
WONEN

begint bij Brandt Makelaars



Spaanderbank 3
HARDERWIJK

VRAAGPRIJS € 619.000,-- K.K.



DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Brandt Makelaars werkt conform de voorwaarden van de NVM en het daarbij behorende privacyreglement. Voor meer informatie verwijzen wij u naar onze website.

KENMERKEN

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	140 m²
Perceeloppervlakte	115 m²
Inhoud	501 m³
Bouwjaar	2020
Energie label	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel

Omschrijving

EIGENTIJDSE en ROYALE VERANDA-WONING in het WATERFRONT! Als ruimte je aanspreekt en je hebt oog voor detail en uitstraling, dan is dit absoluut iets voor jou!

In de populaire woonwijk "Waterfront", ligt deze uitgebouwde en doordacht opgezette MIDDENWONING met sfeervolle VERANDA aan de voorzijde, vijf (SLAAP-)KAMERS, strak aangelegde tuin met BERGING en achterom en PRIVE PEERPLAATS. De ligging is fantastisch op het "Noordereiland" aan een rustig, autovrij woonhofje met groenstrook, vlakbij het water en met de historische binnenstad en voorzieningen letterlijk om de hoek.

De woning is in 2020 degelijk gebouwd met fraaie dakoverstekken en leuke detailleringen en is energiezuinig door zeer goede isolatie en toepassing van o.a. zonnepanelen en HR++ glas. De eigenaar heeft het daarbij na oplevering prima afgewerkt met goede materialen. Vervolgens heeft men recent nog wat zaken aangepakt en onder andere een houtkachel in de woonkamer geplaatst en de zolder ingedeeld met een vierde slaapkamer en een werk-/hobbykamer. Kortom, niets meer aan doen, je kunt er zo in!

INDELING:

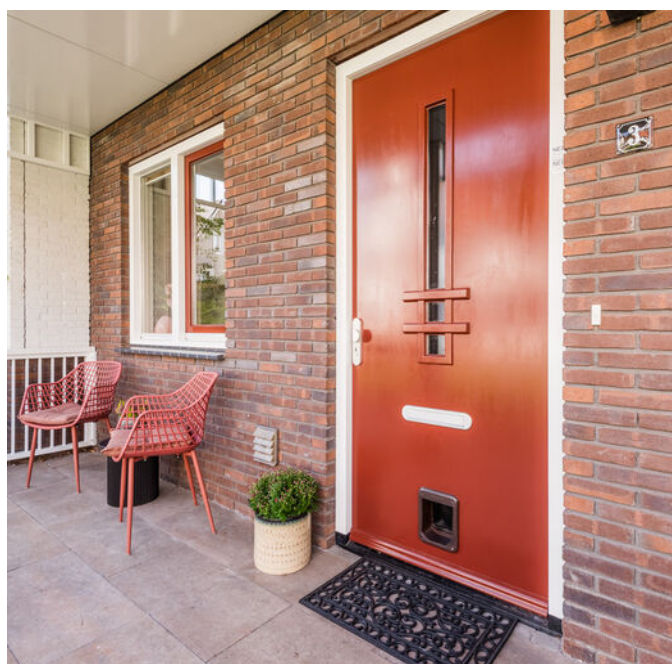
Begane grond: Via de veranda bereikbare hal/entree, meterkast, garderobe, toiletruimte, tuingerichte woonkamer met trapkast, loopdeur naar de tuin en een halfopen keuken aan de straatzijde met inbouwapparatuur (inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiginstallatie, vaatwasser, koelkast, vrieskast en over met stoomfunctie).

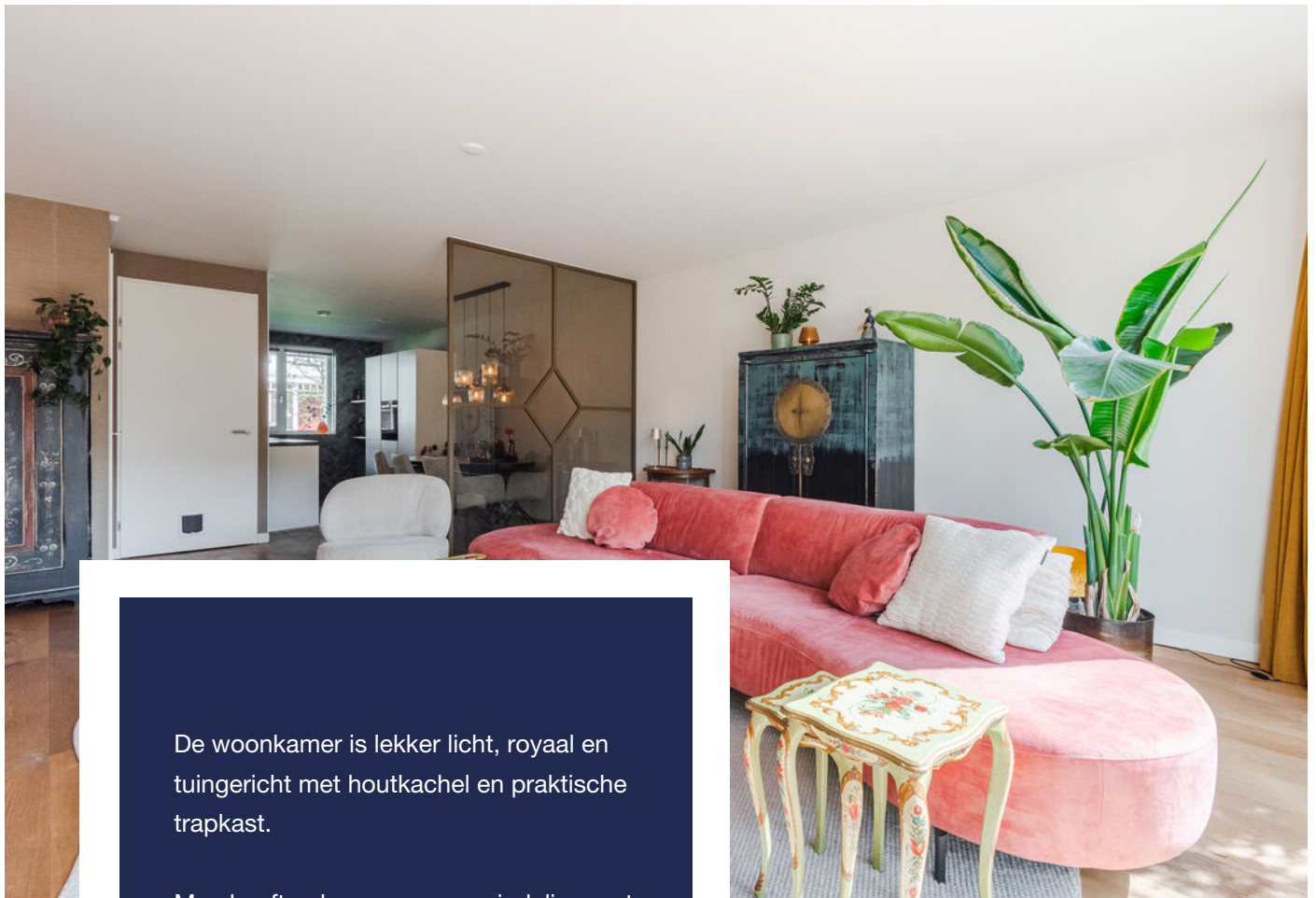
Eerste verdieping: overloop, drie goede slaapkamers en een royale en complete badkamer,

Tweede verdieping: zolder met werk-/hobbykamer en ruime slaapkamer met dakraam.

OPVALLEND:

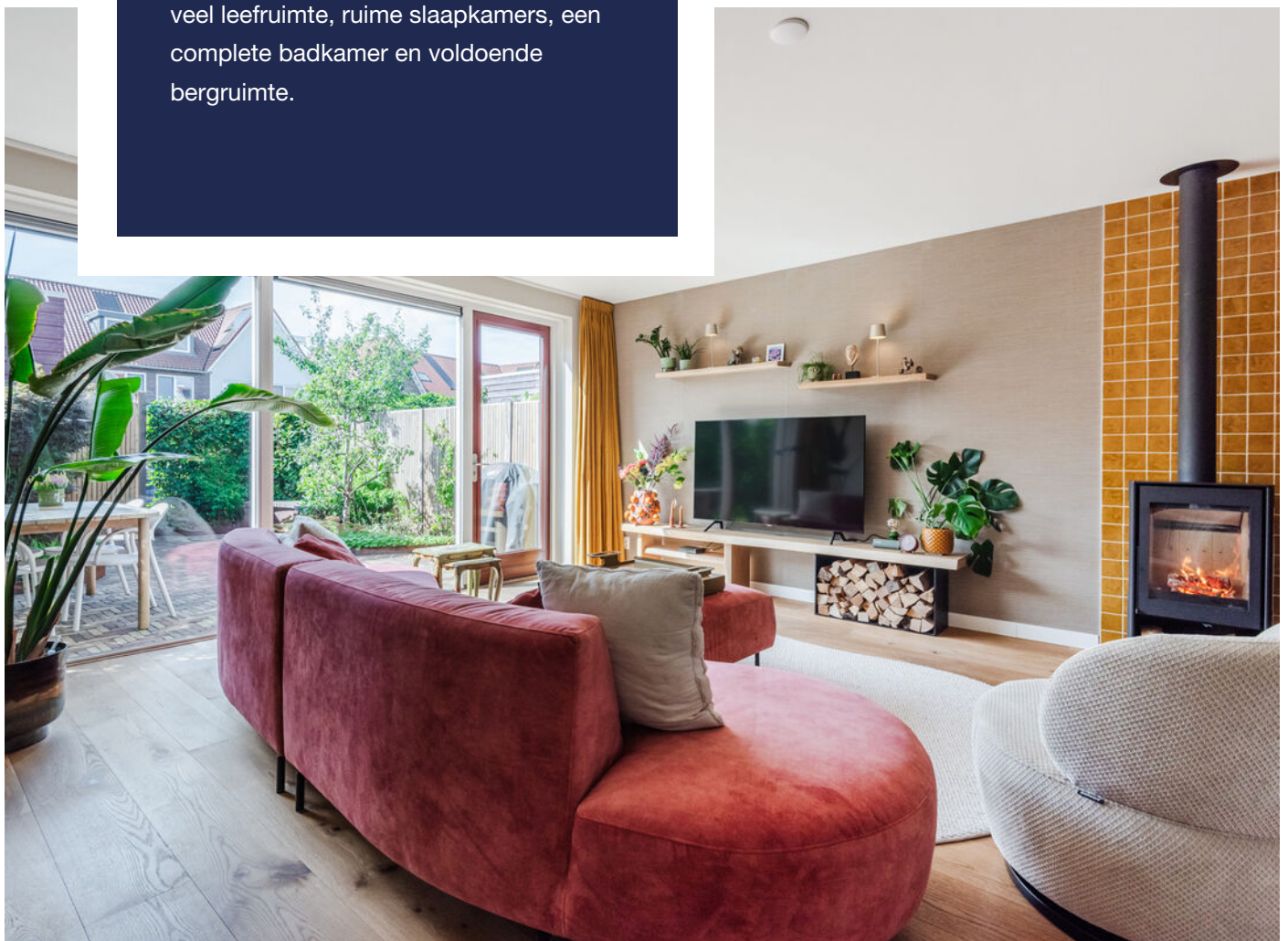
- Karakteristieke VERANDAWONING in het gewilde Waterfront;
- Gelegen aan rustig, autovrij en kindvriendelijk woonhofje;
- Gebouwd met uitstekende materialen en alle isolatie;
- Op een leuk perceel eigen grond met achtertuin op de zonzijde;
- Eigentijdse afwerkingen en doordacht van opzet;
- Ligging nabij water en met de historische binnenstad en voorzieningen om de hoek.

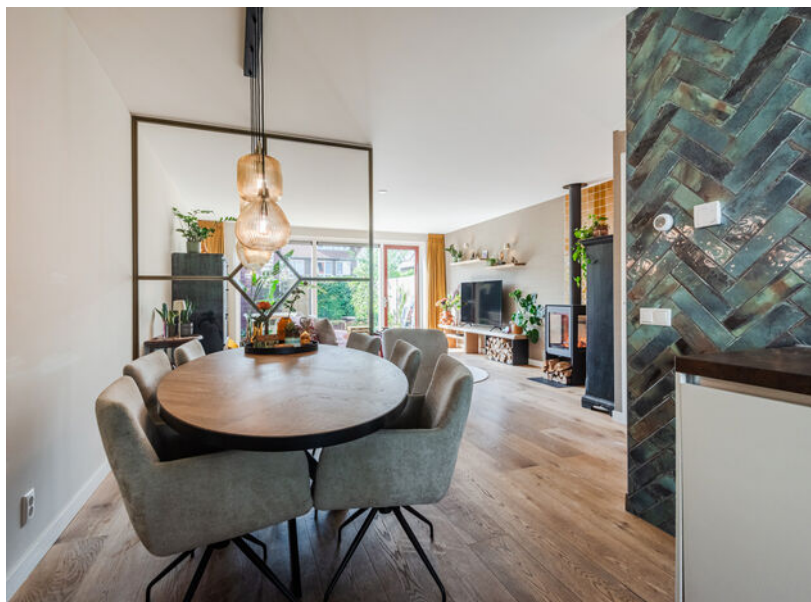


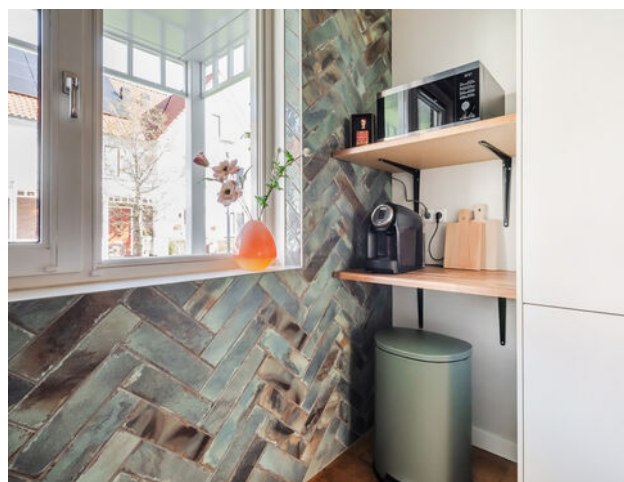


De woonkamer is lekker licht, royaal en
tuingericht met houtkachel en praktische
trapkast.

Men heeft gekozen voor een indeling met
veel leefruimte, ruime slaapkamers, een
complete badkamer en voldoende
bergruimte.







De half open woonkeuken is middels een fraaie glaswand afgescheiden van de woonkamer en ligt aan de straatzijde.

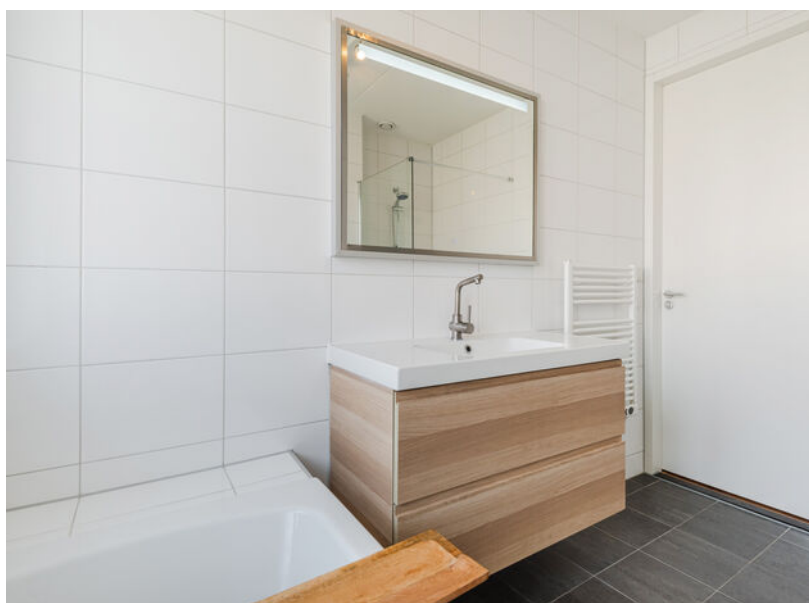
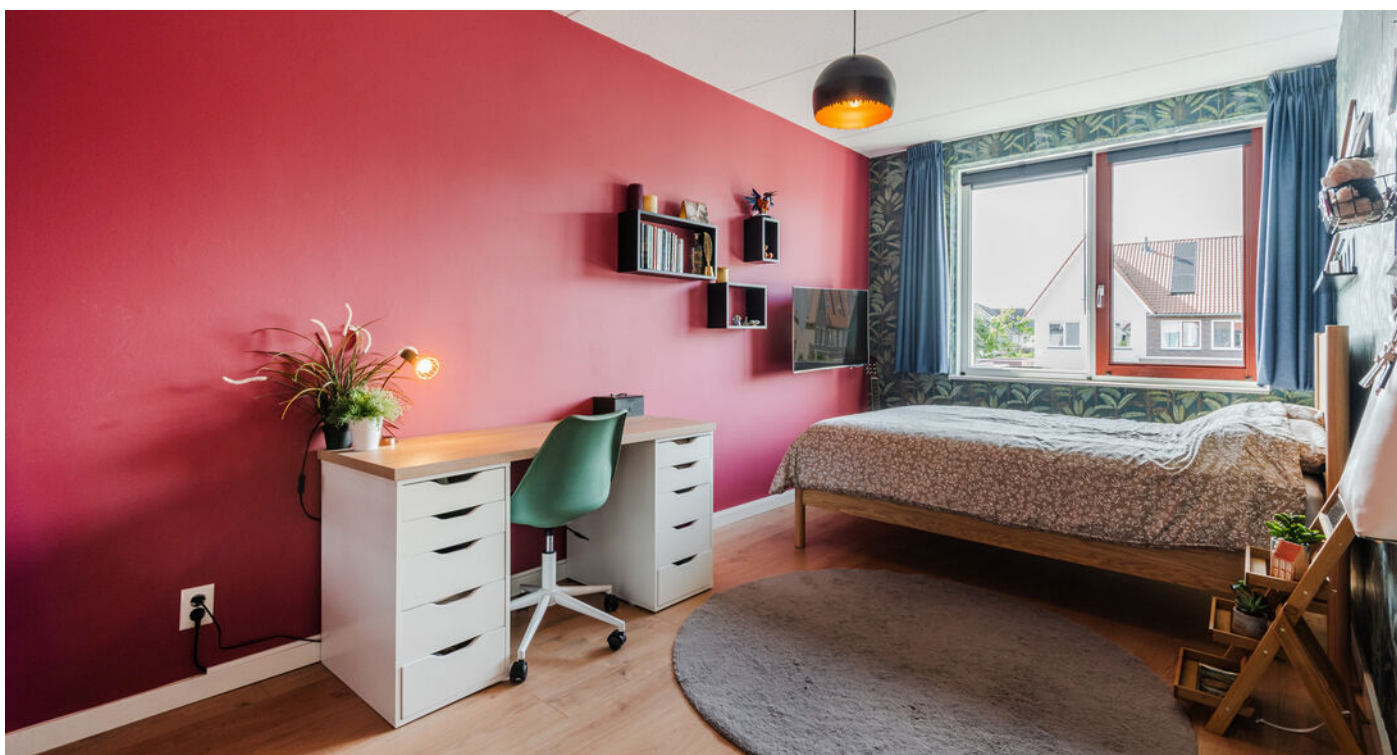
De luxe keukeninrichting is eigentijds, uitgebreid en voorzien van een parallel opstelling met inbouw- apparatuur.

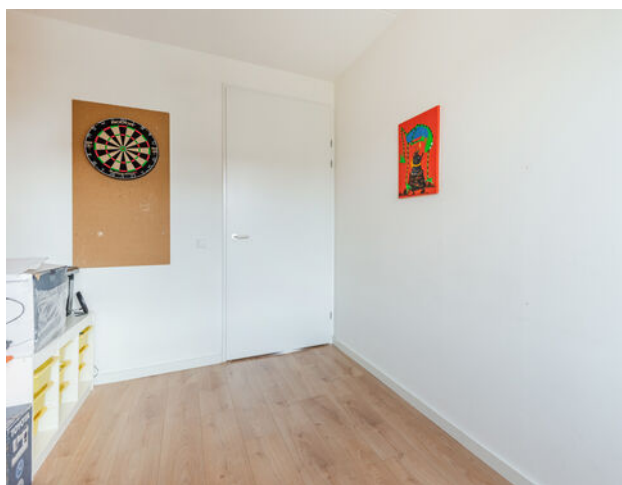


Op de begane grond ligt een massief eiken vloer en op de verdiepingen strakke laminaatvloeren.

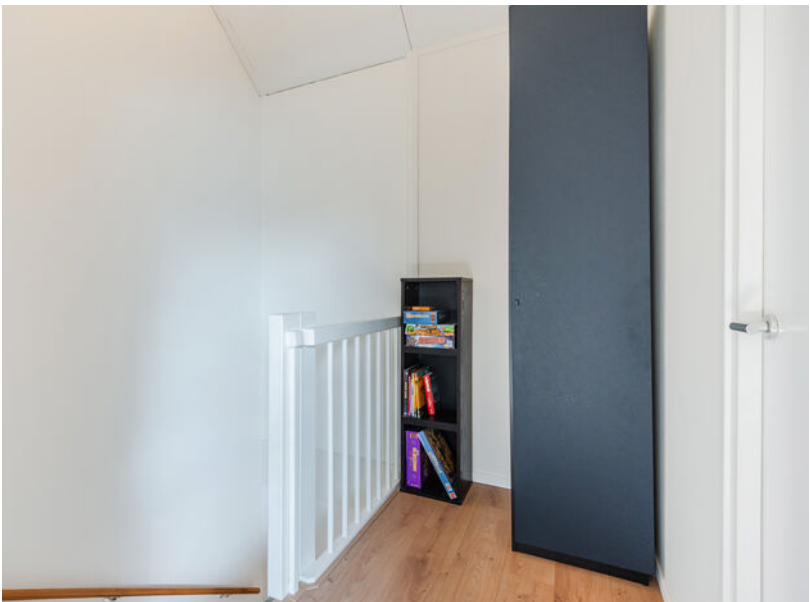
Wil je deze woning graag bekijken? Je bent van harte welkom voor een bezichtiging! Neem contact op met ons kantoor voor een afspraak!







Op de verdieping bevinden zich drie royale slaapkamers en een prima badkamer waar het sanitair compleet en neutraal is uitgevoerd met een inloopdouche, een ligbad, een wastafelmeubel en een 2e toilet.

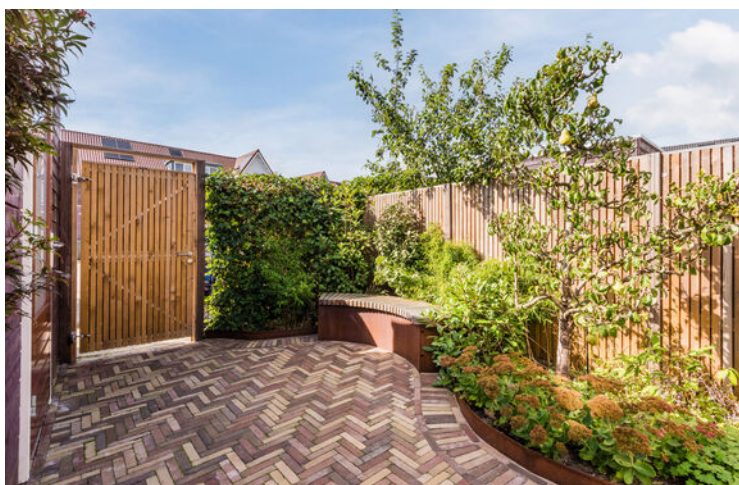




De zolder is voorzien van een werk-/ hobbykamer met met cv-opstelling en wasmachine-/drogeraansluiting en een slaapkamer aan de achterzijde met groot dakraam en bergruimte.







De strak aangelegde achtertuin is gelegen op het ongeveer west-zuidwesten (middag-/avondzon) en is voorzien van o.a. een royaal terras, borders en vast zithoekje.

Hier ook de fietsenberging en middels het achterom kom je op de achtergelegen parkeerhof. Hier parkeer je op de privé-parkeerplaats vrijwel direct achter de woning. De parkeerhof beschikt tevens over een aantal gastenparkeerplaatsen.





Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de sfeervolle veranda gelegen op de morgenzon en aan een leuk en rustig woonhofje. Van hier loop je zo zo naar het water en naar de verbingsbrug met het Zuidereiland en de binnenstad.

Het is eventueel mogelijk (let op! er is een wachtlijst!) om een ligplaats voor een bootje te huren, nadere informatie verloopt via de gemeente Harderwijk.



Vergroot je kans op succes!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



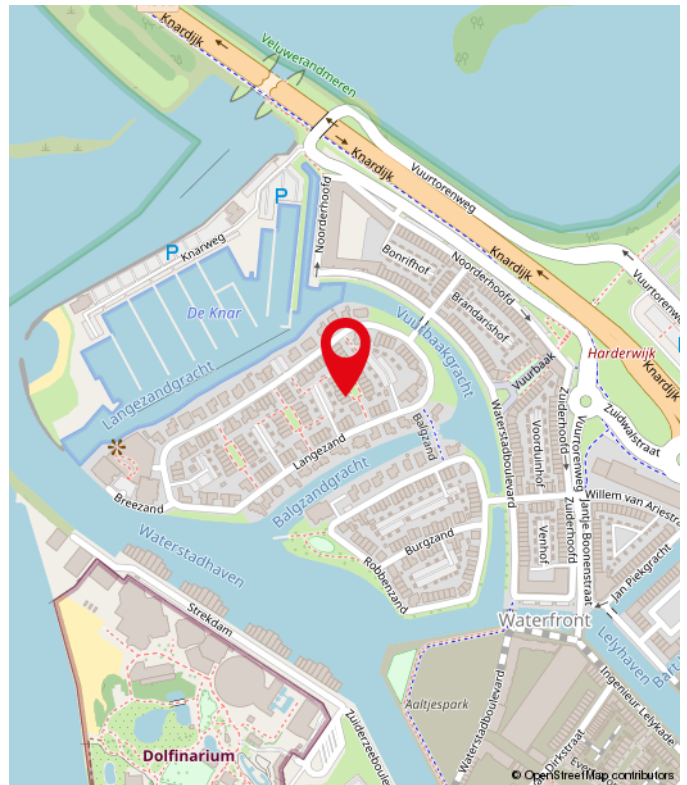
Zeker weten.



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.

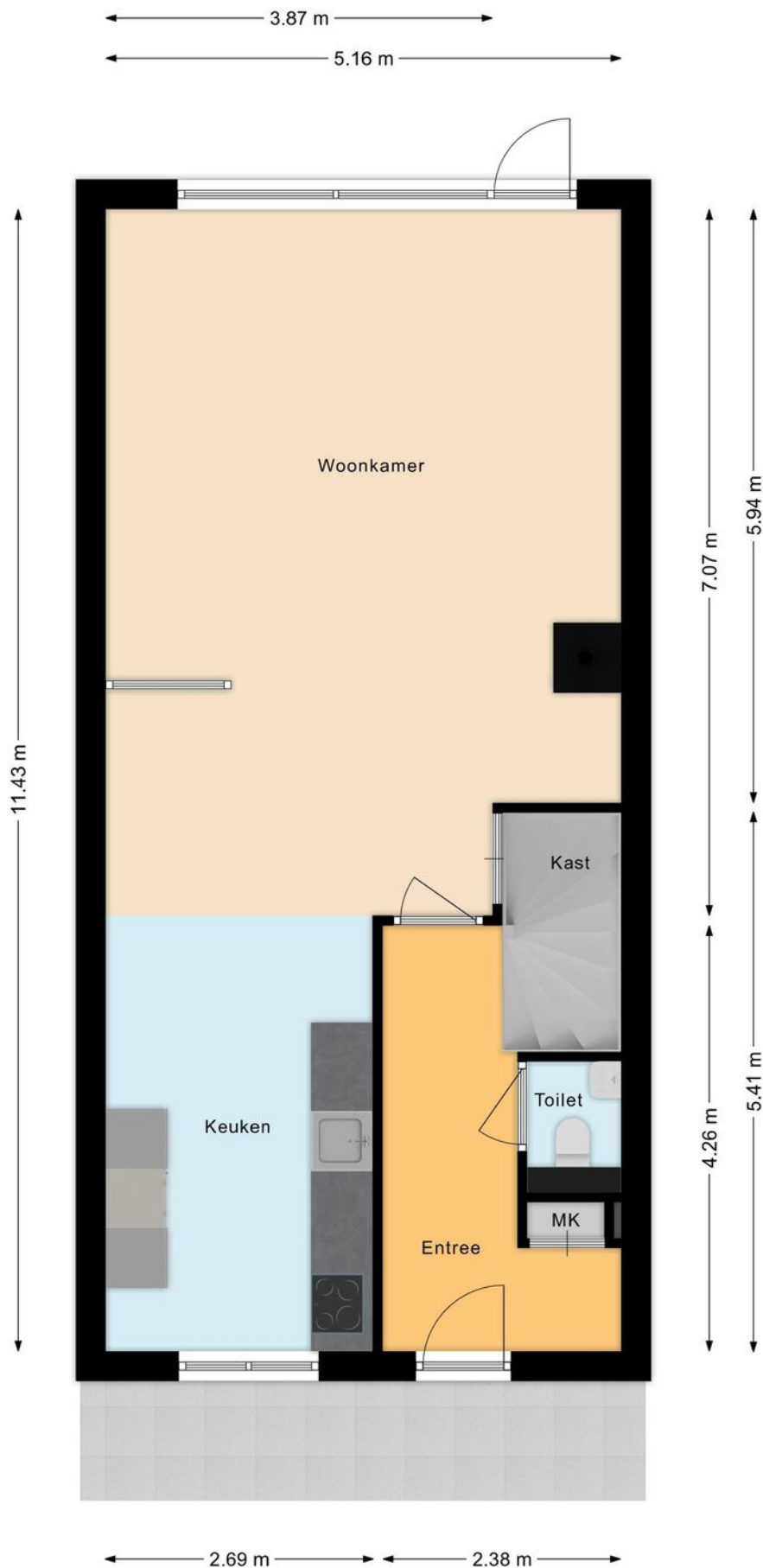
Harderwijk wordt omgeven door de gezellige plaatsen Hierden, Nunspeet, Elburg, Ermelo, Putten en Zeewolde en ligt via de autosnelweg A-28 op ongeveer een uur rijden van de Randstad. Met de komst van een nieuw stationsgebouw en een geheel nieuwe stationsomgeving met alle benodigde faciliteiten heeft Harderwijk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

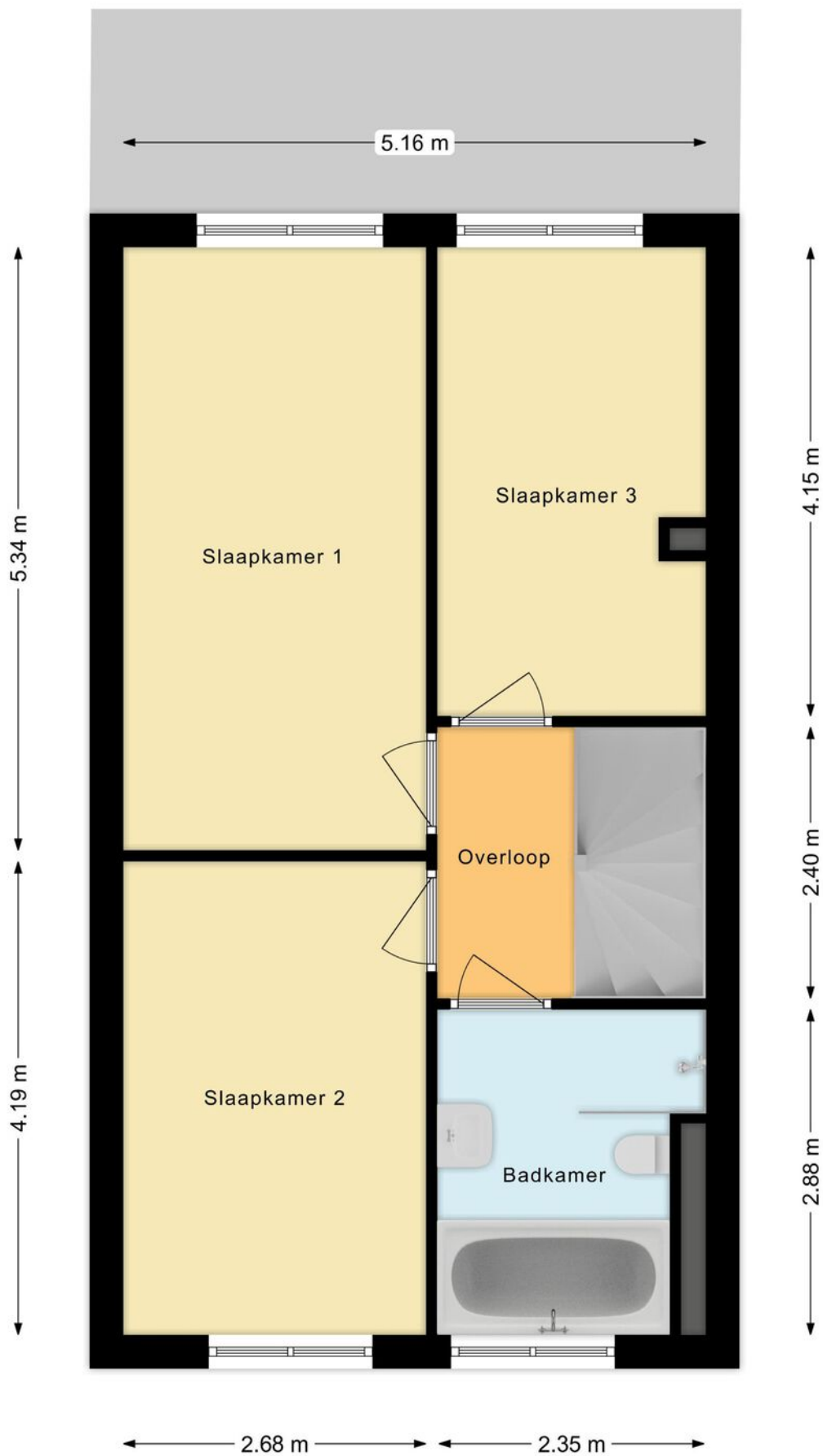




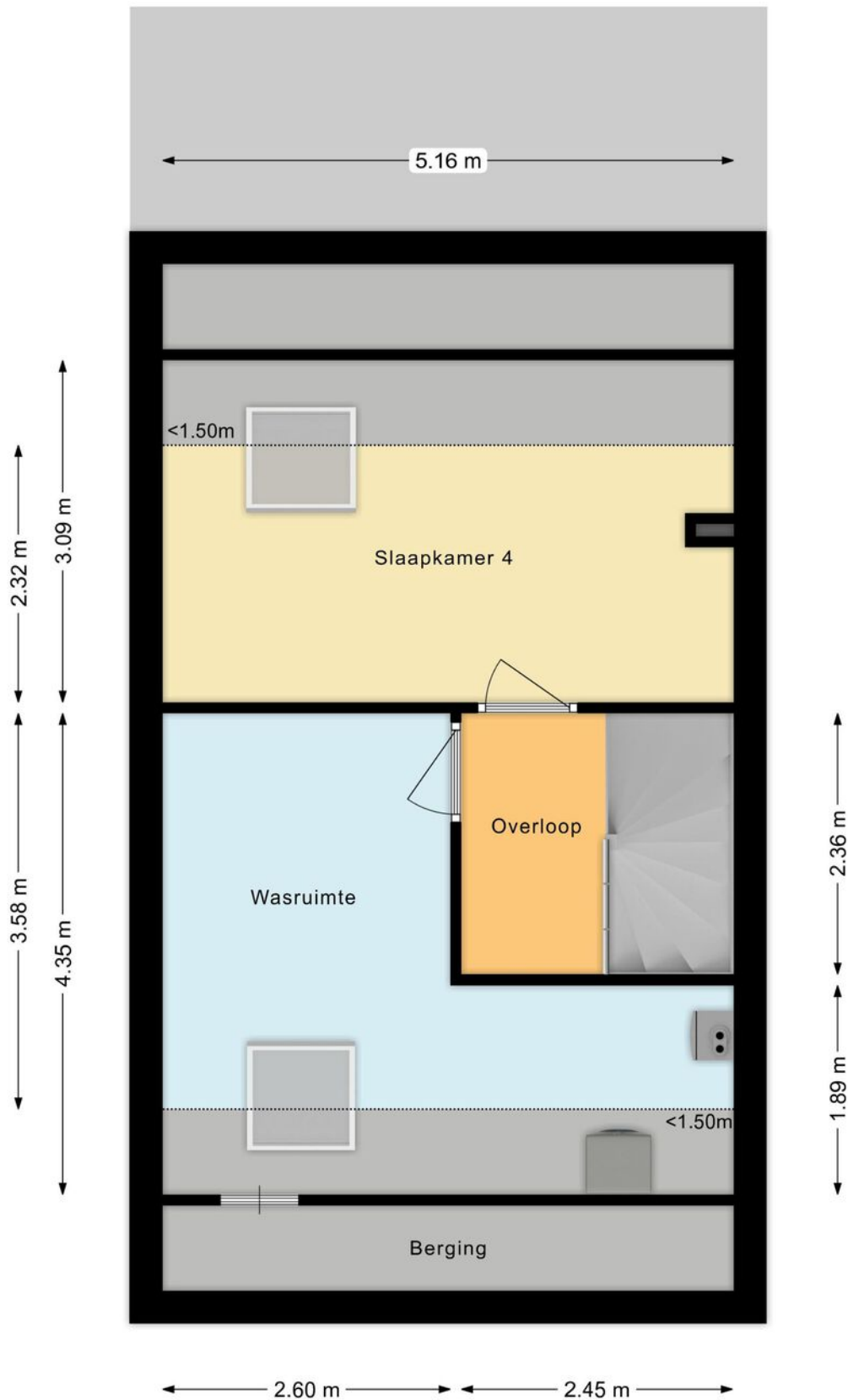
PLATTEGROND



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)?	- <i>De woning is in 2020 nieuw opgeleverd en in 2024 op onderdelen vernieuwd;</i> - <i>Badkamerraam functioneert alleen met de kiep-/kantelfunctie;</i> - <i>Plaatselijk een scheur(tje) in wand of muur mogelijk;</i> - <i>Plaatselijk een kleine beschadiging mogelijk;</i> - <i>Voor het overige geen bijzonderheden bekend.</i>
1.2 Reparaties Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld? Zo ja, welke?	- <i>Electrisch zonnescherm geplaatst op de begane grond achterzijde in 2022;</i> - <i>Zolderverdieping in 2024 heringedeeld met slaapkamer en hobby-/ werkkamer. Deze laatste is ook eenvoudig af te scheiden als reguliere slaapkamer;</i> - <i>Begane grond in 2024 opnieuw afgewerkt. Stucwerk t.p.v. plafond vernieuwd. Tegelwerk t.p.v. de keukenwand. Houtkachel geplaatst. Glazen scheidingswand geplaatst;</i> - <i>Achtertuintje opnieuw aangelegd in 2025 met terras, borders en zitje;</i> - <i>Voor het overige normaal onderhoud uitgevoerd;</i>
1.3 Kosten Met welke reparaties en of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)?	- <i>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.</i>
1.4 Bouwaard Wat is de bouwaard van het woonhuis (steens- of spouwmuren, beschoten of onbeschoten kap, houten of betonnen vloeren)?	- Gevels : <i>spouwmuren;</i> - Woningscheidende muur : <i>spouwmuur;</i> - Begane grond vloer : <i>betonnen vloer;</i> - 1e verdiepingsvloer : <i>betonnen vloer;</i> - 2e verdiepingsvloer : <i>betonnen vloer;</i> - Kap : <i>beschoten kap gedekt met pannen t.p.v. de uitbouw en de berging een plat dak met bitumineuze dakbedekking.</i>
1.5 Betonvloeren Zijn in uw onroerende zaak betonvloeren van het fabrikaat "Kwaaitaal", "TBI" of "Manta" toegepast? Zo ja, zijn de vloeren aangetast (betonrot)?	- <i>Nee.</i>
1.6 Kruipruik Is er een kruipruik aanwezig? Zo ja, waar is deze gesitueerd?	- <i>Ja, t.p.v. de voordeur.</i>
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)?	- <i>Geen bijzonderheden bekend.</i> - <i>NB: de MV-installatie is tevens CO2 gestuurd. Woning beschikt over drie zonnepanelen die bij de oplevering zijn geplaatst.</i>
1.8 Platte daken Wanneer zijn deze voor het laatst vernieuwd of gerepareerd?	- <i>Van het bouwjaar.</i>

INFORMATIELIJST

1.9 Schilderwerk Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	- <i>In 2026 gehele buitenzijde verricht door een professional.</i>
1.10 Garanties Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar met betrekking tot uw onroerende zaak of apparatuur? Zo ja, welke en tot hoe lang?	- <i>Eventuele garanties gaan over op de nieuwe eigenaar (SWK-garantie e.d.).</i>

2. Voorzieningen

2.1 Centrale verwarmingsinstallatie - Welk systeem? - Bouwjaar ketel? - Type ketel? - Onderhoudscontract? - Bijzonderheden?	- <i>CV-ketel met vloerverwarming t.p.v. begane grond en de eerste verdieping. T.p.v. de zolder geen verwarming (wel eenvoudig mogelijk);</i> - <i>2020 geplaatst;</i> - <i>HR-combiketel (Intergas);</i> - <i>Ja, februari 2026 voor het laatst;</i> - <i>Geen.</i>
2.2 Boiler / geiser - Welk systeem? - Bouwjaar? - Inhoud?	- <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Niet van toepassing.</i>
2.3 Mechanische ventilatie - Bouwjaar? - Op welke ruimten van toepassing?	- <i>2020. Het betreft een CO-2 gestuurd systeem.</i> - <i>Badkamer, toilet, keuken en zolder.</i>
2.4 Electriche installatie - Aantal groepen? - Aardlekschakelaar aanwezig?	- <i>8 groepen en een kookgroep;</i> - <i>3 aardlekschakelaars.</i>
2.5 Aansluitingen Is de onroerende zaak aangesloten op: - Gas / water / elektra / glasvezel - Riolerings? - C.A.I. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing? - Glasvezel. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing?	- <i>Ja;</i> - <i>Ja;</i> - <i>Ja, t.p.v. de woonkamer;</i> - <i>Ja, t.p.v. de woonkamer en de grootste slaapkamer.</i>
2.6 Gaskachel(s), houtkachel(s), open haard Wanneer zijn de rookgaskanalen het laatst geveegd? Functioneren de rookgaskanalen?	- <i>Najaar 2025;</i> - <i>Prima.</i>
2.7 Keukeninrichting Hoe oud is de keukeninrichting? Hoe oud is de keukenapparatuur?	- <i>2020;</i> - <i>2020.</i>
2.8 Sanitair Wanneer zijn sanitair en tegelwerk geplaatst?	- <i>2020.</i>
2.9 Isolatie Waar en welke isolatie is toegepast? - Vloer - Spouwmuur - Dak - Plafonds / wanden - Beglazing	- <i>Ja;</i> - <i>Ja;</i> - <i>Ja;</i> - <i>Niet van toepassing;</i> - <i>Dubbel glas (HR++).</i>

INFORMATIELIJST

3. Omgeving

3.1 Hoe is de gezinssamenstelling van de buren ? - Links (nr. 1) - Rechts (nr. 5)	- <i>Gezin met 2 jonge kinderen;</i> - <i>Alleenwonende.</i>
3.2 Hebben uw directe burenn, voorzover u bekend, (ver-)bouwplannen ?	- <i>Nee, voor zover bekend niet.</i>
3.3 Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving (bijvoorbeeld: burenn, geluidoverlast, stankoverlast, voorzieningen in de omgeving, etc.)?	- <i>Prettige en waterrijke woonomgeving op korte afstand van de historische binnenstad, stadstrand, scholen, voorzieningen en uitvalswegen.</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>De woning is gelegen in een omvangrijk nieuwbouwproject dat nog (deels) in ontwikkeling is en waarvan de invulling nog niet (geheel) vast staat.</i>

4. Milieuhygiëne

4.1 Is er mogelijk asbesthoudend materiaal toegepast in of bij uw onroerende zaak (zeil, golfplaten, dak-beschot, brandvertragende platen, erfafscheidingen)? NB: asbesthoudende materialen dienen op de door de bevoegde instanties voorgeschreven wijze te worden (laten) verwijderd. Dit kan extra kosten met zich meebrengen.	- <i>Nee.</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: E - Nummer: 6180 (+ aandeel in mandeligheid perceel E 6181 (parkeerplaats) zie ook akte van levering).
5.2 Wat is de kadastrale oppervlakte van uw perce(e)l(en)? Eigen grond?	- 115 m²; - Ja.
5.3 Kloppen, voorzover u bekend, de feitelijke erf-grenzen met de kadastrale grenzen?	- Ja, voor zover bekend wel.
5.4 Van wie zijn de erfafscheidingen ? - Met de burenn rechts? - Met de burenn links? - Met de burenn achter?	- Gezamenlijk; - Gezamenlijk. NB: staat iets meer op de grond van de burenn (circa 10-15 centimeter); - Eigendom.
5.5 Lopen er geschillen inzake grenzen, e.d.?	- Nee.

INFORMATIELIJST

6. Kwalitatieve Zaken

6.1 Rusten er op uw onroerende zaak erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of rechten, kettingbedingen, mandeligheden, anti-speculatiebedingen of andere bijzondere bepalingen (zoals voorkeursrechten)? Zo ja, welke?	- <i>Ja, zie eigendomsbewijs. De algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Harderwijk 2009 zijn van toepassing.</i> - <i>De parkeerhof betreft een mandeligheid (totaal 23 eigenaren). Er wordt jaarlijks vergaderd. Notulen aanwezig.</i>
6.2 Is de eigendomsakte beschikbaar?	- <i>Ja, een kopie 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>Nee.</i>
6.4 Zijn er fiscale bijzonderheden (bijvoorbeeld: BTW, bouwgrond of baatbelasting, voordeel overdrachtsbelasting, e.d.)?	- <i>Nee.</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>Nee.</i>
6.6 Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op de onroerende zaak?	- <i>Nee, betreft woonbestemming.</i>
6.7 Is er gebouwd of verbouwd zonder vergunning en/of melding?	- <i>Nee.</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>Nee.</i>

7. Financiële Zaken

7.1 Wat is de waarde van de onroerende zaak volgens de geldende beschikking W.O.Z. ?	- <i>€ 577.000,-- (peildatum 01-01-2025)</i>
7.2 Is de onroerende zaak voldoende verzekerd ?	- <i>Ja.</i>
7.3 Wat bent u verschuldigd aan: - Onroerende zaak belasting - Zuiveringslasten - Afvalstoffenheffing - Rioolrecht	- Eigenaarsdeel per jaar: <i>€ 527,96</i> - <i>circa € 300,00 per jaar;</i> - <i>€ 195,00 per jaar en € 8,-- per lediging;</i> - <i>€ 198,00 per jaar.</i>
7.4 Zijn er zaken gehuurd, geleased of in bruikleen ?	- <i>Nee.</i>

INFORMATIELIJST

8. Overige informatie

8.1 Wat is de bouwaard van de overige opstallen ? - Berging - Veranda voorzijde Zijn hierin bijzondere voorzieningen aanwezig (elektra, verwarming, isolatie)?	- <i>Houten opbouw, betonnen vloerplaat en een plat dak met bitumineuze dakbedekking;</i> - <i>Houten constructie met tegelvloer en plat dak;</i> - <i>Elektra in de berging.</i>
8.2 Zijn er buitenkranen ? Zo ja, zijn deze af te tappen (bij vorst)?	- <i>Ja, t.p.v. de achtertuin;</i> - <i>Ja, t.p.v. de meterkast.</i>
8.3 Hoe is de ligging van de tuin?	- <i>De tuin is gelegen op ongeveer het west- zuid- westen (middag- en avondzon).</i>
8.4 Wat is de gemiddelde breedte van de tuin? Wat is de gemiddelde diepte van de tuin?	- <i>Circa 5,50 meter;</i> - <i>Circa 7,50 meter (inclusief berging).</i>
8.5 Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving? Is er een parkeervergunning nodig in uw straat of in de omgeving?	- <i>Prima, privéparkeerplaats (nr. 41) op de parkeerhof. (Bijdrage € 149,51 per jaar aan mandeligheid) en voldoende openbaar parkeren.</i> - <i>Nee.</i>
8.6 Is u verder nog informatie bekend die voor koper van belang kan zijn?	- <i>De woning beschikt over een energielabel met de letter "A" Geldig t/m 23 januari 2029;</i> - <i>Dubbele buiten-wandcontactdoos in de achtertuin;</i> - <i>Elektra: april 2025 - april 2026: 3.100 kWh verbruikt; inclusief verrekening zonnepanelen opbrengst;</i> - <i>Gas: april 2025 - april 2026: 640 m³ verbruikt; (men stookt de houtkachel zeer regelmatig!);</i> - <i>Aanvaarding per circa begin april 2027.</i>

INFORMATIELIJST

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

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

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

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

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

Ten behoeve van koper kan, op diens verzoek, in de op te stellen koopakte een **ontbindende voorwaarde** ten behoeve van het verkrijgen van een financiering (al of niet met Nationale Hypotheekgarantie) worden opgenomen. Koper dient zich te realiseren dat hij slechts een beroep op deze ontbindende voorwaarde kan doen als hij van tenminste 1 erkende geldverstrekking 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: Spaanderbank 3 te Harderwijk

Plaats en datum:

De verkoper

De koper

(en echtgeno(o)te/partner)

(en echtgeno(o)te/partner)

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Losse (hang)lampen deels	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Diverse legplanken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Glazen woonkamer scherm	X		
- Kattenluikjes	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Oven met stoomfunctie	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- Houten wandplanken	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		
- Spiegel met verlichting	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Knikarm scherm (elektrisch) achtergevel	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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