



Te koop

Harderwijk
Kerkplein 12

Halfrijstaand woonhuis met
118 m² woonoppervlakte

Halfrijstaand woonhuis van 118 m² met 2 kamers.

Woonoppervlakte: 118 m²

Inhoud van de woning: 681 m³

Kamers: 2, waarvan 1 slaapkamer

Isolatie: Geen spouw

Cv-ketel: 2026, vloerverwarming en 2 airco's.

Ligging: In centrum

Parkeren: betaald parkeren, parkeervergunningen

Energie label

G



Bijzonder:

Volledig afgebouwd
op een hoogniveau
en volledig
gestoffeerd en
gemeubileerd.



Omschrijving

Kerkplein 12

Uniek wonen in een volledig gemoderniseerde voormalige pastorie met monumentale details (rijksmonument) en een bijzondere ligging aan het Kerkplein in hartje Harderwijk.

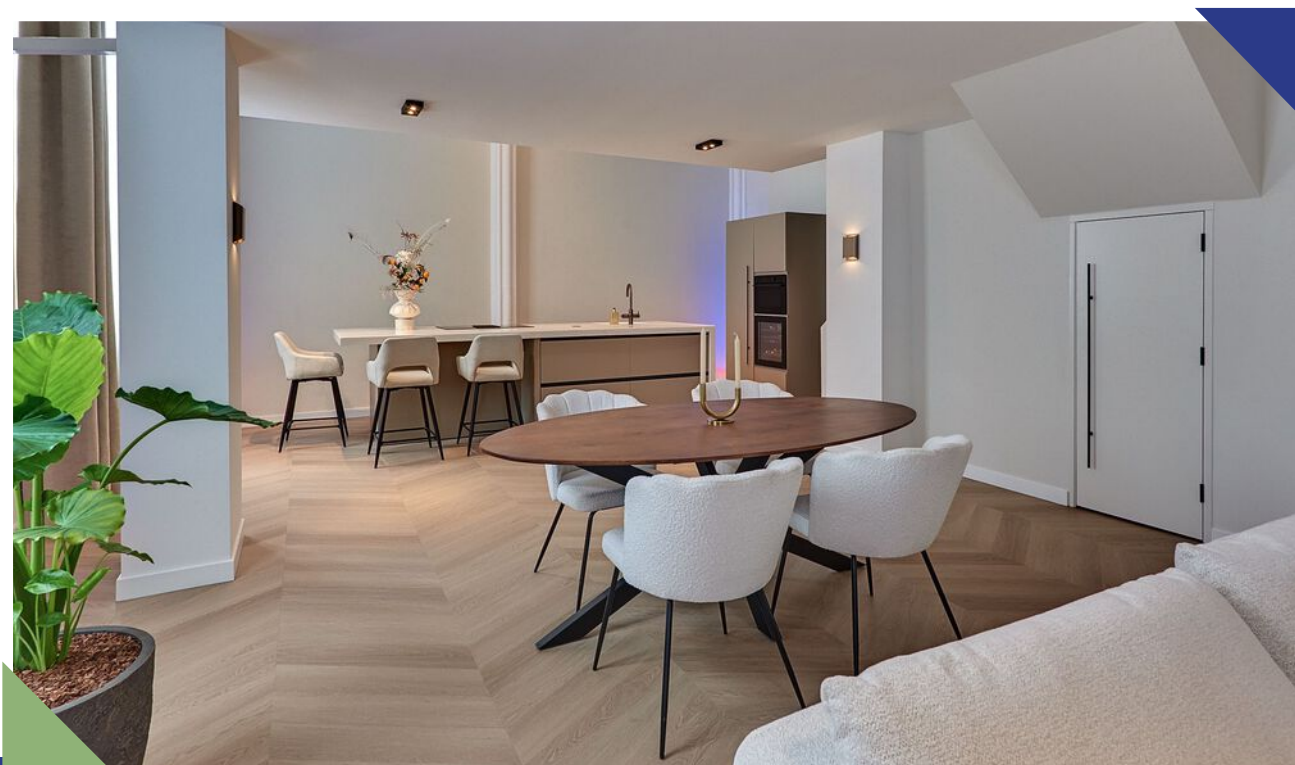
Wonen op een plek waar historie en eigentijds wooncomfort samenkomen? Kerkplein 12 is een bijzonder monumentaal halfvrijstaand woonhuis, gevestigd in de voormalige pastorie van de Grote Kerk. Het neogotische hoekpand dateert van circa 1860 en heeft de beschermde status van rijksmonument. Authentieke boogramen, het fraaie gewelvenplafond en de stijlvolle entresol herinneren aan het oorspronkelijke karakter, terwijl de binnenzijde in 2026 volledig op hoog niveau is gemoderniseerd en afgebouwd. De woning wordt bovendien volledig gestoffeerd en gemeubileerd aangeboden en is daarmee direct instapklaar.

De woning ligt direct aan het Kerkplein, naast de monumentale Grote Kerk en midden in de historische binnenstad van Harderwijk. De Markt, winkelstraten, restaurants en de boulevard bevinden zich op korte afstand.

Welkom!



Vraagprijs: € 850.000,- k.k.



En verder...

Hier woon je midden in de stad, met vrijwel alle voorzieningen binnen handbereik en de karakteristieke sfeer van de oude binnenstad direct voor de deur.

Het pand dateert oorspronkelijk van circa 1860 en is in de jaren zeventig gerenoveerd. In de jaren daarna hebben diverse aanpassingen plaatsgevonden met behoud van het oorspronkelijke karakter. In 2004 is de voormalige pastorie aan de binnenzijde grondig verbouwd en is onder andere de open entresol gerealiseerd. In 2026 is de binnenzijde opnieuw volledig en op hoog niveau verbouwd en afgewerkt, waarbij kosten noch moeite zijn gespaard. Met verbouwingskosten van meer dan € 200.000,-- is een bijzonder en compleet woonconcept gerealiseerd waarin monumentale elementen, hoogwaardige materialen en eigentijds wooncomfort op fraaie wijze samenkomen. De woning is volledig gestoffeerd en gemeubileerd en daarmee helemaal instapklaar.

Via de gezamenlijke voordeur en hal is de woning bereikbaar. Eenmaal binnen springt de royale open leefruimte direct in het oog. Het fraaie gewelvenplafond en de authentieke boogramen geven deze ruimte een uitstraling die je niet snel ergens anders tegenkomt. De stijlvolle PVC-vloer, gelegd in een moderne Hongaarse punt, vormt een fraai geheel met de monumentale architectuur en de eigentijdse inrichting. Het moderne verlichtingsplan, de aanwezige airco's en de elektrisch bedienbare gordijnen zorgen voor extra comfort.

Ook het maatwerk wandmeubel met geïntegreerde televisie sluit naadloos aan bij het interieur. Aan alles is gedacht om van deze bijzondere ruimte een compleet en comfortabel geheel te maken.

Een bijzondere blikvanger is de stijlvolle entresol van circa 28 m². Hier bevindt zich het slaapgedeelte, voorzien van een riante kaptafel, wastafel en ruime garderobekasten. Deze open verdieping is vanaf twee zijden via een dubbele trap bereikbaar en staat in open verbinding met de ruimte eronder. Hierdoor ontstaat een speelse en ruimtelijke indeling waarbij de hoogte en de monumentale architectuur optimaal tot hun recht komen.

Verder beschikt de woning over een hal, garderobe, toilet met fonteintje en een aparte ruimte voor de wasmachine en droger. Aan de achterzijde bevindt zich bovendien een praktische berging, die extra bergruimte biedt en waarin tevens de cv-ketel is opgesteld.

De woning wordt volledig all-in opgeleverd, inclusief het hoogwaardige interieur, de volledige stoffering, elektrisch bedienbare gordijnen en de nieuw geplaatste airco-installaties. Hierdoor is de woning direct en volledig instapklaar.



En verder...

De woonoppervlakte bedraagt circa 118 m². De woning is voorzien van een eigen cv-installatie met vloerverwarming en twee airco's voor koelen en verwarmen en heeft energielabel G. Het buitenschilderwerk is uitgevoerd/bijgewerkt in 2026, met uitzondering van de zijde aan de Kerkstraat.

Kerkplein 12 wordt verkocht als halfrijstaand woonhuis en combineert een bijzondere woonbeleving met een centrale ligging in de historische binnenstad. Een woning voor wie niet op zoek is naar standaard, maar juist waarde hecht aan historie, architectuur, ruimte, een hoogwaardig afwerkingsniveau en een uitgesproken karakter. Volledig gestoffeerd en gemeubileerd, tot in detail afgewerkt en direct klaar voor bewoning.

Indeling

Begane grond: gezamenlijke entree en hal, toegang tot de woning, hal, garderobe, toilet met fonteintje, aparte ruimte voor de wasmachine en droger, badkamer met inloepdouche, vrijhangend toilet en wastafelmeubel, royale open leefruimte met fraai gewelvenplafond, authentieke boogramen, stijlvolle PVC-vloer in moderne Hongaarse punt, modern verlichtingsplan, elektrisch bedienbare gordijnen, airco-installatie en maatwerk wandmeubel met geïntegreerde televisie. De open moderne keuken is voorzien van een natuurstenen Onyx marmeren blad, kookeiland en inbouwapparatuur.

In het zitgedeelte van de woonkamer bevindt zich een imposant, circa 5 meter lang maatwerk tv-meubel, voorzien van een 65-inch televisie en een stijlvolle afwerking in onyx marmer. Aan de achterzijde bevindt zich een praktische berging met de opstelling van de cv-ketel.

Entresol: stijlvolle open verdieping van circa 28 m², vanaf twee zijden bereikbaar via een dubbele trap en in open verbinding met de leefruimte. Hier bevindt zich het slaapgedeelte, voorzien van een riante kaptafel, wastafel en ruime garderobekasten.



En verder...

De aansprekende punten van deze woning zijn o.a.:

- Bijzonder halfvrijstaand woonhuis in een karakteristiek rijksmonument;
- Volledig op hoog niveau gemoderniseerd en afgebouwd in 2026;
- Volledig gestoffeerd en gemeubileerd en direct instapklaar;
- Meer dan € 200.000,-- geïnvesteerd in de verbouwing en afwerking;
- Gevestigd in de voormalige pastorie van de Grote Kerk;
- Oorspronkelijk bouwjaar circa 1860;
- Woonoppervlakte van circa 118 m²;
- Unieke ligging aan het Kerkplein in de historische binnenstad van Harderwijk;
- Royale en sfeervolle open leefruimte;
- Fraai gewelvenplafond en authentieke boogramen;
- Stijlvolle PVC-uloer, gelegd in moderne Hongaarse punt;
- Elektrisch bedienbare gordijnen;
- Maatwerk wandmeubel met geïntegreerde televisie;
- Stijlvolle entresol van circa 28 m²;
- Praktische berging aan de achterzijde met opstelling van de cv-ketel;
- Bijzondere combinatie van monumentale architectuur en eigentijds wooncomfort;
- Voorzien van een modern verlichtingsplan en airco-installatie;
- Eigen nutsvoorzieningen, cv-installatie en twee airco's;
- Vloerverwarming op de begane grond in het woongedeelte en de badkamer;

- Buitenschilderwerk uitgevoerd/bijgewerkt in 2026, met uitzondering van de zijde aan de Kerkstraat;
- Markt, winkels, restaurants en boulevard op korte afstand;
- Verkoop betreft een woonhuis met appartementsrecht.

Bestemming

Er geldt een centrumbestemming waarbij wonen is toegestaan. Daarnaast zijn, uitsluitend op de daarvoor toegestane bouwlaag, functies zoals detailhandel, dienstverlening, kantoren of galerie mogelijk.

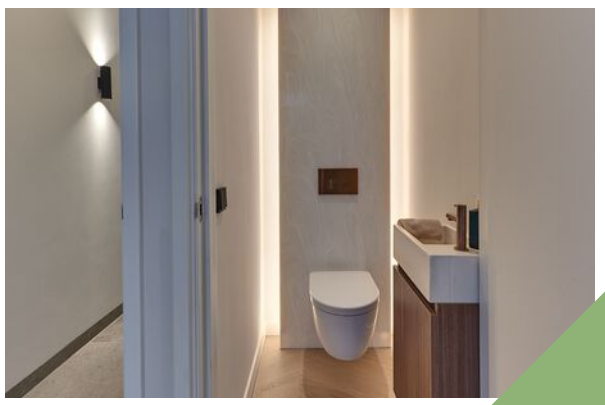
Rijksmonument

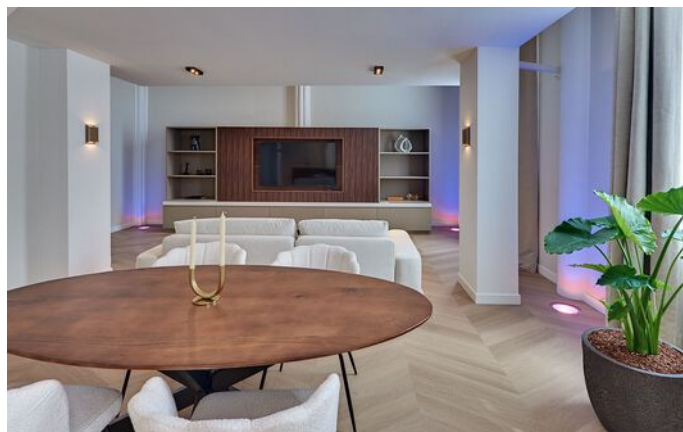
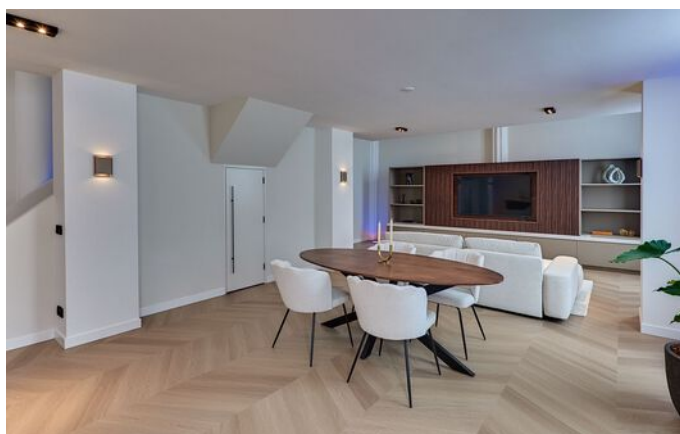
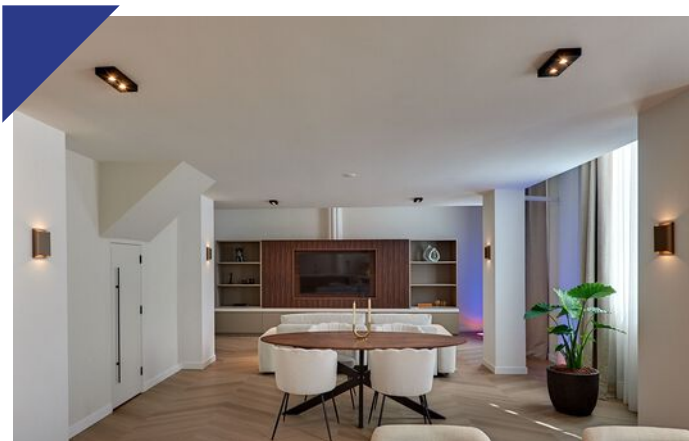
De woning maakt deel uit van een rijksmonument. Voor wijzigingen aan een beschermd rijksmonument, waaronder restauratie, verbouwing of andere wijzigingen, kan een omgevingsvergunning noodzakelijk zijn. Nadere informatie hierover is verkrijgbaar bij de gemeente.



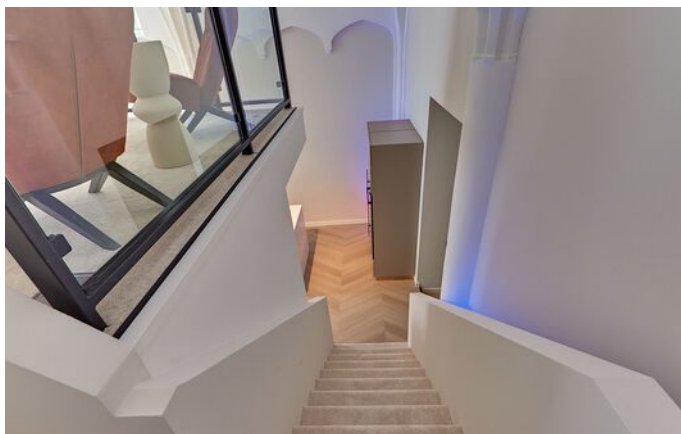
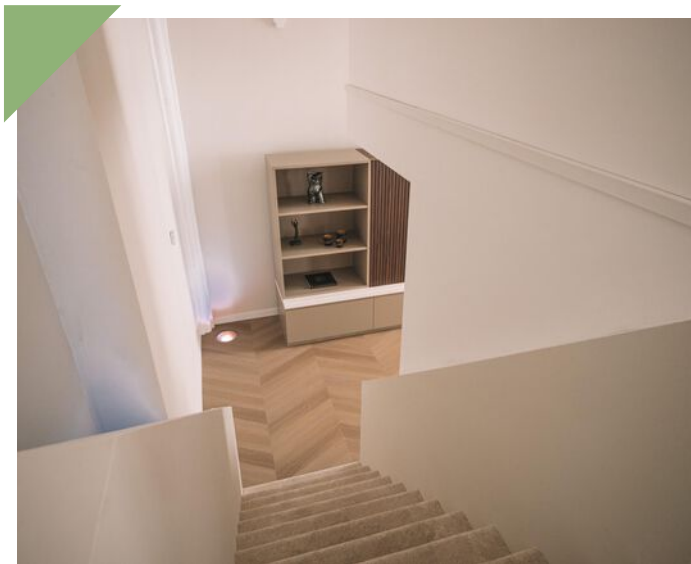
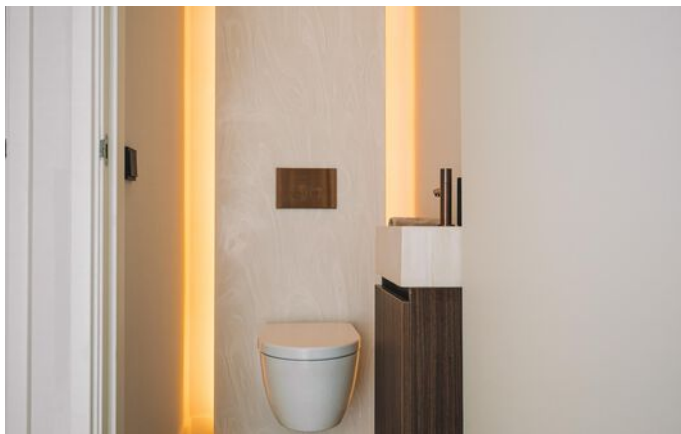


VAN DER **HOEK** 
MAKELAARDIJ



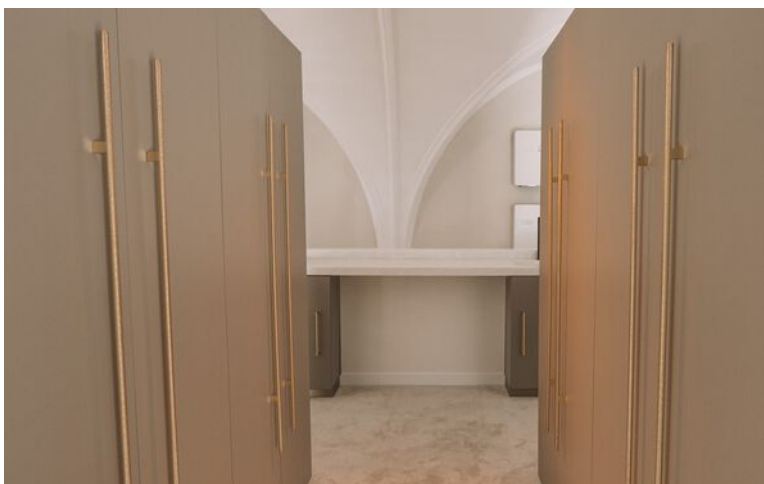


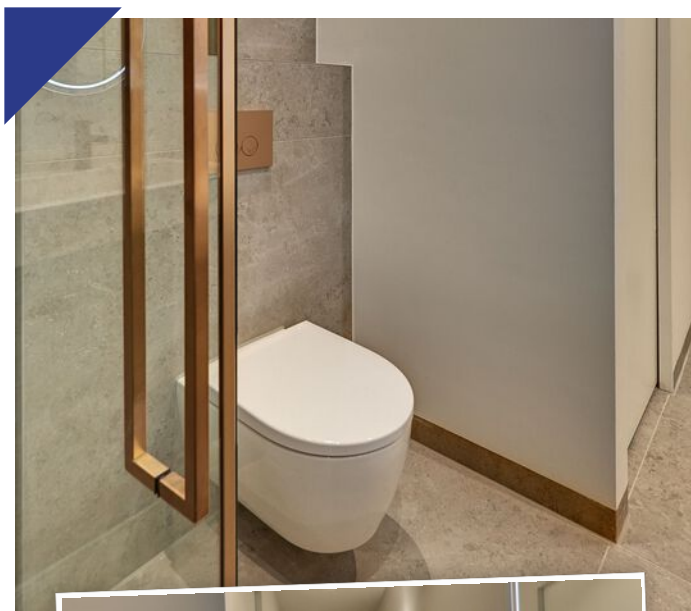
VAN DER HOEK 
MAKELAARDIJ





VAN DER **HOEK** 
MAKELAARDIJ







Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	↙		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	↙		
Losse (hang)lampen	↙		
(/losse) kasten, legplanken			
Kasten 1e etage	↙		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	↙		
Gordijnen	↙		
Vitrages	↙		
Elektrisch bedienbare gordijn	↙		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	↙		
Plavuizen	↙		
PVC	↙		
Overige			
aanwezig meubilair en TV's	↙		
Eventuele aanwezige kunst en decoratie		↙	
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	↙		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	↙		
Afzuigkap	↙		
Oven	↙		
Koel-vriescombinatie	↙		
Vaatwasser	↙		

Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Quooker	↙		
Toilet			
Toilet	↙		
Fontein	↙		
Badkamer			
Douche (cabine/schermb)	↙		
Wastafelmeubel	↙		
Toilet	↙		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	↙		
(Voordeur)bel	↙		
Rookmelders	↙		
(Klok)thermostaat	↙		
Airconditioning	↙		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	↙		
Tuin			
berging achter met daarin de cu	↙		

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Bijzonderheden	
1 a	
Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement?	Nee
Zo ja, welke?	
1 b	
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?	Ja
Zo ja, welke zijn dat?	
1 c	
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?	Nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	
1 d	
Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?	Nee
Zo ja, graag nader toelichten:	
1 e	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Zo ja, welke grond?	
1 f	
Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement?	Nee
Zo ja, welke?	Geen bijzondere o.a. de Algemene Verkoopvoorwaarden voor bouwterrein van de gemeente Harderwijk 1980 zijn gedeeltelijk van toepassing. Eigendomsbewijs en akte van splitsing zijn ter inzage via de makelaar.
1 g	
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
1 h	
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement?	Nee
Zo ja, hoe lang nog?	
1 i	
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Ja
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Ja
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	
1 j	
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:	
Duur:	
1 k	
Is er sprake van onteigening?	Nee
1 l	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	
Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:	
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?	
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?	
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?	
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	
Zo ja, hoeveel?	
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	
Zo ja, welke?	
1 m	
Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement?	Nee
1 n	
Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	
1 o	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	
1 p	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zo ja, welke?	
1 q	
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Zo ja, welke?	
1 r	
Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
1 s	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?	Nee
Zo ja, waarom?	
1 t	
Hoe gebruikt u het appartement nu?	woning.
Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan?	Ja
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?	
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?	
Gevels	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
2 a	
Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	
Zo ja, waar?	Geen spouwmuren bij 12. Was lichte vochtdoorslag. De gevel is door de huidige eigenaren recent behandeld en muur is o.a. geïmpregneerd door erkend bedrijf.
2 b	
Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	Lichte scheurvorming buitengevel.
2 c	
Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	
2 d	
Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd?	Ja
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	
Dak(en)	
3 a	
Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken:	Vanaf de renovatie.
Overige daken:	Vanaf de renovatie.
3 b	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zo ja, waar?	
3 c	
Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
3 d	
Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd?	Nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	
3 e	
Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Nee
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Nee

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Overige daken:	
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
3 f	
Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
3 g	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren	
4 a	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?	Hout
4 b	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd?	2026 m.u.v. de kozijnen aan de Kerkstraat kant.
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	
4 c	
Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement?	Ja
Zo nee, toelichting:	
4 d	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
4 e	
Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement?	Nee
Zo ja, welk type glas?	
Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement?	Nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	Ramen zijn niet geïsoleerd.
4 f	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden	
5 a	
Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	Geen spouwmuuren bij 12. Was lichte vochtdoorslag. De gevel is door de huidige eigenaren recent behandeld en muur is o.a. geïmpregneerd.
5 b	
Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
5 c	
Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, waar?	
5 d	
Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen?	Nee
Zo ja, waar?	
5 e	
Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
5 f	
Is er in het appartement sprake van vloerisolatie?	Nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
Fundering, kruipruimte en kelder	
6 a	
Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Niet bekend
Zo ja, waar?	
6 b	
Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk?	Nee
Is de kruipruimte droog?	
Zo nee of meestal, toelichting:	Geen kruipruimte aanwezig.
6 c	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	
6 d	
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	NVT
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	
Installaties	
7 a	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement?	Cv installatie met vloerverwarming Airco's
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Merk van de installatie(s):	Cv - Atag Airco's Inova 2.0 10 HP
Type(nummer) van de installatie(s):	
Installatiedatum van de installatie(s):	2026
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	
Zo ja, door wie?	zijn in 2026 geplaatst door Oosterhoff Poolen Installatietechniek.
7 b	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	
7 c	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
7 d	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	
7 e	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
7 f	
Heeft u vloerverwarming in het appartement?	Ja
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	Nee
warm water:	Ja
overig, namelijk	Niet van toepassing.
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	Niet van toepassing.
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Begane grond vloer.
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	Niet van toepassing.
7 g	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
7 h	
Heeft het appartementencomplex zonnepanelen?	Nee
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar:	
Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt?	
7 i	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	Niet van toepassing.
7 j	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Niet van toepassing.
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	
7 k	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	In 2026 is de elektrische installatie grotendeels vernieuwd.
Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?	Nee
Zo ja, welke?	
7 l	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Blijft deze achter?	
7 m	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
7 n	
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	Niet van toepassing.
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	Niet van toepassing.
7 o	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Nee
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	
Sanitair, riolering en keuken	
8 a	
Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Ja
Zo ja, welke?	
8 b	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	Sanitair is in 2026 vernieuwd.
8 c	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
8 d	
Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
8 e	
Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Zo ja, welke?	
8 f	
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	
8 g	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	Keuken is in 2026 vernieuwd.
8 h	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	Keuken is in 2026 vernieuwd.
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
8 i	
Heeft u een kokend water kraan?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	
Diversen	
9 a	
Wat is het bouwjaar van het appartement?	Het oorspronkelijke bouwjaar van de panden is van circa 1860. In jaren 1970 zijn ze gerenoveerd. In 2004 is de Pastorie van binnen grondig verbouwd. Daarbij is een entresol (open verdieping) ingebouwd.
9 b	
Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig?	Niet bekend
Zo ja, welke en waar?	Gezien het jaar van renovatie niet uitgesloten. Er wordt een asbestclausule opgenomen.
9 c	
Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
9 d	
Is er sprake van loden leidingen in het appartement?	Nee
Zo ja, waar?	
9 e	
Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin?	Nee
9 f	
Heeft u elders lekkages gehad?	
9 g	
Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	
9 h	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	
9 i	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement?	Nee
Zo ja, waar?	
9 j	
Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
9 k	
Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)?	Nee
Zo ja, waar?	
9 l	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	In 2026 is de binnenzijde volledig vernieuwd.
Zo ja, in welk jaartal?	2026
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Oosterhoff Poolen Installatietechniek, Strak Plan Veluwe.
9 m	
Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	
9 n	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE?	Nee
Zo ja, welke?	
9 o	
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
9 p	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	Label G geldig tot 24-08-2036
Vaste lasten	
10 a	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	670,00
Belastingjaar?	
10 b	
Wat is de WOZ-waarde?	231000,00
Peiljaar?	01 januari 2026 en is gewaardeerd als niet woning.
10 c	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	
Belastingjaar?	
10 d	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	
Belastingjaar?	€ 195,- per jaar en restafval ondergrondse restafvalcontainer € 1,60 per keer. Nadere informatie verkrijgbaar bij de gemeente Harderwijk.
10 e	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	
Elektra:	
Water:	
Stadsverwarming:	
Anders:	Niet bekend, stond de laatste jaren leeg.
Te weten:	
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):	
Elektriciteit hoog (kWh):	
Elektriciteit laag (kWh):	
Elektriciteit totaal (kWh):	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Water (m3):	
Stadsverwarming (GJ):	
Anders:	
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	
10 f	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	
10 g	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	0,00
Heeft u alle canons betaald?	NVT
Is de canon afgekocht?	NVT
Zo ja, tot wanneer?	
10 h	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Zo ja, hoe hoog?	
Zo ja, waarvoor?	
10 i	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Ja
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	Nadere informatie verkrijgbaar bij de gemeente Harderwijk.
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar?	
Garanties	
11 a	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	
Zo ja, welke?	
De VuE en onderlinge verhoudingen	
12 a	
Is de VuE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)?	Ja
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:	99680793
12 b	
Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VuE?	2
12 c	
Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen?	
12 d	
Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: Woning:	3/7
Berging:	Inclusief.
Parkeerplaats:	Niet van toepassing.

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
12 e	
Aantal stemmen voor dit appartement:	1 van 2.
De bestuurder(s) ('het bestuur')	
13 a	
Is er een professionele bestuurder?	Nee
13 b	
Zo nee, is de bestuurder lid van de VuE?	Ja
De vergadering van eigenaars	
14 a	
Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd?	Ja
14 b	
Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar?	Nee
14 c	
Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten?	Nee
Zo ja, om welke besluiten gaat het?	De VuE wordt i.o. met de eigenaren van nummer 11 geactiveerd.
Verzekeringen	
15 a	
Is er een collectieve opstalverzekering?	Ja
15 b	
Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen?	Ja
15 c	
Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering?	Ja
Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VuE	
16 a	
Is er een reservefonds?	Nee
Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag:	
Datum:	
16 b	
Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig?	Nee
Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar:	De VuE wordt i.o. met de eigenaren van nummer 11 geactiveerd. Afgesproken met de eigenaar van nummer 11 (wordt nog vastgelegd in vast stellingsovereenkomst) dat elke eigenaar zelf verantwoordelijk is voor schilderwerk (gevel en kozijnen) en dak van het gedeelte wat alleen betrekking heeft op het gedeelte waar ze zelf gebruik van maken en dat alleen de opstalverzekering en het en het onderhoud van het gedeelte wat gezamenlijk is (de entree met gevel en kozijnen en het dak wat boven het gedeelte ligt waar nr 12 de begane grond in eigendom heeft en nr 11 de 1e etage in eigendom heeft) voor rekening komt van de VuE. De kleuren van de gevel en de kozijnen moeten in goed overleg op elkaar afgestemd blijven en wijzigingen in kleurstelling kan alleen na goedkeuring van zowel de eigenaren van nummer 11 als nummer 12, en uiteraard ook rekening houden met de eisen van de gemeente.

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Periode:	
16 c	
Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud?	De VuE wordt i.o. met de eigenaren van nummer 11 geactiveerd. Afgesproken met de eigenaar van nummer 11 (wordt nog vastgelegd in vast stellingsovereenkomst) dat elke eigenaar zelf verantwoordelijk is voor schilderwerk (gevel en kozijnen) en dak van het gedeelte wat alleen betrekking heeft op het gedeelte waar ze zelf gebruik van maken en dat alleen de opstalverzekering en het en het onderhoud van het gedeelte wat gezamenlijk is (de entree met gevel en kozijnen en het dak wat boven het gedeelte ligt waar nr 12 de begane grond in eigendom heeft en nr 11 de 1e etage in eigendom heeft) voor rekening komt van de VuE. De kleuren van de gevel en de kozijnen moeten in goed overleg op elkaar afgestemd blijven en wijzigingen in kleurstelling kan alleen na goedkeuring van zowel de eigenaren van nummer 11 als nummer 12, en uiteraard ook rekening houden met de eisen van de gemeente.
16 d	
Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: Waarvan:	
Exploitatiekosten (servicekosten)	
Reservering voor onderhoud	
Stookkosten (voorschot)	
16 e	
Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd?	Nee
Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer moeten deze worden betaald?	De VuE wordt i.o. met de eigenaren van nummer 11 geactiveerd.
Bedrag:	
Te voldoen per:	
16 f	
Zijn alle aan de VuE verschuldigde bedragen betaald?	Ja
Zo nee, welke niet?	De VuE wordt i.o. met de eigenaren van nummer 11 geactiveerd.
Nadere Informatie	
17 a	

Vragenlijst

Vraag

Overige zaken

Antwoord

* De VuE wordt i.o. met de eigenaren van nummer 11 geactiveerd.
Afgesproken met de eigenaar van nummer 11 (wordt nog vastgelegd in vast stellingsovereenkomst) dat elke eigenaar zelf verantwoordelijk is voor schilderwerk (gevel en kozijnen) en dak van het gedeelte wat alleen betrekking heeft op het gedeelte waar ze zelf gebruik van maken en dat alleen de opstalverzekering en het en het onderhoud van het gedeelte wat gezamenlijk is (de entree met gevel en kozijnen en het dak wat boven het gedeelte ligt waar nr 12 de begane grond in eigendom heeft en nr 11 de 1e etage in eigendom heeft) voor rekening komt van de VuE. De kleuren van de gevel en de kozijnen moeten in goed overleg op elkaar afgestemd blijven en wijzigingen in kleurstelling kan alleen na goedkeuring van zowel de eigenaren van nummer 11 als nummer 12, en uiteraard ook rekening houden met de eisen van de gemeente.

* Wanneer er een tussen verkoper en koper een mondelinge overeenkomst wordt gesloten zal dit worden vastgelegd in een koopovereenkomst conform het Model NVM. Door de schriftelijkheidsvereiste is er namelijk pas een overeenkomst op het moment dat door alle betrokken partijen de handtekening onder de koopovereenkomst is gezet.

In de koopovereenkomst zullen de volgende clausules worden toegevoegd:

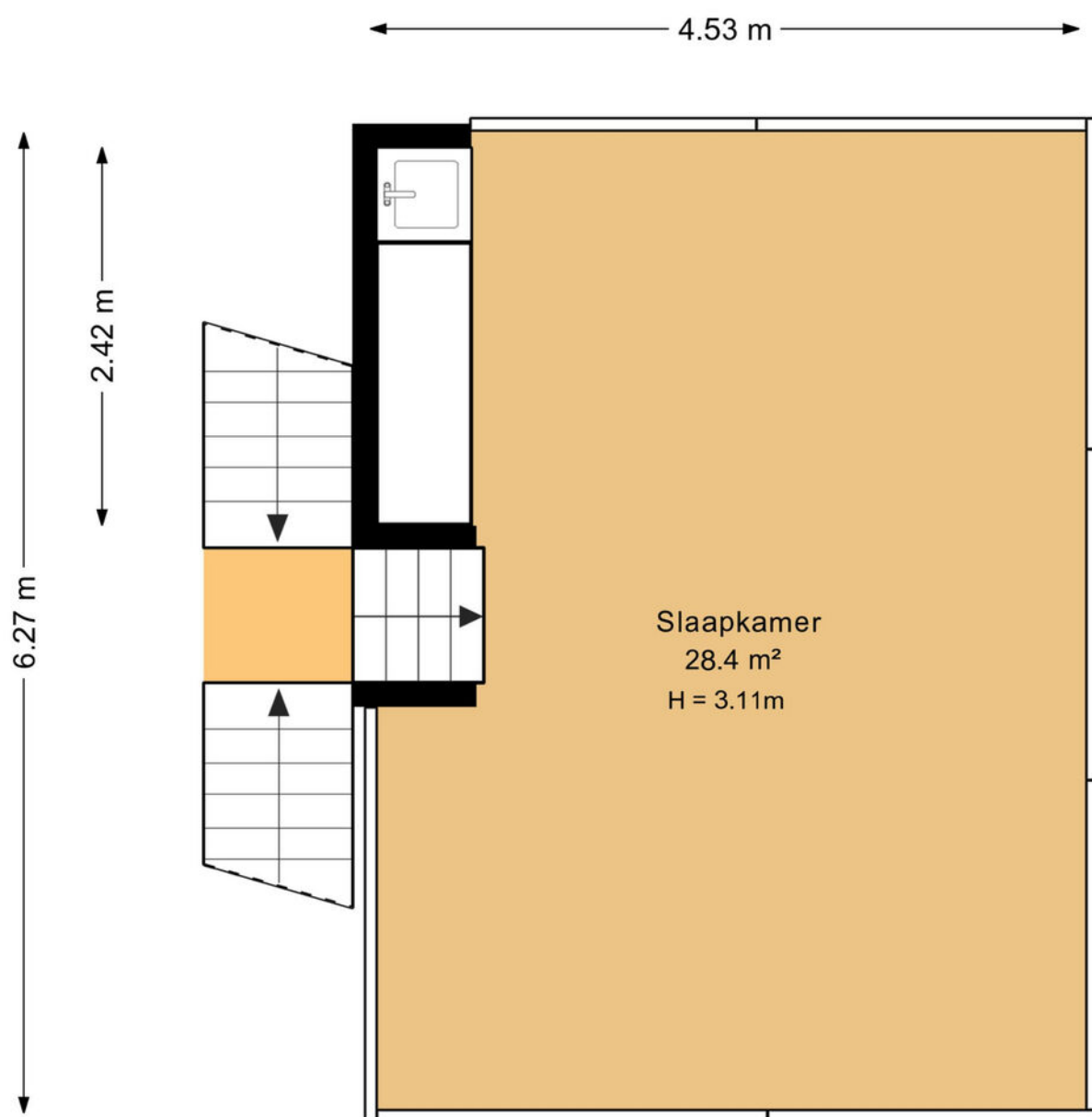
- Notariskeuze koper.
- Asbestclausule.
- Niet bewoondclausule.
- Ouderdomsclausule.
- Artikel over de waarborgsom.
- Artikel over de informatie-/onderzoeksplicht.

De nadere uitwerking van deze clausule(s) zijn op te vragen bij de makelaar.

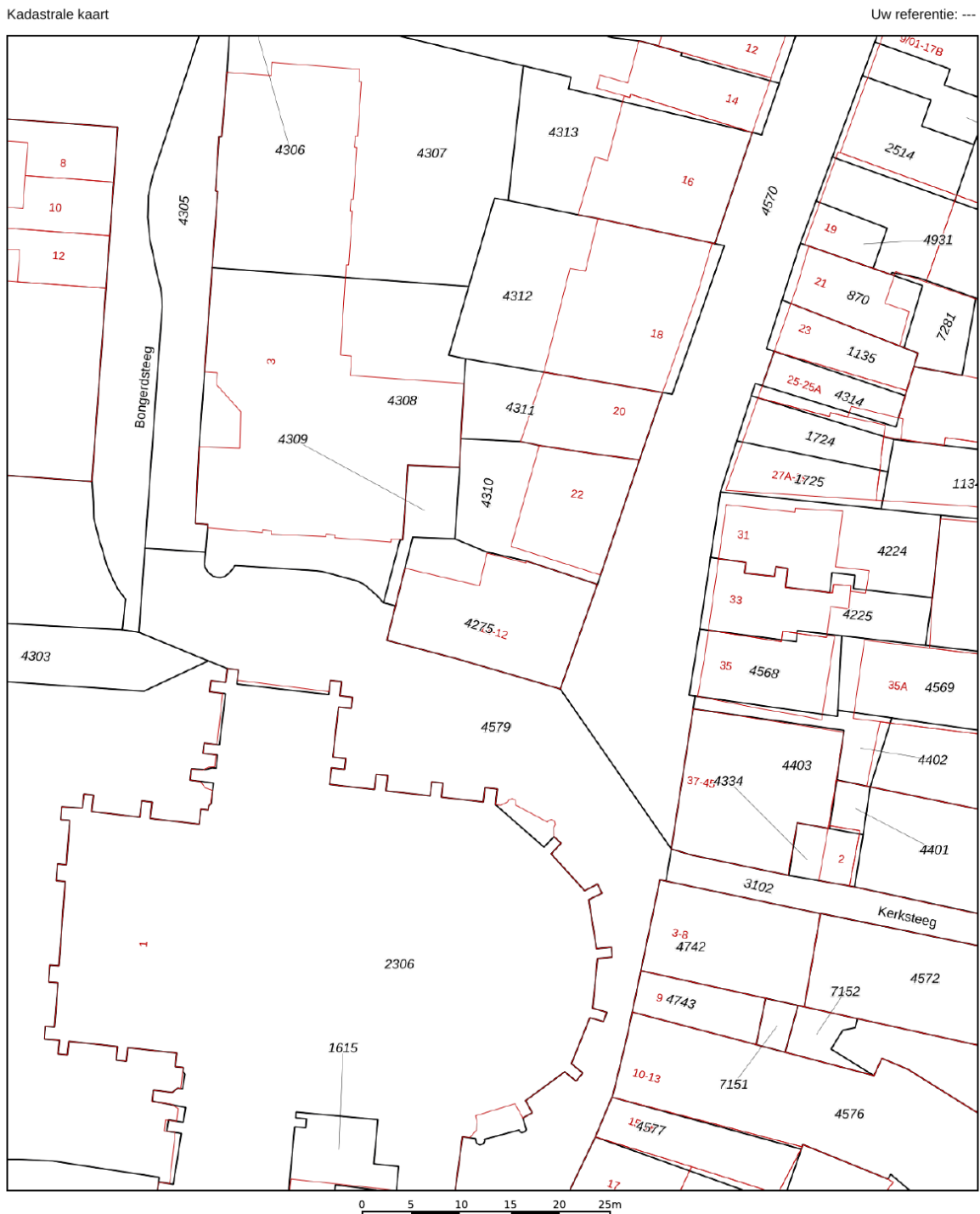
Plattegrond



Plattegrond



Kadaster: Harderwijk
Sectie E, perceel 4277



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Harderwijk Sectie E Perceel 4275	kadaster 
---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Wonen in Harderwijk

Harderwijk is een bruisende stad gelegen aan de rand van de Veluwe. Er is veel te beleven en te zien in Harderwijk. De schilderachtige en sfeervolle historische binnenstad is in 1969 tot beschermd stadsgezicht verklaard en telt een kleine honderd rijksmonumenten. In het algemeen staat Harderwijk bekend als open, ontspannen en ondernemend. Omringd door de uitgestrekte bossen van de Veluwe en aan de andere kant het water van de Randmeren.

Harderwijk is een acht eeuwen oude stad met uitstekende voorzieningen. Zo zijn er in Harderwijk 22 basisscholen, 4 middelbare scholen en één school voor het middelbaar beroepsonderwijs (MBO Landstede).

In zijn totaliteit heeft Harderwijk 48.859 inwoners (cijfers 2022). Harderwijk is een ondernemende stad en groeit nog steeds. Zo zijn er voor de toekomst diverse uitbreidingen gepland in Drielanden, Waterfront en het Stationsgebied.

Wil jij meer weten over Harderwijk? Lees dit dan op onze site:
www.vanderhoekmakelaardij.nl

Harderwijk heeft de gemakken van een grote stad, maar de knusheid van een dorp.

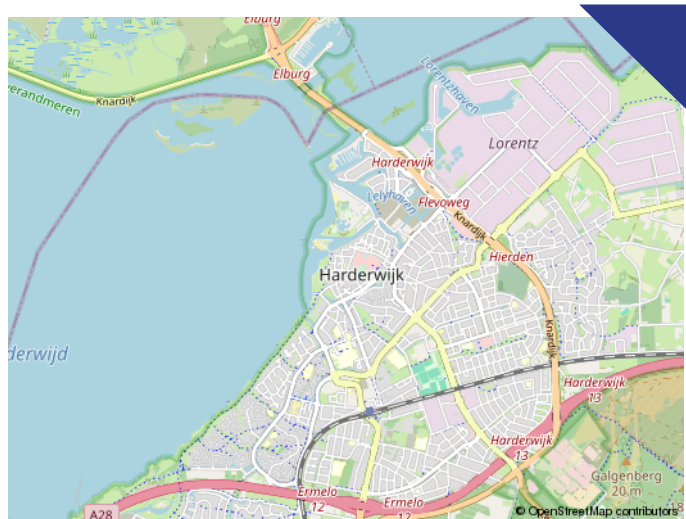
Beleef het in Harderwijk!



Over de wijk

Binnenstad/Centrum Harderwijk

De binnenstad ('binnen de wallen en de stadsmuur') van Harderwijk, ook wel het centrum van Harderwijk genoemd, heeft een historische uitstraling met als hart de Markt. Voor bewoners is de binnenstad een aantrekkelijke leefomgeving en een geweldige plek om te wonen. Harderwijk is een levendige, historische stad gelegen aan het water, met de Veluwe als achtertuin. Verspreid door de stad liggen diverse karakteristieke pleinen, (resten van) vestingwerken (grachten, singels, stadsmuren) en veel cultuurhistorische waardevolle panden. In het centrum van Harderwijk staan bijna 100 Rijksmonumenten. De gehele binnenstad van Harderwijk betreft dan ook een beschermd stadsgezicht. De binnenstad met het nieuw gerealiseerde stadsstrand en de gerenoveerde boulevard heeft veel te bieden!



Als je een huis in de binnenstad koopt, dan zit je vlak bij het centrum, de boulevard, het uitgaansgebied en het strand. Voor veel mensen is de binnenstad interessant, dit door het gevarieerde aanbod. In totaal wonen er circa 2350 mensen in de binnenstad. De binnenstad is in het algemeen goed te bereiken.



Kerkplein 12



Wonen in een historische omgeving midden in de gezelligheid.

Veel gestelde vragen bij de aankoop van een woning en/of appartement:

1) Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkopende partij reageert op je bod door een tegenbod te doen. Je bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal bespreken.

2) Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met jou in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3) Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij jouw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4) Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

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

5) Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden

die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

6) Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7) Wat is een optie?

Optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8) Ik wil graag een optie of een toezegging dat ik de eerste koper ben, kan dat?

In principe is dit niet mogelijk. Het kan namelijk zijn dat een andere geïnteresseerde gelijk een voorstel wil neerleggen en/of het wil uit onderhandelen.

9) Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging?

Nee, als eerste bellen is geen garantie. Mogelijk is een kijker die later belde in de gelegenheid om eerder te bezichtigen. Een bezichtiging is voor zowel de kijker als de verkoper vrijblijvend. De verkopende makelaar bepaald samen met de verkoper de verkoopprocedure en met wie als eerste in onderhandeling wordt gegaan. Ook kan de verkoper besluiten dat meerdere kijkers een bod kunnen uitbrengen.

10) Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wil je bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet je dit melden bij het uitbrengen van je bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop. Doe je dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

11) Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de door alle partijen getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag.

Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

12) Wanneer vindt de bouwtechnische keuring plaats van de woning?

Als er een voorbehoud bouwkundige keuring is overeengekomen tijdens de onderhandeling is het gebruikelijk dat deze plaatsvindt na het mondeling overeenkomen van de koopprijs en voor het tekenen van de koopovereenkomst. Desgewenst kan dit eventueel als ontbindende voorwaarden worden opgenomen in de koopovereenkomst.

13) Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van jou als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

14) Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

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



Bijkomende voorwaarden aan- / verkoop woning/appartement.

Informatieplicht\onderzoeksplicht

De informatielijst is in de eerste plaats bedoeld om eventuele gegadigden voor het onderhavige perceel in kennis te stellen van aan de verkoper bekende onzichtbare gebreken. In veel gevallen zullen er mogelijk ook zichtbare gebreken of andere bijzonderheden gemeld zijn. Dit dient zuiver te worden beschouwd als extra informatie, welke uitsluitend is bedoeld om vervelende verrassingen achteraf te voorkomen. In geen geval kan daaruit de conclusie worden getrokken dat het object voor 100% in orde is. De koper heeft een eigen verantwoordelijkheid op grond van zijn onderzoeksplicht. Hij mag er niet klakkeloos van uit gaan dat de verkoper verantwoordelijk is voor een optimale conditie van het pand. Gegadigden voor het object hebben de mogelijkheid het pand te laten inspecteren door een door hen aan te wijzen deskundige (bijvoorbeeld een eigen makelaar of een bouwkundige).

Waarborgsom\bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen dient de koper uiterlijk zes weken na de mondelinge koop een waarborgsom te storten of een bankgarantie te stellen bij de notaris ter grootte van 10% (tien procent) van de overeengekomen koopsom.

Model koopovereenkomst en tot stand komen van de overeenkomst

De koopovereenkomst zal schriftelijk worden vastgesteld in Model koopovereenkomst (model 2018) van de NVM, een blanco exemplaar is bij ons kantoor ter inzage. De koopovereenkomst komt pas tot stand zodra de koopakte door zowel koper als verkoper is ondertekend.

Voorbehoud van financiering

Wanneer er boven de vraagprijs wordt geboden, realiseert koper zich dat dit niet de reële actuele waarde van de woning zou kunnen zijn. Er zal in de koopakte, mocht er sprake zijn van een ontbindende voorwaarde van financiering, een bedrag van maximaal 'de vraagprijs' worden opgenomen. Dit betekent dat koper het verschil tussen de koopsom en de vraagprijs uit eigen middelen zal moeten betalen.

Werkelijke grootte van het gekochte:

Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht. De makelaar noch de opdrachtgever geniet enige aansprakelijkheid hiervoor. Het staat de koper vrij om de woning voor de transactie zelf op te meten. Hiervoor zal ook een artikel in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Notariskeuze koper

De keuze voor de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

1. De meerkosten die een door de koper geselecteerde notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper (royementsakte) ten opzichte van het gangbare bedrag voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper van € 250,-- inclusief BTW en kadasterkosten (per door te halen hypotheek met een maximum van 2 doorhalingen) komen voor rekening van koper.
2. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper.
3. Indien koper op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst nog geen keuze heeft gemaakt voor een notaris, dan wordt de notariskeuze open gelaten. Koper dient echter binnen uiterlijk 7 werkdagen na ondertekening van de koopovereenkomst aan de makelaar van de verkoper kenbaar te maken bij welke notaris de akte van levering gepasseerd dient te worden. Indien koper niet binnen 7 werkdagen na ondertekening van de koopovereenkomst de notariskeuze aan de makelaar van de verkoper kenbaar heeft gemaakt, kiest verkoper een notaris. De notariskosten blijven ook in dit geval voor rekening van koper.
4. Bij een notariskeuze buiten de straal van 10 kilometer zal de makelaar de inspectie van de woning en de meterstanden opname verzorgen, maar niet bij de overdracht aanwezig zijn.

Mogelijke Extra clauses

As is where is

Verkoper wil geen enkele aansprakelijk aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Niet-bewoondclause

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen van casu quo gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Evt.: Om dit risico te beperken heeft de verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te laten voeren. Van deze inspectie heeft koper geen gebruik gemaakt.

Asbestclause

Koper is ermee bekend dat in de onroerende zaak (mogelijk) asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig (kunnen) zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Ouderdomsclause

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan ... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik.

Mogelijke Extra clauses

Notariskeuze koper

De keuze voor de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

1. De meerkosten die een door de koper geselecteerde notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper (royementsakte) ten opzichte van het gangbare bedrag voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper van € 250,-- inclusief BTW en kadasterkosten (per door te halen hypotheek met een maximum van 2 doorhalingen) komen voor rekening van koper.
2. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper.
3. Indien koper op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst nog geen keuze heeft gemaakt voor een notaris, dan wordt de notariskeuze open gelaten. Koper dient echter binnen uiterlijk 7 werkdagen na ondertekening van de koopovereenkomst aan de makelaar van de verkoper kenbaar te maken bij welke notaris de akte van levering gepasseerd dient te worden. Indien koper niet binnen 7 werkdagen na ondertekening van de koopovereenkomst de notariskeuze aan de makelaar van de verkoper kenbaar heeft gemaakt, kiest verkoper een notaris. De notariskosten blijven ook in dit geval voor rekening van koper.
4. Bij een notariskeuze buiten de straal van 10 kilometer zal de makelaar de inspectie van de woning en de meterstanden opname verzorgen, maar niet bij de overdracht aanwezig zijn.

Aanvulling Bankgarantie/Waarborgsom

Indien is afgesproken dat de koper de verplichting heeft om een bankgarantie of waarborgsom te deponeren of storten bij de bovengenoemde notaris, verzoekt de verkoper aan de notaris om toezicht te houden op tijdige nakomen van deze verplichting door koper. Aangezien de afwikkeling van de akte berust bij de notaris en de waarborgsom of bankgarantie ten kantore van de notaris binnen dient te komen, verzoeken verkoper en diens makelaar de notaris om koper te wijzen op zijn verplichting in deze en toe te zien op tijdige nakoming door koper van deze verplichting.

Indien op de overeengekomen datum koper zijn verplichting ten aanzien van de bankgarantie/waarborgsom niet is nagekomen, zal koper door verkoper in gebreken gesteld worden.

Informatie-/onderzoeksplicht

1. De door verkoper en/of verkopende makelaar direct en/of indirect verstrekte informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Het is echter niet uit te sluiten dat de verstrekte informatie onjuist is en/of fouten bevat en/of onvolledig is.
2. Koper verplicht zich zelfstandig de verstrekte informatie te (laten) controleren en zich zelfstandig een beeld te vormen van de feiten en omstandigheden die bij de aankoopbeslissing van belang zijn. Koper verplicht zich, voor zover koper daartoe onvoldoende deskundig is, zich door eigen deskundigen ter zake te laten adviseren.
3. Verkoper verklaart jegens zijn makelaar en de koper dat de door hem ingevulde "informatielijst" is aangepast aan eventueel naderhand gebleken gebreken, feiten en/of omstandigheden, en dat deze lijst de laatste stand van zaken getrouw weergeeft. De verkopend makelaar aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onjuiste of onvolledige invulling van de informatielijst.
4. De NEN2580 is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De juistheid wordt door verkoper of verkopend makelaar echter niet gegarandeerd. Het bepaalde in lid 2 is hierop onverminderd van toepassing. De in promotie vermelde (woon) oppervlakte van de woning is een circa maat en een vrijblijvende indicatie. Koper verplicht zich zelfstandig de oppervlakte vast te (laten) stellen.

Zelf ook verkopen?

Haal het maximale uit de verkoop van jouw woning/appartement.

Je wilt jouw huis verkopen en natuurlijk voor de beste prijs, aan de beste koper. Tijdens de verkoop van een huis zijn er heel wat zaken waarbij stilgestaan moet worden. Welke verkoopstrategie past het beste bij jou en bij jouw huis? Hoe onderhandel je over de prijs? Wat zijn de valkuilen? Bij een verkoopproces komen dus een groot aantal factoren kijken. Wij hebben hier meer dan 70 jaar ervaring in en ondersteunen je graag bij een snelle en succesvolle verkoop. Wij zorgen ervoor dat jij het maximale uit de verkoop jouw woning haalt.

Wij verzorgen geheel GRATIS een waardebepaling van jouw huidige woning!

U vindt ons kantoor hier

Wat kan je van ons verwachten:

- persoonlijk en vrijblijvende eerste verkoopgesprek;
 - professionele aanpak van de verkoop;
 - het maken van een goede presentatie;
 - op tijd de juiste adviezen;
 - exclusieve behartiging van jouw belangen;
 - verkoop afgestemd op de marktsituatie;
 - vermelding op internet, www.funda.nl en www.vanderhoekmakelaardij.nl;
 - schriftelijke vastlegging van de gemaakte afspraken;
 - persoonlijke aandacht en begeleiding;
 - bezichtigingen;
 - terugkoppeling van de resultaten;
 - opmaken en toelichten van de koopovereenkomst;
 - oplevering van de woning;
 - ondersteuning bij de juridische overdracht van de woning;
-
- passende nazorg.
Vanzelfsprekend krijg je de aandacht en de tijd die je mag verwachten bij de verkoop van jouw woning.



Van der Hoek Makelaardij

Hogeweg 2, 3841 KV Harderwijk
info@vanderhoekmakelaardij.nl
+31 (0) 341 – 41 22 41

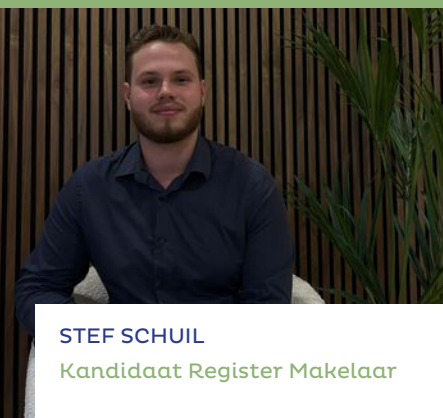
Maak kennis met ons team:



JAN PETER VAN DEN BRINK
Register Makelaar & Taxateur



URSELA ENGBERSEN
Assistent Makelaar



STEF SCHUIL
Kandidaat Register Makelaar



SYLVIA KEIJZER - LUITING
Medewerker Binnendienst



ESTHER NICOLAI - TER STEEG
Medewerker Binnendienst



JULIA VAN LOSENOORD
Medewerker Binnendienst

Wij zijn erop gericht het voor jou zo gemakkelijk mogelijk te maken

Woon jij hier binnenkort?

info@vanderhoekmakelaardij.nl

+31 (0) 341 – 41 22 41

Wat is jouw
woning waard?

Wij verzorgen geheel **GRATIS** een
vrijblijvende waardebeoordeling!



Van der Hoek Makelaardij

Hogeweg 2, 3841 KV Harderwijk
info@vanderhoekmakelaardij.nl
+31 (0) 341 – 41 22 41

VANDERHOEKMAKELAARDIJ.NL