VAN DER HOEK
MAKELAARDIJ



Te koop

Hierden
Beekweg 4

Vrijstaande woning met
304 m² woonoppervlakte

NVM

VANDERHOEKMAKELAARDIJ.NL

Vrijstaande woning uit 1988 van 304 m² met 9 kamers.

Woonoppervlakte: 304 m²

Perceeloppervlakte: 2005 m²

Inhoud van de woning: 1065 m³

Bijgebouwen: 23 m², Vrijstaand hout

Buitenruimte: Tuin rondom

Kamers: 9, waarvan 6 slaapkamers

Isolatie: volledig geïsoleerd

Cv-ketel: Remeha tzerra 2015

Ligging: in bosrijke omgeving

Parkeren: Op eigen terrein

Energielabel

A+

Bijzonder:

Indrukwekkende vrijstaande villa aan de Beekweg 4 in Hierden



Omschrijving
Beekweg 4

Indrukwekkende vrijstaande villa aan de Beekweg 4 in Hierden met maar liefst 304 m² woonoppervlakte, separate werkruimte, dubbele garage, hobbyruimte, carport voor 3 auto's en een prachtig aangelegde tuin rondom. Via de royale entree met vide, meterkast, vrijhangend toilet en trapopgang bereikt u de woonruimte. De L-vormige woonkamer van ruim 60 m² is voorzien van twee schuifpuien, een open haard, leistenen vloer en elektrische vloerverwarming. Aansluitend bevindt zich de woonkeuken met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits inductiekookplaat, oven, stoomoven, vaatwasser en koelkast. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar met daarin de cv-opstelling, omvormer zonnepanelen en aansluitingen voor de wasapparatuur.

De oorspronkelijke woning is in 1988 gebouwd en door de huidige eigenaar in 2007 gemoderniseerd en vervolgens in 2008 fors uitgebreid met een multifunctionele aanbouw. Deze is voorzien van een eigen entree, vrijhangend toilet en schuifpui naar de tuin, kantoorruimte met pantry en nog een separate werkkamer.



Vraagprijs: € 1.385.000,- k.k.



En verder...

Deze ruimtes zijn eveneens voorzien van elektrische vloerverwarming en bieden diverse gebruiksmogelijkheden, zoals werken aan huis, een praktijkruimte, mantelzorg of dubbele bewoning. Op de eerste verdieping bevinden zich in totaal zes slaapkamers. Vier in het woonhuis en boven de aanbouw en boven het kantoor nog twee.

De complete badkamer is in 2011 volledig vernieuwd en vergroot middels een dakkapel en uitgevoerd met een ligbad, een ruime douche en een dubbel wastafelmeubel. Ook het separate toilet op deze verdieping is destijds vernieuwd. Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken. Dankzij de stahoogte biedt deze verdieping volop praktische bergruimte.

De woning wordt omringd door een royale tuin op het zuiden met veel groen. Er zijn diverse plekken om zowel van de zon als van de schaduw te genieten. Door de bomen is het zomers ook lekker koel in de woning. Op het royale perceel van 2.005 m² zijn verschillende zitplekken gecreëerd. Het perceel beschikt over een ruime dubbele garage, een separate berging/hobbyruimte en een carport, welke in 2015 is gerealiseerd. Daarnaast is er volop parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig.

Deze woning is niet alleen royaal van opzet, maar ook voorbereid op de toekomst. Zo beschikt de villa over maar liefst 71 zonnepanelen en HR++ beglazing, wat zorgt voor energielabel A+.

De cv-installatie dateert uit 2015 en verzorgt de verwarming van de verdieping middels radiatoren. De begane grond en de badkamer zijn voorzien van elektrische vloerverwarming.

In de afgelopen jaren zijn diverse belangrijke verbeteringen uitgevoerd. Zo werd de woning in 2007 gemoderniseerd, volgde in 2008 een omvangrijke uitbreiding met de aanbouw en werden in 2011 de badkamer, het toilet op de eerste verdieping, de vaste trap naar zolder en een dakkapel gerealiseerd. In 2015 is de carport gerealiseerd en zijn alle daken op het zuiden gericht voorzien van in totaal 71 zonnepanelen, waarmee de eigen elektriciteitsbehoefte voor meer dan de helft wordt voorzien.
Daarnaast is de woning voorzien van een inbraakbeveiligingssysteem.

Hierden staat bekend om zijn groene en landelijke karakter, terwijl voorzieningen zoals winkels, scholen, sportfaciliteiten en uitvalswegen zich op korte afstand bevinden. De nabijheid van Harderwijk, de Veluwse natuur en diverse recreatiemogelijkheden maken dit een geliefde woonomgeving voor gezinnen en rustzoekers.

Veel licht en ruimte





En verder...

Indeling
Begane grond: royale entree met vide, hal, meterkast, vrijhangend toilet, trapopgang, L-vormige woonkamer met open haard en twee schuifpuien, woonkeuken, bijkeuken, multifunctionele aanbouw met eigen entree en toilet, kantoorruimte met pantry en werkkamer.
Eerste verdieping: overloop, zes slaapkamers, complete badkamer met ligbad, douche en dubbel wastafelmeubel met daarnaast een separaat toilet.
Tweede verdieping: via vaste trap bereikbare ruime bergzolder met stahoogte.

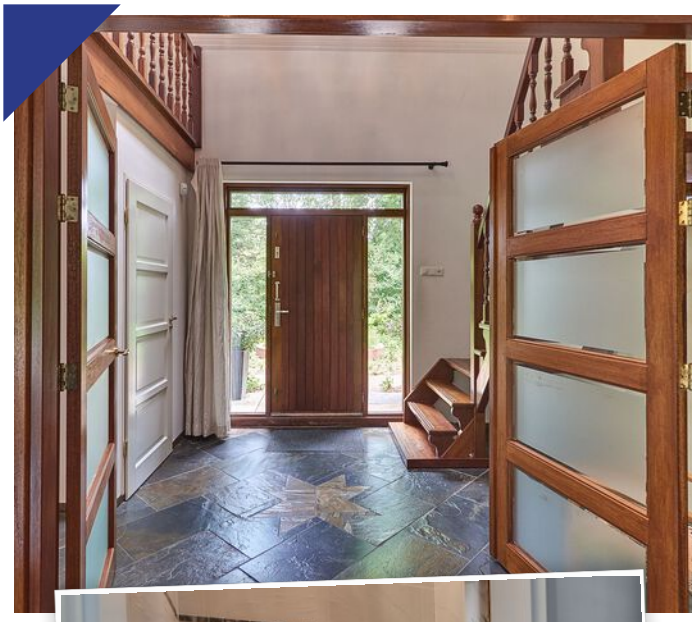
De aansprekende punten van deze woning zijn o..a.:
• Vrijstaande villa met multifunctionele indeling;
• 304 m² woonoppervlakte;
• Perceel van 2.005 m²;
• Zes slaapkamers;
• Drie toiletten;
• Mogelijkheid tot dubbele bewoning en/of werken aan huis;
• Royale woonkamer met open haard en vloerverwarming;
• Grote aanbouw met eigen entree;
• 71 zonnepanelen;
• HR++ beglazing;
• Energielabel A+;
• Beveiligingscamera's, inbraakdetectie en alarm;
• Beregeningsinstallatie met eigen grondwaterpomp;
• Tuinverlichting;
• Dubbele garage, carport voor 3 auto's en hobbyruimte;
• Royale overdekte houtopslag;
• Fraaie groene tuin rondom;
• Terras met ruime veranda;
• Veel privacy en parkeergelegenheid op eigen terrein.

Door de veelzijdigheid en het uitvoeringsniveau is deze woning uitermate geschikt voor bijvoorbeeld:
- Een groot gezin;
- Meerdere generaties;
- Eigen kantoor en / of praktijk aan huis;
- Bed & Breakfast.

Heerlijke groene tuin





















“De ruime eetkamer is centraal gelegen tussen de keuken en woonkamer.”












VAN DER HOEK
MAKELAARDIJ



"Praktische bijkeuken".









“Royale woonkamer met leistenen vloer, elektrische vloerverwarming en twee schuifpuien.”




VAN DER HOEK
MAKELAARDIJ



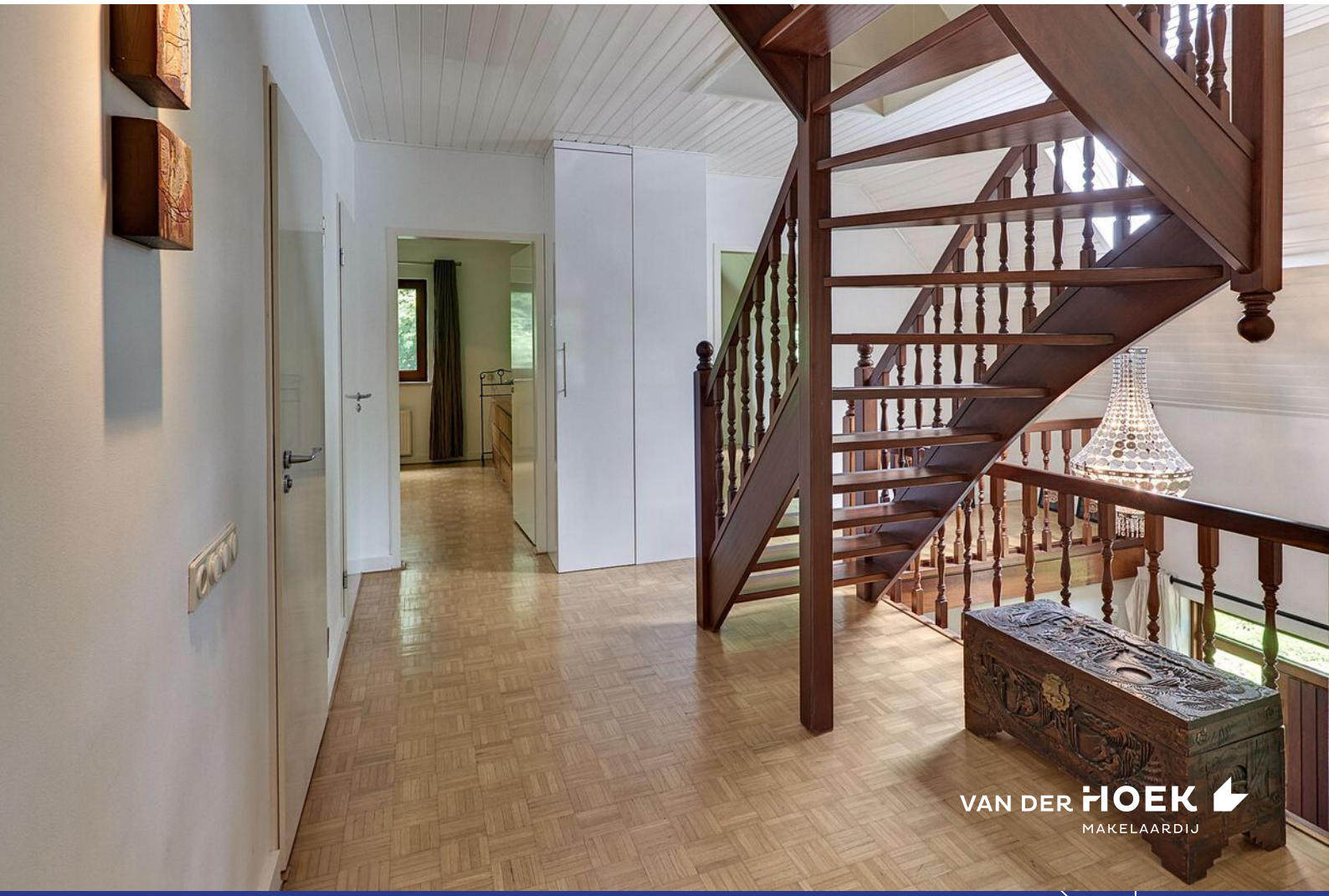


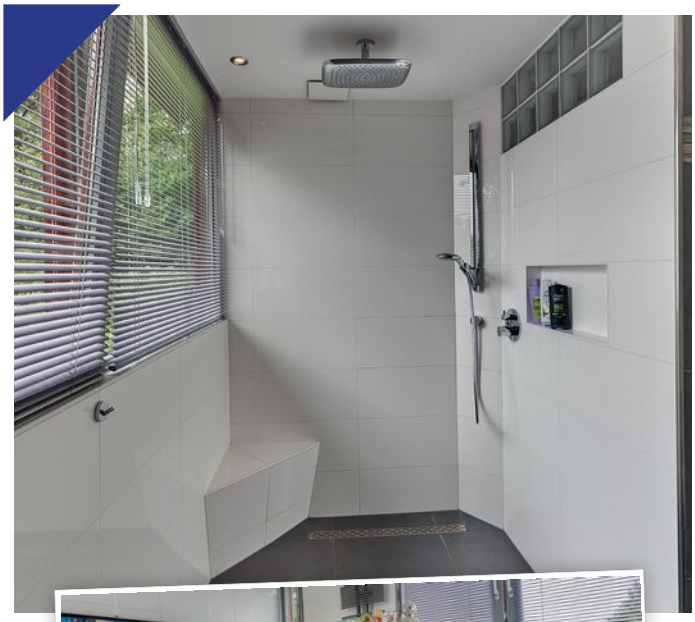









VAN DER HOEK
MAKELAARDIJ

















“Met zes (slaap)kamers op de eerste verdieping is er volop ruimte voor een groot gezin of thuiswerken.”






VAN DER HOEK
MAKELAARDIJ





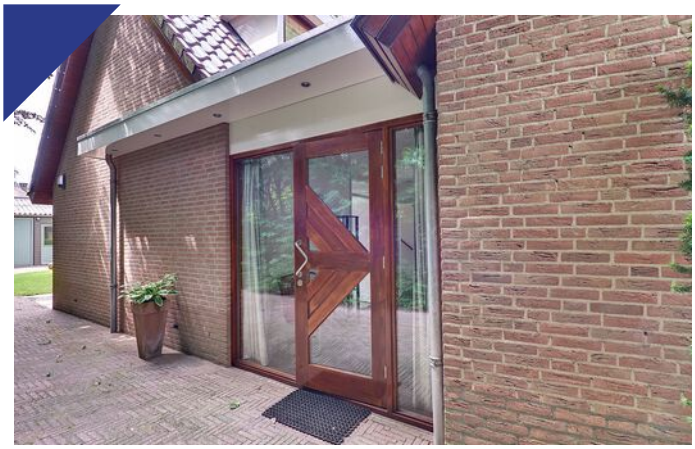





VAN DER HOEK
MAKELAARDIJ



"Elegante Vide."



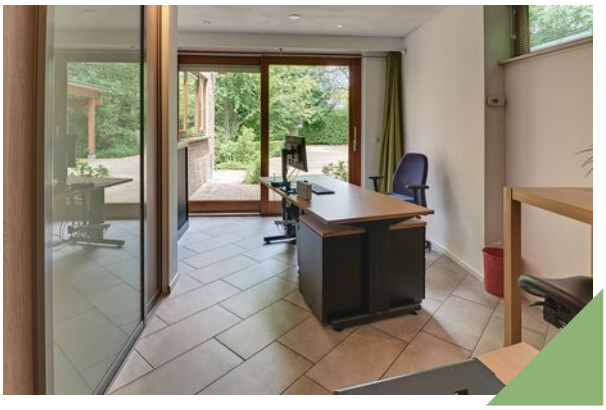







VAN DER HOEK
MAKELAARDIJ







"Ideale combinatie van wonen en werken dankzij de multifunctionele aanbouw".









“De verdieping boven het kantoor biedt een volwaardige extra kamer.”











"Naast het kantoor bevindt zich een extra leefruimte met veel mogelijkheden."





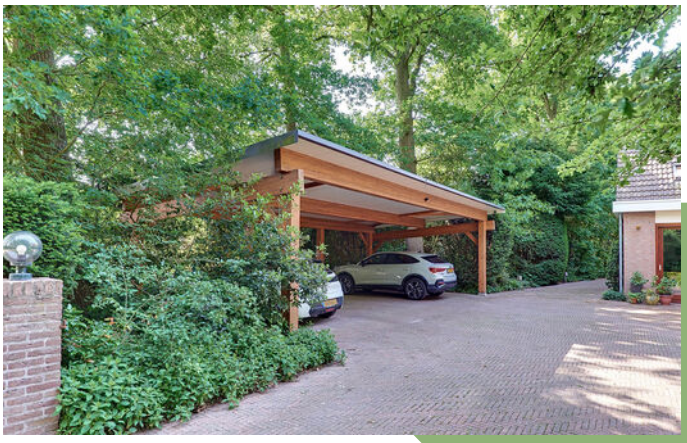




“Tweede slaapkamer op de eerste etage van de aanbouw.”









"Gelegen in een groene omgeving".












VAN DER HOEK
MAKELAARDIJ









“Dubbele garage met berging/hobbyruimte en carport, gerealiseerd in 2015.”



"Houtopslag achter de berging."









"Veel ruimte om het huis".


















VAN DER HOEK
MAKELAARDIJ









"Volop privacy in de tuin".









Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	✓		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			✓
Losse (hang)lampen			✓
Vaste inbouwkasten / legplanken	✓		
Verplaatsbare kasten		✓	
Gordijnrails	✓		
Gordijnen	✓		
Overgordijnen		✓	
Rolgordijnen	✓		
Lamellen	✓		
Jaloezieen	✓		
(Losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerbedekking	✓		
Parketvloer	✓		
Leistenen vloer	✓		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✓		
Schilderij ophangsysteem	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Kookplaat	✓		
Afzuigkap	✓		
Magnetron		✓	
Oven	✓		
Koelkast	✓		
Vriezer		✓	
Vaatwasser	✓		
Koffiezetapparaat		✓	
stoomoven	✓		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Toilet	✓		
Toiletrolhouder	✓		
Toiletborstel(houder)	✓		
Fontein	✓		
Ligbad	✓		
Douche (cabine/scherm)	✓		
Wastafel	✓		
Wastafelmeubel	✓		
Toiletkast	✓		
Badkamer Toilet	✓		
Badkamer Toiletrolhouder	✓		
Badkamer Toiletborstel(houder)	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
Kluis			✓
(Voordeur)bel	✓		
Alarminstallatie	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
CV-installatie	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Zonnepanelen	✓		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Buitenverlichting	✓		
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		

Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Over te nemen contracten			

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Bijzonderheden	
1 a	
Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?	Nee
Zo ja, welke?	
1 b	
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?	Nee
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 de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren 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 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?	Nee
Zo ja, welke?	Geen bijzondere, eigendomsbewijs is 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 de woning?	Nee
Zo ja, hoe lang nog?	Niet van toepassing.
1 i	
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee
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:	Niet van toepassing.
1 k	
Is er sprake van onteigening?	Nee
1 l	
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	Nee

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:	Niet van toepassing.
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?	Niet van toepassing.
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?	Niet van toepassing.
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?	Niet van toepassing.
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	
Zo ja, hoeveel?	
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	
Zo ja, welke?	Niet van toepassing.
1 m	
Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	Niet van toepassing.
1 n	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	Niet van toepassing.
1 o	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zo ja, welke?	Niet van toepassing.
1 p	
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Zo ja, welke?	Niet van toepassing.
1 q	
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	Niet van toepassing.
1 r	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?	Nee
Zo ja, waarom?	Niet van toepassing.
1 s	
Hoe gebruikt u de woning nu?	Als privé woning.
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?	Niet van toepassing.
Gevels	
2 a	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zo ja, waar?	Niet van toepassing.
2 b	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
2 c	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Ja
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	gevelisolatie vernieuwd in 2022
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	Niet van toepassing.
2 d	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	
Dak(en)	
3 a	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	Platte dak aanbouw uit 2008, bitumen vervangen in 2022.
Overige daken:	Pannendak woning 1988 en aanbouw 2008. Dak hobbyruimte en garage vervangen in 2021.
3 b	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	Bitumen platte dak aanbouw. Om die reden is in 2022 het bitumen vervangen.
3 c	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	Niet van toepassing.
3 d	
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Nokpannen vernieuwd in 2026, bitumen daken platte daken vernieuwd in 2022.
3 e	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	
Overige daken:	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Tijdens de bouw.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Nvt
3 f	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
3 g	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Kozijnen, ramen en deuren	
4 a	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?	Hardhout
4 b	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2025
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Firma E. van der Kolk
4 c	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	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?	Ja
Zo ja, welk type glas?	HR++
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Zo nee, welke 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 sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
5 b	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
5 c	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	Onder het zolderraam, dunne scheur 1 mm. Tijdens onze bewoning niet groter geworden.
5 d	
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?	Nee
Zo ja, waar?	
5 e	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
5 f	
Is er sprake van vloerisolatie?	Ja

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Tijdens de bouw in 1988 en de verbouw/aanbouw in 2008.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
Fundering, kruipruimte en kelder	
6 a	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	
6 b	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
Is de kruipruimte droog?	Ja
Zo nee of meestal, toelichting:	
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?	
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	Niet van toepassing.
Installaties	
7 a	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?	Cv installaties met radiatoren boven. Elektrische vloerverwarming op de begane grond.
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting:	Niet van toepassing.
Merk van de installatie(s):	Remeha (combiketel voor warmwater en CV) Arconell (elektrische vloerverwarming)
Type(nummer) van de installatie(s):	CV ketel: Remeha Tzerra M39C met iSense klokthermostaat
Installatiedatum van de installatie(s):	Vloerverwarming in 2007 en 2008 CV ketel vervangen in 2015
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	CV 2025 Vloerverwarming heeft geen onderhoud nodig
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Feiken/Remeha.
7 b	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	Niet van toepassing.
7 c	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	Niet van toepassing.
7 d	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, waar en welke?	Niet van toepassing.
7 e	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn beuroren?	Nee
Zo ja, waar?	
7 f	
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Ja
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	Ja
warm water:	Nee
overig, namelijk	Niet van toepassing.
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	Begane grond
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	In de badkamer
7 g	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Ja
Zo ja, welke?	In de hal is geen verwarming aanwezig. Wordt indirect verwarmd en (zo nodig) door verplaatsbaar elektrisch paneel.
7 h	
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper?	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	71
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?	265 Wattpiek
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Solar Mono All Black JAM6-60-BK-265
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	Home Wizard
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2015
Installateur:	Energie wonen
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2025
Aantal kWh:	11562
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Productgarantie is verstreken (na 10 jaar) Rendementsgarantie is 25 jaar, dus nog 14 jaar
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
7 i	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren gevegd/gereinigd?	2025
7 j	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	winter 2025-2026
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
7 k	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	Elektrische installatie is in 2007 en 2008 flink uitgebreid.
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	
7 l	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	
7 m	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	2023 , zowel badkamer/wc bovenverdieping, als aanbouw
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	Aanbouw in 2008 Bovenverdieping badkamer /wc 2011
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?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	Benedenverdieping 2008 Bovenverdieping 2025

Sanitair, riolering en keuken	
8 a	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Ja
Zo ja, welke?	1 wastafel (badkamer) heeft een klein sterretje
8 b	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	2011
8 c	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
8 d	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
8 e	
Zijn er 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?	Ja

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	regenwater afvoer van veranda naar een infiltratiekrat achter in de tuin.
8 g	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	In 2007.
8 h	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2007, behalve de inductieplaat en koelkast, die zijn de laatste 5 jaar vernieuwd
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
8 i	
Heeft u een kokend water kraan?	Nee
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	
Diversen	
9 a	
Wat is het bouwjaar van de woning?	Het woonhuis is in 1988 gebouwd. In 2007 verbouwd en fors uitgebreid in 2008.
9 b	
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?	Nee
Zo ja, welke en waar?	Niet van toepassing.
9 c	
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
9 d	
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee
Zo ja, waar?	Niet van toepassing.
9 e	
Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?	Nee
9 f	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Niet bekend
9 g	
Heeft u elders lekkages gehad?	Nee
9 h	
Is de grond verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	NVT
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	Nee
9 i	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	NVT
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	Niet van toepassing.
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	NVT
9 j	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?	Nee
Zo ja, waar?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
9 k	
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	
Zo ja, wanneer?	Niet van toepassing.
Zo ja, door welk bedrijf?	Niet van toepassing.
9 l	
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?	Nee
Zo ja, waar?	Niet van toepassing.
9 m	
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	Aanbouw 2008. In 2011 vaste trap naar zolder gemaakt, dakkapel geplaatst en badkamer + toilet op de 1e etage vernieuwd. Carport gebouwd in 2015. Houthok vernieuwd circa 2012
Zo ja, in welk jaartal?	Zie hierboven.
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Aanbouw Scheer & Foppen Vaste trap zolder, wanden geïsoleerd , dakkapel badkamer : Jacobs Badkamer en toilet: Boersma en de Wilde Carport: Teunissen uit Nijkerk Houthok: Olofsen
9 n	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	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?	A+
Vaste lasten	
10 a	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	843
Belastingjaar?	2026
10 b	
Wat is de WOZ-waarde?	921000
Peiljaar?	01 januari 2025
10 c	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	475
Belastingjaar?	2025
10 d	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	606

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Belastingjaar?	Meest recente aanslag betreft het jaar 2026. Het bovenstaande bedrag valt uit te splitsen in: riool en waterzorg €198 afvalstoffenheffing €195 extra container €85 diftar €128
10 e	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	37
Elektra:	425
Water:	15
Stadsverwarming:	0
Anders:	Nvt
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m^3):	260 m3
Elektriciteit hoog (kWh):	Bruto 8860 - 5654 teruglevering = 3206
Elektriciteit laag (kWh):	Bruto 9982 - 2132 teruglevering = 7850
Elektriciteit totaal (kWh):	Netto 11056
Water (m3):	80m3
Stadsverwarming (GJ):	Nvt
Anders:	Nvt
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2, laatste drie maanden met z'n drieën
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:	Niet van toepassing.
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?	Niet van toepassing.
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 en waarvoor?	Niet van toepassing.
10 i	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	Niet van toepassing.
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	0,00
Garanties	
11 a	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	Nee

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, welke?	
Nadere Informatie	
12 a	
Overige zaken	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. - Artikel over de waarborgsom. - Artikel over de informatie-/onderzoeksplicht. De nadere uitwerking van deze clausule(s) zijn op te vragen bij de makelaar.

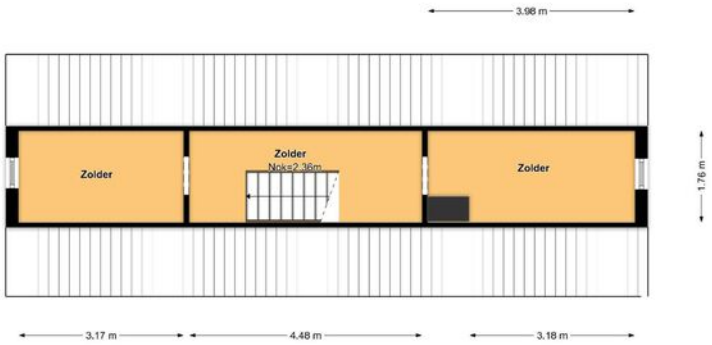
Begane grond



Eerste verdieping woonhuis



Tweede verdieping woonhuis



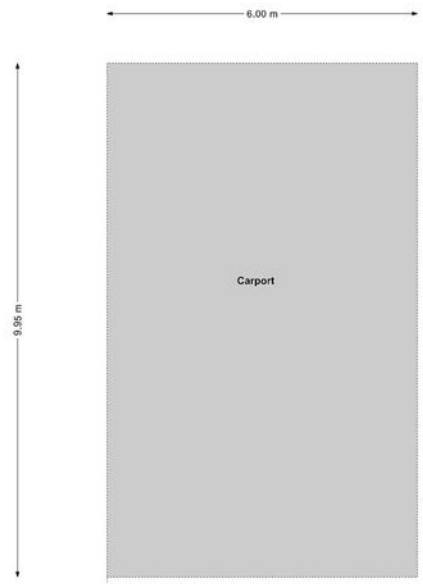
Eerste verdieping aanbouw achterkant



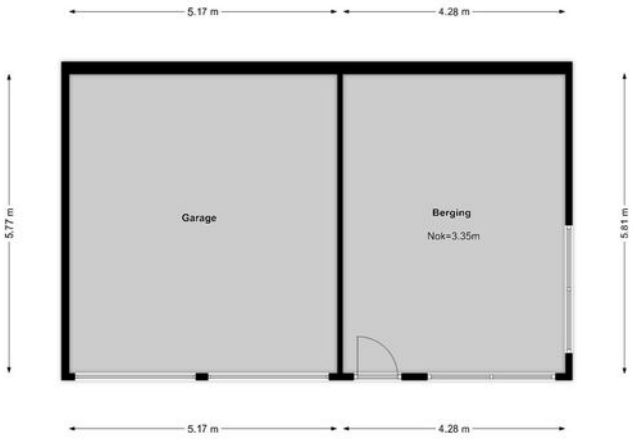
Eerste vierdiping aanbouw voorkant



Carport



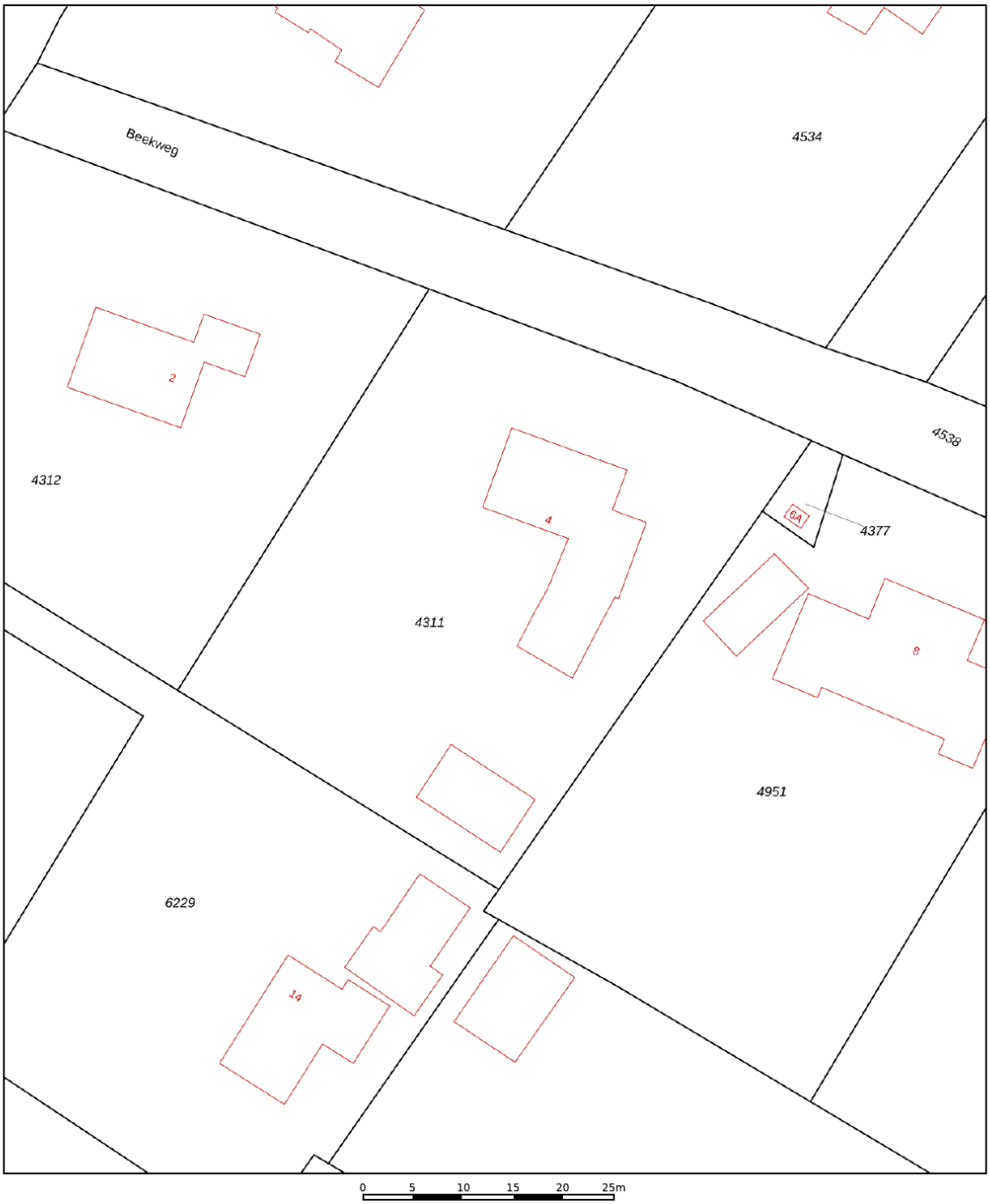
Garage en berging



Kadaster: Harderwijk
Sectie B, perceel 4311

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Harderwijk
Sectie	B
Perceel	4311

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 oktober 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.

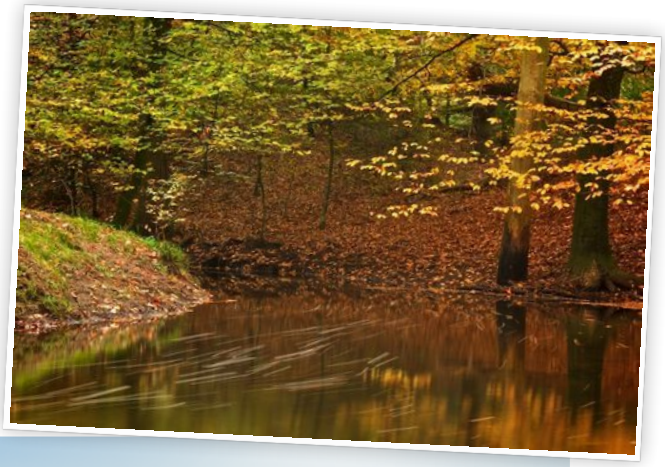
Wonen in Hierden

Een ideale plek om te wonen door de combinatie van landelijk wonen in de natuur met de gemakken van de stad dichtbij! Het dorp dankt zijn naam aan de Hierdensche Beek. De dorpskern bestaat uit o.a. een supermarkt en een basisschool. In de directe omgeving bevinden zich de zandverstuiving “Beekhuizerzand” en het Leuvenumse bos, maar ook de Hierdense Beek en het Veluwemeer. Het centrum van Harderwijk met alle voorzieningen is met zowel de fiets als de auto goed te bereiken.

Wonen in Hierden is genieten van de natuur, rust en ruimte! Hierden staat bekend om de chique wijken met de mooiste villa's aan rand van de bossen en de Hierdense Beek.. Om een echt Veluws dorp te kunnen blijven, mag Hierden niet te veel uitbreiden. Hierden zal dan ook in de toekomst niet worden overspoeld door nieuwbouw. Tegenwoordig heeft het dorp ca. 3.240 inwoners. Op dit moment telt Hierden 14 rijksmonumenten en 35 gemeentelijke monumenten.

Een ideale plek om te wonen door de combinatie van landelijk wonen in de natuur met de gemakken van de stad dichtbij!

Hierden, rust en ruimte





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 bieders 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.

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

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 verkopend makelaar bepaalt 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 opgaaf 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 clausules

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-bewoondclausule
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.

Asbestclausule
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.

Ouderdomsclausule
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 clausules

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.

Aantekeningen

Zelf ook verkopen?

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

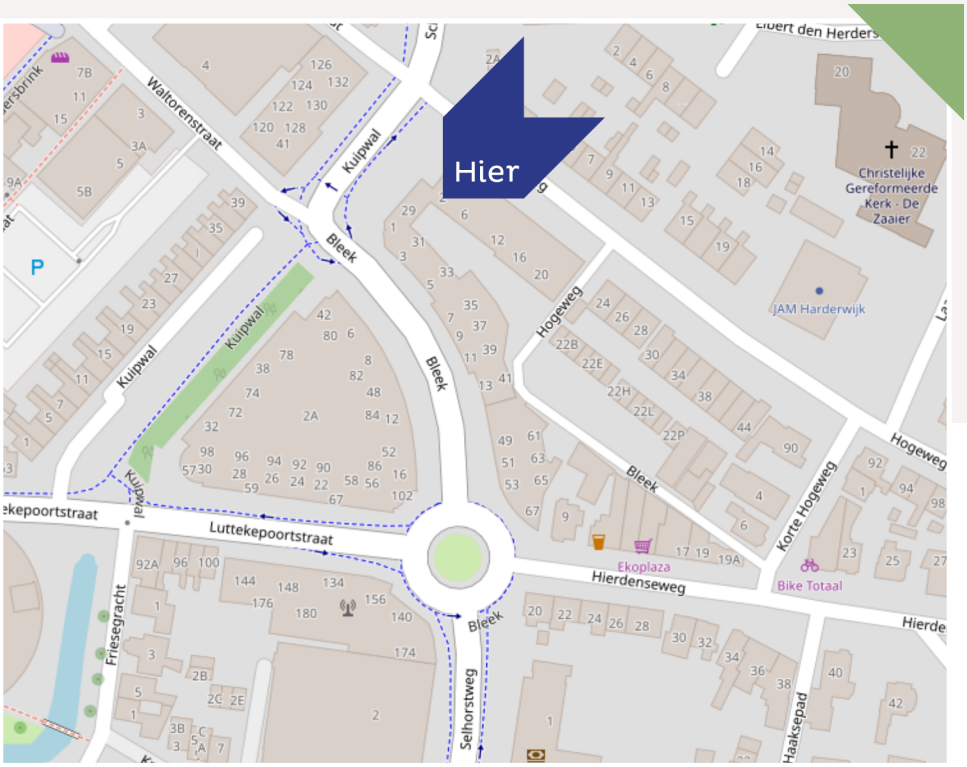
Je wilt jouw huis verkopen en natuurlijk voor de beste prijs, aan de beste koper. Tijdens de verkoop van een huis zijn er heel wat zaken waarbij stilgestaan moet worden. Welke verkoopstrategie past het beste bij jou en bij jouw huis? Hoe onderhandel je over de prijs? Wat zijn de valkuilen? Bij een verkoopproces 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 van jouw woning haalt.
Wij verzorgen geheel GRATIS een waardebepaling van jouw huidige woning!

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.

U vindt ons kantoor hier



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

VAN DER HOEK
MAKELAARDIJ

Woon jij hier binnenkort?

info@vanderhoekmakelaardij.nl
+31 (0) 341 – 41 22 41



Wat is jouw woning waard?

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

NVM

Van der Hoek Makelaardij

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

VANDERHOEKMAKELAARDIJ.NL