
WONEN

begint bij Brandt Makelaars



Glindweg 2
HIERDEN

VRAAGPRIJS € 995.000 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	vrijstaande woning
Woonoppervlakte	211 m²
Perceeloppervlakte	980 m²
Inhoud	884 m³
Bouwjaar	1995
Energie label	A++
Isolatie	dak/muur/vloer & dubbel glas
Verwarming	warmtepomp/vloerverw.

OMSCHRIJVING

Je wilt graag "buiten" wonen, op een royaal perceel eigen grond, in een lekker ruim en modern afgewerkt huis met energielabel A++ en toch vlakbij alle voorzieningen?

Kom dan zeker kijken bij dit **VRIJSTAANDE WOONHUIS** met een woonoppervlakte van circa 211 m² gelegen op een perceel van 980 m² eigen grond! Het ligt erg rustig in het buitengebied tussen Hierden en Harderwijk, op een mooie locatie, feitelijk direct achter de Zuiderzeestraatweg. De Harderwijkse woonwijk "Frankrijk" met supermarkt, scholen en voorzieningen ligt daarbij direct om de hoek. Het centrum van Harderwijk en Hierden Dorp zijn eveneens vlot bereikbaar, zowel per fiets als per auto.

V.v. cv-installatie met vloerverwarming deels gecombineerd met radiatoren. Verwarming geschiedt middels een warmtepomp met hybride HR combi-ketel 2024, het geheel is voorzien van dubbel glas (deels HR ++), vloer-, dak- en spouwisolatie en deels kunststof ramen en kozijnen. Tevens beschikt het over een airco, 18 zonnepanelen en een thuisbatterij. Dit alles zorgt voor een energielabel A++.

INDELING:

Begane grond: hal/entree, werk-/studeerkamer, werkkamer/atelier (voormalige garage), meterkast, toilet met fonteintje, woonkamer met gashaard en royale woonkeuken met uitgebreide inrichting en inbouwapparatuur en schuifpui naar de veranda, bijkeuken met pantry en wasruimte met wasmachine-aansluiting en binnendoor naar de garage.

1e Verdieping: ruime overloop, separaat toilet, 5 prima slaapkamers (1 in gebruik als walk-in closet) en luxe badkamer met inloopdouche, ligbad en dubbele wastafel in meubel.

2e Verdieping: vlizotrap naar bergzolder.

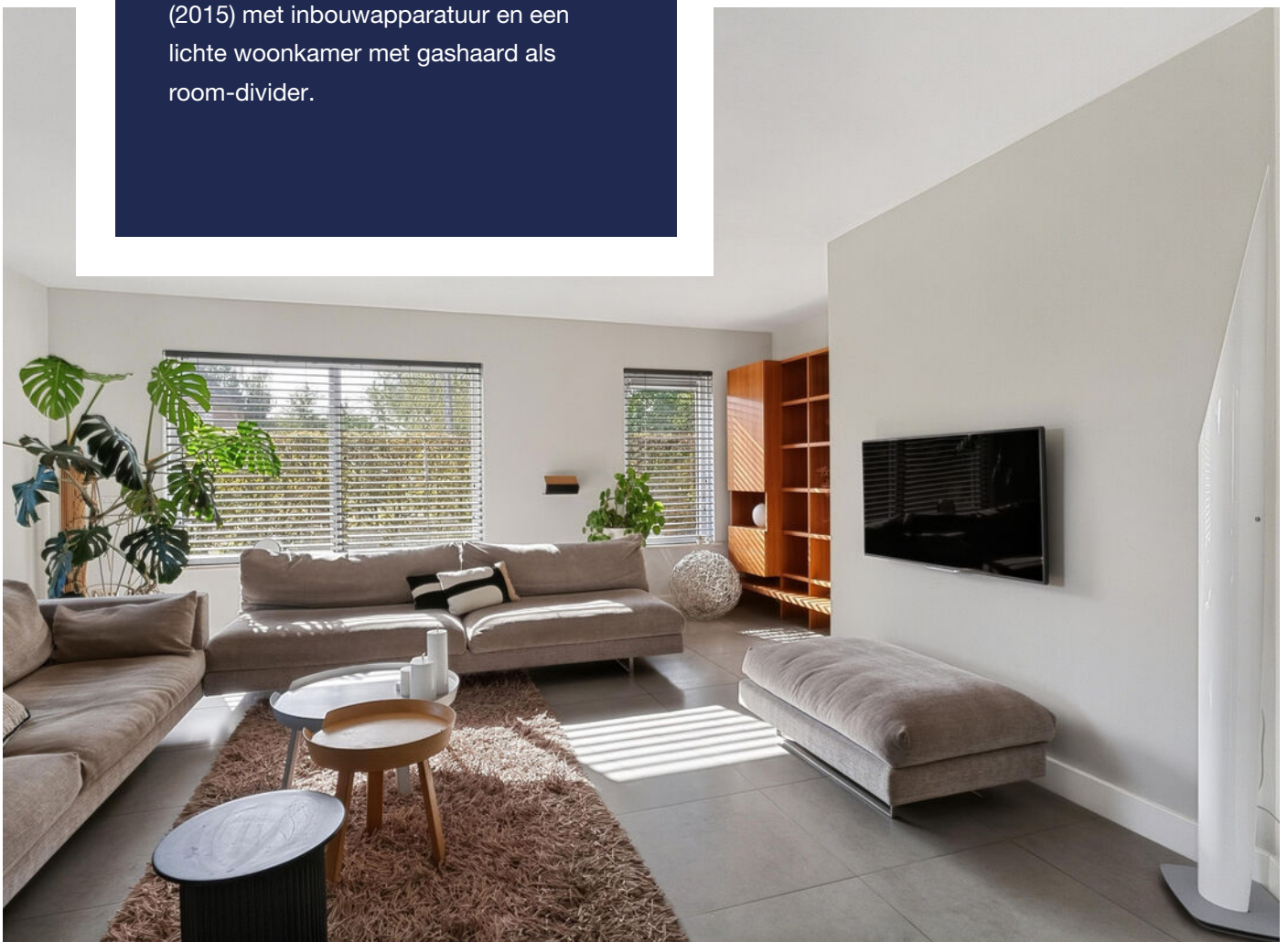
OPVALLEND:

- groot woonhuis met aangebouwde garage;
- royaal perceel eigen grond van 980 m²;
- rustige ligging met volop privacy;
- moderne keuken en eigentijds sanitair;
- warmtepomp met hybride cv-ketel;
- 18 zonnepanelen en thuisbatterij;
- Energielabel A++





De woning is oorspronkelijk in 1995 gebouwd en in de loop van de tijd vergroot en verbouwd tot wat het nu is; een ruime woning met fijne woonkeuken voorzien van een luxe keukeninrichting (2015) met inbouwapparatuur en een lichte woonkamer met gashaard als room-divider.







De keuken is in 2015 vernieuwd en voorzien van een uitgebreide en luxe keukeninrichting met kookeiland en een kastenwand met alle inbouwapparatuur.

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.



Vanuit de keuken bereik je met een schuifpui de sfeervolle veranda met uitzicht op de strak aangelegde achtertuin.

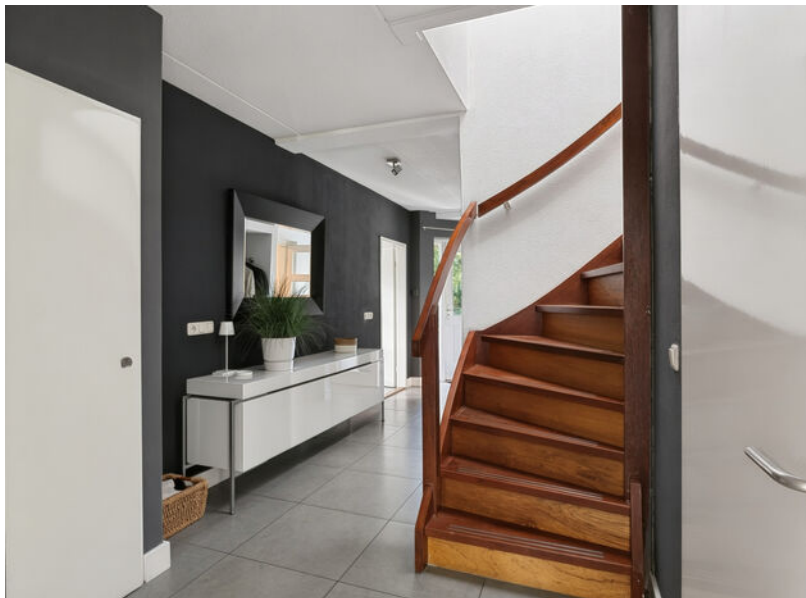






Aanluitend aan keuken bevindt zich de bijkeuken met pantry en aansluitend een wasruimte met wasmachine-aansluiting en binnendoor naar de garage.

Verder zijn er 2 (werk-)kamers op de begane grond, ideaal als thuiswerkplek. Maar natuurlijk ook geschikt voor het realiseren van een slaap- en badkamer op de begane grond.



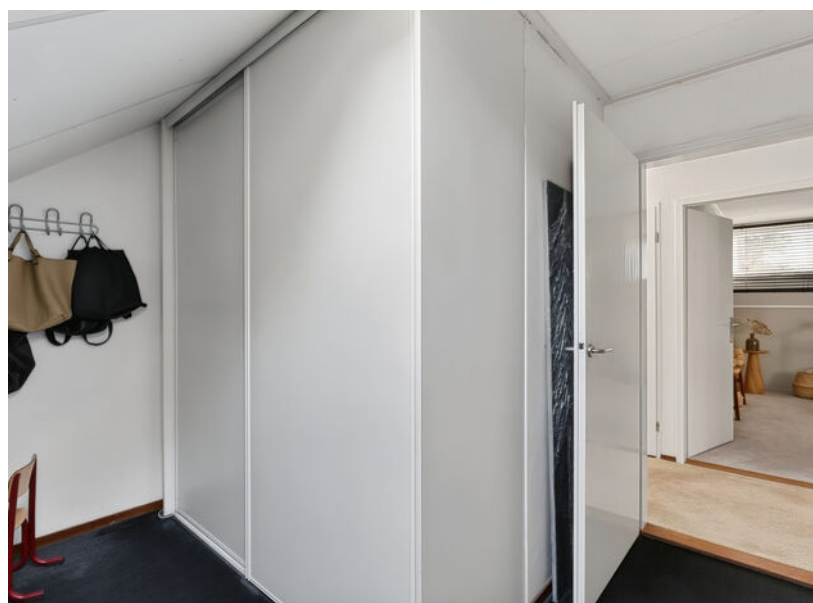


De badkamer en het toilet zijn recent modern afgewerkt met luxe sanitair en tegelwerk in een eigentijdse kleurstelling.

Daarnaast ook nog eens 5 (slaap-)kamers op de verdieping, waarvan 1 in gebruik als walk-in closet.









Beschikt over een zeer fraai aangelegde tuin met lekker veel groen en mede daardoor optimale privacy. Deze tuin is georiënteerd op het zuiden, is harmonieus opgezet en biedt fraaie doorkijkjes en meerdere zitjes.

De opzet is daarbij tevens praktisch, zodat een en ander ook gewoon gebruikt kan worden door de kinderen of voor een goed tuinfeest.





Natuurlijk ontbreken extra's als een heerlijke veranda, prieel, tuinschuurtje en berging/afdak hier niet.

Er is verder een ruime oprit met volop parkeergelegenheid op eigen terrein, ook onder de 2 carports. De grote stenen garage (in spouw) zorgt voor de verbinding tussen de carports en de woning en biedt volop stallings- of bergmogelijkheden.

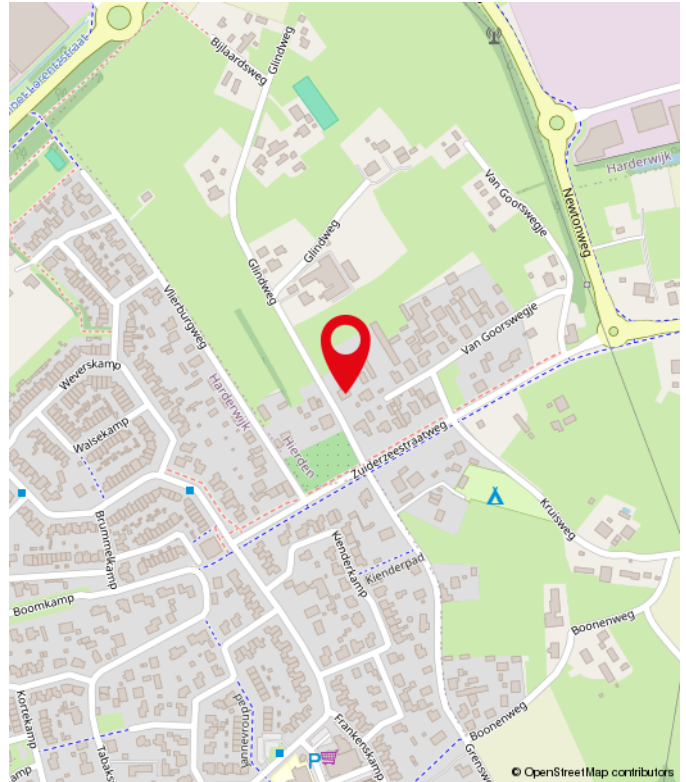




WONEN IN HARDERWIJK

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!'





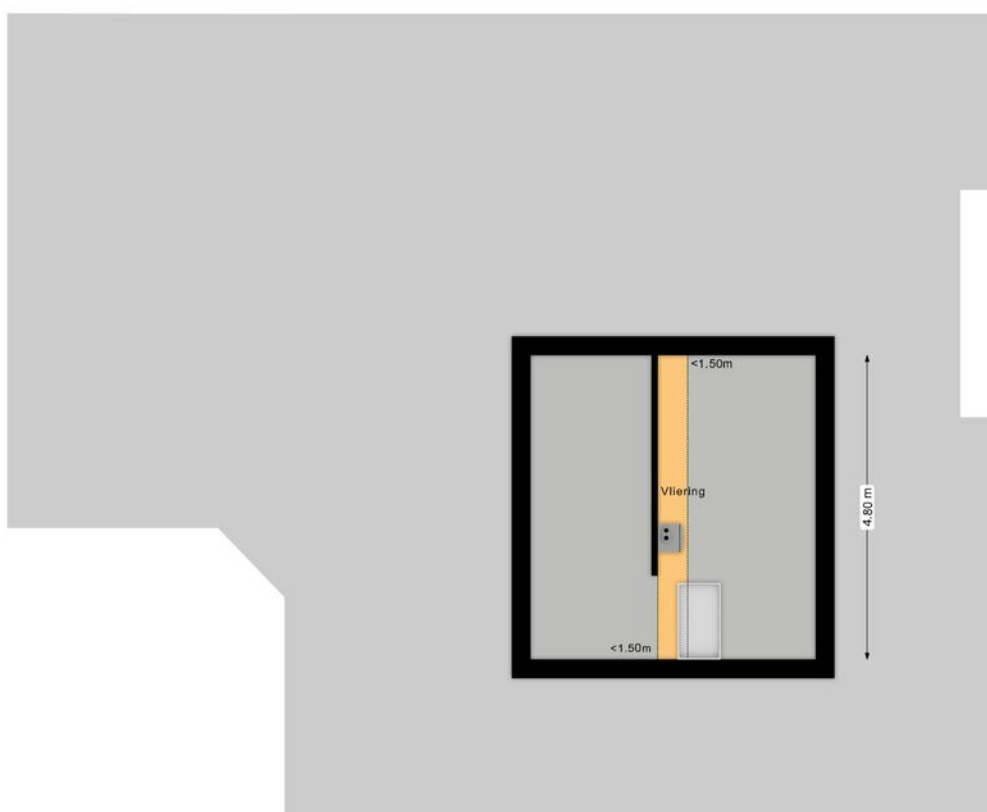
PLATTEGROND



PLATTEGROND

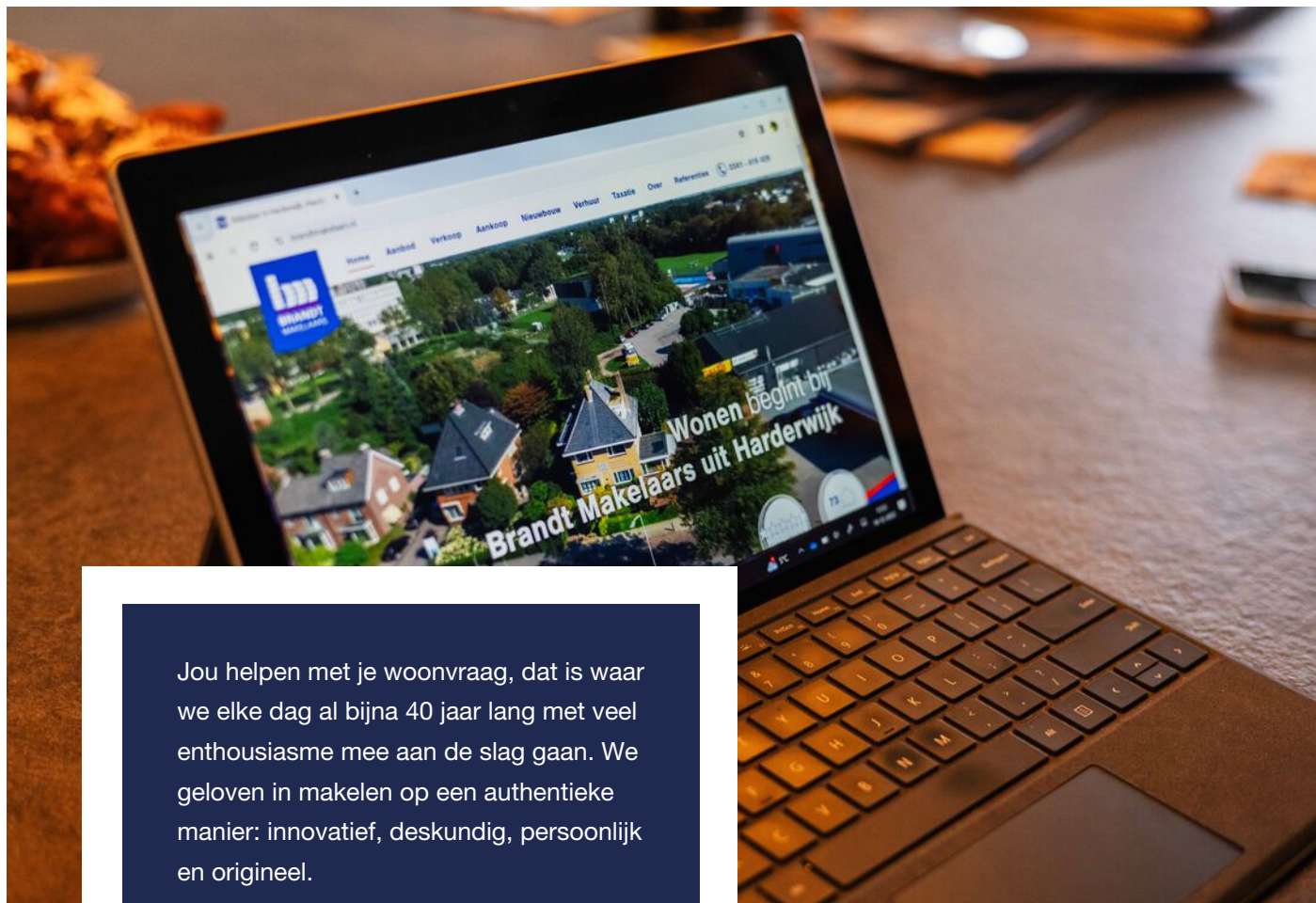


PLATTEGROND



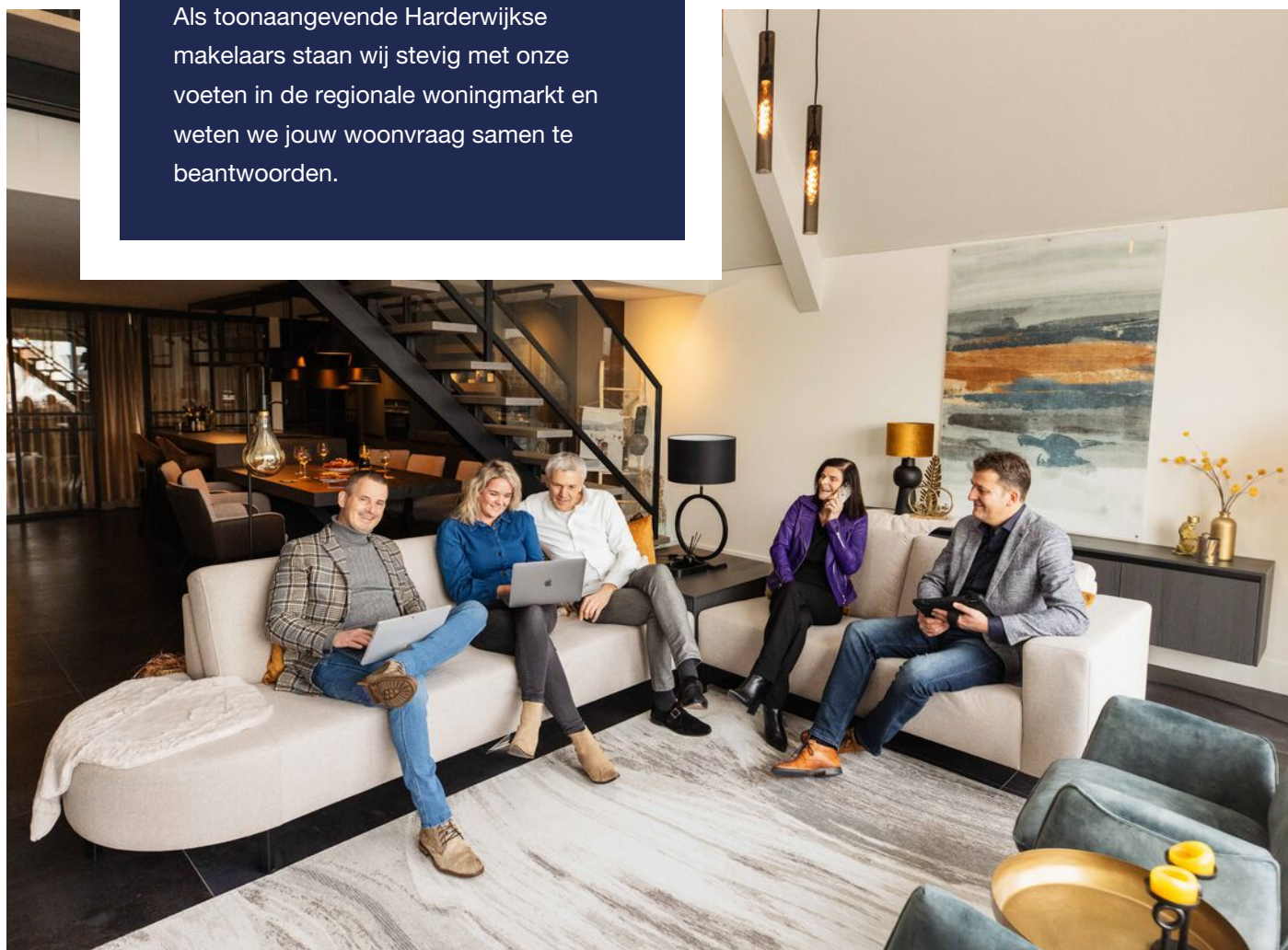
PLATTEGROND





Jou helpen met je woonvraag, dat is waar we elke dag al bijna 40 jaar lang met veel enthousiasme mee aan de slag gaan. We geloven in makelen op een authentieke manier: innovatief, deskundig, persoonlijk en origineel.

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



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)?

- *Geen bijzonderheden bekend voor een woning van dit type en deze leeftijd.*

1.2 Reparaties

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

- *In maart 2026 nieuwe kunststof kozijnen + ramen in voorgevel vernieuwd;*
- *In mei 2026 dak garage vernieuwd + daktrim + goot rechter zijde vernieuwd;*
- *In september 2026 laat verkoper goot tuinzijde vernieuwen + deel dakbedekking veranda vernieuwen;*
- *Verder 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;*
- Begane grond vloer : *betonnen vloer*
- 1e verdiepingvloer : *betonnen vloer*
- 2e verdiepingvloer : *houten vloer;*
- Kap : *beschoten kap gedekt met pannen + plat dak met bitumen dakbedekking.*

1.5 Betonvloeren

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

- *Neen, niet voor zover bekend.*

1.6 Kruipluik

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

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

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)?

- *Voorzien van thuisbatterij (eigendom) via Zonneplan. Apparaat verkoopt en levert middels energiecontract via Zonneplan.*

1.8 Platte daken

Wanneer zijn deze voor het laatst vernieuwd of gerepareerd?

- *Plat dak van de garage in 2026, de keuken in ± 2015, veranda ± 2013.*

1.9 Schilderwerk

Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?

- *In ca. 2025 laatste onderhoudsbeurt gehad aan goten, nokken en de zijkant. Ramen en kozijnen in ± 2020. In 2026 de voordeur.*

1.10 Garanties

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

- *Eventuele nog lopende garanties gaan over op de nieuwe eigenaar.*

INFORMATIELIJST

2. Voorzieningen

2.1 Centrale verwarmingsinstallatie

- Welk systeem?

- Bouwjaar ketel?
- Type ketel?
- Onderhoudscontract?
- Bijzonderheden?

- **Warmtepomp met hybride cv-ketel met vloerverwarming begane grond en vloerverwarming en radiatoren op de verdieping;**
- **2024;**
- **HR-Combiketel;**
- **Nee;**
- **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?

- **2021;**
- **Badkamer en toilet.**

2.4 Electricale installatie

- Aantal groepen?
- Aardlekschakelaar aanwezig?

- **10 groepen, 1 kookgroep + 1 groep t.b.v. de zonnepanelen;**
- **Ja.**

2.5 Aansluitingen

Is de onroerende zaak aangesloten op:

- Gas / water / elektra?
- Riolerings?
- C.A.I. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing?
- Telefoon. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing?

- **Ja;**
- **Ja;**
- **TV-aansluiting t.p.v. de woonkamer;**
- **Glasvezelaansluiting.**

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

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

- **Betreft gashaard, dus is niet nodig;**
- **Prima.**
- **NB. Er is een schoorsteenkanaal aanwezig (tv).**

2.7 Keukeninrichting

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

- **Circa 2015;**
- **Circa 2015, vaatwasser ± 2024.**

2.8 Sanitair

Wanneer zijn sanitair en tegelwerk geplaatst?

- **Toilet 1e verd van 1995, toilet begane grond van 2024 en badkamer van 2024.**

2.9 Isolatie

Waar en welke isolatie is toegepast?

- Vloer
- Spouwmuur
- Dak
- Beglazing

- **Vloerisolatie ten tijde van de bouw;**
- **Spouwisolatie ten tijde van de bouw;**
- **Dakisolatie ten tijde van de bouw;**
- **Vrijwel geheel voorzien van dubbel glas. Nieuwe kunststof ramen en kozijnen voorzien van HR++ glas.**

INFORMATIELIJST

3. Omgeving

3.1 Hoe is de gezinssamenstelling van de buren ? - Rechts (Nr. 41) - Links (Nr. 4)	- <i>Ouder echtpaar;</i> - <i>Echtpaar met 2 kinderen.</i>
3.2 Hebben uw directe buren, voorzover u bekend, (ver-)bouwplannen ?	- <i>Op perceel aan de Noord-Westzijde is men bezig een bouwkaavel voor een vrijstaande woning te realiseren.</i>
3.3 Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving (bijvoorbeeld: buren, geluidoverlast, stankoverlast, voorzieningen in de omgeving, etc.)?	- <i>Gelegen aan een leuke woonstraat in een rustige en landelijke woonomgeving, op korte afstand van basisschool en supermarkt.</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>Zie 3.2.</i> <i>Tevens is er aan het eind van de Glindweg door de gemeente Harderwijk een voorkeursrecht gevestigd op meerdere percelen tbv eventueel het realiseren van een woonwagenkamp.</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>Op naast gelegen perceel klein beetje asbest bij bodemonderzoek aangetroffen (is gesaneerd), verder valt op locatie als deze niet uit te sluiten dat er wel eens iets in de grond zit.</i>

INFORMATIELIJST

5. Kadastrale Zaken

5.1 Wat is de kadastrale aanduiding van uw onroerende zaak?	- Gemeente: Harderwijk - Sectie: A - Nummer: 3983
5.2 Wat is de kadastrale oppervlakte van uw perce(e)l(en)? Eigen grond?	- 980 m² ; - Ja .
5.3 Kloppen, voorzover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	- Voor zover bekend wel.
5.4 Van wie zijn de erfafscheidingen ? - Links (4) - Rechts (41) - Achter (Van Goorswegje 1)	- Op erfgrens staat niks; - Gezamenlijk; - Eigendom van de burenen;
5.5 Lopen er geschillen inzake grenzen, e.d.?	- Nee.

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?	- Algemene verkoopvoorwaarden 1980 van de gemeente Harderwijk zijn van toepassing.
6.2 Is de eigendomsakte beschikbaar?	- Ja, ter inzage bij de makelaar.
6.3 Is er toestemming of goedkeuring vereist voor de verkoop van derden (bijvoorbeeld gemeente, curator, erfverpachter, parkeigenaar, V.V.E.)?	- Nee.
6.4 Zijn er fiscale bijzonderheden (bijvoorbeeld: BTW, bouwgrond of baatbelasting, voordeel overdrachtsbelasting, e.d.)?	- Nee.
6.5 Is er sprake van een (voorbereiding tot) aanwijzing in het kader van de Monumentenwet (beschermde stads- of dorpsgezicht, gemeentelijk- of rijksmonument)?	- Nee.
6.6 Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op de onroerende zaak?	- Nee, woonbestemming.
6.7 Is er gebouwd of verbouwd zonder vergunning en/of melding?	- Nee, niet voor zover bekend.
6.8 Voldoet de onroerende zaak aan de eisen van nutsbedrijven/brandweer ?	- Voor zover bekend wel.
6.9 Zijn er aanschrijvingen en/of herstellingen voorgeschreven door overheid of nutsbedrijven ?	- Nee.

INFORMATIELIJST

7. Financiële Zaken

7.1	Wat is de waarde van de onroerende zaak volgens de geldende beschikking W.O.Z. ?	- € 810.000,-- (waardepeildatum 01-01-2025).
7.2	Is de onroerende zaak voldoende verzekerd ?	- Ja.
7.3	Wat bent u verschuldigd aan: - Onroerende zaak belasting - Zuiveringslasten - Afvalstoffenheffing - Rioolrecht	- € 741,15 per jaar; - circa € 400,00 per jaar; - € 195,00 per jaar en € 8,00 per lediging - € 198,00 per jaar.
7.4	Zijn er zaken gehuurd, geleased of in bruikleen ?	- Neen.

8. Appartementenrechten

8.1	Zijn er bijkomende kosten (bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars en/of servicekosten)? Zo ja, welke?	- Niet van toepassing.
8.2	Zijn alle verschuldigde bedragen ook betaald?	- Niet van toepassing.
8.3	Hoe beoordeelt u de financiële positie van de Vereniging van Eigenaars? Zijn de financiële stukken (jaarverslag/begroting) ter inzage?	- Niet van toepassing; - Niet van toepassing.
8.4	Heeft de Vereniging van Eigenaars in de toekomst belangrijke uitgaven ? Is hiervoor in het verleden gereserveerd?	- Niet van toepassing; - Niet van toepassing.
8.5	Heeft de Vereniging van Eigenaars een huishoudelijk reglement opgesteld? Zo ja, zijn hierin nog beperkingen m.b.t. de verkoop opgelegd? Is hiervan een exemplaar beschikbaar?	- Niet van toepassing; - Niet van toepassing; - Niet van toepassing.
8.6	Dient de Vereniging van Eigenaars toestemming te geven bij doorverkoop?	- Niet van toepassing.
8.7	Zijn de splitsingsakte en het bijhorende model-reglement ter inzage?	- Niet van toepassing.

INFORMATIELIJST

9. Overige informatie

9.1 Wat is de bouwaard van de overige opstallen? - Garage - Carports - Schuurtje Zijn hierin bijzondere voorzieningen aanwezig (elektra, verwarming, isolatie)?	- <i>Aangebouwd / steen / spouw / beton vloer op zand gestort en plat dak met bitumen dakbedekking.</i> - <i>Aangebouwd / golfplaten dak (staal) / houten constructie met betonnen fundering paal;</i> - <i>Vrijstaand / tegelvloer en dakpannen dak / houten wanden op gemetselde voet.</i> - <i>Elektra t.p.v. garage en schuurtje.</i>
9.2 Zijn er buitenkranen? Zo ja, zijn deze af te tappen (bij vorst)?	- <i>T.p.v. de achtergevel (op waterleiding);</i> - <i>Ja, t.p.v. de bijkeuken.</i> - <i>Tevens grondwaterpomp met sproeiinstallatie.</i>
9.3 Hoe is de ligging van de tuin / het balkon?	- <i>Gelegen op het Zuid-Oosten.</i>
9.4 Wat is de gemiddelde breedte van de tuin? Wat is de gemiddelde diepte van de tuin?	- <i>Circa 22,00 meter;</i> - <i>Circa 22,00 meter;</i>
9.5 Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving? Is er een parkeervergunning nodig in uw straat of in de omgeving?	- <i>5 auto's op eigen terrein mogelijk;</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>Geldig tot en met 10-08-2036</i> - <i>Jaarverbruik elektra ca. 20.000 Kwh (per jaar); (inclusief elektrische auto)</i> - <i>Teruglevering ca. 11.284 Kwh.</i> - <i>Jaarverbruik gas ca. 900 m³ (per jaar) gemiddeld</i> - <i>Green choice (gas) ± € 138,00 per maand.</i> - <i>Kosten elektra ± € 700,-- / € 800,-- per jaar inclusief elektrische auto.</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 ingehuurde 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 uitoetening 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 geldverstrekker 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: Glindweg 2, Hierden

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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- spotjes rail in woonkamer		X	
- staande lamp woonkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inloopkasten, losse kasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- tapijttegels werkkamer	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koelkast garage en vriezer in bijkeuken		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegel in badkamer incl verlichting	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		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Thuisbatterij 20Kw	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- warmtepomp	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
grondwaterpomp met beregeningsinstallatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Ventilator (2x) in veranda	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Terrastafel onder veranda			X
- terrastafel natuursteen blad	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