
WONEN

begint bij Brandt Makelaars



Doelenstraat 7
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	maisonnette
Type woning	appartement
Woonoppervlakte	80 m² + 9 m² o.i.
Perceeloppervlakte	achtertuin ± 30 m²
Inhoud	286 m³
Bouwjaar	1988
Energie label	C
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	HR combi (2012)

Omschrijving

Wil jij wonen in het hart van de bruisende binnenstad, op een **TOPLOCATIE** maar toch aan een rustig hofje? En dan ook nog graag in een goed onderhouden en gemoderniseerde **WONING** met een **TUIN**, een **TERRASJE** en een (fietsen-)BERGING?

Kom dan zeker kijken bij dit erg leuke en onverwacht royale **APPARTEMENT** met een woonverdieping, een slaapverdieping en een zolderverdieping! Heeft zowel aan de voorzijde een privé terrasje op de middag-/avondzon, als een tuin aan de achterzijde op de morgen-/middagzon! Aan de voorzijde kijk je bovendien prachtig uit op de historische "Hortustuin" en richting de Catharinakapel. Via de achterzijde loop je rechtstreeks het "Hortuspark" in met doorgangen naar de Donkerstraat, de winkels en de gezellige terrassen. Bovendien zijn zowel de oude vissershaven, de boulevard en het unieke stadsstrand lopend eenvoudig te bereiken!

Wil jij deze woning graag bekijken? Dan kan dat natuurlijk eenvoudig! Neem gerust contact met ons op voor een afspraak op korte termijn en wij leiden je met alle plezier rond.

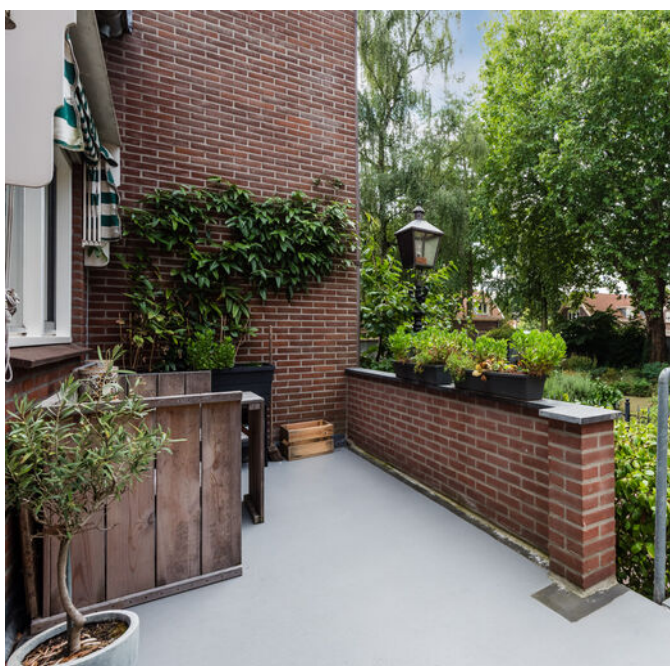
Deze woning maakt deel uit van een appartementencomplex en derhalve ben je als eigenaar lid van de Vereniging van Eigenaren Doelenstraat. De maandelijkse bijdrage aan de VVE bedraagt op dit moment € 105,93 per maand. Zaken als onderhoud aan algemene ruimten, de buitenzijde van de gebouwen, maar ook de opstalverzekering worden dan ook door en voor rekening van de VVE geregeld en dat geeft een prettig gevoel!

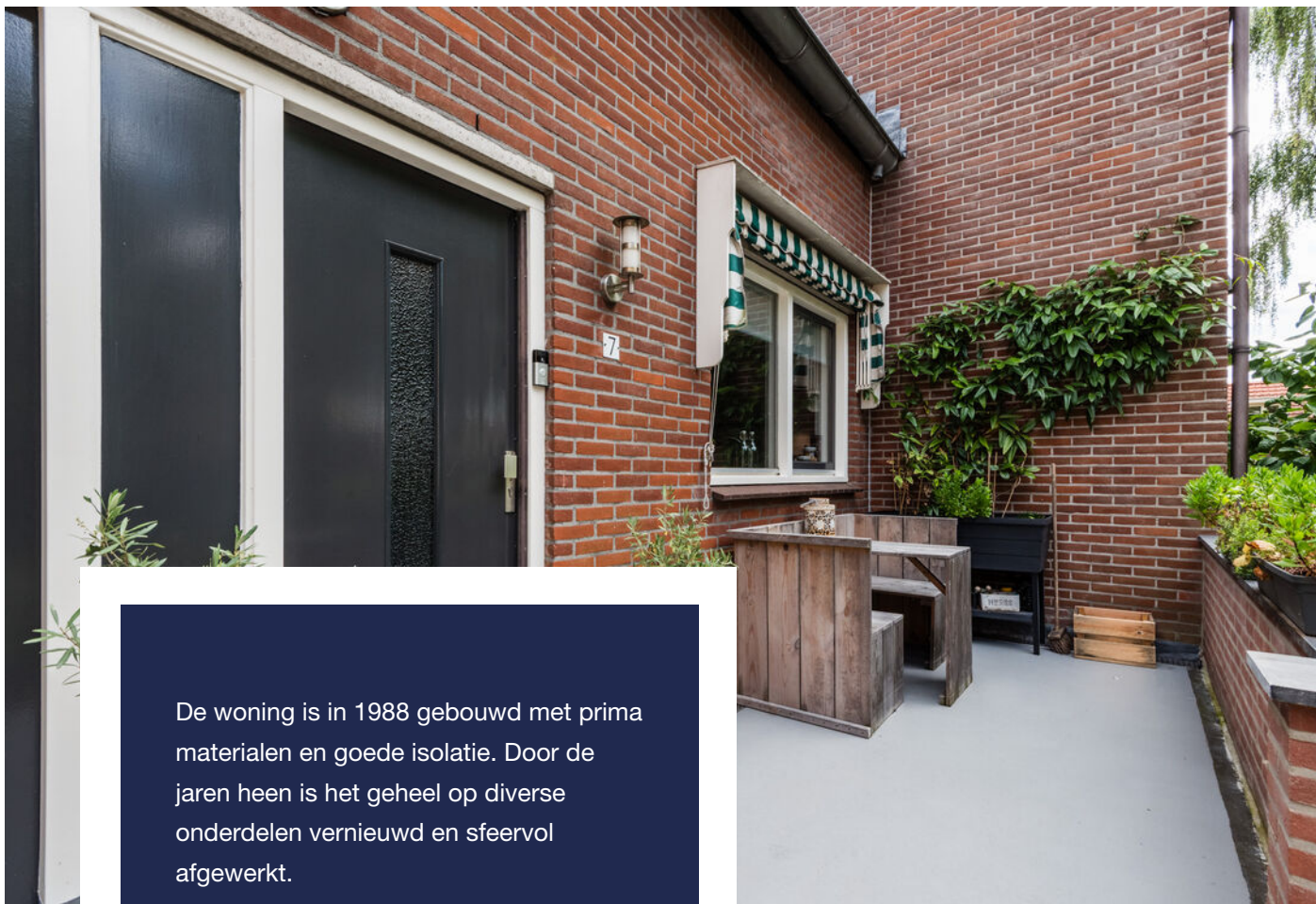
INDELING:

Begane grond: hal/entree, garderobe, meterkast, woonkamer met open keuken voorzien van gaskookplaat, recirculatie-afzuigkap, koel-/vriescombinatie, vaatwasser, Quooker en wijnklimaatkast, portaal met toilet met fonteintje en trapopgang

1e Verdieping: overloop, drie slaapkamers met bergruimte en vaste kasten (twee met dakkapel) en badkamer voorzien van inloopdouche, wastafel in meubel en ligbad.

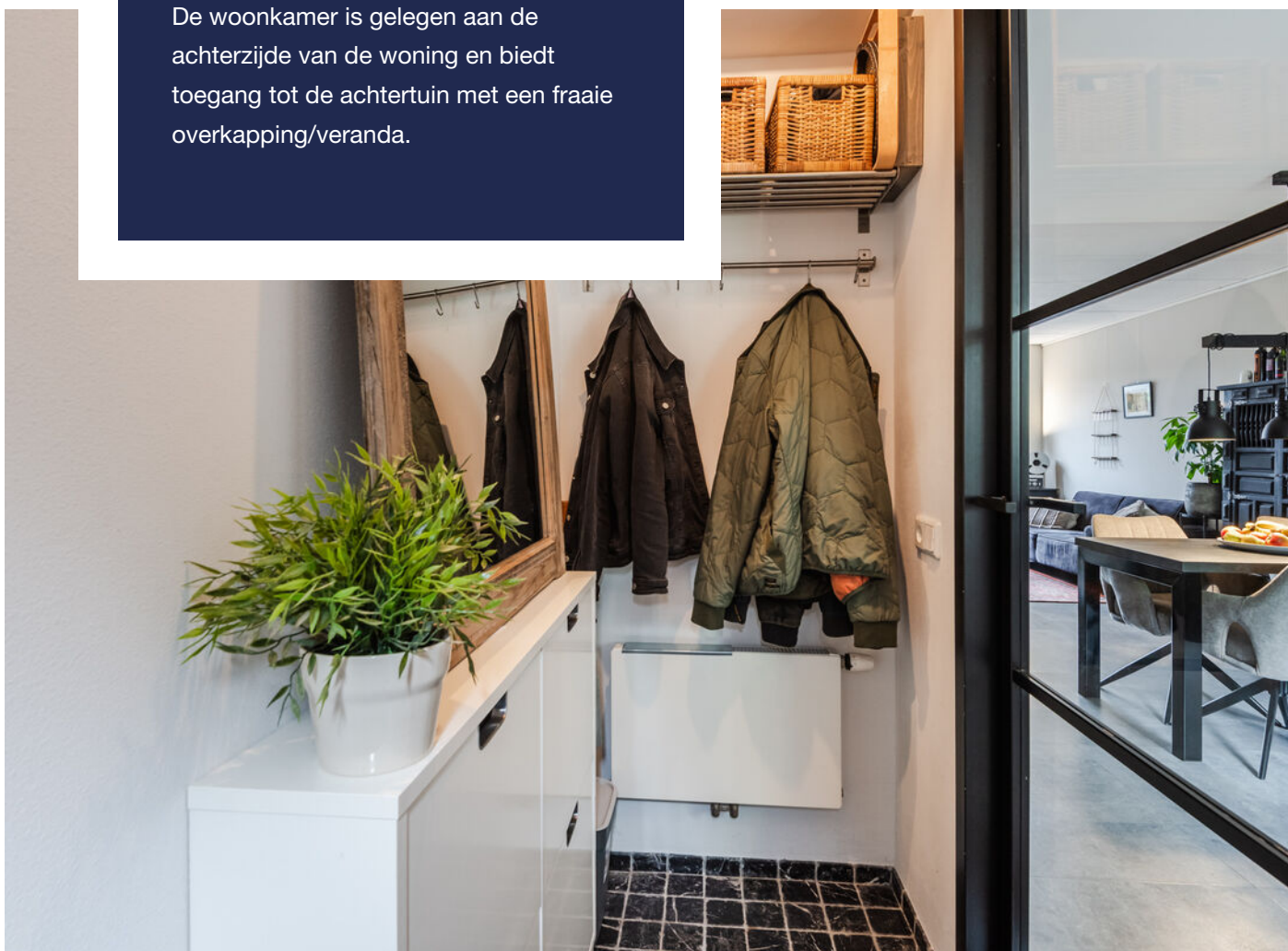
2e Verdieping: vaste trap naar zolder (kamer mogelijk) met cv-opstelling, wasmachine-aansluiting en dakraam.





De woning is in 1988 gebouwd met prima materialen en goede isolatie. Door de jaren heen is het geheel op diverse onderdelen vernieuwd en sfeervol afgewerkt.

De woonkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en biedt toegang tot de achtertuin met een fraaie overkapping/veranda.







De woonkamer is middels een geïntegreerde eettafel afgescheiden van de de open en straatgerichte keuken die rechtstreeks uitzicht heeft op de Hortustuin.

Daarnaast is met uitermate creatief met de ruimte omgegaan en wordt elke mogelijkheid optimaal benut als bergruimte. Laat je tijdens de bezichtiging verrassen door de creatieve ideeën van de eigenaren!

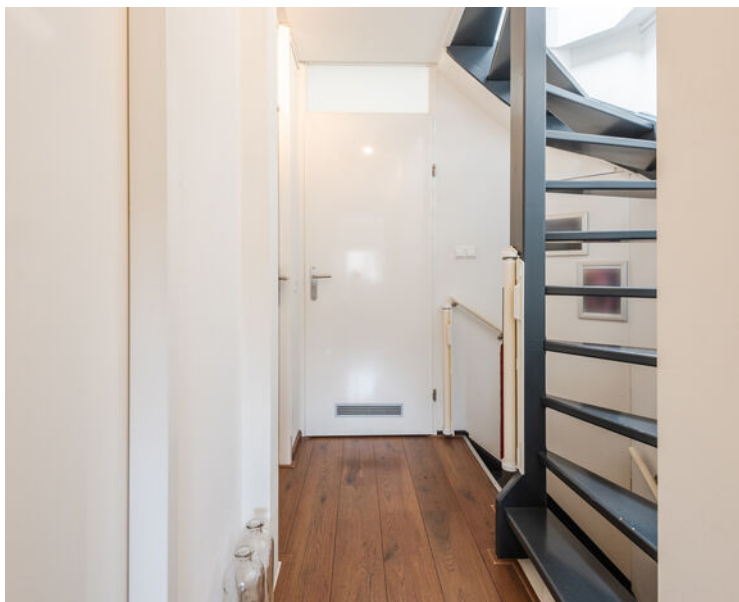


De woning is nu voorzien van een eigentijdse afwerking en is er in 2024 een moderne en uitgebreide keukeninrichting in een neutrale kleurstelling en met alle inbouwapparatuur geplaatst.

De gehele begane grond is voorzien van een PVC-vloerafwerking en de verdiepingen zijn voorzien van nette laminaatvloeren.







Op de 1e verdieping is een grote dakkapel geplaatst waardoor hier een derde slaapkamer kon worden gerealiseerd en door het plaatsen van een vaste trap is er zelfs een vierde (slaap-) kamer op de zolder mogelijk.



Op de eerste verdieping beschikt men over drie prima slaapkamers met bergmogelijkheden en een badkamer met inloopdouche, ligbad en wastafel in meubel.

De tweede verdieping is met een vaste trap te bereiken en wordt momenteel gebruikt als berg-/waszolder. Hier is door het reeds aanwezige dakraam eenvoudig een vierde slaapkamer te realiseren.



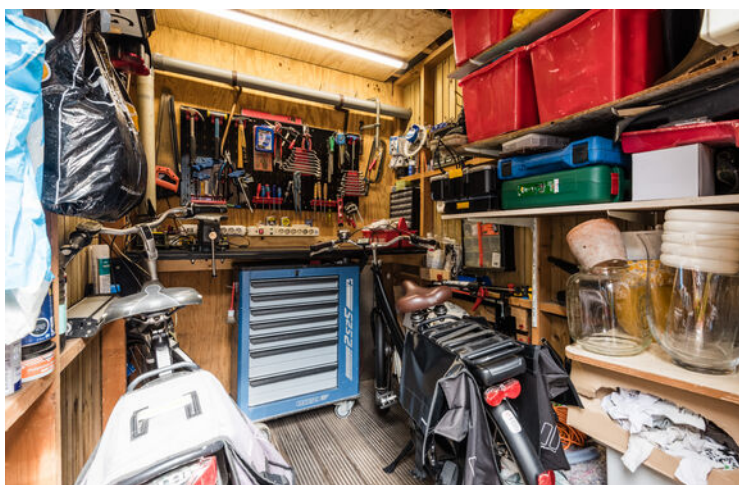






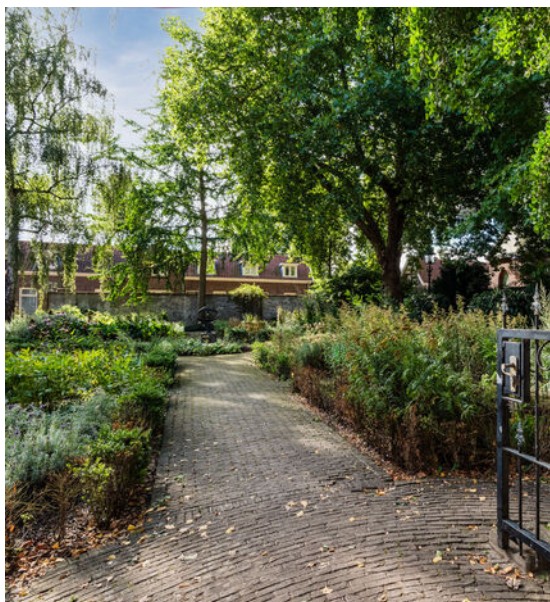
De achtertuin is gelegen op het circa oost-noordoosten, voorzien van een fraaie overkapping, vrijstaande houten berging met pannen dak en een achterom.

De voortuin bestaat uit een verhoogd terras, gelegen op het west-zuidwesten met rechtstreekse toegang tot de "Hortustuin". Ideaal om te genieten in de middag-/avondzon!



OPVALLEND:

- Goed onderhouden, eigentijds en neutraal afgewerkt;
- Prachtige ligging in het hart van de binnenstad en grenzend aan de Hortustuin;
- Fijn terrasje aan de voorzijde en prima achtertuin met veranda en berging;
- Parkeren eventueel mogelijk in ondergelegen parkeergarage (vergunning via de gemeente);



Vergroot je kans op succes!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



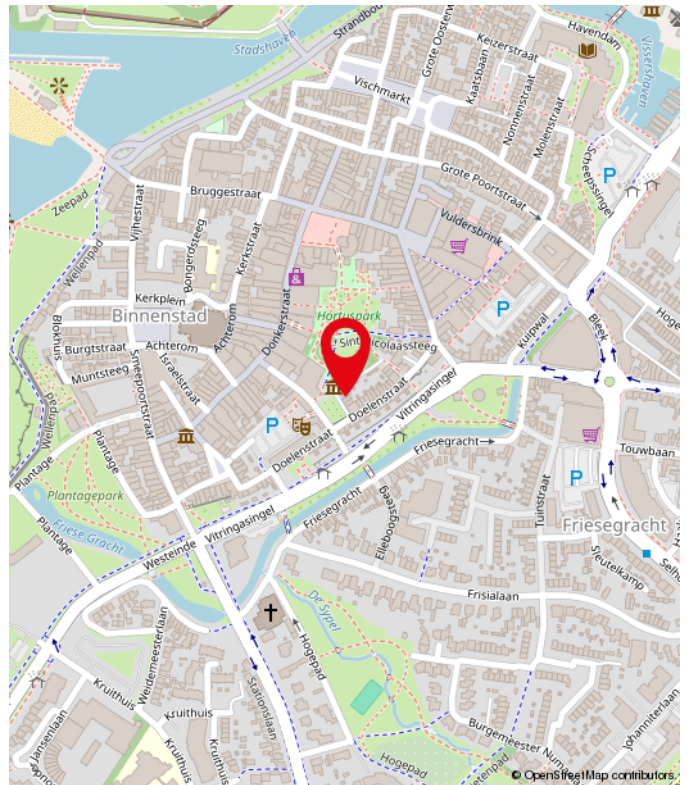
Zeker weten.



WONEN IN HARDERWIJK

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

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

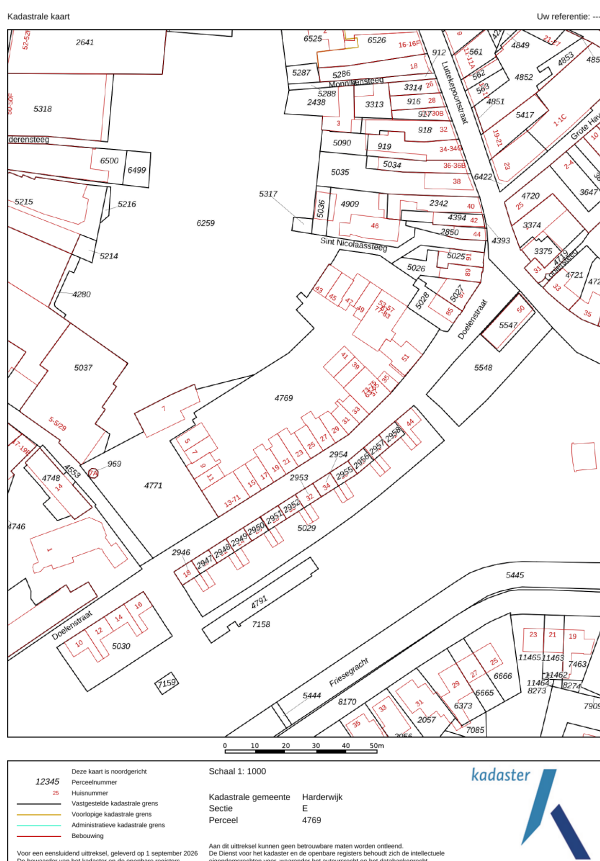


Via de Vischpoort kun je heerlijk flaneren op de zeer fraai aangelegde boulevard en wandelen naar het unieke strandeiland

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

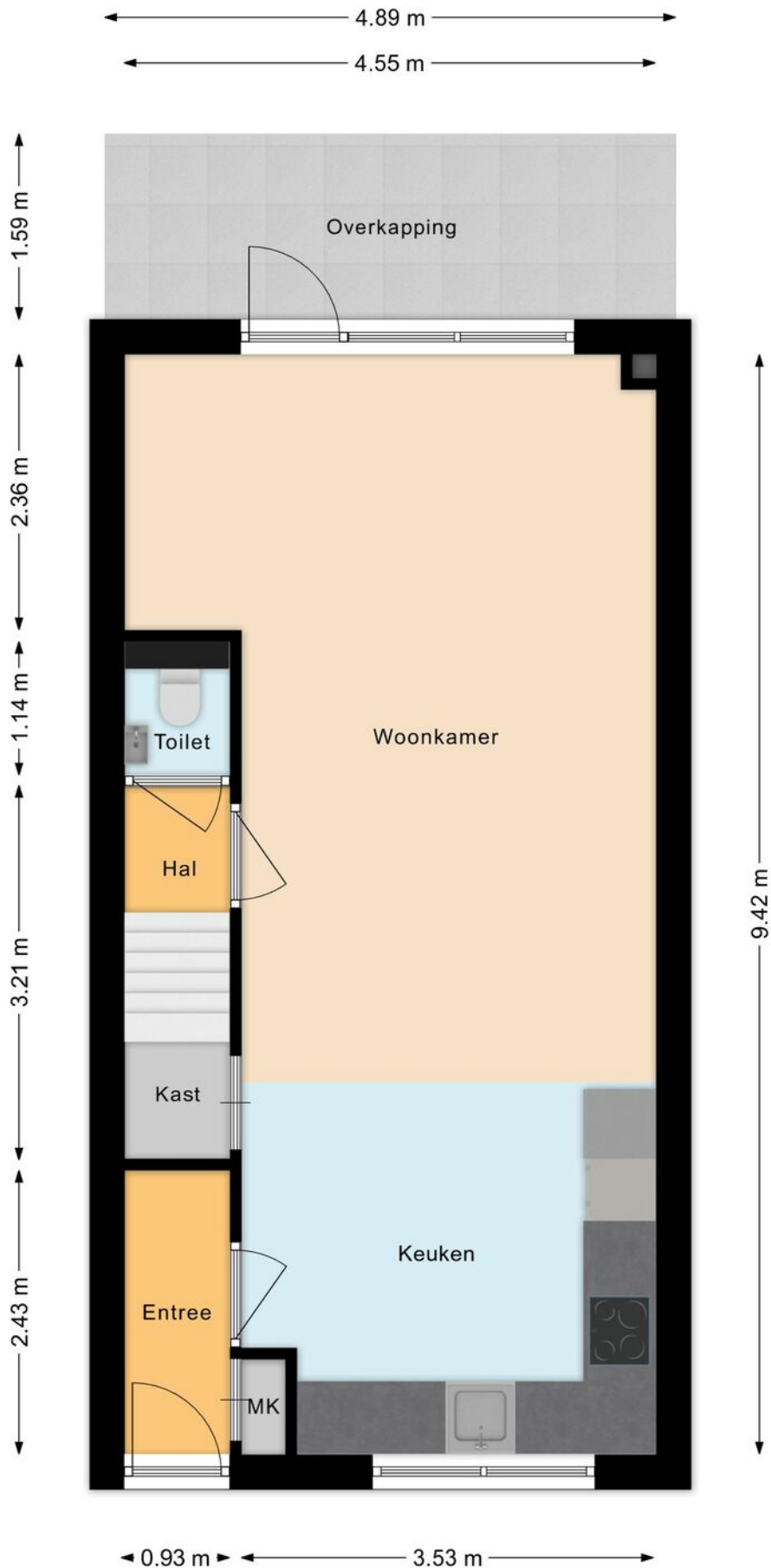
Harderwijk wordt omgeven door de gezellige plaatsen Hierden, Nunspeet, Elburg, Ermelo, Putten en Zeewolde en ligt via de autosnelweg A-28 op ongeveer een uur rijden van de Randstad. Met de komst van een nieuw stationsgebouw en een geheel nieuwe stationsomgeving met alle benodigde faciliteiten heeft Harderwijk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

'Het is heerlijk wonen in Harderwijk en omgeving!'

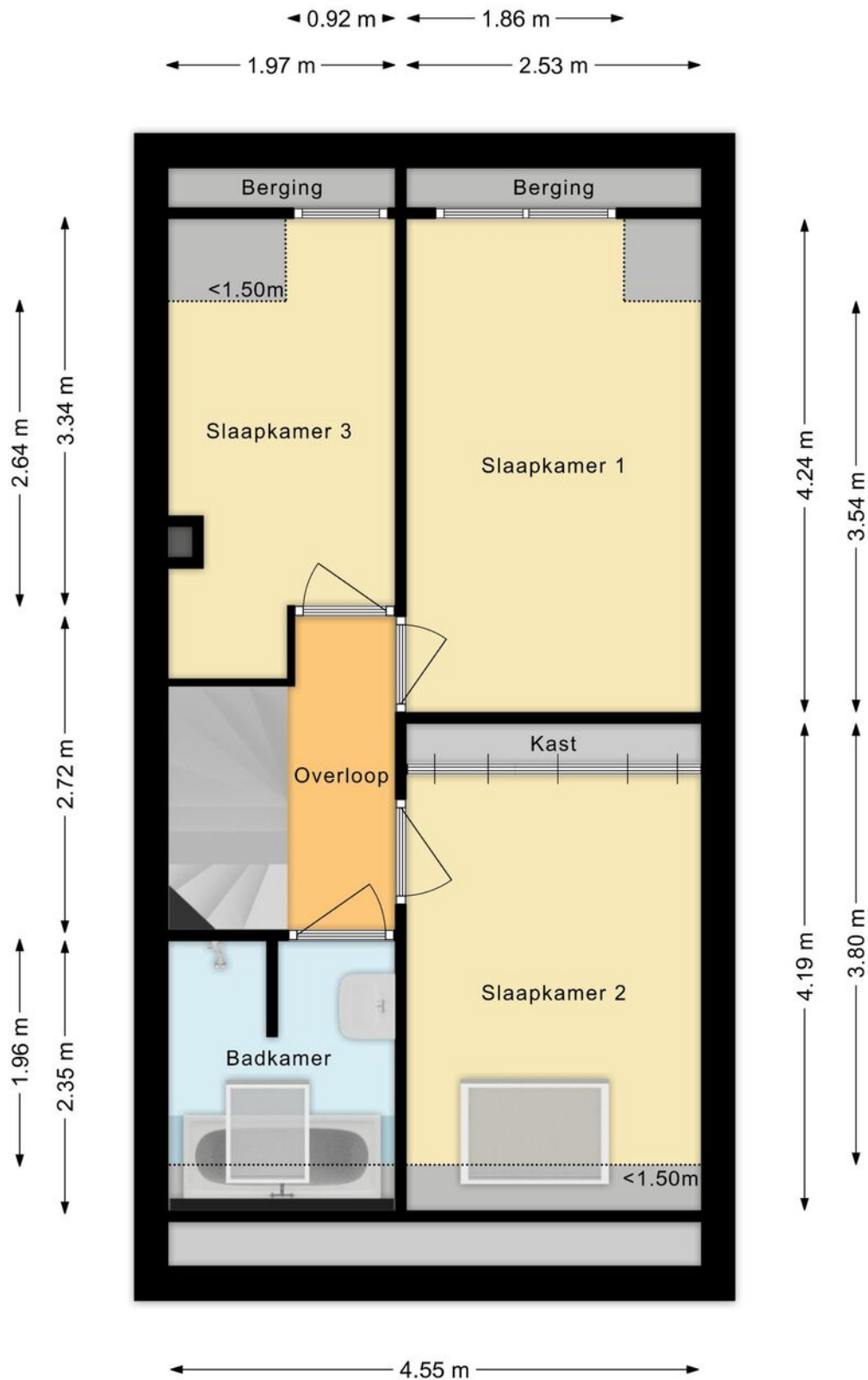




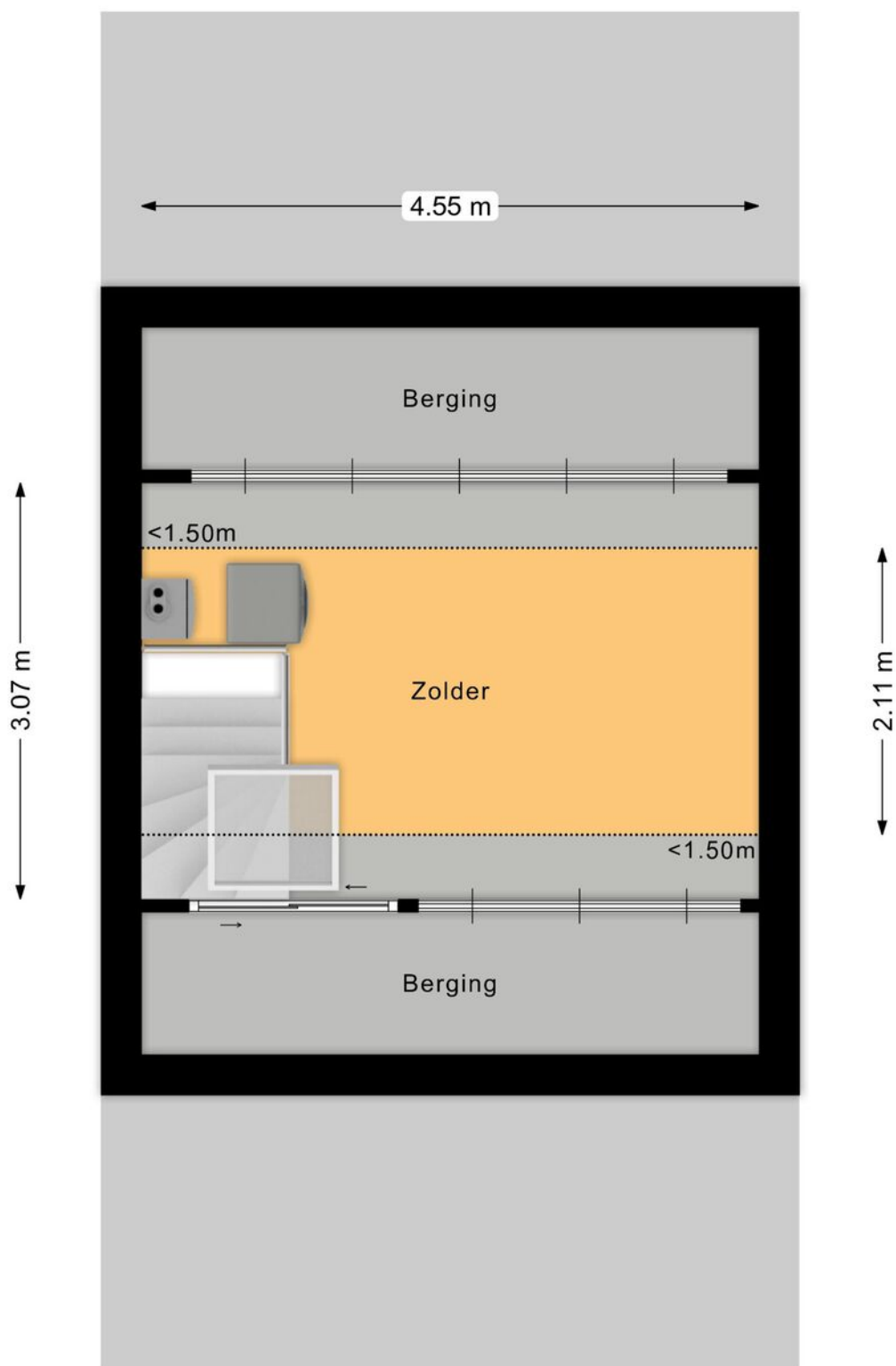
PLATTEGROND



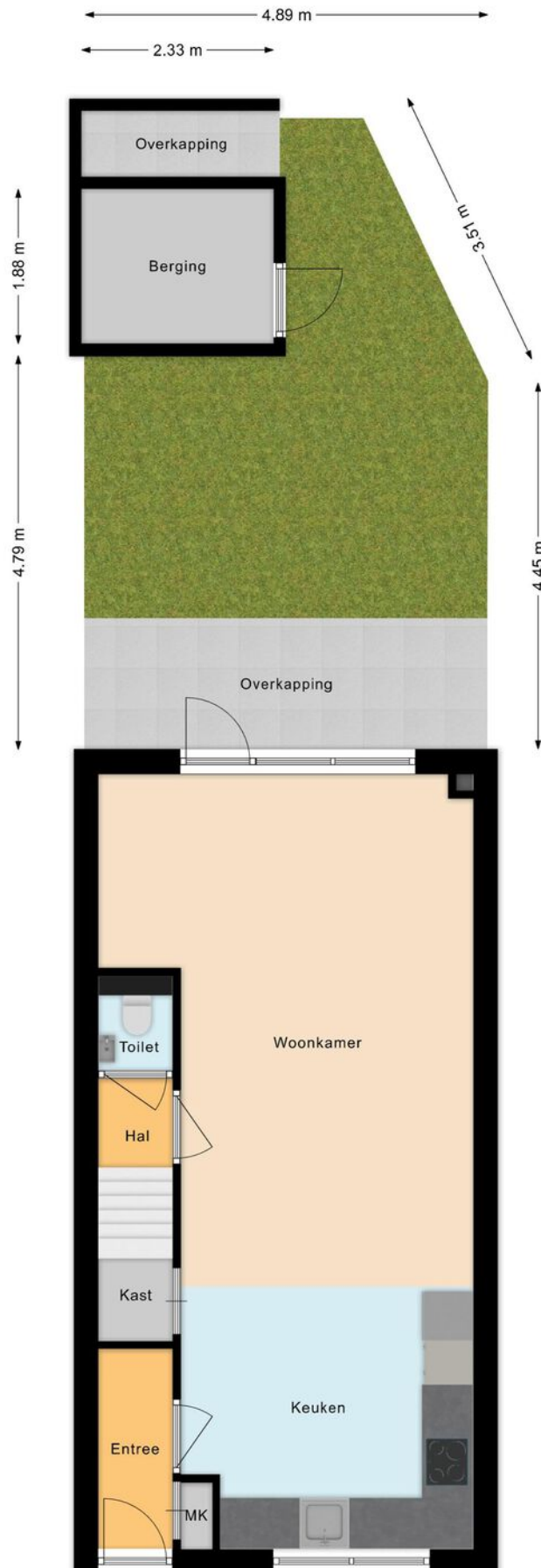
PLATTEGROND



PLATTEGROND



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)?

- *Het appartement is van 1988, dus op onderdelen en installaties (deels) al wat ouder;*
- *Plaatselijk kan een beschadiging of een scheurtje in een wand of muur aanwezig zijn;*
- *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?

- *In 2011 is de achtergevel voorzien van een voorzetwand;*
- *De gehele keukeninrichting is in 2024 vernieuwd;*
- *Een langlopende lekkage vanuit de keuken is onlangs (2026) geheel verholpen. Het dek van het terras aan de voorzijde is daarbij ook vernieuwd;*
- *In 2002 vaste trap naar zolder gerealiseerd;*
- *Normaal onderhoud uitgevoerd, met name door en voor rekening van de VVE middels het MeerJarenOnderhoudsplan.*

1.3 Kosten

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

- *Er wordt onderhoud uitgevoerd (grotendeels voor rekening van de V.V.E.). 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;*
- Woningsscheidende muur : *betonnen muren;*
- (Verdiepings-) vloeren : *betonnen vloeren;*
- Kap : *beschoten kap met pannen.*

1.5 Betonvloeren

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

- *Neen.*

1.6 Kruipluik

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

- *Neen.*

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;*
NB. In 2014 is er een warmte-terugwin-unit op de doucheafvoer geplaatst.

1.8 Platte daken

Wanneer zijn deze voor het laatst vernieuwd of gerepareerd?

- *Niet van toepassing;*

1.9 Schilderwerk

Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?

- *Al wat langer geleden, is plaatselijk weer nodig en wordt door de VVE gepland.*

1.10 Garanties

Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar met betrekking tot uw onroerende zaak of apparatuur?

- *Eventuele garanties gaan over op de koper.*
NB: In elk geval nog garantie op de keuken-apparatuur.

INFORMATIELIJST

2. Voorzieningen

2.1 Centrale verwarmingsinstallatie

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

- *Cv-ketel met radiatoren en een plintverwarming in de keuken;*
- *2012;*
- *HR Combi;*
- *Ja, jaarlijks onderhoud, voorjaar 2026 voor het laatst verricht;*
- *Geen.*

2.2 Boiler / geiser

- Welk systeem?
- Bouwjaar?
- Inhoud?

- *Quooker boiler t.p.v. de keuken;*
- *2024;*
- *7 liter, er is geen warm water meer via de CV-ketel.*

2.3 Mechanische ventilatie

- Bouwjaar?
- Op welke ruimten van toepassing?

- *1988;*
- *Badkamer en toilet. NB: Motor-unit in 2013 vervangen.*

2.4 Electriche installatie

- Aantal groepen?
- Aardlekschakelaar aanwezig?

- *6 groepen en 1 kookgroep;*
- *Ja, 2 aardlekschakelaars aanwezig.*

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, t.p.v. de woonkamer;*
- *Ja, t.p.v. 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?

- *2024;*
- *2024.*

2.8 Sanitair

Wanneer zijn sanitair en tegelwerk geplaatst?

- *Het sanitair is van 2004. NB: badkamervloer, waskom en badmeubel zijn van 2023.*

2.9 Isolatie

Waar en welke isolatie is toegepast?

- Vloer
- Spouwmuur
- Dak
- Plafonds / wanden
- Beglazing

- *Ja (begane grond vloer, vanuit de bouw);*
- *Ja, met glaswol (vanuit de bouw);*
- *Ja, geïsoleerde dakplaten (vanuit de bouw);*
- *Niet van toepassing;*
- *Geheel voorzien van dubbel glas en deels met HR++ glas. NB: t.p.v. de voordeur enkel glas.*

INFORMATIELIJST

3. Omgeving

3.1 Hoe is de gezinssamenstelling van de buren ? - Rechts (Nr. 9) - Links (Nr. 5)	- <i>Eenouder gezin met twee jongere kinderen;</i> - <i>Alleenwonende.</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>Prettige en levendige woonomgeving in het hart van de binnenstad, direct aan de "Hortustuin" en het "Hortusplantsoen" en bij alle winkels.</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 bekend.</i> <i>Eventuele nader informatie over de binnenstad bij de gemeente.</i>

4. Milieuhygiëne

4.1 Is er mogelijk asbesthoudend materiaal toegepast in of bij uw onroerende zaak (zeil, golfplaten, dak-beschoot, 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>Neen.</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 - Sektie: E - Nummer: 4774 A-2 (woning)
5.2 Wat is de kadastrale oppervlakte van uw perce(e)l(en)? Eigen grond?	- <i>Niet van toepassing.</i> - <i>Ja.</i>
5.3 Kloppen, voorzover u bekend, de feitelijke erf-grenzen met de kadastrale grenzen?	- <i>Ja.</i>
5.4 Van wie zijn de erfafscheidingen ? - Met de buren rechts? - Met de buren links?	- <i>Gezamenlijk;</i> - <i>Gezamenlijk.</i>
5.5 Lopen er geschillen inzake grenzen, e.d.?	- <i>Neen.</i>

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, t.b.v de C.A.I., op- en overbouw en nutsvoorzieningen. De Algemene Verkoopvoorwaarden voor bouwterrein 1980 Gemeente Harderwijk zijn van toepassing.</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>De Vereniging van Eigenaars dient te zijner tijd wel gekend te worden in de verkoop.</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, beschermend stadsgezicht.</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>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>€ 396.000,-- (waardepeildatum 01-01-2025).</i>
7.2 Is de onroerende zaak voldoende verzekerd ?	- <i>Ja, verzekerd door de VVE.</i>
7.3 Wat bent u verschuldigd aan: - Onroerende zaak belasting - Zuiveringslasten - Afvalstoffenheffing - Rioolrecht	- Eigenaarsdeel per jaar: € 362,34 - <i>circa € 300,- per jaar;</i> - <i>€ 195,- per jaar + € 8,- per lediging;</i> - <i>€ 198,- per jaar.</i>
7.4 Zijn er zaken gehuurd, geleased of in bruikleen ?	- <i>Neen.</i>

INFORMATIELIJST

8. Appartementsrechten

8.1	Zijn er bijkomende kosten (bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars en/of servicekosten)? Zo ja, welke?	- <i>Bijdrage V.V.E. € 105,93 per maand.</i>
8.2	Zijn alle verschuldigde bedragen ook betaald?	- <i>Ja.</i>
8.3	Hoe beoordeelt u de financiële positie van de Vereniging van Eigenaars? Zijn de financiële stukken (jaarverslag/begroting) ter inzage?	- <i>Voor zover beoordeelbaar gezond.</i> - <i>Ja.</i>
8.4	Heeft de Vereniging van Eigenaars in de toekomst belangrijke uitgaven ? Is hiervoor in het verleden gereserveerd?	- <i>Voor zover bekend niet, normaal onderhoud volgens het MeerJarenOnderhoudsPlan.</i> <i>NB: De VVE onderzoekt de installatie van een warmtepomp op aardwarmte voor het gehele complex, i.c.m. zonnepanelen.</i> - <i>Neen.</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>Ja.</i> - <i>Neen.</i> - <i>Ja.</i>
8.6	Dient de Vereniging van Eigenaars toestemming te geven bij doorverkoop?	- <i>Neen.</i>
8.7	Zijn de splitsingsakte en het bijhorende model-reglement ter inzage?	- <i>Ja.</i>

INFORMATIELIJST

9. Overige informatie

9.1 Wat is de **bouwaard** van de **overige opstallen**?

- Berging
- Garage
- Anders

Zijn hierin bijzondere **voorzieningen** aanwezig (elektra, verwarming, isolatie)?

- *Vrijstaande houten berging;*
- *Niet van toepassing;*
- *Niet van toepassing;*
- *Elektra in de berging.*

9.2 Zijn er **buitenkranen**?

Zo ja, zijn deze af te tappen (bij vorst)?

- *T.p.v. de achtertuin;*
- *Vorstvrij.*

9.3 Hoe is de **ligging** van het balkon?

- *Buitenruimte aan de voorzijde op het ± westen, zon vanaf ± 13.00 uur;*
- *Buitenruimte aan de achterzijde op het ± oosten, zon vanaf 's morgens tot circa 16.00 uur.*

9.4 Wat is de **gemiddelde breedte** van de tuin?

Wat is de **gemiddelde diepte** van de tuin?

- *Circa 5,00 meter;*
- *Circa 6,00 meter (gemiddeld).*

9.5 Hoe is de **parkeervoorziening** in de omgeving?

Is er een **parkeervergunning** nodig in uw straat of in de omgeving?

- *Betaald en vergunningengebied;*
Ja. Voor de onderliggende kelder is een wachtlijst. Nadere informatie bij de gemeente.

9.6 Is u verder nog informatie bekend die voor koper van belang kan zijn?

- *De woning heeft een energielabel C. Geldig t/m 6 december 2027;*
- *De VVE gaat akkoord (na aanvraag) met een eventuele airco. De buitenunit moet t.p.v. de achtertuin geplaatst worden (uit het zicht);*
- *Door de bouwaard is enige vorm van geluids-overdracht (contactgeluid) niet uit te sluiten;*
- *De VVE is bezig met het onderzoeken van de mogelijkheden naar het plaatsen van zonnepanelen eventueel incl. met warmtepompen.*

INFORMATIELIJST

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

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

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

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

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

Ten behoeve van koper kan, op diens verzoek, in de op te stellen koopakte een **ontbindende voorwaarde** ten behoeve van het verkrijgen van een financiering (al of niet met Nationale Hypotheekgarantie) worden opgenomen. Koper dient zich te realiseren dat hij slechts een beroep op deze ontbindende voorwaarde kan doen als hij van tenminste 1 erkende 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: Doelenstraat 7 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			
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			
- Legplanken	X		
- Kastenwanden ingebouwd	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloeren	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
- Spiegel t.p.v. hobbykamer	X		
- Schoenenkast + garderobe t.p.v. hal	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Wijnklimaatkast	X		
- Plintverwarming	X		
Keukenaccessoire, te weten			
- Geïntegreerd tafelblad keuken (NB: stoelen gaan mee)	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- Spiegel met lamp	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Markies voorzijde	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Quooker (7 liter)	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Pot met jasmijn tegen schutting achterzijde	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Passiebloemplant met pot t.p.v. terras voorzijde	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?

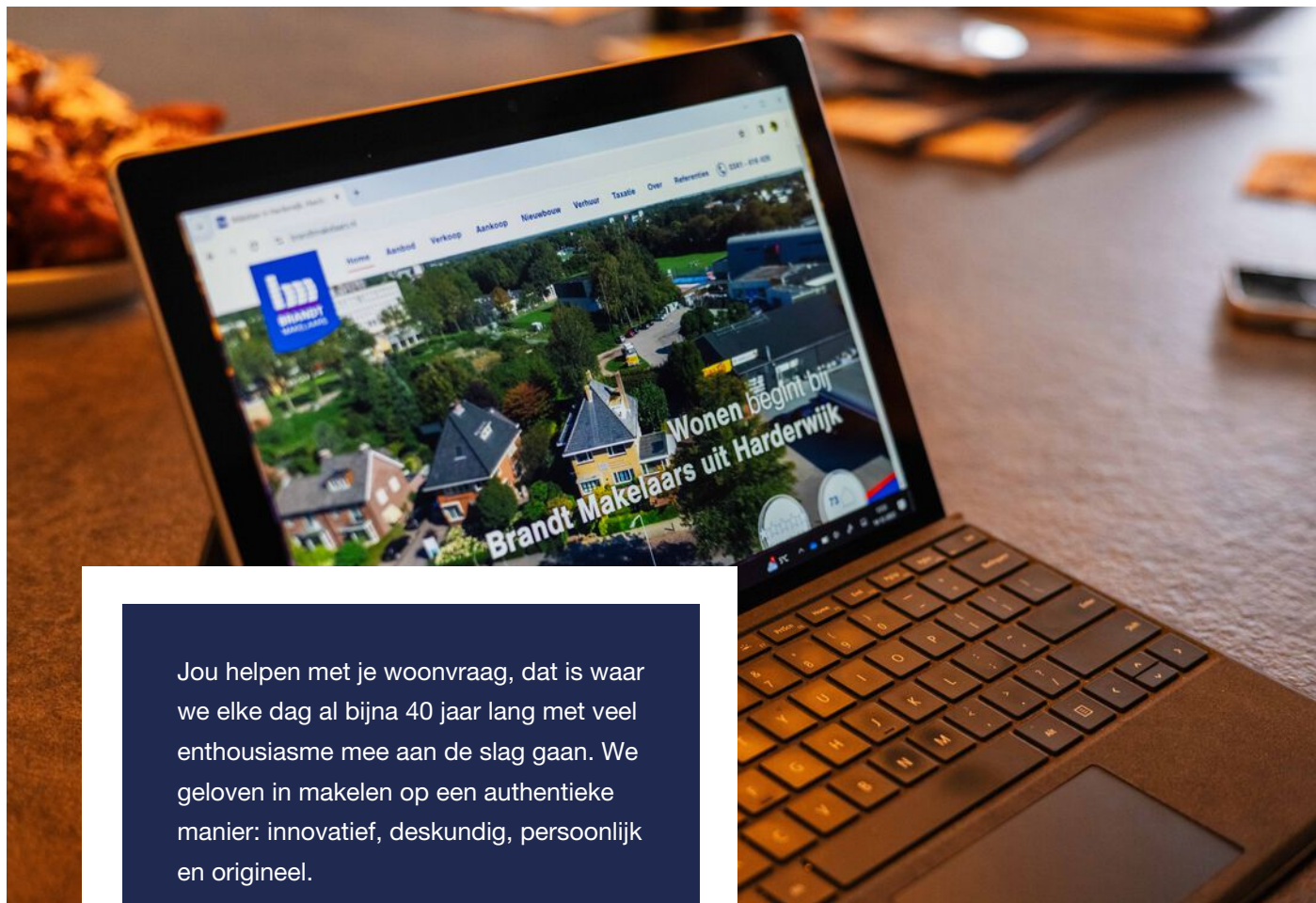
De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf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



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.



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