Van huis naar *thuis!*

stijkel
MIJN MAKELAAR

Beneluxlaan 120
Harderwijk

Vraagprijs
€ 350.000,- k.k.

Kom snel
binnenkijken!

Voel je thuis
bij **Stijkel**

Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
131 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
208 m²

INHOUD
464 m³

TUINLIGGING
Noordoost

AANTAL KAMERS
5, waarvan 4 slaapkamers

BOUWJAAR
1972

ISOLATIE
muurisolatie, dubbel glas

LOCATIE
aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

Energielabel D

Omschrijving

Royale HOEKWONING die volledig gerenoveerd dient te worden.

Niet iedere woning is instapklaar. Dat geldt zeker voor deze voormalige huurwoning. De woning is intensief bewoond, sterk gedateerd en dient van boven tot onder te worden gerenoveerd.

Houd daarom rekening met een volledige renovatie. Vrijwel alle onderdelen zijn aan vervanging toe, waaronder de keuken, badkamer, toiletruimte, binnendeuren en de vloer-, wand- en plafondafwerkingen. Ook de elektrische installatie, zoals de meterkast, bedrading, wandcontactdozen en het schakelmateriaal, is verouderd en dient te worden vernieuwd. Daarnaast zullen zowel de voor- als achtertuin opnieuw moeten worden aangelegd.

Om je vooraf zo goed mogelijk te informeren over de bouwkundige staat van de woning is een bouwkundige keuring uitgevoerd. Het keuringsrapport is opgenomen in de informatiebrochure, zodat je een goed beeld krijgt van de huidige staat van onderhoud.

Ter indicatie van de te verwachten herstel- en verbouwingskosten – uiteraard afhankelijk van je eigen wensen, materiaalkeuze, het gewenste afwerkingsniveau en de mate waarin je werkzaamheden zelf uitvoert – is een globale investering van circa € 125.000,- zeker niet onrealistisch. Bij het bepalen van de vraagprijs is hiermee rekening gehouden.

Zie jij kansen?

De Nefit cv-ketel is in 2026 vernieuwd, waardoor een belangrijke investering al is gedaan. Het woonoppervlak bedraagt circa 131 m² en opvallend is dat de woning nog niet is uitgebouwd. Dat biedt mogelijkheden om de leefruimte in de toekomst verder te vergroten.

De woning is gebouwd in 1972 en staat op een perceel van 208 m² eigen grond met een diepe voor- en achtertuin. De ligging is rustig, in een kindvriendelijk hofje in de groene woonwijk Slingerbos. Scholen, sportvoorzieningen, winkels, het NS-station en de op- en afritten van de A28 zijn allemaal binnen enkele minuten bereikbaar.

Omschrijving

Indeling:

Begane grond:

Hal met garderoberuimte en meterkast, trapopgang, praktische trapkast en toiletruimte. Ruime doorzonwoonkamer en een dichte keuken met deur naar de achtertuin

1e verdieping:

Overloop met bergkast, drie ruime slaapkamers en een sterk verouderde badkamer met ligbad, wastafel en tweede toilet

2e verdieping:

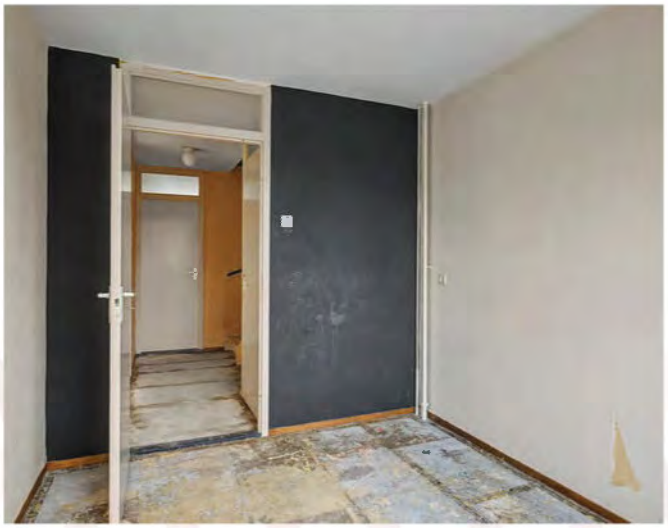
Ruime voorzolder met opstelplaats van de cv-ketel en een royale vierde slaapkamer

Een royaal woonoppervlak en een praktische indeling

Naast de voordeur is een handige ruimte voor kapstok en/of schoenenrek

Ook de badkamer is zwaar verouderd en zal vervangen moeten worden

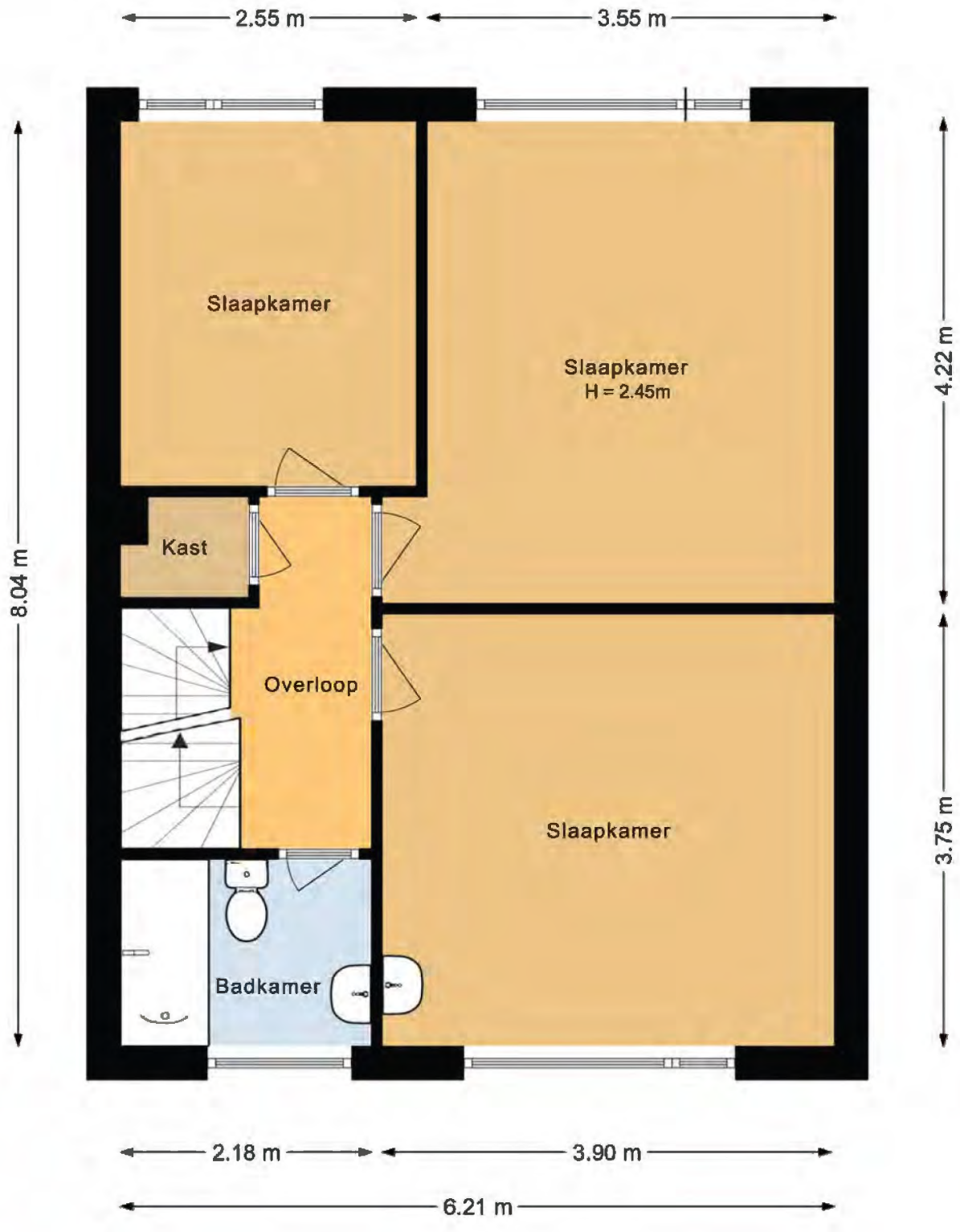
De grote slaapkamer aan de voorzijde van de woning heeft een wastafel



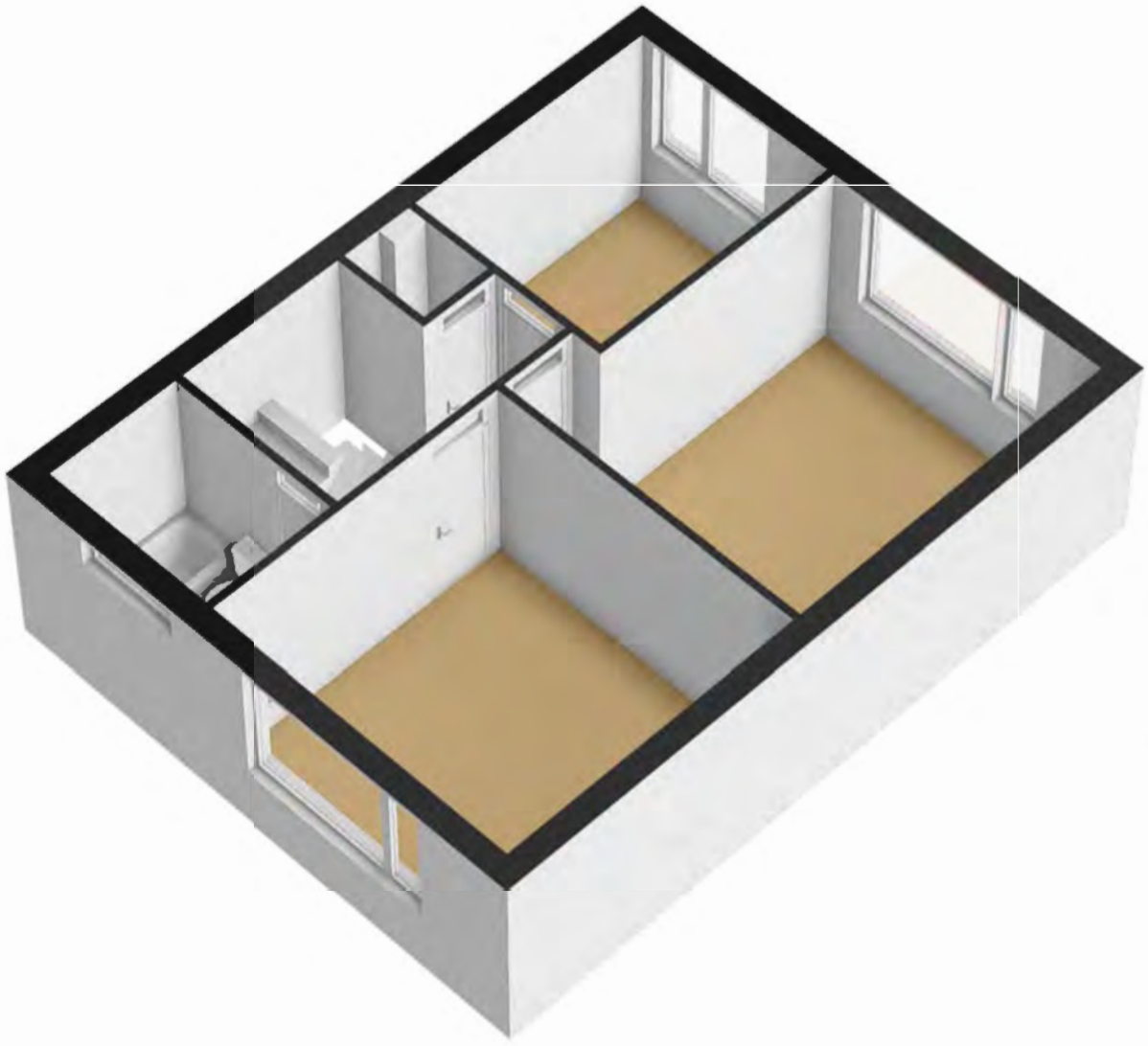
Plattegrond

Plattegrond

Plattegrond



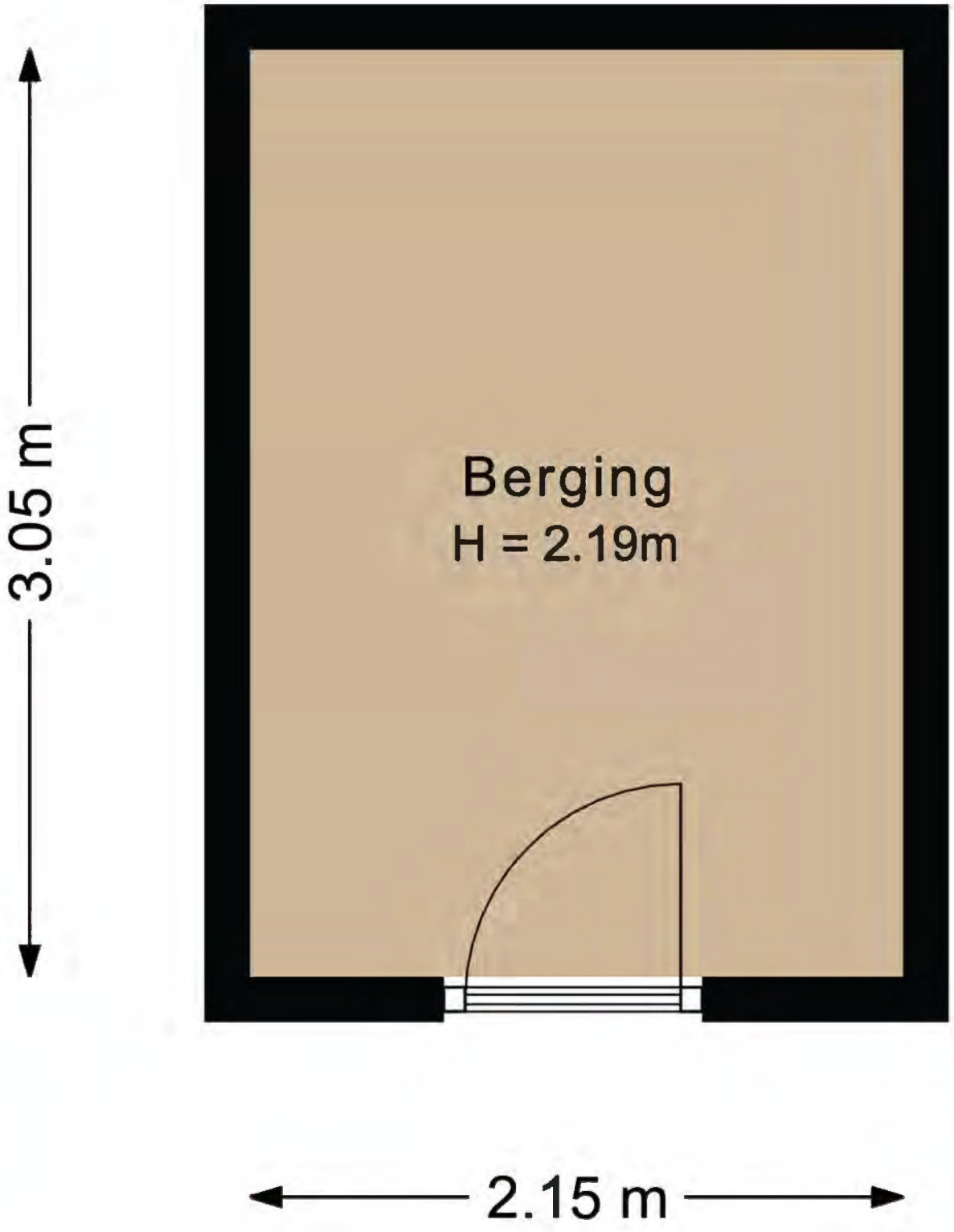
Plattegrond



Plattegrond

Plattegrond

Plattegrond



Energielabel

Energielabel woningen	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	371524787	28-05-2026	27-05-2036	Definitief

Deze woning heeft energielabel D

G F E **D** C B A

Isolatie

1	Gevels	+/-
2	Gevelpanelen	n.v.t.
3	Daken	-
4	Vloeren	-
5	Ramen	+
6	Buitendeuren	-

Installaties

7	Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8	Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9	Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11	Koeling	Geen koeling	
12	Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Hoog

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

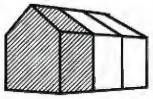
Over deze woning

Adres
Beneluxlaan 120
3844AM Harderwijk
BAG-ID: 0243010001334434

Detailaanduiding

Bouwjaar	1972
Compactheid	1,80
Vloeroppervlakte	127m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam
A. Bont

Vakbekwaamheidsnummer
551549

Certificaathouder
GreenWise Holland B.V.

Inschrijfnummer
SKGIKOB 013076

KvK-nummer
77752589

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Beneluxlaan 120

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

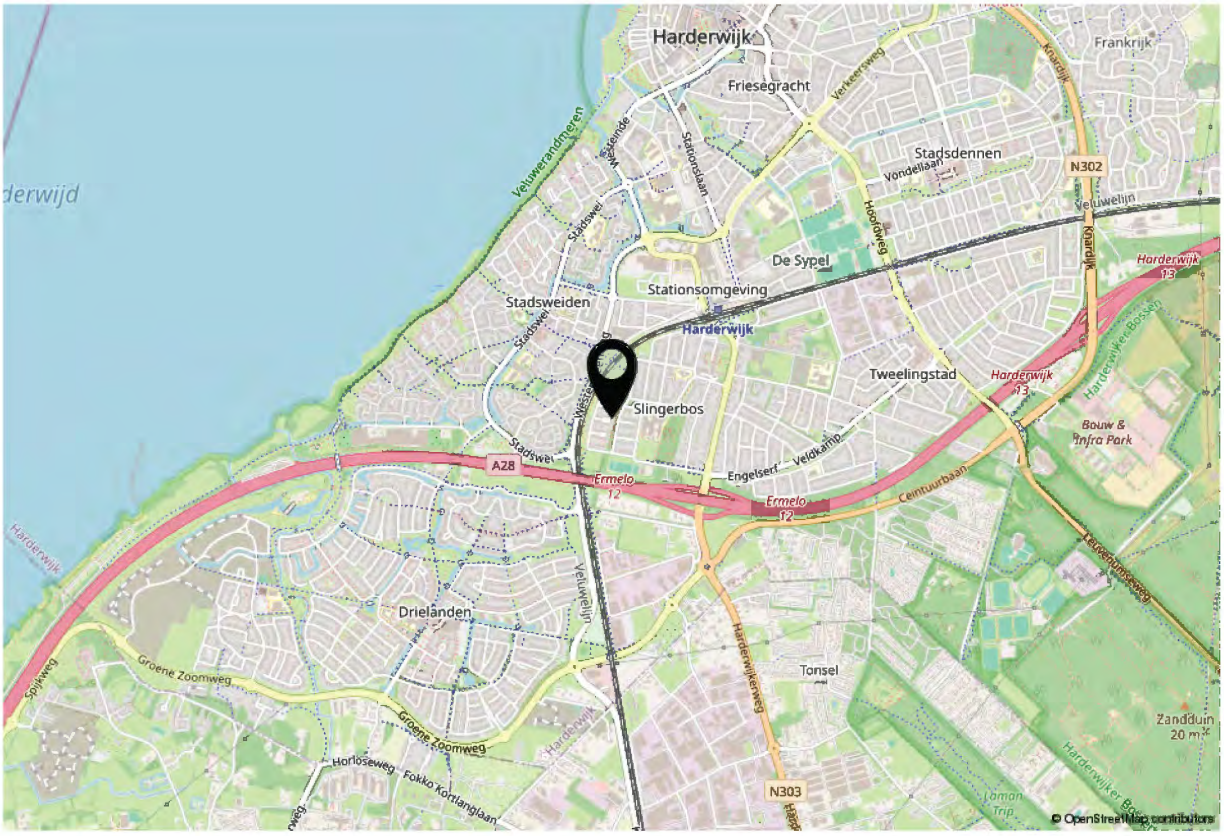
Kadastrale gemeente	Harderwijk
Sectie	D
Perceel	10517

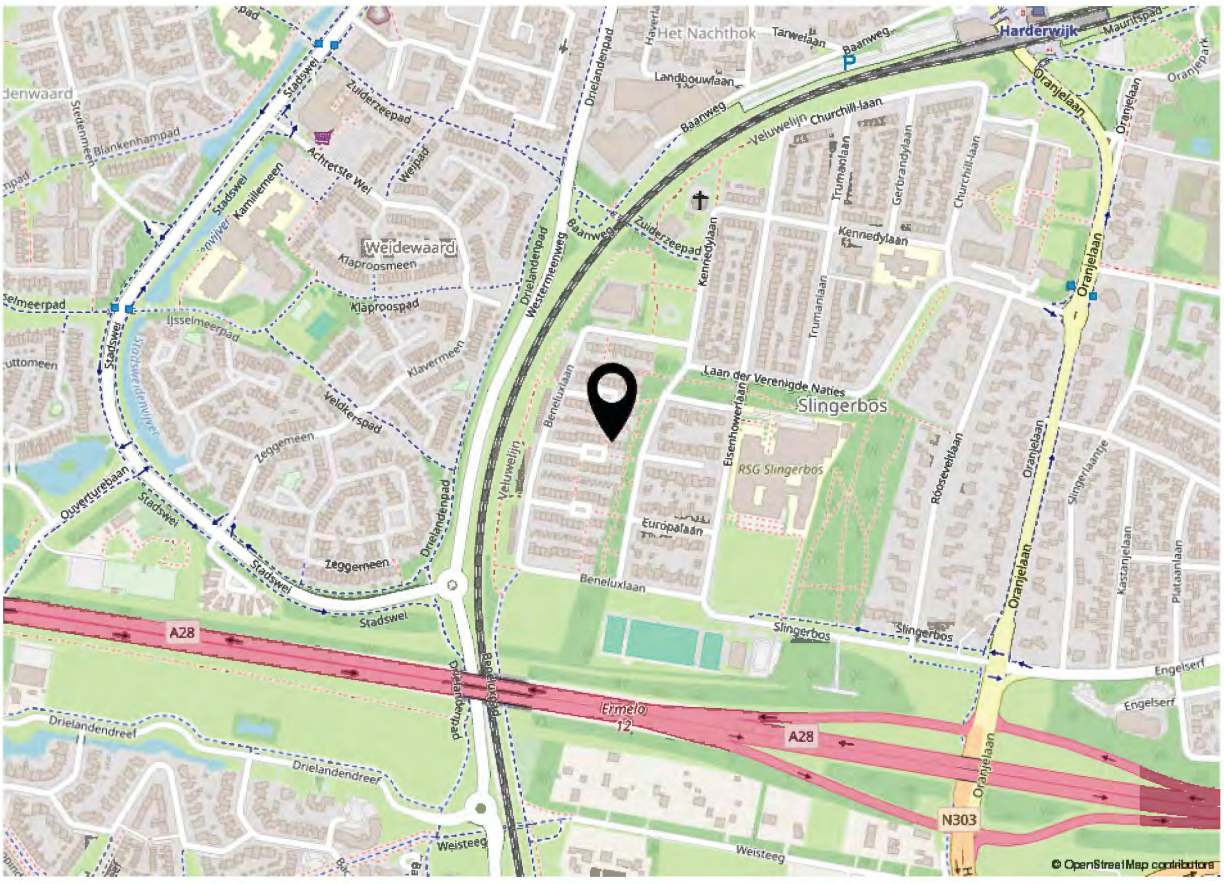
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 mei 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.

Locatie op de kaart





Lijst van zaken

Het betreft hier een voormalige huurwoning, welke na beëindiging van de huurovereenkomst door de eigenaar te koop wordt aangeboden. De woning wordt verkocht met alle thans daarin aanwezige roerende zaken.
Om die reden is er geen specifieke lijst van roerende zaken opgemaakt.
Verkoper staat echter op geen enkele wijze in voor de kwaliteit van eventuele nog aanwezige roerende zaken.

Informatielijst
behorende bij het perceel Beneluxlaan 120 te Harderwijk

Vooraf:

De bedoeling van deze lijst is om een gegadigde voor de woning zo goed mogelijk te informeren over de huidige staat van het geheel met aanvullend het bouwkundig rapport. Uiteraard dient deze informatie te worden gezien in relatie tot de leeftijd van de diverse onderdelen en de wijze van bewoning en gebruik.

Eigendom/privaatrechtelijke informatie		
1.	Bent u als opdrachtgever eigenaar van de onroerende zaak?	Ja.
2.	Zo neen, in welke hoedanigheid treedt u dan op?	N.v.t.
3.	Heeft u de laatste tijd persoonlijk in het huis gewoond?	Nee, de woning is sinds de bouw verhuurd geweest. De zgn. “geen zelfbewoningsclausule” zal dan ook worden opgenomen in de koopakte. Geen zelfbewoningsclausule. *“Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.”*
4.	Op welke datum en bij welke notaris is de eigendomsakte verleden?	Op 15 mei 2009 bij notariskantoor Loyens & Loeff N.V. te Amsterdam.

5.	Rusten er voor zover u bekend rechten of verplichtingen op het pand zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen, anti-speculatiebedingen, etc.? Zo ja, welke?	Ja, normale zaken, o.a. het recht van overpad. Zie het eigendomsbewijs, de algemene akte erfdienstbaarheden en de akte van verbetering. Deze liggen ter inzage bij de makelaar.
6.	Zijn er nog andere aanvullende notariële of onderhandse aktes opgesteld of anderszins afspraken gemaakt met betrekking tot het perceel, nadat u eigenaar/gerechtigde bent geworden? (Denkt u daarbij ook aan eventuele mondelinge afspraken met buren.) Zo ja, welke?	Ja, een algemene akte erfdienstbaarheden d.d. 28 augustus 2009 en een akte van verbetering d.d. 16 oktober 2009. Voor wat betreft erfdienstbaarheden zal de volgende clausule worden opgenomen in de koopakte: Erfdienstbaarheden. *"Alle nodige erfdienstbaarheden, zowel ten nutte als ten laste van de onroerende zaak, zullen bij notariële akte worden gevestigd dan wel zijn reeds bij andere akte(n) gevestigd. Toestanden in strijd met het burenrecht of vormende een toestand van feitelijk heersend of dienend erfdienstbaarheid zullen bestendigd blijven en zullen worden gevestigd als altijd durende erfdienstbaarheden zowel ten laste als ten behoeve van de onroerende zaak".*
7.	Is de woning geheel of gedeeltelijk aan anderen in gebruik gegeven of verhuurd?	Momenteel staat de woning leeg en is het pand niet in gebruik gegeven of verhuurd.
8.	Zijn er momenteel procedures gaande met betrekking tot de woning of zijn die mogelijk in de nabije toekomst te verwachten?	Nee.
9.	Hebben uw directe buren voor zover u bekend op korte termijn uit- of verbouwplannen?	Voor zover bekend niet.
10.	Van wie zijn de erfafscheidingen (de schuttingen en hekjes) op de grens met de buren?	Onbekend.

Publiekrechtelijke informatie

11.	Is er in het kader van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, ruilverkaveling en/of onteigening iets bijzonders over het perceel te melden?	Nee.

12.	Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven?	Voor zover bekend niet maar de gas- en elektra meters zijn nog origineel en dus geen zogenaamde 'slimme' meters.
13.	Is er mogelijk sprake van aanwijzing van het perceel of de omgeving als gemeentelijk monument, Rijks-monument of zgn. "Beschermd Stadsgezicht"?	Nee.
14.	Zijn er zgn. "beeldbepalende" elementen aangewezen door de overheid (beschermde bomen o.i.d.)?	Nee.
15.	Is er in het verleden gebouwd of verbouwd zonder de vereiste toestemming, met andere woorden: is er mogelijk sprake van illegale bebouwing o.i.d.?	Nee.
16.	Gebruikt u het pand nu uitsluitend als woning (graag vermelding of er tevens sprake is van ander gebruik (kantoor, praktijk, winkel, o.i.d.)?	Het pand staat leeg en is bedoeld om te worden gebruikt voor permanente bewoning.
17.	In dat geval: Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja.
18.	Is er bij verkoop mogelijk sprake van heffing van omzetbelasting (bijv. omdat het voormalig bedrijfsonroerend goed is, er een praktijkgedeelte aanwezig is en/of er recent ingrijpend verbouwd is)?	Nee.
19.	Wat is volgens het bestemmingsplan de bestemming van het perceel?	Woonbestemming.
20.	Zijn u bepaalde ontwikkelingen bekend in uw omgeving (bijv. bestemmingsplanwijzigingen, veranderingen in uitzicht of verkeerssituaties), welke voor een koper wetenswaard zijn? Zo ja, welke?	De woning maakt deel uit van een complex huurwoningen waarvan de meeste huurwoningen inmiddels in particulier eigendom zijn. Het is de bedoeling om de woningen die nu nog verhuurd worden, na het beëindigen van de huurovereenkomst, te koop aan te bieden. De Provincie Gelderland is gestart met een verkenning naar de Veluwelijn. Dit is de spoorlijn tussen Amersfoort en Zwolle. Onderdeel van de verkenning is de vraag of er 2 keer per uur intercity's kunnen gaan rijden tussen Amersfoort (Schothorst), Nijkerk en Harderwijk. Om dit mogelijk te maken is een derde spoor bij Harderwijk nodig. Voor verdere info verwijzen wij u naar www.harderwijk.nl

21.	Kloppen de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen? (Theoretisch is het mogelijk dat een gedeelte van uw pand of schutting gebouwd zou zijn op grond van de buren of dat u mogelijk anderszins grond van de buren in gebruik heeft of andersom.)	De percelen zijn uitgemeten door het Kadaster, zodanig dat de zijdelingse perceelsgrenzen liggen op het hart en in het verlengde van de woningscheidende muren. De achtergrens ligt in het midden van de brandgang. Aan de voorzijde ligt de grens tegen gemeentegrond aan. Indien de eventuele erfafscheidingen niet exact op de kadastraal vastgestelde grens staan zal deze situatie (dienen te) worden gedoogd, waarbij echter wel de door het kadaster aangewezen grens geldt als de officiële.
22.	Is er toestemming of goedkeuring van derden vereist voor de verkoop (bijv. van de gemeente, erfverpachter, curator of kantonrechter?)	Nee.

Technische staat

23.	Wat is het oorspronkelijk bouwjaar van de opstallen?	1972. Dit betekent dat de woning meer dan 50 jaar oud is. De zgn. “ouderdomsclausule” zal dan ook worden opgenomen in de koopakte. *Ouderdomsclausule.* *“Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper”.*
24.	Is er nadien ingrijpend verbouwd. Zo ja, wanneer?	Nee.
25.	Wat is de bouwaard van de woning?	Vloeren: Betonvloeren. Binnenwanden: Steen, gips of gelijkwaardig. Buitengevels: Stenen spouwmuren. De tussenmuur met de buren: Massieve muur. Dak: pannen dak met isolerende dakplaten (naar de normen anno 1972).
26.	En van de bijgebouwen?	De schuur heeft halfsteens muren en een plat dak gedekt met bitumen.
27.	Zijn er in de bijgebouwen bijzondere voorzieningen (gas, water, elektra, isolatie o.i.d.)?	Nee.

28.	Zijn er de laatste jaren grote reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	Op 27 juli 2026 heeft er een bouwkundige keuring plaatsgevonden. Dit rapport is toegevoegd aan de informatiebrochure.
29.	Zijn er mogelijk nog bepaalde garanties (bijv. keukenapparatuur, c.v.-ketel) overdraagbaar aan de koper?	Nee.
30.	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot (de wapening van het beton wordt zichtbaar, doordat er stukken van het beton zijn losgekomen) in vloeren, balkons, lateien of andere onderdelen van de woning? Zo ja, waar?	Onbekend.
31.	Is er mogelijk een verhoogd risico op betonrot doordat er vloeren in de woning zijn gebruikt van bijv. het merk “Kwaaitaal” of “Manta”?(Deze vloerelementen zijn in de jaren 1965 tot 1980 vrij veel gebruikt. Is het huis dus in een andere periode gebouwd, dan hoeft u daar niet bang voor te zijn)	De vloeren zijn van het **type** Kwaaitaal (waarschijnlijk is het **merk** Flevo. Bij Flevo-vloeren is indertijd niet de schadelijke chloride toegevoegd, welke momenteel bij Kwaaitaalvloeren tot betonrot leidt). Bij de visuele inspectie door een bouwkundig bureau van enkele woningen uit het complex zijn geen grote problemen aan de vloeren gevonden. Dit geldt ook voor de bouwkundige die dit object heeft gekeurd. Koper heeft uiteraard het recht om voor aankoop zelf onderzoek te laten uitvoeren naar de kwaliteit van de vloer van deze woning. Op grond daarvan en van deze informatie neemt de verkoper geen verantwoordelijkheid.

Riolering

32.	Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering (stank, breuken, lekkage o.i.d.)? Zo ja, welke en wanneer? Hoe is dat opgelost?	Ja, er zijn diverse (oude?) lekkagesporen.
33.	Lopen alle afvoeren (wastafels, gootstenen, toiletten, badkamer, regenpijpen, e.d.) goed door? Zo neen, welke niet?	De sifon in de keuken lekt en volgens het bouwkundig rapport zijn de dakgoten vervuild waardoor de hemelwaterafvoeren verstopt zijn.
34.	Is het perceel aangesloten op het gemeenteriool?	Ja.
35.	Is er mogelijk nog een septic tank, een beerput of gierkelder aanwezig?	Nee.
36.	Zijn er beschadigingen aan wastafels, het bad, de douchebak, toiletpotten, gootstenen, etc.?	Het sanitair is (zwaar) verouderd.
37.	Heeft u last van (dak- of andere)lekkages (gehad)?	Ja, zie ook vraag 32.

Elektrische installatie		
38.	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	4.
39.	Zijn deze alle aangesloten?	Onbekend.
40.	Is er daarnaast een speciale groep voor elektrisch koken aangesloten?	Nee.
41.	Beschikt uw woning naast de eerdergenoemde voorzieningen over zgn. “krachtstroom”?	Nee.
42.	Is/zijn er ook (een) aardlekschakelaar(s)? Zo ja, hoeveel?	Nee.
43.	Heeft u zonnepanelen? Zo ja, hoeveel?	Nee.
44.	Wanneer zijn deze aangebracht?	N.v.t.
45.	Zijn de panelen uw eigendom?	N.v.t.
46.	Zijn er ooit uitbreidingen c.q. vernieuwingen uitgevoerd aan de installatie? (Denkt u daarbij aan uitbreiding van de groepenkast, aanleg van extra stopcontacten of lichtpunten o.i.d.)	Onbekend.
47.	Is er ergens nog oude canvas bedrading (een soort katoen-achtige omwikkeling van de stroomdraden i.p.v. plastic) in de woning?	Nee.
48.	Heeft u zelf (als doe-het-zelver) wel eens iets gewijzigd aan de elektrische installatie of is u bekend dat een vorige eigenaar dat ooit gedaan heeft?	Onbekend.
49.	Is er een oplaadpunt voor de elektrische auto aanwezig?	Nee.
50.	Zo ja, type oplaadpunt en is het oplaadpunt uw eigendom?	N.v.t.

Verwarming

51.	Hoe wordt de woning verwarmd (c.v. of losse kachels)?	Centrale verwarming middels radiatoren.
52.	Bij centrale verwarming: Is er een eigen ketel en zo ja, wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Een Nefit Proline combi-ketel van 2026.
53.	Is er een onderhoudscontract en zo ja, bij wie?	De ketel is net nieuw en geïnstalleerd door de firma Scheer & Foppen te Harderwijk.
54.	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	Dit was nog niet nodig.
55.	Dient de installatie vaak te worden bijgevuld?	De ketel is net nieuw.
56.	Zijn er radiatoren/vertrekken die niet warm worden?	Onbekend.
57.	Hoe is de warmwatervoorziening van de woning geregeld?	Via de combi-ketel.
58.	Wordt er voor de verwarming en/of de warmwatervoorziening ook gebruik gemaakt van andere energiebronnen (zon-daglicht-, windenergie, o.i.d.)?	Nee.

Schilderwerk

59.	Wanneer is er voor het laatst aandacht besteed aan het buitenschilderwerk?	Onbekend.
60.	Is dat toen helemaal gedaan of was er sprake van bijwerken?	Onbekend.
61.	En is dat toen door een professioneel bedrijf gedaan?	Onbekend.

Platte daken

62.	Is de dakbedekking van de platte daken wel eens vernieuwd of gerepareerd? Zo ja, dan graag een toelichting.	Onbekend..
63.	Is dat toen door een professioneel bedrijf gedaan?	Onbekend.

Keukeninrichting

64.	Wat is de leeftijd van de keukeninrichting?	De keuken is afgeschreven...
65.	Is de apparatuur ook van die datum? Zo nee, dan graag een specificatie.	Er is geen apparatuur.
66.	Werkt alle apparatuur naar behoren?	N.v.t.
67.	Wat zijn de merken van de diverse apparaten?	N.v.t.

Thermische isolatie

68.	Is de parterrevloer geïsoleerd? Zo ja, hoe?	Nee.
69.	En de spouw? Zo ja, hoe?	Naar ons idee is de spouw in het verleden na-geïsoleerd.
70.	Is er dakisolatie?	Naar de normen van 1972.
71.	Beschikt de woning over dubbel glas en zo ja, waar?	Ja, overal.
72.	Zijn er mogelijk dubbele ruiten die “lek” zijn (ze zijn dan bij het ramen zemen niet helder te krijgen, omdat er condens tussen de ruiten zit)?	Onbekend.

Ventilatie

73.	Is er mechanische ventilatie (ventilatoren) in de woning aanwezig (te denken valt aan toilet, badkamer, keuken e.d.) en zo ja, waar?	Nee.
74.	Functioneert dat ventilatiesysteem momenteel goed?	N.v.t.
75.	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard in de woonkamer?	Nee.
76.	Wanneer is de schoorsteen voor het laatst geveegd?	N.v.t.

77.	Functioneren de rookgasafvoeren naar behoren?	Ja.

Milieu

78.	Is u iets bekend over bodemverontreiniging of bestaat er naar uw idee kans op bodem- of grondwaterverontreiniging op deze locatie?	Nee.
79.	Is er ooit een olietank of een andere tank voor het opslaan van (vloei-)stoffen geweest of is die er mogelijk nog? Zo ja, Is die geleegd, geschoond of verwijderd?	Nee.
80.	In geval van verwijdering of sanering: Beschikt u over een zgn. “KIWA”-certificaat?	N.v.t.
81.	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal of eterniet in of om de woning aanwezig? (Eternietplaten zijn harde grijze platen -welke mogelijk later geschilderd zijn- van ca. 0,5 cm dik). Zo ja, waar?	Waarschijnlijk een stukje ontluchtingspijp in het toilet. Gezien het bouwjaar van de woning is de aanwezigheid van andere asbesthoudende materialen niet geheel uit te sluiten. De zgn. “asbestclausule” zal dan ook worden opgenomen in de koopakte. Asbestclausule. *“Koper verklaart ermee bekend te zijn dat in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig/verwerkt zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien”.*
82.	Blijft er in het pand “zeil” achter dat er al lag vóór 1980?	Onbekend.

Ongedierte

83.	Heeft u wel eens last van ratten, muizen of ander ongedierte?	Onbekend.
84.	Is er aanleiding om rekening te houden met de aanwezigheid van al of niet actieve houtvernietigers (houtworm, boktor, knaagkevers, zwam o.i.d.)?	Nee.

Omgeving

85.	Zijn er bijzonderheden te melden over de woonomgeving (bijv. stankoverlast van de omgeving, geluidshinder, buren o.i.d.)?	Nee, de spoorlijn ligt natuurlijk wel in de nabije omgeving. Maar dit zorgt volgens de buurt niet voor geluidshinder.
86.	Hoe is de parkeervoorziening in de directe omgeving?	Goed. Er zijn openbare parkeerplaatsen en er kan geparkeerd worden langs de weg.
87.	Is er een parkeervergunning nodig in uw straat of omgeving? Zo ja, wat zijn daarvan de kosten?	Nee.
88.	Waar is de dichtst bijzijnde basisschool?	Op ca. 5 minuten loopafstand.
89.	En op welke afstand liggen de winkels?	Op ca. 5 minuten loopafstand.
90.	Hoe ver is het naar het station NS?	Op ca. 5 minuten fietsen.
91.	En naar de op- en afrit van de snelweg?	Ca 3-5 autominuten.

Vaste lasten

92.	Wat is het bedrag van de momenteel geldende W.O.Z.-beschikking?	€ 394.000,-
93.	Wat is de peildatum van de W.O.Z.-taxatie?	1 januari 2025
94.	Hoe hoog is de laatste aanslag van de Onroerende Zaakbelasting op jaarbasis?	€ 360,51
95.	Wat dient u aan watersysteemheffing te betalen per jaar?	€ 81,16 De watersysteemheffing ingezetenen is voor woonruimte een vastgesteld bedrag van € 70,66

96.	Hoeveel bedraagt het rioolrecht (jaarbedrag)?	€ 177,00.
97.	Bij welk nutsbedrijf neemt u elektriciteit af?	Onbekend.
98.	En door wie wordt aan u gas geleverd?	Onbekend.
99.	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand voor gas en elektra?	Onbekend.
100.	Hoe hoog is de afvalstoffenheffing per jaar?	Een vast tarief per jaar per perceel: • € 195,-- Een variabel tarief per perceel: • restafval per lediging van 140 liter container € 4,50 • restafval per lediging van 240 liter container € 8,-- • ontgrendelen van een ondergrondse container voor restafval met een containerpas € 1,60

Algemeen

101.	Zijn bij alle sloten sleutels aanwezig (Belangrijk om even goed te checken! Denk ook aan ev. kastdeuren)? Zo nee, van welke niet?	Ja. Er zijn in 2026 nieuwe cilinders in de sloten geplaatst waardoor er nu 1 universele sleutel is voor de voordeur, achterdeur en de schuurdeur. Wij verstrekken alle sleutels welke wij ontvangen hebben.
102.	Ligt er ergens onder de huidige vloerbedekking een laminaat-, parket-tegel- of andere vloer?	Voor zover bekend niet.
103.	Zijn er bepaalde zaken in uw huis gehuurd of geleased? Zo ja, graag bijzonderheden opgeven	Nee.
104.	Waar is de wasmachineaansluiting?	In de keuken.
105.	Zijn er onderhoudscontracten en/of garanties overdraagbaar aan de koper?	Nee.
106.	Is er een kruipluik in de woning aanwezig en zo ja, waar?	Ja, bij de voordeur.
107.	Zijn er buitenkranen en zo ja, waar zijn die af te tappen bij vorst?	Nee.
108.	Is er mogelijk een eigen pompinstallatie voor bijv. het sproeien van de tuin. Zo ja, blijven de pomp en evt. verdere accessoires achter?	Nee.

109.	Officieel heeft de koper de keuze van de notaris die de overdracht van de woning verzorgt. Mocht er echter geen specifieke notaris voorgesteld worden, heeft u dan een bepaalde voorkeur?	Ja, wij verkopen de woning onder de voorwaarde dat de eigendomsoverdracht plaats vindt bij de projectnotaris Notariskantoor De Jonge te Harderwijk.
110.	Deze vragenlijst was vrij uitgebreid, maar zijn er u toch anderszins nog gebreken, wetenswaardigheden of op korte termijn te verwachten kosten bekend, welke in het kader van de beslissing van de koper van belang zijn?	Nee.

Deze informatie is door Makelaarskantoor Stijkel met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Bijkomende voorwaarden

1. Informatieplicht/onderzoeksplicht
De in deze brochure opgenomen 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 bedoeld is om vervelende verrassingen achteraf te voorkomen. In geen geval kan daaruit de conclusie worden getrokken, dat het perceel verder 100 % in orde is: de koper heeft een eigen verantwoordelijkheid op grond van zijn zgn. "onderzoeksplicht". Hij mag er niet klakkeloos van uit gaan, dat de verkoper verantwoordelijk is voor een optimale conditie van het pand.
Verkoper attendeert gegadigden uitdrukkelijk op het feit dat hij de onroerende zaak nooit zelf feitelijk heeft gebruikt of bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen van, casu quo gebreken aan de onroerende zaak waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij de onroerende zaak feitelijk zelf had gebruikt. In dit kader zal in de akte van eigendomsoverdracht uitdrukkelijk worden vastgelegd 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.

Gegadigden voor het perceel hebben de mogelijkheid, het pand te laten inspecteren door een door hen aan te wijzen deskundige (bijv. een eigen makelaar of een bouwkundige). Een kandidaat-koper dient zich uitdrukkelijk te realiseren dat de inspectie in principe altijd op korte termijn dient te worden uitgevoerd en dat de uitslag en/of rapportage van de ingehuurde deskundige onverwijld bekend dient te worden gemaakt, zodat het verkoopproces geen onnodige vertraging oploopt. Na de inspectie heeft een eventuele kandidaat-koper nog maximaal 24 uur de tijd om een prijsvoorstel te doen. Daarna achten wij ons (nadere toezeggingen onzerzijds daargelaten) vrij om met anderen in prijsonderhandeling te gaan. Bij de gegeven informatie is uitgegaan van het gegeven, dat de kandidaat-koper de onroerende zaak voor hetzelfde (geoorloofde) doel zal gaan gebruiken als de verkoper. Mocht koper een afwijkend gebruik voor ogen hebben, dan dient hij/zij 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.

2. Afwijkingen in tekeningen
De mogelijk in deze brochure opgenomen tekeningen (m.u.v. kadastertekeningen) zijn kopieën van tekeningen, welke in het verleden zijn gemaakt. Mogelijk zijn er sindsdien wijzigingen aangebracht. Er kunnen aan die tekeningen dan ook geen rechten worden ontleend!

3. Toelichting tekeningen NEN2580
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een **indicatie** van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

4. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

5. Koopakte
Een eventuele koopovereenkomst zal te zijner tijd worden vastgelegd in een Model Koopovereenkomst van de NVM. Een blanco exemplaar is bij ons kantoor ter inzage.
In deze koopakte staat onder andere vermeld dat tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen door de koper uiterlijk zeven weken na het tekenen van de koopakte een waarborgsom

gestort dient te worden of een bankgarantie dient te worden afgegeven bij de notaris ter grootte van tien procent van de overeengekomen koopsom.

6. Bedenktijd koper

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden.
De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.
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 tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

7. Ontbinding koopovereenkomst bij niet verkrijgen hypotheek

Wanneer er te zijner tijd een koopovereenkomst tot stand komt, zal in de koopakte een ontbindende voorwaarde voor de financiering worden opgenomen. Daarin wordt vermeld, dat de koper de koop uiterlijk zes weken na de dag waarop de mondelinge koop tot stand komt zal kunnen ontbinden wegens het niet verkrijgen van de benodigde hypotheek (tot maximaal de koopsom) al of niet met Nationale Hypotheek Garantie. Indien de koper de overeenkomst om die reden wenst te ontbinden kan dit slechts geschieden indien hij als bewijs een originele afwijzing van een erkende geldverstrekker en de complete aanvraag voor de hypotheek overlegt. Indien hiermee in strijd wordt gehandeld verbeurt de koper bij niet nakoming een boete van 10 % van de koopsom.

8. De keuze voor de notaris

De keuze voor de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:
1. indien de standplaats van de door koper te bepalen notaris valt buiten een straal van 40 kilometer rondom het verkochte object komen de extra kosten die de keuze voor die notaris met zich meebrengen voor rekening van koper. Hieronder vallen:

- de reiskosten (à € 0,19 per kilometer) voor verkoper. De reisafstand te meten vanaf het verkochte. De reiskosten gelden voor zowel heen- als terugreis;
- de meerkosten voor het opmaken van een onderhandse volmacht (indien de verkoper niet bij het notariële transport aanwezig zal zijn) ten opzichte van het gangbare bedrag voor een onderhandse volmacht van € 35,-- inclusief BTW. In dat geval zal de makelaar ook niet aanwezig zijn bij het notariële transport.

2. 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 ad € 175,-- inclusief BTW en kadasterkosten (per hypotheek) komen voor rekening van koper.

3. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper. Hieronder vallen:

- administratiekosten;
- dossierkosten;
- kosten van meer dan één keer wettelijke inzage in de daarvoor bestemde registers (GBA, CIR, FIS, CCR, VIS);
- eventuele overige kosten, bijvoorbeeld het opvragen van aflosnota's bij de bank, en opvragen verrekenbare zakelijke lasten.

4. 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 de notariskeuze 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 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst de notariskeuze aan de

makelaar van de koper kenbaar heeft gemaakt, kiest verkoper een notaris. De notariskosten blijven ook in dit geval voor rekening van de koper.

9. **In de te zijner tijd op te maken koopakte zullen de volgende clausules worden opgenomen:**

- Ouderdomsclausule
"Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper".

- Geen zelfbewoning
"Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit, dat hij de onroerende zaak nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan de onroerende zaak waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij de onroerende zaak 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".

- Asbestclausule
"Koper verklaart ermee bekend te zijn dat in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig/verwerkt zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien".

- Erfdienstbaarheden
"Alle nodige erfdienstbaarheden, zowel ten nutte als ten laste van de onroerende zaak, zullen bij notariële akte worden gevestigd dan wel zijn reeds bij andere akte(n) gevestigd. Toestanden in strijd met het burenrecht of vormende een toestand van feitelijk heersend of dienend erfdienstbaarheid zullen bestendigd blijven en zullen worden gevestigd als altijd durende erfdienstbaarheden zowel ten laste als ten behoeve van de onroerende zaak".

uw bouwkundige

Bouwkundig rapport

Beneluxlaan 120

3844 AM Harderwijk

Algemene informatie

Gekeurd object

Adres	:	Beneluxlaan 120
Postcode	:	3844 AM
Woonplaats	:	Harderwijk
Type object	:	Hoekwoning
Bouwjaar	:	1972
Status	:	Leegstaand

Opdrachtgever

Naam	:	Stijkel
en/of	:	Mevrouw M. Stijkel
Adres	:	Diepegracht 5
Postcode	:	3844 DA
Woonplaats	:	Harderwijk
Telefoonnummer	:	0341 421514
E-Mail	:	info@stijkel.nl

Inspectiegegevens

Soort inspectie	:	Bouwkundige keuring
Rapportnummer	:	KE26.0207
Datum inspectie	:	Ma 27 Jul 2026 om 14:00
Verkopend makelaar	:	Stijkel Makelaars
Aankopend makelaar	:	
Aanwezig bij de inspectie	:	Opdrachtgever
Weersgesteldheid tijdens opname	:	
Inspecteur	:	Marc Defares

Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend

Marc Defares

Onafhankelijkheid en objectiviteit

Uw Bouwkundige garandeert objectiviteit en volledige onafhankelijkheid bij het door haar uitgevoerde onderzoek. Uw Bouwkundige verklaart geen enkele commerciële binding te hebben met aannemers, makelaars of welke tussenpersoon dan ook, die de resultaten van het onderzoek zouden kunnen beïnvloeden.

Uw-bouwkundige
info@uw-bouwkundige.nl
KvK nr. 31039036
BTW nr. NL002001783B30

Marc Defares
033-2089029
Kolkrijst 86
3828EM Hoogland

Verstrekte informatie

Onderstaande vragen zijn beantwoord door de verkopende partij en/of bewoner

Zijn (of waren) er in de woning vochtproblemen aanwezig?	Ja
- *Er zijn diverse lekkages geweest. met name rondom het dakraam en de dak doorvoeren.*	
Zijn (of waren) er verstoppingen of andere rioleringsproblemen?	Onbekend
Zijn er gebreken bekend bij de technische installaties?	Onbekend
Zijn er nog zaken/gebreken te melden die van belang kunnen zijn?	Ja
- *Zie voor algemene zaken en opmerkingen vanuit de verkopende partij ook de verkoopbrochure en de eventueel aanwezige vragenlijst. En bovendien de informatie online (bv. Funda).*	
- *Uw Bouwkundige heeft GEEN (eventueel) door verkoper ingevulde vragenlijst ontvangen of ingezien. Eventueel hier aangegeven informatie is mondeling (tijdens inspectie) of via verkooptekst (Funda) door verkopende partij verstrekt.*	
- *De woning is een ex-huurwoning. De verkopend makelaar heeft geen informatie over eventuele gebreken of uitgevoerd onderhoud.*	
Wat is het installatie jaar van de verwarmingssysteem?	2026

Uitgevoerd onderhoud/verbeteringen in eigendom, volgens opgave

Zijn er recent kozijnen of gevelonderdelen vernieuwd ?	Ja
- *Er is op diverse plekken nieuw dubbel glas geplaatst.*	
Wanneer is de laatste buitenschilderbeurt uitgevoerd?	Onbekend

Informatie m.b.t. Vereniging van Eigenaren (VvE)

Is er een vereniging van eigenaren (VvE)?	Niet van toepassing

Algemene beoordeling en kostenindicatie

Algemene beoordeling

Bouwkundige staat uitwendig — Redelijk/goed

- *Er zijn geen kosten opgenomen voor klein onderhoud en/of eventuele modernisering.*
- *De woning dient inpandig geheel te worden gemoderniseerd/opgeknapt. Hiervoor zijn geen kosten opgenomen.*
- *Om een goed beeld te krijgen van de uit te voeren werkzaamheden en de daarbij horende kosten, dient allereerst een grondig bouwplan te worden gemaakt incl. bestek en bestektekeningen. Daarna verdient het aanbeveling om bij meerdere aannemers een offerte op te vragen. De uitgevoerde keuring geeft slechts een indicatie van de verwachten werkzaamheden en heeft niet de bedoeling volledig te zijn.*

Overzicht kostenindicatie:

Onderdeel	Herstel advies	Direct	Op termijn
Hellend dak	- Het uitvoeren van een dakrenovatie; waar nodig het dakbeschot herstellen/verstevigen, het aanbrengen van dampopen water kerende folie en nieuwe tengels, panlatten en dakpannen. - De zinken gootbekledingen vervangen, op basis van een standaard bakgoot.	€ 6.000,- € 1.500,-	
Schilderwerk	- Op termijn een bijwerkbeurt uitvoeren (cyclus). Met name liggende delen overschilderen. Het overige houtwerk nazien en waar nodig bijwerken/schilderen. Rekenen op stop- en vulwerk. Geen kosten opgenomen (regulier onderhoud).		Niet begroot
Buitenriolering	- Afvoeren ontstoppen, stelpost opgenomen.	€ 750,-	
Dakconstructies	- Rekenen op enig herstel dakbeschot hellend dak, dit bij voorkeur combineren met het vervangen van de dakpannen en het aanbrengen van een goed isolatie pakket. Stelpost opgenomen.	€ 1.500,-	
Elektrische installatie	- Er is een oudere groepenkast aanwezig zonder of met te weinig aardlekschakelaars. Het verdient aanbeveling om een nieuwe groepenkast te plaatsen met een hoofdschakelaar, aardlekschakelaars en automaten.	€ 1.500,-	
Gasinstallatie	- De gasleidingen vernieuwen.	€ 1.500,-	
Onvoorzien *	- Onvoorzien	€ 2.500,-	
Totaal (incl. BTW)		**€ 15.250,-**	

* Gezien de geringe tijdsduur en uitsluitend visuele wijze van inspecteren, komen incidenteel niet alle gebreken aan het licht tijdens onze bouwkundige keuring.
Houd daarom rekening met een mogelijke afwijking van de bouwkundige herstelkosten. Bij de post onvoorzien is hiervoor een stelpost opgenomen, dit bedrag kan uiteraard afwijken.

Overzicht modernisatie:

In onderstaande tabel zijn indicatiekosten aangegeven voor (eventuele) modernisatie. De kosten zijn sterk afhankelijk van uitvoering en materiaalkeuze.
Eventuele modernisatie naar eigen wens/inzicht uitvoeren.

Onderdeel	Modernisatie	Bedrag
Afwerkingen en binnenschilderwerk	- Stucwerk, alle binnenwanden en plafonds	€ 8.000,-
Binnendeuren en kozijnen	- Binnendeuren inclusief kozijn vervangen	€ 7.500,-
Sanitair/keuken	- Renovatie badkamer, prijs is sterk afhankelijk van uitvoering en gekozen materialen. - Vervangen keuken, prijs is sterk afhankelijk van uitvoering en gekozen materialen en apparatuur. - Renovatie toiletruimte, prijs is sterk afhankelijk van uitvoering en gekozen materialen.	€ 25.000,- € 15.000,- € 5.000,-
Elektrische installatie	- Gehele nieuwe elektrische installatie aanbrengen, stelpost	€ 12.000,-
Verwarming	- Aanpassen/deels vernieuwen cv-installatie.	€ 8.000,-
Ventilatie/vocht/luchtbehandeling	- Het aanbrengen van een mechanische ventilatie systeem ten behoeven van de natte groepen.	€ 2.500,-
Overige	- Er zijn geen kosten opgenomen voor wand en vloerafwerking of binnen schilderwerk.	**Niet begroot**

Nadere toelichting en uitgangspunten

Toelichting kostenindicatie:

Alle in de rapportage vermelde kosten zijn ramingen van noodzakelijk herstel en/of vervangingskosten, e.e.a. ter beoordeling van de inspecteur.
Door de samensteller van dit rapport kan geen aansprakelijkheid worden aanvaard voor het uiteindelijke prijsinschrijvings-cijfer van de door opdrachtgever in te schakelen bouwondernemer, installateur e.a.
Hoeveelheden worden niet gemeten en ook kan bij uitvoering van herstel blijken dat er ingrijpender werkzaamheden noodzakelijk zijn dan er tijdens de inspectie redelijkerwijs is voorzien.
Van invloed is ook het moment (en dus verdere achteruitgang van een onderdeel) van herstel/vervanging; dit ligt geheel buiten de invloedsfeer van de samensteller van dit rapport.
Er zijn geen kosten voor klein onderhoud en/of modernisering opgenomen.
Een stelpost wordt opgenomen als de werkelijke kosten nog niet exact bepaald kunnen worden. Het gaat om een schatting.

De kostenindicaties kunnen betrekking hebben op:
- Direct noodzakelijke kosten: kosten van het direct noodzakelijke herstel van gebreken;
- Kosten op termijn: kosten van toekomstig onderhoud (0 tot 5 jaar);

De kostenindicaties worden:
- Gebaseerd op aannemersprijzen inclusief arbeid;
- Vermeld inclusief BTW
- Indien mogelijk en economisch verantwoordt, geraamd op basis van herstel en niet op basis van complete vervanging.
- Vastgesteld met uitgangspunt dat de werkzaamheden zoveel mogelijk gelijktijdig/achter elkaar worden uitgevoerd.
- Kosten op termijn zijn van het prijspeil ten tijde van het opstellen van het rapport.

Algemeen:

Een bouwtechnische keuring vindt plaats op basis van een visuele inspectie en heeft tot doel inzicht te geven in de onderhoudstoestand van het object en de eventueel aanwezige gebreken en/of tekortkomingen.
Daar een bouwtechnische keuring een momentopname is geeft deze de situatie weer zoals aangetroffen ten tijde van de inspectie.
Zie ook de algemene voorwaarden; samenvattend houdt e.e.a. in dat er beperkingen zijn door weersinvloeden, afwerkingen en het niet toegankelijk en/of zichtbaar zijn van onderdelen (ook i.v.m. beschikbare middelen en/of veiligheid).
Daar waar specialistisch onderzoek wordt aanbevolen dient u rekening te houden met aanvullende onderzoekskosten.

De algemene beoordeling van een object dient gezien te worden in relatie tot het bouwjaar en de daarmee samenhangende bouwstijlen en toegepaste materialen.
Het object wordt niet getoetst aan het bouwbesluit.

De keuring ontslaat de kopende en verkopende partij niet van zijn onderzoeksplicht of meldingsplicht.

De geldigheidsduur van deze rapportage is 3 maanden na de datum van keuring. Na deze periode en/of ingrijpende verbouwing/ werkzaamheden vervalt het rapport. Indien in voornoemde termijn geen transactie heeft plaatsgevonden dient op verzoek en tegen betaling een check-up uitgevoerd te worden.

Op de sites van de terzake gemeente en in het bijzonder op de website van de overheid www.vrom.nl kan informatie worden gezocht aangaande, woningwet, bouwvergunningen, gevaarlijke stoffen (asbest), bodemverontreiniging enz.

Waarderingen

Goed	Dit onderdeel vertoont geen gebreken en nauwelijks verouderingsverschijnselen.
Redelijk	Dit onderdeel vertoont duidelijk verouderingsverschijnselen; incidenteel kunnen gebreken voorkomen. Regulier onderhoud is noodzakelijk.
Matig	Het verouderingsproces is zeer duidelijk op gang gekomen; plaatselijk komen gebreken voor. Preventief/groot onderhoud is noodzakelijk.
Slecht	Het einde van de technische levensduur is bereikt, regelmatig komen ernstige gebreken voor. Renovatie of vervanging op korte termijn noodzakelijk.
Specialistisch onderzoek	Dit onderdeel is niet te beoordelen en/of er zijn twijfels over de kwaliteit; specialistisch onderzoek wordt aanbevolen. Kosten worden nimmer begroot.
Functioneel	Onderdeel heeft einde levensduur bereikt, maar functioneert nog. Renovatie of vervanging is op (korte) termijn te verwachten. (eigen inzicht)

Milieuaspecten

Onderzoek naar Bodemverontreiniging, oude olietanks, asbest e.d. worden buiten beschouwing gelaten.
Indien er bij de inspecteur de indruk bestaat dat deze zaken aanwezig zijn, zal dit in dit rapport vermeldt worden en ook onderstaand samengevat. Nader specialistisch onderzoek kan de aanwezigheid definitief vaststellen.
Verwijdering en/of werkzaamheden aan milieubelastende onderdelen kunnen kosten verhogend werken.

Asbest:

- *Tijdens de inspectie wordt geen onderzoek gedaan naar asbestverdachte of asbesthoudende materialen/toepassingen. Zie ook onze algemene voorwaarden.*
- *Met de keuring kan de aanwezigheid van asbestverdachte of asbesthoudende materialen/toepassingen dus niet worden uitgesloten. Aansprakelijkheid van Uw-Bouwkundige voor het niet hebben opgemerkt, of niet in voldoende mate hebben opgemerkt van de voornoemde materialen, stoffen of toepassingen is uitgesloten.*
- *Als wij (mogelijke) asbesthoudende materialen/toepassingen herkennen, zullen wij die hieronder noemen, maar daartoe zijn wij niet verplicht.*
- *Herkenning van asbesthoudende materialen is moeilijk daar deze in zeer veel toepassingen (3500) voor komt.*
- *Inventarisatie is alleen mogelijk door een (nader) specialistisch onderzoek. Als u zekerheid wilt hebben over de aanwezigheid van asbest in/om het gekeurde object, dient altijd nader onderzoek te worden gedaan. In deze rapportage zijn geen kosten opgenomen voor inventarisatie en eventuele sanering.*
- *Wij raden uitdrukkelijk aan om bij woningen van voor 1994 door een op asbestinventarisatie gespecialiseerd bedrijf een vervolg onderzoek te laten uitvoeren naar de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende materialen.*
- *Ten behoeve van de inspectie worden geen vloer-, wand-, of plafondafwerkingen verwijderd en wordt geen destructief onderzoek gedaan.*
- *Wanneer er in een kruipruimte of ander vertrek asbesthoudend materiaal aanwezig is of waar enige kans van aanwezigheid is van losse asbestvezels of asbestbesmetting, dan zal of mag deze ruimte niet door de bouwkundig inspecteur betreden worden.*
- *In de meeste Nederlandse gemeentes kunt u tot 35 m2 asbesthoudend materiaal zelf afvoeren, informeer bij uw gemeentelijke milieudienst naar de regels en mogelijkheden.*

Er zijn door ons geen asbestverdachte materialen aangetroffen/herkend.

- *Gezien het bouwjaar van de woning is de aanwezigheid van asbesthoudende materialen niet uit te sluiten.*

Olietank:

Zijn er aanwijzingen voor de mogelijke aanwezigheid van een olietank? Nee

- *Door ons bedrijf wordt geen specifiek onderzoek gedaan naar eventuele aanwezigheid van een olietank.*

Bodemverontreiniging:

Heeft de verkopende partij melding gedaan betreffende eventuele (bodem)verontreiniging? Nee

- *Door ons bedrijf wordt geen specifiek onderzoek gedaan naar eventuele aanwezigheid van verontreinigingen.*

Toelichting Bouwkundige Keuring

Extern

Algemeen	
Opmerkingen: - Weersinvloeden kunnen de door ons voorgestelde termijn van onderhoud en/of vervanging beïnvloeden. Hier hebben wij geen invloed op, of kunnen wij geen rekening mee houden in onze prognoses. Wij gaan altijd uit van een gemiddelde technische levensduur van materialen en/of elementen. Door extreme weersomstandigheden (bv. hevige regenval) of andere omstandigheden, kunnen gebreken ontstaan die ten tijde van de inspectie niet aanwezig waren.	

Hellend dak

• Welk type pan is toegepast?	Betonnen dakpan, Betonnen sneldekpan
• Wat is de conditie van de pannen?	Redelijk
• Zijn de vorsten goed aangesmeerd?	N.v.t: nokvorsten aangebracht op ventilerende ondernok
• Verkeren de panlatten in voldoende staat (steekproefsgewijze controle)?	Voor zover zichtbaar wel
• Verkeren de boeiboorden, windveren en eventuele overstekken in een voldoende staat?	Voor zover zichtbaar wel
• Wat is de conditie van de goten/gootbekledingen en kilgoten?	Niet of beperkt te inspecteren
• Verkeren de dakramen in voldoende staat?	Deels

Opmerkingen:

- Het pannendak is vanaf afstand (straatniveau) en met camera vanuit het dakraam geïnspecteerd (=beperkt).
- Het pannendak is ouder en nadert het einde van de technische levensduur. Gezien de aanwezige lekkage sporen aan de binnenkant van het dak en de vervormingen in het dakbeschot rekenen op vervanging van het pannendak.
- Aangezien de woning volledig gerenoveerd moet worden verdient het aanbeveling het dak gelijk mee te nemen.
- De panlatten zijn niet of beperkt inspecteerbaar. Afgaande op de ligging van de pannen, verkeren de panlatten in een voldoende staat.
- De boeiboorden/overstekken zijn in houten uitvoering. Bij schilderwerkzaamheden rekenen op stop- en vulwerk/reparaties.
- De goten waren door vervuiling beperkt te inspecteren.
- Zinken goten hebben een gemiddelde technische levensduur van circa 40- 45 jaar.
- De zinken gootbekledingen zijn ouder. Gezien het bouwjaar van de woning rekenen op het vervangen van de goten (dit is pas te beoordelen wanneer de goten worden schoongemaakt) indien er gebruik gemaakt is van een standaard bakgoot rekenen op circa € 1.750,= voor het vervangen van de goten.
- De regenpijp aan de achterzijde lekt ter plaatse van de aansluiting met de regengoot, mogelijk is de goot betimmering hierdoor aangetast.
- Het aanwezige dakraam is ouder/functioneel.
- Het is belangrijk om de goten rondom dakramen goed schoon te houden, om lekkages te voorkomen.
- De pannen sluiten strak aan op de rand van het dakraam waardoor de goten lastig zijn schoon te maken.

Hersteladviezen:	**Direct**	**Op termijn**
- Het uitvoeren van een dakrenovatie; waar nodig het dakbeschot herstellen/verstevigen, het aanbrengen van dampopen water kerende folie en nieuwe tengels, panlatten en dakpannen.	€ 6.000,-	
2026 2027 2028 2029 2030 2031		
- De zinken gootbekledingen vervangen, op basis van een standaard bakgoot.	€ 1.500,-	
2026 2027 2028 2029 2030 2031		

Gevels/metselwerk

• Zijn de gevels in spouw uitgevoerd?	Ja
• Zijn er noemenswaardige scheurvormingen/vervormingen in de gevels aangetroffen?	Niet of beperkt
• Is het voegwerk algemeen voldoende?	Ja
• Verkeren de lekdorpels /raamdorpelstenen in een voldoende staat?	Ja

Opmerkingen:

- Plaatselijk is witte uitslag (sulfaat) in het metselwerk zichtbaar. Vaak wordt deze uitslag veroorzaakt doordat er gemetseld is onder ongunstige klimatologische omstandigheden (verkeerde temperatuur) of door langdurige lekkages langs het metselwerk. Hierdoor verloopt het bindingsproces slecht en blijven er oplosbare stoffen aanwezig in het metselwerk. De uitslag is vooral een esthetisch "probleem". Dit heeft verder geen nadelige gevolgen voor de gevel.
- Het metselwerk vertoont plaatselijk vorstschade (afboeren van het metselwerk). Dit ontstaat door bevriezing (en uitzetting) van vocht dat is opgenomen door de gevelstenen. Hierdoor knappen er schilfers van de bakstenen af. Om dit te voorkomen, kunt het metselwerk laten reinigen en waterafstotend behandelen (hydrofoberen). Zo neemt het metselwerk geen vocht meer op. Geen kosten opgenomen.
- Plaatselijk zit er enige scheurvorming in de voorgevel.
- In de voorgevel zit scheurvorming in het metselwerk. Deze is vermoedelijk ontstaan door het ontbreken van dilataties (onderbrekingen) in het metselwerk. Hierdoor ontstaat door uitzetting en krimp scheurvorming. Dit is constructief niet van invloed. Maatregelen zijn mijns inziens niet noodzakelijk. De voorgevel is op het zuiden georiënteerd waardoor deze eerder opwarmt dan de zijgevel die op het westen georiënteerd is. Door de temperatuur verschillen ontstaat spanning in het metselwerk.

Kozijnen / gevelbekledingen

• Hoe is algemeen de conditie van de kozijnen?	Redelijk/goed
• Zijn er (zichtbare) reparaties uitgevoerd?	Voor zover zichtbaar niet
• Zijn er ramen/deuren die klemmen?	Niet noemenswaardig
• Hoe is algemeen de conditie van het hang- en sluitwerk?	Redelijk/goed

Opmerkingen:

- Houtrot is niet altijd visueel waarneembaar, omdat dit vaak van binnenuit komt. Met name bij geschilderde onderdelen is dit vaak slecht zichtbaar. De expansie van houtrot kan snel gaan. Vooral bij een temperatuur boven de 5 graden i.c.m. een hoge luchtvochtigheidsgraad.
- Er zijn geen kosten opgenomen voor het eventueel aanbrengen, herstellen of vervangen van tochtafdichtingen.
- Altijd rekenen op enig herstel hang- en sluitwerk (vastzetten onderdelen etc). Geen kosten opgenomen.

Schilderwerk

- Hoe is algemeen de conditie van het buitenschilderwerk? Redelijk/goed
- Is er isolerende beglazing toegepast? Ja

Opmerkingen:

- Eventuele condensvorming in de beglazing is door de weersomstandigheden/vervuiling vaak niet of beperkt inspecteerbaar/zichtbaar.
- Eventueel buitenschilderwerk valt onder regulier onderhoud. Hiervoor zijn geen kosten opgenomen.
- We adviseren het buitenschilderwerk minimaal eens in de 6 tot 8 jaar uit te voeren, met tussentijds een bijwerkbeurt. Bij (blanke) lak- of beitswerk is de cyclus beduidend korter. Tip! Reinig uw schilderwerk meerdere keren per jaar, dit verlengt de levensduur.
- Als kozijnen aan de binnenkant niet goed geschilderd zijn wordt de kans op aantasting door houtrot groter, het verdient aanbeveling ook het schilderwerk aan de binnenkant van de kozijnen in goede conditie te houden.

Hersteladviezen:	**Direct**	**Op termijn**
- Op termijn een bijwerkbeurt uitvoeren (cyclus). Met name liggende delen overschilderen. Het overige houtwerk nazien en waar nodig bijwerken/schilderen. Rekenen op stop- en vulwerk. Geen kosten opgenomen (regulier onderhoud).		**Niet begroot**

2026 | 2027 | **2028** | 2029 | 2030 | 2031

Luifel

- Hoe is algemeen de conditie van de luifel? Redelijk/goed
- Verkeert de dakbedekking in voldoende staat? Niet te inspecteren

Opmerkingen:

- Door de aanwezige vervuiling loop het water niet weg van de dakbedekking van de luifel. De regenwater afvoer is vermoedelijk verstopt, de dakbedekking is hierdoor niet te inspecteren.
- Platte daken/dakbedekkingen dienen periodiek/jaarlijks schoongemaakt te worden. Tevens dienen de aansluitingen en randen te worden gecontroleerd. Hiervoor zijn geen kosten opgenomen.

Buitenriolering

- Is er bekend in welk materiaal de buitenriolering is uitgevoerd? PVC

Opmerkingen:

- Gezien het bouwjaar van de woning is het aannemelijk dat afvoeren en rioleringen in kunststof zijn uitgevoerd.
- Het lijkt erop dat de regenwaterafvoeren verstopt zijn.
- De buitenriolering is niet inspecteerbaar. Deze is buiten beschouwing gelaten.

Hersteladviezen:	**Direct**	**Op termijn**
- Afvoeren ontstoppen, stelpost opgenomen.	€ 750,-	

2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031

Intern

Dakconstructies

Hellende houten daken:

• Zijn de dakconstructies goed inspecteerbaar ?	Deels
• Zijn er noemenswaardige doorbuigingen/vervormingen aangetroffen?	Beperkt
• Is het dakbeschot goed inspecteerbaar?	Beperkt
• Zijn de daken geïsoleerd?	Niet of beperkt
• Is de opbouw van het dak zichtbaar?	Nee
• Zijn er zichtbaar actieve lekkageplekken aangetroffen?	Ja

Platte houten daken:

• Zijn de dakconstructies inspecteerbaar?	Geen platte houten daken aanwezig

Steenachtige daken:

• Is de dakconstructie goed inspecteerbaar?	Geen steenachtige daken aanwezig

Opmerkingen:

- Als dakbeschot is een vezelplaat toegepast. Dergelijke platen zijn vochtgevoelig. Als ze in aanraking komen met vocht, vertonen ze daardoor eerder doorbuiging en/of verpulveren. bij de lekkage plekken zijn diverse vervormingen zichtbaar.
- Bij het na-isoleren van een hellend dak aan de binnenzijde is het belangrijk een dampremmende laag aan te brengen om inwendige condensatie te voorkomen.
- Oude lekkage zichtbaar in/op dakbeschot vliering. Bij een enkele plek is een verhoogd vocht percentage gemeten tijdens de inspectie.

Hersteladviezen:	**Direct**	**Op termijn**
- Rekenen op enig herstel dakbeschot hellend dak, dit bij voorkeur combineren met het vervangen van de dakpannen en het aanbrengen van een goed isolatie pakket. Stelpost opgenomen.	€ 1.500,-	

2026	2027	2028	2029	2030	2031

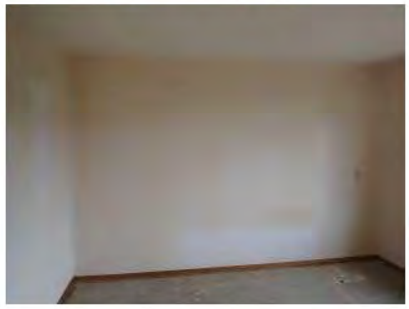
Wanden (constructief en tussenwand) en plafonds

Wanden

• Is er noemenswaardige scheurvorming/vervorming in de wanden aangetroffen?	Niet of beperkt
• Zijn er noemenswaardige vochtplekken of vochtproblemen in de wand(en) geconstateerd?	Nee

Plafonds

• Hoe is algemeen de afwerking van de plafonds?	Redelijk
• Zijn er (krimp)scheuren of naden in de plafonds geconstateerd?	Niet noemenswaardig
• Zijn er vochtplekken in de plafonds geconstateerd?	Ja



Opmerkingen:

- Bij verwijdering van wandafwerkingen kunnen scheuren en schades in wanden/muren zichtbaar worden.
- De aanwezige scheurvormingen in de wanden zijn constructief niet van invloed (= herstel wandafwerking).
- Oude vochtlekken waargenomen, met name ter plaatse van de gevel (koude bruggen) tijdens de inspectie geen verhoogd vochtpercentage gemeten.

Vloeren

Houten verdiepingsvloeren

• Zijn de verdiepingsvloeren in hout uitgevoerd?	Nee

Houten begane grondvloer

• Is de begane grondvloer in hout uitgevoerd?	Nee

Steenachtige vloeren

• Zijn er systeemvloeren aanwezig?	Ja
• Zijn er betonvloeren aanwezig die op het adres gemaakt zijn?	Vermoedelijk verdiepingsvloeren (tunnelbouw)
• Is de begane grondvloer aan de onderzijde geïsoleerd?	Nee
• Zijn de vloeren op vaste bodem gestort (geen kruipruimte)?	Nee
• Is er noemenswaardige schade aangetroffen?	Nee

Opmerkingen:

- De toegepaste begane grondvloer heeft qua constructie de vorm van een Kwaaitaalvloer. Er kan bv. ook een Flevo-betonvloer zijn toegepast (fabrikant niet vast te stellen). Er zijn zover zichtbaar/ toegankelijk geen gebreken geconstateerd die wijzen op een chlorideschade. Wel enige mechanische schade, vermoedelijk ontstaan tijdens de bouw.
- De woning is voorzien van een Kwaaitaalvloer. Deze worden door ons niet beoordeeld ten aanzien van een CUR- aanbeveling. Een CUR-aanbeveling is specifiek opgesteld voor Kwaaitaal en Manta begane grondvloeren en kan als basis worden gehanteerd bij het formuleren van opdrachten tot het inspecteren, onderzoeken, adviseren en/of herstellen van de onderzijde van deze elementvloeren.

Fundering

• Wat voor een fundering is toegepast?	Vermoedelijk paalfundering
• Zijn er aan de fundering gerelateerde scheurvormingen en/of zettingen in de gevels/metselwerk aanwezig?	Nee

Opmerkingen:

- Een fundering van een woning is vaak niet of zeer beperkt inspecteerbaar. De fundering wordt door ons beoordeeld aan de hand van mogelijke scheurvormingen of vervormingen in de gevels/wanden en/of scheefstanden in vloeren.
- Gezien het totale beeld van de gevels, wanden en vloeren in combinatie met de leeftijd van de woning kan worden geconcludeerd dat er geen, dan wel niet noemenswaardige funderingsproblemen zijn.

Kruipruimte

• Is er een kruipruimte aanwezig?	Ja, deze is geheel bereikbaar
• Was de kruipruimte bij opname droog?	Ja
• Zijn er voldoende ventilatievoorzieningen aanwezig?	Voor zover zichtbaar wel

Opmerkingen:

- De ventilatievoorzieningen zijn deels dichtgezet. De ventilatievoorzieningen openmaken (zelfwerkzaamheid).
- Zorg ervoor dat bij een eventueel te realiseren uitbouw, de kruipruimteventilatie(roosters) worden doorgezet naar de nieuwe achtergevel. Ventilatieroosters in de gevel dienen bij voorkeur/voor een goede werking/luchtstroom zowel in voor- als achtergevel aanwezig te zijn.
- Als richtlijn wordt gemiddeld één ventilatiekoker per 10 tot 12 vierkante meter gehanteerd.

Afwerkingen en binnenschilderwerk

• Hoe is inpandig het algemene afwerkingsniveau?	Slecht

Opmerkingen:

- De woning dient mijns inziens inpandig geheel te worden opgeknapt/gemoderniseerd. Hiervoor zijn geen kosten opgenomen.
- Wandafwerkingen (o.a. behang- en stucwerken) en tegelwerk buiten de natte groepen zijn buiten beschouwing gelaten.
- Binnenschilderwerk en glaswerk wordt tevens buiten beschouwing gelaten. Over het algemeen zal een woning inpandig opnieuw geschilderd gaan worden alvorens te worden betrokken.

Modernisaties:	**Bedrag**
- Stucwerk, alle binnenwanden en plafonds	€ 8.000,-

Binnendeuren en kozijnen

• Zijn er klemmende deuren aanwezig?	Niet noemenswaardig
• Zijn de binnendeuren algemeen voldoende?	Functioneel
• Is het hang en sluitwerk algemeen voldoende?	Algemeen wel

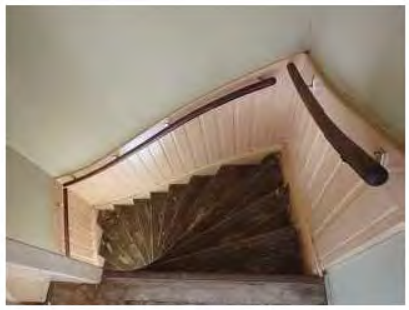
Opmerkingen:

- Diverse schades binnendeuren, geen kosten opgenomen.
- Altijd rekenen op enig herstel hang en sluitwerk (o.a. vastzetten onderdelen etc.). Geen kosten opgenomen.

Modernisaties:	**Bedrag**
- Binnendeuren inclusief kozijn vervangen	€ 7.500,-

Trappen

• Hoe is algemeen de conditie van de trappen?	Redelijk/goed
• Verkeren de balustrades/leuningen algemeen in een voldoende staat?	Ja



Ongedierte/Zwam/Schimmel

• Is er houtworm geconstateerd?	Voor zover zichtbaar niet
• Is er boktor geconstateerd?	Voor zover zichtbaar niet
• Is er schimmel, zwam/bruinrot geconstateerd?	Voor zover zichtbaar niet

Opmerkingen:

- De aanwezigheid van houtvernielers/sporen van houtvernielers is/zijn niet uit te sluiten.

Sanitair/keuken

Badkamer

• Wat is de algemene staat van de badkamer?	Buiten beschouwing gelaten

Keuken

• Wat is de algemene staat van de keuken?	Buiten beschouwing gelaten

Toilet

• Wat is de algemene staat van de toiletruimte?	Redelijk

Opmerkingen:

- Alleen bij een niet functionele badkamer/toiletruimte/keuken worden er kosten begroot. Bij handhaving altijd rekenen op enig herstel zoals het nazien van kitvoegen, kranen, douchekoppen/slangen en dergelijke, kosten niet begroot. Keuken-/badkamermeubilair en keukenapparatuur wordt standaard buiten beschouwing gelaten.
- Wij gaan er vanuit dat de toekomstige eigenaar de sanitaire voorzieningen (badkamer, keuken en toilet) - gezien de gedateerdheid en leeftijd - volledig zal vernieuwen. Deze zijn door ons verder buiten beschouwing gelaten.
- De laden en deuren van een keuken worden steekproefsgewijs gecontroleerd. Altijd rekenen op enig klein herstel (bijvoorbeeld afstellen/vastzetten van onderdelen), hiervoor zijn geen kosten opgenomen.

Modernisaties:	**Bedrag**
- Renovatie badkamer, prijs is sterk afhankelijk van uitvoering en gekozen materialen.	€ 25.000,-
- Vervangen keuken, prijs is sterk afhankelijk van uitvoering en gekozen materialen en apparatuur.	€ 15.000,-
- Renovatie toiletruimte, prijs is sterk afhankelijk van uitvoering en gekozen materialen.	€ 5.000,-

Technische installaties

Installaties worden slechts visueel beoordeeld, in ieder geval voor zover dit mogelijk is.
De installaties worden niet beoordeeld op goede werking en of deze voldoen aan de huidig geldende eisen en voorschriften.
Een erkend/waarborginstallateur en/of de nutsbedrijven kunnen u middels een inspectie een gedetailleerd inzicht geven in de algehele staat van de betreffende installaties en deze toetsen aan de geldende eisen.

Elektrische installatie

• Hoe is algemeen de conditie van de elektrische installatie?	Gedateerd
• Hoeveel groepen zijn er aanwezig?	4
• Zijn er aardlekschakelaar(s) aanwezig?	Nee
• Is er een hoofdschakelaar aanwezig?	Nee

Opmerkingen:

- De installatie is niet gekeurd in relatie tot geldende NEN normen.
- Wij adviseren ondeugdelijke aansluitingen of onveilige situaties altijd te voorkomen (niet altijd door ons geconstateerd). Denk hierbij aan: zelf aangelegde uitbreidingen met verlengsnoeren, niet juist afgedichte lasdozen, meterkast met draden die niet goed zijn afgemonteerd, etc). Raadpleeg bij twijfel altijd een elektricien. Ook voor het herstellen of verbeteren van de situatie.
- Bij gehele vervanging elektrische installatie rekenen op circa € 12.000,- .
- Zekeringen en aardlekschakelaars zijn niet op hun werking getest en de aarding is niet doorgemeten.
- Altijd rekenen op herstel/vernieuwing wandcontactdozen/schakelaars etc. En/of deze naar wens uitbreiden/aanpassen.

Hersteladviezen:	**Direct**	**Op termijn**
- Er is een oudere groepenkast aanwezig zonder of met te weinig aardlekschakelaars. Het verdient aanbeveling om een nieuwe groepenkast te plaatsen met een hoofdschakelaar, aardlekschakelaars en automaten.	€ 1.500,-	

2026	2027	2028	2029	2030	2031

Modernisaties:	**Bedrag**
- Gehele nieuwe elektrische installatie aanbrengen, stelpost	€ 12.000,-

Brandveiligheid/Brandmeldinstallatie

Opmerkingen:

- Vanaf 1 juli 2022 is in iedere woning (zowel nieuwbouw als bestaande bouw) de aanwezigheid van minimaal een rookmelder (verkeersruimte/gang) op elke verdieping verplicht. Bij nieuwbouw was deze verplichting al langer van kracht. Rookmelders worden door ons niet geïnventariseerd of op hun werking getest. We adviseren bij ingebruikname van de woning, de eventuele rookmelders te testen. Of, als deze nog niet zijn aangebracht, dit alsnog te doen.
- Doordat rook altijd stijgt is het belangrijk om de rookmelder aan het plafond te bevestigen. Zo geeft de rookmelder het snelste alarm als er een brand ontstaat. Hang de rookmelder in het midden van het plafond, minimaal 50 centimeter van de wand of hoek en minimaal 30 cm van een lamp..

Gasinstallatie

- Zijn de gasleidingen in koper/kunststof uitgevoerd? Deels
- Zijn de gasleidingen in staal uitgevoerd? Deels
- Was er bij opname een gaslucht ruikbaar? Nee

Opmerkingen:

- De gasleiding in de kruipruimte is roestig (onderdeel met risico). Het verdient aanbeveling ter controle de gasleiding af te laten persen. Geen kosten opgenomen.
- De gasleiding(en) zijn beperkt inspecteerbaar.
- Gasleidingen worden visueel geinspecteerd en door ons niet afgeperst.

Hersteladviezen:	**Direct**	**Op termijn**
- De gasleidingen vernieuwen.	€ 1.500,-	

2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031

Verwarming

- Hoe wordt de woning verwarmd? Centrale verwarming
- Wat is het merk van het verwarming systeem (opwekker)? Nefit
- Heeft het verwarmingssysteem ook een warmwatervoorziening? Ja
- Wat is het bouwjaar van het verwarmingssysteem? 2026
- Verkeren de radiatoren en het leidingwerk algemeen in een voldoende staat? Ja, functioneel
- Zijn er lekkages geconstateerd? Voor zover zichtbaar niet
- Is er noemenswaardige corrosie opgetreden aan de radiatoren/leidingen? Ja

Opmerkingen:

- De gemiddelde gebruiksduur van cv-ketels is circa 15-17 jaar. Een ketel van die leeftijd hoeft u niet altijd direct te vervangen. De warmteopbrengst van oudere ketels loopt wel terug.
- Algemeen oudere radiatoren en leidingwerk. Bij voorkeur vervangen, geen kosten opgenomen.
- Plaatselijk enige roestvorming bij de knelkoppelingen en/of cv-leidingen, voor zover zichtbaar geen lekkage (onderdeel met risico!).

Modernisaties:	**Bedrag**
- Aanpassen/deels vernieuwen cv-installatie.	€ 8.000,-

Waterinstallatie

- Zijn de waterleidingen in voldoende conditie? Ja
- Hoe is de warmwater voorziening? Combi-ketel

Opmerkingen:

- Kranen zijn buiten beschouwing gelaten.

Ventilatie/vocht/luchtbehandeling

- Is er centrale mechanische ventilatie aanwezig? Nee
- Is er een ventilatievoorziening aanwezig in de badkamer? Ja
- Is er een ventilatievoorziening aanwezig in de toiletruimte? Ja
- Is er een ventilatievoorziening/afzuigkap aanwezig in de keuken? Ja

Opmerkingen:

- Bij renovatie natte groepen rekenen op aanpassing/verbeteren ventilatievoorzieningen, geen kosten opgenomen.
- De aanwezige ventilatievoorzieningen zijn niet beoordeeld/getest op hun capaciteit.

Modernisaties:	**Bedrag**
- Het aanbrengen van een mechanische ventilatie systeem ten behoeven van de natte groepen.	€ 2.500,-

Riolering

- Is de hoofdriolering in kunststof uitvoering? Ja
- Zijn er actieve lekkages aangetroffen? Voor zover zichtbaar niet
- Zijn er verstoppingen geconstateerd? Nee
- Was er een rioollucht ruikbaar bij opname? Nee

Overige

Opmerkingen:

- De benoemde installaties zijn alleen, voor zover mogelijk, visueel geinspecteerd en dus niet afgeperst! Installaties voor klimaatbeheersing, zonnepanelen/collectoren, alarm en dergelijke zijn buiten beschouwing gelaten.

Modernisaties:	**Bedrag**
- Er zijn geen kosten opgenomen voor wand en vloerafwerking of binnen schilderwerk.	

Bijgebouw(en)

Bijgebouw / berging

- Hoe is algemeen de conditie van het bijgebouw? Buiten beschouwing gelaten

Opmerkingen:

- Bijgebouwen zoals berging, garage en carport zijn van ondergeschikt belang ten opzichte van de woning. Kosten voor onderhoud worden alleen begroot als het gebrek de functionaliteit van de ruimte per direct in gevaar brengt.

Overige

Opmerkingen:

- Erfafscheidingen, tuinmuren en -overkappingen, poortdeuren, bestratingen, dierenverblijven, beschoeiingen etc. zijn buiten beschouwing gelaten.

ALGEMENE CONSUMENTEN VOORWAARDEN BOUWKUNDIG KEURDERS AANGESLOTEN BIJ HET KEURMERK VAKKUNDIG GEKEURD

Dit zijn de algemene voorwaarden van de Stichting Nationaal Keurmerk Bouwkundig Keurders en het daaraan verbonden Keurmerk Vakkundig gekeurd. Hierin leest u welke rechten en plichten uw bouwkundig keuringsbureau en uzelf hebben. Deze Algemene Voorwaarden van de Stichting Nationaal Keurmerk Bouwkundig Keurder (SNKBK) zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond in het kader van de SER Coördinatiegroep Zelfregulering overleg en zijn in werking getreden per 1 juni 2018.

1. Wanneer zijn deze voorwaarden van toepassing?
Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op elke opdracht tot dienstverlening die een particuliere klant verleent aan het bouwkundig keuringsbureau dat is aangesloten bij de Stichting Nationaal Keurmerk Bouwkundig Keurders en daarmee het Keurmerk Vakkundig gekeurd mag voeren.

Naast deze voorwaarden kan het bouwkundig keuringsbureauook haar algemene voorwaarden van toepassing verklaren. Deze zijn dan geldig zolang deze niet strijdig zijn met de in deze voorwaarden opgenomen bepalingen.

2. Hoe regelen hetbouwkundigkeuringsbureauen u de opdracht?
1. Het bouwkundig keuringsbureau legt de opdracht schriftelijk of elektronisch vast. Daarbij wordt aangegevendat deze algemene voorwaarden van kracht zijn.
2. De opdracht bevat in ieder geval een duidelijkeomschrijving van de dienstverlening, de vergoedingen eventuele kosten aan derden (zoals aanvullend onderzoek). Geeft u het bouwkundig keurings bureau later opdracht om andere of aanvullende diensten uit te voeren, dan bevestigt het bouwkundig keuringsbureau dit schriftelijk of elektronisch aan u. Inclusief de prijsafspraken voor deze dienstverlening.
3. De vergoeding en de kosten in de opdracht zijn inclusief btw.
4. Als u het aanbod van het bouwkundig keuringsbureau aanneemt, is er sprake van een opdracht. Bij een verschil van mening moet het bouwkundig keuringsbureau kunnen aantonen dat u de opdracht heeft aanvaard. Als dat niet aangetoond kan worden, hoeft u het bouwkundig keuringsbureau niets te betalen.
5. U ontvangt deze algemene voorwaarden bij het aanbod van het bouwkundig keuringsbureau.

3.Welke verplichtingen heeft het bouwkundigkeuringsbureau?
1.Het bouwkundigkeurings bureau voert de opdracht zorgvuldig en deskundig uit. Het behartigt hierbij uw belangen als opdrachtgever.
2.Het bouwkundig keuringsbureau is verplicht zijn aansprakelijkheid voor schade afdoende te verzekeren.
3.Het bouwkundig keuringsbureau houdt zich bij de verwerking van persoonsgegevens aan de wettelijke bepalingen.
4.Het bouwkundig keuringsbureau mag niet voor meer dan ??n partij werken als er voor dit object meerdere partijen zijn betrokken (bijvoorbeeld bij aan-of verkoop). In zo'n geval moet het bouwkundig keuringsbureau zo snel mogelijk overleg voeren met zijn opdrachtgevers en ??n van de opdrachten opschorten of be?indigen (zie artikel 12).

4.Specifieke bepalingen over bouwkundige keuringen
1.De bouwkundige keuring bestaat uit een globale, niet-destructieve, visuele inspectie, gerelateerd aan het bouwjaar van het object. Hetis een momentopname, waarbij uitsluitend gesignaleerde zichtbare gebreken of tekortkomingen worden gerapporteerd. De aard van het onderzoek brengt met zich mee dat er gebruik zal worden gemaakt van steekproeven, zodat niet kan worden gegarandeerd dat alle visueel waarneembare gebreken of tekortkomingen worden geconstateerd en in het rapport worden vermeld.
2.Onder de bouwkundige keuring valt in ieder geval niet (een):
- controle of op basis van een bestek, tekeningen en/of een technische omschrijving voldaan is aan een (koop-) aannemingsovereenkomst;
- controle van vervuilde beglazing;
- controle van bodemgesteldheid of bodemkwaliteit (waaronder bodemvervuiling);
- controle op noodzaak tot bodemsanering en opgave van (bodem-)saneringskosten;`
- controle of uitvoering van bouwtechnische en/of installatietechnische berekeningen en metingen;
- controle van grondoppervlakte en perceelgrootte;-(gespecialiseerd) onderzoek van de staat van de fundering of constructie van een woning of aanbouw;
- controle van geluidsisolatie, warmte-isolatie en woningisolatie, anders dan op reguliere wijze;
- vaststellen van gebreken die alleen visueel waarneembaar zijn na of met gebruik van technische hulpmiddelen;
- controle van dak en/of dakbedekking, anders dan op reguliere wijze visueel waarneembaar zonder technische hulpmiddelen;
- indicatie van de waarde van een woning;
- controle op noodzakelijke en/of verleende vergunningen van overheidswege, zoals bouwvergunningen e.d.;
- controle op asbestverdachte of asbesthoudende toepassingen. Indien verdacht materiaal wordt aangetroffen wordt hier wel melding van gedaan;
- controle op ondergrondse tanks;
- verwijderen, verschuiven of anderszins wegnemen van afwerkingen, waaronder vloerbedekking, of onderdelen, teneinde achterliggende installaties en/of constructies te beoordelen;
- hak-, breek-en sloopwerk in het kader van de keuring;-garantie voor de afwezigheid van gebreken;
- gedetailleerd bouwkundig onderzoek (lid 1 overstijgend).

3.Het bouwkundig keuringsbureau zal zijn werkzaamheden naar beste kunnen en wetenschap verrichten.
4.Het gebouw moet tijdens de werkzaamheden toegankelijk zijn zodat een ongehinderde uitvoering van de werkzaamheden mogelijk is. Indien blijkt dat het object niet toegankelijk is en dat de werkzaamheden hierdoor niet door het bouwkundig keuringsbureau kunnen worden uitgevoerd, is het bouwkundig keuringsbureau niet verantwoordelijk c.q. aansprakelijk voor eventueleontstane vertraging en/of schade van welke aard dan ook. Indien als gevolg hiervan eenaangeleverde opdracht niet kan worden uitgevoerd, dan is hiervoor een vergoeding verschuldigdter hoogte van het overeengekomen inspectietarief.
5.Begane-grondvloeren worden zonder technische hulpmiddelen visueel ge?nspecteerd. Dit gebeurt vanuit het kruipluikdeksel (indien aanwezig) en dit redelijkerwijs bereikbaar is en geopend kan worden. Indien deze inspectie aanleiding geeft om nader onderzoek te doen en bij de inspectie minimaal nog ??n persoon aanwezig is, wordt de onderzijde van de begane-grondvloer vanuit de kruipruimte ge?nspecteerd. Dit alleen indien deze op eenvoudige wijze en onder goede omstandigheden en zonder gevaar toegankelijk is. Dit in

verband met veiligheid en Arbowetgeving. Een en ander uitsluitend ter beoordeling van het bouwkundig keuringsbureau. Voor alle inspecties is een droge kruipruimte en een vrije kruiphoogte van minimaal 0,50 meter vereist.
6.Daken, goten, overstekken etc. tot een maximale hoogte van ca. 4 meter worden, staande op de ladder, visueel ge?nspecteerd. Dit gebeurt uitsluitend indien dit veilig mogelijk is. Dit ter beoordeling door het bouwkundig keuringsbureau. Indien hoger gelegen elementen dienen te worden ge?nspecteerd, kan dit uitsluitend met door u beschikbaar gesteld klimmateriaal. Dit materiaal dient te voldoen aan de huidige wettelijke eisen en in goede staat van onderhoud te verkeren. Inspectie gebeurt alleen onder veilige omstandigheden, met inachtneming van de arbo-normen. Dit uitsluitend ter beoordeling van het bouwkundig keuringsbureau. De daken worden bij de inspectie niet betreden, behalve als dit binnen de veiligheidsnormen en zonder schade mogelijk is.
7.Indien tijdens een inspectie blijkt dat bepaalde objecten en/of gedeelten daarvan zeer moeilijk en niet zonder gevaar bereikbaar zijn worden deze objecten en/of gedeelten daarvan niet ge?nspecteerd. Hiervan wordt in de rapportage melding gemaakt.

5.Wanneer heeft het bouwkundig keuringsbureau deopdracht vervuld?
Bij een bouwkundigekeuring is de opdracht vervuld als het definitieve rapport is uitgebracht.

6.Hoe wordt de vergoeding van het bouwkundig keuringsbureau berekend?
U spreekt met het bouwkundig keuringsbureau voor af af hoe de vergoeding wordt berekend. Dat kan bijvoorbeeld een vast bedrag zijn, op uurbasis of op een andere wijze. Dit legt u in ieder geval vast in de opdracht.
7.Welke kosten brengt het bouwkundig keuringsbureau in rekening?

Naast de vergoeding kan het bouwkundig keuringsbureau ook kosten aan derden in rekening brengen, bijvoorbeeld voor nader onderzoek (bijvoorbeeld asbest). Die kosten brengt het alleen in rekening als u hiermee vooraf heeft ingestemd. Gemaakte afspraken worden schriftelijk of digitaal vastgelegd.
8.Wanneer moet u de vergoeding en dekosten aan het bouwkundig keuringsbureau betalen?

1.Het bouwkundig keuringsbureau heeft pas recht op de vergoeding als de opdracht is vervuld. De kosten betaalt u nadat ze door het bouwkundig keuringsbureau zijn gemaakt. Dit geldt tenzij u iets anders heeft afgesproken.
2.Voordat u betaalt, stuurt het bouwkundig keuringsbureau u een gespecificeerde factuur met een redelijke betalingstermijn, die niet minder is dan 14 dagenvanaf de ontvangst van de factuur.
3.Is de opdracht verstrekt door meer dan ??n persoon? Dan is ieder van u hoofdelijk aansprakelijk voor hetbetalen van de vergoeding en kosten.
9.Wat doet het bouwkundig keuringsbureau als u niet optijd betaalt?
1.Als u niet op tijd betaalt, stuurt het bouwkundig keuringsbureau een betalingsherinnering. U krijgt dan de gelegenheid om alsnog binnen twee weken na ontvangst van de herinnering te betalen.2.Betaalt u niet binnen deze twee weken? Dan mag het bouwkundig keuringsbureau de wettelijke rente in rekening brengen.3.Na de genoemde twee weken mag het bouwkundig keuringsbureau het openstaande bedrag (laten) invorderen. De kostenhiervan (bijvoorbeeld incassokosten) zijn dan voor uw rekening, tenzij de rechter of geschillencommissie anders beslist. Er zijn wel wettelijke grenzen aan de hoogte van deze kosten.

10.Kunt u de opdracht intrekken?
1.U mag de opdracht tot 24 uur voor de keuring kosteloos annuleren/intrekken, bij voorkeur schriftelijk of per mail.
2.Is de opdracht door twee of meer personen verstrekt? Dan kan de opdracht ook alleen door deze opdrachtgevers gezamenlijk worden ingetrokken.
3.Het bouwkundig keuringsbureau heeft bij intrekking recht op betaling van de afgesproken kosten, voor zover die zijn gemaakt. Het bouwkundig keuringsbureau heeft ook recht op een deel van de vergoeding indien de werkzaamheden deels al zijn uitgevoerd. Het bouwkundig keuringsbureau dient hiervooreen duidelijk onderbouwde specificatie aan u te overleggen, dan wel dient er van te voren zijn vastgelegd hoe hier mee wordt omgegaan.
4.U bent niet verplicht om eventuele schade te vergoeden die het bouwkundig keuringsbureau door de intrekking lijdt.

11.Kan het bouwkundig keuringsbureau de opdracht teruggeven?
1.Het bouwkundig keuringsbureau kan de opdracht alleen teruggeven als het daar gewichtige redenen voor heeft. Een gewichtige reden is in ieder geval:
- een ernstige verstoring van de relatie tussen het bouwkundig keuringsbureau en u;
- indien het bouwkundig keuringsbureau door overmacht niet in staat is de opdracht uit te voeren (ziekte van medewerkers of anderszins).
- De opdracht bij inspectie buiten de expertise van het bouwkundig keuringsbureau blijkt te vallen. Het bouwkundig keuringsbureau geeft zo snel mogelijk en in elk geval schriftelijk of per mail aan als het de opdracht teruggeeft.
2.U hoeft het bouwkundig keuringsbureau geen vergoeding te betalen als het de opdracht teruggeeft. Gemaakte kosten (voorzover afgesproken) moet u wel betalen, tenzij dit onredelijk is.

12.Wat gebeurt er als u overlijdt?
1.Als u de enige opdrachtgever bent, eindigt de opdracht als u overlijdt, tenzij uw erfgenamen de opdracht willen handhaven.
2.Zijn er meerdere opdrachtgevers, dan eindigt de opdracht als een van u overlijdt, tenzij de andere opdrachtgever de opdracht wil handhaven.
13.Wat gebeurt er als u een geschil heeft met het bouwkundig keuringsbureau?
1.Als u een klacht heeft over de totstandkoming ofde uitvoering van de opdracht, meldt u deze klacht schriftelijk aan het bouwkundig keuringsbureau.
2.Leidt de klacht niet tot een oplossing? Dan kunt u het geschil voorleggen aan de Geschillencommissie van de stichting Nationaal Keurmerk Bouwtechnisch Keurders. U heeft hier twaalf maanden de gelegenheid voor(vanaf het moment waarop u de klacht bij het bouwkundig keuringsbureauheeft ingediend). Gaat het om een geschilover aansprakelijkheid bij schade? Dan is de Geschillencommissie slechts bevoegd bij schades tot €10.000,-.
3.Wanneer u een geschil voorlegt aan de Geschillencommissie, dan is het bouwkundig keuringsbureau aan deze keuze gebonden.
4.U kunt het geschil ook aan de rechter voorleggen in plaats van aan de Geschillencommissie. Maar in dat geval kunt u in voorkomende gevallen geen beroep doen op de branchegarantie (zie artikel 14).
5.Als het bouwkundig keuringsbureau een geschil wil voorleggen, geeft het u de keuze tussen de Geschillencommissie en de rechter. Maakt u binnen vijf weken geen keuze? Dan legt het bouwkundig keuringsbureau het geschil voor aan de rechter.
6.Voor de behandeling door de Geschillencommissie geldt het Reglement Geschillencommissie Bouwtechnisch Keurders.

14.Wat houdt de branchegarantie in?
1.SNKBK staat tegenover u borg voor de nakoming van het bindend advies van de geschillencommissie tot maximaal € 5.000,-. Gaat het om een hoger bedrag? Dan heeft SNKBK een inspanningsverplichting om ervoor te zorgen dat het bouwkundig keuringsbureau dit advies nakomt. Dit geldt niet als dit bindend advies binnen twee maanden na verzending hiervan ter toetsing aan de rechter wordt voorgelegd, waarbij deze dit advies onverbindend verklaart en waarbij geen beroep tegen deze beslissing meer mogelijk is.
2.De branchegarantie geldt niet bij bedrijfsbe?indiging van het bouwkundig keuringsbureau(tenzij het geschil op dat moment al aanhangig was gemaakt). Deze garantie geldt ook niet bij faillissement of surseance van betaling van het bouwkundig keuringsbureau (tenzij het geschil al ter zitting is behandeld).
3.U kunt schriftelijk bij de Geschillencommissie een beroep doen op de branchegarantie als gebleken is dat het bouwkundig keuringsbureau het bindend advies van de Geschillencommissie niet nakomt en dit advies ook niet binnen twee maanden na verzending hiervan ter toetsing aan de rechter heeft voorgelegd.
4.SNKBK betaalt u het bedrag binnen ??n maand na ontvangst van het beroep op de branchegarantie. U moet dan wel uw vordering op de makelaar aan SNKBK overdragen.

15.Hoe worden afwijkende afsprakenvastgelegd?
Als u afwijkende afspraken met het bouwkundig keuringsbureau maakt, moet het bouwkundig keuringsbureau die schriftelijk of digitaal vastleggen. Deze afwijkende afspraken mogen niet in uw nadeel afwijken van deze voorwaarden.

Wonen in *Harderwijk*

Wonen in Harderwijk is in één woord geweldig. Een plek waar de ouderwetse gezelligheid van een historisch stadje perfect samensmelt met alle gemakken en moderne ontwikkelen anno nu. Daar houden we van!

Je vindt Harderwijk aan de rand van de Veluwe en het 'schilderachtige' Wolderwijd waar je iedere dag de zondsondergang cadeau krijgt. Een ideale stad voor zowel gezinnen, ouderen maar ook alleenstaanden. De stad staat bekend om haar bruisende 'culturele scene', pittoreske straatjes en gezellige terrassen. Voor concrete tips en aanraders, we weten nog wel wat leuke adressen ;). In het 'mooie Harderwiek' is altijd wel iets te beleven; of het nu gaat om een wandeling door de historische binnenstad, een dagje uit naar het Dolfinarium, of genieten van de natuur in het nabijgelegen bos- en waterrijke gebied. De zandverstuiving is gran-di-oos!

Voor jonge gezinnen is Harderwijk een waar paradijs. Met fijne scholen, kindvriendelijke buurtvoorzieningen en talloze recreatie-mogelijkheden, is het de ideale plek om op te groeien. Ouderen kunnen genieten van de

Een prachtige, historische Hanzestad met de Veluwe in de voortuin en water in de achtertuin.

rustige sfeer, de vele groene parken en de nabijheid van gezondheidszorgvoorzieningen. Voor alleenstaanden of jonge stellen biedt Harderwijk ook genoeg door alle leuke festivals en evenementen die door het hele jaar worden georganiseerd. In de winter vind je op het marktplein namelijk de ijsbaan en in de zomer kun je genieten van een witbiertje of glaasje rosé bij Walhalla, het stadsstrand. Verder heeft Harderwijk uitstekende verbindingen naar steden als Zwolle en Amersfoort, en een directe treinverbinding naar Amsterdam. Het vernieuwde stationsgebouw is ook een enorme aanwist. Ideaal voor de 'reizigers' onder ons die veel op pad zijn. Tegelijkertijd kun je in 0341 genieten van de rust en ruimte die het leven in een provinciestad met zich meebrengt.

Maar... Harderwijk is méér dan alleen een plek om te wonen; het is een stad met een rijke historie die teruggaat tot de middeleeuwen. Wandel door de straten, waai uit over de geweldige boulevard en laat je inspireren door de prachtige oude gebouwen, zoals de Vischpoort en de sfeervolle Vischmarkt.

Veelgestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je bent in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod. Dit kan door een tegenbod te doen of te vermelden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent nog niet in onderhandeling als de verkoopmakelaar zegt dat hij of zij jouw bod met de verkoper gaat bespreken.

Als ik een vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is niet verplicht de woning meteen aan jou te verkopen. De Hoge Raad bepaalt dat je de vraagprijs kan zien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs (of meer) biedt, mag een verkoper zelf beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of (zelf of via de makelaar) een tegenbod doet.

Mag de makelaar doorgaan met bezichtigingen als er onderhandelingen over een bieding zijn?
Ja, dit mag. De verkoper beslist zelf aan wie hij de woning laat bezichtigen, welk bod hij accepteert en onder welke voorwaarden. De koper koopt van de verkoper en niet van de makelaar. De verkoopmakelaar behartigt alleen de belangen van de verkoper. Pas als beide partijen de koopovereenkomst tekenen, ligt de koop vast.

Mag de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen veranderen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of verlagen. Je hebt als potentiële koper namelijk ook het recht om tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt je eerdere bod.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper in?
Deze is wettelijk vastgesteld en betekent dat je als koper - zonder een reden op te geven - de koop kunt ontbinden. De bedenktijd gaat in op het moment dat je als koper een kopie van de getekende koopovereenkomst ontvangt. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag. Hiervoor gelden regels waar een NVM-makelaar je bij helpt.

Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de prijs, opleveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkoopmakelaar deze afspraken vast in de koopovereenkomst. Wanneer beide partijen deze overeenkomst ondertekenen, komt de koop tot stand.

Verdere informatie

De onderzoeksplicht voor de koper

Als koper heb je een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat er van je verwacht wordt de staat van de woning te onderzoeken. Bijvoorbeeld tijdens de bezichtiging. Mogelijke gebreken kunnen daarom later niet als 'verborgen gebreken' benoemd worden. De verkoper heeft de verplichting om de koper te informeren over zaken die van belang kunnen zijn, dit noemen we de meldingsplicht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een lekkage of andere onverwachte gebreken.

Bouwkundige keuring

Ben je niet zeker over de onderhoudsstaat van het huis? Dan raden we aan om eerst een bouwkundige keuring te laten uitvoeren door een professionele partij (hier kunnen we je over informeren). Je krijgt dan inzicht in de bouwkundige staat van de gehele woning, zowel over de binnen- als de buitenkant. Ook krijg je inzicht in toekomstige onderhoudskosten. Deze uitkomst kan je meenemen in de onderhandelingen voordat je de koopovereenkomst ondertekent. Als uit de keuring naar boven komt dat het dak op korte termijn vervangen moet worden, kan je dit meenemen in je bod.

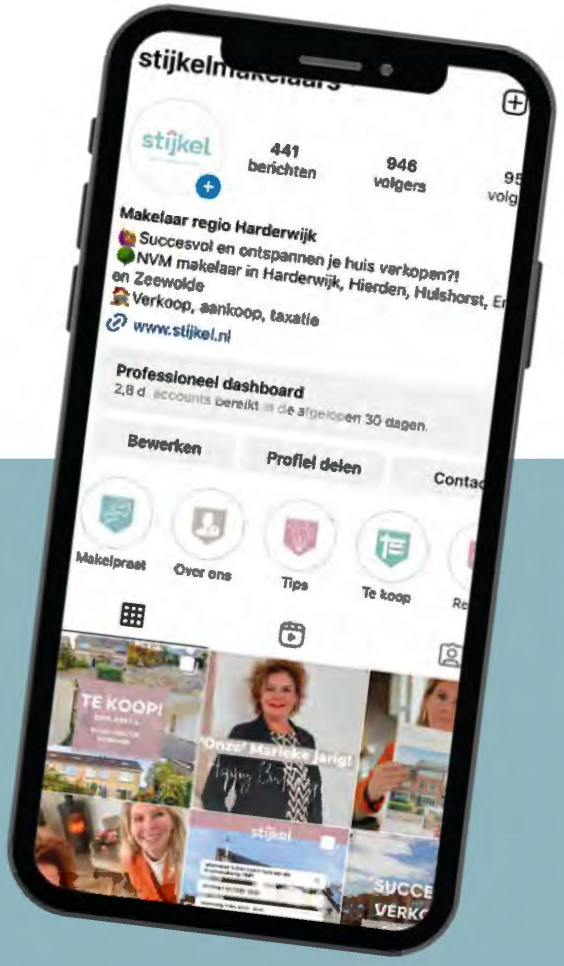
Voorbehoud van financiering

Als je een huis wilt kopen, kun je jezelf beschermen door een paar voorwaarden toe te voegen aan je bod. Deze voorwaarden zijn er om je te helpen tegen grote financiële risico's. Een van die voorwaarden is bijvoorbeeld het voorbehoud van financiering. Dit betekent dat je je kunt terugtrekken uit de koop als je de financiering niet (op tijd) rond krijgt. Ben je benieuwd naar jouw financiele mogelijkheden? Schakel hiervoor een erkend hypotheekadviseur in. Ook hierbij helpen we je graag verder.

Verder *kennismaken?*

Volg ons op social media om een kijkje achter de schermen te krijgen en op de hoogte te blijven van onze nieuwste woningen.

Benieuwd naar wat jouw woning kan opleveren of heb je verkoopplannen? We komen graag langs om kennis te maken onder het genot van een kop koffie.
Samen bespreken we de mogelijkheden en geven we een eerlijk advies.



Volg je ons al op de socials?

STIJKELMAKELAARS

MAKELAARSKANTOOR STIJKEL

Wil je direct een afspraak plannen? Stuur een e-mail via info@stijkel.nl, en we nemen snel contact met je op!

We kijken ernaar uit je te helpen. Tot snel?!

Van **huis** naar *thuis!*

stijkel

MIJN MAKELAAR

Diepegracht 5, 3844 DA Harderwijk
(0341) 421514 - info@stijkel.nl