VAN DER HOEK
MAKELAARDIJ

Te koop

Harderwijk
Krommekamp 163

Twee onder een kapwoning met
136 m² woonoppervlakte

NVM

VANDERHOEKMAKELAARDIJ.NL

Twee onder een kapwoning uit 1991 van 136 m²

Woonoppervlakte: 136 m²

Perceeloppervlakte: 246 m²

Inhoud van de woning: 471 m³

Bijgebouwen: Afsluitbare overkapping

Buitenruimte: Voortuin en achtertuin

Kamers: 5, waarvan 4 slaapkamers

Isolatie: Volledig geisoleerd vanuit de bouw

Cv-ketel: Remeha hybride 2023

Ligging: in een rustige groene omgeving in de woonwijk Frankrijk met scholen, winkels en sportvoorzieningen op korte afstand.

Parkeren: openbaar parkeren, op eigen terrein

Energielabel

A

Bijzonder:

Ruime gezinswoning met volop leefruimte, vier slaapkamers en een heerlijke achtertuin!

Omschrijving
Krommekamp 163

Uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning met vier slaapkamers, eigen oprit, carport en een royale achtertuin met afsluitbare overkapping!

Op zoek naar een ruime gezinswoning met volop leefruimte, vier slaapkamers en een heerlijke achtertuin?

Deze uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning in de geliefde woonwijk Frankrijk heeft het allemaal! Een royale woonkamer met open haard, een ruime open keuken met spoeleiland, een moderne badkamer, een praktische bijkeuken en een brede, diepe achtertuin met een sfeervolle overkapping. Bovendien beschikt de woning over een eigen oprit en een carport met lichtkoepel.

De woning is gebouwd in 1991, heeft een woonoppervlakte van circa 136 m², staat op een perceel van 246 m² en beschikt over energielabel A. De woning is vanuit de bouw geïsoleerd en in de afgelopen jaren verder verduurzaamd met onder andere 8 zonnepanelen (2022) en een hybride cv-installatie (2023).

Vraagprijs: € 639.500,- k.k.

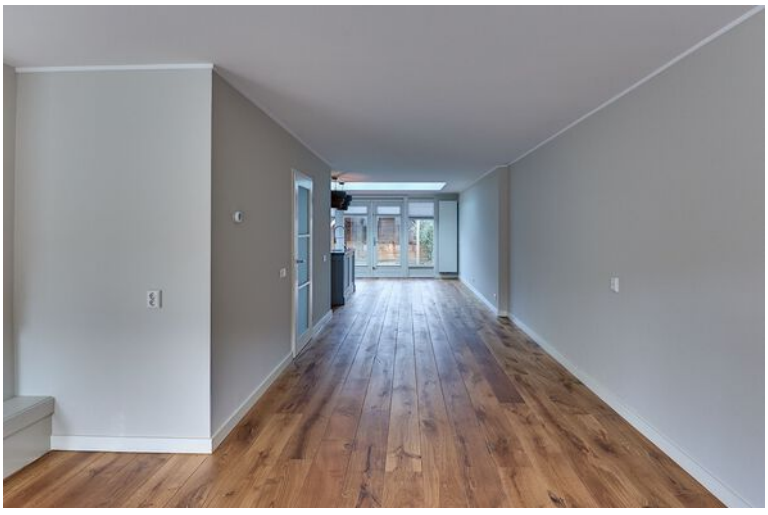
En verder...

Begane grond
Door de uitbouw aan de achterzijde is op de begane grond een bijzonder ruime leefruimte ontstaan. De entree aan de zijkant van de woning en de centraal gelegen hal zorgen voor een speelse indeling, met een gezellig zitgedeelte met open haard aan de voorzijde en een royale open keuken aan de achterzijde.

De keuken is voorzien van een spoeleiland en diverse inbouwapparatuur, waaronder een vernieuwde vaatwasser en afzuigkap. De lichtkoepel in de uitbouw zorgt voor extra daglicht, terwijl de openslaande deuren een directe verbinding vormen met de achtertuin.

Bijkeuken
Een ander praktisch pluspunt is de voormalige aangebouwde garage, die momenteel in gebruik is als bijkeuken. Deze ruimte is zowel binnendoor vanuit de keuken als via de carport bereikbaar en beschikt over een keukenblok met spoelbak, een wasmachineaansluiting en een kastenwand. Ook vanuit de bijkeuken is de achtertuin toegankelijk.

Verdiepingen
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de moderne badkamer, die in 2023 is vernieuwd. De badkamer is ingericht met een wastafelmeubel, een inloopdouche, een vrijhangend toilet en een verwarmingspaneel. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar een ruime vierde slaapkamer is gerealiseerd. Daarnaast is hier volop bergruimte aanwezig en bevindt zich de cv-installatie.



Veel leefruimte!

En verder...

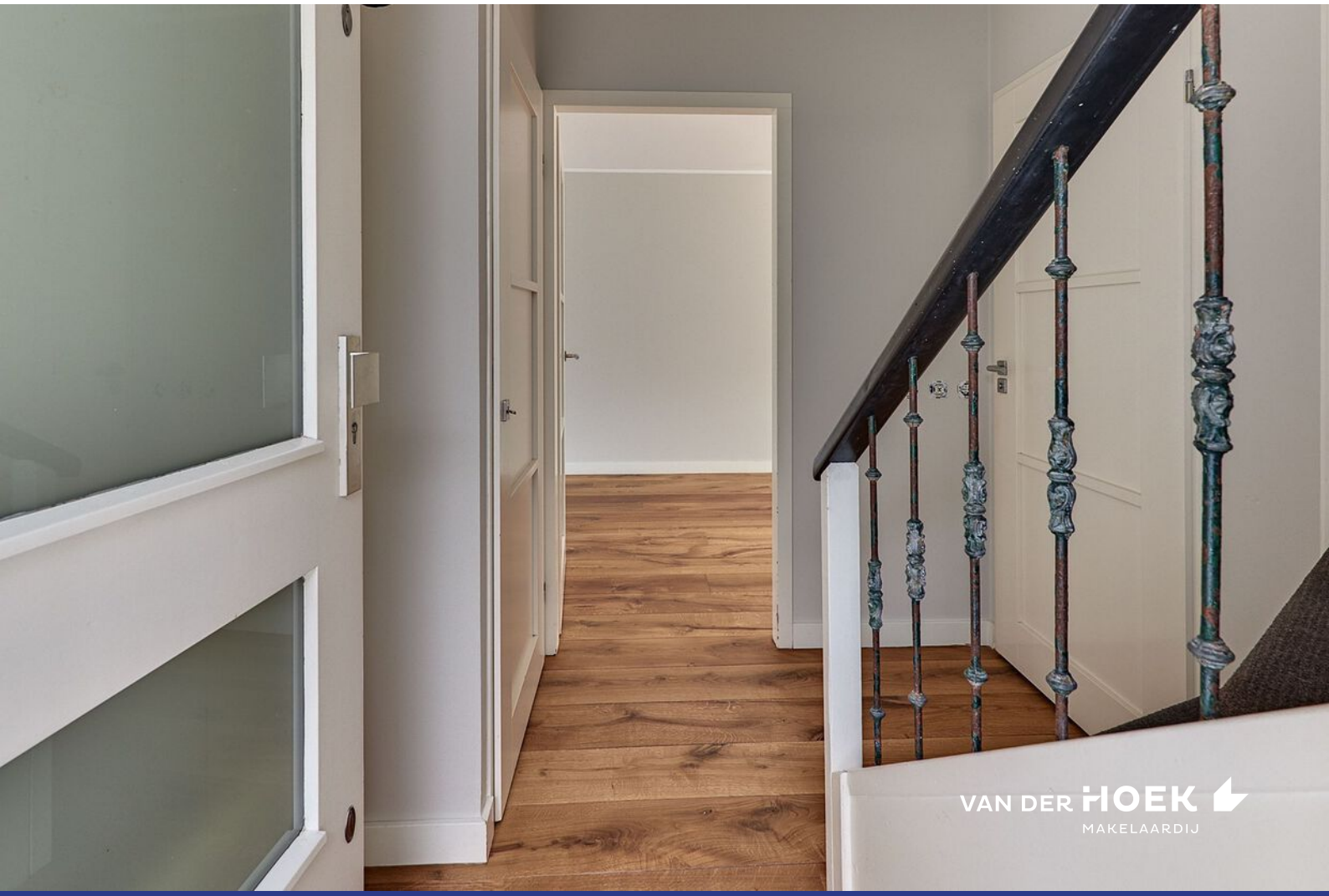
Buitenruimte
Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De brede en diepe achtertuin biedt volop ruimte om van het buitenleven te genieten. Dankzij de royale afmetingen is er gedurende de dag altijd wel een plekje in de zon te vinden. De tuin is aangelegd met diverse plantenborders, struiken en bomen en beschikt over een houten berging. De overkapping strekt zich uit over de volledige breedte van de tuin en is voorzien van glazen schuifpanelen. Hierdoor ontstaat een fijne, beschutte plek waar je ook bij minder mooi weer heerlijk kunt zitten. Daarnaast is de tuin bereikbaar via een achterom.

Ligging
De ligging maakt het geheel compleet. De woning bevindt zich in de woonwijk Frankrijk, op de overgang tussen Harderwijk en het buitengebied van Hierden. Hier woon je in een rustige, groene omgeving, terwijl scholen, winkels en sportvoorzieningen zich op korte afstand bevinden. Ook de uitgestrekte bossen van de Veluwe en het gezellige centrum van Harderwijk zijn eenvoudig bereikbaar. Een aantrekkelijke woonomgeving voor wie ruimte, rust en dagelijkse voorzieningen graag combineert.

Indeling
Begane grond: entree, hal, meterkast, toilet, woonkamer, open keuken en bijkeuken.
1e etage: overloop, drie slaapkamers en badkamer.
2e etage: via vaste trap bereikbare vierde slaapkamer met bergruimte en cv-opstelling.

De aansprekende punten van deze woning zijn o.a.:
- Uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning met veel leefruimte;
- Vier slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen;
- Ruime woonkamer met open haard;
- Royale open keuken met spoeleiland en lichtkoepel;
- Praktische bijkeuken in de voormalige aangebouwde garage;
- Moderne badkamer, vernieuwd in 2023;
- Brede en diepe achtertuin met gunstige zonligging;
- Overkapping over de volledige breedte met glazen schuifpanelen;
- Achtertuin met achterom en kleine houten berging en royale afsluitbare overkapping;
- Eigen oprit en aangebouwde carport;
- Energielabel A en vanuit de bouw geïsoleerd;
- 8 zonnepanelen, geplaatst in 2022;
- Remeha hybride HR-combiketel uit 2023;
- Rustige ligging in de woonwijk Frankrijk, nabij het buitengebied van Hierden;
- Scholen, winkels, sportvoorzieningen en de Veluwse bossen op korte afstand;
- Woning staat leeg en is op korte termijn beschikbaar.

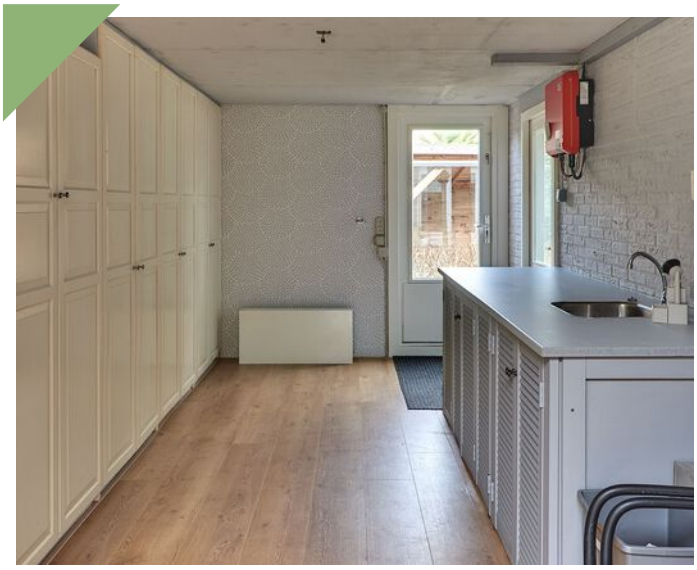
Royale open keuken!



Gezellig zitgedeelte met open haard aan de voorzijde.

Speelse indeling door centrale hal.

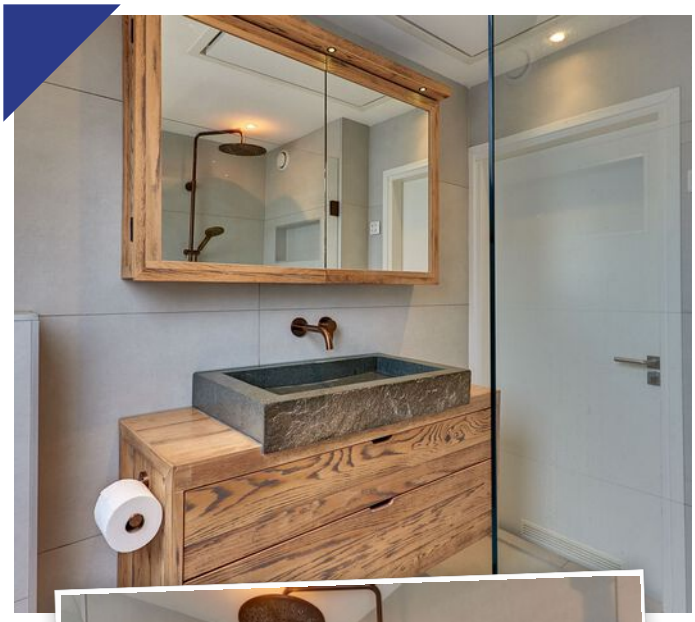
VAN DER HOEK
MAKELAARDIJ



De voormalige aangebouwde garage is in gebruik is als bijkeuken, vanuit de keuken en via de carport bereikbaar!

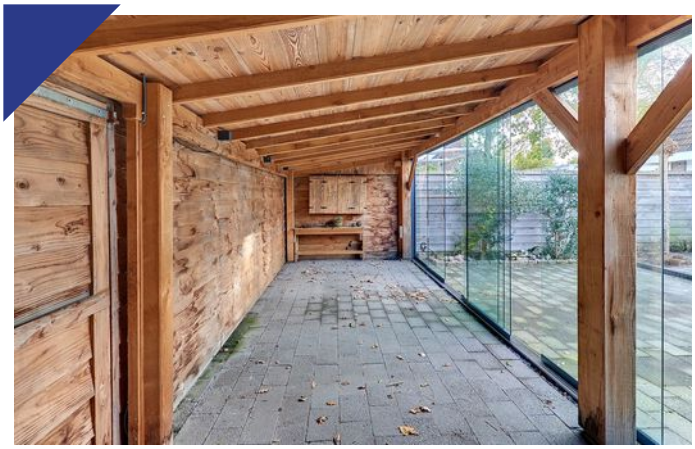
Entree/hal met trapopgang en toiletruimte.

Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers en de moderne badkamer, vernieuwd in 2023!



Op de tweede verdieping is een ruime vierde slaapkamer gerealiseerd en veel extra bergruimte.

Royale afsluitbare overkapping.



Eigen oprit met carport!

Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	✓		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
Lampen keuken	✓		
(Losse) kasten, legplanken			
kastenwand	✓		
aanwezige losse kast	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Vitrages	✓		
Jaloezieen	✓		
(Losse) horren/rolhorren	✓		
Raamdecoratie keuken	✓		
Raamdecoratie slaapkamers	✓		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	✓		
Houten vloer(delen)	✓		
Plavuizen	✓		
Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✓		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis	✓		
Afzuigkap	✓		
Magnetron	✓		
Combi-oven/combimagnetron	✓		

Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Vriezer	✓		
Vaatwasser	✓		
Keukenaccessoires			
Keukenblok bijkeuken	✓		
Kasten bijkeuken	✓		
Toilet			
Toilet	✓		
Toiletrolhouder	✓		
Fontein	✓		
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	✓		
Wastafelmeubel	✓		
Toiletkast	✓		
Toilet	✓		
Toiletrolhouder	✓		
Spiegel	✓		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Rolluiken	✓		
Zonwering buiten	✓		
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	✓		

Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Buitenverlichting	✓		
Overkapping	✓		
Containerombouw	✓		
(Sier)hek	✓		

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, akte van levering met o.a. verwijzing naar de algemene uitgifte voorwaarden van de gemeente zijn ter inzage via de makelaar.
1 g	
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
1 h	
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op 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?	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

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	
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?	
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?	Nee
Zo ja, waar?	
2 b	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
2 c	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Ja
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Niet bekend
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Dit is bij verkoper niet bekend, aangezien verkoper de woning niet zelf heeft bewoond.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Niet bekend
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	Het is niet bekend of alle gevels volledig zijn geïsoleerd. Volgens het energielabel variëren de Rc-waarden van de gevels van 1,19 tot 4,50 m²K/W. Dit duidt op verschillen in isolatiewaarden, waarbij sommige gevelgedeelten een beperkte isolerende werking hebben en andere gevelgedeelten goed geïsoleerd zijn. Verkoper heeft de woning niet zelf bewoond en kan hierover geen nadere informatie verstrekken. Bij de aankoop van de woning was geen NVM-vragenlijst van de vorige eigenaren beschikbaar.
2 d	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Niet bekend
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	Dit is bij verkoper niet bekend, aangezien verkoper de woning niet zelf heeft bewoond.
Dak(en)	
3 a	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	Dit is bij verkoper niet bekend, aangezien verkoper de woning niet zelf heeft bewoond.
Overige daken:	Dakpannen vanaf de bouw 1991.
3 b	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Zo ja, waar?	
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?	Nee
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	
3 e	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Niet bekend
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Niet bekend
Overige daken:	Niet bekend

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Het is niet bekend of alle daken volledig zijn geïsoleerd. Volgens het energielabel variëren de Rc-waarden van de daken van 2,00 tot 6,00 m²K/W. Dit duidt op verschillen in isolatiewaarden, waarbij sommige dakgedeelten een matige isolerende werking hebben en andere dakgedeelten zeer goed geïsoleerd zijn. Verkoper heeft de woning niet zelf bewoond en kan hierover geen nadere informatie verstrekken. Bij de aankoop van de woning was geen NVM-vragenlijst van de vorige eigenaren beschikbaar.
3 f	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
3 g	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren	
4 a	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?	Hout
4 b	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Dit is bij verkoper niet bekend, aangezien verkoper de woning niet zelf heeft bewoond. Is geregeld door de vorige eigenaar.
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	
Zo ja, door wie?	Dit is bij verkoper niet bekend, aangezien verkoper de woning niet zelf heeft bewoond. Is geregeld door de vorige eigenaar.
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?	Het is niet bekend welke beglazing overal is toegepast.
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	Het is niet bekend welke beglazing overal is toegepast. Volgens het energielabel variëren de U-waarden van de ramen van 1,80 tot 3,50 W/m²K, wat duidt op verschillen in isolatiewaarden. Ook is het bekend of alle buitendeuren zijn geïsoleerd. Volgens het energielabel variëren de U-waarden van 2,70 tot 3,40 W/m²K, wat duidt op een beperkte isolerende werking. Verkoper heeft de woning niet zelf bewoond en bij aankoop was geen NVM-vragenlijst van de vorige eigenaren beschikbaar.
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?	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?	Nee
Zo ja, waar?	
5 d	
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?	
Zo ja, waar?	Dit is bij verkoper niet bekend, aangezien verkoper de woning niet zelf heeft bewoond.
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
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Tijdens de bouw.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Niet bekend
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Het is niet bekend of alle vloeren volledig zijn geïsoleerd. Volgens het energielabel variëren de Rc-waarden van 2,15 tot 3,50 m²K/W, wat duidt op verschillen in isolatiewaarden. Verkoper heeft de woning niet zelf bewoond en bij aankoop was geen NVM-vragenlijst van de vorige eigenaren beschikbaar.
Fundering, kruipruimte en kelder	
6 a	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Niet bekend
Zo ja, waar?	Dit is bij verkoper niet bekend, aangezien verkoper de woning niet zelf heeft bewoond.
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?	NVT
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Installaties	
7 a	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?	Cv installatie met radiatoren.
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Merk van de installatie(s):	Remeha hybride
Type(nummer) van de installatie(s):	
Installatiedatum van de installatie(s):	2023
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	Dit is bij verkoper niet bekend, aangezien verkoper de woning niet zelf heeft bewoond.
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	
Zo ja, door wie?	Dit is bij verkoper niet bekend, aangezien verkoper de woning niet zelf heeft bewoond.
7 b	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?	
Zo ja, wat is u opgevallen?	Dit is bij verkoper niet bekend, aangezien verkoper de woning niet zelf heeft bewoond.
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?	Nee
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	
warm water:	
overig, namelijk	Niet van toepassing.
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	Niet van toepassing.
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Niet van toepassing.
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	Niet van toepassing.
7 g	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
7 h	
Heeft 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:	8
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?	Dit is bij verkoper niet bekend, aangezien verkoper de woning niet zelf heeft bewoond.
Functioneren alle zonnepanelen?	Niet bekend
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Dit is bij verkoper niet bekend, aangezien verkoper de woning niet zelf heeft bewoond.
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Nee
Zo ja, welke?	
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	Geplaats in 2022.
Installateur:	Dit is bij verkoper niet bekend, aangezien verkoper de woning niet zelf heeft bewoond.
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	Dit is bij verkoper niet bekend, aangezien verkoper de woning niet zelf heeft bewoond.
Aantal kWh:	Dit is bij verkoper niet bekend, aangezien verkoper de woning niet zelf heeft bewoond.
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Dit is bij verkoper niet bekend, aangezien verkoper de woning niet zelf heeft bewoond.
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	NVT
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
7 i	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren gveegd/gereinigd?	Dit is bij verkoper niet bekend, aangezien verkoper de woning niet zelf heeft bewoond.
7 j	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Dit is bij verkoper niet bekend, aangezien verkoper de woning niet zelf heeft bewoond.
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Niet bekend
7 k	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	In de loop van de jaren uitgebreid.
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	
Zo ja, welke?	Dit is bij verkoper niet bekend, aangezien verkoper de woning niet zelf heeft bewoond.
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?	
Zo nee, toelichting:	Dit is bij verkoper niet bekend, aangezien verkoper de woning niet zelf heeft bewoond.
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	Dit is bij verkoper niet bekend, aangezien verkoper de woning niet zelf heeft bewoond.
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	Dit is bij verkoper niet bekend, aangezien verkoper de woning niet zelf heeft bewoond.
7 n	
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
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?	Ja
Zo ja, welke?	Gebruikerssporen aanwezig.
8 b	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	Volgens opgave vorige eigenaar vernieuwd in 2023.
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.?	
Zo ja, welke?	Dit is bij verkoper niet bekend, aangezien verkoper de woning niet zelf heeft bewoond.
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?	Niet van toepassing.
8 g	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	Dit is bij verkoper niet bekend, aangezien verkoper de woning niet zelf heeft bewoond.
8 h	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	Dit is bij verkoper niet bekend, aangezien verkoper de woning niet zelf heeft bewoond.
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	Volgens opgave van de vorige eigenaar functioneerde de apparatuur naar behoren. De vaatwasser en afzuigkap zijn door de vorige eigenaar vernieuwd.
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?	1991
9 b	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?	Nee
Zo ja, welke en waar?	
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?	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?	NVT
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?	Niet van toepassing.
9 k	
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	Niet van toepassing.
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	Nee
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?	De woning is aan de achterzijde uitgebouwd.
Zo ja, in welk jaartal?	Dit is bij verkoper niet bekend, aangezien verkoper de woning niet zelf heeft bewoond.
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Dit is bij verkoper niet bekend, aangezien verkoper de woning niet zelf heeft bewoond.
9 n	

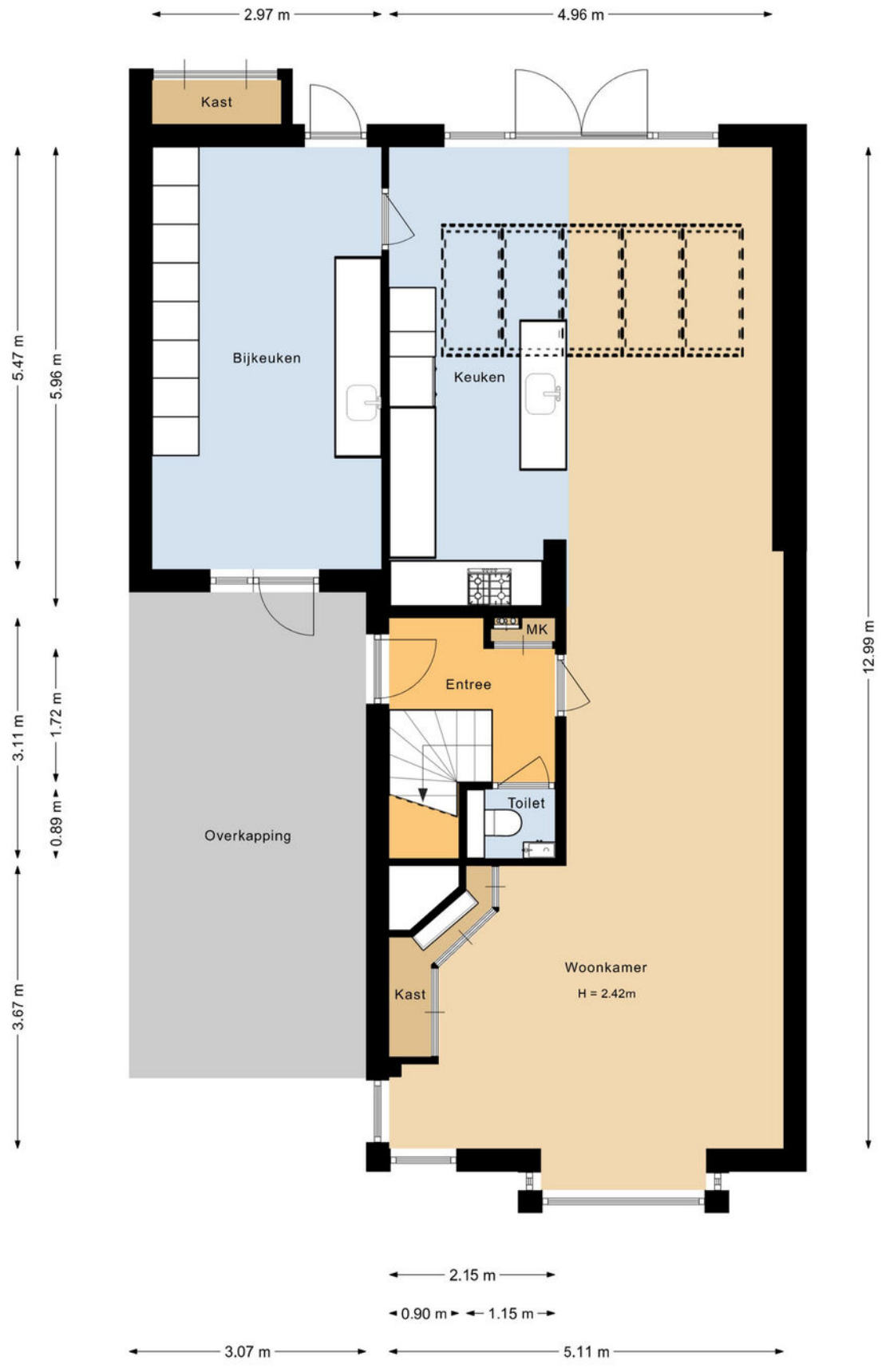
Vragenlijst

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 A.
Vaste lasten	
10 a	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	485,00
Belastingjaar?	
10 b	
Wat is de WOZ-waarde?	474000,00
Peiljaar?	01 januari 2025
10 c	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	
Belastingjaar?	Dit is bij verkoper niet bekend, aangezien verkoper de woning niet zelf heeft bewoond.
10 d	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	
Belastingjaar?	Dit is bij verkoper niet bekend, aangezien verkoper de woning niet zelf heeft bewoond.
10 e	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	
Elektra:	
Water:	
Stadsverwarming:	
Anders:	Voorschotbedragen en jaarverbruik zijn bij verkoper niet bekend, aangezien verkoper de woning niet zelf heeft bewoond.
Te weten:	
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m^3):	
Elektriciteit hoog (kWh):	
Elektriciteit laag (kWh):	
Elektriciteit totaal (kWh):	
Water (m3):	
Stadsverwarming (GJ):	
Anders:	
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	
10 f	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?	

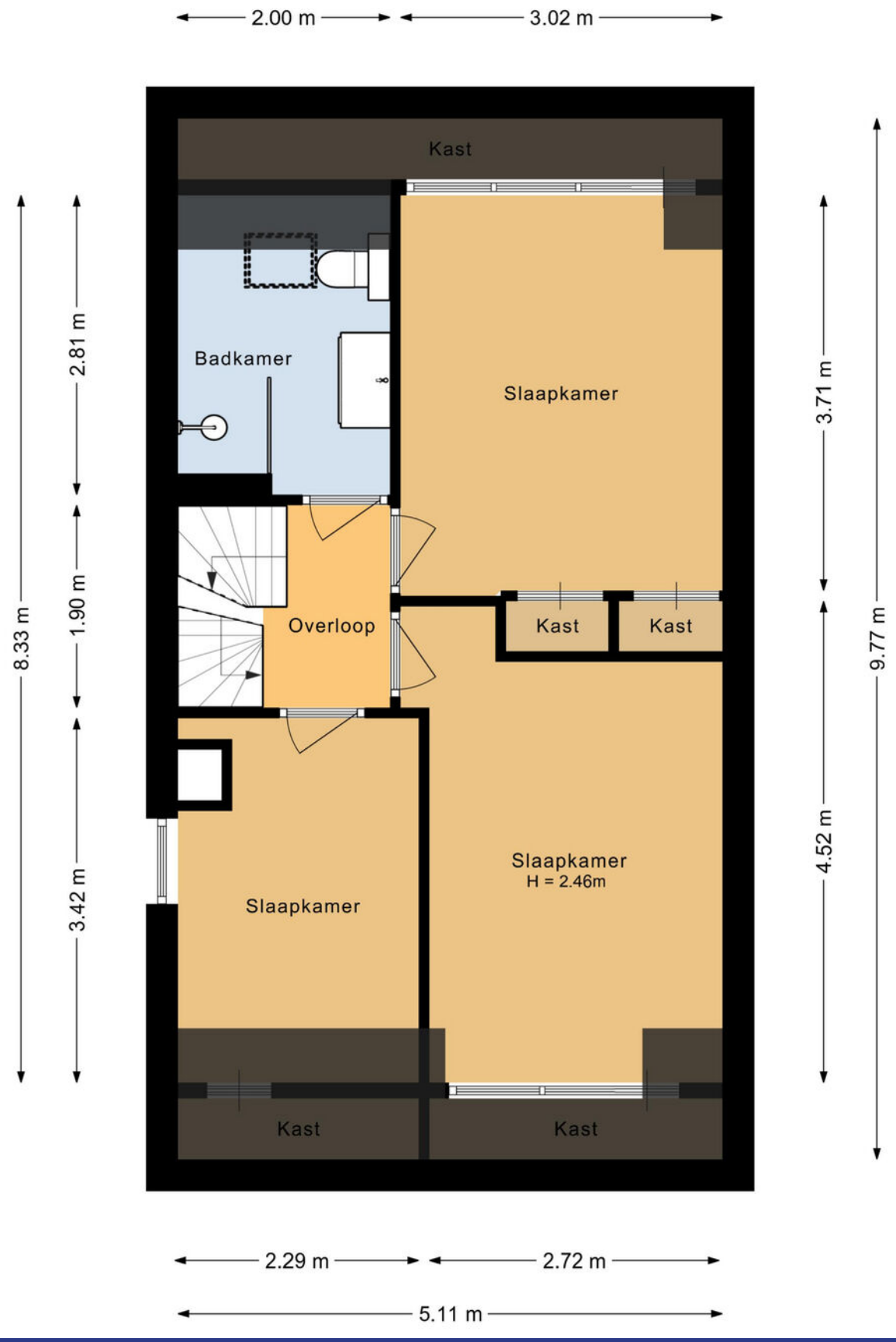
Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	
10 g	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	0,00
Heeft u alle canons betaald?	NVT
Is de canon afgekocht?	NVT
Zo ja, tot wanneer?	
10 h	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	
10 i	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	
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
Zo ja, welke?	
Nadere Informatie	
12 a	
Overige zaken	*Notariële overdracht dient bij voorkeur plaats te vinden uiterlijk 01 februari 2027, voordeel besparing overdrachtsbelasting komt t.g.v. verkoper. **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: - Ouderdomsclausule. - Niet bewoond clausule. - 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.

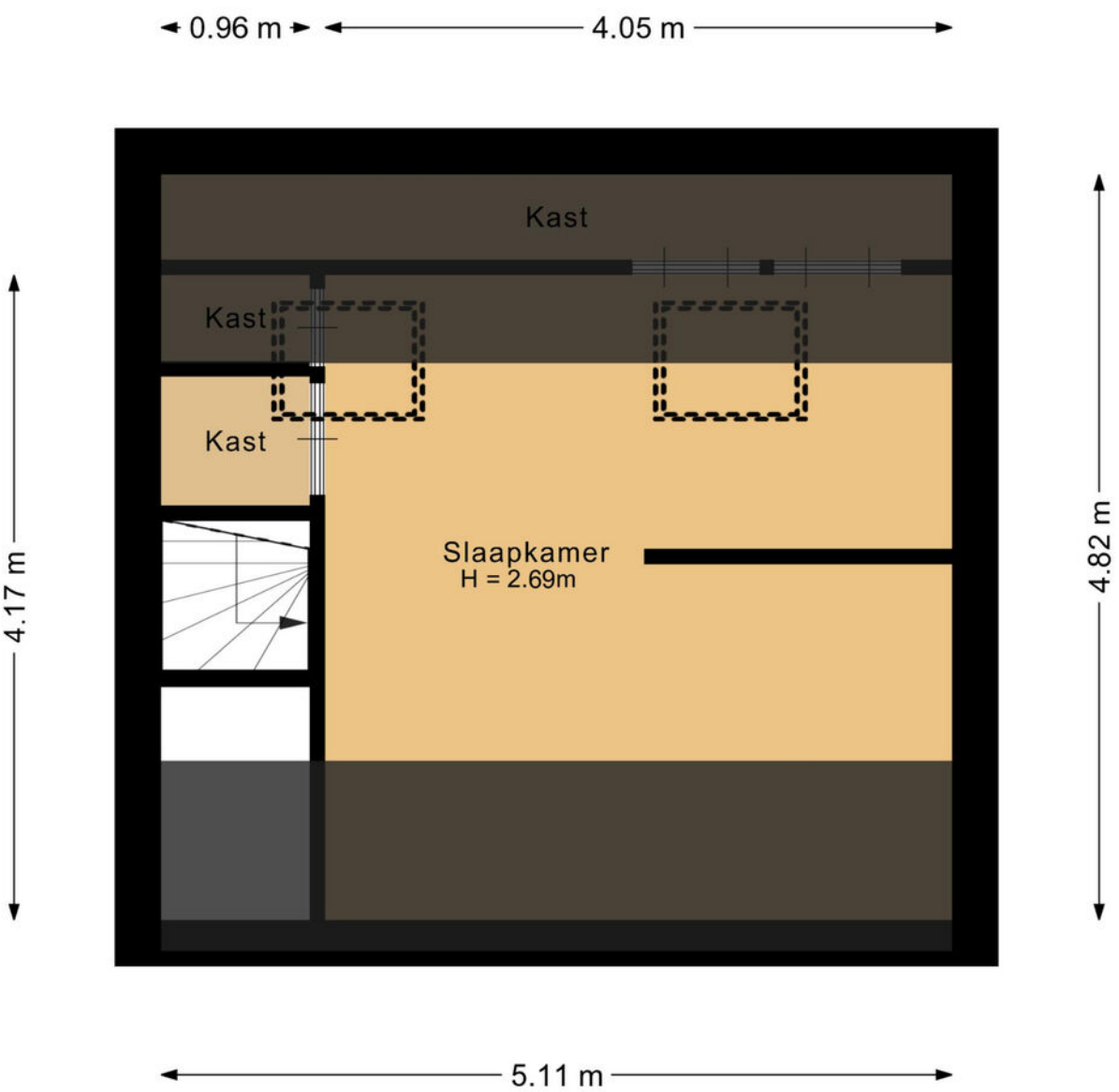
Plattegrond



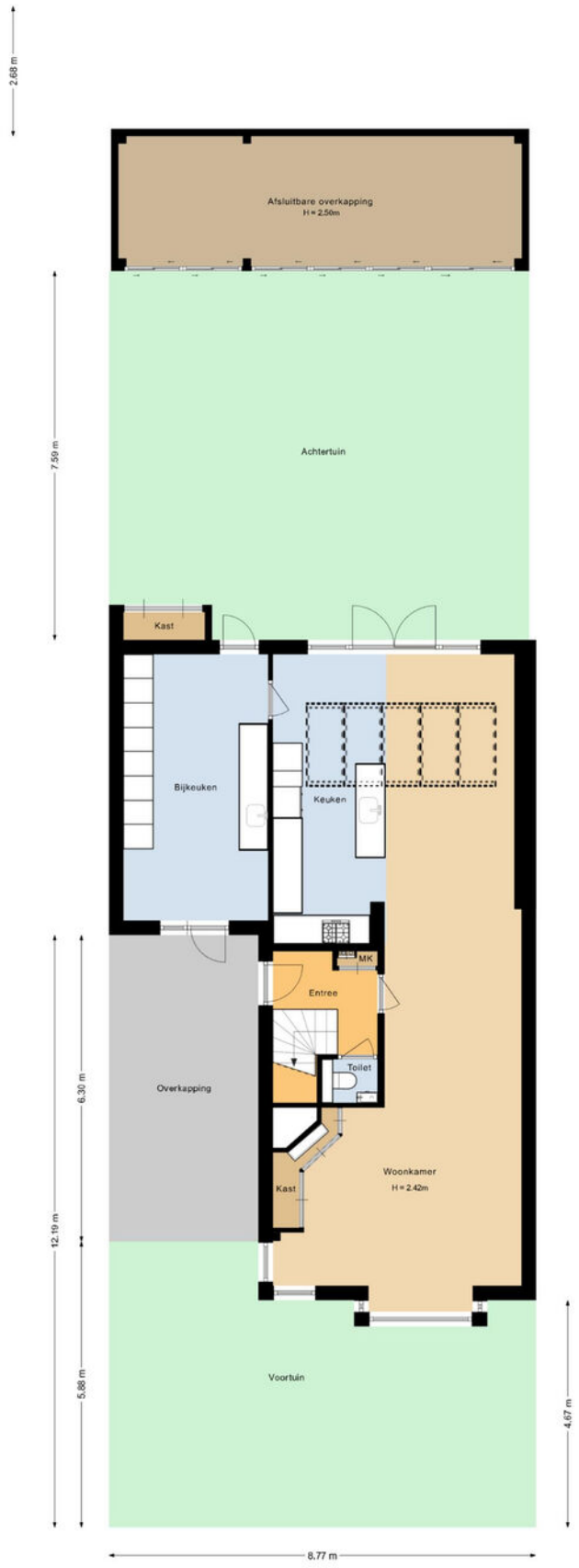
Plattegrond



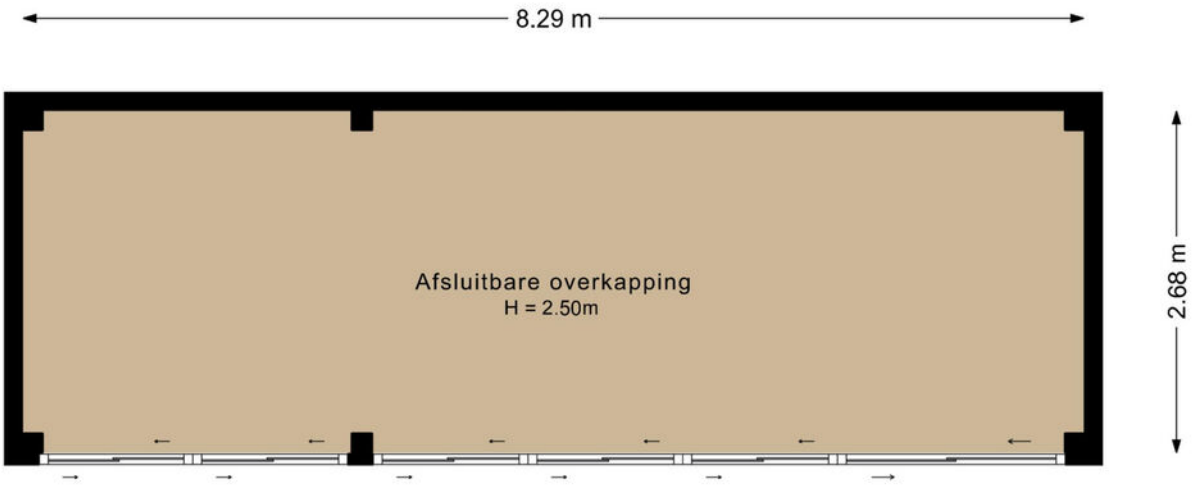
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadaster: Harderwijk
Sectie B, perceel 5656

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	5656

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 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 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
Frankrijk

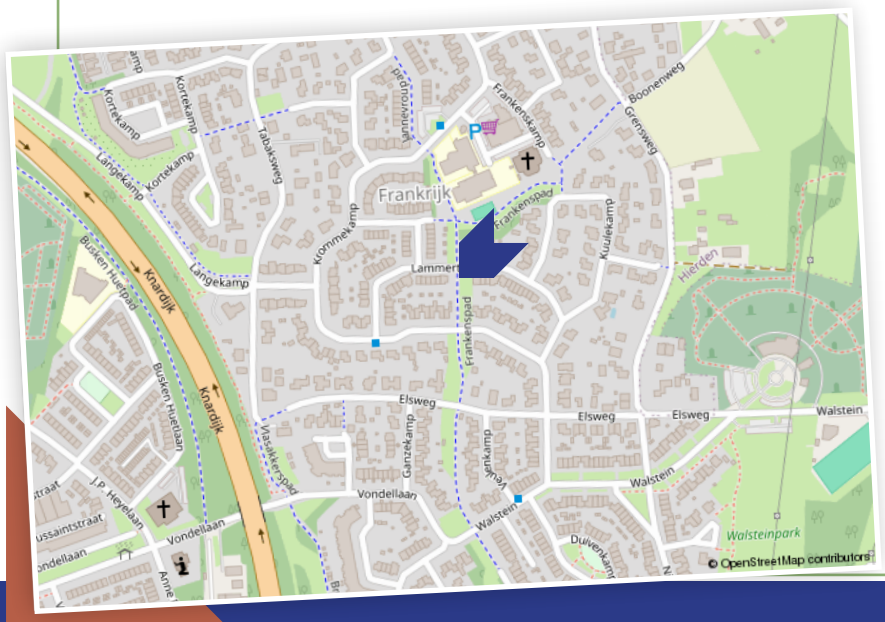
Frankrijk is een kindvriendelijke en populaire woonwijk met een agrarisch karakter, te zien aan de oude boerderijen welk nog tussen de woningen staan. De wijk is ontstaan in de jaren '80 en ligt vlak bij de landelijke omgeving van Hierden met al haar weilanden en woonboerderijen en op korte afstand liggen de bossen van de Veluwe. De wijk beschikt over 2 basisscholen, diverse speeltuinen en een supermarkt.

De wijk is gelegen aan de oostzijde van Harderijk en grenst daar aan het buitengebied. De wijk is goed bereikbaar via meerdere ontsluitingswegen en ook de stadsbus rijdt door de wijk. Alles wat Harderwijk te bieden heeft is binnen handbereik.

© OpenStreetMap contributors

In de wijk staan voornamelijk jongere woningen met daartussen nog enkele oude boerderijen. De wijk telt op dit moment circa 4200 inwoners. En de huizen zijn gebouwd in de jaren '90. Een jonge wijk met veel kinderen, jonge huizen en nabij de bossen.

Krommekamp 163



In de wijk Frankrijk wonen relatief gezien veel jonge gezinnen met kinderen.

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.

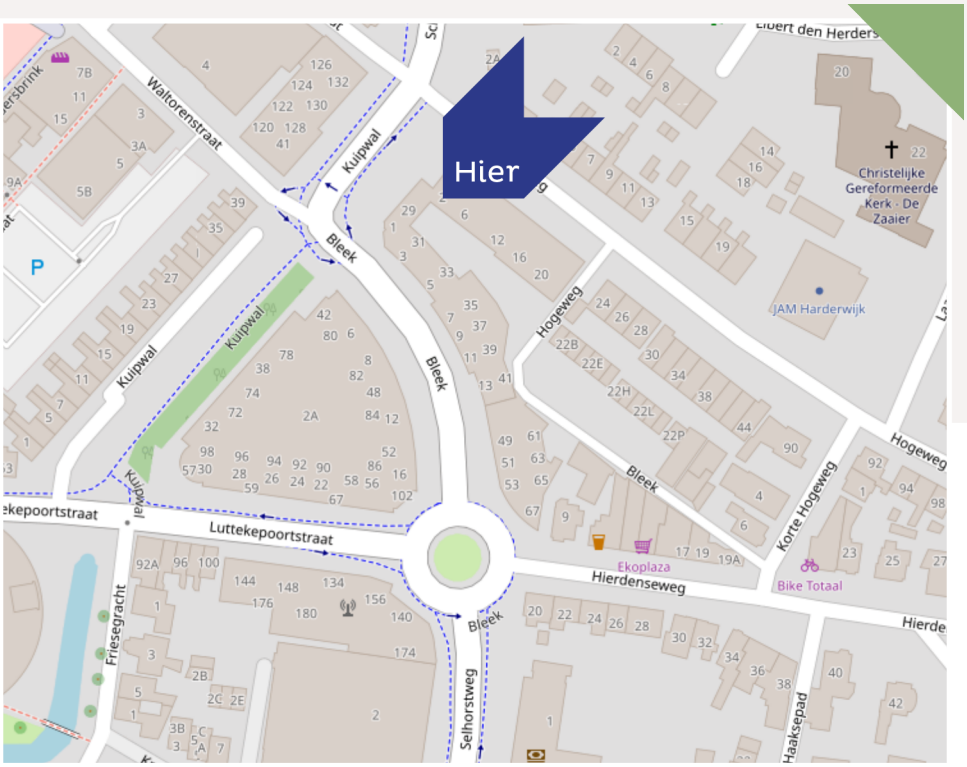
Je wilt jouw huis verkopen en natuurlijk voor de beste prijs, aan de beste koper. Tijdens de verkoop van een huis zijn er heel wat zaken waarbij stilgestaan moet worden. Welke verkoopstrategie past het beste bij jou en bij jouw huis? Hoe onderhandel je over de prijs? Wat zijn de valkuilen? Bij een verkoopproces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