



Te koop

Hierden
Hoge Varenweg 9

Twee onder een kapwoning met
114 m² woonoppervlakte

Twée onder een kapwoning uit 1953.

Woonoppervlakte: 114 m²

Perceeloppervlakte: 483 m²

Inhoud van de woning: 430 m³

Bijgebouwen: circa 167 m² aan bijgebouwen

Buitenruimte: voortuin en zijtuin

Kamers: 4 slaapkamers

Isolatie: dakisolatie, grotendeels dubbelglas

Cv-ketel: Nefit 2017

Ligging: landelijk en rustig gelegen aan de rand van Hierden

Parkeren: parkeren op eigen terrein

Energie label

C



Bijzonder:

Veelzijdige twee-
onder-een-
kapwoning met vrij
uitzicht over de
weilanden.



Omschrijving

Hoge Varenweg 9

Veelzijdige twee-onder-een-kapwoning met 4 slaapkamers en maar liefst ca. 167 m² aan bijgebouwen, ideaal voor hobby, opslag of werken aan huis, gelegen op een perceel van 483 m² met vrij uitzicht over de weilanden.

Op een landelijke locatie aan de rand van Hierden staat deze twee-onder-een-kapwoning met vier slaapkamers, een woonkeuken, bijkeuken, meerdere bijgebouwen en een oprit met volop parkeergelegenheid op eigen terrein. Gelegen op een ruim perceel van 483 m² geniet je hier dagelijks van een vrij uitzicht over de weilanden, terwijl voorzieningen en de natuur zich op korte afstand bevinden.

De woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 114 m² en heeft een praktische indeling. De aan de achterzijde uitgebouwde woonkamer is voorzien van een erker, een houtkachel en grote raampartijen die zorgen voor veel daglicht en een mooi uitzicht over het omliggende landschap. De ruime woonkeuken is uitgerust met inbouwapparatuur en biedt ruimte voor een grote eettafel.

Welkom!



Vraagprijs: € 695.000,- k.k.



En verder...

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met bergkast en een toilet, waarbij de wasmachineaansluiting netjes uit het zicht is weggewerkt.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers. Drie slaapkamers zijn voorzien van een vaste kast. Daarnaast is er een inloopkast en een nette badkamer met compleet sanitair. Via de overloop is de ulizozolder bereikbaar, die praktische bergruimte biedt en mogelijkheden geeft voor verdere inrichting.

Ook buiten biedt deze woning veel mogelijkheden. Het ruime perceel beschikt over meerdere bijgebouwen en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein. De schuur is voorzien van een nieuw, geïsoleerd dak waarbij het voormalige asbestdak is verwijderd. Daarnaast is de elektrische installatie zowel in de woning als in de schuur aangepast. Hierdoor is het geheel niet alleen geschikt voor wonen, maar ook uitstekend te gebruiken voor werken aan huis, hobby's of opslag.

De woning is gebouwd in 1953 en is voorzien van een cv-ketel uit 2017, volledig isolatieglas en diverse verbeterde isolatiemaatregelen. De bestaande vloer is recent opgeschuurd en de schoorsteenpijp is vervangen. In 2024 is bovendien het volledige dak van de woning, inclusief de dakkapel aan de voorzijde, vernieuwd. Ook is in datzelfde jaar het buitenschilderwerk uitgevoerd. Op het dak liggen 10 zonnepanelen in combinatie met een thuisbatterij. De woning beschikt over energielabel C.

Indeling

Begane grond: entree, hal met trapopgang, uitgebouwde woonkamer met erker en houtkachel, ruime woonkeuken met inbouwapparatuur, bijkeuken met bergkast en toilet met wasmachineaansluiting.

Eerste verdieping: overloop, vier slaapkamers, waarvan drie met vaste kast, inloopkast, badkamer met compleet sanitair. Toegang tot de ulizozolder.

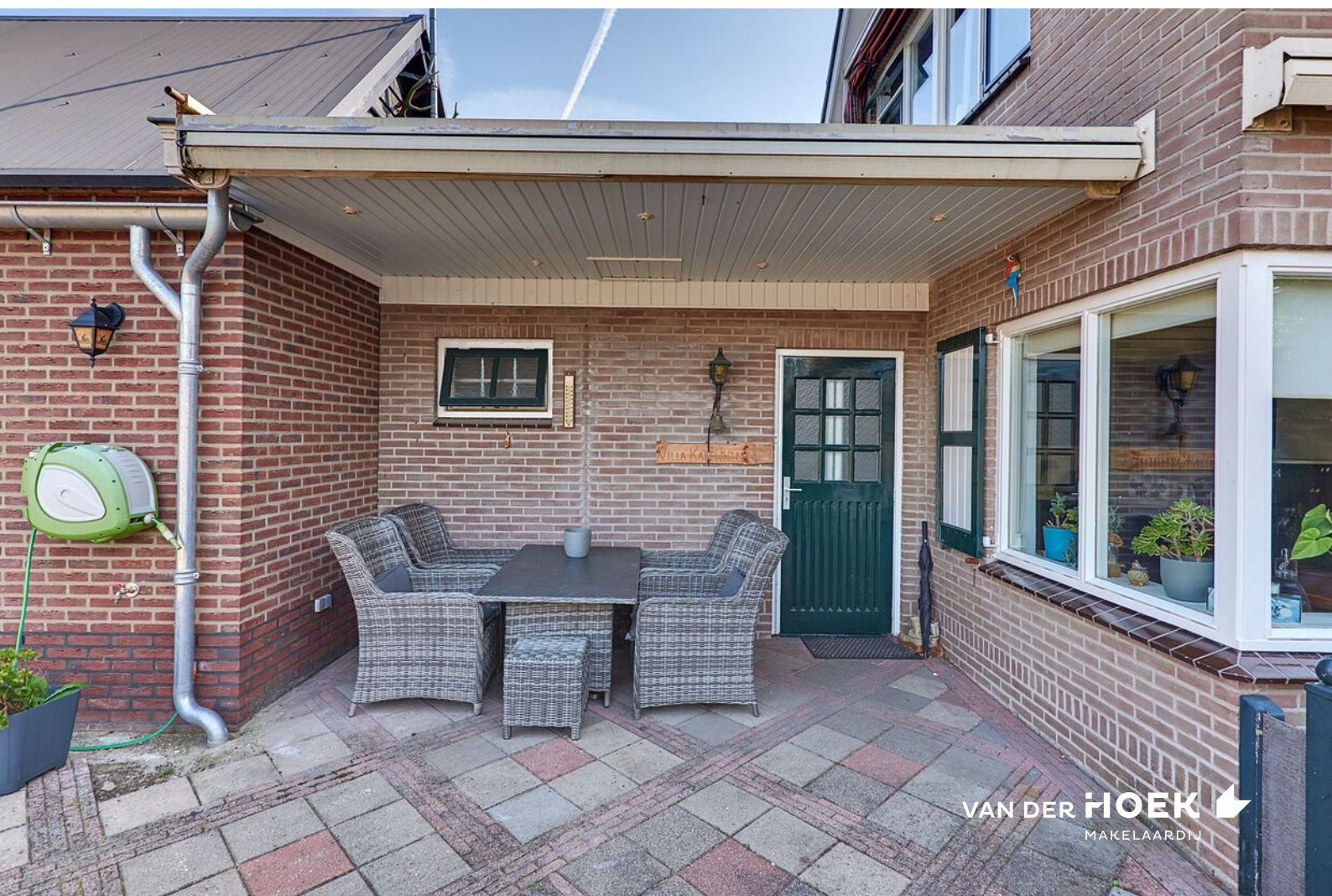
Tweede verdieping: ruime ulizozolder met bergruimte en mogelijkheden voor verdere inrichting.

De aansprekende punten van deze woning zijn onder andere:

- Twee-onder-een-kapwoning op een royaal perceel van 483 m²;
- Vrij uitzicht over de weilanden;
- Vier slaapkamers en een inloopkast;
- Uitgebouwde woonkamer;
- Ruime woonkeuken met inbouwapparatuur;
- Circa 167 m² aan bijgebouwen met diverse gebruiksmogelijkheden;
- Elektrische installatie vernieuwd in woning en schuur;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024;
- 10 zonnepanelen met thuisbatterij;
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Energielabel C;
- Landelijke ligging aan de rand van Hierden, nabij natuur, voorzieningen en Harderwijk.

Buiten veel mogelijkheden!





VAN DER HOEK
MAKELAARDIJ



Uitgebouwde woonkamer
met erker en grote
raampartijen.





Vanuit de woonkamer
toegang tot de ruime
woonkeuken, gelegen aan de
achterzijde van de woning.

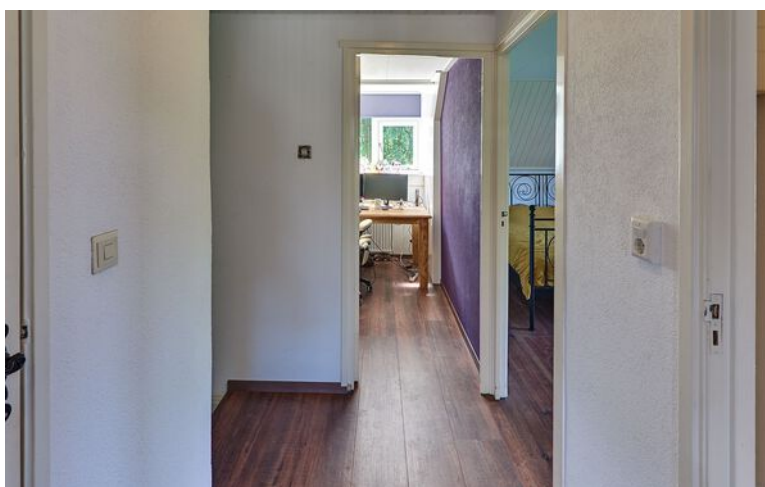
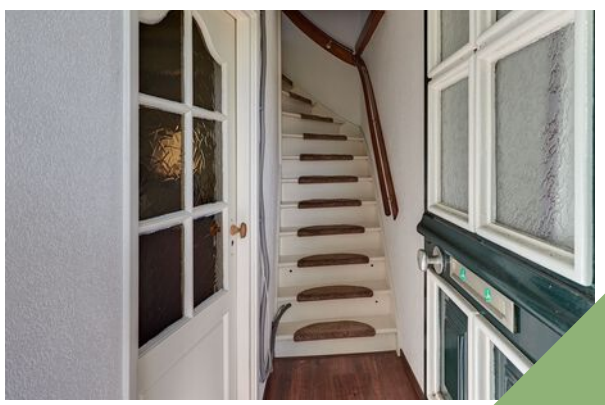




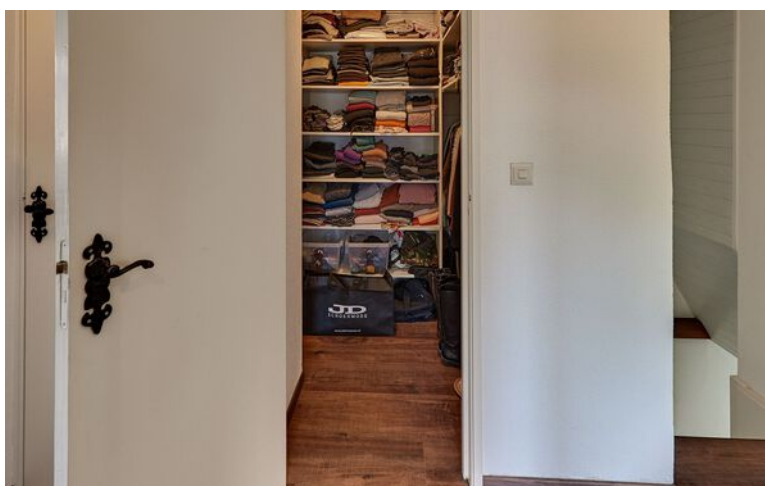
Bijkeuken met
bergkast & toilet.

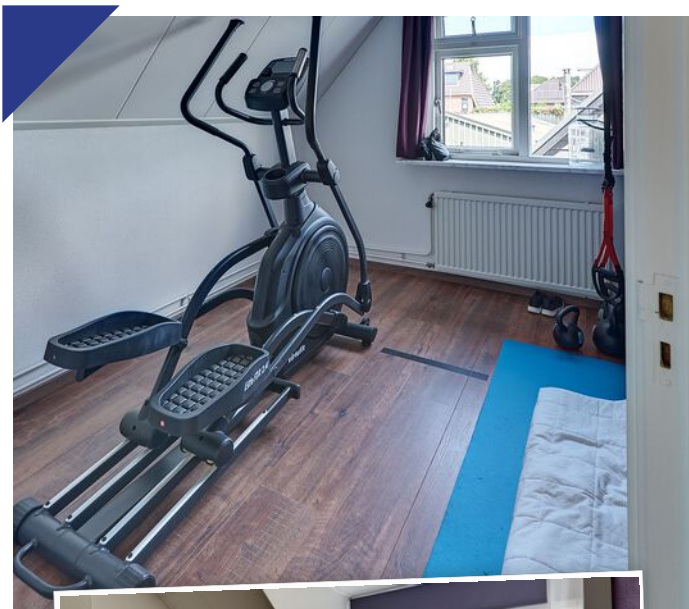


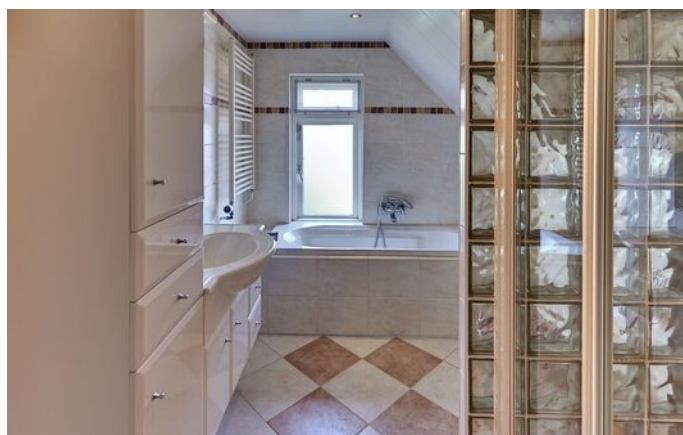
VAN DER **HOEK** 
MAKELAARDIJ



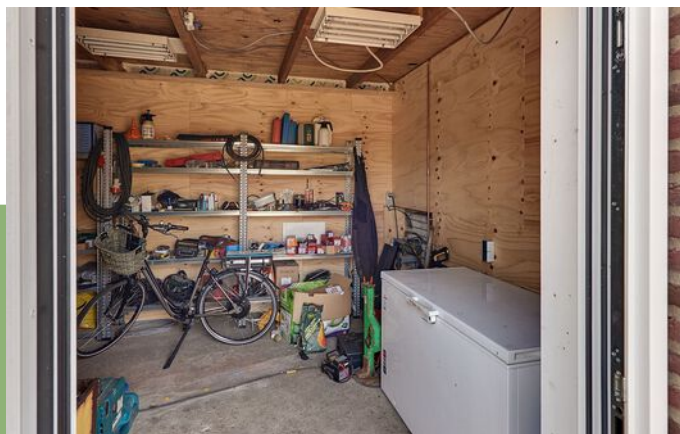
Via trapopgang in de hal kom
je op de eerste verdieping,
voorzien van vier
slaapkamers, inloopkast en
badkamer.







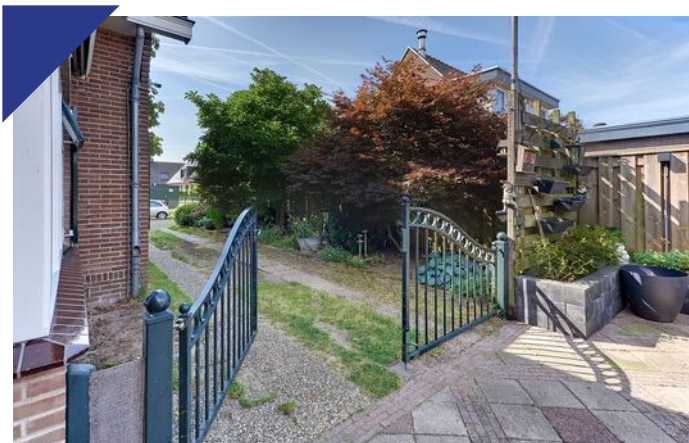
Nette badkamer met
compleet sanitair.



Ruim perceel met bijgebouwen en zijtuin!







Landelijk wonen!



Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	↙		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	↙		
Hanglamp boven eettafel	↙		
Alle lampen plafond 1e verdieping	↙		
(/losse) kasten, legplanken			
Planken (kleding)kast 1e verdieping	↙		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	↙		
Gordijnen	↙		
Rolgordijnen	↙		
(Losse) horren/rolhorren	↙		
Vloerdecoratie			
Houten vloer(delen)	↙		
Laminaat	↙		
PVC vloer keuken	↙		
Interieur			
Houtkachel			↙
Overige			
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	↙		
Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis	↙		
Afzuigkap	↙		
Magnetron	↙		

Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Oven			
Koelkast			
Vaatwasser			
Koffiezetapparaat			
Toilet			
Toilet			
Toiletrolhouder			
Toiletborstel(houder)			
Fontein			
Badkamer			
Ligbad			
Douche (cabine/scherm)			
Wastafel			
Wastafelmeubel			
Badkamer Toilet			
Badkamer Toiletrolhouder			
Badkamer Toiletborstel(houder)			
Badkamer Medicijnenkastje			
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis			
(Voordeur)bel			
Rookmelders			
Airconditioning			
Warmwatervoorziening			
CV-installatie			
Rolluiken			

Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Zonwering buiten	↙		
Camera's in werkplaats, achtertuin, carport, schuur n			↙
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	↙		
Zonnepanelen	↙		
Thuisbatterij/accu voor zonnepanelen	↙		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	↙		
Beplanting	↙		
Buitenverlichting	↙		
Hertog jan verlichting aan de schuur		↙	
Tuinhuis/buitenberging	↙		
Alles wat in de schuren staat		↙	
(Sier)hek	↙		
Vlaggenmast(houder)	↙		
Alle planten die in potten staan		↙	
Bankje, waterslang aan muur, beelden, molentje enz enz		↙	

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?	Nee
Zo ja, welke?	
1 b	
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?	Nee
Zo ja, welke zijn dat?	
1 c	
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?	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?	Gebruikelijke erfdienstbaarheden en voor de bijzondere lasten en beperkingen/bepalingen verwijzen wij naar de akte van levering, deze is op te vragen bij de makelaar.
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:	niet van toepassing.
1 k	
Is er sprake van onteigening?	Nee
1 l	
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	
Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:	niet van toepassing.
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?	niet van toepassing.
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?	niet van toepassing.
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?	niet van toepassing.
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	
Zo ja, hoeveel?	
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	
Zo ja, welke?	niet van toepassing.
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?	Als 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
Zo ja, waar?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
2 c	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	De gevels van de aangebouwde schuur aan de woning zijn in 2025 vernieuwd (was van hout en nu van steen, ook aan de kant van de burens) en na-geïsoleerd met glaswol (10 cm dik).
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	De gevels van de woning zijn niet geïsoleerd, alleen de gevels van de schuur.
2 d	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	
Dak(en)	
3 a	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	We hebben geen platte daken
Overige daken:	In 2024 is het volledige dak van de woning, inclusief de dakkapel aan de voorzijde en de schuur vernieuwd. Alleen dak overkapping (aan de schuur) is niet vernieuwd.
3 b	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zo ja, waar?	
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?	In 2024 is het volledige dak van de woning, inclusief de dakkapel aan de voorzijde en de schuur vernieuwd.
3 e	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	Ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	In 2024 is het volledige dak van de woning, inclusief de dakkapel aan de voorzijde en de schuur vernieuwd. Het dak van woning is van binnenuit geïsoleerd. Dit is tijdens de werkzaamheden aan het dak gebleken. De isolatie was reeds aanwezig bij aankoop van de woning en is niet door verkoper aangebracht.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	
Overige daken:	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Het dak van de overkapping aan de schuur is niet geïsoleerd.
3 f	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
3 g	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	De dakgoten van de schuur zijn ook vernieuwd in 2024.
Kozijnen, ramen en deuren	
4 a	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?	Hout.
4 b	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2024.
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	DM Schildersbedrijf.
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?	Dubbel glas.
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	De ramen in de voordeur, zijdeur en wc raam zijn.
4 f	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	Ja
Zo ja, waar?	Er is een lekkende ruit in het zijraam van de woning. Deze geeft geen condens maar het ziet eruit alsof je raam vies is.
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?	Nee
Zo ja, waar?	
5 d	
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?	Nee
Zo ja, waar?	
5 e	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	Vermoedelijk is alleen de vloer van de uitbouw geïsoleerd. Verkoper kan dit niet met zekerheid bevestigen, omdat de uitbouw al aanwezig was bij de aankoop van de woning. Het jaar van uitvoering en het gebruikte isolatiemateriaal zijn niet bekend.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Vermoedelijk is alleen de vloer van de uitbouw geïsoleerd. Verkoper kan dit niet met zekerheid bevestigen, omdat de uitbouw al aanwezig was bij de aankoop van de woning. Het jaar van uitvoering en het gebruikte isolatiemateriaal zijn niet bekend.
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?	
Is de kruipruimte droog?	
Zo nee of meestal, toelichting:	Er is geen kruipruimte aanwezig.
6 c	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	
Zo ja of soms, toelichting:	Er is geen kelder aanwezig.
6 d	
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	NVT
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	
Installaties	
7 a	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?	cu-installatie circulatiepomp vervangen in 2019.
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Merk van de installatie(s):	cu-installatie Nefit 2017
Type(nummer) van de installatie(s):	
Installatiedatum van de installatie(s):	2017.
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	2025.
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Willem Hop.
7 b	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	Nee
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	Nee
warm water:	Nee
overig, namelijk	
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	
7 g	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
7 h	
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:	10
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?	390 Wp.
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Jinko Tiger JKM390N-6RL3-B Full Black
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	Enlighten
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	Augustus 2022.
Installateur:	DHI Techniek BV Amersfoort. DHI is aangesloten bij het Amersfoortse initiatief SamensStromen in Amersfoort.
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2026: 2.2 MWh.
Aantal kWh:	487.6 in juni 138.8 in juli

Vragenlijst

Vraag

Antwoord

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	- nog nog 21 jaar - Vier dubbele dekking van fabrieks- en vermogensgaranties middels DHI, distributeur, fabrikant en stichting Grantiefonds Zonne-Energie. (SGZE). - SGZE (Stichting Garantiefonds Zonne-Energie); Deze stichting dekt uw aanbesteding en fabrieksgaranties extra zodat u niet zelf bij de distributeur of fabrikant hoeft aan te kloppen in geval van calamiteiten.
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?	- in 2024 is de aanwezige asbestpijp volledig verwijderd en vervangen door een nieuw rookkanaal vanaf de kachel tot en met de dakdoorvoer. Ook het gedeelte van het rookkanaal dat boven het dak uitsteekt is vernieuwd. - het is niet bekend of de rookgasafvoeren gecontroleerd/gereinigd zijn.
7 j	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	
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?	In 2022/2023 is de elektrische installatie zowel in de woning (alleen de meterkast) als in de schuur (alles) aangepast. - augustus 2022: Montage 3-fase Enphase meterkast uitbreiding met 6 CT ringen
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?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
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?	2022. De rookmelder is de schuur en keuken zijn gekoppeld.
Sanitair, riolering en keuken	
8 a	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	Gebruikerssporen aanwezig.
8 b	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	De leeftijd van de badkamer is niet exact bekend, het vermoeden is 2004. De badkamer was al aanwezig ten tijde van de aankoop van de woning door verkoper. Het oorspronkelijke bouwjaar van de badkamer is dus niet precies bekend.
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?	De huidige keuken was reeds aanwezig, vermoeden is dat deze dateert uit 2004. Deze is niet vervangen; de bestaande keuken is in 2024 gewrapt. Het oorspronkelijke bouwjaar van de keuken is dus niet precies bekend.
8 h	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	Koelkast en vaatwasser vernieuwd in 2024.
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
8 i	
Heeft u een kokend water kraan?	Nee
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	
Diversen	
9 a	
Wat is het bouwjaar van de woning?	1953
9 b	
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?	Niet bekend
Zo ja, welke en waar?	Volgens verkopers hebben zij de asbesthoudende dakbedekking van de schuur, de asbesthoudende schoorsteenpijp en een beperkte hoeveelheid asbesthoudend materiaal op het dak van de woning volledig verwijderd. Bij verkopers is geen (vermoeden van) resterende asbest in de woning of bijgebouwen bekend. Zij kunnen echter, gelet op de ouderdom van de woning geen 100% garantie geven dat zich nergens meer asbest bevindt. Om die reden zal in de koopovereenkomst een asbestclausule worden opgenomen.
9 c	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	Niet bekend
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?	Niet bekend
9 g	
Heeft u elders lekkages gehad?	Nee
9 h	
Is de grond verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	NVT
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	NVT
9 i	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	NVT
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	NVT
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?	Nee
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
9 l	
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?	Nee
Zo ja, waar?	
9 m	
Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/aانبouwingen?	Uitbouw, keuken, bijkeuken, toilet en slaapkamers.
Zo ja, in welk jaartal?	Jaartallen zijn niet bekend.
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Niet bekend.
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	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	De woning heeft een energielabel C.
Vaste lasten	
10 a	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	498,68
Belastingjaar?	2026.
10 b	
Wat is de WOZ-waarde?	545000,00
Peiljaar?	01-01-2026.
10 c	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	440,93
Belastingjaar?	2026.
10 d	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	393,00
Belastingjaar?	Afvalstoffenheffing € 195,00 Riool- en waterzorgheffing € 198,00
10 e	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	100,00
Elektra:	100,00
Water:	16,00
Stadsverwarming:	
Anders:	
Te weten:	
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):	491
Elektriciteit hoog (kWh):	
Elektriciteit laag (kWh):	
Elektriciteit totaal (kWh):	480
Water (m³):	75
Stadsverwarming (GJ):	
Anders:	
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?	
Heeft u alle canons betaald?	NVT
Is de canon afgekocht?	NVT
Zo ja, tot wanneer?	

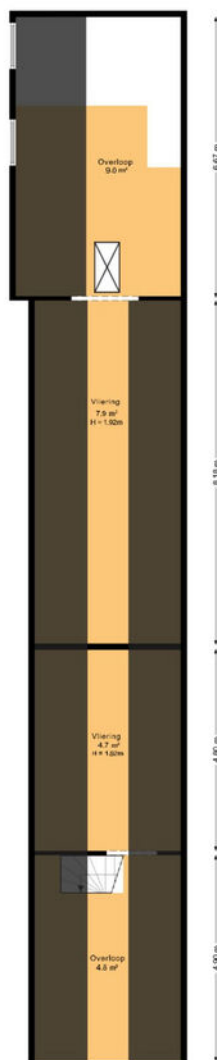
Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	Ja
Zo ja, welke?	Zonnepanelen
Nadere Informatie	
12 a	
Overige zaken	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. - Asbestclausule. - Ouderdomsclausule. - Artikel over de waarborgsom. - Artikel over de informatie-/onderzoeksplicht. De nadere uitwerking van deze clausule(s) zijn op te vragen bij de makelaar.

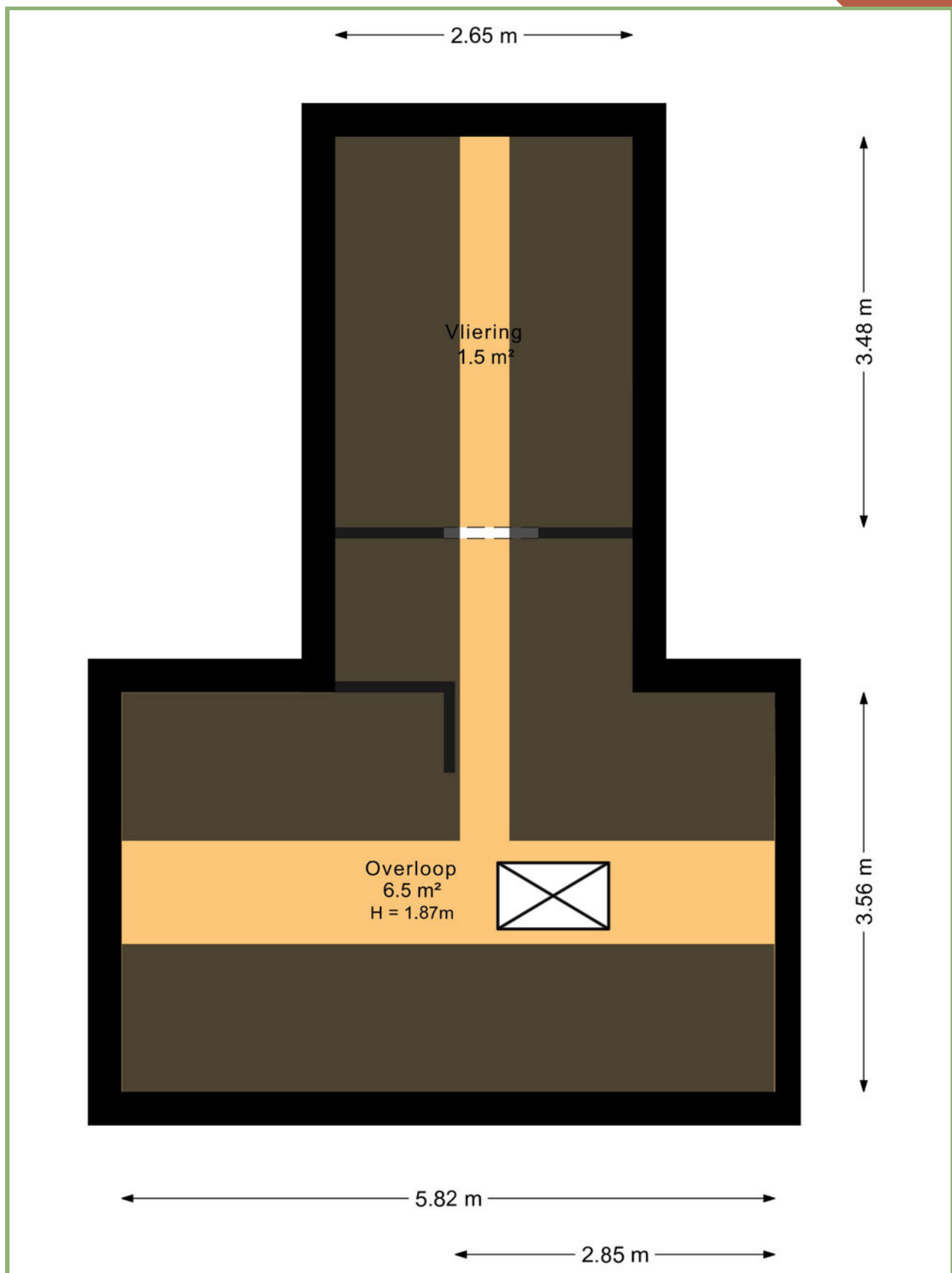
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadaster: Harderwijk

Sectie B, perceel 3589

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Harderwijk
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	B
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3589
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 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.			



Wonen in Hierden

Een ideale plek om te wonen door de combinatie van landelijk wonen in de natuur met de gemakken van de stad dichtbij! Het dorp dankt zijn naam aan de Hierdensche Beek. De dorpskern bestaat uit o.a. een supermarkt en een basisschool. In de directe omgeving bevinden zich de zandverstuiving "Beekhuizerzand" en het Leuvenumse bos, maar ook de Hierdense Beek en het Veluwemeer. Het centrum van Harderwijk met alle voorzieningen is met zowel de fiets als de auto goed te bereiken.

Wonen in Hierden is genieten van de natuur, rust en ruimte! Hierden staat bekend om de chique wijken met de mooiste villa's aan rand van de bossen en de Hierdense Beek.. Om een echt Veluws dorp te kunnen blijven, mag Hierden niet te veel uitbreiden. Hierden zal dan ook in de toekomst niet worden overspoeld door nieuwbouw. Tegenwoordig heeft het dorp ca. 3.240 inwoners. Op dit moment telt Hierden 14 rijksmonumenten en 35 gemeentelijke monumenten.

Een ideale plek om te wonen
door de combinatie van
landelijk wonen in de natuur
met de gemakken van de stad
dichtbij!

Hierden, rust en ruimte



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 verkopende 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.

Voorbehoud 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:

Verschil 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 clauses

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-bewoondclause

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.

Asbestclause

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.

Ouderdomsclause

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 clauses

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 LOSENOORD
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