
WONEN

begint bij Brandt Makelaars



Van Eedenstraat 15
HARDERWIJK

VRAAGPRIJS € 450.000,-- 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	hoekwoning
Woonoppervlakte	108 m²
Perceeloppervlakte	182 m²
Inhoud	422 m³
Bouwjaar	1962
Energie label	C
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel, houtkachel

Omschrijving

Zijn de termen **ROYALE LEEFRUIMTE, ZONNIGE TUIN** en **CENTRALE LIGGING** voor jou belangrijk bij de zoektocht naar jouw nieuwe woning?

Kom dan zeker eens kijken naar deze erg leuk gelegen en fors uitgebouwde **HOEKWONING** met aangebouwde stenen **BERGING** en **ACHTERTUIN** op het west-zuidwesten met **OVERKAPPING** en achterom. Centraal gelegen in een prima woonwijk vlakbij een speeltuintje en nabij winkelcentrum "Stadsdennen", sportaccommodaties en diverse scholen. Tevens op korte afstand van het NS-/busstation en het stadscentrum van Harderwijk met de haven, de Vischmarkt en de boulevard! Harderwijk biedt je een zeer prettige woonomgeving met diverse winkelcentra, uitstekende horeca, het unieke Waterfront en alle natuur binnen handbereik!

De woning is door de jaren heen goed onderhouden en op de begane grond aan de achterzijde uitgebouwd met een fraaie, diepe keuken met uitgebreide inrichting en wasmachine-aansluiting en aansluitend een buitenom bereikbare praktische en royale berging met cv-opstelling. Eind jaren 80 / begin jaren 90 hebben de toenmalige eigenaren de 2e verdieping laten voorzien

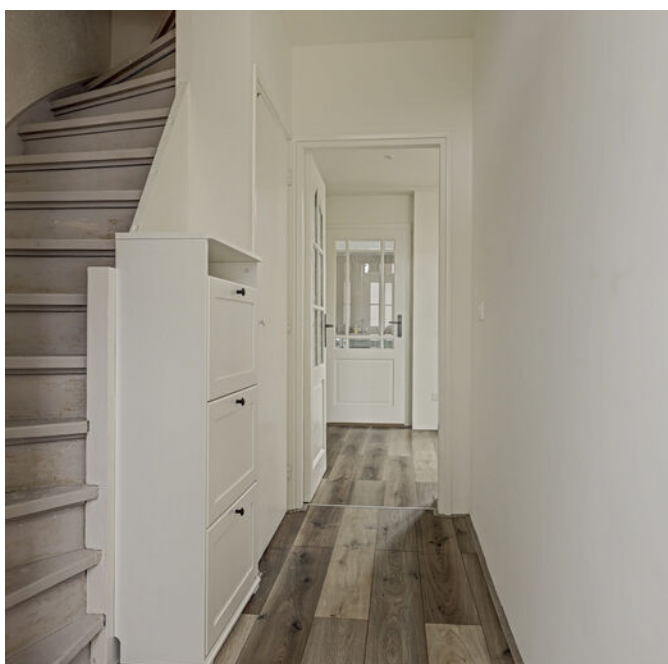
van een geheel nieuwe dakconstructie met dakkapellen aan de voor- achterzijde, waardoor er hier een ruime zolder is ontstaan waar meerdere slaapkamers mogelijk zijn. De huidige eigenaren hebben met name in 2023/2024 veel aan de woning verbeterd en vernieuwd. Zo zijn de meeste wand- en vloerafwerkingen toen gedaan, is alle sanitair en tegelwerk vernieuwd en is de keukeninrichting compleet vernieuwd met de nodige inbouwapparatuur. In 2025 heeft men vervolgens nog airco's laten plaatsen in de woonkamer, de hoofdslaapkamer en in de zolderkamer.

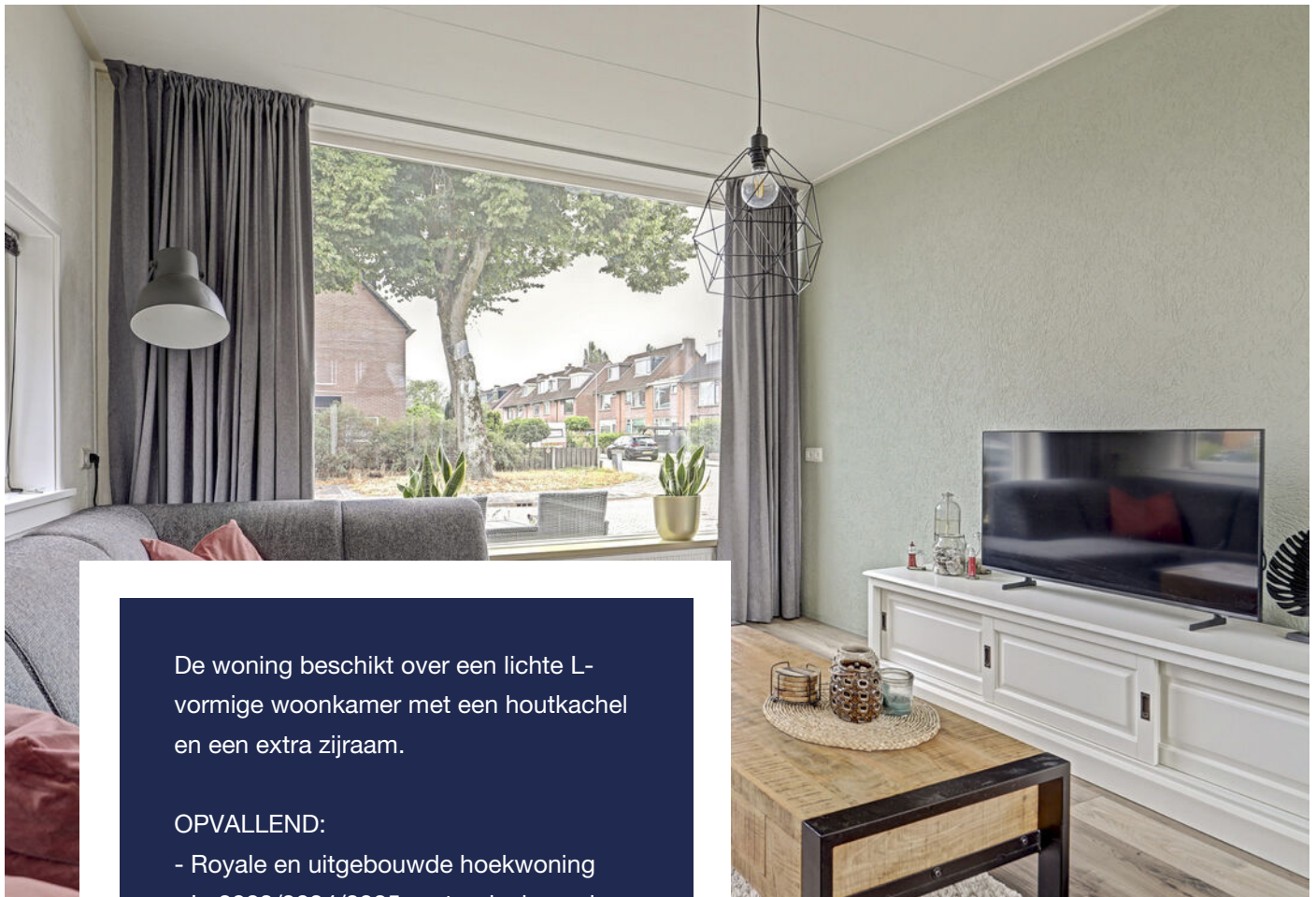
INDELING:

Begane grond: hal, vrijhangend toilet met fonteintje, trapkast, L-vormige woonkamer met houtkachel en loopdeur naar de tuin, dichte keuken in de uitbouw.

1e verdieping: overloop, twee ruime slaapkamers, inloopkast met interieur en royale badkamer met dubbele wastafel in meubel, ligbad, inloopdouche en 2e toilet.

2e verdieping: vaste trap naar ruime voorzolder en grote zolderkamer. Door de dakkapellen aan de voor- en achterzijde is hier eenvoudig een vierde slaapkamer te realiseren.





De woning beschikt over een lichte L-vormige woonkamer met een houtkachel en een extra zijraam.

OPVALLEND:

- Royale en uitgebouwde hoekwoning
- In 2023/2024/2025 grotendeels opnieuw afgewerkt
- Drie royale slaapkamers en een vierde eenvoudig mogelijk
- Op elke verdieping voorzien van airco
- Aangebouwde stenen berging







Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de diepe keuken met inbouwapparatuur (inductie-kookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast).

Op de 1e verdieping nu twee royale slaapkamers en een inloopkast ter plaatse van de voormalige douchecel.







De derde slaapkamer is omgetoverd tot een fraaie en ruime badkamer met onder andere een inloopdouche en een 2e toilet.

Middels een vaste trap kom je op de 2e verdieping met een ruime voorzolder met bergruimte en een grote zolderkamer. De zolder biedt eenvoudig de mogelijkheid voor een 4e slaapkamer.

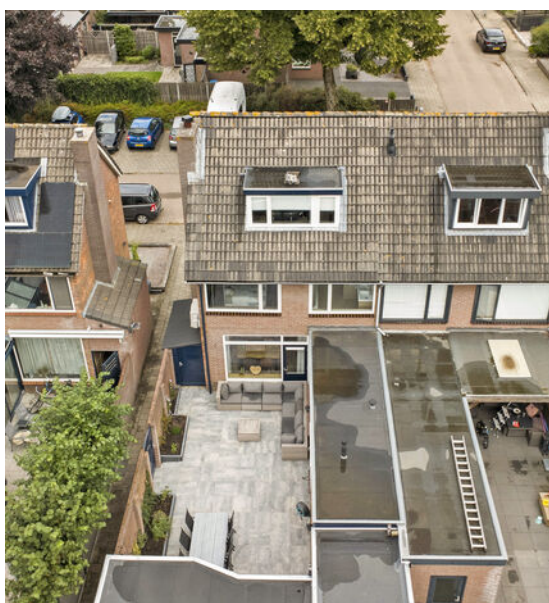




De voor- en achtertuin zijn in 2025 strak en onderhoudsarm aangelegd, met een mooi groot terras in de achtertuin dat heerlijk op de middag- en avondzon ligt.

In de achter staat een ruime stenen berging, een houten tuinberging en een leuke veranda met zithoek. Uiteraard is de tuin bereikbaar middels en achterom.





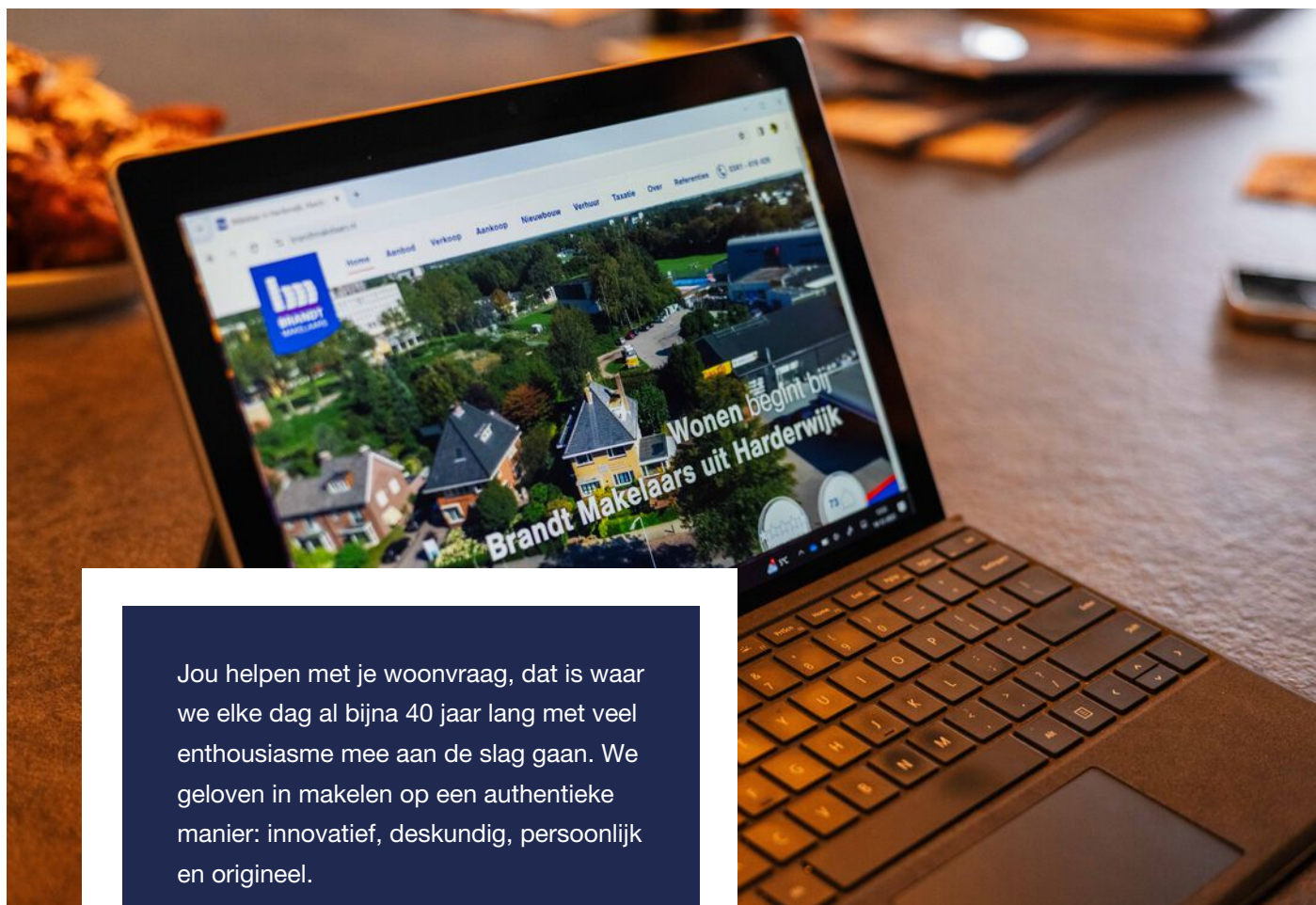
**Vergroot je
kans op succes!**

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.

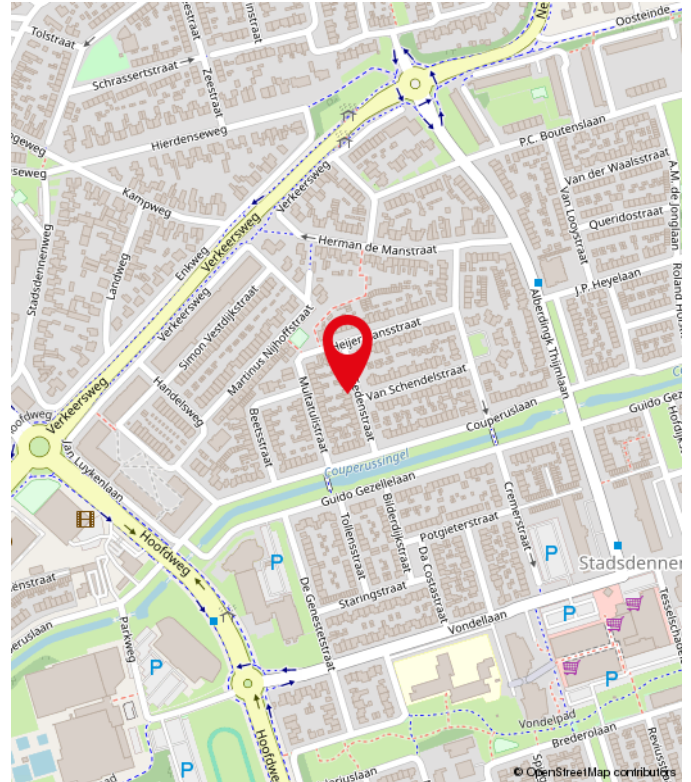
Als toonaangevende Harderwijkse makelaars staan wij stevig met onze voeten in de regionale woningmarkt en weten we jouw woonvraag samen te beantwoorden.



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



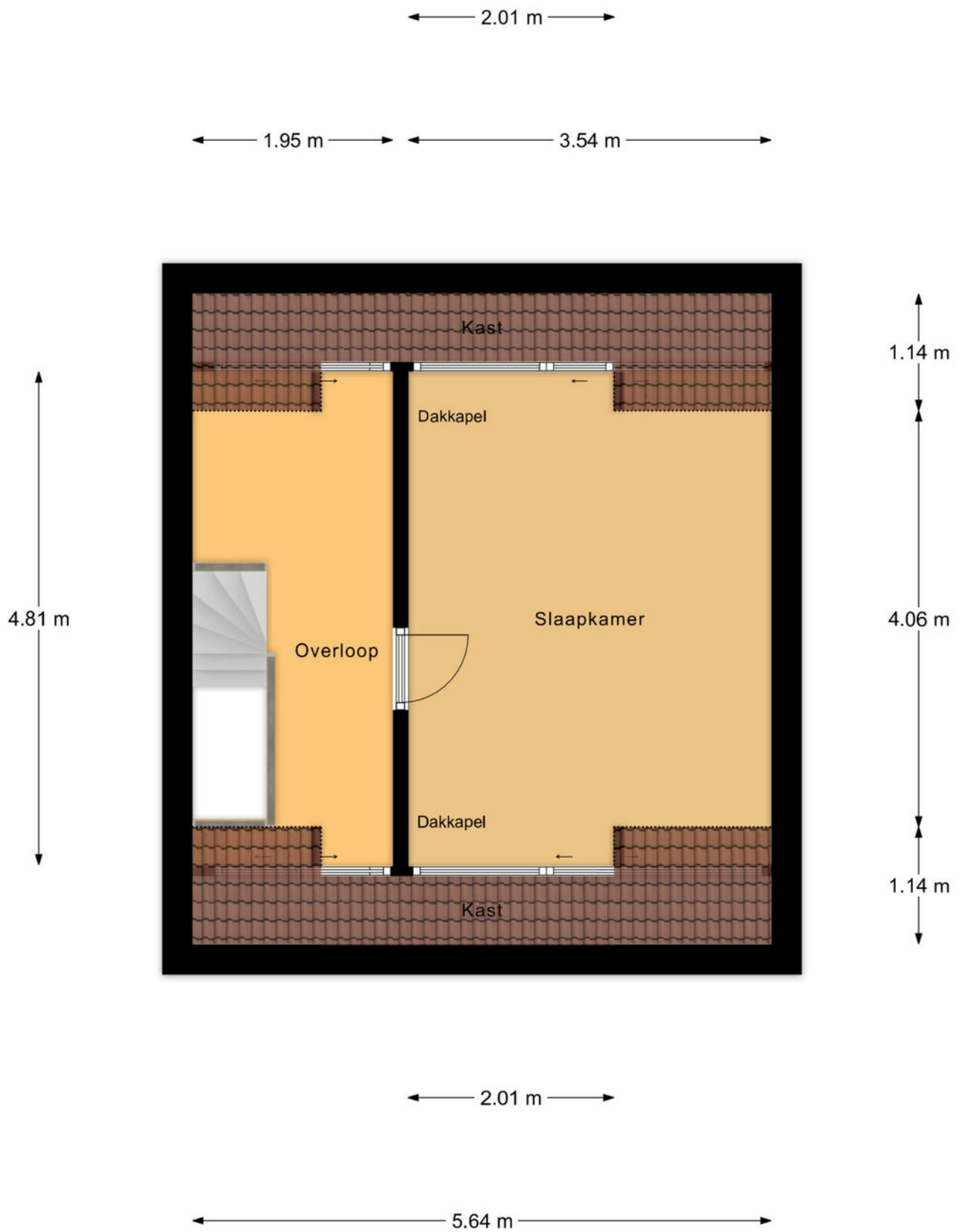
Begane Grond

PLATTEGROND



1e Verdieping

PLATTEGROND



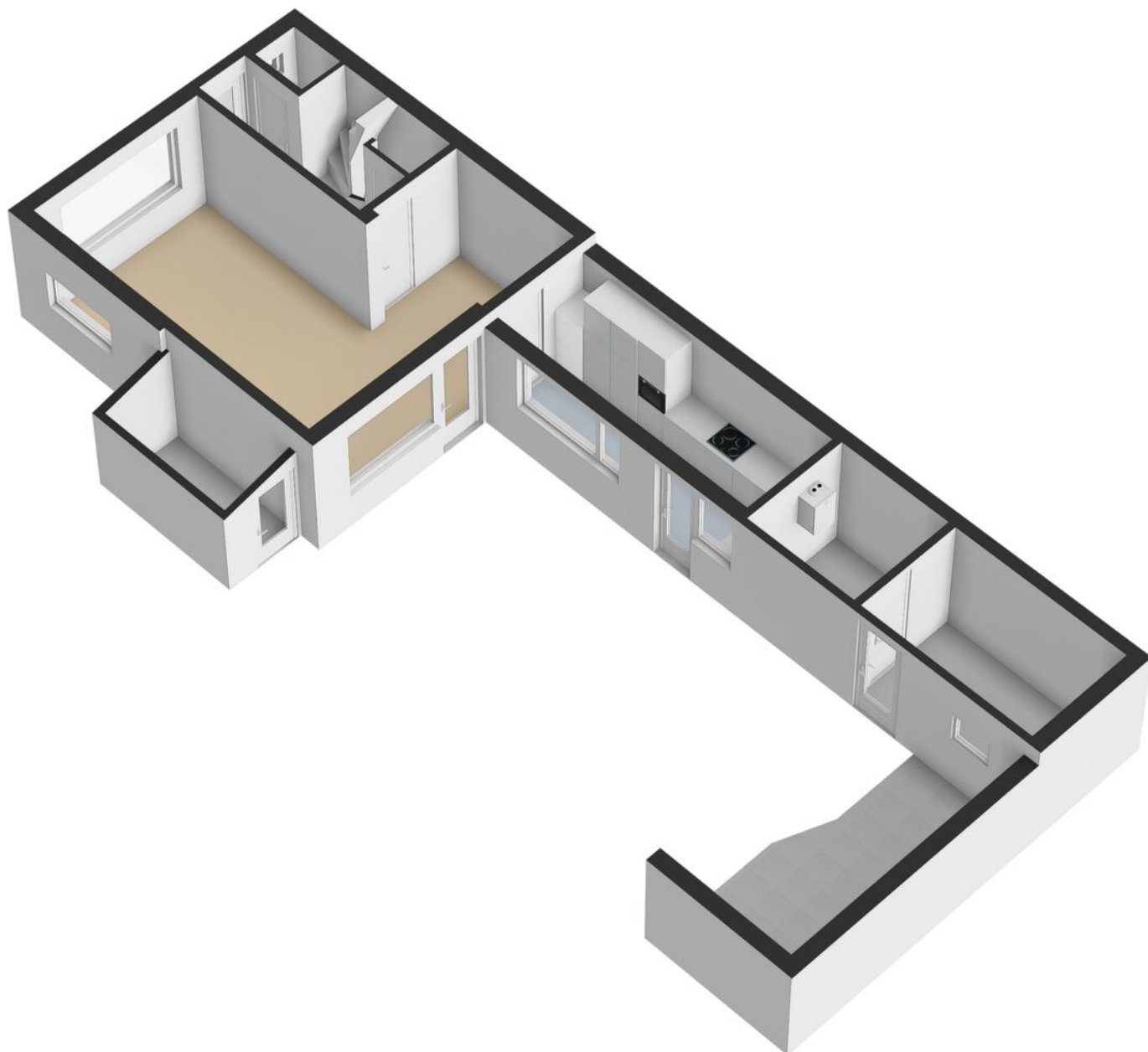
2e Verdieping

PLATTEGROND

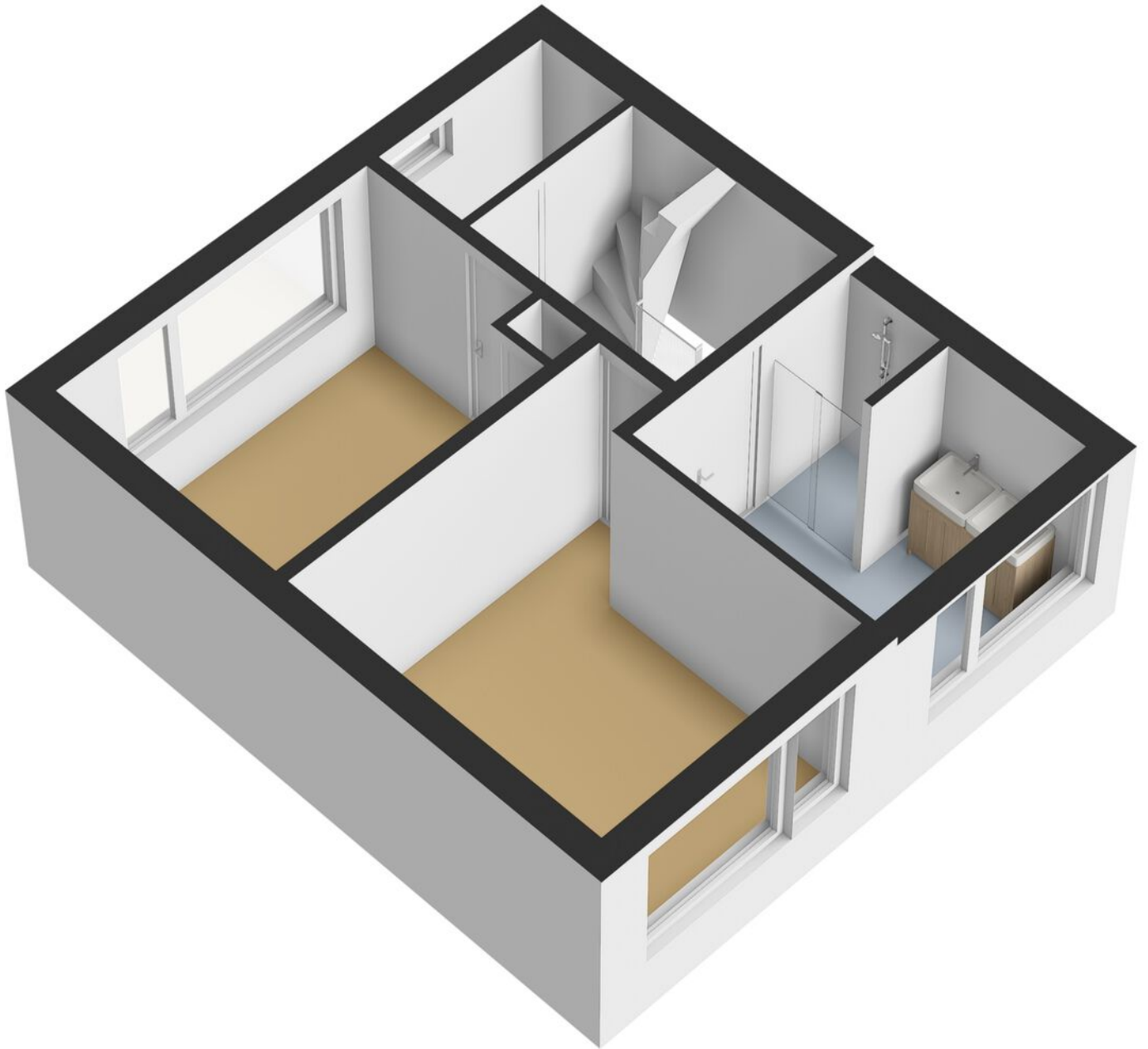


Begane Grond Tuin

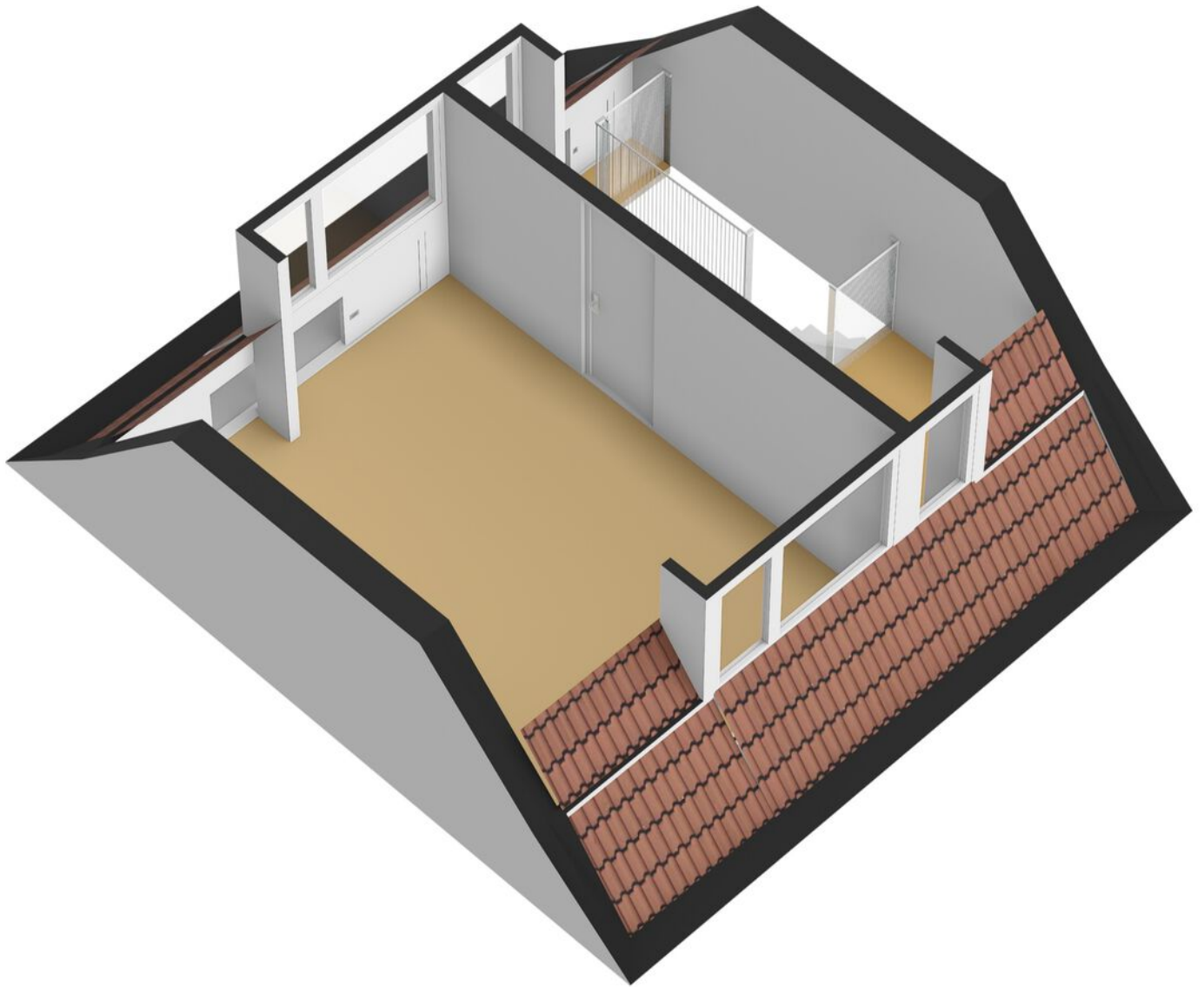
PLATTEGROND



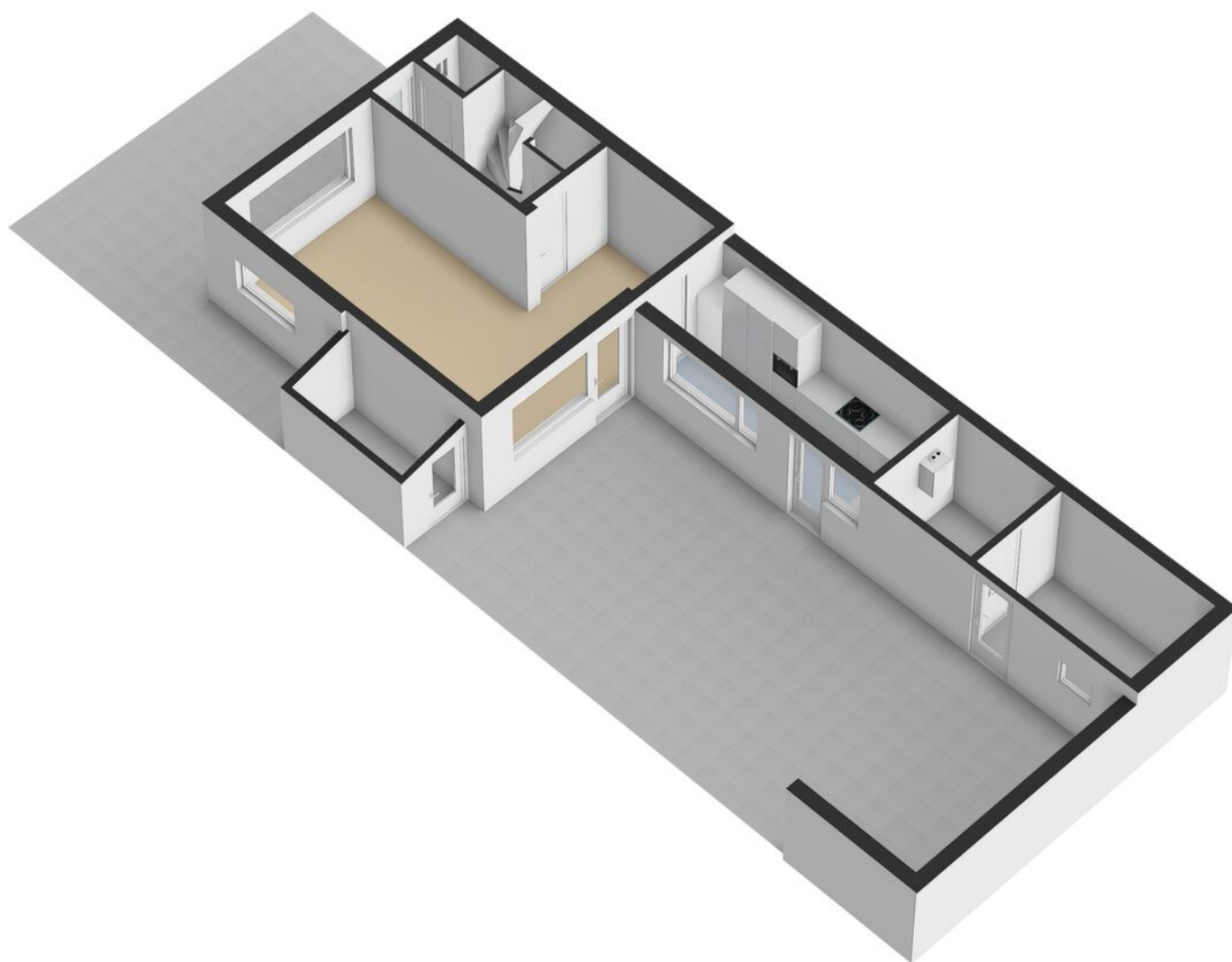
PLATTEGROND



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)?

- *De woning is oorspronkelijk in 1962 gebouwd, waardoor er bouwkundig rekening gehouden moet worden dat onderdelen deels ouder zijn en onderhoud cq aandacht nodig blijven hebben. In de koopakte komt een ouderdomsclausule.*
- *Plaatselijk een scheurtje in een wand of binnenmuur mogelijk;*
- *Plaatselijk een beschadiging / onderhoudspunt mogelijk;*
- *De wandcontactdoos in de woonkamer naast de deur naar de keuken werkt niet;*
- *Eén raam dakkapel voorzijde sluit lastig / te strak;*
- *Voor het overige geen bijzonderheden bekend voor een woning van dit type en deze leeftijd.*

1.2 Reparaties

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

- *Eind jaren 80 / begin jaren 90 voorzien nieuwe dakconstructie, verdiepingsvloer en metselwerk gevel;*
- *In 2023 voorzien extra isolatie en HR++ glas;*
- *In 2023/2024 voorzien van nieuwe afwerkingen van wanden en vloeren e.d.;*
- *In 2024 voorzien van nieuwe keukeninrichting en sanitair en tegelwerken;*
- *In 2025 voorzien van airco's op alle verdiepingen;*
- *In 2025 voorzien van nieuwe tuinaanleg.*
- *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;*
- Woningscheidende muur : *massieve muur*
- Begane grond vloer : *deels beton/deels hout;*
- 1e verdiepingsvloer : *houten vloer;*
- 2e verdiepingsvloer : *houten vloer;*
- Kap : *beschoten kap gedekt met pannen en plat dak met bitumen.*

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, niet voor zover bekend.*

1.6 Kruipluik

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

- *Ja, t.p.v. de woonkamer (rechtsachter).
NB. Geen kruipruimte onder de betonvloer.*

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)?

- *De groepenkast is in 2023 vernieuwd;*
- *In 2025 zijn er airco's geplaatst in de woonkamer, de hoofdslaapkamer en de zolderkamer. Deze zijn ook met een app te bedienen.*

INFORMATIELIJST

1.8 Platte daken Wanneer zijn deze voor het laatst vernieuwd of gerepareerd?	- In 2024 platte daken dakkapellen vernieuwd; - In 2026 platte dak berging (deels) en overkapping vernieuwd.
1.9 Schilderwerk Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	- In 2023 geheel verricht. Dient op onderdelen weer nagelopen te worden, met name t.p.v de dakkapellen en de glaslatten op de hoofslaapkamer.
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 garanties gaan over op koper.

2. Voorzieningen

2.1 Centrale verwarmingsinstallatie - Welk systeem? - Bouwjaar ketel? - Type ketel? - Onderhoudscontract? - Bijzonderheden?	- Ketel met radiatoren; - 2017; - HR-Combiketel; - Ja, regelmatig onderhouden; - de cv-leiding in de badkamer is doorgelust, hierdoor een soort vloerverwarming.
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?	- 2024; - Badkamer.
2.4 Electrische installatie - Aantal groepen? - Aardlekschakelaar aanwezig?	- 7 groepen; - 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, begane grond en 1e verdieping; - Ja, t.p.v. de woonkamer.
2.6 Gaskachel(s), houtkachel(s), open haard Wanneer zijn de rookgaskanalen het laatst geveegd? Functioneren de rookgaskanalen?	- Januari 2026; - Prima.
2.7 Keukeninrichting Hoe oud is de keukeninrichting? Hoe oud is de keukenapparatuur?	- 2024; - 2024.
2.8 Sanitair Wanneer zijn sanitair en tegelwerk geplaatst?	- Toilet en badkamer in 2024 compleet vernieuwd.

INFORMATIELIJST

2.9 Isolatie Waar en welke isolatie is toegepast? - Vloer - Spouwmuur - Dak - Plafonds / wanden - Beglazing	- <i>In 2023 nagisoleerd (Tonzon-systeem);</i> - <i>In 2023 nageïsoleerd;</i> - <i>Dakisolatie is bij plaatsen dakopbouw;</i> - <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Geheel voorzien van dubbele beglazing en begane grond en 1e verdieping met HR++ (m.u.v. voorraam)</i>
--	--

3. Omgeving

3.1 Hoe is de gezinssamenstelling van de buren ? - Rechts (Nr. 17) - Links (Nr. 13)	- <i>Echtpaar;</i> - <i>Echtpaar met twee opgroeiende kinderen.</i>
3.2 Hebben uw directe buren, voorzover u bekend, (ver-)bouwplannen ?	- <i>Neen, voor zover bekend niet.</i>
3.3 Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving (bijvoorbeeld: buren, geluidoverlast, stankoverlast, voorzieningen in de omgeving, etc.)?	- <i>Fijne kindvriendelijke woonomgeving nabij winkels, sportaccommodaties en speeltuintje en op korte afstand van scholen, de binnenstad van Harderwijk en het NS-/busstation.</i>
3.4 Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woon-omgeving bekend, welke voor de koper wetenswaard zijn (bijvoorbeeld: mogelijke bestemmingsplanwijzigingen, mogelijke veranderingen in uitzicht of verkeerssituaties)?	- <i>Geen bijzonderheden bekend. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de Gemeente Harderwijk.</i>

4. Milieuhygiëne

4.1 Is er mogelijk asbesthoudend materiaal toegepast in of bij uw onroerende zaak (zeil, golfplaten, dakbeschot, 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>Niet voor zover bekend. Gezien de bouwperiode niet geheel uit te sluiten.</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>Neen.</i>
4.3 Bent u bekend met eventuele vervuiling van uw onroerende zaak (grond of grondwater) of omgeving?	- <i>Neen.</i>

5. Kadastrale Zaken

5.1 Wat is de kadastrale aanduiding van uw onroerende zaak?	- Gemeente: Harderwijk - Sectie: D
5.2 Wat is de kadastrale oppervlakte van uw perce(e)l(en)? Eigen grond?	- 322 m². - Ja.

INFORMATIELIJST

5.3 Kloppen, voorzover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	- <i>Ja, voor zover bekend wel.</i>
5.4 Van wie zijn de erfafscheidingen ? - Met de burens rechts? - Met de burens links? - Met de burens achter?	- <i>Eigendom;</i> - <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Eigendom.</i>
5.5 Lopen er geschillen inzake grenzen, e.d.?	- <i>Voor zover bekend niet.</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, o.a. recht van voetpad. Voor de letterlijke tekst wordt verwezen naar 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 (beschermde stads- of dorpsgezicht, gemeentelijk- of rijksmonument)?	- <i>Neen.</i>
6.6 Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op de onroerende zaak?	- <i>Neen, 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>Voor zover bekend wel.</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>€ 399.000,-- (waardepeildatum 01-01-2025)</i>
7.2 Is de onroerende zaak voldoende verzekerd ?	- <i>Ja.</i>

INFORMATIELIJST

7.3 Wat bent u verschuldigd aan:	- Onroerende zaak belasting - Zuiveringslasten - Afvalstoffenheffing - Rioolrecht	- <i>Eigenaarsdeel per jaar: € 365,09</i> - <i>Circa € 300,00 per jaar;</i> - <i>€ 195,00 vast + € 8,00 per lediging;</i> - <i>€ 198,00 per jaar.</i>
7.4 Zijn er zaken gehuurd , geleased of in bruikleen ?	- <i>Neen.</i>	

8. Appartementsrechten

8.1 Zijn er bijkomende kosten (bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars en/of servicekosten)? Zo ja, welke?	- <i>Niet van toepassing.</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 huis-houdelijk 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 - Overkapping Zijn hierin bijzondere voorzieningen aanwezig (elektra, verwarming, isolatie)?	- <i>Aangebouwd / steen / betonnen vloer en een plat dak met bitumen.</i> - <i>Aan berging aangebouwde houten overkapping.</i> - <i>Elektra, water en afvoer t.p.v. de berging.</i>
9.2 Zijn er buitenkranen ? Zo ja, zijn deze af te tappen (bij vorst)?	- <i>Achter;</i> - <i>In de berging.</i>
9.3 Hoe is de ligging van de tuin / het balkon ?	- <i>De tuin is gelegen op het west-zuid-westen.</i>
9.4 Wat is de gemiddelde breedte / diepte van de tuin?	- <i>Circa 5,19 meter respectievelijk circa 9,27 meter;</i>
9.5 Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving? Is er een parkeervergunning nodig in uw straat of	- <i>Voldoende in de straat.</i> - <i>Neen.</i>
9.6 Is u verder nog informatie bekend die voor koper van belang kan zijn?	- <i>De woning heeft een energielabel C.</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 geldverstrekende 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: Van Eedenstraat 15 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			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken woonhuis/berging	X		
- Interieur inloopkast verdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Fotowandpanelen 1e verdieping	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- Electrische radiator	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Veranda / overkapping	X		
Houten tuinberging naast het huis	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Steigerhouten tuinmeubilair met kussens	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