VAN DER HOEK
MAKELAARDIJ



Te koop

Harderwijk
Scheepssingel 21

Tussenwoning met
124 m² woonoppervlakte

NVM

VANDERHOEKMAKELAARDIJ.NL

Tussenwoning uit 1875 (volledig verbouwd).

Woonoppervlakte: 124 m²

Perceeloppervlakte: 113 m²

Inhoud van de woning: 431 m³

Bijgebouwen: Vrijstaande berging

Buitenruimte: Achterplaats

Kamers: 5, waarvan 4 (slaap)kamers

Isolatie: dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

Cv-ketel: Remeha 2022

Ligging: op een rustige plek aan de rand van de historische binnenstad van Harderwijk

Parkeren: Parkeervergunningen

Energielabel

B

Bijzonder:

Ruime en direct te betrekken gezinswoning met vrij uitzicht op groen.



Omschrijving
Scheepssingel 21

Volledig verbouwde gezinswoning met 4 (slaap)kamers en een achterplaats op het westen, op een unieke plek aan de rand van de historische binnenstad van Harderwijk.

Rustig wonen met de binnenstad, haven en boulevard om de hoek. Deze ruime en direct te betrekken woning beschikt over een riante doorzonwoonkamer, moderne keuken en in totaal 4 (slaap)kamers, waarvan één multifunctionele kamer op de begane grond. Ook de uitvalswegen zijn snel bereikbaar.

De woning bestond oorspronkelijk uit twee afzonderlijke woningen, die zijn samengevoegd tot één royaal woonhuis. De huidige eigenaren hebben de woning in de afgelopen zeven jaar gestript en grondig verbouwd. Het resultaat is een ruime gezinswoning die direct te betrekken is.

Begane grond
Via de entree zijn de kast, de toiletruimte met hangend toilet en fonteintje en een multifunctionele kamer bereikbaar. Deze ruimte kan bijvoorbeeld worden gebruikt als extra slaapkamer of kantoor.



Vraagprijs: € 710.000,- k.k.



En verder...

De ruime doorzonwoonkamer is voorzien van een houten multiplankvloer met een eiken toplaag (6 mm), een open wenteltrap en airconditioning. Vanuit het zitgedeelte aan de voorzijde is er vrij uitzicht op het groen. Aan de achterzijde is volop ruimte voor een grote eettafel en bevindt zich de doorgang naar de halfopen keuken.

Vanuit de woonkamer is ook de praktische bijkeuken bereikbaar, met aansluitingen voor de wasmachine en droger en de aanwezige installaties.

De moderne keuken dateert uit 2021 en is uitgevoerd met een kookeiland, een oven, een magnetron met grillfunctie, een kookplaat, een geïntegreerde afzuigkap met afvoer naar buiten en een vaatwasser.

Een bijzonder detail is het keukenraam dat volledig kan worden opengeschoven, waardoor een directe verbinding ontstaat met de bartafel aan de buitenzijde. Via de openslaande tuindeuren in de woonkamer is de achterplaats direct bereikbaar.

Op de begane grond is een geïsoleerde betonnen vloer aangebracht met vloerverwarming.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide voorzien van een massief eikenhouten vloer. Eén slaapkamer beschikt over een dakkapel en een kast met de cv-ketel. Ook op deze verdieping is airconditioning aanwezig. De royale badkamer, die voorheen als slaapkamer in gebruik was, is ingericht met een vrijstaand ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en hangend toilet. De badkamer heeft een gietvloer met elektrische vloerverwarming.

Tweede verdieping/zolder
Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping en komt direct uit in een (slaap)kamer met dakkapel en dakraam. Achter het knieschot is extra bergruimte aanwezig.

Buitenruimte
De achterplaats ligt op het westen en beschikt over een bartafel bij het keukenraam en een berging. Via deze berging is de woning ook achterom bereikbaar.

Duurzaamheid en onderhoud
De woning heeft energielabel B en is goed geïsoleerd. De woning beschikt over airconditioning op zowel de begane grond als de eerste verdieping. De cv-ketel dateert uit 2022.



Direct te betrekken!



En verder...

Bij de verbouwing in de afgelopen zeven jaar zijn onder meer de elektra en leidingen vervangen en is een gedeelte van de riolering vernieuwd. Ook is het pannendak gerenoveerd/vervangen en zijn, op één na, de platte daken vernieuwd. Aan de rechterzijde zijn de dakpannen vervangen. Daarnaast zijn werkzaamheden aan de buitenzijde uitgevoerd en is de dakgoot vervangen.

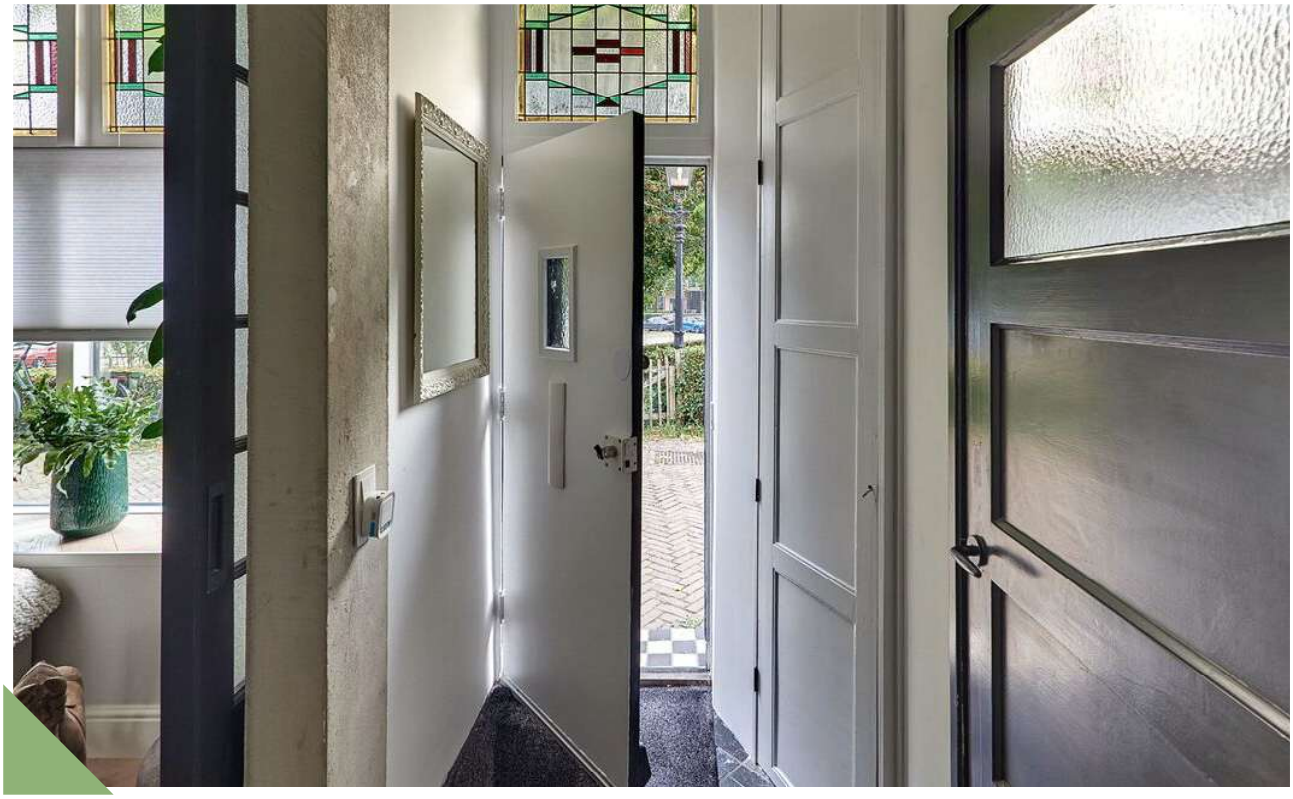
Ligging
De woning ligt op een rustige plek aan de rand van de historische binnenstad van Harderwijk. Het centrum, de haven en boulevard bevinden zich op korte afstand en ook de uitvalswegen zijn snel bereikbaar.

Indeling
Begane grond: entree, kast met water- en gasaansluitingen, toiletruimte, multifunctionele kamer, doorzonwoonkamer met meterkast (tussen de 2 ramen), halfopen keuken en bijkeuken.
1e verdieping: overloop, 2 slaapkamers en badkamer.
2e verdieping: (slaap)kamer en bergruimte.

De aansprekende punten van deze tussenwoning zijn o.a.:
- Volledig gestript en grondig verbouwd;
- Direct te betrekken;
- Ruime doorzonwoonkamer met vrij uitzicht op groen;
- Keuken uit 2021 met kookeiland en inbouwapparatuur;
- 4 (slaap)kamers, waarvan één multifunctionele kamer op de begane grond;
- Achterplaats op het westen met berging en achterom;
- Volledig geïsoleerd en energielabel B;
- Rustige ligging direct aan de rand van de historische binnenstad van Harderwijk;
- Haven, boulevard en centrum op korte afstand.








VAN DER HOEK
MAKELAARDIJ







Riante doorzonwoonkamer voorzien van een houten multiplankvloer met vrij uitzicht op groen.

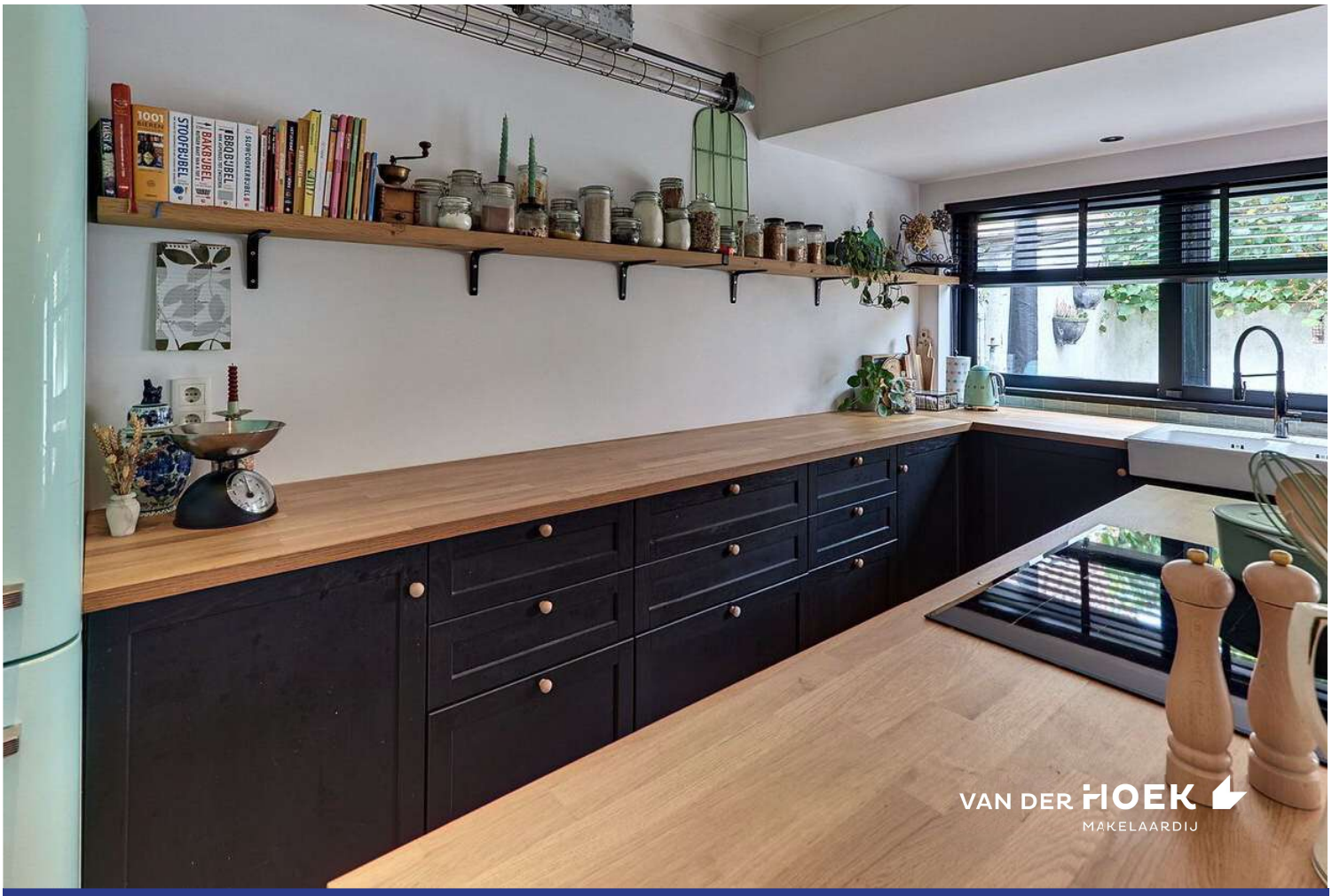






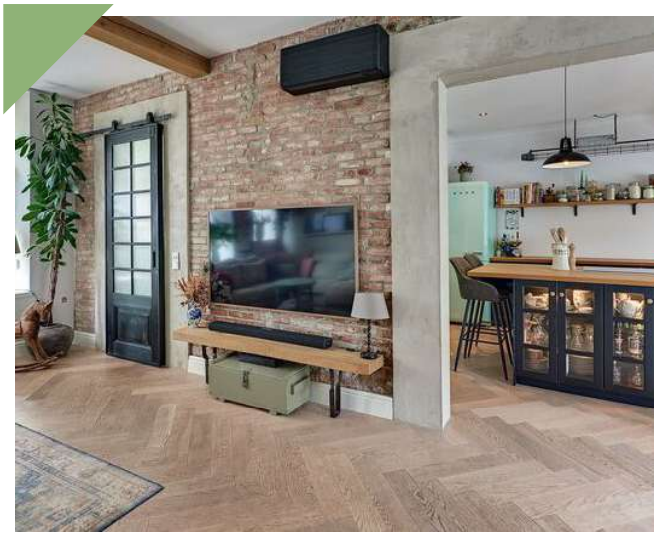





VAN DER HOEK
MAKELAARDIJ









Aan de achterzijde is volop ruimte voor een eettafel en bevindt zich de doorgang naar de keuken en bijkeuken.



Openslaande tuindeuren naar achterplaats.







Via de entree zijn de toiletruimte en de multifunctionele kamer bereikbaar.

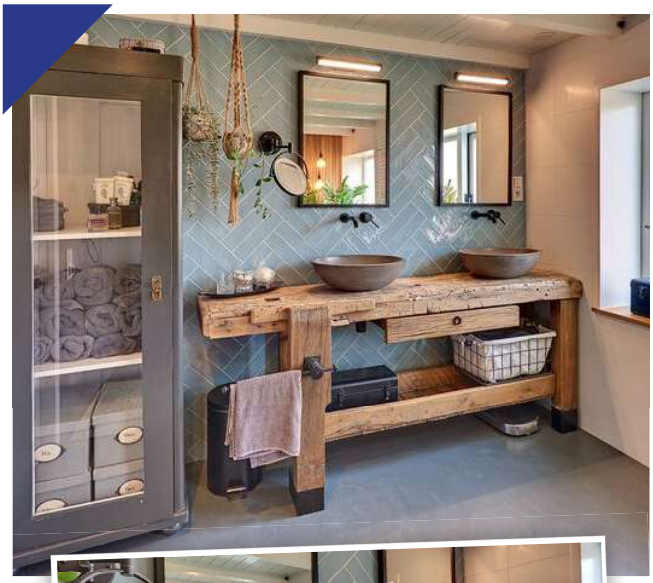




2 slaapkamers en badkamer op de verdieping.




VAN DER HOEK
MAKELAARDIJ



















Zolderverdieping met slaapkamer en op de begane grond nog een praktische bijkeuken.









Haven, boulevard & centrum om de hoek!









Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	✓		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
Losse (hang)lampen		✓	
Alle hang, muur- en plafond lampen gaan mee		✓	
(/losse) kasten, legplanken			
Eiken planken in de keuken		✓	
Hardhouten planken op zolder		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails			✓
Gordijnen			✓
Overgordijnen			✓
Rolgordijnen	✓		
Jaloezieen	✓		
(Losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	✓		
Parketvloer	✓		
Houten vloer(delen)	✓		
Plavuizen	✓		
Interieur			
Designradiator(en)	✓		
Radiatorafwerking	✓		
Overige			
Lijst met vogel voor meterkast	✓		
Murphy bed kamer begane grond		✓	
Bureau kamer begane grond		✓	

Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Tweepersoonsbed zolderverdieping			✓
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	✓		
Afzuigkap	✓		
Magnetron	✓		
Oven	✓		
Koelkast		✓	
Vriezer		✓	
Koel-vriescombinatie		✓	
Vaatwasser	✓		
Koffiezetapparaat		✓	
Keukenaccessoires			
Eiken planken boven keukenblok		✓	
Wijnrek			✓
Toilet			
Toilet	✓		
Toiletborstel(houder)	✓		
Fontein	✓		
Badkamer			
Ligbad	✓		
Douche (cabine/scherm)	✓		
Wastafel			✓
Wastafelmeubel			✓
Planchet	✓		
Toiletkast		✓	

Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Toilet	✓		
Toiletrolhouder		✓	
Toiletborstel(houder)	✓		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders		✓	
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Zonwering buiten	✓		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	✓		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Losse potten in de tuin (voor en achter)		✓	
Buitenverlichting	✓		
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		
Vlaggenmast(houder)	✓		

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?	Geveltuin voorzijde huis, in overleg met gemeente geplaatst. Daarnaast hebben we met alle buren samen een gezamelijke moestuin tegenover ons huis.
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?	Recht van voetpad en algemene verkoopvoorwaarde Harderwijk van toepassing. Akte van levering ligt ter inzage bij de makelaar. Inzage voor aankoop wordt geadviseerd.
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?	
1 i	
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Ja
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	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:	
1 k	
Is er sprake van onteigening?	Nee
1 l	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	
Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:	
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?	
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?	
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?	
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	
Zo ja, hoeveel?	
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	
Zo ja, welke?	
1 m	
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?	
1 n	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	
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?	
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?	
1 q	
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
1 r	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?	Nee
Zo ja, waarom?	
1 s	
Hoe gebruikt u de woning nu?	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?	
Gevels	
2 a	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Ja

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, waar?	Achtergevel bij de deur is steens gebouwd en heeft geen hinderlijke maar wel enige vochtdoorslag. Gezien de voorzetwand gebeurd er niks met de muur, maar op de randen van de vloer kun je zien dat er enige vochtigheid in de muur zit. Omdat er vloerverwarming aanwezig is slaat dit niet door.
2 b	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
2 c	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Voorzetwanden met steenwol 6cm dik.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	Zolderdak is niet nageisoleerd, maar het dak is wel nieuwer dan het bouwjaar van het huis. Voorgevel rondom ramen slaapkamer (babykamer) eerste verdieping vooraan het huis heeft geen voorzetwand/ isolatie.
2 d	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Ja
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	De volledige gevel van het huis is afgelopen maanden opnieuw gewit/geverfd.
Dak(en)	
3 a	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	Dak dakkapel zolder: medio 2022. Dak slaapkamer (babykamer): 2019. Dak slaapkamer (master bedroom): onbekend. Dak keuken: medio 2020 Dak bijkeuken: onbekend, wel geconserveerd in 2023.
Overige daken:	Alle schuine daken lagere huis: eind 2023/begin 2024. Dak volledig vervangen en langs binnen en buiten geisoleerd. Hogere huis: alles gecheckt/nagelopen eind 2023, alleen zijkant van het dak (tegen het lagere huis aan) is toen vervangen.
3 b	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	Overal. Maar, elke lekkage is verholpen.
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?	
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?	Volledige dak lagere huis in eind 2023/begin 2024. Zijkant aangrenzend aan lagere dak waren de dakpannen slecht dus vernieuwd, evenals de panlatten.
3 e	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Nee

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Alle platte daken zijn na geïsoleerd aan de binnenkant met 10 of 12cm steenwol.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Dak hogere huis is niet geïsoleerd.
3 f	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
3 g	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	Dakgoot achterzijde vervangen begin 2026.
Kozijnen, ramen en deuren	
4 a	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?	Hout, m.u.v. deur en raam achter op beneden verdieping, die zijn van aluminium.
4 b	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2026
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Zo ja, door wie?	
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?	Een mix van glas in lood, enkel glas, "normaal" dubbelglas en HR++ glas - Het raam van de dakkapel op zolder, het kleine raampje van de dakkapel dat open kan, heeft een klein scheurtje en zou vervangen moeten worden. - In één klein glaasje van het glas in lood in het kantoor op de benedenverdieping (een klein paars glaasje) zit een barst.
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	Enkel glas: gekleurde glas in lood ramen beneden (woonkamer, hal en kantoor).
4 f	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden	
5 a	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Ja
Zo ja, waar?	Geen ernstige doorslag: achterdeur beneden verdieping, zie eerdere vermelding.
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?	- Lekkage geweest voordat het dak (lagere huis) en de dakgoten achter (hogere huis) vernieuwd waren. Dit is opgelost met vernieuwen van dak en dakgoten. Scheuren/ beschadigingen zijn daarna hersteld. - De vloeren beneden: de houten vloer in de woonkamer heeft wat overduidelijke gebruikerssporen. - De vloer in het kantoortje beneden heeft ook wat imperfecties
5 d	
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?	Ja
Zo ja, waar?	Overal, alles vervangen.
5 e	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Zo ja, waar?	De houten vloer op de begane grond is vervangen door een betonnen vloer
5 f	
Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Eind 2018/begin 2019, isolatie met dikke piepschuimen isolatieplaten. Waarna gewapend beton is gestort, vloerverwarming is gelegd en daarop een zandcement vloer is gestort.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Kantoortje/kamertje aan de voorzijde van het lagere huis
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?	Nee
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

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	
Installaties	
7 a	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?	CV ketel en Airconditioning
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Merk van de installatie(s):	Remeha Daikin
Type(nummer) van de installatie(s):	CV ketel: Remeha Tzerra Ace 39c CW5 Airco: Daikin Stylish Split Unit
Installatiedatum van de installatie(s):	CV ketel 2022 Airco's: medio 2022
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	Vorig jaar
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	H-Tec
7 b	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	
7 c	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
7 d	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	
7 e	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
7 f	
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Ja
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	Ja
warm water:	Ja
overig, namelijk	
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	In de badkamer
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Op de begane grond met uitzondering van de werkkamer/ kantoor.
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	
7 g	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
7 h	
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Nee
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper?	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?	
Functioneren alle zonnepanelen?	
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	
Zo ja, welke?	
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	
Installateur:	
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	
Aantal kWh:	
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	
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 geveegd/gereinigd?	N.V.T.
7 j	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	N.V.T.
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	
7 k	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	Volledige elektrische installatie vervangen tijdens de verbouwing. Groepenkast vernieuwd in 2019. (De meterkast zit in de woonkamer tussen de 2 ramen in. In de hal zit alleen de water- en gasaansluitingen).
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?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	2020
7 n	
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
7 o	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Nee
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	
Sanitair, riolering en keuken	
8 a	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	Gebruikssporen - De houten vensterbank in de badkamer boven heeft een vlek door een van de lekkages die we hebben gehad, het lek is allang verholpen (net als alle andere lekkages) maar hier is de schade nog wel zichtbaar. - De kookplaat is gebarsten aan het hoekje. Doet niks af aan zijn functioneren.
8 b	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	2020
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?	Nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	
8 g	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2021
8 h	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2021
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?	1875. De afgelopen 7 jaar is de woning grondig verbouwd.
9 b	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?	Nee
Zo ja, welke en waar?	Gezien het bouwjaar is het niet uit te sluiten dat er ergens in de woning asbesthoudende materialen aanwezig zijn. De asbestclausule is 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?	
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?	Nee
9 g	
Heeft u elders lekkages gehad?	Nee
9 h	
Is de grond verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	
9 i	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	NVT
9 j	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?	Nee
Zo ja, waar?	
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?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
9 l	
Is er sprake van chloridеschade (betonrot)?	Nee
Zo ja, waar?	
9 m	
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	De woning is de afgelopen 7 jaar grondig verbouwd.
Zo ja, in welk jaartal?	2018 t/m 2026
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Combinatie van uitgevoerd werk door erkende aannemer en eigen werk.
9 n	

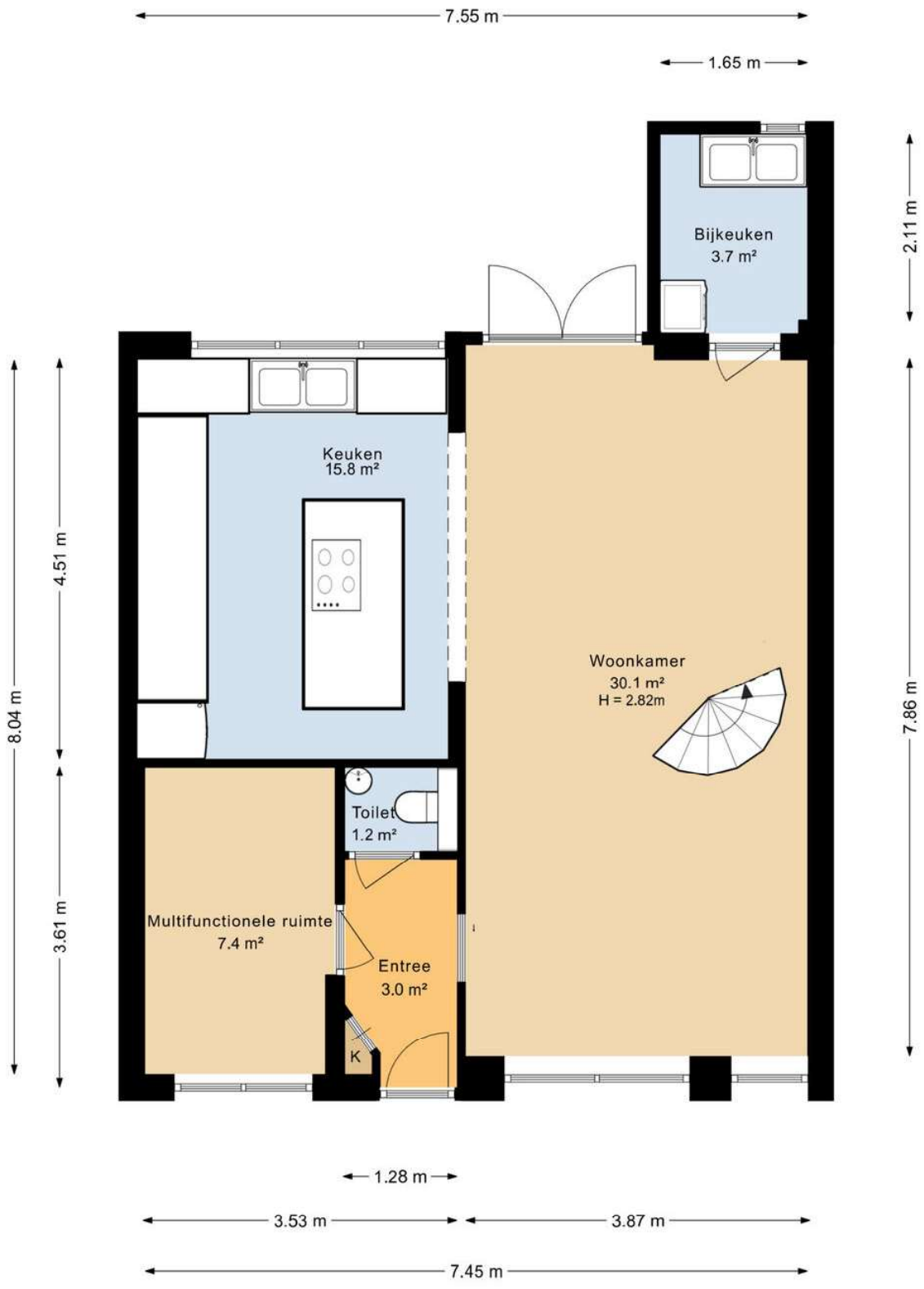
Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	De woning heeft een energielabel B geldig tot 30 juli 2036.
Vaste lasten	
10 a	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	494
Belastingjaar?	2026
10 b	
Wat is de WOZ-waarde?	540000,00
Peiljaar?	2025
10 c	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	198
Belastingjaar?	2026
10 d	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	195
Belastingjaar?	2026
10 e	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	0
Elektra:	0
Water:	21
Stadsverwarming:	
Anders:	Gas + licht samen: 278euro
Te weten:	
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m^3):	1124
Elektriciteit hoog (kWh):	2209
Elektriciteit laag (kWh):	1841
Elektriciteit totaal (kWh):	4050
Water (m3):	253
Stadsverwarming (GJ):	N.v.t.
Anders:	
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	3
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:	

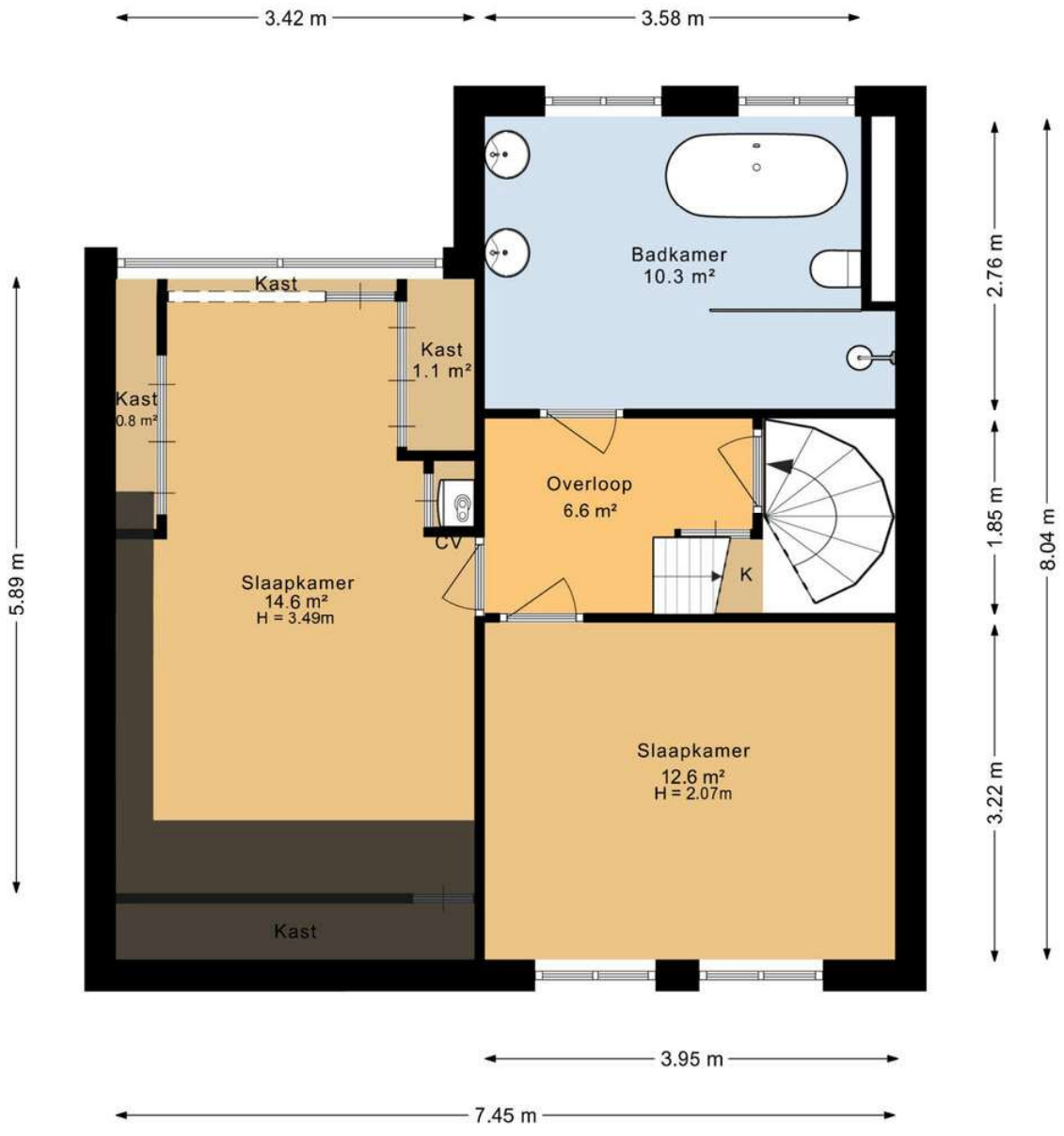
Vragenlijst

Vraag	Antwoord
10 g	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	0
Heeft u alle canons betaald?	NVT
Is de canon afgekocht?	NVT
Zo ja, tot wanneer?	
10 h	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Ja
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	115euro, parkeervergunning P9A
10 i	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Ja
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	Informatie inzake de parkeervergunning op te vragen bij de gemeente Harderwijk
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	115
Garanties	
11 a	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	Nee
Zo ja, welke?	
Nadere Informatie	
12 a	
Overige zaken	- Het raam van de dakkapel op zolder, het kleine raampje van de dakkapel dat open kan, heeft een klein scheurtje en moet eigenlijk vervangen moeten worden. - In één klein glaasje van het glas in lood in het kantoor (een klein paars glaasje) zit een barst. - Bij de voordeur is geen deurbel aanwezig. Ook is er geen aansluiting voor een deurbel aanwezig. Wanneer er een tussen verkoper en koper een mondelinge overeenkomst wordt gesloten zal dit worden vastgelegd in een koopovereenkomst conform het Model NVM. Door de schriftelijkheidsvereiste is er namelijk pas een overeenkomst op het moment dat door alle betrokken partijen de handtekening onder de koopovereenkomst is gezet. In de koopovereenkomst zullen de volgende clausules worden toegevoegd: - Notariskeuze koper. - Asbestclausule. - Ouderdomsclausule. - Artikel over de waarborgsom. - Artikel over de informatie-/onderzoeksplicht. De nadere uitwerking van deze clausule(s) zijn op te vragen bij de makelaar.

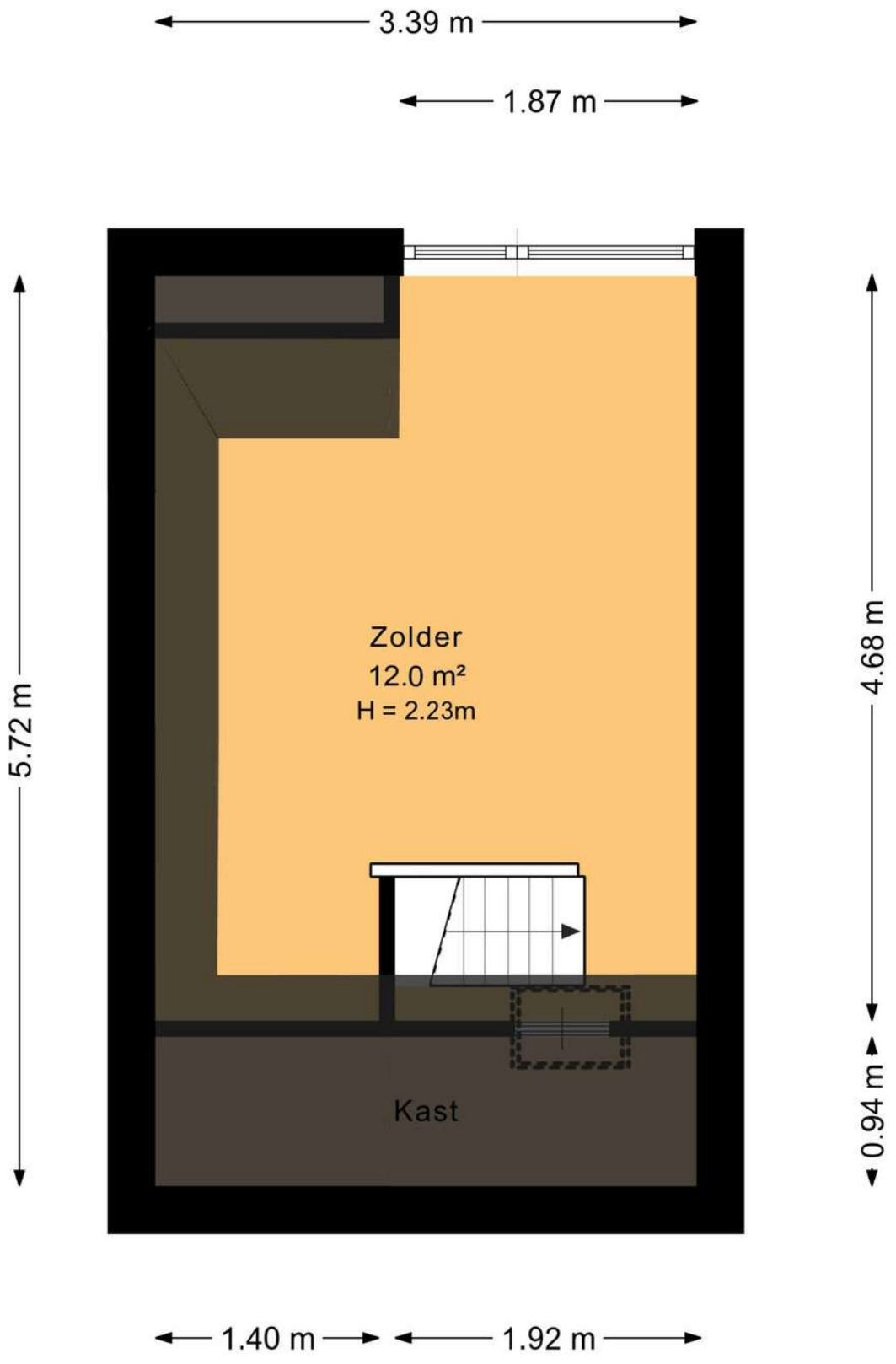
Plattegrond



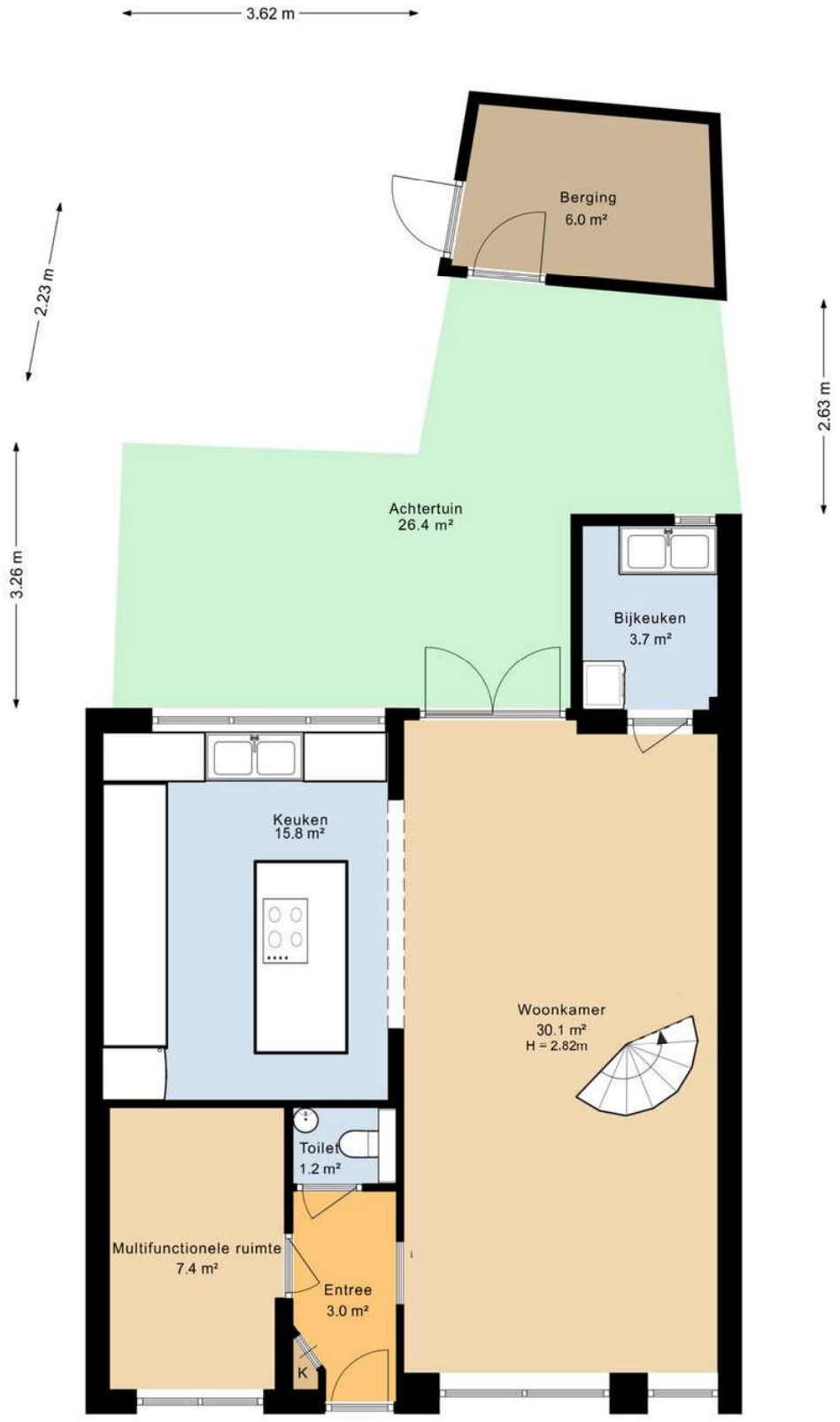
Plattegrond



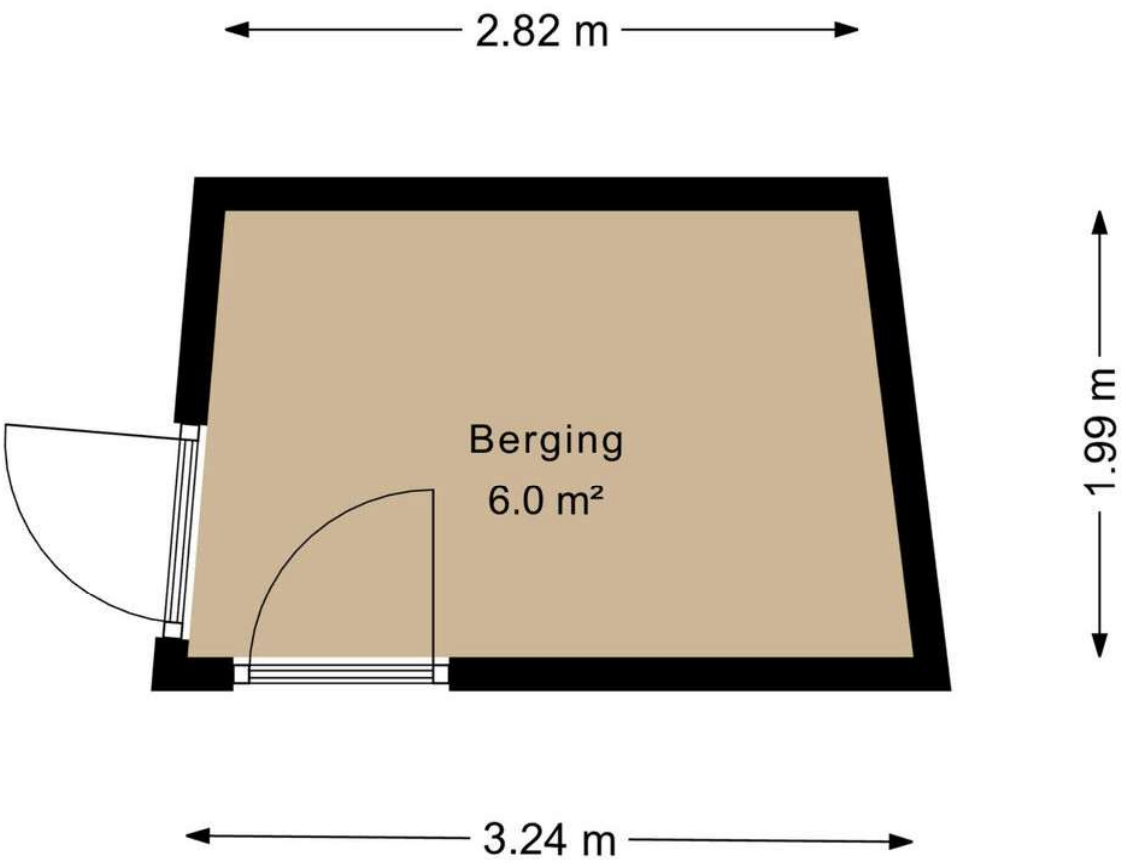
Plattegrond



Plattegrond



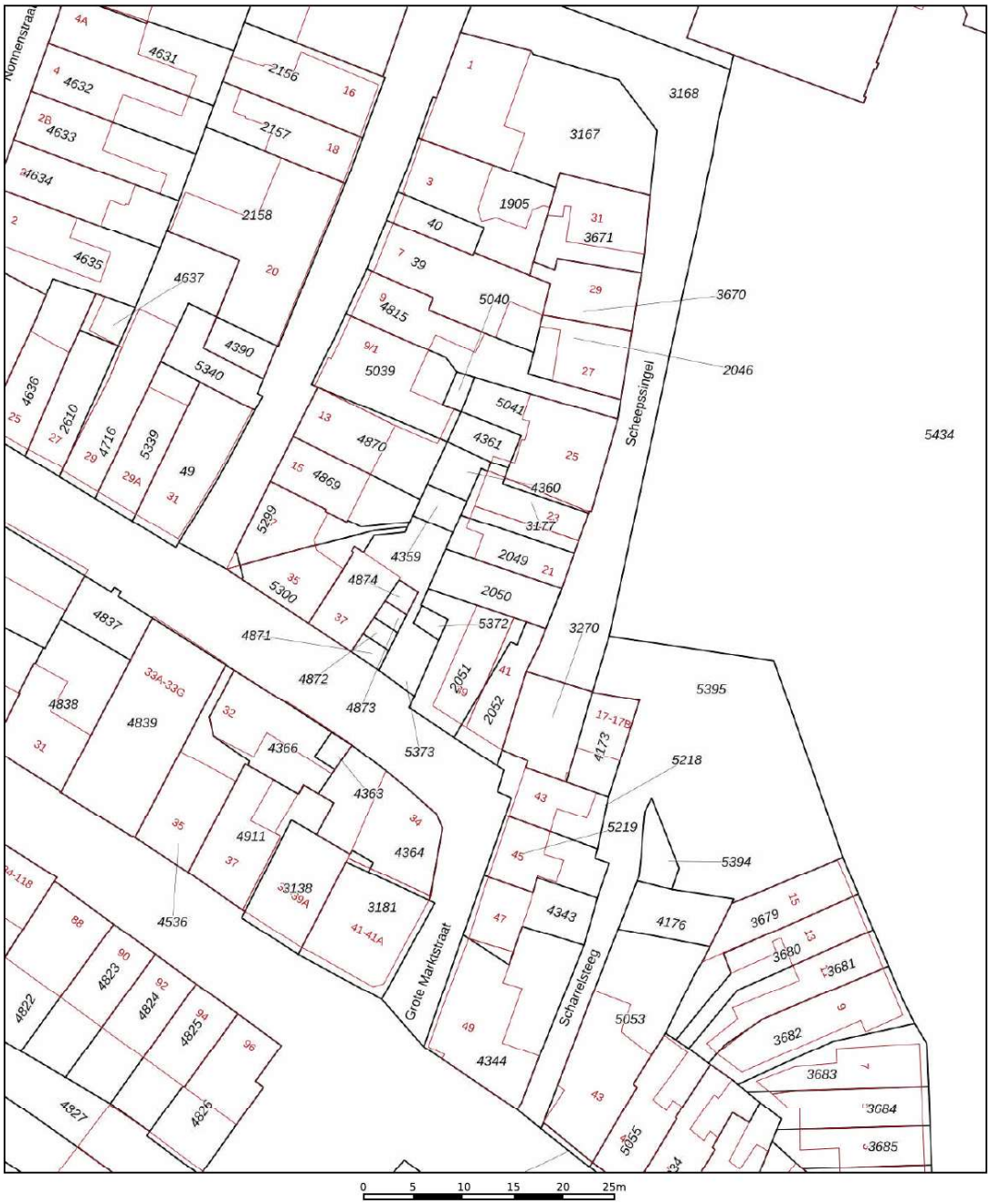
Plattegrond



Kadaster: Harderwijk, Sectie E, perceel 2049, 2050 en 4359

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Harderwijk
Sectie	E
Perceel	2050

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.

kadaster

Wonen in Harderwijk

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

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

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

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

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

Beleef het in Harderwijk!





Over de wijk
Binnenstad/Centrum Harderwijk

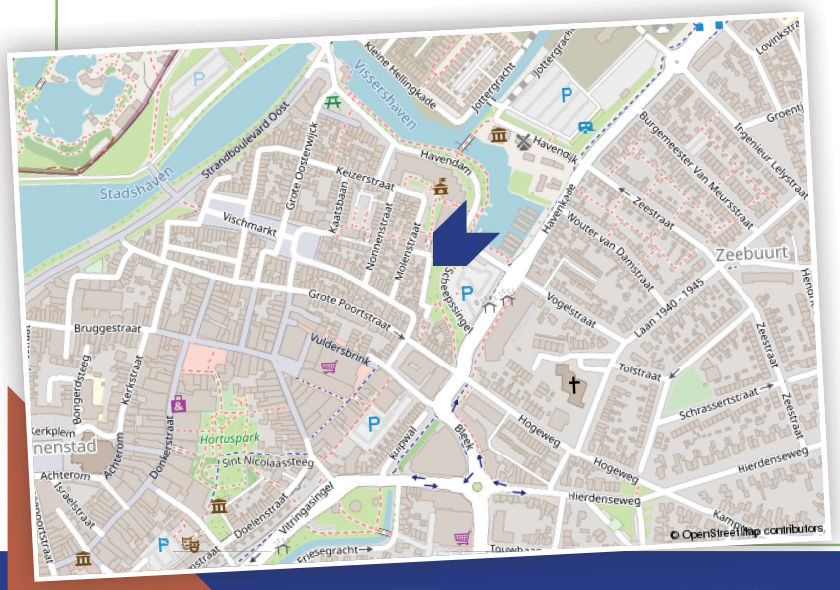
De binnenstad ('binnen de wallen en de stadsmuur') van Harderwijk, ook wel het centrum van Harderwijk genoemd, heeft een historische uitstraling met als hart de Markt. Voor bewoners is de binnenstad een aantrekkelijke leefomgeving en een geweldige plek om te wonen. Harderwijk is een levendige, historische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





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

Scheepssingel 21



Wonen in een historische omgeving midden in de gezelligheid.

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

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

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

3) Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij jouw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

5) Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle 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.

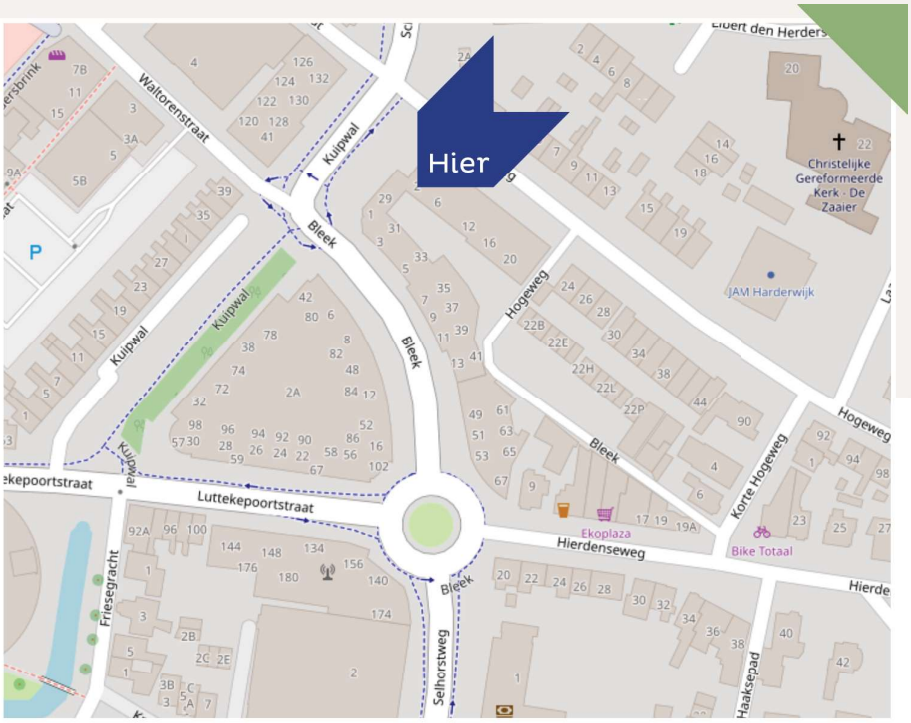
Je wilt jouw huis verkopen en natuurlijk voor de beste prijs, aan de beste koper. Tijdens de verkoop van een huis zijn er heel wat zaken waarbij stilgestaan moet worden. Welke verkoopstrategie past het beste bij jou en bij jouw huis? Hoe onderhandel je over de prijs? Wat zijn de valkuilen? Bij een verkoopproces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