
WONEN

begint bij Brandt Makelaars



Nieuwe Grensweg 58
HARDERWIJK

VRAAGPRIJS € 725.000,-- 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	herenhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	160 m²
Perceeloppervlakte	295 m²
Inhoud	653 m³
Bouwjaar	2009
Energie label	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ glas
Verwarming	c.v.-ketel

Omschrijving

Op een zeer fraaie locatie, in het nieuwste gedeelte van de woonwijk "Frankrijk", staat deze karakteristieke **TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING** met ruime oprit, grote garage, tuinhuis met veranda en fraai aangelegde tuin op de zonzijde! De woning is bij de bouw al direct uitgebouwd op de begane grond, beschikt over 160 m² woonoppervlak en is gelegen op een mooi royaal perceel eigen grond van 295 m².

De ligging aan het begin van de ruim opgezette woonwijk met een heerlijk vrij uitzicht is fantastisch! Je loopt aan de overzijde zo het park in met wandelroute en speelweide! Door de opzet van de straat kan er ook nog eens gemakkelijk geparkeerd worden voor de deur, maar ook op eigen terrein. Op korte afstand bevinden zich (basis-)scholen, een supermarkt en een winkelcentrum.

Het landelijk gebied van Harderwijk en het dorp Hierden grenst direct aan dit fraaie deel van de wijk "Walstein". Met de fiets ben je bovendien vlot in de Harderwijkse binnenstad met alle winkels, horeca, stadsstrand en diverse voorzieningen. Ook het NS-/busstation, middelbare scholen en sportaccommodaties zijn allemaal gemakkelijk bereikbaar.

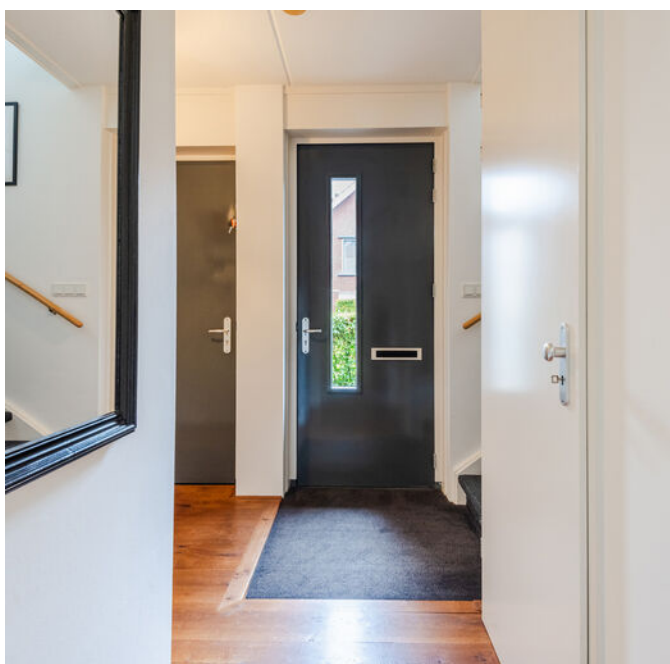
INDELING:

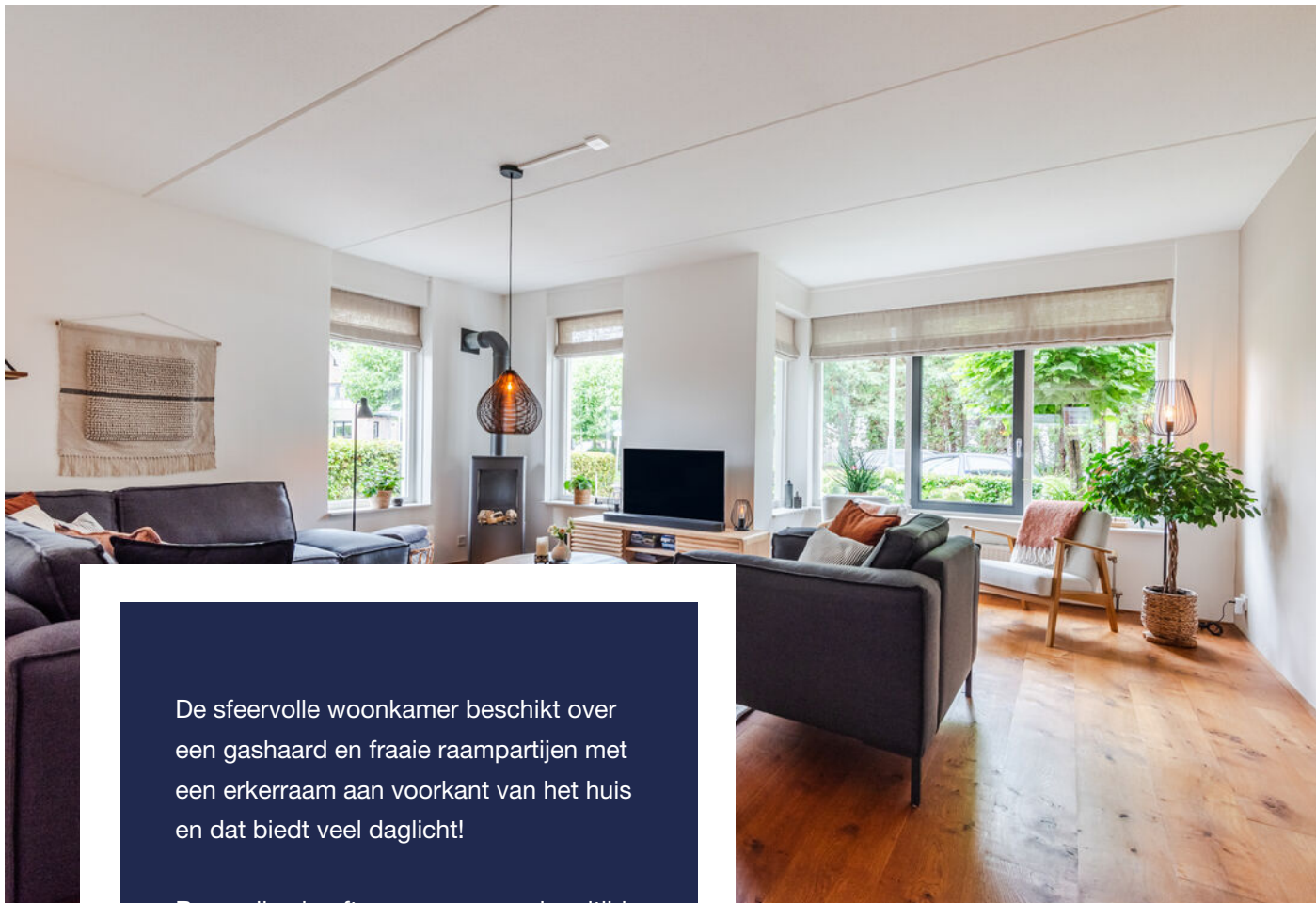
Begane grond: hal/entree, meterkast, toilet (vrijhangend), woonkamer met trapkast, erker en gashaard en aansluitend halfopen woonkeuken met airconditioning en uitgebreide inrichting met inbouwapparatuur (5-pitgaskooktoestel, afzuigkap, oven, combi oven-/magnetron, koelkast, vrieskast, vaatwasser en Quooker, bijkeuken/portaal met wm-/droger-aansluiting en binnendoor naar de garage.

1e verdieping: overloop, badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel in meubel en 2e toilet (vrijhangend) en drie prima slaapkamers.

2e verdieping: vaste trap naar overloop met kastenwand over de volle breedte cv-opstelling en bergruimte. Vierde slaapkamer met speelse indeling en bergruimte.

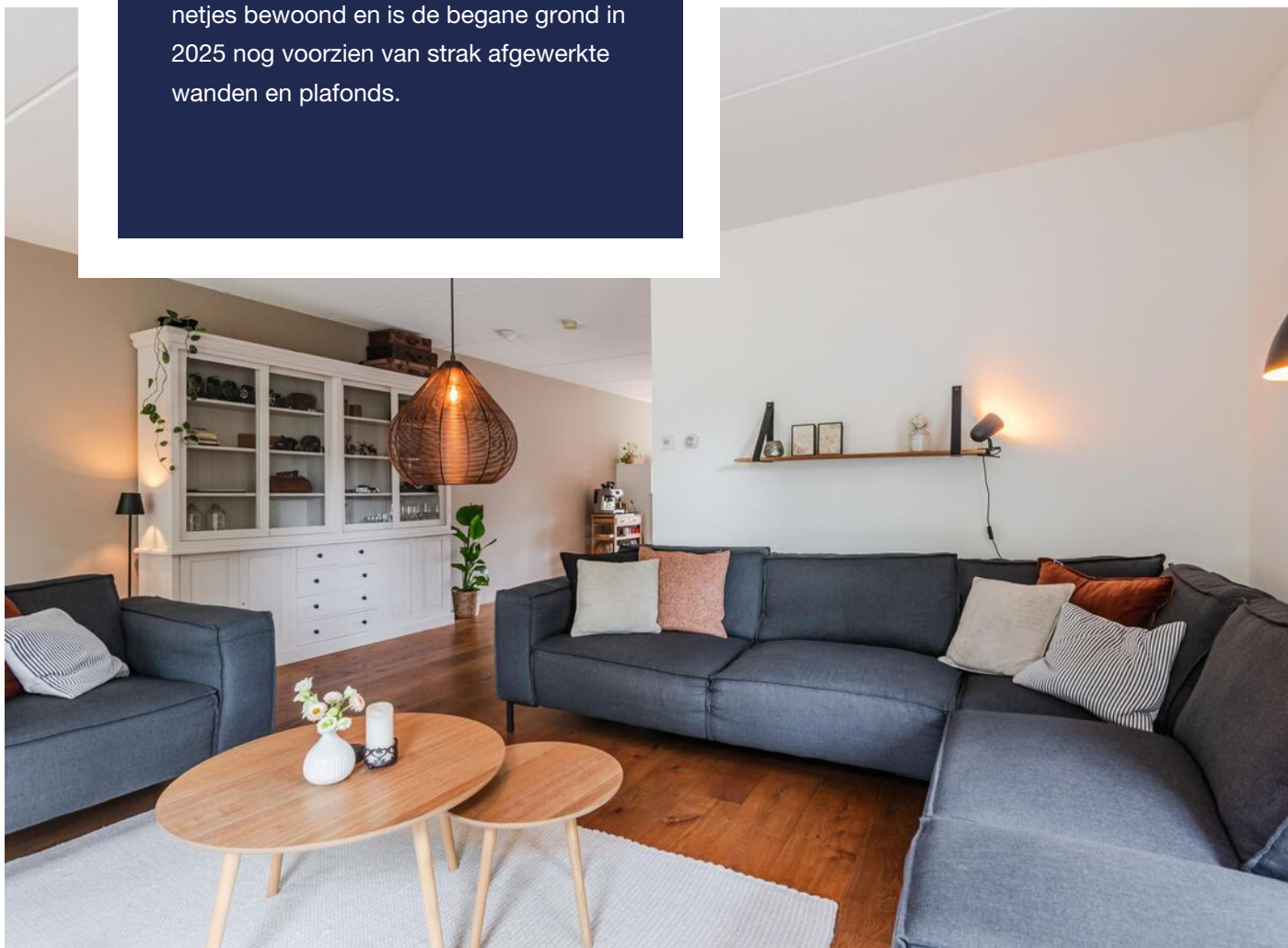
Wil je deze woning graag bekijken? Dan kan dat natuurlijk eenvoudig! Neem gerust contact met ons op voor een afspraak en wij leiden je met alle plezier rond.





De sfeervolle woonkamer beschikt over een gashaard en fraaie raampartijen met een erkerraam aan voorkant van het huis en dat biedt veel daglicht!

Bovendien heeft men een en ander altijd netjes bewoond en is de begane grond in 2025 nog voorzien van strak afgewerkte wanden en plafonds.







De woning is in 2009 onder garantie gebouwd met uitstekende materialen, hardhouten ramen en kozijnen en sindsdien zeer goed onderhouden.

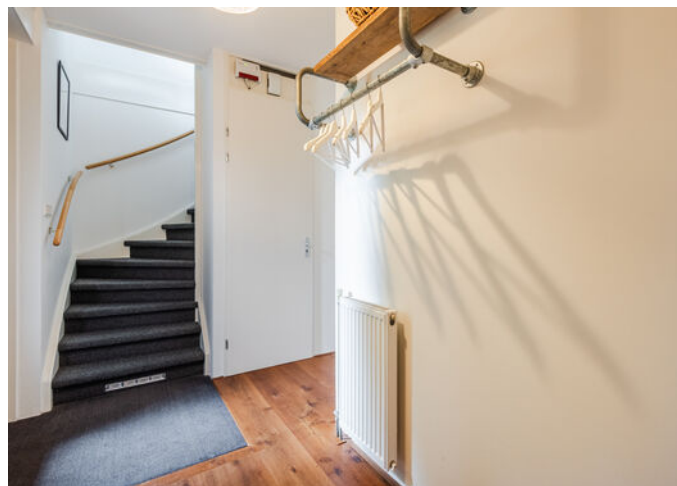
Hierbij hebben de bewoners, tevens de eerste eigenaren, de woning met uitstekende materialen en oog voor detail afgewerkt in een tijdloze stijl.



De woonkeuken is tuingericht en beschikt over airconditioning en een complete keukeninrichting in een lichte kleurstelling met alle inbouwapparatuur en met onder andere een 5-pits gaskookplaat, een Quooker en een natuurstenen blad.

Vanuit de woonkeuken bereik je eenvoudig de bijkeuken en de garage.







Op de eerste verdieping een overloop met daglicht en drie prima slaapkamers waarvan twee met inbouwkasten.

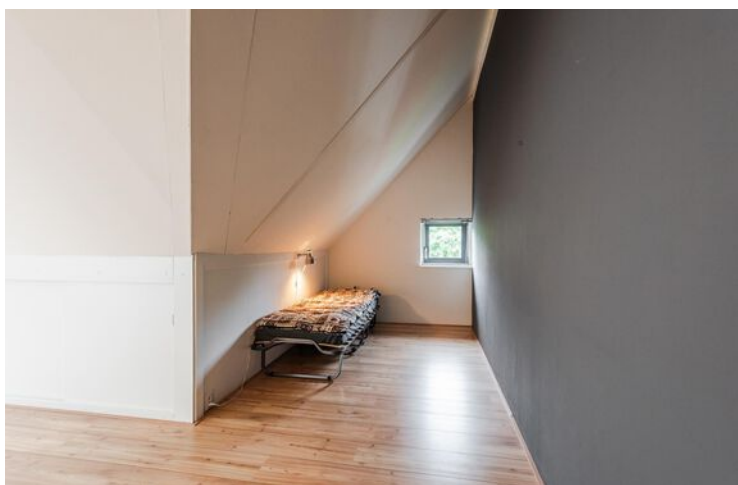
De hoofdslaapkamer beschikt over een airconditioning.



Het sanitair is modern uitgevoerd in wit en o.a. voorzien van vrijhangende toiletten, een ligbad, ruime inloopdouche, en een wastafel in meubel.







Op de zolder verder een extra vierde slaapkamers met dakraam en een zolderruimte met kastenwand en cv-/bergruimte. Hier is eventueel eenvoudig en vijfde slaapkamer af te scheiden.

De aangebouwde garage (afmeting 3,24 m¹ * 6,68 m¹) is in steen gebouwd met een betonnen vloer, een plat en is v.v. van een uitstort-gootsteen.







De aangelegde achtertuin op het westen biedt voldoende privacy en beschikt over een goed terras, een gazon en een tuinhuis met aangebouwde veranda.

Parkeren doe je eenvoudig op de eigen oprit of op de parkeermogelijkheden direct voor de deur.





OPVALLEND:

- fraaie ligging aan rand van de wijk Frankrijk en direct bij plantsoen;
- mooi perceel eigen grond van 295 m² en met goede zonligging;
- goed afgewerkt met uitstekende materialen en met oog voor detail;
- begane grond met massief eiken vloer en veel lichtinval.







OPVALLEND:

- woonkeuken met luxe inrichting en modern sanitair en tegelwerk;
- vier-/vijf slaapkamers en veel bergruimte;
- aangebouwde en binnendoor bereikbare garage;
- alle isolatie, HR++ glas, dubbele airco, 10 zonnepanelen en energielabel A.



Vergroot je kans op succes!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



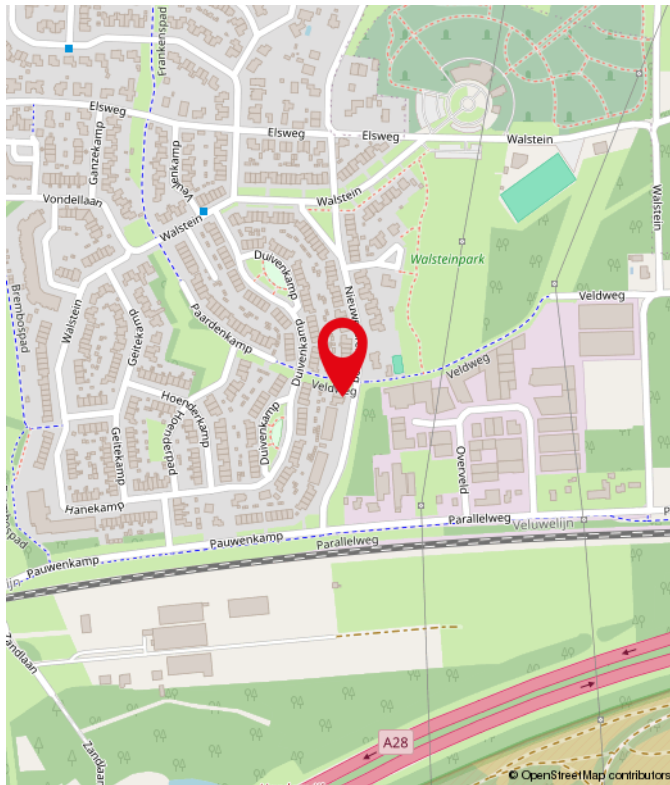
Zeker weten.



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!’

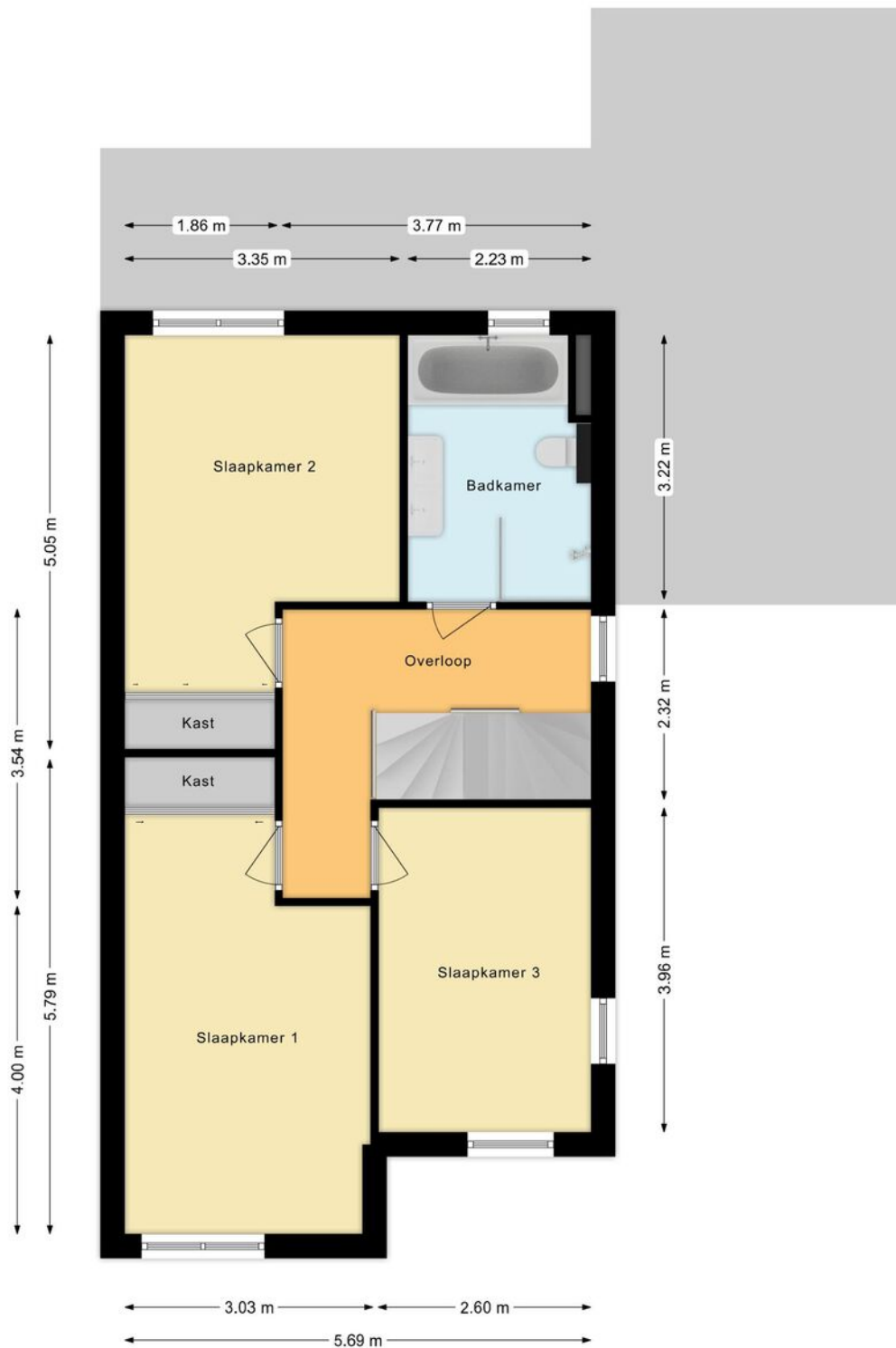




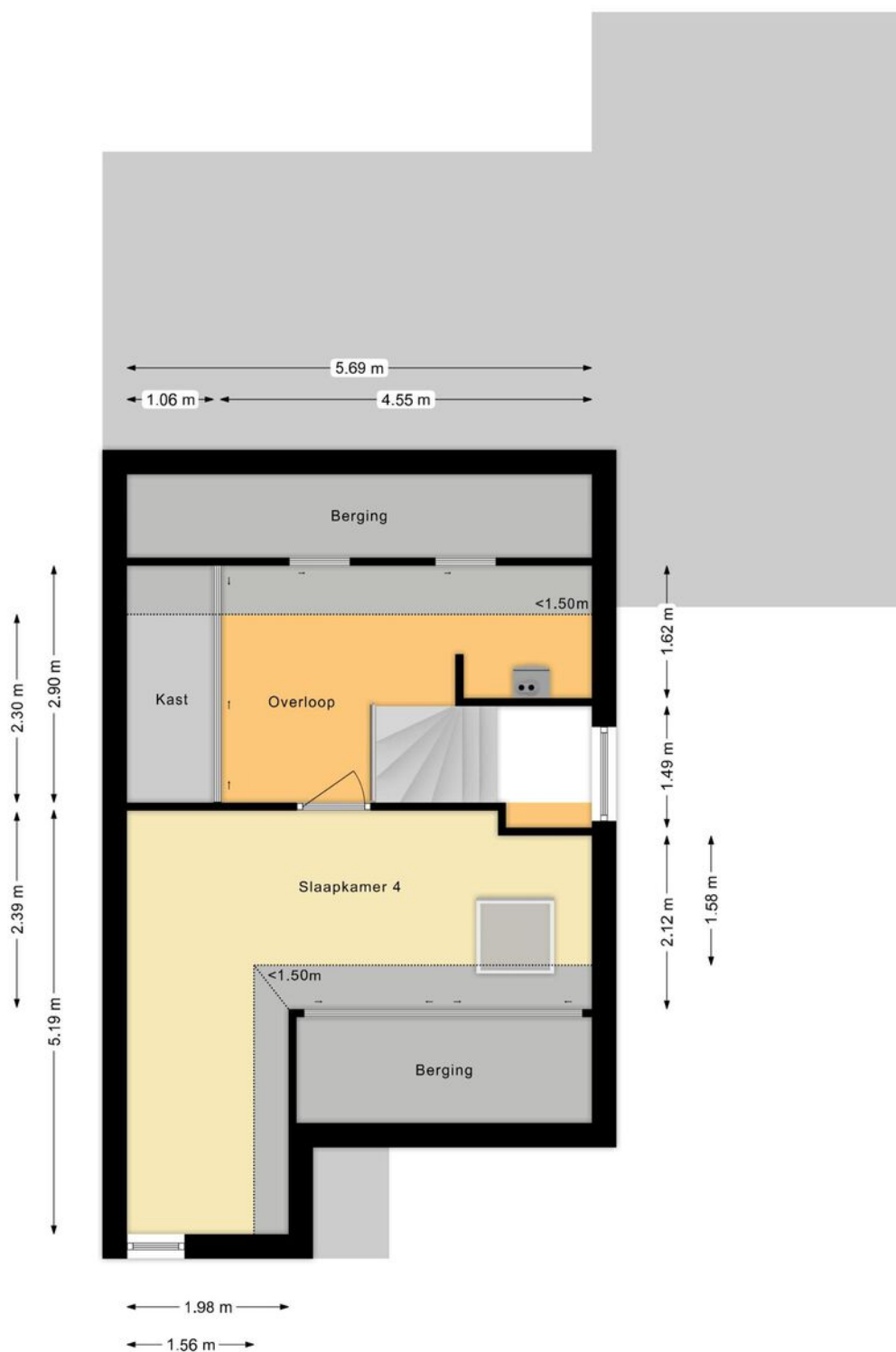
PLATTEGROND



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 tuinhuisje is wat verzakt, maar al lange tijd stabiel, en heeft wel enig onderhoud nodig;*
- *Kring in de vloer begane grond t.p.v. erker;*
- *Lichte scheurvorming in wand / muur mogelijk;*
- *Woning is goed onderhouden, in de afgelopen tijd zijn er kleine gebruikssporen ontstaan, maar het geheel is erg netjes voor deze leeftijd. Er zijn dan ook 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?

- *De keuken is in 2023 voorzien van nieuw schilderwerk en handgrepen;*
- *In 2025 is de wandafwerking t.p.v. de begane grond en de trapopgang naar de 1e verdieping v.v. renovlies behang;*
- *In 2023 zijn de zonnepanelen en airco's geplaatst;*
- *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 : *spouwmuren;*
- Begane grond vloer : *betonnen vloer;*
- 1e verdiepingsvloer : *betonnen vloer;*
- 2e verdiepingsvloer : *betonnen vloer;*
- Kap : *beschoten kap gedekt met pannen en deels plat dak met bitumen.*

- *Nee, niet voor zover bekend.*

1.5 Betonvloeren

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

- *Ja, t.p.v. de voordeur.*

1.6 Kruipluik

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

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)?

- *In 2023 voorzien van 10 zonnepanelen met micro-omvormers en een jaaropbrengst van netto $\pm$ 2.100 kWh (verbruik airco's hierbij al grotendeels verrekend. NB: De airco's gebruiken direct stroom van de zonnepanelen zolang dat beschikbaar is.*

1.8 Platte daken

Wanneer zijn deze voor het laatst vernieuwd of gerepareerd?

- *Van het bouwjaar.*

1.9 Schilderwerk

Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?

- *Buitenschilderwerk is door de jaren heen constant bijgehouden. In 2022 geheel verricht. NB: Dient nu weer nagelopen te worden. De boeidelen begane grond zijn in 2025 gedaan.*

INFORMATIELIJST

1.10 Garanties

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

- *Niet voor zover bekend.*

2. Voorzieningen

2.1 Centrale verwarmingsinstallatie

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

- *Ketel met radiatoren en elektrische vloerverwarming in de badkamer;*
- *2009;*
- *HR Combi;*
- *Nee, regelmatig onderhouden, laatste onderhoudsbeurt in 2024;*
- *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?

- *2009 (motor-unit in 2026 vervangen);*
- *Toilet, keuken, bijkeuken en badkamer.*

2.4 Elektrische installatie

- Aantal groepen?
- Aardlekschakelaar aanwezig?

- *9 groepen en 1 x zonnepanelen groep;*
- *Ja, 3 aardlekschakelaars;*
- *NB: Aansluiting is 3 x 25 Amp.*

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, ter plaatse van de woonkamer;*
- *Ja, ter plaatse van de woonkamer.*

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

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

- *Niet van toepassing (betreft gashaard);*
- *Prima.*

2.7 Keukeninrichting

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

- *Van 2009;*
- *Van 2009. Vaatwasser in 2020 vernieuwd, vriezer in 2024 vernieuwd.*

2.8 Sanitair

Wanneer zijn sanitair en tegelwerk geplaatst?

- *2009.*

2.9 Isolatie

Waar en welke isolatie is toegepast?

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

- *Vloerisolatie;*
- *Spouwisolatie;*
- *Dakisolatie;*
- *Niet van toepassing;*
- *Geheel voorzien van dubbel glas (HR++).*
- *NB: Alles vanuit de bouw.*

INFORMATIELIJST

3. Omgeving

3.1 Hoe is de gezinssamenstelling van de buren ? - Rechts (Nr. 56) - Links (Nr. 60)	- <i>Gezin met opgroeiende kinderen;</i> - <i>Gezin met twee oudere kinderen.</i>
3.2 Hebben uw directe buren, voorzover u bekend, (ver-)bouwplannen ?	- <i>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>Kindvriendelijke, rustige en prettige woon-omgeving, op korte afstand van (basis-)scholen, supermarkt en winkelcentrum.</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.</i>

4. Milieuhygiëne

4.1 Is er mogelijk asbesthoudend materiaal toegepast in of bij uw onroerende zaak (zeil, golfplaten, dakbeschoot, brandvertragende platen, erfafscheidingen)? NB: asbesthoudende materialen dienen op de door de bevoegde instanties voorgeschreven wijze te worden (laten) verwijderd. Dit kan extra kosten met zich meebrengen.	- <i>Nee.</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>Nee.</i>

5. Kadastrale Zaken

5.1 Wat is de kadastrale aanduiding van uw onroerende zaak?	- Gemeente: Harderwijk - Sektie: B - Nummer: 7112
5.2 Wat is de kadastrale oppervlakte van uw perce(e)l(en)? Eigen grond?	- 295 m² - <i>Ja.</i>
5.3 Kloppen, voorzover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	- <i>Ja, echter t.p.v. de voorzijde loopt de erfafscheiding recht met de wadi en daar zit eigenlijk nog een klein knikje eigen grond achter (minimaal).</i>
5.4 Van wie zijn de erfafscheidingen ? - Links (60) - Rechts - Achter	- <i>Gezamenlijk;</i> - <i>Eigendom;</i> - <i>Hedera achter schuurtje is gezamenlijk;</i>
5.5 Lopen er geschillen inzake grenzen, e.d.?	- <i>Nee.</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>Ja, zie eigendomsakte. Algemene Uitgiftevoorwaarden voor bouwterrein van de gemeente Harderwijk 2009 van toepassing.</i>
6.2 Is de eigendomsakte beschikbaar?	- <i>Ja, deze is 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>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, veranda / schuur zijn met vergunning geplaatst.</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>€ 625.000,-- (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	- <i>€ 571,88 per jaar.</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. Appartementenrechten

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>

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):

INFORMATIELIJST

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 ? - Garage - Veranda / berging Zijn hierin bijzondere voorzieningen aanwezig (elektra, verwarming, isolatie)?	- <i>Aangebouwd / 1/2-steens / beton vloer / plat dak;</i> - <i>Vrijstaande houten constructie met plat dak;</i> - <i>Elektra en uitstortgootsteen in de garage;</i> <i>Elektra in het tuinhuisje.</i>
9.2 Zijn er buitenkranen ? Zo ja, zijn deze af te tappen (bij vorst)?	- <i>Ja, achterzijde;</i> - <i>Zelftappend / vorstvrij.</i>
9.3 Hoe is de ligging van de achtertuin / zijtuin ?	- <i>Gelegen op het Westen.</i>
9.4 Wat is de gemiddelde breedte van de tuin? Wat is de gemiddelde diepte van de tuin?	- <i>Achter: circa 9,50 meter;</i> - <i>Achter: circa 11,00 meter.</i>
9.5 Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving? Is er een parkeervergunning nodig in uw straat of in de omgeving?	- <i>Voldoende in directe omgeving en op eigen oprit.</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 A</i> - <i>Gasverbruik ca. 425 m³ per jaar</i> - <i>Verbruik elektra circa 3.600 kWh per jaar.</i> - <i>Opwekking elektra circa 4.000 kWh per jaar en na verrekening verbruik door de airco's nog circa 2.000 kWh teruggeleverd.</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.

I en 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 instelling 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: Nieuwe Grensweg 58, Harderwijk

Plaats en datum:

De verkoper

De koper

(en echtgeno(o)te/partner)

(en echtgeno(o)te/partner)

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle vaste kasten (inbouw)	X		
- Alle legplanken e.d.	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Spiegel t.p.v. inbouwkast hoofslaapkamer	X		
- Het overnemen van (delen van) de inboedel is bespreekbaar			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	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		
Zonnepanelen	X		
Uitvalscherf begane grond achterzijde (elektrisch)	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Quooker boiler (7 liter)	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Losse potten en tuinelementen			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