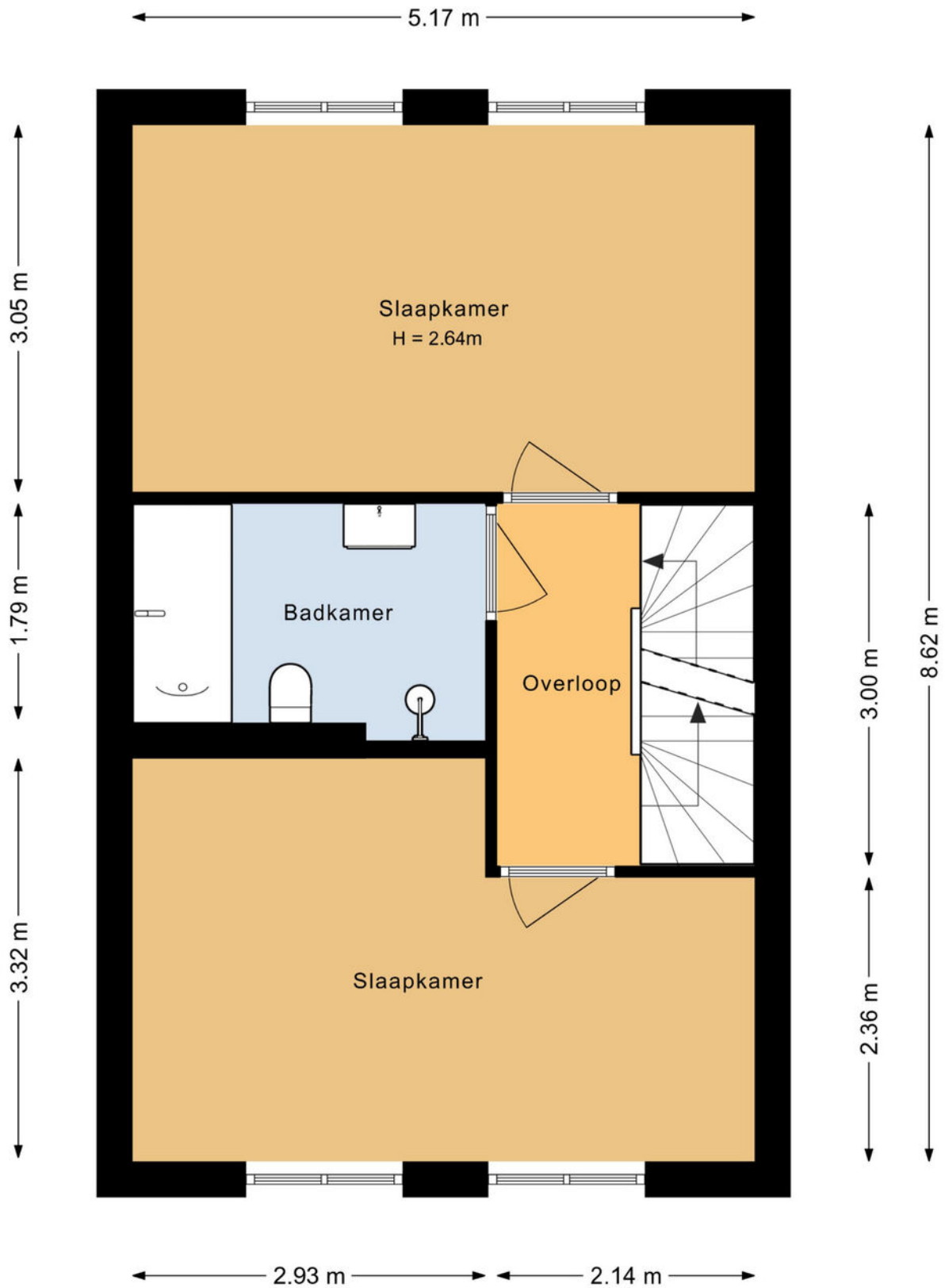
# Plattegrond



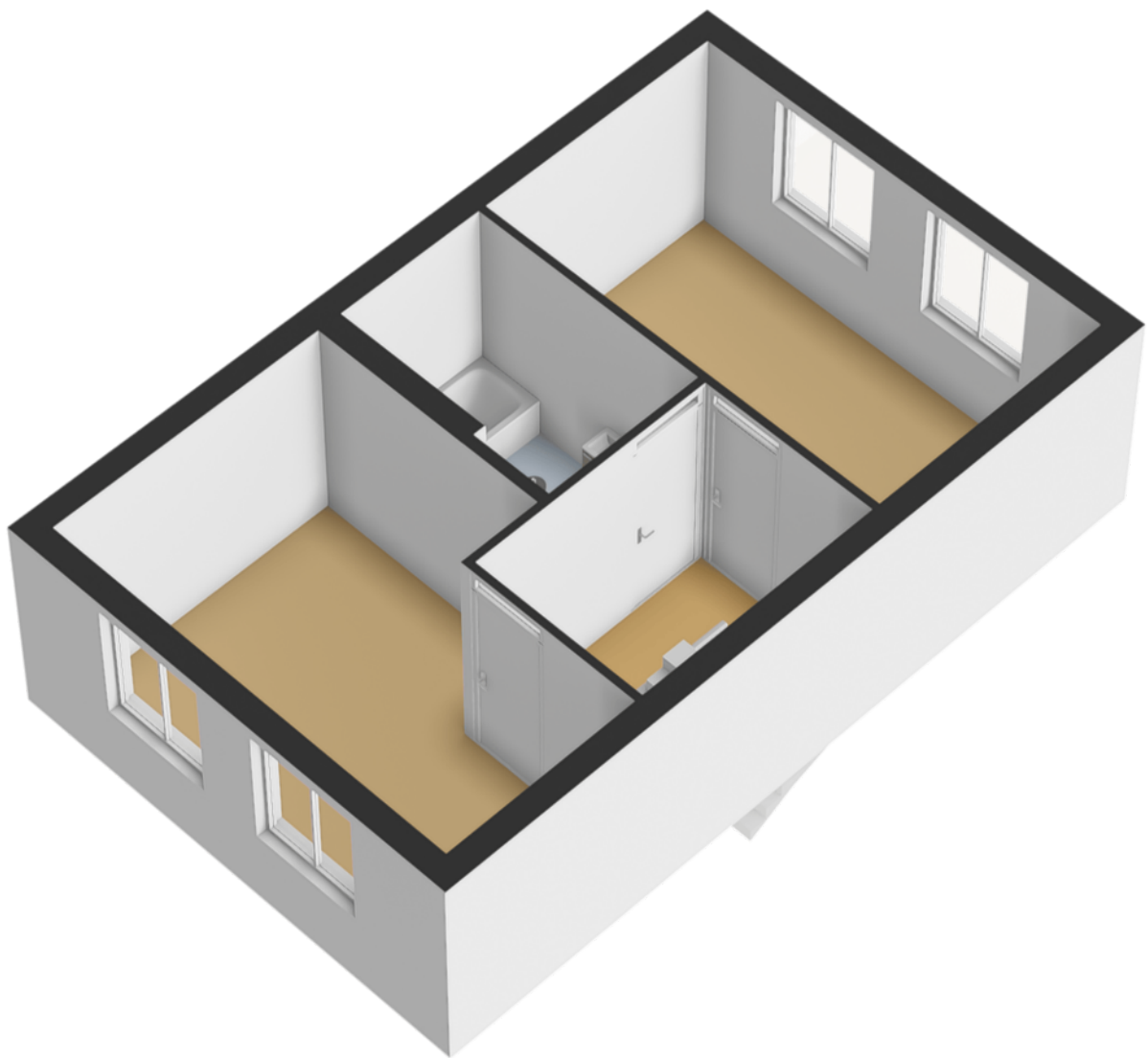
# ➤ Plattegrond



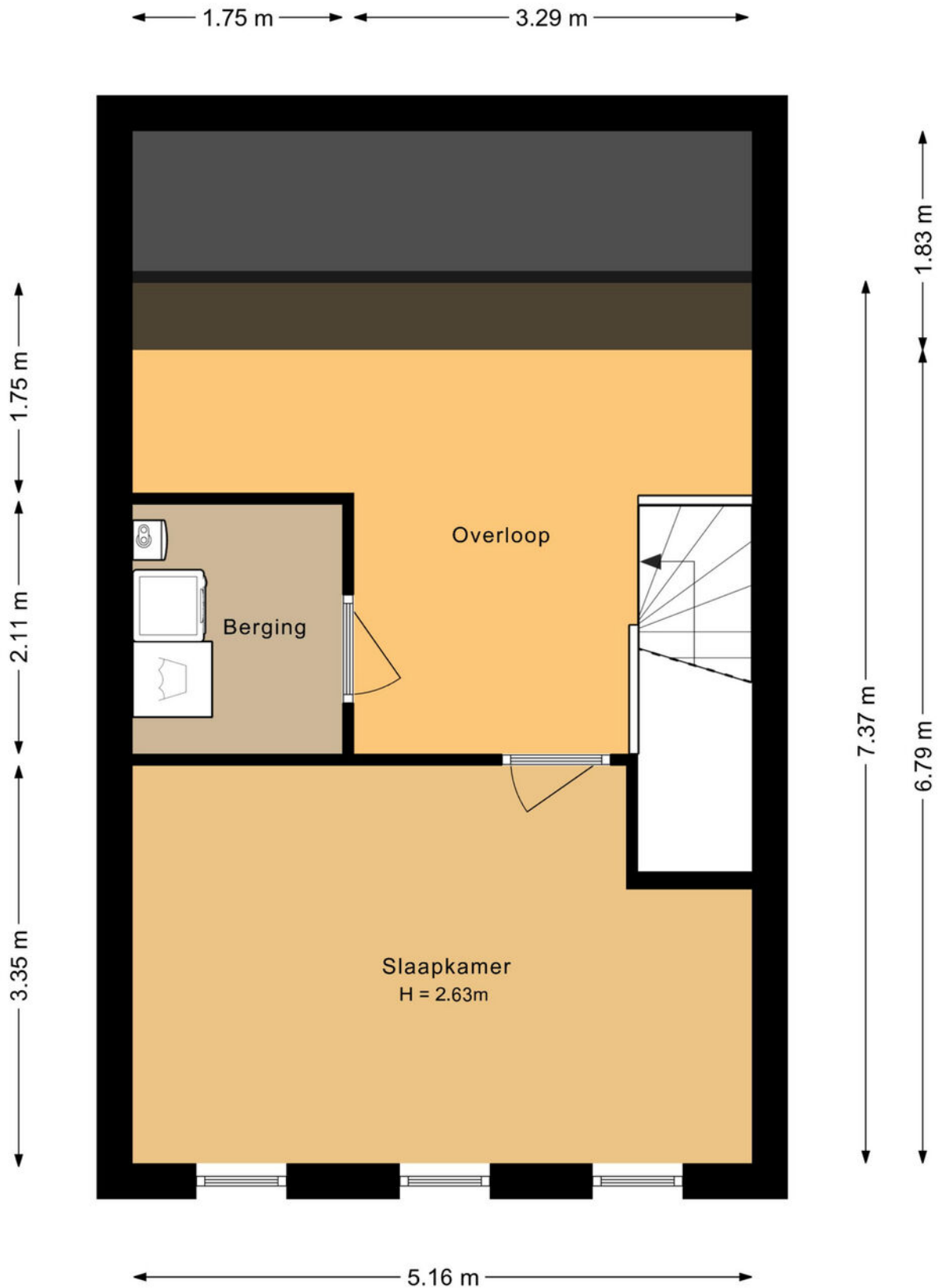
# Plattegrond



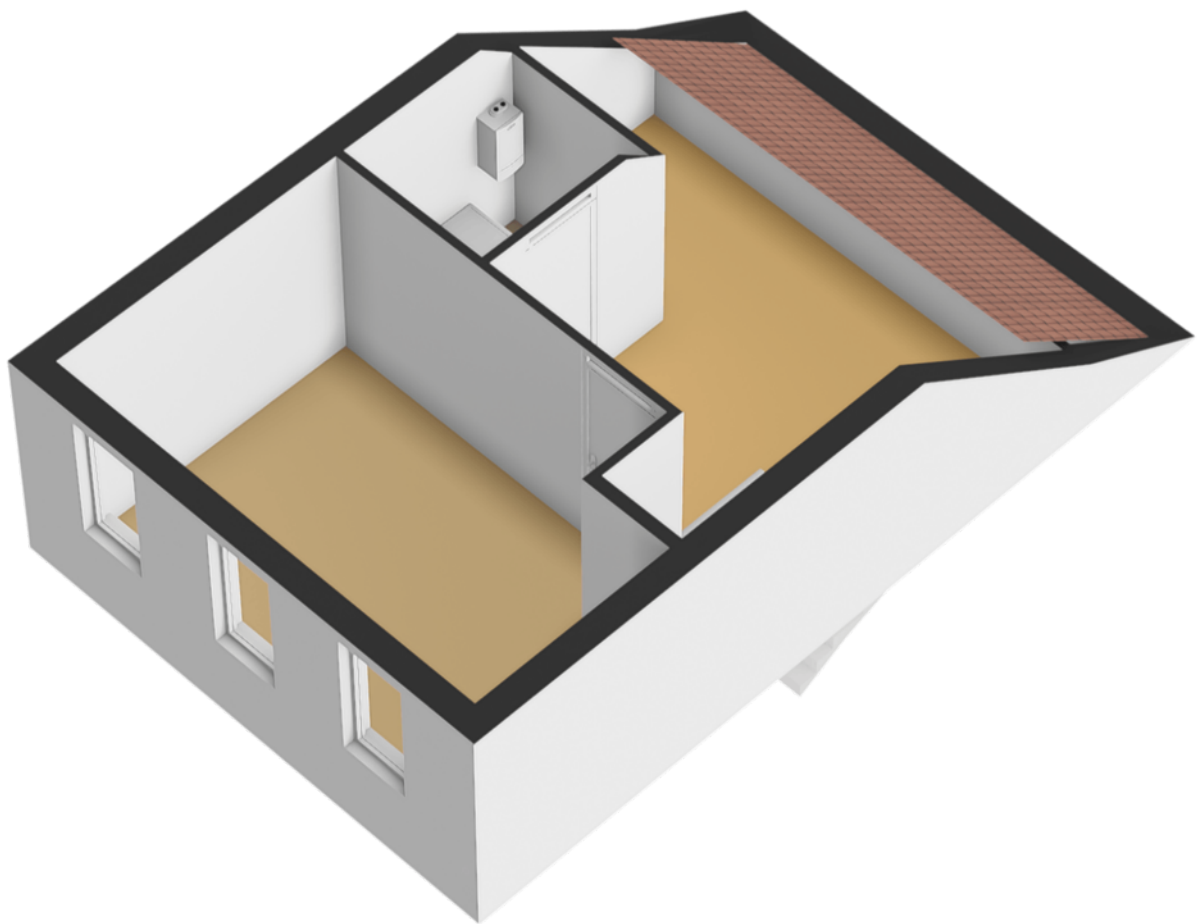
# ➤ Plattegrond



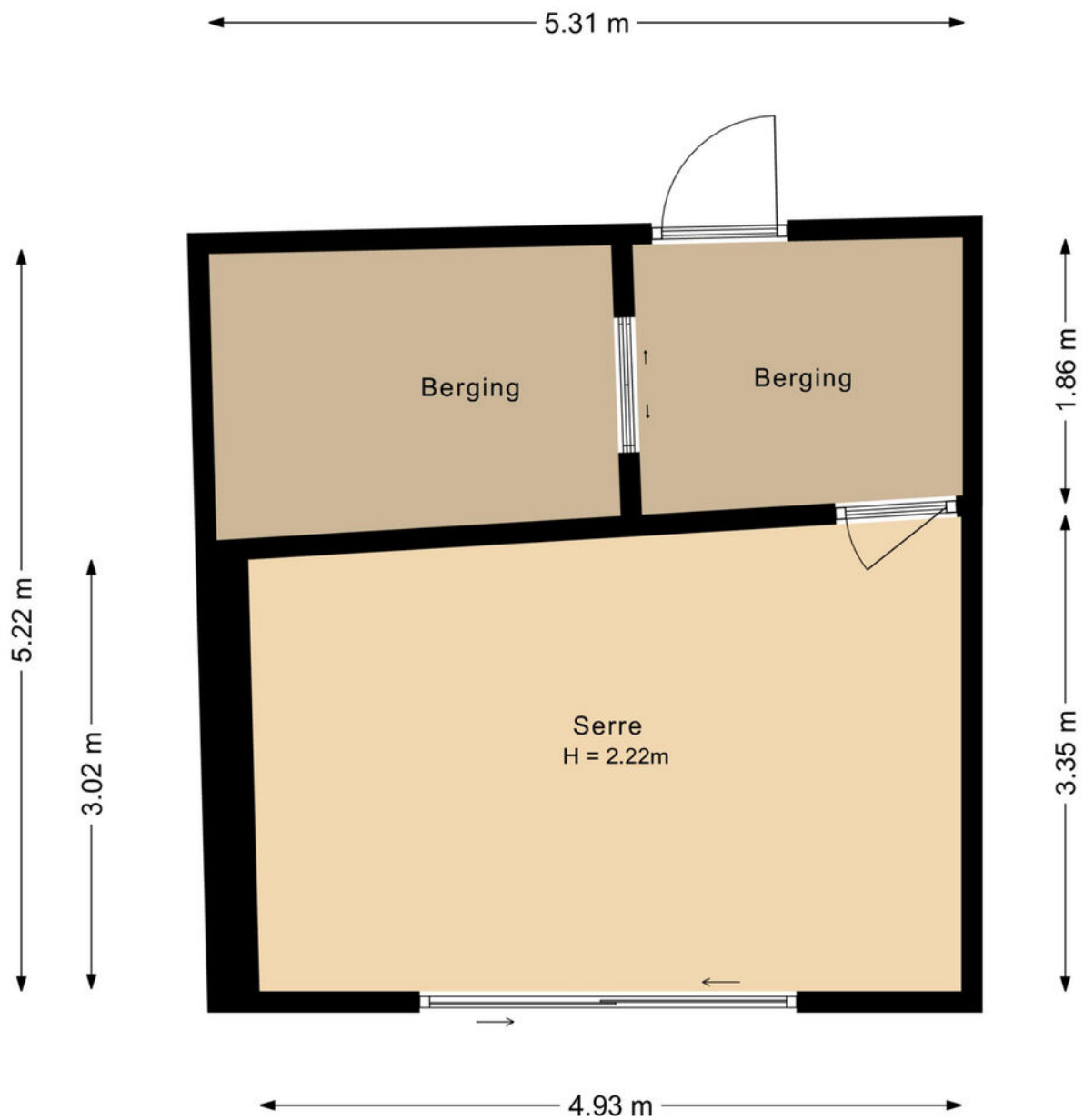
# Plattegrond



# ➤ Plattegrond



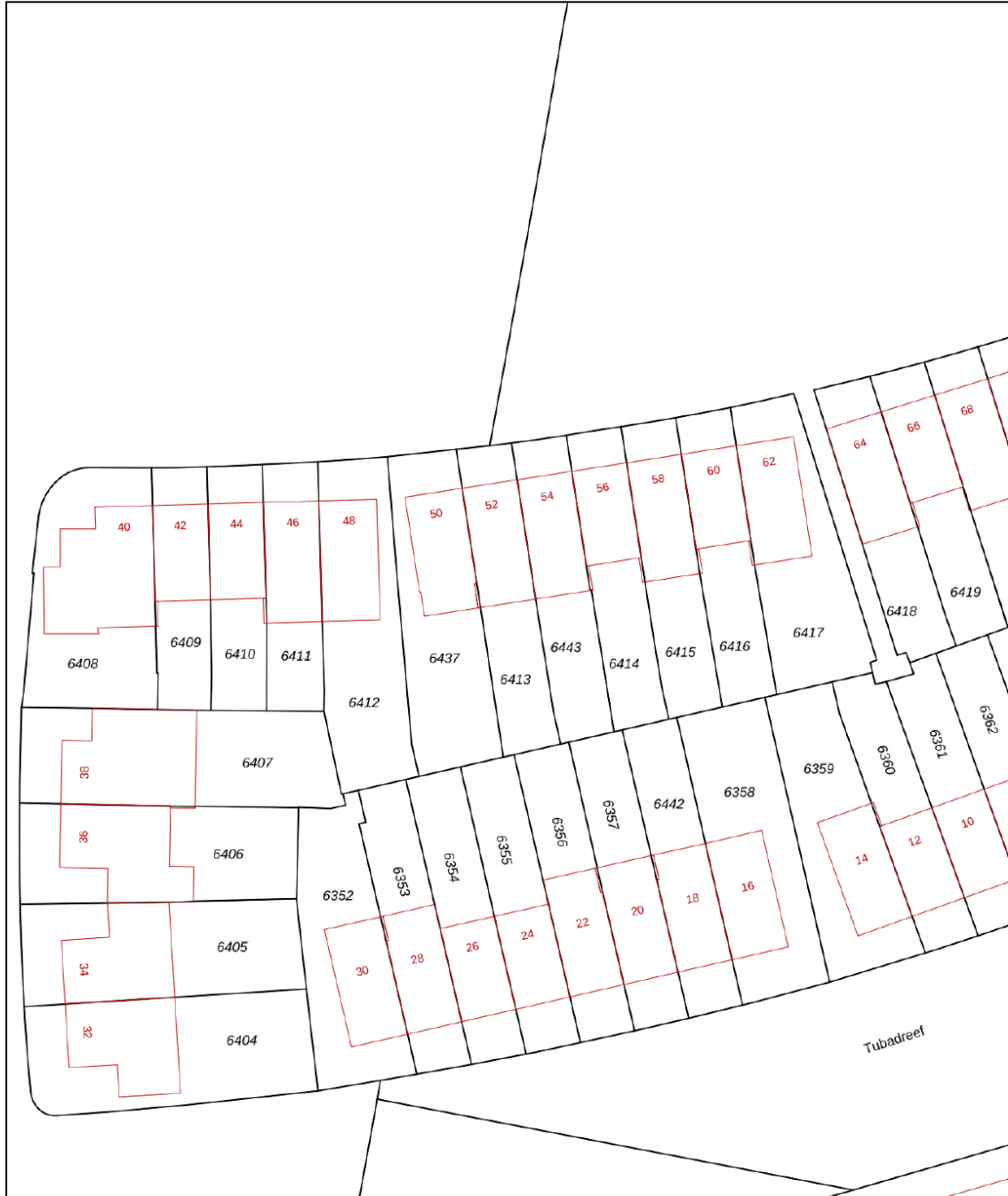
# Plattegrond









# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tubadreef

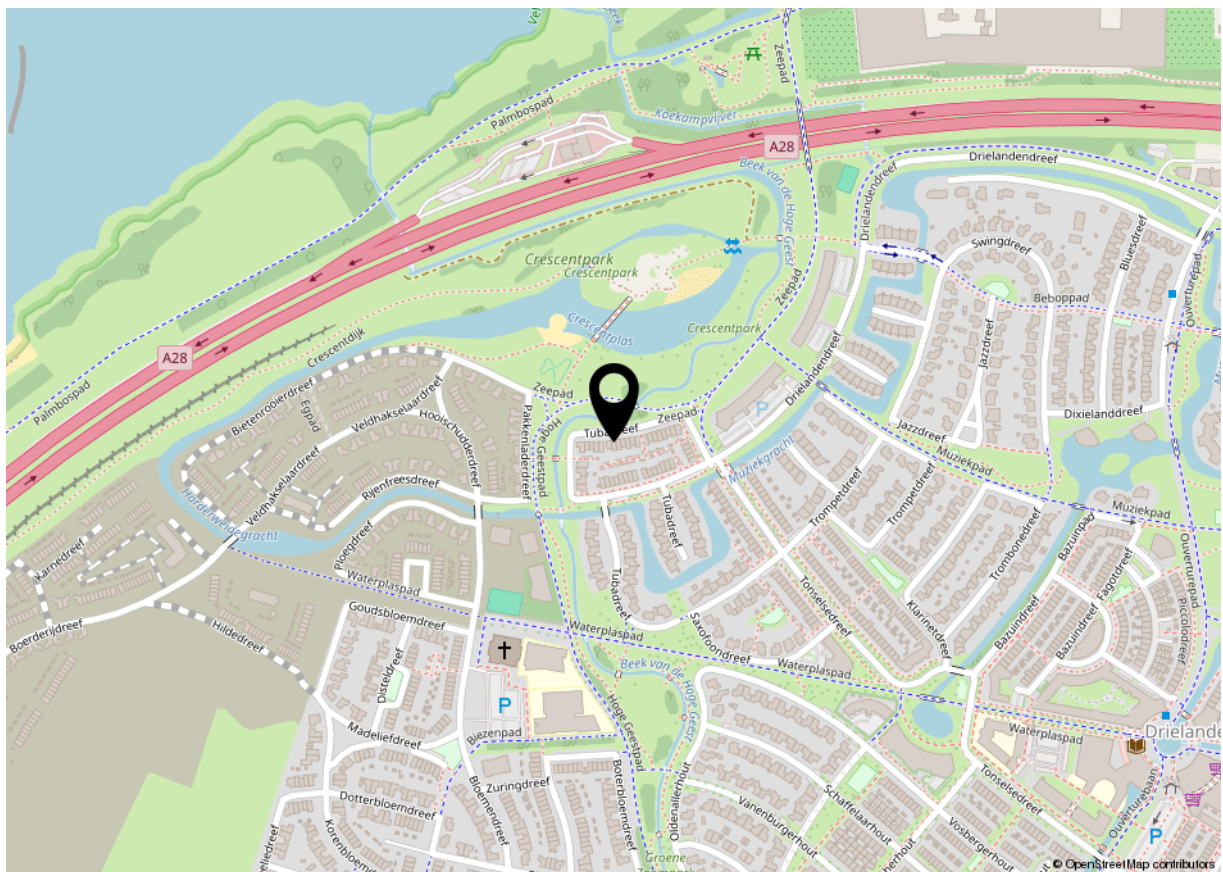
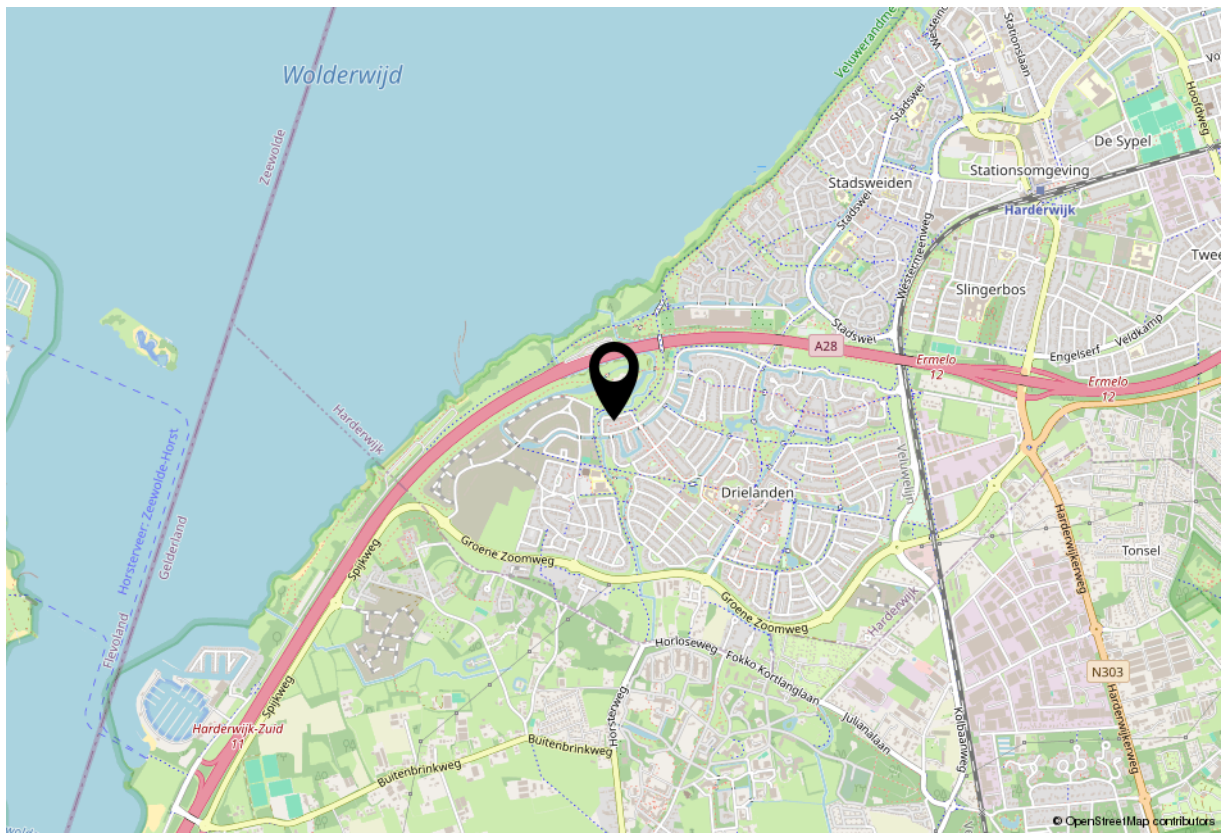


<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Harderwijk	
	Huisnummer	Sectie I	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6413	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juni 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# ➤ Locatie op de kaart



# Energie+label

Energie+label woningen

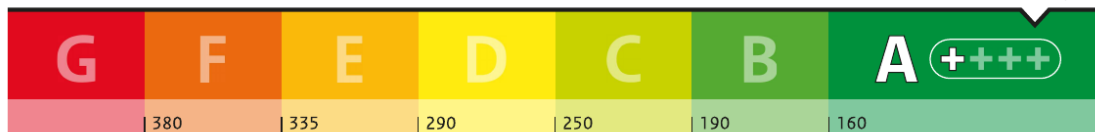
Registratienummer  
762844255

Datum registratie  
22-06-2026

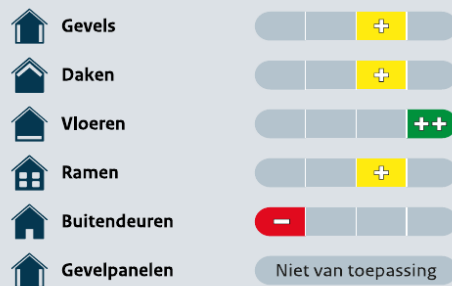
Geldig tot  
19-06-2036

## Deze woning heeft energie+label **A<sup>+</sup>**

(energie uit fossiele brandstoffen) **80,14 kWh/m<sup>2</sup>**



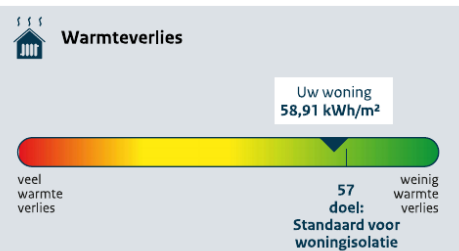
### Isolatie van uw woning



### Installaties in uw woning

	Verwarming	HR-107 ketel
	Warm water	Combietoestel
	Zonneboiler	Geen zonneboiler
	Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
	Koeling	Geen koeling
	Zonnepanelen	2.610 Wp
	Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



	CO <sub>2</sub> -uitstoot [kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> ]	18,19
	Aandeel hernieuwbare energie [%]	23,6
	Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	klein

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

### Over deze woning

Adres  
Tubadreef 52  
3845CZ Harderwijk

Bouwjaar  
2014

Woningtype  
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte  
136 m<sup>2</sup>



Energieadviseur  
I. Kok

## Lijst van zaken

behorende bij het perceel Tubadreef 52 te Harderwijk

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
tuinaanleg, bestrating, erfafscheiding	x				De losse attributen en potten gaat mee
buitenverlichting	x				
veranda met berging	x				Van 2004
broeikas				x	
vlaggenmasthouder	x				
voet droogmolen				x	
antenne				x	Glasvezel
brievenbus	x				In de voordeur
(voordeur)bel	x				
veiligheidssloten	x				
alarminstallatie				x	
rolluiken/zonwering buiten	x				Elektrisch bedienbaar uitvalscherp woonkamer
zonwering binnen	x				Zonwerende plissé gordijnen 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> etage voorzijde (2024)
gordijnrails/gordijnroeden	x				
gordijnen				x	
vitrages	x				Woonkamer (2024)
losse horren/rolhorren	x				Hordeur woonkamer
rolgordijnen	x				Inclusief het exemplaar in

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
					de keuken (2024)
vloerbedekking/linoleum				x	
parketvloer massief/fineer				x	
laminaatvloer	x				1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> etage
PVC vloer	x				Begane grond
warmwatervoorziening, te weten: via de combi-ketel	x				
c.v. met toebehoren	x				
klokthermostaat	x				
(voorzet-)open haard				x	
toebehoren bij open haard				x	
kachels				x	
voorzetramen				x	
keukenblok	x				
kookplaat gas	x				
afzuigkap	x				
koel-vriescombinatie	x				
diepvriezer en koelkast		x			De losse exemplaren in de trapkast
stoomoven	x				
vaatwasser	x				
inbouwverlichting				x	

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
opbouwverlichting	x				Enkele exemplaren
dimmers				x	
kasten(wanden)				x	
spiegelwanden				x	
losse kasten	x				Slaapkamer op de 2 <sup>e</sup> etage
legplanken/schappen	x				Trapkast, zolder en schuur
wastafels met accessoires	x				
toiletaccessoires	x				
badkameraccessoires	x				
sauna				x	
veiligheidsschakelaar wasautomaat				x	
(huis)telefoon toestellen				x	
telefooncentrale				x	
rookmelders	x				
Oplaadpunt elektrische auto				x	
Bijzondere opmerkingen:					

## Informatielijst

behorende bij het perceel Tubadreef 52 te Harderwijk

### Vooraf:

*Deze lijst is ingevuld door de opdrachtgever(s) en veelal gecontroleerd door de makelaar. De gegeven informatie dient dan ook te worden beschouwd als gegeven door de opdrachtgever(s). De bedoeling van deze lijst is om een gegadigde voor de woning zo goed mogelijk te informeren over de huidige staat van het geheel. Uiteraard dient deze informatie te worden gezien in relatie tot de leeftijd van de diverse onderdelen.*

### Eigendom/privaatrechtelijke informatie

1.	Bent u als opdrachtgever eigenaar van de onroerende zaak?	Ja.
2.	Zo neen, in welke hoedanigheid treedt u dan op?	N.v.t.
3.	Heeft u de laatste tijd persoonlijk in het huis gewoond?	Ja.
4.	Op welke datum en bij welke notaris is de eigendomsakte verleden?	Op 26 mei 2014 bij Mr. W.J. Doorn, destijds notaris te Ermelo.
5.	Rusten er voor zover u bekend rechten of verplichtingen op het pand zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen, anti-speculatiebedingen, etc.? Zo ja, welke?	<p>Ja, normale zaken. O.a. de algemene verkoopvoorwaarden voor bouwterrein van de Gemeente Harderwijk zijn van toepassing, recht van overpad etc. Zie voor alle bepalingen ook het eigendomsbewijs.</p> <p>NB: Het eigendomsbewijs ligt ter inzage bij de makelaar.</p>
6.	Zijn er nog andere aanvullende notariële of onderhandse aktes opgesteld of anderszins afspraken gemaakt met betrekking tot het perceel, nadat u eigenaar/gerechtigde bent geworden? (Denkt u daarbij ook aan eventuele mondelinge afspraken met burenen.) Zo ja, welke?	Nee.
7.	Is de woning geheel of gedeeltelijk aan anderen in gebruik gegeven of verhuurd?	Nee.
8.	Zijn er momenteel procedures gaande met betrekking tot de woning of zijn die mogelijk in de nabije toekomst te verwachten?	Nee.

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| 9. Hebben uw directe burens voor zover u bekend op korte termijn uit- of verbouwplannen?   | Voor zover bekend niet. |
| 10. Van wie zijn de erfafscheidingen (de schuttingen en hekjes) op de grens met de burens? | Gezamenlijk eigendom.   |

### Publiekrechtelijke informatie

- |   |                 |
|---|-----------------|
| 11. Is er in het kader van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, ruilverkaveling en/of onteigening iets bijzonders over het perceel te melden?   | Nee.            |
| 12. Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven?   | Nee.            |
| 13. Is er mogelijk sprake van aanwijzing van het perceel of de omgeving als gemeentelijk monument, Rijks-monument of zgn. "Beschermd Stadsgezicht"?   | Nee.            |
| 14. Zijn er zgn. "beeldbepalende" elementen aangewezen door de overheid (beschermd bomen o.i.d.)?   | Nee.            |
| 15. Is er in het verleden gebouwd of verbouwd zonder de vereiste toestemming, met andere woorden: is er mogelijk sprake van illegale bebouwing o.i.d.?  | Nee.            |
| 16. Gebruikt u het pand nu uitsluitend als woning (graag vermelding of er tevens sprake is van ander gebruik (kantoor, praktijk, winkel, o.i.d.)?)  | Ja.             |
| 17. In dat geval: Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?  | Ja.             |
| 18. Is er bij verkoop mogelijk sprake van heffing van omzetbelasting (bijv. omdat het voormalig bedrijfsonroerend goed is, er een praktijkgedeelte aanwezig is en/of er recent ingrijpend verbouwd is)? | Nee.            |
| 19. Wat is volgens het bestemmingsplan de bestemming van het perceel?   | Woonbestemming. |

- |     |  |                                 |
|-----|--|---------------------------------|
| 20. | Zijn u bepaalde ontwikkelingen bekend in uw omgeving (bijv. bestemmingsplanwijzigingen, veranderingen in uitzicht of verkeerssituaties), welke voor een koper wetenswaard zijn? Zo ja, welke?  | Nee, het vrije uitzicht blijft! |
| 21. | Kloppen de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen? (Theoretisch is het mogelijk dat een gedeelte van uw pand of schutting gebouwd zou zijn op grond van de burens of dat u mogelijk anderszins grond van de burens in gebruik heeft of andersom.) | Voor zover bekend wel.          |
| 22. | Is er toestemming of goedkeuring van derden vereist voor de verkoop (bijv. van de gemeente, erfverpachter, curator of kantonrechter?)  | Nee.                            |

### Technische staat

- |     |  |  |
|-----|--|--|
| 23. | Wat is het oorspronkelijk bouwjaar van de opstallen? | 2014.  |
| 24. | Is er nadien ingrijpend verbouwd. Zo ja, wanneer?    | Tijdens de bouw hebben wij voor diverse meerwerkopties gekozen. Zo is de woonkamer met 2.40 meter uitgebouwd, is de deur van de badkamer iets verplaatst zodat we een ligbad 'kwijt' konden en hebben we de trapkast laten maken. Verder hebben we in 2024 de begane grond opgefrist, de voor- en achtertuin grotendeels opnieuw ingericht en de schuur met veranda nieuw geplaatst.   |
| 25. | Wat is de bouwaard van de woning?                    | Vloeren: betonvloeren.<br>Binnenwanden: gasbeton.<br>Buitengevels: stenen spouwmuren waarbij de buitengevels zijn uitgevoerd in baksteen en deels in natuurleien en de binnen spouwbladen van de voor- en achtergevel zijn uitgevoerd in beton.<br>De tussenmuur met de burens: spouwmuren van beton met daartussen een luchtspouw.<br>Dak: geïsoleerd dak, deels gedekt met keramische pannen en het platte dak gedeelte is voorzien van isolatie en een bitumineuze dakbedekking met een ballast laag van grind. |
| 26. | En van de bijgebouwen?                               | Het oorspronkelijke schuur gedeelte heeft een betonvloer, het nieuwe aangebouwde gedeelte van de schuur en de veranda is voorzien van bestrating, de wanden zijn van hout en het platte dak is voorzien van bitumen.   |

27.	Zijn er in de bijgebouwen bijzondere voorzieningen (gas, water, elektra, isolatie o.i.d.)?	Elektra.
28.	Zijn er de laatste jaren grote reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	Nee, wel normaal onderhoud, verbetering en verfraaiing.
29.	Zijn er mogelijk nog bepaalde garanties (bijv. keukenapparatuur, c.v.-ketel) overdraagbaar aan de koper?	Mochten er garanties aanwezig en overdraagbaar zijn dan gaan deze uiteraard over naar een koper.
30.	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot (de wapening van het beton wordt zichtbaar, doordat er stukken van het beton zijn losgekomen) in vloeren, balkons, lateien of andere onderdelen van de woning? Zo ja, waar?	Nee.
31.	Is er mogelijk een verhoogd risico op betonrot doordat er vloeren in de woning zijn gebruikt van bijv. het merk "Kwaaitaal" of "Manta"? (Deze vloerelementen zijn in de jaren 1965 tot 1980 vrij veel gebruikt. Is het huis dus in een andere periode gebouwd, dan hoeft u daar niet bang voor te zijn)	N.v.t.

### Riolering

32.	Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering (stank, breuken, lekkage o.i.d.)? Zo ja, welke en wanneer? Hoe is dat opgelost?	Nee. Wel zijn er diverse burens geweest die in ca. 2024 last hadden van lekkages bij de hemelwaterafvoeren. Toen hebben we collectief de hemelwaterafvoeren laten inspecteren en reinigen.
33.	Lopen alle afvoeren (wastafels, gootstenen, toiletten, badkamer, regenpijpen, e.d.) goed door? Zo neen, welke niet?	Ja.
34.	Is het perceel aangesloten op het gemeenteriool?	Ja.
35.	Is er mogelijk nog een septic tank, een beerput of gierkelder aanwezig?	Nee.
36.	Zijn er beschadigingen aan wastafels, het bad, de douchebak, toiletpotten, gootstenen, etc.?	Mogelijk een enkel gebruikersspootje?
37.	Heeft u last van (dak- of andere)lekkages (gehad)?	Nee.

### Elektrische installatie

38.	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	6.
39.	Zijn deze alle aangesloten?	Ja.
40.	Is er daarnaast een speciale groep voor elektrisch koken aangesloten?	Nee.
41.	Beschikt uw woning naast de eerdergenoemde voorzieningen over zgn. "krachtstroom"?	Nee.
42.	Is/zijn er ook (een) aardlekschakelaar(s)? Zo ja, hoeveel?	Ja, 2 stuks.
43.	Heeft u zonnepanelen? Zo ja, hoeveel?	Ja, 6 stuks.
44.	Wanneer zijn deze aangebracht?	In 2024.
45.	Zijn de panelen uw eigendom?	Ja.
46.	Zijn er ooit uitbreidingen c.q. vernieuwingen uitgevoerd aan de installatie? (Denkt u daarbij aan uitbreiding van de groepenkast, aanleg van extra stopcontacten of lichtpunten o.i.d.)	Ja, ten behoeve van de zonnepanelen is op de zolder in de wasruimte een aparte groep aangebracht.
47.	Is er ergens nog oude canvas bedrading (een soort katoen-achtige omwikkeling van de stroomdraden i.p.v. plastic) in de woning?	Nee.
48.	Heeft u zelf (als doe-het-zelver) wel eens iets gewijzigd aan de elektrische installatie of is u bekend dat een vorige eigenaar dat ooit gedaan heeft?	Nee.
49.	Is er een oplaadpunt voor de elektrische auto aanwezig?	Nee.
50.	Zo ja, type oplaadpunt en is het oplaadpunt uw eigendom?	N.v.t.

### Verwarming

51.	Hoe wordt de woning verwarmd (c.v. of losse kachels)?	Heel comfortabel: Alle verdiepingen in het huis zijn v.v. vloerverwarming.
-----	---	--

52.	Bij centrale verwarming: Is er een eigen ketel en zo ja, wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Een Intergas combi-ketel van 2014.
53.	Is er een onderhoudscontract en zo ja, bij wie?	Nee.
54.	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	Heel lang geleden...
55.	Dient de installatie vaak te worden bijgevuld?	Nee.
56.	Zijn er radiatoren/vertrekken die niet warm worden?	Nee.
57.	Hoe is de warmwatervoorziening van de woning geregeld?	Via de combi-ketel
58.	Wordt er voor de verwarming en/of de warmwatervoorziening ook gebruik gemaakt van andere energiebronnen (zondaglicht-, windenergie, o.i.d.)?	Nee. Wel hebben we zoals gemeld 6 zonnepanelen t.b.v. elektrawinning.

### Schilderwerk

59.	Wanneer is er voor het laatst aandacht besteed aan het buitenschilderwerk?	In 2025 is de voordeur geschilderd, het overige schilderwerk is in circa 2020 uitgevoerd.
60.	Is dat toen helemaal gedaan of was er sprake van bijwerken?	Zie vraag 59.
61.	En is dat toen door een professioneel bedrijf gedaan?	Ja.

### Platte daken

62.	Is de dakbedekking van de platte daken wel eens vernieuwd of gerepareerd? Zo ja, dan graag een toelichting.	Nee, dit was nog niet nodig.
63.	Is dat toen door een professioneel bedrijf gedaan?	Ja.

### Keukeninrichting

64.	Wat is de leeftijd van de keukeninrichting?	2014.
-----	---	-------

65.	Is de apparatuur ook van die datum? Zo nee, dan graag een specificatie.	Ja, m.u.v. de stoomoven en de afzuigkap. Deze zijn van 2024.
66.	Werkt alle apparatuur naar behoren?	Ja.
67.	Wat zijn de merken van de diverse apparaten?	Alle apparatuur is van het merk Siemens m.u.v. de stoomoven (Bosch) en de afzuigkap (Klarstein).

### Thermische isolatie

68.	Is de parterrevloer geïsoleerd? Zo ja, hoe?	Ja, bij de bouw geïsoleerd.
69.	En de spouw? Zo ja, hoe?	Ja, bij de bouw geïsoleerd.
70.	Is er dakisolatie?	Ja, bij de bouw geïsoleerd.
71.	Beschikt de woning over dubbel glas en zo ja, waar?	Ja, alle gevelramen en deuren van de woning zijn voorzien van HR++ glas.
72.	Zijn er mogelijk dubbele ruiten die "lek" zijn (ze zijn dan bij het ramen zemen niet helder te krijgen, omdat er condens tussen de ruiten zit)?	Nee.

### Ventilatie

73.	Is er mechanische ventilatie (ventilatoren) in de woning aanwezig (te denken valt aan toilet, badkamer, keuken e.d.) en zo ja, waar?	Ja. De bedieningschakelaar bevindt zich in de keuken.
74.	Functioneert dat ventilatiesysteem momenteel goed?	Ja.
75.	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard in de woonkamer?	Nee.
76.	Wanneer is de schoorsteen voor het laatst geveegd?	N.v.t.
77.	Functioneren de rookgasafvoeren naar behoren?	Ja.

## Milieu

78. Is u iets bekend over bodemverontreiniging of bestaat er naar uw idee kans op bodem- of grondwaterverontreiniging op deze locatie? Nee.
79. Is er ooit een olietank of een andere tank voor het opslaan van (vloei-)stoffen geweest of is die er mogelijk nog? Zo ja, is die geleegd, geschoond of verwijderd? Nee.
80. In geval van verwijdering of sanering: Beschikt u over een zgn. "KIWA"-certificaat? N.v.t.
81. Is er mogelijk asbesthoudend materiaal of eterniet in of om de woning aanwezig? (Eternietplaten zijn harde grijze platen -welke mogelijk later geschilderd zijn- van ca. 0,5 cm dik). Zo ja, waar? Nee.
82. Blijft er in het pand "zeil" achter dat er al lag vóór 1980? Nee.

## Ongedierte

83. Heeft u wel eens last van ratten, muizen of ander ongedierte? Nee.
84. Is er aanleiding om rekening te houden met de aanwezigheid van al of niet actieve houtvernietigers (houtworm, boktor, knaagkevers, zwam o.i.d.)? Nee.

## Omgeving

85. Zijn er bijzonderheden te melden over de woonomgeving (bijv. stankoverlast van de omgeving, geluidshinder, burens o.i.d.)? Nee, het is juist een heerlijke woonplek!
86. Hoe is de parkeervoorziening in de directe omgeving? Prima.
87. Is er een parkeervergunning nodig in uw straat of omgeving? Zo ja, wat zijn daarvan de kosten? Nee. Wel hebben we in de buurt de stilzwijgende afspraak dat iedereen zijn of haar auto voor de eigen woning parkeert. Een eventuele 2<sup>e</sup> auto wordt aan de overkant van de straat geparkeerd.

88.	Waar is de dichtst bijzijnde basisschool?	Er zijn diverse basisscholen in de omgeving. De meeste binnen een straal van 1 km.
89.	En op welke afstand liggen de winkels?	Op ca. 5-10 minuutjes lopen.
90.	Hoe ver is het naar het station NS?	Ca. 3,5 kilometer.
91.	En naar de op- en afrit van de snelweg?	Ca. 5 tot 10 autominuten.

### Vaste lasten

92.	Wat is het bedrag van de momenteel geldende W.O.Z.-beschikking?	€ 533.000,-
93.	Wat is de peildatum van de W.O.Z.-taxatie?	1 januari 2025
94.	Hoe hoog is de laatste aanslag van de Onroerende Zaakbelasting op <u>jaarbasis</u> ?	€ 487,70
95.	Wat dient u aan watersysteemheffing te betalen <u>per jaar</u> ?	€ 109,80  De watersysteemheffing ingezetenen is voor woonruimte een vastgesteld bedrag van € 70,66 per jaar.
96.	Hoeveel bedraagt de riool- en waterzorgheffing ( <u>jaarbedrag</u> )?	€ 198,00
97.	Bij welk nutsbedrijf neemt u elektriciteit af?	Vattenfall
98.	En door wie wordt aan u gas geleverd?	Vattenfall
99.	Welke voorschotbedragen betaalt u <u>per maand</u> voor gas en elektra?	€ 152,- per maand. Maar het verbruik in deze huizen is extreem laag! Wij krijgen dan ook elk jaar een fors geldbedrag terug. Het advies maandbedrag van Vattenfall is namelijk € 61,- per maand.
100.	Hoe hoog is de afvalstoffenheffing <u>per jaar</u> ?	Een vast tarief per jaar per perceel: <ul style="list-style-type: none"> <li>• € 195,-</li> </ul> Een variabel tarief per perceel: <ul style="list-style-type: none"> <li>• restafval per lediging van 140 liter container € 4,50</li> <li>• restafval per lediging van 240 liter container € 8,-</li> <li>• ontgrendelen van een ondergrondse container voor restafval met een containerpas € 1,60</li> </ul>

## Algemeen

101.	Zijn bij alle sloten sleutels aanwezig (Belangrijk om even goed te checken! Denk ook aan ev. kastdeuren)? Zo nee, van welke niet?	Ja. Wel goed om te weten dat het handvat van de schuifpui niet best meer is...
102.	Ligt er ergens onder de huidige vloerbedekking een laminaat-, parket- tegel- of andere vloer?	Nee.
103.	Zijn er bepaalde zaken in uw huis gehuurd of geleased? Zo ja, graag bijzonderheden opgeven	Nee.
104.	Waar is de wasmachineaansluiting?	Op de zolder in de daarvoor gemaakte waskamer.
105.	Zijn er onderhoudscontracten en/of garanties overdraagbaar aan de koper?	Nee.
106.	Is er een kruipluik in de woning aanwezig en zo ja, waar?	Ja, bij de voordeur.
107.	Zijn er buitenkranen en zo ja, waar zijn die af te tappen bij vorst?	Ja, aan de achtergevel. Deze is af te tappen in het kruipluik.
108.	Is er mogelijk een eigen pompinstallatie voor bijv. het sproeien van de tuin. Zo ja, blijven de pomp en evt. verdere accessoires achter?	Nee.
109.	Officieel heeft de koper de keuze van de notaris die de overdracht van de woning verzorgt. Mocht er echter geen specifieke notaris voorgesteld worden, heeft u dan een bepaalde voorkeur?	Nee.
110.	Deze vragenlijst was vrij uitgebreid, maar zijn er u toch anderszins nog gebreken, wetenswaardigheden of op korte termijn te verwachten kosten bekend, welke in het kader van de beslissing van de koper van belang zijn?	<p>Het enige wat nog moest gebeuren in de achtertuin is een nieuw stukje kunstgras... En leuk om te weten mogelijk: De palmboom is als 'baby' geplant in 2015.</p> <p>Verder is dit een heerlijke woonwijk met relaxte burens in de straat. Het Crescent Park voor de deur is een waar speelparadijs voor de kinderen die er dan ook de nodige uurtjes hebben doorgebracht.</p>

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

## Bijkomende voorwaarden

### 1. Informatieplicht/onderzoeksplicht

De in deze brochure opgenomen 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 bedoeld is om vervelende verrassingen achteraf te voorkomen. In geen geval kan daaruit de conclusie worden getrokken, dat het perceel verder 100 % in orde is: de koper heeft een eigen verantwoordelijkheid op grond van zijn zgn. "onderzoeksplicht". Hij mag er niet klakkeloos van uit gaan, dat de verkoper verantwoordelijk is voor een optimale conditie van het pand.

Gegadigden voor het perceel hebben de mogelijkheid, het pand te laten inspecteren door een door hen aan te wijzen deskundige (bijv. een eigen makelaar of een bouwkundige). Een kandidaat-koper dient zich uitdrukkelijk te realiseren dat de inspectie in principe altijd op korte termijn dient te worden uitgevoerd 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 de kandidaat-koper de onroerende zaak voor hetzelfde (geoorloofde) doel zal gaan gebruiken als de verkoper. Mocht koper een afwijkend gebruik voor ogen hebben, dan dient hij/zij 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.

### 2. Afwijkingen in tekeningen

De mogelijk in deze brochure opgenomen tekeningen (m.u.v. kadastertekeningen) zijn kopieën van tekeningen, welke in het verleden zijn gemaakt. Mogelijk zijn er sindsdien wijzigingen aangebracht. Er kunnen aan die tekeningen dan ook geen rechten worden ontleend!

### 3. Toelichting tekeningen NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### 4. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### 5. Koopakte

Een eventuele koopovereenkomst zal te zijner tijd worden vastgelegd in een Model Koopovereenkomst van de NVM. Een blanco exemplaar is bij ons kantoor ter inzage.

In deze koopakte staat onder andere vermeld dat tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen door de koper uiterlijk zeven weken na het tekenen van de koopakte een waarborgsom gestort dient te worden of een bankgarantie dient te worden afgegeven bij de notaris ter grootte van tien procent van de overeengekomen koopsom.

### 6. Bedenktijd koper

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden.

De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

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 tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

## **7. Ontbinding koopovereenkomst bij niet verkrijgen hypotheek**

Wanneer er te zijner tijd een koopovereenkomst tot stand komt, zal in de koopakte een ontbindende voorwaarde voor de financiering worden opgenomen. Daarin wordt vermeld, dat de koper de koop uiterlijk zes weken na de dag waarop de mondelinge koop tot stand komt zal kunnen ontbinden wegens het niet verkrijgen van de benodigde hypotheek (tot maximaal de koopsom) al of niet met Nationale Hypotheek Garantie. Indien de koper de overeenkomst om die reden wenst te ontbinden kan dit slechts geschieden indien hij als bewijs een originele afwijzing van een erkende geldverstrekker en de complete aanvraag voor de hypotheek overlegt. Indien hiermee in strijd wordt gehandeld verbeurt de koper bij niet nakoming een boete van 10 % van de koopsom.

## **8. De keuze voor de notaris**

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

1. indien de standplaats van de door koper te bepalen notaris valt buiten een straal van 40 kilometer rondom het verkochte object komen de extra kosten die de keuze voor die notaris met zich meebrengen voor rekening van koper. Hieronder vallen:

- de reiskosten (à € 0,19 per kilometer) voor verkoper. De reisafstand te meten vanaf het verkochte. De reiskosten gelden voor zowel heen- als terugreis;
- de meerkosten voor het opmaken van een onderhandse volmacht (indien de verkoper niet bij het notariële transport aanwezig zal zijn) ten opzichte van het gangbare bedrag voor een onderhandse volmacht van € 35,- inclusief BTW. In dat geval zal de makelaar ook niet aanwezig zijn bij het notariële transport.

2. 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 ad € 175,- inclusief BTW en kadasterkosten (per hypotheek) komen voor rekening van koper.

3. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper. Hieronder vallen:

- administratiekosten;
- dossierkosten;
- kosten van meer dan één keer wettelijke inzage in de daarvoor bestemde registers (GBA, CIR, FIS, CCR, VIS);
- eventuele overige kosten, bijvoorbeeld het opvragen van aflosnota's bij de bank, en opvragen verrekenbare zakelijke lasten.

4. 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 de notariskeuze 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 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst de notariskeuze aan de makelaar van de koper kenbaar heeft gemaakt, kiest verkoper een notaris. De notariskosten blijven ook in dit geval voor rekening van de koper.

# ➤ Wonen in *Harderwijk*

Wonen in Harderwijk is in één woord geweldig. Een plek waar de ouderwetse gezelligheid van een historisch stadje perfect samensmelt met alle gemakken en moderne ontwikkelingen anno nu. Daar houden we van!

Je vindt Harderwijk aan de rand van de Veluwe en het 'schilderachtige' Wolderwijd waar je iedere dag de zondsondergang cadeau krijgt. Een ideale stad voor zowel gezinnen, ouderen maar ook alleenstaanden. De stad staat bekend om haar bruisende 'culturele scene', pittoreske straatjes en gezellige terrassen. Voor concrete tips en aanraders, we weten nog wel wat leuke adressen ;). In het 'mooie Harderwiek' is altijd wel iets te beleven; of het nu gaat om een wandeling door de historische binnenstad, een dagje uit naar het Dolfinarium, of genieten van de natuur in het nabijgelegen bos- en waterrijke gebied. De zandverstuiving is gran-di-oos!

Voor jonge gezinnen is Harderwijk een waar paradijs. Met fijne scholen, kindvriendelijke buurtvoorzieningen en talloze recreatiemogelijkheden, is het de ideale plek om op te groeien. Ouderen kunnen genieten van de

**Een prachtige,  
historische Hanzestad  
met de Veluwe in de  
voortuin en water in de  
achtertuin.**

rustige sfeer, de vele groene parken en de nabijheid van gezondheidszorgvoorzieningen. Voor alleenstaanden of jonge stellen biedt Harderwijk ook genoeg door alle leuke festivals en evenementen die door het hele jaar worden georganiseerd. In de winter vind je op het marktplein namelijk de ijsbaan en in de zomer kun je genieten van een witbiertje of glaasje rosé bij Walhalla, het stadsstrand. Verder heeft Harderwijk uitstekende verbindingen naar steden als Zwolle en Amersfoort, en een directe treinverbinding naar Amsterdam. Het vernieuwde stationsgebouw is ook een enorme aanwinst. Ideaal voor de 'reizigers' onder ons die veel op pad zijn. Tegelijkertijd kun je in 0341 genieten van de rust en ruimte die het leven in een provinciestad met zich meebrengt.

Maar... Harderwijk is méér dan alleen een plek om te wonen; het is een stad met een rijke historie die teruggaat tot de middeleeuwen. Wandel door de straten, waai uit over de geweldige boulevard en laat je inspireren door de prachtige oude gebouwen, zoals de Vischpoort en de sfeervolle Vischmarkt.



# ➤ Veelgestelde vragen

## **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

Je bent in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod. Dit kan door een tegenbod te doen of te vermelden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent nog niet in onderhandeling als de verkoopmakelaar zegt dat hij of zij jouw bod met de verkoper gaat bespreken.

## **Als ik een vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning meteen aan jou te verkopen. De Hoge Raad bepaalt dat je de vraagprijs kan zien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs (of meer) biedt, mag een verkoper zelf beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of (zelf of via de makelaar) een tegenbod doet.



## **Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als er onderhandelingen over een bieding zijn?**

Ja, dit mag. De verkoper beslist zelf aan wie hij de woning laat bezichtigen, welk bod hij accepteert en onder welke voorwaarden. De koper koopt van de verkoper en niet van de makelaar. De verkoopmakelaar behartigt alleen de belangen van de verkoper. Pas als beide partijen de koopovereenkomst tekenen, ligt de koop vast.

## **Mag de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen veranderen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of verlagen. Je hebt als potentiële koper namelijk ook het recht om tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt je eerdere bod.

## **Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper in?**

Deze is wettelijk vastgesteld en betekent dat je als koper - zonder een reden op te geven - de koop kunt ontbinden. De bedenktijd gaat in op het moment dat je als koper een kopie van de getekende koopovereenkomst ontvangt. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag. Hiervoor gelden regels waar een NVM-makelaar je bij helpt.

## **Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de prijs, opleveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkoopmakelaar deze afspraken vast in de koopovereenkomst. Wanneer beide partijen deze overeenkomst ondertekenen, komt de koop tot stand.



# ➤ Verdere informatie

## **De onderzoeksplicht voor de koper**

Als koper heb je een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat er van je verwacht wordt de staat van de woning te onderzoeken. Bijvoorbeeld tijdens de bezichtiging. Mogelijke gebreken kunnen daarom later niet als 'verborgen gebreken' benoemd worden. De verkoper heeft de verplichting om de koper te informeren over zaken die van belang kunnen zijn, dit noemen we de meldingsplicht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een lekkage of andere onverwachte gebreken.

## **Bouwkundige keuring**

Ben je niet zeker over de onderhoudsstaat van het huis? Dan raden we aan om eerst een bouwkundige keuring te laten uitvoeren door een professionele partij (hier kunnen we je over informeren). Je krijgt dan inzicht in de bouwkundige staat van de gehele woning, zowel over de binnen- als de buitenkant. Ook krijg je inzicht in toekomstige onderhoudskosten. Deze uitkomst kan je meenemen in de onderhandelingen voordat je de koopovereenkomst ondertekent. Als uit de keuring naar boven komt dat het dak op korte termijn vervangen moet worden, kan je dit meenemen in je bod.

## **Vorbehoud van financiering**

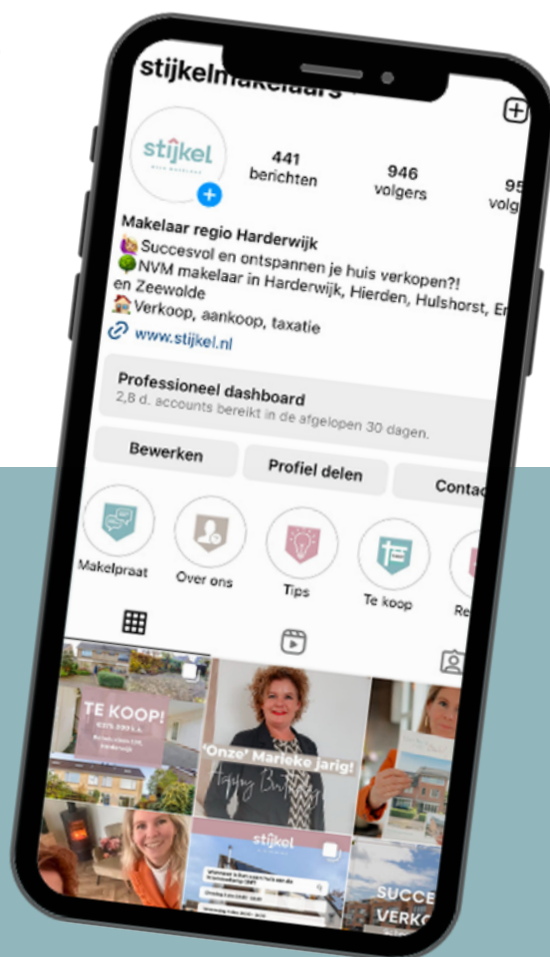
Als je een huis wilt kopen, kun je jezelf beschermen door een paar voorwaarden toe te voegen aan je bod. Deze voorwaarden zijn er om je te helpen tegen grote financiële risico's. Een van die voorwaarden is bijvoorbeeld het voorbehoud van financiering. Dit betekent dat je je kunt terugtrekken uit de koop als je de financiering niet (op tijd) rond krijgt. Ben je benieuwd naar jouw financiële mogelijkheden? Schakel hiervoor een erkend hypotheekadviseur in. Ook hierbij helpen we je graag verder.



# ➤ Verder *kennismaken?*

**Volg ons op social media om een kijkje achter de schermen te krijgen en op de hoogte te blijven van onze nieuwste woningen.**

Benieuwd naar wat jouw woning kan opleveren of heb je verkoopplannen? We komen graag langs om kennis te maken onder het genot van een kop koffie. Samen bespreken we de mogelijkheden en geven we een eerlijk advies.



**Volg je ons al op de socials?**



**STIJKELMAKELAARS**



**MAKELAARSKANTOOR  
STIJKEL**



**Wil je direct een afspraak plannen? Stuur een e-mail via [info@stijkel.nl](mailto:info@stijkel.nl), en we nemen snel contact met je op!**

**We kijken ernaar uit je te helpen. Tot snel?!**

Van huis  
naar *thuis!*

  
**stijkel**

MIJN MAKELAAR

Diepegracht 5, 3844 DA Harderwijk  
(0341) 421514 - [info@stijkel.nl](mailto:info@stijkel.nl)