WONEN

begint bij Brandt Makelaars



Lageweg 11
HIERDEN

VRAAGPRIJS € 665.000,-- K.K.

BRANDT
MAKELAARS



DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Brandt Makelaars werkt conform de voorwaarden van de NVM en het daarbij behorende privacyreglement. Voor meer informatie verwijzen wij u naar onze website.

KENMERKEN

Soort woning	**eengezinswoning**
Type woning	**2-onder-1-kapwoning**
Woonoppervlakte	**118 m²**
Perceeloppervlakte	**410 m²**
Inhoud	**444 m³**
Bouwjaar	**1973**
Energielabel	**C**
Isolatie	**dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas**
Verwarming	**c.v.-ketel, vloerverw.**

Wat een pareltje!

Dit fraaie **HELFT VAN DUBBEL WOONHUIS** gelegen op een royale kavel van 410 m² met grote **GARAGE** met royale oprit, aangebouwde **VERANDA** en een fraai aangelegde tuin met optimale privacy. De ligging is uitstekend in een rustige en landelijke woonomgeving direct bij de dorpskern van Hierden met een basisschool op loopafstand en nabij het natuurgebied de "Hierdense Poort" richting de landerijen en "de zee".

Dit woonhuis is in 1973 degelijk gebouwd en biedt van binnen veel meer ruimte dan u vanaf de voorzijde zult vermoeden. De huidige eigenaren hebben sinds 2014 de woning inwendig vrijwel geheel verbouwd en vernieuwd, door de jaren heen goed afgewerkt met oog voor detail en gebruikmaking van prima materialen.

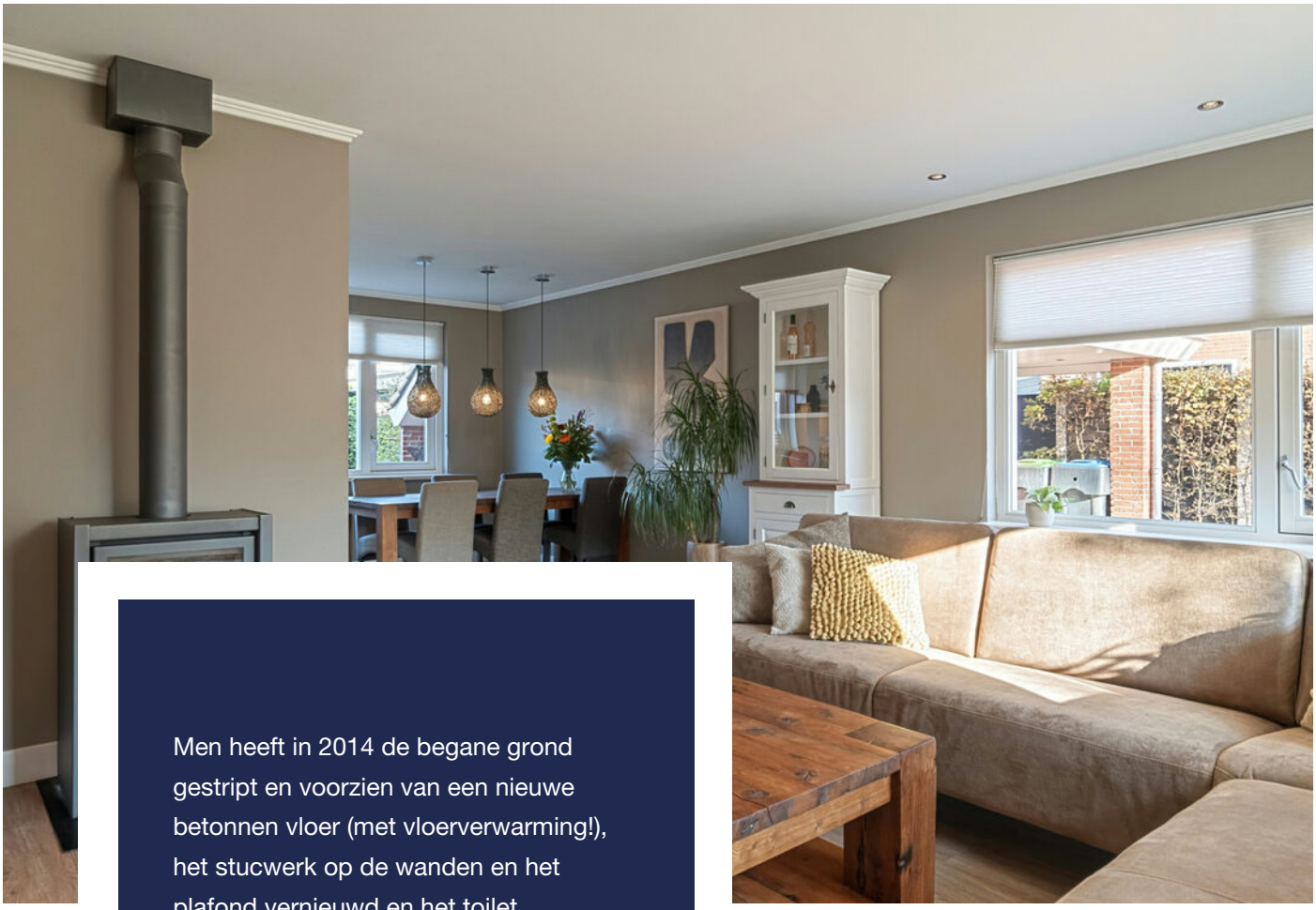
De buitenzijde heeft men uitstekend onderhouden, zeer recent voorzien van nieuwe kozijnen (2026) met HR++ glas, wat de uitstraling van het geheel zeker ten goede is gekomen maar natuurlijk ook zorgt voor betere isoaltie. De woning is voorzien van cv (HR-combiketel 2003) met radiatoren en vloerverwarming, isolatie van de vloer en het dak en geheel voorzien van dubbel glas (deels HR++). Dit alles geeft een energielabel C.

INDELING:
Begane grond: hal/entree, trapkast, vrijhangend toilet met fonteintje, royale woonkamer met houtkachel en aansluitend "en-suite" deuren naar de keuken met een fraaie kastenwand met inbouwapparatuur en het aanrecht met spoel en kookgedeelte onder het raam, separate wasruimte met wasmachine-/ drogeraansluiting en praktische bijkeuken / achterportaal.
1e verdieping: overloop, badkamer met wastafel in meubel, 2e toilet, ligbad en inloopdouche en 4 slaapkamers.
2e verdieping: vlizotrap naar bergzolder.

OPVALLEND:
- Gelegen op royale kavel van 410 m²
- Goede afwerking met mooie materialen
- Lichte woonkamer met veel raampartijen
- In 2017 vernieuwde keuken
- In 2014 vernieuwde badkamer
- Grote garage met bergzolder
- Heerlijke tuin met privacy en veranda

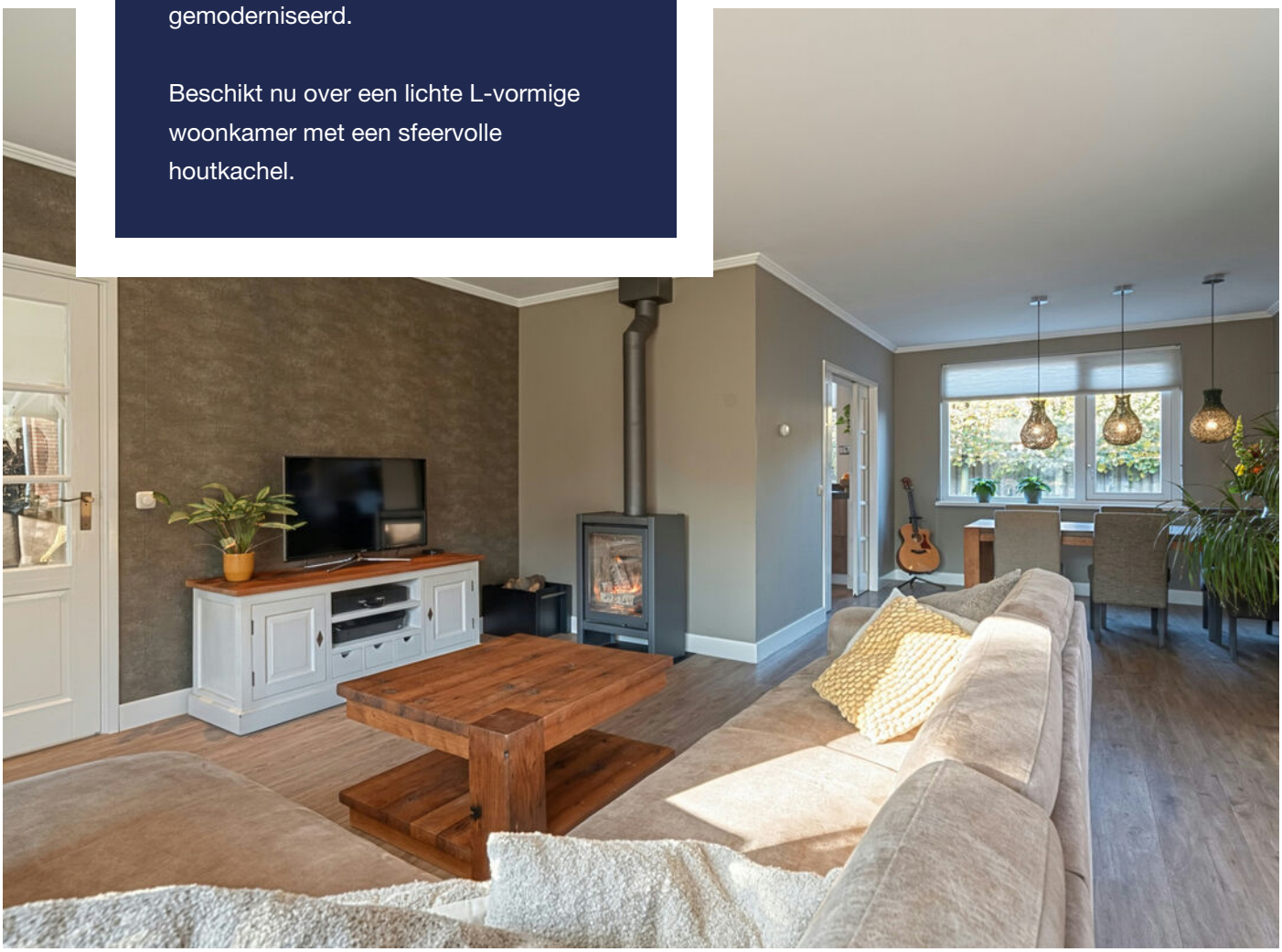






Men heeft in 2014 de begane grond gestript en voorzien van een nieuwe betonnen vloer (met vloerverwarming!), het stucwerk op de wanden en het plafond vernieuwd en het toilet gemoderniseerd.

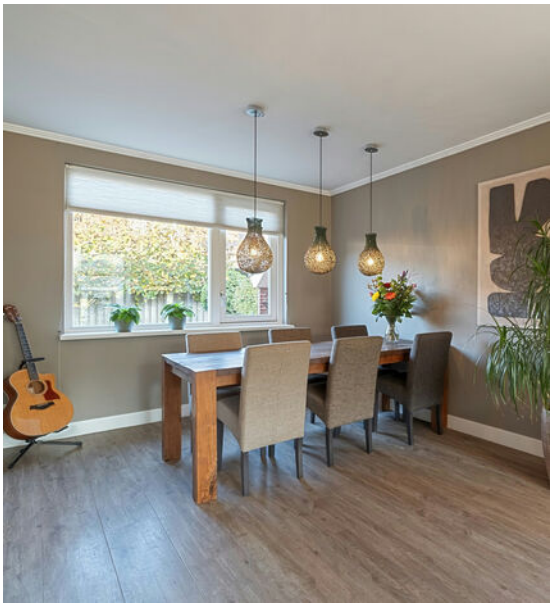
Beschikt nu over een lichte L-vormige woonkamer met een sfeervolle houtkachel.





















In 2017 is de keuken gemoderniseerd, voorzien van "en-suite" deuren naar de woonkamer en een nieuwe keukeninrichting in een eigentijdse kleurstelling (houtlook) met fraai werkblad en inbouwapparatuur, bestaande uit een koelkast, vriezer, combi-magnetron, vaatwasser, inductie-kookplaat en afzuigkap.



Maar ook de verdieping is geheel aangepakt. In 2014 heeft men een nieuw dakkapel gerealiseerd, waardoor er op de 1e verdieping maar liefst 4 slaapkamers zijn en nog een vlizotrap naar de ruime bergzolder.



























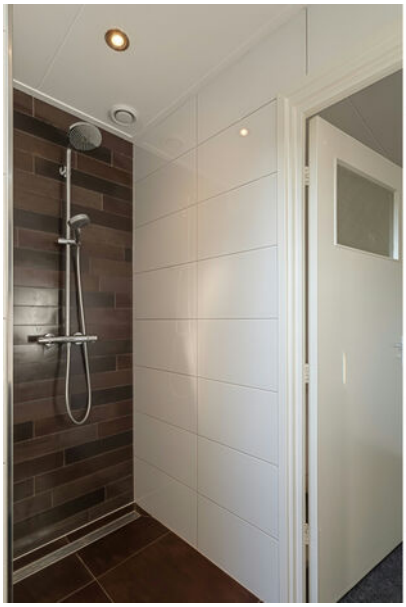
Ook heeft men de badkamer vernieuwd met modern tegelwerk en sanitair als een vrijhangend toilet, ligbad, inloopdouche en een wastafelmeubel.











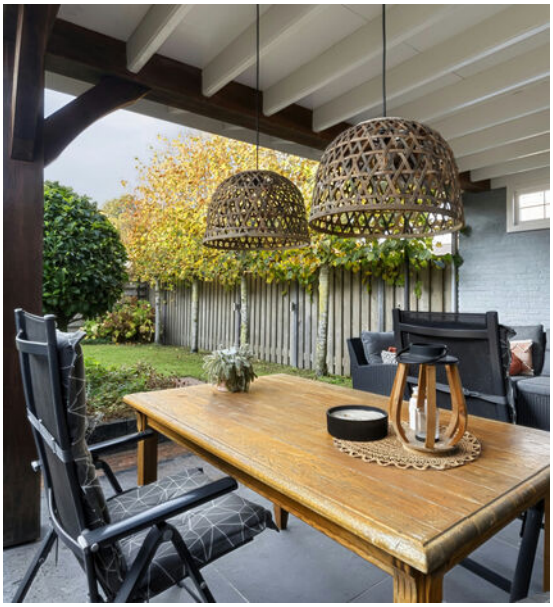




De achtertuin (afm. ca. 10.00 m¹ x 13.78 m¹) is gelegen op het noord-westen en opnieuw aangelegd met o.a. terrassen, gazon, bomen en een sfeervolle veranda met eigen open haard. Het geheel beschikt over optimale privacy en meerdere zon- en schaduwplekken.

Er is tevens een bron geslagen met grondwaterpomp en een sproei-installatie.



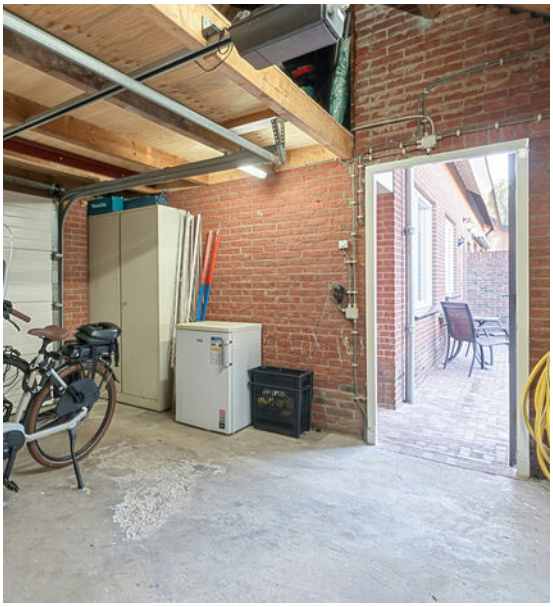






















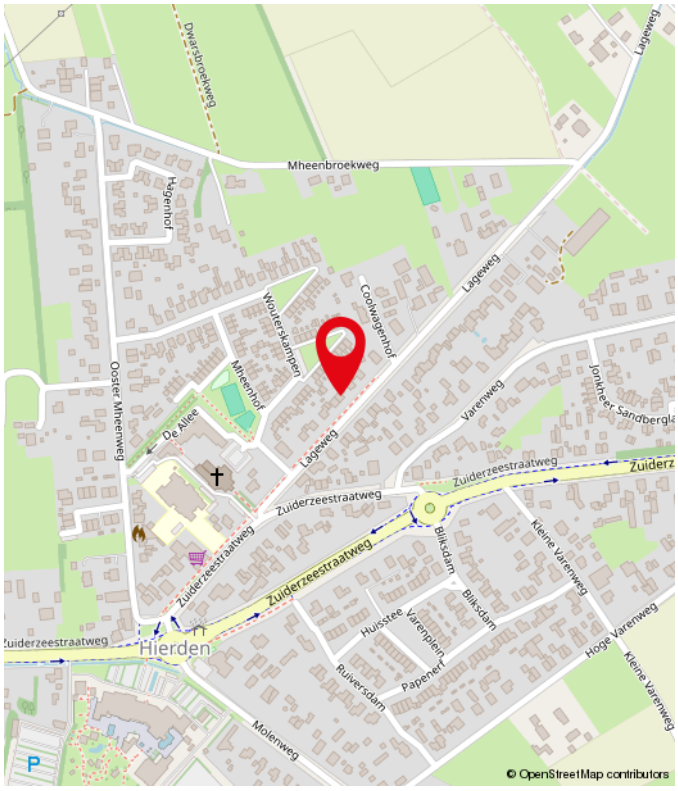
Naast de woning bevindt zicht de ruime stenen garage (afm. 4.00 x 5.24 m¹) met een praktische bergzolder.

De ruime oprit aan de voorzijde biedt plek voor meerdere auto's of bijvoorbeeld een aanhangwagen of camper.

WONEN IN
HARDERWIJK

Harderwijk heeft alles in huis! Een bruisende en levendige stad die trots is op haar rijke historie, maar ook haar blik op de toekomst richt. Van de historische binnenstad met fraaie monumenten, pittoreske straatjes en sfeervolle pleinen tot de eigentijdse nieuwbouwwijken als het kindvriendelijke ‘Drielanden’, het landelijk gelegen ‘Frankrijk’ en het iconische ‘Waterfront’, waarbij wonen aan het water werkelijkheid is.

Sinds 1252 wordt Harderwijk –gelegen aan de voormalige Zuiderzee – aangeduid als Hanzestad. Met het komen en gaan van handelaren was er volop bedrijvigheid in de stad. Vandaag zijn de sporen van deze tijd nog altijd zichtbaar. De handel heeft zich verplaatst naar de goed geoutilleerde winkels met een gevarieerd aanbod, maar ook naar de gezellige terrassen en de uitstekende horeca. In deze culinaire stad zijn op de historische ‘Vischmarkt’ zelfs twee sterrenrestaurants gevestigd waar je terecht kan voor een ware smaakbeleving.



Via de Vischpoort kun je heerlijk flaneren op de zeer fraai aangelegde boulevard en wandelen naar het unieke strandeiland

Vanuit de historische binnenstad sta je binnen een minuut bij de Randmeren, waar je heerlijk kan genieten van de vele watersportmogelijkheden. Maar ook Nederlands mooiste natuurgebied; de Veluwe ligt aan je voeten. Boordevol bos, heide, zandverstuiving en buitengebied waar je eindeloos kunt wandelen, fietsen, mountainbiken en recreëren.
Harderwijk wordt omgeven door de gezellige plaatsen Hierden, Nunspeet, Elburg, Ermelo, Putten en Zeewolde en ligt via de autosnelweg A-28 op ongeveer een uur rijden van de Randstad. Met de komst van een nieuw stationsgebouw en een geheel nieuwe stationsomgeving met alle benodigde faciliteiten heeft Harderwijk een aantrekkelijk en goed bereikbaar station. Dit alles gecombineerd met een unieke en centrale ligging maken dat Harderwijk de laatste jaren meer dan gemiddeld populair is geworden.

‘Het is heerlijk wonen in Harderwijk en omgeving!”











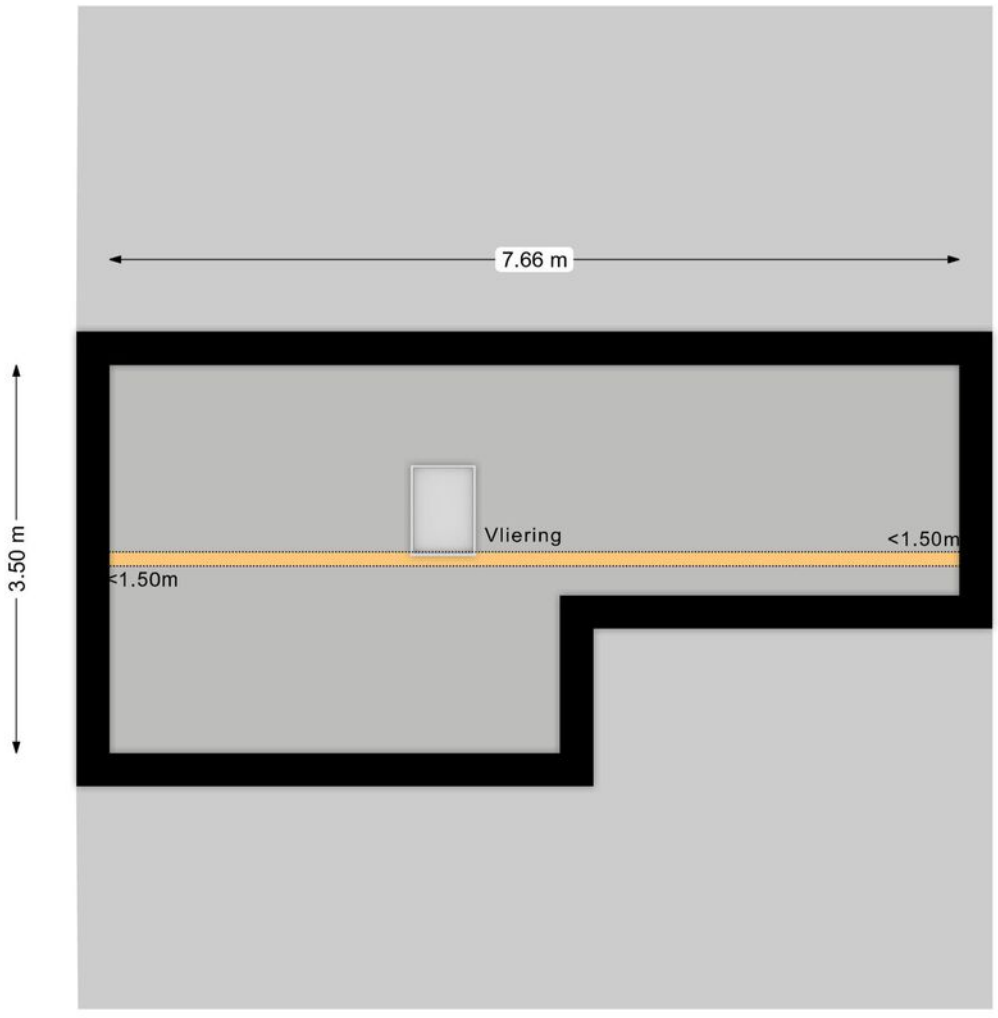
PLATTEGROND



PLATTEGROND

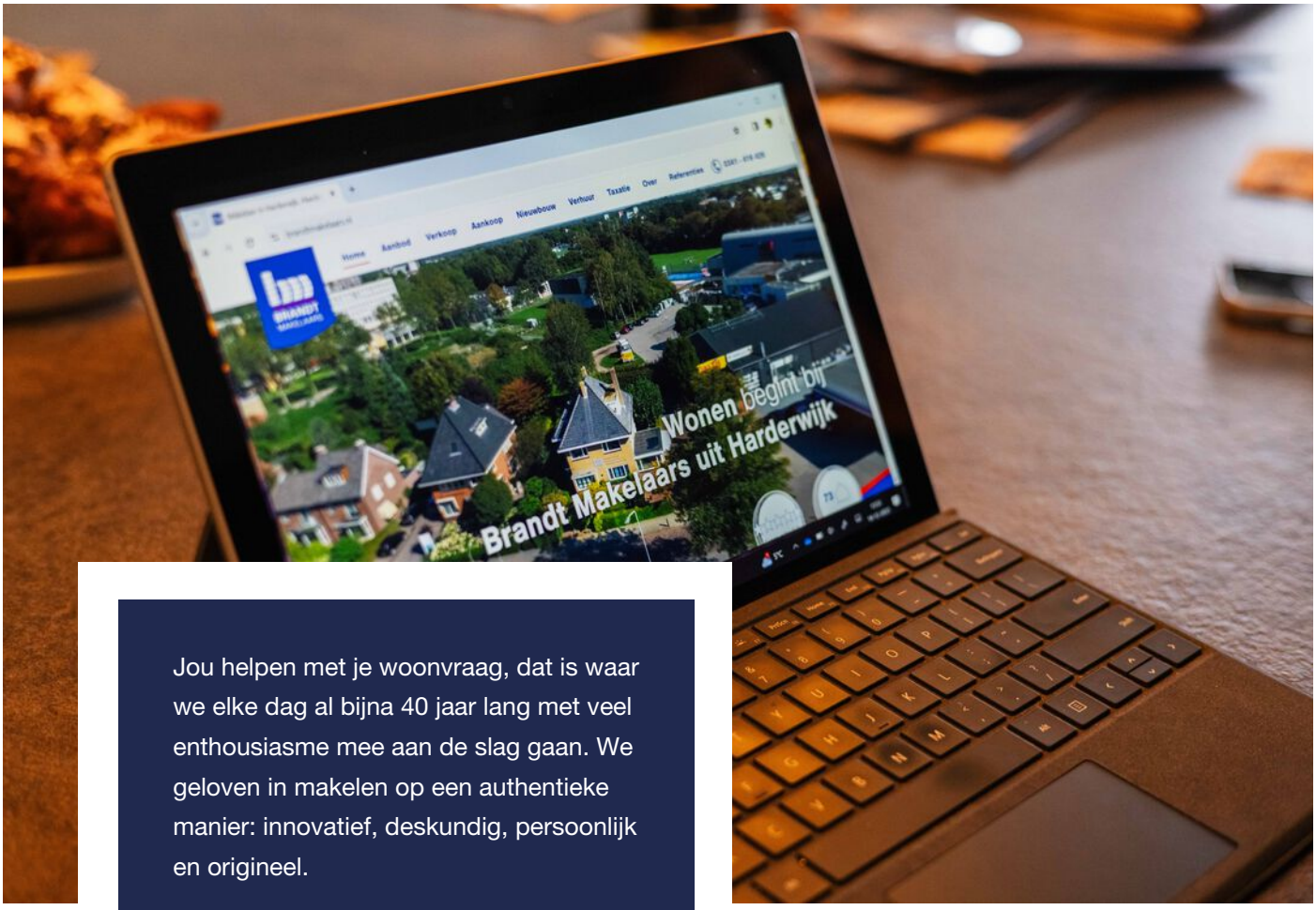


PLATTEGROND



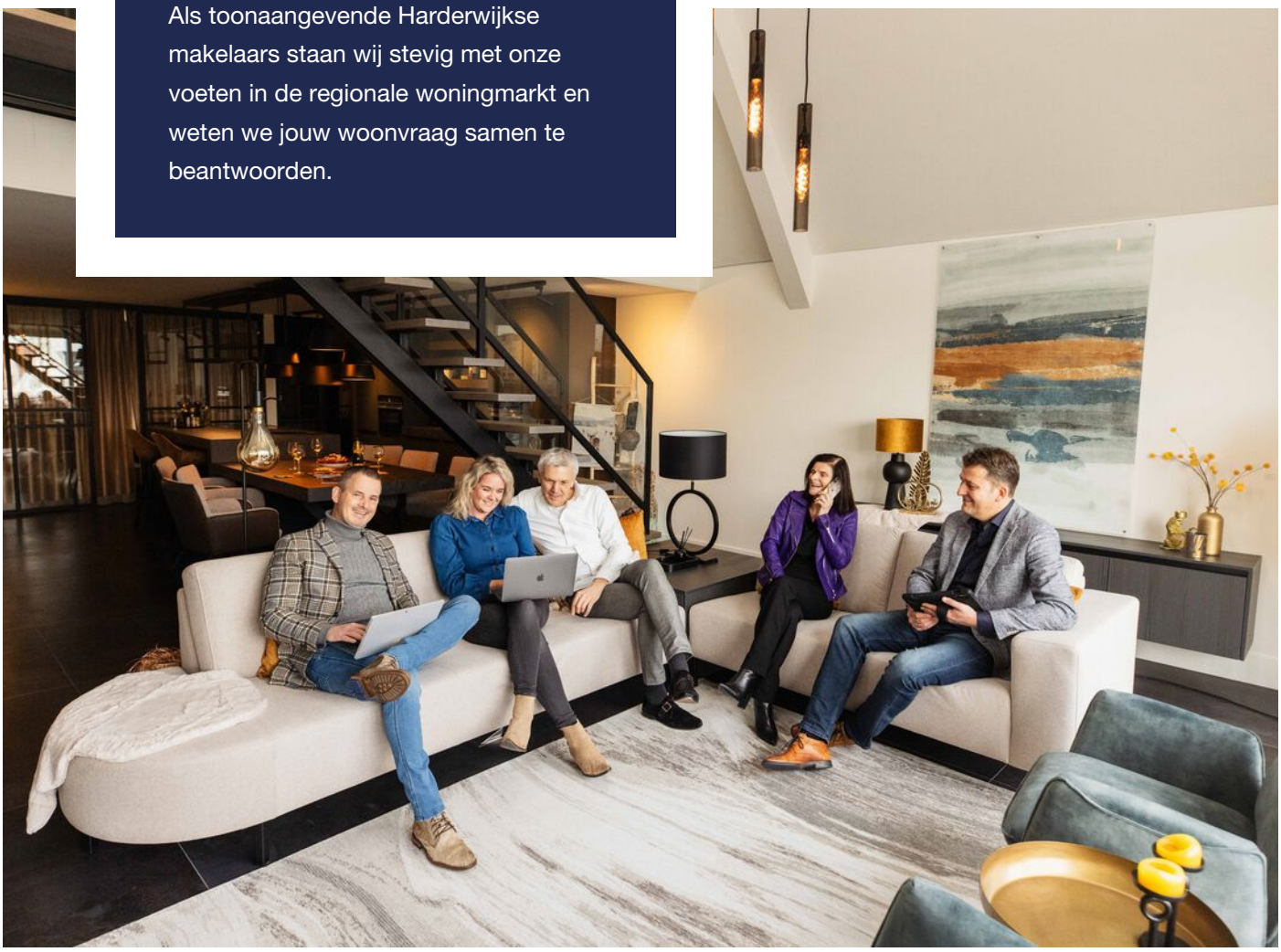
PLATTEGROND





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

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



INFORMATIELIJST

1. Bouwkundige zaken / onderhoud

1.1 Gebreken Welke (zichtbare en/of onzichtbare) gebreken (zowel klein als groot) aan uw onroerende zaak zijn u bekend (bijvoorbeeld: houtrot, lekkage, houtworm, boktor, problemen met vloeren of dak)?	- ***Door het gebruik kan er een beschadiging zijn ontstaan;*** - ***Verder geen bijzonderheden bekend voor een woning van dit type en deze leeftijd.***
1.2 Reparaties Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld? Zo ja, welke?	- ***In 2014 nieuw dakkapel en 2 velux dakramen geplaatst, vloerverwarming begane grond gelegd en de badkamer vernieuwd;*** - ***In 2016 tuin aangelegd, straatwerk rondom vernieuwd en geheel aangeplant;*** - ***In 2017 overkapping achter de garage gebouwd;*** - ***In 2017 keukeninrichting geheel vernieuwd;*** - ***In 2023 de dakgoot aan de achterzijde geplakt;*** - ***In oktober 2026 kozijen vernieuwd ter plaatse van begane grond en 1e verdieping en voorzien van HR++glas.***
1.3 Kosten Met welke reparaties en of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)?	- ***Zie vraag 1.1, voor het overige afhankelijk van de wensen van de koper en passend bij het type en de leeftijd van de woning.***
1.4 Bouwaard Wat is de bouwaard van het woonhuis (steens- of spouwmuren, beschoten of onbeschoten kap, houten of betonnen vloeren)?	- Gevels ***: spouwmuren;*** - Begane grond vloer ***: betonnen vloer;*** - 1e verdiepingsvloer ***: deels betonnen vloer / deels houten vloer*** - 2e verdiepingsvloer ***: houten vloer;*** - Kap ***: beschoten kap gedekt met pannen + plat dak tpv dakkapel met bitumen dak-bedekking.***
1.5 Betonvloeren Zijn in uw onroerende zaak betonvloeren van het fabrikaat “Kwaaitaal” ,”TBI” of “Manta” toegepast? Zo ja, zijn de vloeren aangetast (betonrot)?	- ***Neen, niet voor zover bekend.***
1.6 Kruipluik Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar is deze gesitueerd?	- ***Ja, t.p.v. de meterkast.***
1.7 Technische installaties Zijn er gebreken en/of bijzonderheden te vermelden over de technische installaties (bijv.: elektrische installatie/bedrading, leidingwerk voor gas/water/ riolering/centrale verwarming/warmwatertoestel)?	- ***Geen bijzonderheden.***
1.8 Platte daken Wanneer zijn deze voor het laatst vernieuwd of gerepareerd?	- ***Dakkapel van 2014 en veranda 2017.***

INFORMATIELIJST

1.9 Schilderwerk Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	- ***In 2023 laatste onderhoudsbeurt gehad. Kozijnen zijn in 2026 na het plaatsen in de grond-verf gezet en dienen nog afgeschilderd te worden.***
1.10 Garanties Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar met betrekking tot uw onroerende zaak of apparatuur?	- ***Eventuele nog lopende garanties gaan over op de nieuwe eigenaar.***

2. Voorzieningen

2.1 Centrale verwarmingsinstallatie	
- Welk systeem?	- ***Ketel met radiatoren en vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer.***
- Bouwjaar ketel?	- ***2003;***
- Type ketel?	- ***HR-Combiketel;***
- Onderhoudscontract?	- ***Nee, wel regelmatig onderhouden;***
- Bijzonderheden?	- ***Geen.***
2.2 Boiler / geiser	
- Welk systeem?	- ***Niet van toepassing;***
- Bouwjaar?	- ***Niet van toepassing;***
- Inhoud?	- ***Niet van toepassing;***
2.3 Mechanische ventilatie	
- Bouwjaar?	- ***2014.***
- Op welke ruimten van toepassing?	- ***Badkamer en wasruimte;***
2.4 Electrische installatie	
- Aantal groepen?	- ***9 groepen;***
- Aardlekschakelaar aanwezig?	- ***Ja.***
2.5 Aansluitingen	
Is de onroerende zaak aangesloten op:	
- Gas / water / elektra?	- ***Ja;***
- Riolering?	- ***Ja;***
- C.A.I. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing?	- ***Glasvezelaansluiting.***
- Telefoon. Zo ja, op welke vertrekken van toepassing?	- ***Glasvezelaansluiting.***
2.6 Gaskachel(s), houtkachel(s), open haard	
Wanneer zijn de rookgaskanalen het laatst geveegd?	- ***In 2026;***
Functioneren de rookgaskanalen?	- ***Prima.***
2.7 Keukeninrichting	
Hoe oud is de keukeninrichting?	- ***Circa 2017;***
Hoe oud is de keukenapparatuur?	- ***Circa 2017;***
2.8 Sanitair	
Wanneer zijn sanitair en tegelwerk geplaatst?	- ***Toilet en badkamer 2014.***
2.9 Isolatie	
Waar en welke isolatie is toegepast?	
- Vloer	- ***Vloerisolatie (in 2014 nageisoleerd);***
- Spouwmuur	- ***Nog niet / offerte opgevraagd / samen met buren?***
- Dak	- ***In 2014 geïsoleerd;***
- Plafonds	- ***Plafonds voorzien van glaswol.***
- Beglazing	- ***Voorzien van dubbel glas (grotendeels HR++).***

INFORMATIELIJST

3. Omgeving

3.1	Hoe is de gezinssamenstelling van de **buren**? - Rechts (Nr. 13) - Links (Nr. 9)	 - ***Echtpaar met 2 kinderen;*** - ***Alleenwonende.***
3.2	Hebben uw directe buren, voorzover u bekend, **(ver-)bouwplannen?**	- ***Niet voor zover bekend.***
3.3	Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw **woonomgeving** (bijvoorbeeld: buren, geluidoverlast, stankoverlast, voorzieningen in de omgeving, etc.)?	- ***Gelegen aan een leuke woonstraat in een kind-vriendelijke, rustige en prettige woonomgeving op korte afstand van basisschool en supermarkt.***
3.4	Zijn u bepaalde **ontwikkelingen** in uw woon-omgeving bekend, welke voor de koper wetenswaard zijn (bijvoorbeeld: mogelijke bestemmingsplan-wijzigingen, mogelijke veranderingen in uitzicht of verkeerssituaties)?	- ***Geen bijzonderheden bekend.***

4. Milieuhygiëne

4.1	Is er mogelijk **asbesthoudend materiaal** toegepast in of bij uw onroerende zaak (zeil, golfplaten, dak-beschot, brandvertragende platen, erfafscheidingen)? NB: asbesthoudende materialen dienen op de door de bevoegde instanties voorgeschreven wijze te worden (laten) verwijderd. Dit kan extra kosten met zich meebrengen.	- ***Mogelijk ter plaatse van schoorsteenkanaal. In de koopakte zal een asbestclausule worden opgenomen.***
4.2	Zit er nog een **olietank** in de grond of is er in het verleden een olietank verwijderd of buiten gebruik gesteld? Zo ja, is hier een certificaat van (KIWA)?	- ***Nee.***
4.3	Bent u bekend met eventuele **vervuiling** van uw onroerende zaak (grond of grondwater) of omgeving?	- ***Nee.***

5. Kadastrale Zaken

5.1	Wat is de **kadastrale aanduiding** van uw onroerende zaak?	- Gemeente: **Harderwijk** - Sektie: **B** - Nummer: **5978**
5.2	Wat is de **kadastrale oppervlakte** van uw perce(e)l(en)? Eigen grond?	- ***410 m²*** - ***Ja.***
5.3	Kloppen, voorzover u bekend, de feitelijke **erf-grenzen** met de kadastrale grenzen?	- ***Voor zover bekend wel.***
5.4	Van wie zijn de **erfafscheidingen**? - Links (9) - Rechts (13) - Achter	 - ***Gezamenlijk met de buren;*** - ***Schutting van de buren / heg is eigendom;*** - ***Gezamenlijk met de buren;***
5.5	Lopen er **geschillen** inzake grenzen, e.d.?	- ***Nee.***

INFORMATIELIJST

6. Kwalitatieve Zaken

6.1	Rusten er op uw onroerende zaak **erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of rechten, kettingbedingen, mandeligheden, anti-speculatiebedingen of andere bijzondere bepalingen** (zoals voorkeursrechten)? Zo ja, welke?	- ***Ja, zie eigendomsakte.***
6.2	Is **de eigendomsakte** beschikbaar?	- ***Ja, deze is ter inzage op het kantoor van de makelaar.***
6.3	Is er **toestemming of goedkeuring** vereist voor de verkoop van derden (bijvoorbeeld gemeente, curator, erfverpachter, parkeigenaar, V.V.E.)?	- ***Nee.***
6.4	Zijn er **fiscale bijzonderheden** (bijvoorbeeld: BTW, bouwgrond of baatbelasting, voordeel overdrachts-belasting, e.d.)?	- ***Nee.***
6.5	Is er sprake van een (voorbereiding tot) **aanwijzing in het kader van de Monumentenwet?** (beschermd stads- of dorpsgezicht, gemeentelijk- of rijksmonument)?	- ***Nee.***
6.6	Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere **bestemming** op de onroerende zaak?	- ***Nee, woonbestemming.***
6.7	Is er gebouwd of verbouwd zonder **vergunning** en/of melding?	- ***Nee.***
6.8	Voldoet de onroerende zaak aan de **eisen van nutsbedrijven/brandweer**?	- ***Voor zover bekend wel.***
6.9	Zijn er **aanschrijvingen** en/of herstellingen voorgeschreven door **overheid of nutsbedrijven**?	- ***Nee.***

7. Financiële Zaken

7.1	Wat is de **waarde** van de onroerende zaak volgens de geldende beschikking **W.O.Z.**?	- ***€ 584.000,-- (waardepeildatum 01-01-2025).***
7.2	Is de onroerende zaak **voldoende verzekerd**?	- ***Ja.***
7.3	Wat bent u verschuldigd aan: **- Onroerende zaak belasting** **- Zuiveringslasten** **- Afvalstoffenheffing** **- Rioolrecht**	 - ***€ 534,36 per jaar;*** - ***Circa € 350,00 per jaar;*** - ***€ 195,00 per jaar en € 8,00 per lediging*** - ***€ 198,00 per jaar.***
7.4	Zijn er zaken **gehuurd**, **geleased** of in **bruikleen**?	- ***Nee.***

INFORMATIELIJST

8. Appartementsrechten

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

9. Overige informatie

9.1	Wat is de **bouwaard** van de **overige opstallen**?	
	- Garage	- ***Vrijstaand / 1/2 steens / beton vloer en pannen dak met een bergzolder.***
	- Veranda	- ***Houten constructie met een plat dak;***
	Zijn hierin bijzondere **voorzieningen** aanwezig (elektra, verwarming, isolatie)?	- ***Elektra in de garage en onder veranda. Tevens open haard onder de veranda.***
9.2	Zijn er **buitenkranen**?	- ***In de schuur / tevens sproeiers en druppelslang op grondwaterpomp.***
	Zo ja, zijn deze af te tappen (bij vorst)?	
9.3	Hoe is de **ligging van de tuin / het balkon**?	- ***Gelegen op het noord-westen.***
9.4	Wat is de **gemiddelde breedte** van de tuin?	- ***Circa 11,00 meter;***
	Wat is de **gemiddelde diepte** van de tuin?	- ***Circa 11,00 meter;***
9.5	Hoe is de **parkeervoorziening** in de omgeving?	- ***Meerdere auto's op de oprit mogelijk***
	Is er een **parkeervergunning** nodig in uw straat of in de omgeving?	- ***Nee.***
9.6	Is u verder nog informatie bekend die voor koper van belang kan zijn?	- ***De woning heeft een energielabel C. Gedlig tot en met 16-10-2036***
		- ***Jaarverbruik gas ca. 1514 m³***
		- ***Jaarverbruik elektra ca. 3000 kWh.***

INFORMATIELIJST

De hierboven gegeven informatie is afkomstig van verkoper(s). De makelaar en/of diens medewerkers hebben de gegeven informatie zoveel mogelijk geverifieerd maar kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de juistheid hiervan.

Bij de hierboven gegeven informatie is geprobeerd een nauwkeurig beeld te schetsen van de onroerende zaak. De bij verkoper bekende **zichtbare en onzichtbare gebreken** zijn zoveel mogelijk vermeld, hieronder worden niet verstaan kleine beschadigingen en/of slijtages door normaal gebruik. Met betrekking tot relevante zichtbare en onzichtbare gebreken is geprobeerd een beeld te schetsen van de situatie waarin de onroerende zaak zich bevindt, er is echter niet getracht een tot in detail en compleet overzicht van alle gebreken, bijzonderheden en/of beschadigingen te geven.

Op verzoek, voor rekening en onder verantwoording van koper en in overleg met verkoper kan koper in bepaalde gevallen **nader onderzoek** aan de onroerende zaak laten verrichten door een terzake deskundige, voordat tot koop van de onroerende zaak is overgegaan. Hierbij dient koper zich te realiseren dat afspraken in dit kader vrijwel altijd op korte termijn dienen te worden gemaakt en plaats te hebben en dat de uitslag en/of rapportage van de ingehuurde deskundige onverwijld bekend dient te worden gemaakt zodat het verkoopproces geen onnodige vertraging oploopt.

Bij de gegeven informatie is uitgegaan van het gegeven dat koper de onroerende zaak voor **hetzelfde (geoorloofde) doel zal gaan gebruiken** als verkoper. Mocht koper een afwijkend gebruik voor ogen hebben dan dient koper zelf te onderzoeken en na te gaan of dit afwijkende gebruik praktisch mogelijk is en niet op bezwaren van overheden en/of derden zal stuiten.

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft een (wettelijke) **bedenktijd van drie dagen** om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd begint op de dag nadat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte in ontvangst heeft genomen. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Ten behoeve van koper kan, op diens verzoek, in de op te stellen koopakte een **ontbindende voorwaarde** ten behoeve van het verkrijgen van een financiering (al of niet met Nationale Hypotheekgarantie) worden opgenomen. Koper dient zich te realiseren dat hij slechts een beroep op deze ontbindende voorwaarde kan doen als hij van tenminste 1 erkende geldverstrekkende instelling een originele met redenen omklede verklaring kan overleggen waarom hem geen hypothecaire geldlening kan worden verstrekt.

Door verkoper zal in de op te stellen koopakte worden opgenomen dat koper binnen enkele weken na het overeenkomen van koop en verkoop van de onroerende zaak, een **waarborgsom** dient te storten of een **bankgarantie** dient te (laten) stellen bij de notaris, die door koper is aangewezen voor de verdere afhandeling van de overdracht van de onroerende zaak, ter grootte van 10 % van de overeengekomen koopsom van de onroerende zaak inclusief eventuele roerende zaken. Indien koper hieraan niet binnen de afgesproken termijn voldoet zal er een boete van toepassing zijn ter grootte van 10% van de koopsom inclusief eventuele roerende zaken. Koper kan in dat geval eveneens gehouden worden een schadevergoeding aan verkoper te betalen.

Betreft: Lageweg 11, Hierden	**Plaats en datum:**
De verkoper	**De koper**
(en echtgeno(o)te/partner)	**(en echtgeno(o)te/partner)**

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel		X	
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- pax kasten slaapkamers (3 kamers)			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- Plisé			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- PVC	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- vriezer sch		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

MEESTGESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door een tegenbod te doen of expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.
U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Een verkoopmakelaar mag dan ook doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

2. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

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

4. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

5. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

6. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

7. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn een financieringsvoorbehoud of het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

8. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?
De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

9. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?
De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

10. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?
NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:
a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.
Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd.

INTERESSE?

NEEM DAN CONTACT OP MET ONS KANTOOR



BRANDT
MAKELAARS

NVM funda

Samen met onze collega's van **Brandt Bedrijfshuisvesting** en **Brandt Hypotheken & Assurantiën** hebben wij alle disciplines in huis om u optimaal van dienst te kunnen zijn op het gebied van wonen, werken en financieren. Wij zijn u graag van dienst!

(0341) 416 426 | info@brandtmakelaars.nl | www.brandtmakelaars.nl