VAN DER HOEK
MAKELAARDIJ



Te koop

Harderwijk
Van Heemskercklaan 37

Tussenwoning met
112 m² woonoppervlakte

NVM

VANDERHOEKMAKELAARDIJ.NL

Tussenwoning uit 1974 van 112 m² met 5 kamers.

Woonoppervlakte: 112 m²

Perceeloppervlakte: 146 m²

Inhoud van de woning: 284 m³

Bijgebouwen: Vrijstaande berging

Buitenruimte: Voortuin en achtertuin met aangebouwde serre/ overkapping.

Kamers: 5, waarvan 4 slaapkamers

Isolatie: dakisolatie, vloerisolatie

Cv-ketel: Intergas 2024

Ligging: in de kindvriendelijke woonwijk De Wittenhagen

Parkeren: Openbaar parkeren

Energielabel

A

Bijzonder:

Woning met 4 slaapkamers, kunststof kozijnen, een overkapping en achtertuin op het zuiden!



Omschrijving
Van Heemskercklaan 37

Tussenwoning met vier slaapkamers, kunststof kozijnen, een serre/overkapping en een achtertuin op het zuiden!

Deze tussenwoning in de kindvriendelijke woonwijk De Wittenhagen beschikt over vier slaapkamers, een woonoppervlakte van circa 112 m², een vrijstaande berging en een achtertuin op het zuiden met een aangebouwde serre/overkapping met glazen schuifdeuren.

De huidige eigenaren hebben de afgelopen jaren diverse verbeteringen aangebracht. Zo is de woning in 2024 voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing en airconditioning.

Daarnaast is de laminaatvloer op de eerste verdieping vernieuwd, is er een nieuw dakraam geplaatst op de tweede verdieping en is aan de achterzijde een overkapping met afsluitbare glazen schuifdeuren gerealiseerd.



Vraagprijs: € 435.000,- k.k.



En verder...

Ook op het gebied van energiezuinigheid heeft de woning diverse voorzieningen. De woning beschikt over energielabel A, is gedeeltelijk geïsoleerd, waaronder vloer- en dakisolatie, en is in november 2023 voorzien van 6 zonnepanelen.

Daarnaast is in 2024 een nieuwe cv-ketel geplaatst, die momenteel wordt gehuurd.

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving. De voortuin grenst aan een voetpad en een groen veldje met speeltuin.

De wijk De Wittenhagen maakt deel uit van Tweelingstad en heeft diverse voorzieningen in de omgeving, waaronder winkelcentrum Tweelingstad, scholen en sportvoorzieningen. Ook het centrum van Harderwijk, het bos en de uitvalswegen zijn goed bereikbaar.

Begane grond
Via de voortuin bereik je de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de meterkast, toiletruimte met vrijhangend toilet en fonteintje en de woonkamer.

De woonkamer heeft een praktische indeling met een zitgedeelte aan de voorzijde, waar het grote raam uitzicht biedt op het groen, en een eetgedeelte aan de achterzijde. Aansluitend bevindt zich de open keuken met diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, combimagnetron, 5-pits gaskookplaat en vaatwasser. Vanuit de keuken is er toegang tot de aangebouwde overkapping, voorzien van afsluitbare glazen schuifdeuren.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is volledig betegeld en ingericht met een inloopdouche met glazen douchewand, een wastafelmeubel met lades, een hoge opbergkast, een vrijhangend toilet en een aansluiting voor de wasmachine

De laminaatvloer op deze verdieping is door de huidige eigenaren vernieuwd.

Tweede verdieping
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich de overloop met bergruimte en de opstelling van de cv-ketel en een vierde slaapkamer met een nieuw geplaatst dakraam.



Serre/overkapping!



En verder...

Buitenruimte
De achtertuin is gelegen op het zuiden en beschikt over een aangebouwde serre/overkapping met afsluitbare glazen schuifdeuren. De overkapping is afgewerkt met houten wandbekleding en biedt ruimte voor een zitgedeelte.

De achtertuin is grotendeels bestraat en beschikt daarnaast over een vrijstaande berging en een achterom.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime voortuin, grenzend aan een voetpad en een groen veldje met speeltuin.

De aansprekende punten van deze tussenwoning zijn onder andere:

- Vier slaapkamers;
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing geplaatst in 2024;
- Airconditioning geplaatst in 2024;
- Energielabel A;
- Vernieuwde laminaatvloer op de eerste verdieping;
- Nieuw dakraam op de tweede verdieping;
- Aangebouwde serre/overkapping met afsluitbare glazen schuifdeuren;
- Achtertuin op het zuiden met achterom;
- Vrijstaande berging;
- Voortuin grenzend aan groen en een speeltuin;
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk.

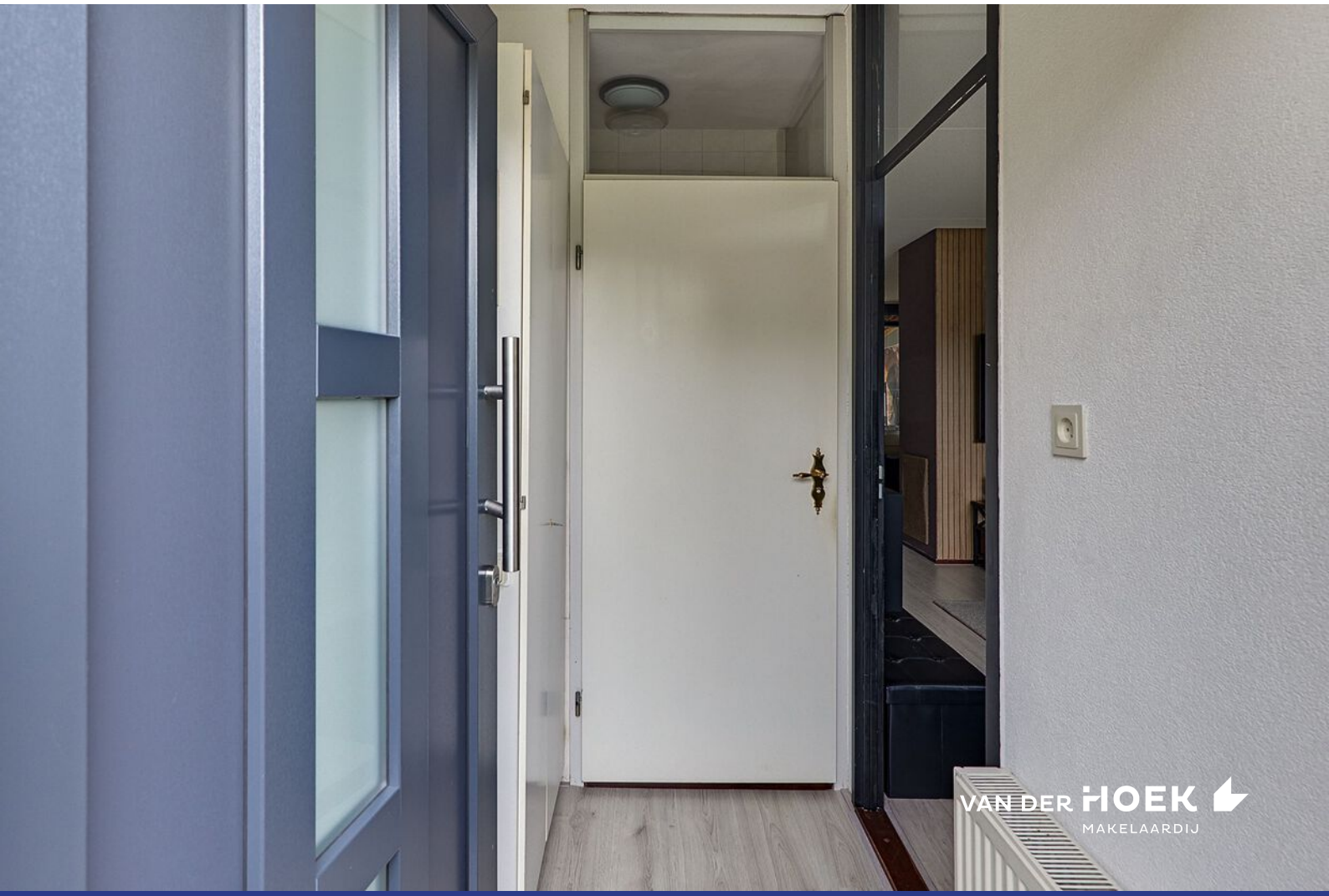
Benieuwd naar deze woning? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging!

Aan voetpad en groen

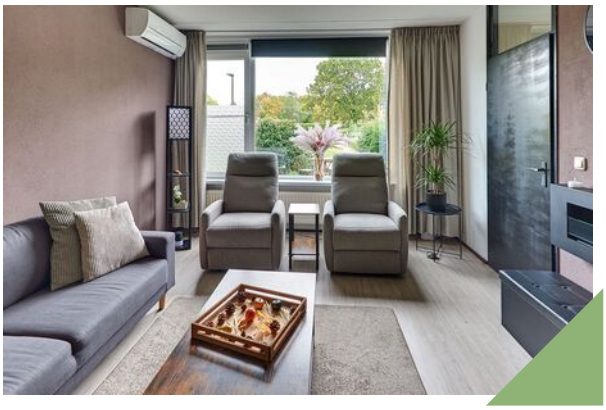







VAN DER HOEK
MAKELAARDIJ







woonkamer met een zitgedeelte aan de voorzijde en een eetgedeelte aan de achterzijde.











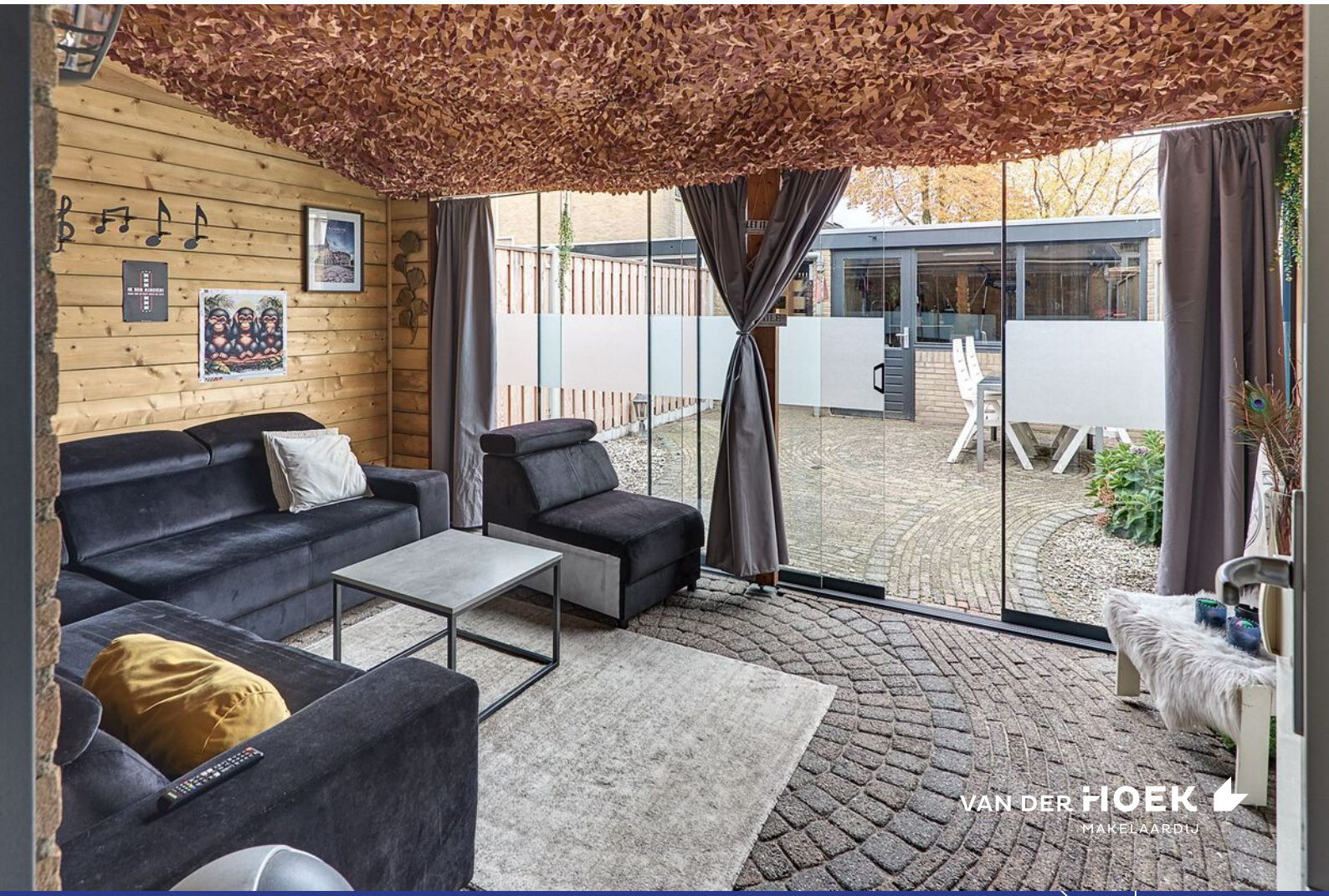
Open keuken met toegang tot de serre/overkapping.










VAN DER HOEK
MAKELAARDIJ









Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.

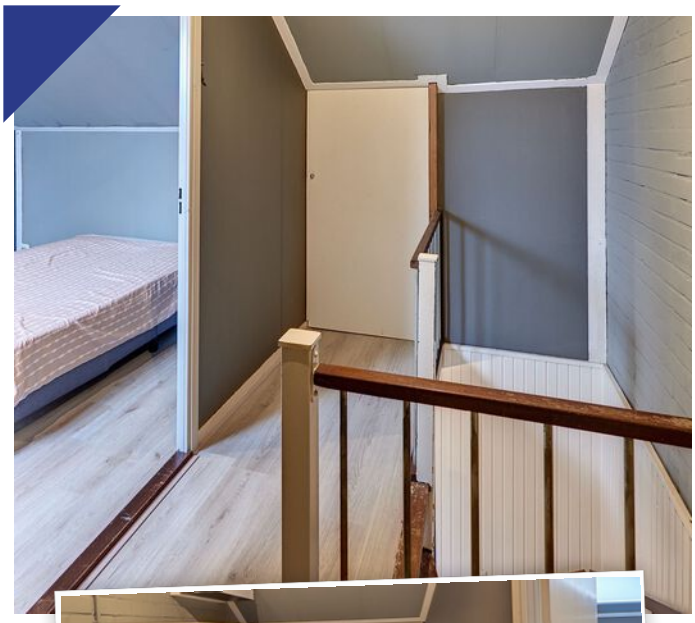






Complete badkamer met aansluiting voor de wasmachine.















Achtertuin met achterom en berging.









Kinduriendelijke woonomgeving.









Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	✓		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✓	
Losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	✓		
Gordijnen		✓	
Jaloezieen	✓		
(Losse) horren/rolhorren	✓		
Vloerdecoratie			
Parketvloer	✓		
Houten vloer(delen)	✓		
Laminaat	✓		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	✓		
Afzuigkap	✓		
Magnetron	✓		
Oven	✓		
Combi-oven/combimagnetron	✓		
Koelkast	✓		
Vaatwasser	✓		
Toilet			
Toilet	✓		
Toiletrolhouder	✓		
Toiletborstel(houder)		✓	

Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Fontein	✓		
Badkamer			
Wastafel	✓		
Toiletkast	✓		
Toilet	✓		
Toiletrolhouder	✓		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel		✓	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Zonnepanelen	✓		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie			✓
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Buitenverlichting	✓		
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		
Over te nemen contracten			
CV			✓

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 ligt en de algemene verkoopvoorwaarden gemeente Harderwijk 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?	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:	
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:	
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?	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?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Volgens opgave van de vorige eigenaar is in 1994 gevelisolatie aangebracht. Het toegepaste isolatiemateriaal is niet bekend. Volgens het energielabel hebben de gevels een Rc-waarde van 0,43 m²K/W, wat duidt op een zeer beperkte isolatiewaarde. Het is niet bekend in hoeverre de gevels daadwerkelijk zijn geïsoleerd.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Niet bekend
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	
2 d	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	
Dak(en)	
3 a	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	Dakbedekking berging is vernieuwd in 2022 en overkapping is geplaatst in 2024.
Overige daken:	Bouwjaar 1974.
3 b	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	Er is lekkage geweest bij het dakraam op zolder door lood wat niet juist was aangebracht. Lekkage is verholpen en dakraam is vervangen.
3 c	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
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?	Dakbedekking berging is vernieuwd in 2022.
3 e	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Nee
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	De daken zijn gedeeltelijk geïsoleerd met glaswol, uitsluitend ter plaatse van de slaapkamer. De dakgedeelten bij de schotruimtes zijn niet geïsoleerd. Volgens het energielabel hebben zowel het noordelijke als het zuidelijke dak een Rc-waarde van 2,44 m²K/W. Dit duidt op een matige isolatiewaarde.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Dakgedeelten bij de schotruimtes.
3 f	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	Kunststof. De kozijnen en het glas zijn in 2024 vervangen.
4 b	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Niet van toepassing
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	
Zo ja, door wie?	Niet van toepassing.
4 c	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	
4 d	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
4 e	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
Zo ja, welk type glas?	HR++ glas
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	In 2024 zijn alle kozijnen vervangen door kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Volgens het energielabel hebben de ramen een U-waarde van 1,80 W/m²K. De buitendeuren zijn niet geïsoleerd. In de schuifpui is geen HR++ glas aanwezig, ook niet bekend welk type glas wel.
4 f	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden	
5 a	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
5 b	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
5 c	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
5 d	
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?	Nee

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, waar?	
5 e	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
5 f	
Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Volgens het energielabel hebben de vloeren een Rc-waarde van 2,71 m²K/W. Dit duidt op een redelijke isolatiewaarde. Het is niet bekend welk isolatiemateriaal is toegepast en in hoeverre de vloeren volledig zijn geïsoleerd.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Volgens het energielabel hebben de vloeren een Rc-waarde van 2,71 m²K/W. Dit duidt op een redelijke isolatiewaarde. Het is niet bekend welk isolatiemateriaal is toegepast en in hoeverre de vloeren volledig zijn geïsoleerd.
Fundering, kruipruimte en kelder	
6 a	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	
6 b	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
Is de kruipruimte droog?	Ja
Zo nee of meestal, toelichting:	
6 c	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	
6 d	
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	
Installaties	
7 a	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?	CV ketel Airconditioning
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Nee
Zo nee, toelichting:	De cv-ketel is gehuurd (Contracttype Flexhuur 5 jaar) bij Feenstra. De maandelijkse kosten bedragen 39,32. De cv-ketel kan worden afgekocht en in eigendom worden overgenomen. Per 1 december 2026 bedraagt de afkoopsom € 609,00. De definitieve afkoopsom is afhankelijk van de daadwerkelijke overnamedatum.
Merk van de installatie(s):	Cv-ketel HRE28/24 RF2 CW4 + A-label pomp INTERGAS
Type(nummer) van de installatie(s):	
Installatiedatum van de installatie(s):	12-12-2024

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	2024
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Feenstra
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?	Nee
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	
warm water:	
overig, namelijk	
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	
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?	Ja
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper?	Nee
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	6
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?	De zonnepanelen worden nu nog gehuurd maar verkopers zullen de gehuurde zonnepanelen vóór de eigendomsoverdracht van de woning in eigendom overnemen. De zonnepanelen worden vervolgens in eigendom aan koper overgedragen, zodat koper direct eigenaar wordt en niet gebonden is aan een huurovereenkomst of aanvullende overnamekosten.
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	van Risen - RSM40-8-400MB (GW) . Totaal vermogen: 2.400 Wattpiek (400 Wp/paneel).
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Nee
Zo ja, welke?	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	november 2023 Verkopers zullen de gehuurde zonnepanelen vóór de eigendomsoverdracht van de woning in eigendom overnemen. De zonnepanelen worden vervolgens in eigendom aan koper overgedragen, zodat koper direct eigenaar wordt en niet gebonden is aan een huurovereenkomst of aanvullende overnamekosten.
Installateur:	Solease
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Nee
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	periode november 2024- november 2025
Aantal kWh:	1928
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Garantie na overname; Installatie 2 jaar Zonnepaneel product 15 jaar Zonnepaneel vermogen 25 jaar Na 10 jaar nog minimaal 93,1% vermogensbehoud Na 25 jaar nog minimaal 84,8% vermogensbehoud Omvormer product 10 jaar Constructiemateriaal 20 jaar
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
7 i	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren gevegd/gereinigd?	Rookgasafvoer gecontroleerd bij plaatsing cv-ketel op 12-12-2024.
7 j	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Niet van toepassing.
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	
7 k	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	Extra groep aangebracht in 2024 voor de zonnepanelen.
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?	
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
7 n	
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
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?	Ja

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	2 jaar
Sanitair, riolering en keuken	
8 a	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	Gebruikssporen aanwezig.
8 b	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	circa 20 jaar oud
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?	Naar verwachting 20 jaar oud.
8 h	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	Naar verwachting 20 jaar oud.
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?	1974
9 b	
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?	Ja
Zo ja, welke en waar?	O.a. plaatje bij de cv-ketel, gezien het bouwjaar op andere plaatsen niet uitgesloten. Er wordt een asbest clausule opgenomen in de koopovereenkomst.
9 c	
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
9 d	

Vragenlijst

Vraag	Antwoord
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?	N.v.t.
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 chlorideschade (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?	Een serre/overkapping aan de achterzijde van de woning. De Schuifpui is geen HR++ glas.
Zo ja, in welk jaartal?	2025
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Door verkopers zelf gebouwd.
9 n	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	
9 o	
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
9 p	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel?	Ja

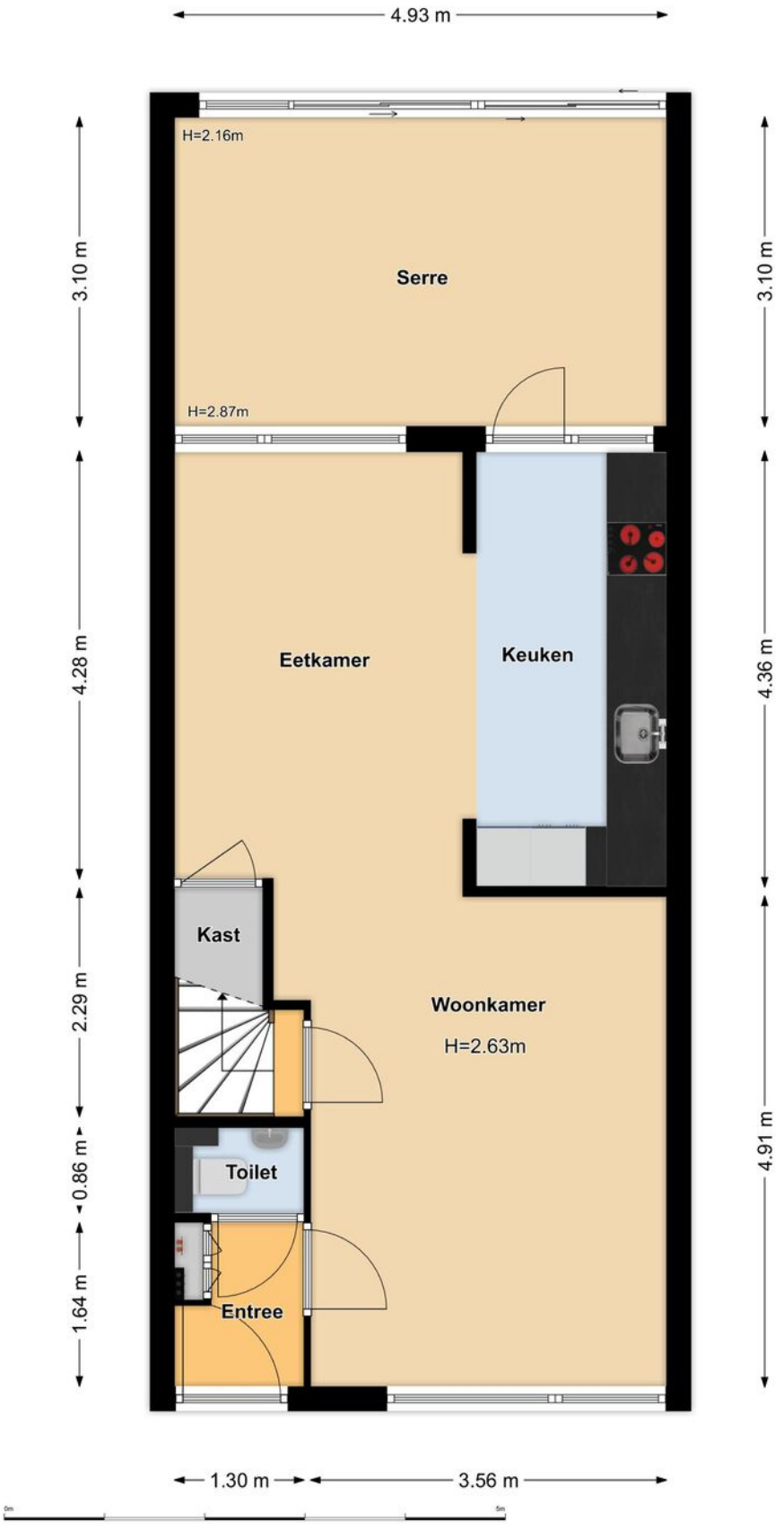
Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Zo ja, welke label?	De woning heeft een energielabel A geldig tot 06-11-2036.
Vaste lasten	
10 a	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	328,49
Belastingjaar?	2026
10 b	
Wat is de WOZ-waarde?	359000
Peiljaar?	2025
10 c	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	402
Belastingjaar?	2026
10 d	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	393,00
Belastingjaar?	2026 Afvalstoffenheffing € 195,00 Riool- en waterzorgheffing € 198,00
10 e	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	115
Elektra:	0
Water:	16
Stadsverwarming:	0
Anders:	Gas en elektra is een bedrag per maand
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m^3):	390
Elektriciteit hoog (kWh):	2242
Elektriciteit laag (kWh):	Nvt
Elektriciteit totaal (kWh):	2242
Water (m3):	Nvt
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	Nvt
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2
10 f	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	Ja
Zo ja, welke?	CV ketel Zonnepanelen; Verkopers zullen de gehuurde zonnepanelen vóór de eigendomsoverdracht van de woning in eigendom overnemen. De zonnepanelen worden vervolgens in eigendom aan koper overgedragen, zodat koper direct eigenaar wordt en niet gebonden is aan een huurovereenkomst of aanvullende overnamekosten.
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?	Ja
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	0

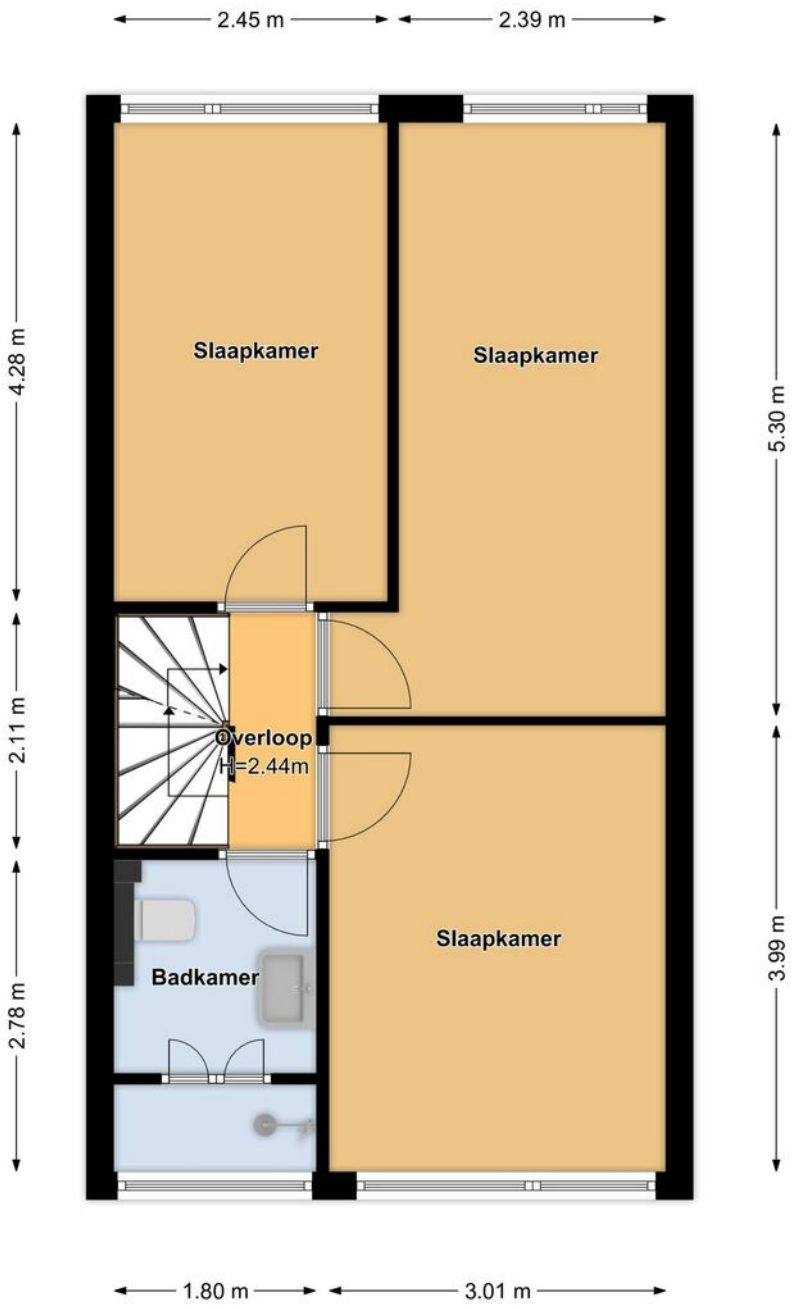
Vragenlijst

Vraag	Antwoord
Duur:	De cv-ketel is gehuurd per 12-12-2024 (Contracttype Flexhuur 5 jaar) bij Feenstra. De maandelijkse kosten bedragen 39,32. De cv-ketel kan worden afgekocht en in eigendom worden overgenomen. Per 1 december 2026 bedraagt de afkoopsom € 609,00. De definitieve afkoopsom is afhankelijk van de daadwerkelijke overnamedatum.
10 g	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	0
Heeft u alle canons betaald?	N.v.t.
Is de canon afgekocht?	N.v.t.
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?	
Garanties	
11 a	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	Ja
Zo ja, welke?	Cv-installatie Zonnepanelen
Nadere Informatie	
12 a	
Overige zaken	* Zonnepanelen: Verkopers zullen de gehuurde zonnepanelen vóór de eigendomsoverdracht van de woning in eigendom overnemen. De zonnepanelen worden vervolgens in eigendom aan koper overgedragen, zodat koper direct eigenaar wordt en niet gebonden is aan een huurovereenkomst of aanvullende overnamekosten. Wanneer er een tussen verkoper en koper een mondelinge overeenkomst wordt overeengekomen zal dit worden vastgelegd in een koopovereenkomst Model NVM. Er is namelijk een schriftelijkheidsvereiste en hiervoor moeten van alle betrokken partijen de handtekening onder de koopovereenkomst gezet worden. In de koopovereenkomst zullen de volgende clausules worden toegevoegd: - 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.

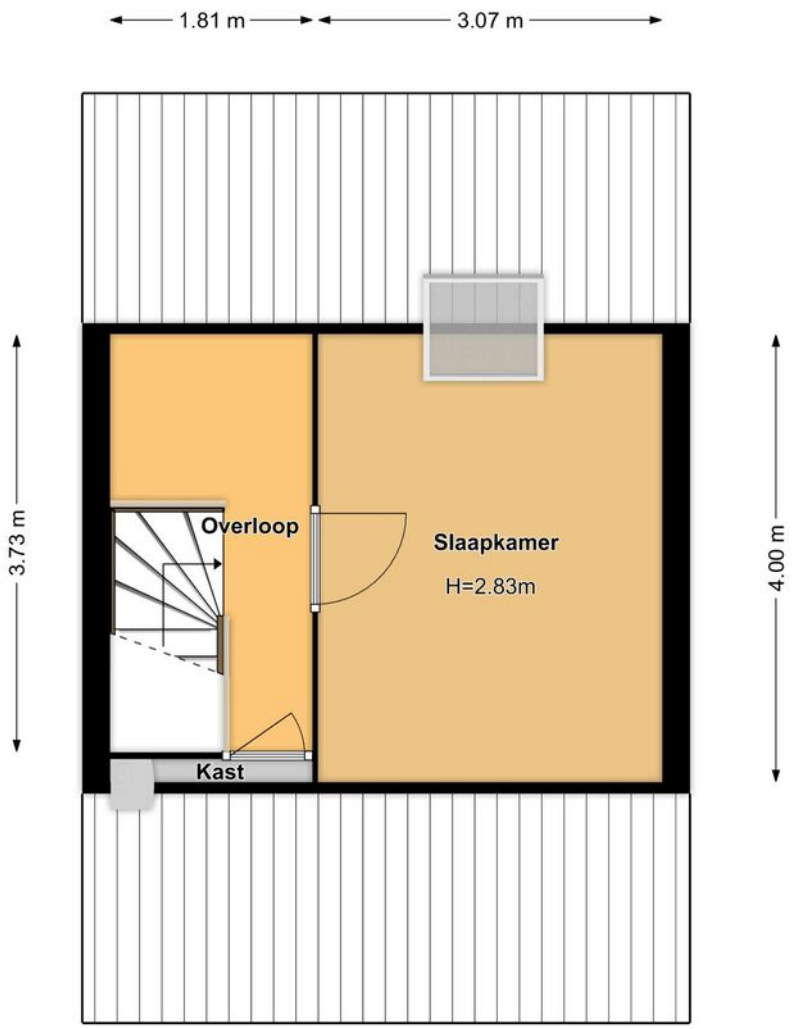
Plattegrond



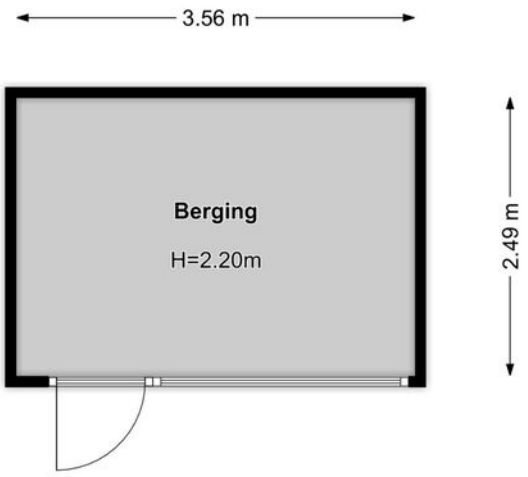
Plattegrond



Plattegrond



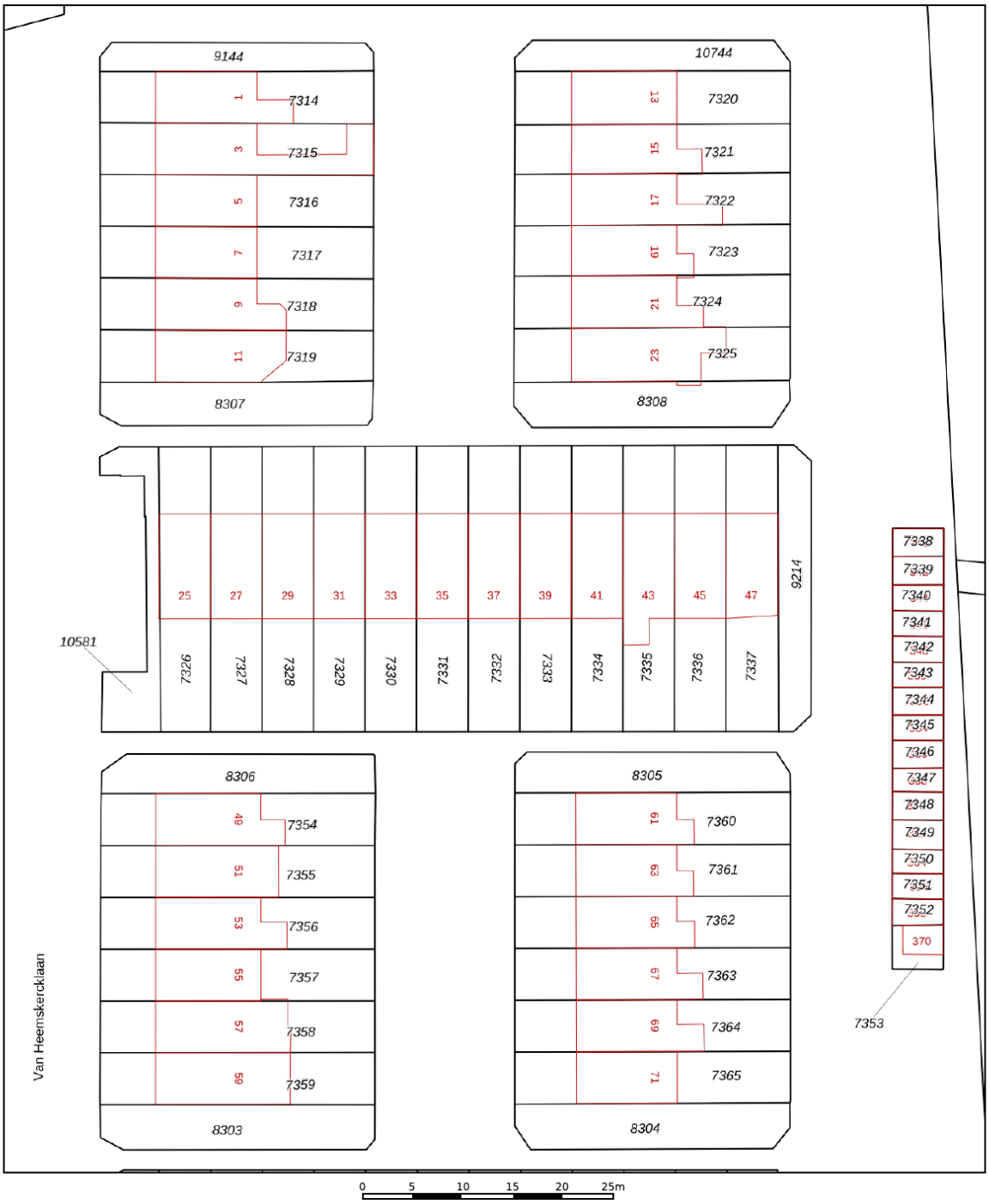
Plattegrond



Kadaster: Harderwijk
Sectie D, perceel 7332

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	D
Perceel	7332

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 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
Tweelingstad

Tweelingstad is gebouwd in de jaren ‘60 als 'tweeling' van de binnenstad van Harderwijk, waardoor Harderwijk eigenlijk uit twee delen bestond: het centrum en de nieuwe wijk Tweelingstad. De wijk bestaat uit de buurten Wittenhagen en Tinnegieter, en er is veel aandacht besteed aan de groenstructuren. De wijk heeft diverse voorzieningen, zoals het winkelcentrum “Tweelingstad”, scholen, sportvoorzieningen en speelmogelijkheden voor kinderen. Ook het centrum van Harderwijk, het bos en uitvalswegen zijn goed te bereiken.

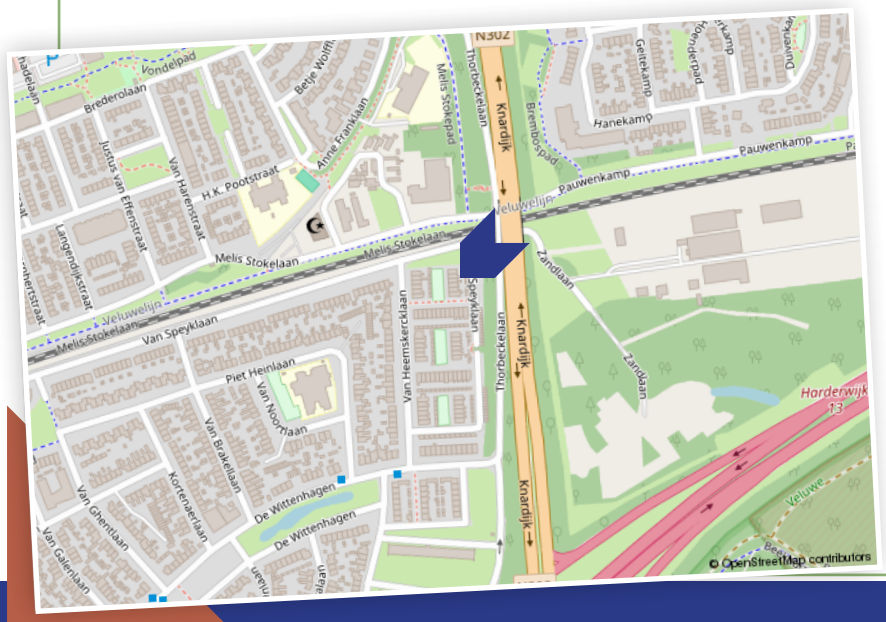
De wijk Tweelingstad ligt net over het spoor en tegen de bosrand in Harderwijk aan en is de eerste nieuwbouwwijk van Harderwijk. Toen de wijk in 1951 gebouwd werd, lagen er nog uitgestrekte weilanden tussen de binnenstad en Tweelingstad.





Tweelingstad is opgebouwd uit meerdere woonbuurten/wijken (Veldkamp, Kranenburg, Tinnegieter, Wittenhagen) en is na Stadsweiden en Drielanden de grootste woonwijk binnen Harderwijk. De eerste woningen werden in 1951 opgeleverd. De wijk telt op dit moment 6.820 inwoners (2021).

Van Heemskerckklaan 37



Tweelingstad is een groene woonwijk, met veel voorzieningen in de wijk zelf.

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.

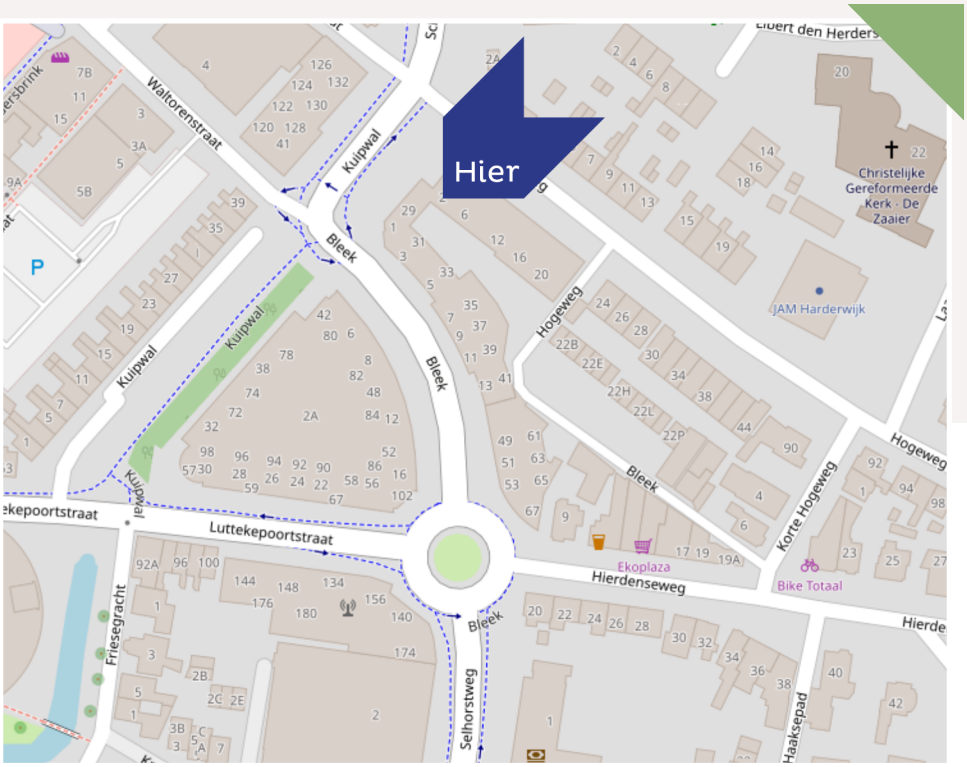
Je wilt jouw huis verkopen en natuurlijk voor de beste prijs, aan de beste koper. Tijdens de verkoop van een huis zijn er heel wat zaken waarbij stilgestaan moet worden. Welke verkoopstrategie past het beste bij jou en bij jouw huis? Hoe onderhandel je over de prijs? Wat zijn de valkuilen? Bij een verkoopproces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