
WONEN

begint bij Brandt Makelaars



Grote Marktstraat 16
HARDERWIJK

VRAAGPRIJS € 595.000,-- 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	eengezinswoning
Type woning	geschakelde woning
Woonoppervlakte	97 m² + 7 m²
Perceeloppervlakte	70 m²
Inhoud	371 m³
Bouwjaar	1979
Energie label	volgt
Isolatie	dak- / muur- en vloerisolatie. HR++ glas
Verwarming	HR combi (2017)

Omschrijving

Je wilt graag wonen in het hart van de binnenstad van Harderwijk? Maar dan wel in een karakteristieke woning met een goede buitenruimte? Je wilt ook liever niet meer verbouwen of vernieuwen? Dan kan dit echt wat voor je zijn!

Grenzend aan de historische Vischmarkt, in een rustige woonstraatje en toch vlakbij het bruisende stadshart ligt deze goed onderhouden en gemoderniseerde **BINNENSTADSWONING** met vrijstaande stenen berging, leuk tuintje met veranda en achterom! Als extra beschikt deze woning ook nog eens over fijne zolder op de derde (!) verdieping met bergruimte en een vijfde slaapkamer!

De ligging is ideaal, midden in het gezellige stadscentrum van Harderwijk, vlakbij de oude vissershaven, park "de Wijde Wellen" aan het Randmeer en op fietsafstand van het NS-/busstation. De geheel vernieuwde boulevard, waardoor Harderwijk weer helemaal aan het water ligt, is letterlijk om de hoek en heeft een complete metamorfose ondergaan. De binnenstad zelf is een prettige omgeving met volop historie en een gevarieerd aanbod van winkels en horeca.

Begane grond: hal/entree, meterkast, toilet met fonteintje, glaspui, woonkamer met toegang naar de tuin, trapkast, sfeerhaard en aansluitend de open, straatgerichte keuken met inbouwapparatuur.

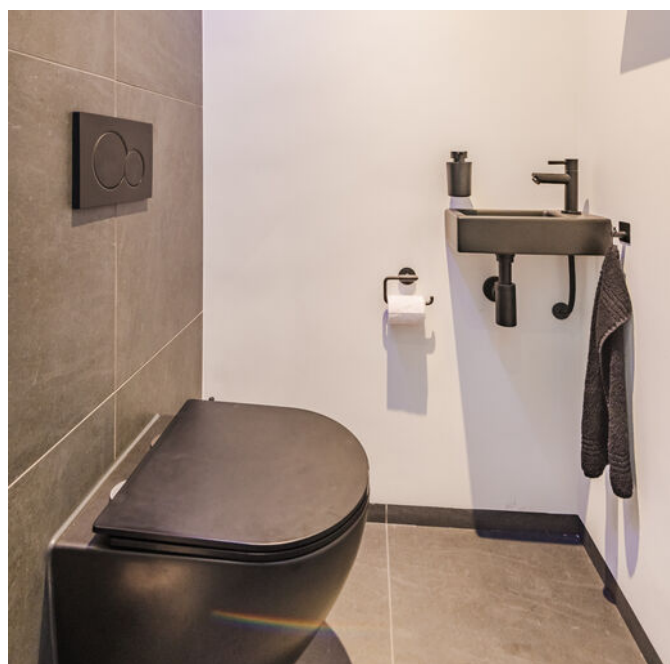
1e verdieping: overloop, twee slaapkamers, waarvan één met inloopkast en badkamer met inloopdouche, wastafel in meubel en 2e toilet.

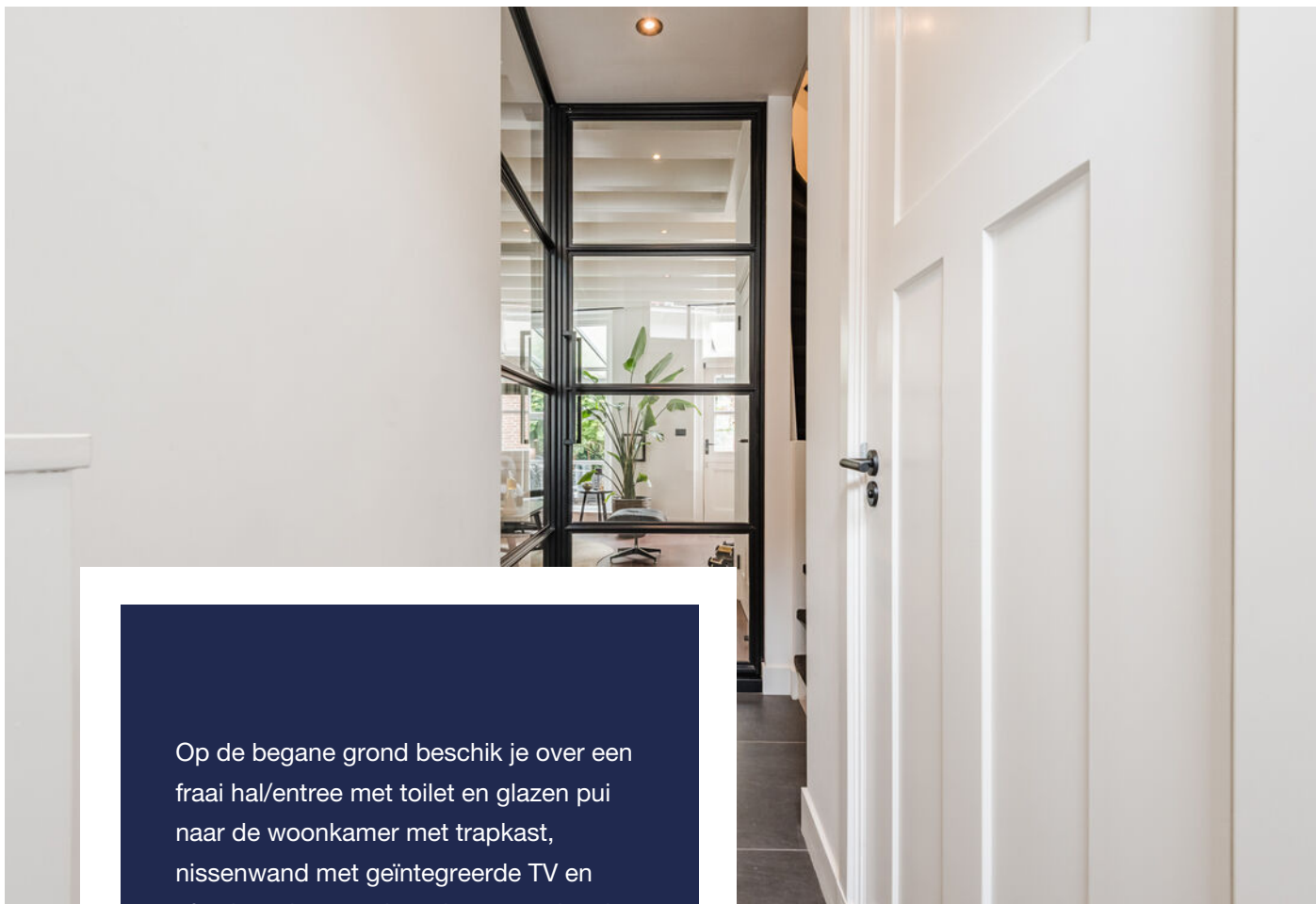
2e verdieping: overloop met wasmachine-/drogerkast en twee slaapkamers, waarvan één met dakkapelletje.

3e verdieping: zolder/5e slaapkamer met dakraam, bergruimte en cv-opstelling.

OPVALLEND

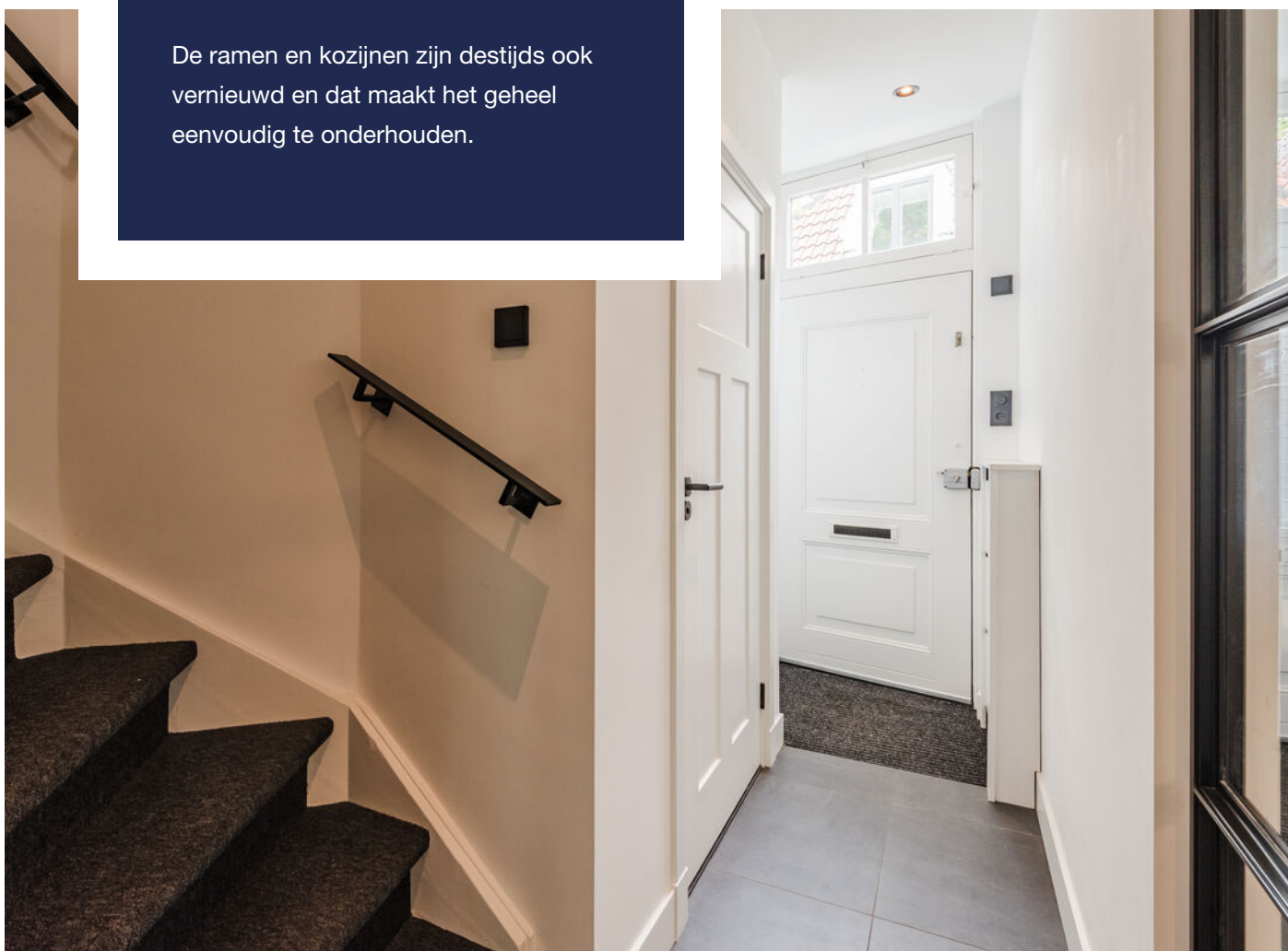
- Unieke BINNENSTADSWONING met fijne tuin en achterom
- In 1979 degelijk herbouwd en vervolgens gemoderniseerd
- Eigentijds afgewerkt, goed onderhouden en zo te betrekken
- Ligging aan een woonstraat direct bij de historische Vischmarkt
- Tuin/plaats op de zonzijde met fraaie veranda
- Praktische (fietsen-)berging met elektra en achterom
- Energielabel ...





Op de begane grond beschik je over een fraai hal/entree met toilet en glazen pui naar de woonkamer met trapkast, nissenwand met geïntegreerde TV en sfeerhaard en een loopdeur naar de tuin.

De ramen en kozijnen zijn destijds ook vernieuwd en dat maakt het geheel eenvoudig te onderhouden.







Dit woonhuis is oorspronkelijk gebouwd rond 1900 en is in 1979 geheel gerehabiliteerd en daarbij voorzien spouwmuren in steen, betonnen begane grond vloer, houten verdiepingvloeren, en een beschoten kap gedekt met dakpannen.

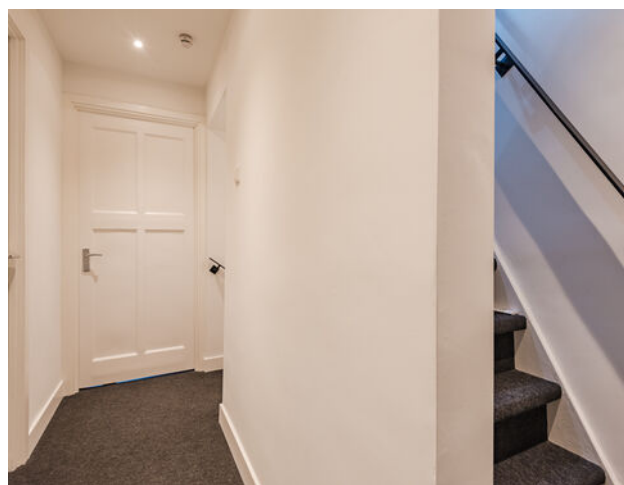
De woning heeft een praktische, straatgerichte keuken met inbouwapparatuur.



De huidige eigenaar woont hier al weer bijna 20 jaar met heel veel plezier en heeft in de loop van die tijd de woning naast goed onderhouden, ook op vele onderdelen vernieuwd, verbeterd en verduurzaamd.







Op de eerste verdieping bevinden zich twee prima slaapkamers, waarvan één met inloopkast en een nette, neutrale badkamer met onder andere een 2e toilet.

Wil je deze woning graag bekijken? Dat kan natuurlijk eenvoudig! Neem contact op met ons kantoor voor een bezichtiging en wij leiden je met alle plezier rond!





Op de 2e verdieping een overloop met wasmachine-/drogerkast en twee prima slaapkamers.

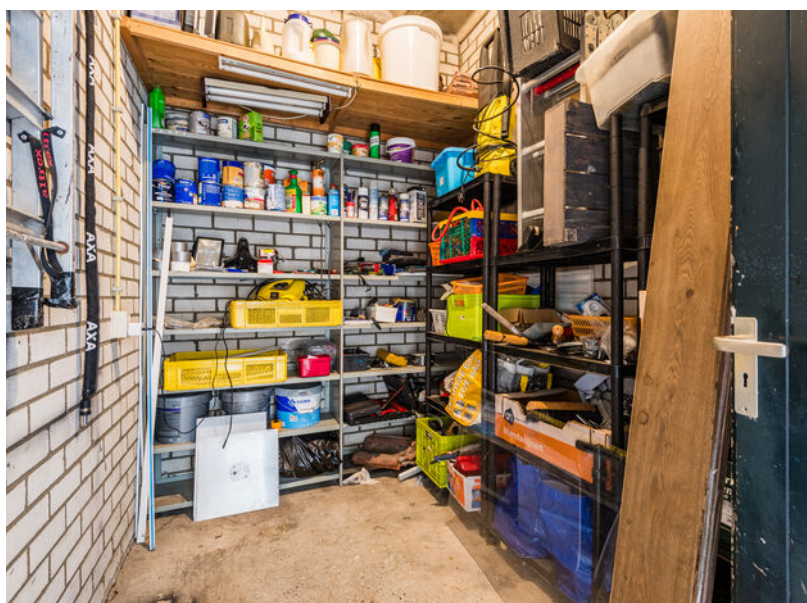
De 3e verdieping bereik je via een ouderwets steile, vaste trap en hier is voldoende bergruimte, een cv-opstelling en de mogelijkheid voor een vijfde slaapkamer.







De voor binnenstadsbegrippen redelijk ruime tuin op het zuiden en met achterom, biedt zowel zon- als schaduwplekken en voldoende privacy. Hier is een fraaie veranda geplaatst waardoor je al snel buiten kunt zitten!. Er is een praktische en ruime (fietsen-) berging in de achtergelegen steeg naar de Grote Poortstraat.





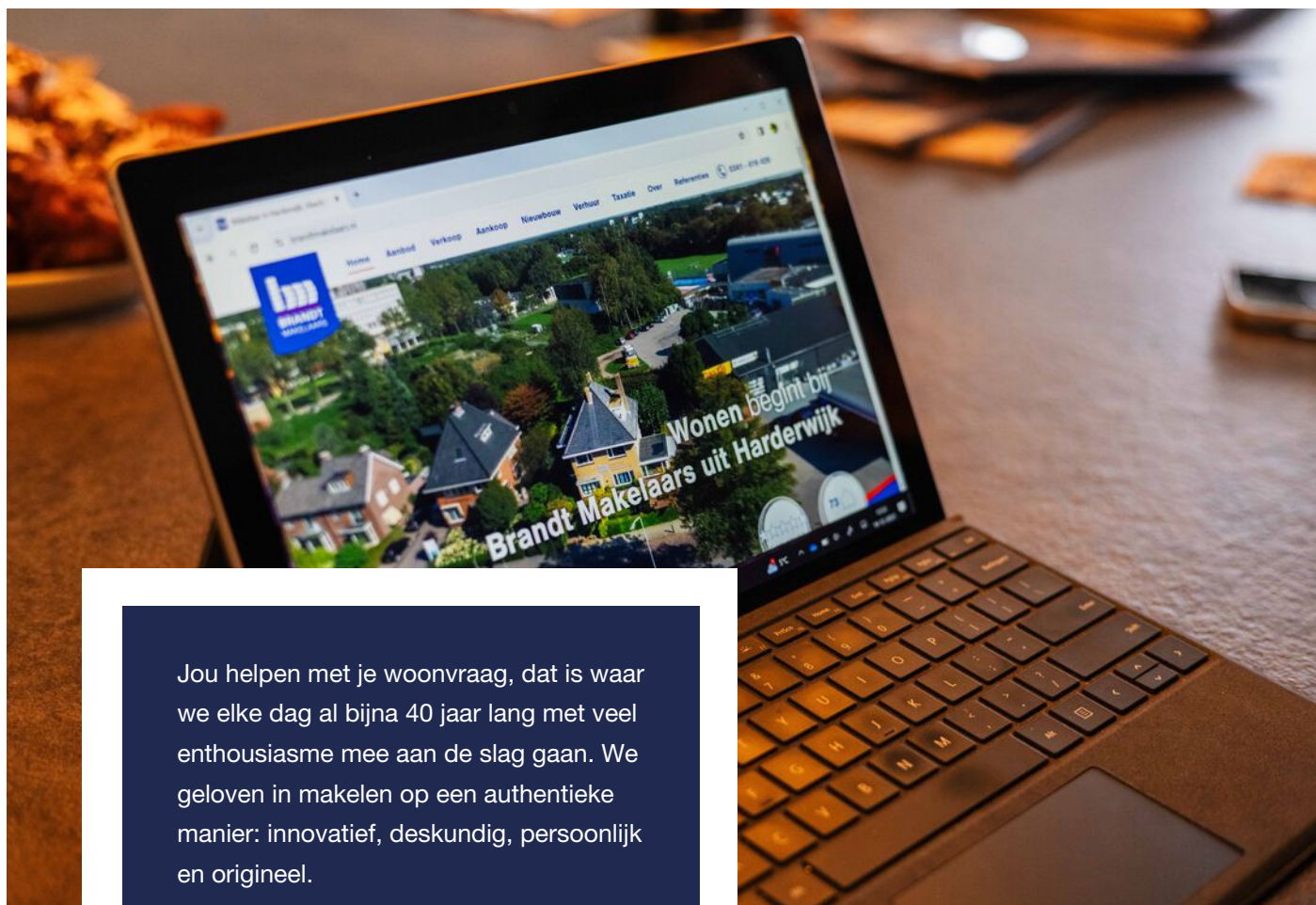
**Vergroot je
kans op succes!**

Kies voor een
NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.





Jou helpen met je woonvraag, dat is waar we elke dag al bijna 40 jaar lang met veel enthousiasme mee aan de slag gaan. We geloven in makelen op een authentieke manier: innovatief, deskundig, persoonlijk en origineel.

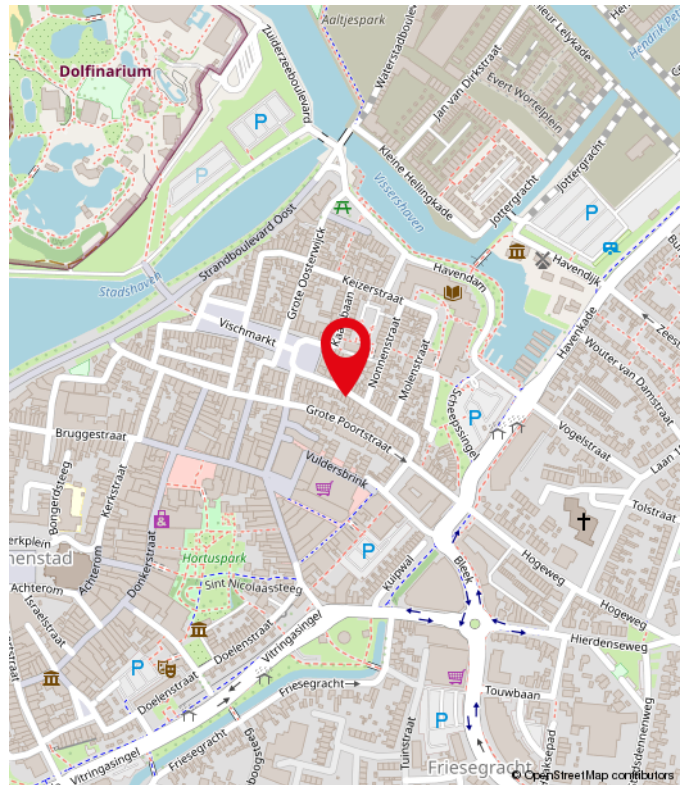
Als toonaangevende Harderwijkse makelaars staan wij stevig met onze voeten in de regionale woningmarkt en weten we jouw woonvraag samen te beantwoorden.



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.

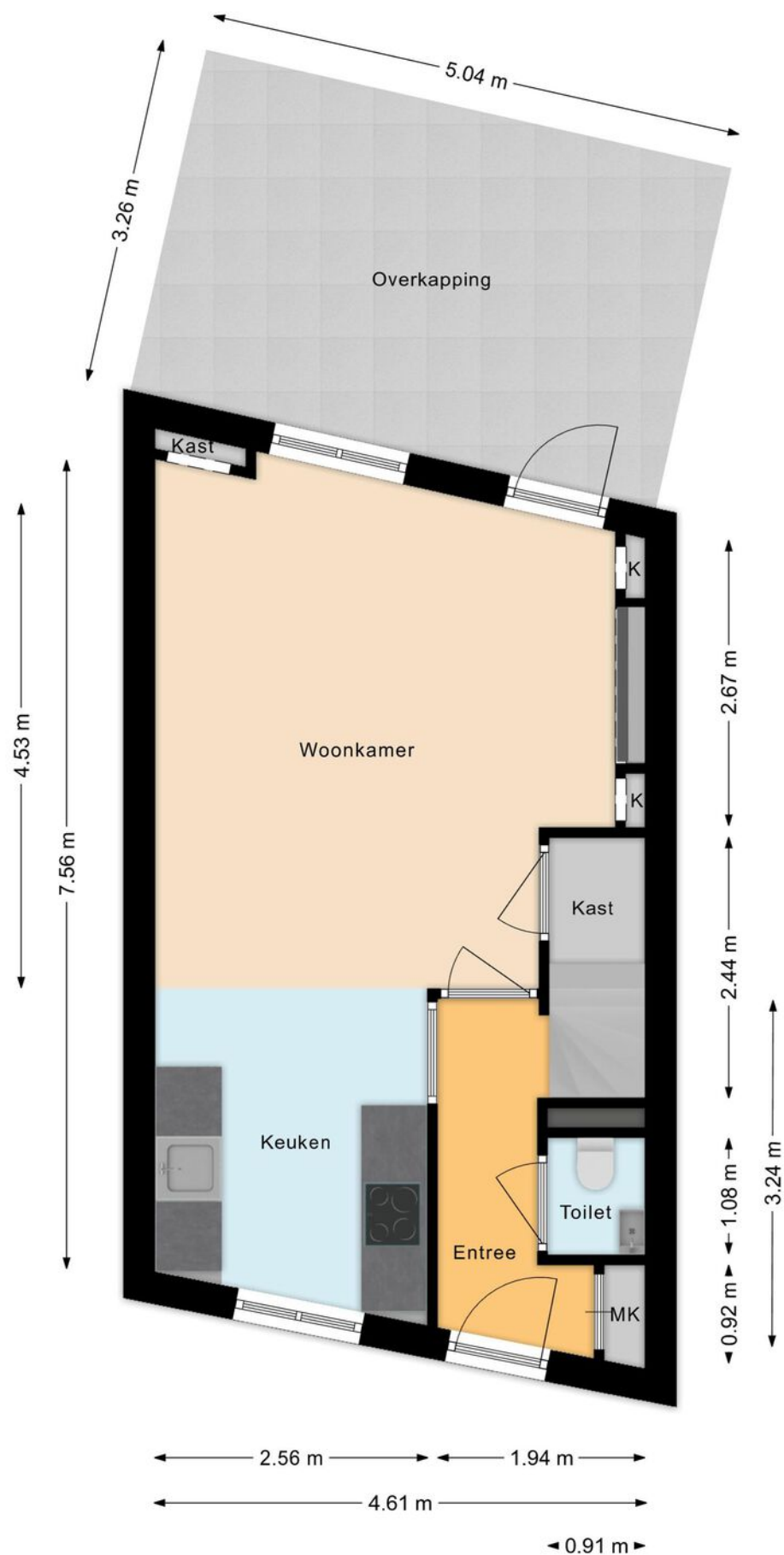
Harderwijk wordt omgeven door de gezellige plaatsen Hierden, Nunspeet, Elburg, Ermelo, Putten en Zeewolde en ligt via de autosnelweg A-28 op ongeveer een uur rijden van de Randstad. Met de komst van een nieuw stationsgebouw en een geheel nieuwe stationsomgeving met alle benodigde faciliteiten heeft Harderwijk 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!'

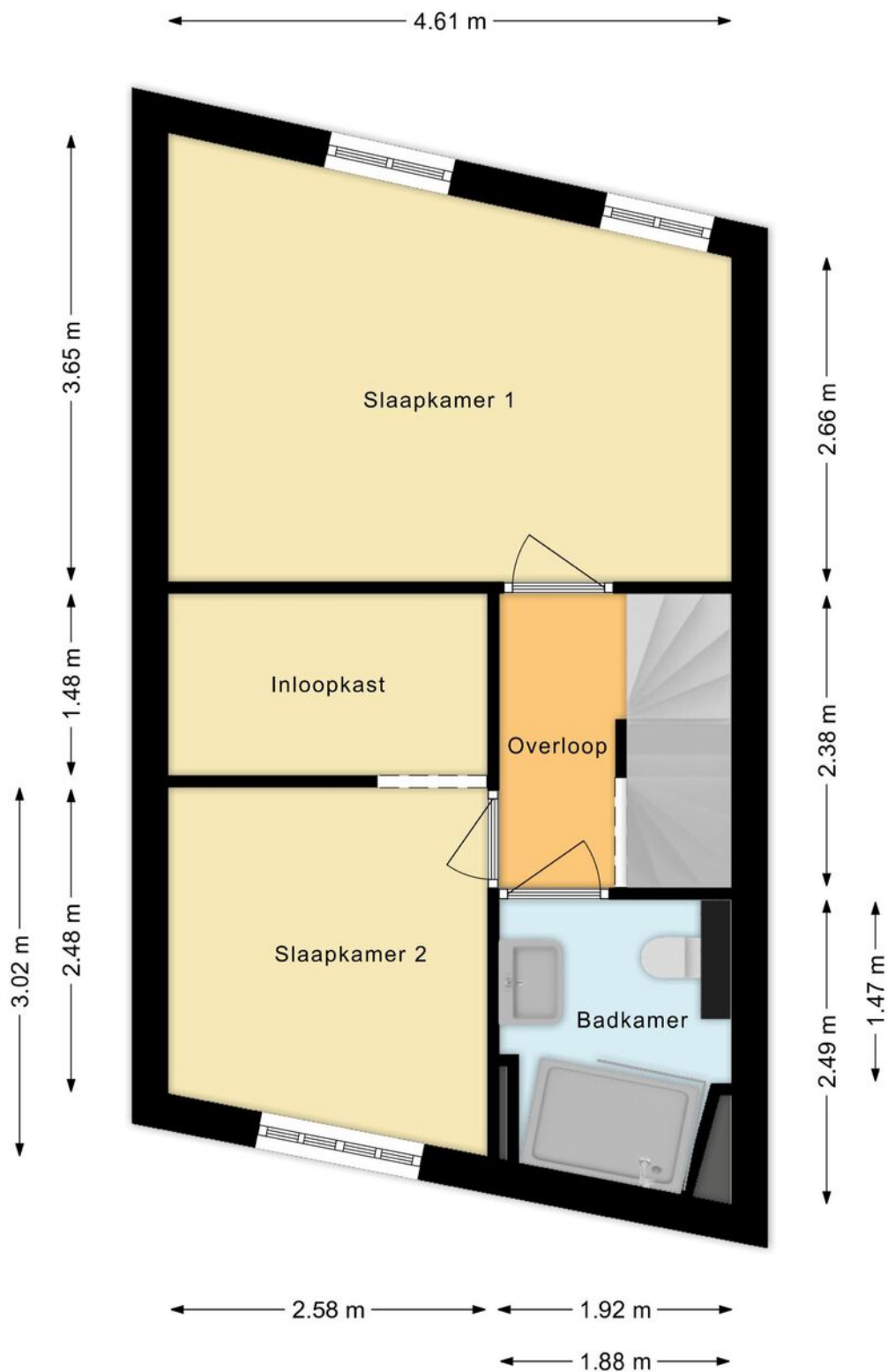




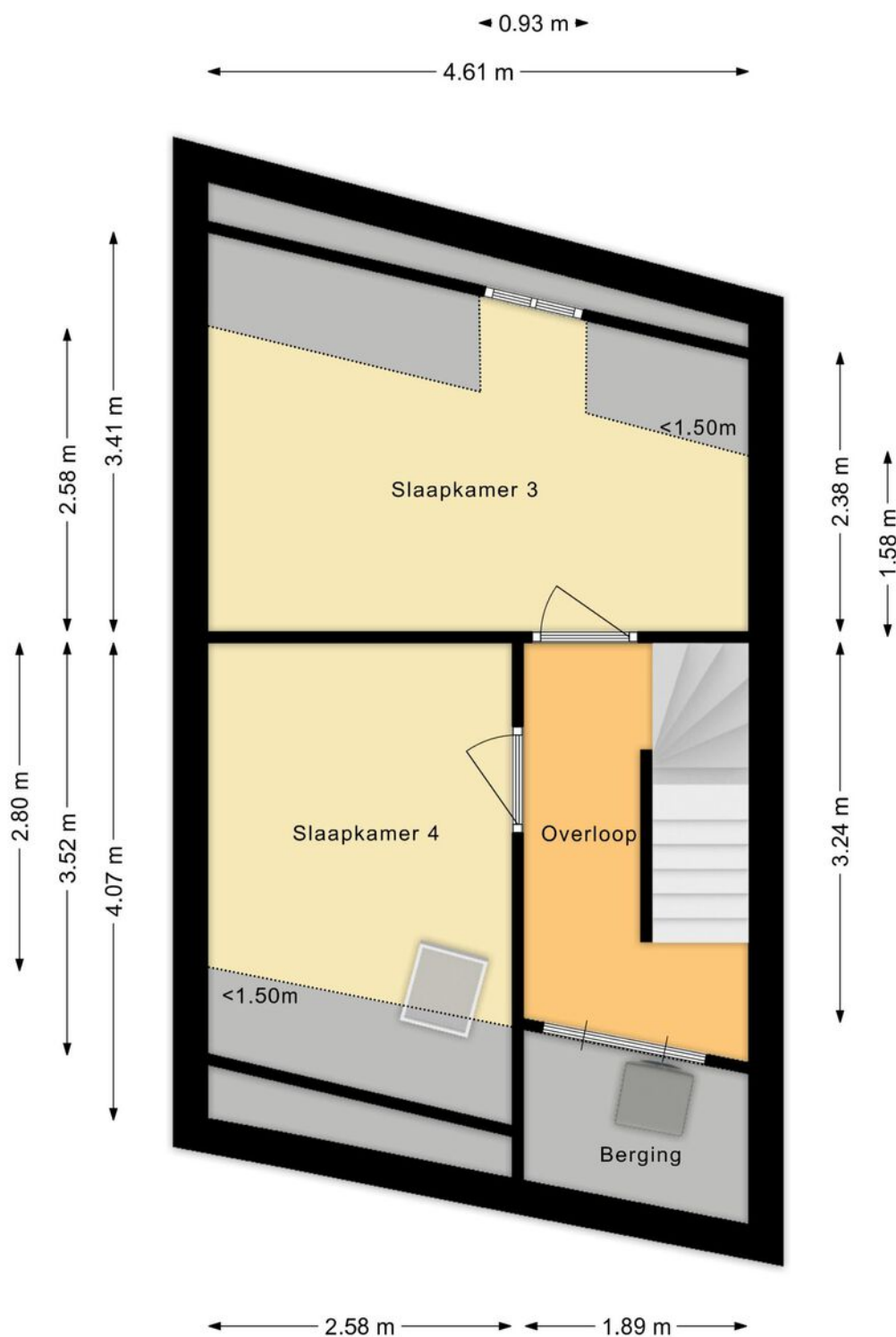
PLATTEGROND



PLATTEGROND



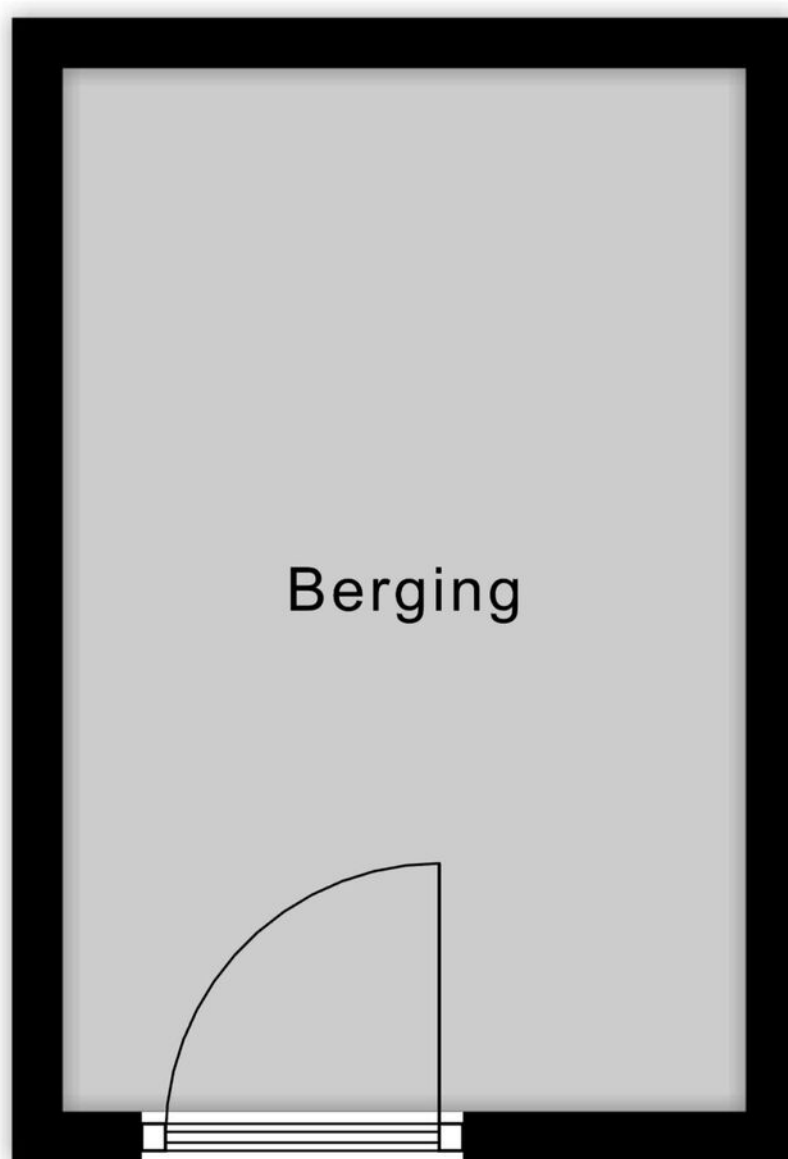
PLATTEGROND



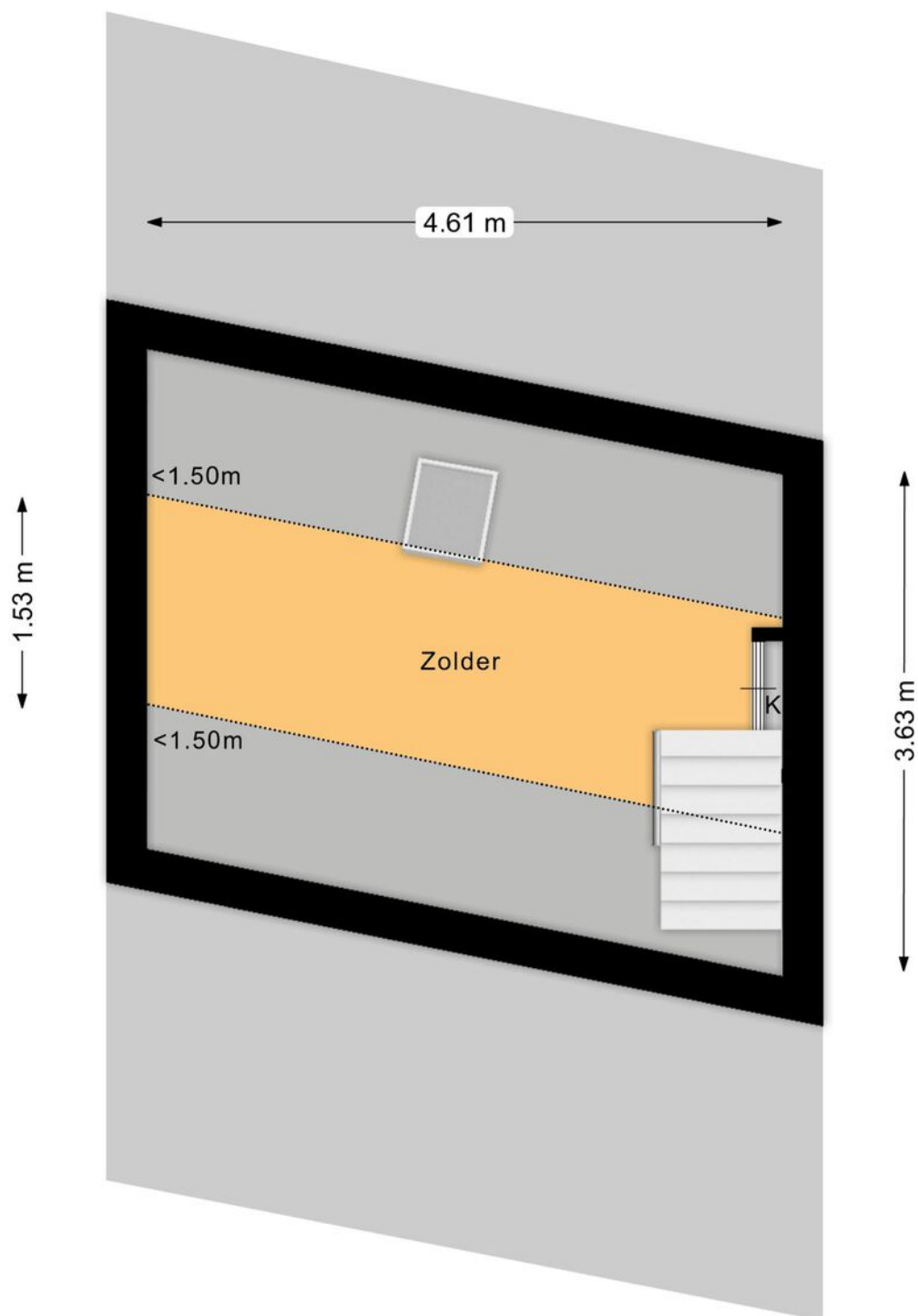
PLATTEGROND

← 2.02 m →

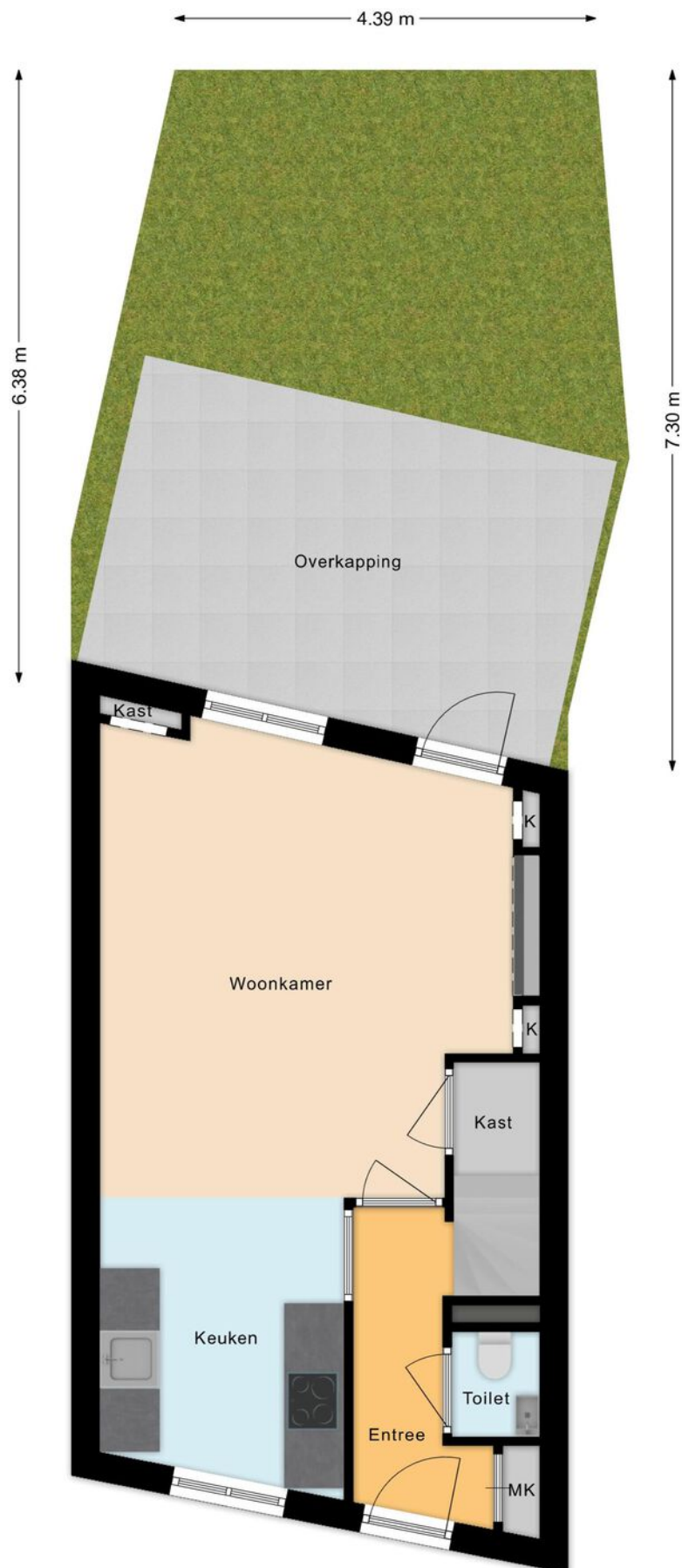
3.08 m ↑



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)?

- *Spoelmechaniek toilet badkamer wordt minder;*
- *Plaatselijk een beschadiging of klein defect mogelijk;*
- *Plaatselijk scheurtje in wand of muur mogelijk;*
- *Het huis is oorspronkelijk gebouwd rond 1900 en in 1979 gerehabiliteerd. Derhalve zijn diverse bouwonderdelen al ouder. In de koopovereenkomst zal een zogenaamde "ouderdomsclausule" worden opgenomen*

1.2 Reparaties

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

- *De badkamer is van 2000 en in 2020 op onderdelen vernieuwd. Toilet begane grond is van 2024;*
- *Platte dak dakkapel in 2020 vernieuwd;*
- *Alle ruiten zijn in 2023 vervangen door HR++ glas;*
- *Dak is in 2024 voorzien van dakisolatie;*
- *Hal/entree woonkamer in 2024 vernieuwd en voorzien van een glaspui en glasdeur;*
- *Woonkamer in 2024 opnieuw afgewerkt inclusief wand met TV en elektrische sfeerhaard;*
- *Groepenkast van 2024;*
- *Voor het overige normaal onderhoud uitgevoerd.*

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 de woning.*

1.4 Bouwaard

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

- Gevels : *spouwmuren;*
- Begane grond vloer : *beton en houten vloer;*
- 1e + 2e + 3e verdieping : *houten vloeren;*
- Kap : *beschoten kap gedekt met pannen, klein stukje plat dak met bitumineuze dakbedekking (dakkapel).*

1.5 Betonvloeren

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

- *Nee.*

1.6 Kruipluik

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

- *Ja, bij de voordeur. De kruipruimte is niet erg hoog en loopt tot halverwege de woonkamer.*

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)?

- *Geen bijzonderheden bekend.*
- *In 2024 zijn er 9 zonnepanelen geplaatst.*

1.8 Platte daken

Wanneer zijn deze voor het laatst vernieuwd of gerepareerd?

- *Platte dak van de dakkapel is in 2020 vernieuwd.*

1.9 Schilderwerk

Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?

- *In 2023 voor het laatst geheel verricht.*

INFORMATIELIJST

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.*

2. Voorzieningen

2.1 Centrale verwarmingsinstallatie

- Welk systeem?
- Bouwjaar ketel?
- Type ketel?
- Onderhoudscontract?
- Bijzonderheden?

- *Combi-ketel met radiatoren;*
- *2017;*
- *HR-combi ketel;*
- *Nee, wordt wel regelmatig onderhouden;*
- *Geen.*

2.2 Boiler / geiser

- Welk systeem?
- Bouwjaar?
- Inhoud?

- *Niet van toepassing;*
- *Niet van toepassing;*
- *Niet van toepassing.*

2.3 Mechanische ventilatie

- Bouwjaar?
- Op welke ruimten van toepassing?

- *Onbekend, mogelijk van 200;*
- *Badkamer, en toilet.*

2.4 Electrische installatie

- Aantal groepen?
- Aardlekschakelaar aanwezig?

- *8 groepen en 1 perilexgroep;*
- *Ja, 2 aardlekschakelaars.*

2.5 Aansluitingen

Is de onroerende zaak aangesloten op:

- Gas / water / elektra / glasvezel?
- Riolering?
- C.A.I. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing?
- Telefoon. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing?

- *Ja;*
- *Ja;*
- *Ja, in de woonkamer en op één slaapkamer;*
- *Ja, in de woonkamer.*

2.6 Gaskachel(s), houtkachel(s), open haard

Wanneer zijn de rookgaskanalen het laatst geveegd?
Functioneren de rookgaskanalen?

- *Niet van toepassing;*
- *Niet van toepassing.*

2.7 Keukeninrichting

Hoe oud is de keukeninrichting?
Hoe oud is de keukenapparatuur?

- *Ouder (onbekend);*
- *Ouder (onbekend). Kookplaat van 2020.*

2.8 Sanitair

Wanneer zijn sanitair en tegelwerk geplaatst?

- *Badkamer van 2000 en in 2020 deels vernieuwd;*
- *Toilet begane grond van 2024*

2.9 Isolatie

Waar en welke isolatie is toegepast?

- Vloer
- Spouwmuur
- Dak
- Beglazing

- *Ongeïsoleerd;*
- *Geïsoleerd bij de bouw voorzover bekend;*
- *Dak is in 2024 geheel nageïsoleerd met steenwol;*
- *Alle beglazing is in 2023 vervangen door HR++ glas.*

INFORMATIELIJST

3. Omgeving

3.1 Hoe is de gezinssamenstelling van de buren ? - Rechts (Nr. 14) - Links (Nr. 18)	- <i>Alleenwonende;</i> - <i>Alleenwonende.</i>
3.2 Hebben uw directe buren, voorzover u bekend, (ver-)bouwplannen ?	- <i>Nee.</i>
3.3 Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving (bijvoorbeeld: buren, geluidoverlast, stankoverlast, voorzieningen in de omgeving, etc.)?	- <i>Een prettige en gezellige woonomgeving, in het hart van de binnenstad, met winkels, horeca, de boulevard, het stadsstrand en voorzieningen om de hoek. Kortom, een fijne buurt direct bij de Vischmarkt, met prima buren en de levendigheid van de stad.</i>
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)?	- <i>Geen bijzonderheden.</i> <i>NB. De gemeente wil de gehele binnenstad autoluw maken en de straten herinrichten, een deel is ook al klaar (Kleine en Grote Oosterwijk bijvoorbeeld). Nadere info bij de Gemeente Harderwijk.</i>

4. Milieuhygiëne

4.1 Is er mogelijk asbesthoudend materiaal toegepast in of bij uw onroerende zaak (zeil, golfplaten, dak-beschot, 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.	- <i>Nee, niet voor zover bekend.</i>
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)?	- <i>Nee.</i>
4.3 Bent u bekend met eventuele vervuiling van uw onroerende zaak (grond of grondwater) of omgeving?	- <i>Bij locaties in de binnenstad van Harderwijk valt enige (vorm van) verontreiniging niet uit te sluiten.</i>

5. Kadastrale Zaken

5.1 Wat is de kadastrale aanduiding van uw onroerende zaak?	- Gemeente: Harderwijk - Sektie: E - Nummer: 43541
5.2 Wat is de kadastrale oppervlakte van uw perce(e)l(en)? Eigen grond?	- 70 m². - Ja.
5.3 Kloppen, voorzover u bekend, de feitelijke erf-grenzen met de kadastrale grenzen?	- Ja, voor zover bekend wel.
5.4 Van wie zijn de erfafscheidingen ?	- Gezamenlijk.
5.5 Lopen er geschillen inzake grenzen, e.d.?	- Nee.

INFORMATIELIJST

6. Kwalitatieve Zaken

6.1 Rusten er op uw onroerende zaak erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of rechten, kettingbedingen, mandeligheden, anti-speculatiebedingen of andere bijzondere bepalingen (zoals voorkeursrechten)? Zo ja, welke?	- <i>Erfdienstbaarheid van achterpad naar Gr. Poortstr.;</i> - <i>Huisnr. 14 heeft recht van overpad over grond nr. 16;</i> - <i>De Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Harderwijk zijn deels van toepassing (zie ook de eigendomsakte).</i>
6.2 Is de eigendomsakte beschikbaar?	- <i>Ja, deze ligt ter inzage op het kantoor van de makelaar.</i>
6.3 Is er toestemming of goedkeuring vereist voor de verkoop van derden (bijvoorbeeld gemeente, curator, erfverpachter, parkeigenaar, V.V.E.)?	- <i>Neen.</i>
6.4 Zijn er fiscale bijzonderheden (bijvoorbeeld: BTW, bouwgrond of baatbelasting, voordeel overdrachtsbelasting, e.d.)?	- <i>Neen.</i>
6.5 Is er sprake van een (voorbereiding tot) aanwijzing in het kader van de Monumentenwet? (beschermd stads- of dorpsgezicht, gemeentelijk- of rijksmonument)?	- <i>Ja, beschermd stadsgezicht (geldt voor de hele binnenstad van Harderwijk).</i>
6.6 Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op de onroerende zaak?	- <i>Neen, betreft woonbestemming.</i>
6.7 Is er gebouwd of verbouwd zonder vergunning en/of melding?	- <i>Neen.</i>
6.8 Voldoet de onroerende zaak aan de eisen van nutsbedrijven/brandweer?	- <i>Ja.</i>
6.9 Zijn er aanschrijvingen en/of herstellingen voorgeschreven door overheid of nutsbedrijven?	- <i>Neen.</i>

7. Financiële Zaken

7.1 Wat is de waarde van de onroerende zaak volgens de geldende beschikking W.O.Z. ?	- <i>€ 460.000,-- (waardepeildatum 01-01-2025)</i>
7.2 Is de onroerende zaak voldoende verzekerd?	- <i>Ja.</i>
7.3 Wat bent u verschuldigd aan: - Onroerende zaak belasting - Zuiveringslasten - Afvalstoffenheffing - Rioolrecht	- Eigenaarsdeel per jaar: € 420,90 - € 300,00 per jaar; - € 195,00 vast + € 1,60 per ondergrondse stort; - € 198,00 per jaar (gezin);
7.4 Zijn er zaken gehuurd, geleased of in bruikleen?	- <i>Neen.</i>

INFORMATIELIJST

8. Appartementenrechten

8.1 Zijn er bijkomende kosten (bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars en/of servicekosten)? Zo ja, welke?	- <i>Niet van toepassing.</i> <i>NB. De berging maakt wel deel uit van een appartementencomplex. Het is niet bekend hoe dit exact is geregeld en welke VVE is dit betreft.</i> <i>Er is nog nooit een bijdrage betaald / gevraagd.</i>
8.2 Zijn alle verschuldigde bedragen ook betaald?	- <i>Niet van toepassing.</i>
8.3 Hoe beoordeelt u de financiële positie van de Vereniging van Eigenaars? Zijn de financiële stukken (jaarverslag/begroting) ter inzage?	- <i>Niet van toepassing.</i> - <i>Niet van toepassing.</i>
8.4 Heeft de Vereniging van Eigenaars in de toekomst belangrijke uitgaven ? Is hiervoor in het verleden gereserveerd?	- <i>Niet van toepassing.</i> - <i>Niet van toepassing.</i>
8.5 Heeft de Vereniging van Eigenaars een huishoudelijk reglement opgesteld? Zo ja, zijn hierin nog beperkingen m.b.t. de verkoop opgelegd? Is hiervan een exemplaar beschikbaar?	- <i>Niet van toepassing.</i> - <i>Niet van toepassing.</i> - <i>Niet van toepassing.</i>
8.6 Dient de Vereniging van Eigenaars toestemming te geven bij doorverkoop?	- <i>Niet van toepassing.</i>
8.7 Zijn de splitsingsakte en het bijhorende model-reglement ter inzage?	- <i>Niet van toepassing.</i>

9. Overige informatie

9.1 Wat is de bouwaard van de overige opstallen ? - Berging - Anders Zijn hierin bijzondere voorzieningen aanwezig (elektra, verwarming, isolatie)?	- <i>Vrijstaand /steen / in steeg / pand naar Grote Poortstraat.</i> - <i>Niet van toepassing.</i> - <i>Elektra (onbekend via welke meter / wie betaalt).</i>
9.2 Zijn er buitenkranen ? Zo ja, zijn deze af te tappen (bij vorst)?	- <i>Ja, aan de achterzijde;</i> - <i>Ja, ter plaatse van de kruipruimte.</i>
9.3 Hoe is de ligging van de tuin / het balkon ?	- <i>Achtertuint /terras op het ongeveer zuiden.</i>
9.4 Wat is de gemiddelde breedte van de tuin? Wat is de gemiddelde diepte van de tuin?	- <i>Circa 5,00 meter ;</i> - <i>Circa 6,50 meter (inclusief achterpad voor nr. 14).</i>
9.5 Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving? Is er een parkeervergunning nodig in uw straat of in de omgeving?	- <i>Redelijk;</i> - <i>Ja. Voor een parkeervergunning geldt mogelijk een wachtlijst (voor de deur en P6).</i>
9.6 Is u verder nog informatie bekend die voor koper van belang kan zijn?	- <i>Het energielabel is opgevraagd;</i> - <i>De zonnepanelen leveren ± 3.900 kWh per jaar op.</i> - <i>De huidige eigenaar gebruik ± 2.500 kWh per jaar.</i>

INFORMATIELIJST

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

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

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

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

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

Ten behoeve van koper kan, op diens verzoek, in de op te stellen koopakte een **ontbindende voorwaarde** ten behoeve van het verkrijgen van een financiering (al of niet met Nationale Hypotheekgarantie) worden opgenomen. Koper dient zich te realiseren dat hij slechts een beroep op deze ontbindende voorwaarde kan doen als hij van tenminste 2 erkende geldverstrekkende instellingen 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: Grote Marktstraat 16, Harderwijk

Plaats en datum:

De verkoper

De koper

(en echtgeno(o)te/partner)

(en echtgeno(o)te/partner)

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Diverse legplanken	X		
- Inloopkast en interieur slaapkamer 1e verd.	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Wand met elektrische sfeerhaard en ingebouwde TV	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Wijnklimaatkast (los)		X	
Keukenaccessoires, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Legplanken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Spiegelkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
(9 Zonnepanelen / 2024)	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- Aluminium veranda	X		
- De gehele inboedel (m.u.v. enkele persoonlijke zaken)			X

MEESTGESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Hoe komt de koop tot stand?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) 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



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