
WONEN

begint bij Brandt Makelaars



BRANDT
MAKELAARS

Strekdam 84
HARDERWIJK

VRAAGPRIJS € 895.000,-- K.K.



DISCLAIMER

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

KENMERKEN

Soort woning	boothuis
Type woning	geschakelde woning
Woonoppervlakte	94 m²
Perceeloppervlakte	154 m² (incl. water)
Inhoud	799 m³
Bouwjaar	2018
Energie label	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ glas
Verwarming	c.v.-ketel, gashaard

Omschrijving

Aan de Stredam in Harderwijk, direct achter het Dolfinarium en op steenworp afstand van de historische binnenstad van Harderwijk, is een uniek project gerealiseerd dat zijn gelijke niet kent in Nederland! Het bestaat uit 40 boothuizen in drie verschillende grootte. De boothuizen zijn destijds allemaal gekocht door liefhebbers, veelal voor privé gebruik en met de bedoeling het in de familie te houden. Nu komt er toch een boothuis beschikbaar en dat is een unieke kans voor de liefhebber!

De ligging van het boothuis is echt uniek, vrij, direct aan het vaarwater, recht tegenover de hippe woonwijk "Waterfront", schuin tegenover jachthaven "de Knar" en op de scheiding tussen het "Wolderwijd" en het "Veluwemeer". Zo kunt u direct alle kanten op en is ook de polder middels de nabijgelegen "Hoge Dwarsvaart" bij het "Lovink Gemaal" vlot bereikbaar. Tegelijkertijd liggen de historische binnenstad van Harderwijk en de daarvoor gelegen boulevard met passantenhaven op minder dan 300 meter lopen van het boothuis! De Harderwijkse binnenstad biedt op Horecagebied alles wat u zoekt en dat binnen een straal van 500 meter!

INDELING Boothuis:

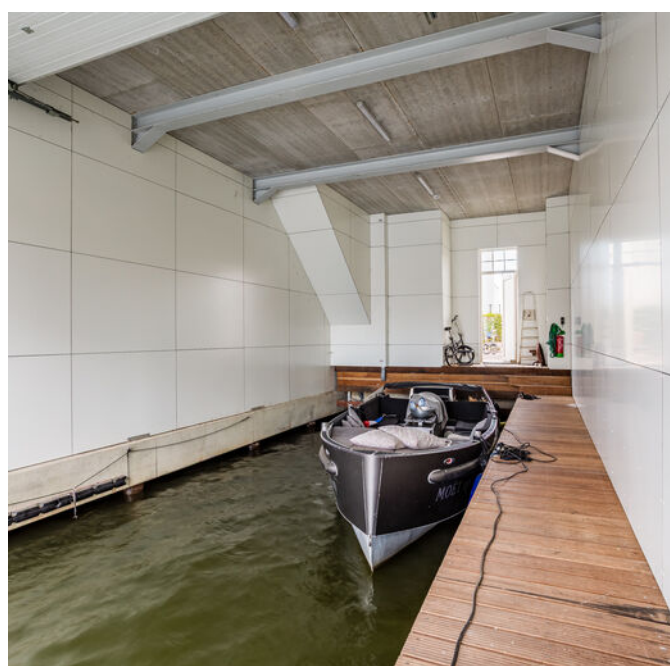
hal/entree, meterkast, loopsteiger, ligplaats (afmeting circa 4,25 meter bij 12,00 meter en met een doorvaarbreedte van circa 4,00 meter) met elektrisch bedienbare overheaddeur en loopdeur naar grote buitensteiger (afmeting circa 2,00 meter bij 4,50 meter, deelgebruik met de buurman).

INDELING Appartement:

Begane grond: hal/entree met trap naar....

1e Verdieping: overloop, woonkamer (circa 29 m²) met vide constructie en hoogte tot in de nok, gashaard en openslaande deuren naar intieme buitenruimte/loggia (circa 2,40 meter bij 5,70 meter) met een schitterend uitzicht, vanuit de woonkamer middels taatsdeuren naar de woonkeuken (circa 13 m²) aan de straatzijde met bergkast met wasmachine-aansluiting en uitgebreide inrichting met inbouwapparatuur en fraaie badkamer in neutrale kleurstelling met toilet, wastafel in meubel en inloopdouche, vaste trap naar.....

2e Verdieping: overloop, bergruimte en drie prima slaapkamers, elk met dakraam en één met vaste kast.





Het betreft een BOOTHUIS VAN HET MIDDELGROOTTE TYPE (buitenmaat circa 6,00 m¹ bij circa 14,00 m¹), met twee privé parkeerplaatsen en een royale inpandige ligplaats (circa 12,00 m¹ bij circa 4,25 m¹), met achtergelegen buitensteiger!

Via een separate opgang is vervolgens het BOVENGELEGEN APPARTEMENT bereikbaar met een royale woonkamer met vide.







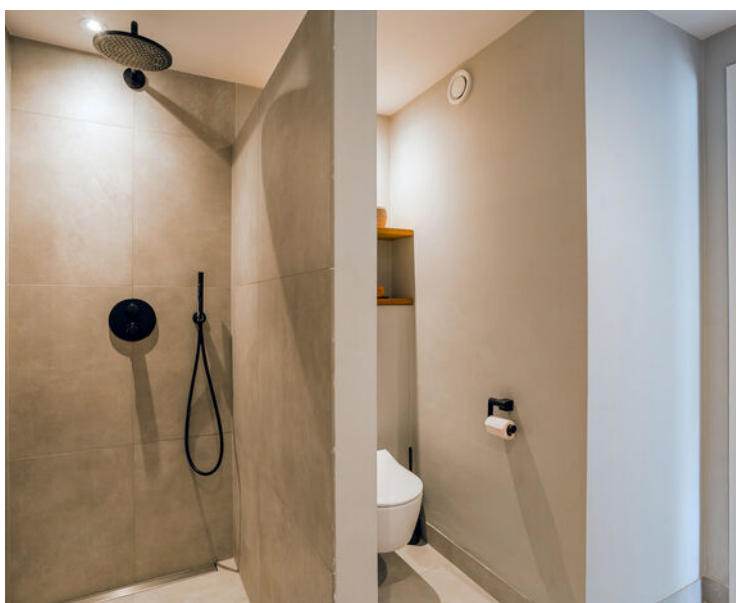
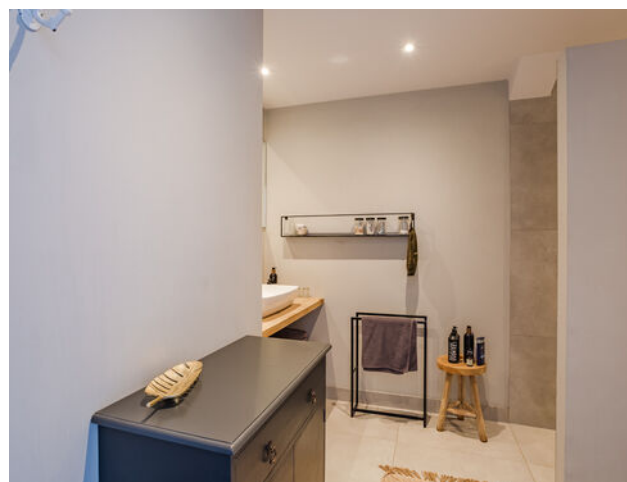


Door de ligging is er in het seizoen 's morgens tot circa 11.00 uur en na circa 17.00 uur ook zon op de steiger!

De afwerking en inrichting zijn doordacht en in een eigentijdse uitvoering in "Ibiza-style".







Verder beschikt dit boothuis over een groot terras/balkon aan de waterzijde, een woonkeuken met uitgebreide inrichting en compleet sanitair.

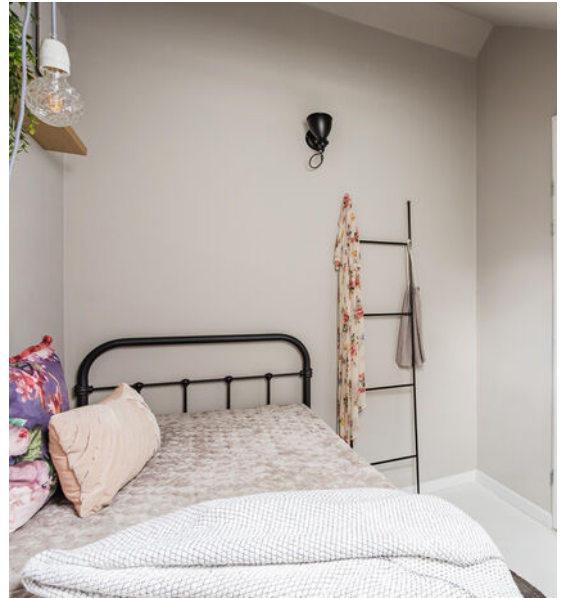
Wilt u dit boothuis graag bekijken? Dan kan eenvoudig! Neem contact op met ons kantoor en wij maken graag een afspraak voor een bezichtiging!



OPVALLEND:

- Heerlijk BOOTHUIS aan vaarwater in het hippe "Waterfront";
- Ligging achter het Dolfinarium en direct bij de historische binnenstad;
- In 2018 nieuw opgeleverd;
- Uitstekend geschikt voor eigen gebruik, maar ook voor de verhuur;
- Er is geen BTW verschuldigd;
- Motorsloep met nieuwe inboordmotor en inventaris zijn over te nemen.









Het geheel wordt aangeboden inclusief alle afwerkingen en vaste elementen. De complete inboedel en inventaris kunnen hierbij worden overgenomen, waardoor het direct instapklaar is. De huidige eigenaar heeft het geheel altijd zelf gebruikt en nooit verhuurd. Uiteraard is recreatieve verhuur wel toegestaan. Overigens mag een eigenaar 365 dagen per jaar gebruik maken van het boothuis, maar het heeft een 100% recreatieve bestemming.



Aan de voorzijde van het boothuis parkeer je eenvoudig op twee privé parkeerplekken en is er ook nog ruimte om lekker in het middag- en avondzonnetje te zitten.

Het boothuis heeft een eigen opgang en kan daardoor eenvoudig separaat gebruikt worden van het bovengelegen appartement.





Vergroot je kans op succes!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



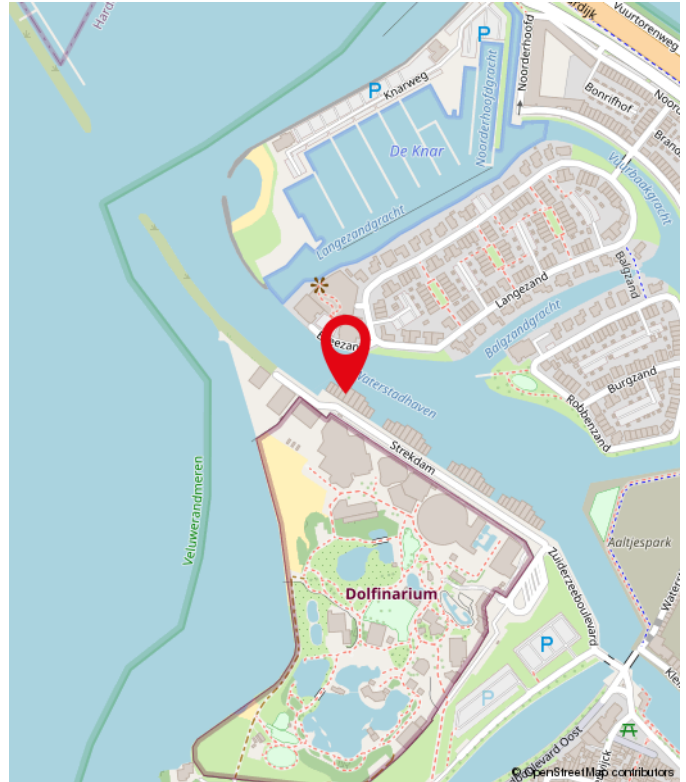
Zeker weten.



WONEN IN HARDERWIJK

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

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



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

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

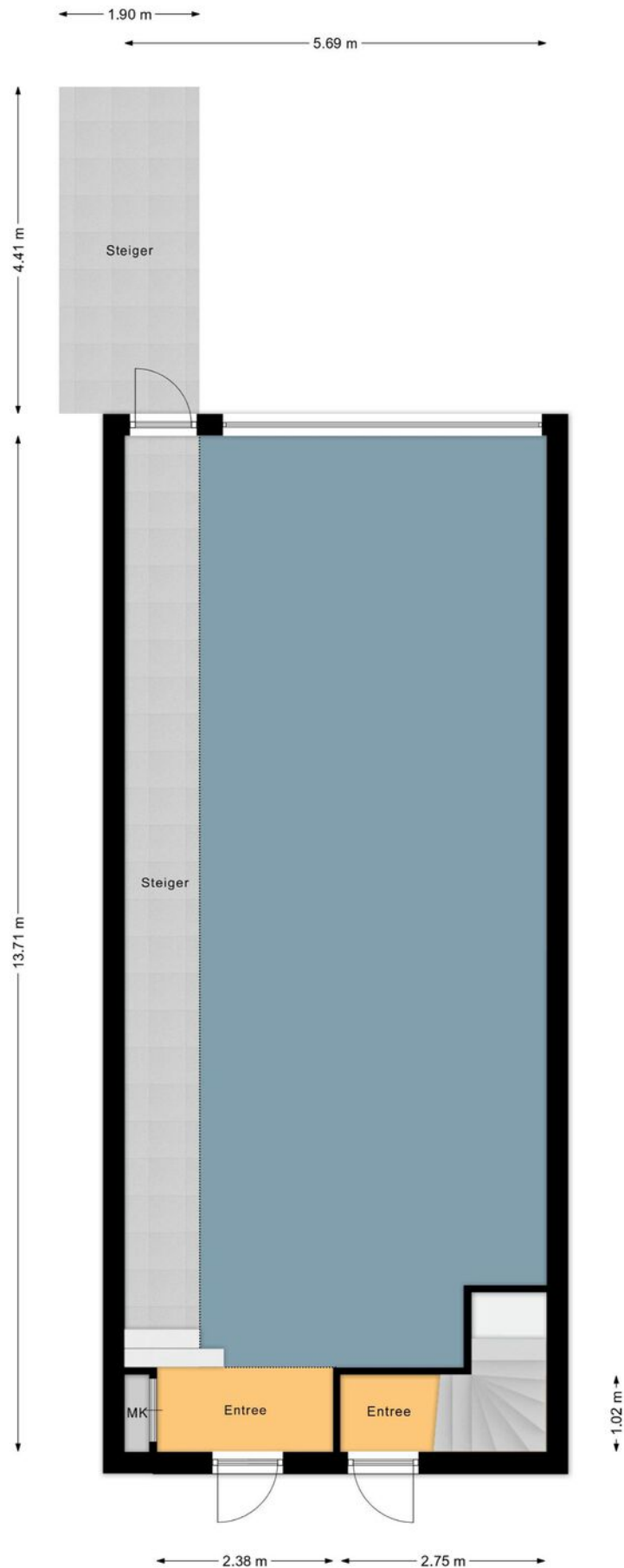
Harderwijk wordt omgeven door de gezellige plaatsen Hierden, Nunspeet, Elburg, Ermelo, Putten en Zeewolde en ligt via de autosnelweg A-28 op ongeveer een uur rijden van de Randstad. Met de komst van een nieuw stationsgebouw en een geheel nieuwe stationsomgeving met alle benodigde faciliteiten heeft Harderwijk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

'Het is heerlijk wonen in Harderwijk en omgeving!'





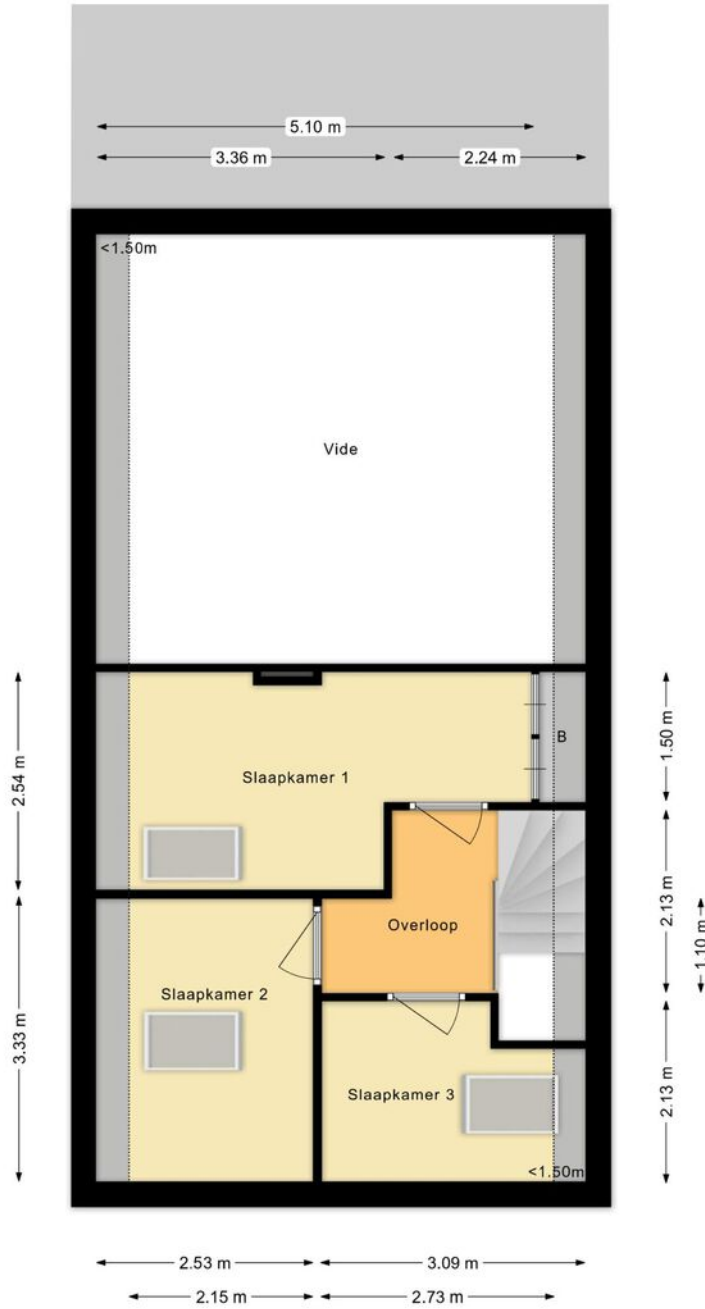
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



INFORMATIELIJST

1. Bouwkundige zaken / onderhoud

1.1 Gebreken

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

- *Enkele lichte gebruikssporen zichtbaar;*
- *T.p.v. de voorgevel bij ernstige slageregen enige doorslag bij raam keuken mogelijk;*
- *Plaatselijk een kleine beschadiging mogelijk;*
- *Plaatselijk een scheurtje in wand / plafond;*
- *Voor het overige geen bijzonderheden bekend.*

1.2 Reparaties

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

- *Het betreft een relatief jonge opstal (opgeleverd in 2018).*

1.3 Kosten

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

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

1.4 Bouwaard

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

- Gevels : *spouwconstructie;*
- Woningscheidende muur : *spouwconstructie;*
- Begane grond vloer : *houten vlonder boothuis en betonnen vloer;*
- 1e verdiepingvloer : *betonnen vloer;*
- 2e verdiepingvloer : *houten vloer;*
- Kap : *beschoten kap gedekt met dakpanplaten.*

NB. De technische omschrijving van destijds is beschikbaar.

- *Nee.*

1.5 Betonvloeren

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

- *Niet van toepassing.*

1.6 Kruipluik

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

- *Geen bijzonderheden bekend.*

1.7 Technische installaties

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

- *Niet van toepassing.*

1.8 Platte daken

Wanneer zijn deze voor het laatst vernieuwd of gerepareerd?

1.9 Schilderwerk

Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?

- *Bij de oplevering. Er is feitelijk geen schilderwerk. Veel is onderhoudsvriendelijk uitgevoerd.*

1.10 Garanties

Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar met betrekking tot uw onroerende zaak of apparatuur?
Zo ja, welke en tot hoe lang?

- *Eventuele garantie gaan over op koper.*

INFORMATIELIJST

2. Voorzieningen

<p>2.1 Centrale verwarmingsinstallatie</p> <ul style="list-style-type: none">- Welk systeem?- Bouwjaar ketel?- Type ketel?- Onderhoudscontract?- Bijzonderheden?	<ul style="list-style-type: none">- <i>CV-installatie met vloerverwarming t.p.v. de 1e verdieping;</i>- <i>2018;</i>- <i>HR-combiketel;</i>- <i>Nee;</i>- <i>Geen verwarming op de 2e verdieping.</i>
<p>2.2 Boiler / geiser</p> <ul style="list-style-type: none">- Welk systeem?- Bouwjaar?- Inhoud?	<ul style="list-style-type: none">- <i>Niet van toepassing;</i>- <i>Niet van toepassing;</i>- <i>Niet van toepassing;</i>
<p>2.3 Mechanische ventilatie</p> <ul style="list-style-type: none">- Bouwjaar?- Op welke ruimten van toepassing?	<ul style="list-style-type: none">- <i>2018;</i>- <i>Diverse ruimten en tevens natuurlijke ventilatie.</i>
<p>2.4 Electriche installatie</p> <ul style="list-style-type: none">- Aantal groepen?- Aardlekschakelaar aanwezig?	<ul style="list-style-type: none">- <i>8 groepen (3x 25A);</i>- <i>Alles geaard.</i>
<p>2.5 Aansluitingen</p> <p>Is de onroerende zaak aangesloten op:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gas / water / elektra / glasvezel?- Riolering?- C.A.I. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing?- Telefoon. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing?- Glasvezel. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing?	<ul style="list-style-type: none">- <i>Ja;</i>- <i>Ja;</i>- <i>Niet van toepassing;</i>- <i>Niet van toepassing;</i>- <i>Ja, meterkast / woonkamer.</i>
<p>2.6 Gaskachel(s), houtkachel(s), open haard</p> <p>Wanneer zijn de rookgaskanalen het laatst geveegd? Functioneren de rookgaskanalen?</p>	<ul style="list-style-type: none">- <i>Niet nodig, is een gashaard;</i>- <i>Uitstekend.</i>
<p>2.7 Keukeninrichting</p> <p>Hoe oud is de keukeninrichting? Hoe oud is de keukenapparatuur?</p>	<ul style="list-style-type: none">- <i>2018;</i>- <i>2018;</i>
<p>2.8 Sanitair</p> <p>Wanneer zijn sanitair en tegelwerk geplaatst?</p>	<ul style="list-style-type: none">- <i>2018;</i>
<p>2.9 Isolatie</p> <p>Waar en welke isolatie is toegepast?</p> <ul style="list-style-type: none">- Vloer- Spouwmuur- Dak- Plafonds / wanden- Beglazing	<ul style="list-style-type: none">- <i>Ja, eerste verdiepingsvloer;</i>- <i>Ja;</i>- <i>Ja;</i>- <i>Niet van toepassing;</i>- <i>Dubbel glas (HR++).</i>

INFORMATIELIJST

3. Omgeving

<p>3.1 Hoe is de gezinssamenstelling van de buren? - Links (nr. 86) - Rechts (nr. 82)</p> <p>3.2 Hebben uw directe buren, voorzover u bekend, (ver-)bouwplannen?</p> <p>3.3 Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving (bijvoorbeeld: buren, geluidoverlast, stankoverlast, voorzieningen in de omgeving, etc.)?</p> <p>3.4 Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woon-omgeving bekend, welke voor de koper wetenswaard zijn (bijvoorbeeld: mogelijke bestemmingsplan-wijzigingen, mogelijke veranderingen in uitzicht of verkeerssituaties)?</p>	<p>- Boothuis in gebruik bij de eigenaar. Het appartement is verhuurd; - Boothuis in gebruik bij de eigenaar. Het appartement in gebruik bij hun zoon.</p> <p>- Nee, voor zover bekend niet.</p> <p>- Prettige woonomgeving direct bij de historische binnenstad, voorzieningen en uitvalswegen.</p> <p>- Het boothuis is gelegen in een omvangrijk nieuwbouwproject dat nog (deels) in ontwikkeling is. Nadere informatie bij de gemeente Harderwijk.</p>
---	---

4. Milieuhygiëne

<p>4.1 Is er mogelijk asbesthoudend materiaal toegepast in of bij uw onroerende zaak (zeil, golfplaten, dakbeschoot, brandvertragende platen, erfafscheidingen)? NB: asbesthoudende materialen dienen op de door de bevoegde instanties voorgeschreven wijze te worden (laten) verwijderd. Dit kan extra kosten met zich meebrengen.</p> <p>4.2 Zit er nog een olietank in de grond of is er in het verleden een olietank verwijderd of buiten gebruik gesteld? Zo ja, is hier een certificaat van (KIWA)?</p> <p>4.3 Bent u bekend met eventuele vervuiling van uw onroerende zaak (grond of grondwater) of omgeving?</p>	<p>- Nee.</p> <p>- Nee.</p> <p>- Nee.</p>
--	--

5. Kadastrale Zaken

<p>5.1 Wat is de kadastrale aanduiding van uw onroerende zaak?</p> <p>5.2 Wat is de kadastrale oppervlakte van uw perce(e)l(en)? Eigen grond?</p> <p>5.3 Kloppen, voorzover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?</p>	<p>- Gemeente: Harderwijk - Sektie: E - Nummer: 6248</p> <p>- 154 m²; - Ja.</p> <p>- Ja, voor zover bekend wel. NB. De steiger wordt gedeeld met nummer 86. In de praktijk gebruikt nr. 86 de steiger niet of nauwelijks (tot op heden).</p>
---	--

INFORMATIELIJST

5.4 Van wie zijn de erfafscheidingen ? - Met de burens rechts? - Met de burens links? - Met de burens links?	- <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Niet van toepassing.</i>
5.5 Lopen er geschillen inzake grenzen, e.d.?	- <i>Nee.</i>

6. Kwalitatieve Zaken

6.1 Rusten er op uw onroerende zaak erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of rechten, kettingbedingen, mandeligheden, anti-speculatiebedingen of andere bijzondere bepalingen (zoals voorkeursrechten)? Zo ja, welke?	- <i>Ja, zie eigendomsbewijs. De algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Harderwijk 2009 zijn deels van toepassing.</i>
6.2 Is de eigendomsakte beschikbaar?	- <i>Ja, een kopie ligt ter inzage op het kantoor van de makelaar.</i>
6.3 Is er toestemming of goedkeuring vereist voor de verkoop van derden (bijvoorbeeld gemeente, curator, erfverpachter, parkeigenaar, V.V.E.)?	- <i>Nee.</i>
6.4 Zijn er fiscale bijzonderheden (bijvoorbeeld: BTW, bouwgrond of baatbelasting, voordeel overdrachtsbelasting, e.d.)?	- <i>Neen, er is geen BTW van toepassing.</i>
6.5 Is er sprake van een (voorbereiding tot) aanwijzing in het kader van de Monumentenwet (beschermd stads- of dorpsgezicht, gemeentelijk- of rijksmonument)?	- <i>Nee.</i>
6.6 Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op de onroerende zaak?	- <i>Ja, het betreft een recreatieve bestemming. Er zijn geen restricties over het aantal gebruiksdagen. Permanente bewoning is niet toegestaan!!</i>
6.7 Is er gebouwd of verbouwd zonder vergunning en/of melding?	- <i>Nee.</i>
6.8 Voldoet de onroerende zaak aan de eisen van nutsbedrijven/brandweer ?	- <i>Ja, voorzover bekend wel.</i>
6.9 Zijn er aanschrijvingen en/of herstellingen voorgeschreven door overheid of nutsbedrijven ?	- <i>Nee.</i>

INFORMATIELIJST

7. Financiële Zaken

7.1 Wat is de waarde van de onroerende zaak volgens de geldende beschikking W.O.Z. ?	- € 720.000,-- (peildatum 01-01-2025)
7.2 Is de onroerende zaak voldoende verzekerd ?	- Ja.
7.3 Wat bent u verschuldigd aan: - Onroerende zaak belasting - Zuiveringslasten - Afvalstoffenheffing (bij standaard woningen) - Rioolrecht - Forensenbelasting	- Eigenaarsdeel per jaar: € 2.083,68 - circa € 350,00 per jaar; - € 195,00 per jaar (basis) + €1,60 per zak; - € 302,00 per jaar. - € 643,31 per jaar.
7.4 Zijn er zaken gehuurd, geleased of in bruikleen ?	- Nee.

8. Overige informatie

8.1 Wat is de bouwaard van de overige opstallen ? - Berging - Carport - Boothuis Zijn hierin bijzondere voorzieningen aanwezig (elektra, verwarming, isolatie)?	- Niet van toepassing; - Niet van toepassing; - Betonnen opbouw op betonnen palen; - Geen verwarming, wel elektra en water.
8.2 Zijn er buitenkranen ? Zo ja, zijn deze af te tappen (bij vorst)?	- Koud water kraan in het boothuis; - Ja.
8.3 Hoe is de ligging van de tuin ?	- Voorterrein is gelegen op het circa zuidwesten.
8.4 Wat is de gemiddelde breedte van de tuin? Wat is de gemiddelde diepte van de tuin?	- Circa 6,0 meter (inclusief parkeren); - Circa 6,0 meter (inclusief parkeren);
8.5 Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving? Is er een parkeervergunning nodig in uw straat of in de omgeving?	- 2 privé parkeerplaatsen en beperkt in de omgeving; - Ja.
8.6 Is u verder nog informatie bekend die voor koper van belang kan zijn?	- Energie label is aangevraagd (vermoedelijk label A); - Inboedel / inventaris ter overname; - Het boothuis wordt leeg opgeleverd; - De motorsloep is eventueel ook ter overname. Er is in 2025 een nieuwe inboordmotor geplaatst ad. € 40.000,-- . Het betreft een Van Vossen 777 sloep. Vaarbewijs verplicht. Overname som € 95.000,--.

INFORMATIELIJST

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

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

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

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

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

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

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

Betreft: Stredam 84 te Harderwijk

Plaats en datum:

De verkoper

De koper

(en echtgeno(o)te/partner)

(en echtgeno(o)te/partner)

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten e.d.			X
- Vaste elementen aan muur en plafond	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- Traplopers	X		
Overig, te weten			
- Inboedel en inventaris			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Motorsloep (Van Vossen 777)			X

MEESTGESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Hoe komt de koop tot stand?

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

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

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

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

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

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

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

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

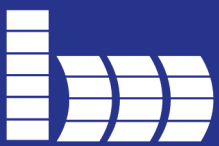
NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier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

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

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

INTERESSE?

NEEM DAN CONTACT OP MET ONS KANTOOR



BRANDT
MAKELAARS

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



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