Van huis naar *thuis!*

stijkel
MIJN MAKELAAR



Walstein 55
Harderwijk

Vraagprijs
€ 555.000,- k.k.



Kom snel
binnenkijken!

Voel je thuis
bij **Stijkel**



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
129 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
147 m²

INHOUD
473 m³

TUINLIGGING
Noordwest

AANTAL KAMERS
5, waarvan 4 slaapkamers

BOUWJAAR
2016

ISOLATIE
Volledig geisoleerd

LOCATIE
In woonwijk

Energielabel A





Omschrijving

TOT IN DE PUNTJES VERZORGD, MODERN AFGEWERKT EN HEERLIJK RUIM!

Een huis om 'door een ringetje te halen'

Walstein 55 in Harderwijk is zo'n huis waar je bij binnenkomst meteen ziet hoeveel aandacht eraan is besteed. Deze uitgebouwde hoekwoning uit 2016 is niet alleen uitstekend onderhouden, maar ook met oog voor detail en gevoel voor sfeer afgewerkt. Van de fraaie keuken en de sfeervolle gashaard tot de strakke wanden, plafonds en uniforme afwerking: alles klopt hier.

De woning is gebouwd voor de eerste eigenaren, die vanaf het begin bewust hebben gekozen voor extra wooncomfort. Zo is tijdens de bouw de woonkamer over de volle breedte met circa 2,5 meter uitgebouwd. Een flinke verbetering van de leefruimte! De grote raampartijen en dubbele schuifpui zorgen voor een mooie lichtinval en een directe verbinding met de tuin. Op zonnige dagen haal je buiten als het ware naar binnen, terwijl de gashaard juist tijdens de koudere maanden voor extra sfeer zorgt.

Ook de keuken verdient een uitgebreide vermelding. Deze is modern, hoogwaardig uitgevoerd en voorzien van een bijzonder complete uitrusting. Denk aan een inductiekookplaat, stoomoven, separate combi-oven, grote koelkast, vrieskast, Quooker en vaatwasser. Een heerlijke keuken voor wie graag kookt, maar ook een fijne plek om tijdens het koken contact te houden met familie of vrienden in de woonkamer.

Wat direct opvalt, is de rustige en verzorgde uitstraling van het interieur. De wanden en plafonds zijn strak gestuukt en de vloeren zijn door de hele woning op elkaar afgestemd. Ook de binnendeuren en kozijnen zijn vernieuwd, waardoor een mooi geheel is ontstaan. Op de begane grond, de overloop en in de badkamer zijn de plafonds verlaagd en voorzien van inbouwspots. Details die misschien niet direct opvallen, maar samen zorgen voor een bijzonder nette afwerking.

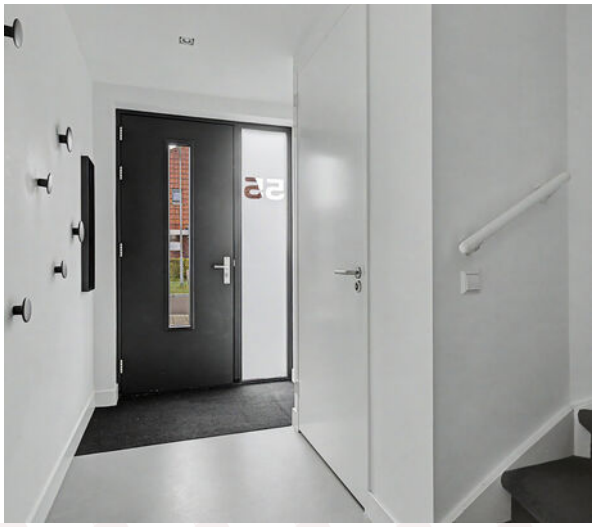
Omschrijving

Op de eerste verdieping zijn drie goed bemeten slaapkamers en een complete badkamer te vinden. Deze is ingericht met een ruime inloopdouche, een breed wastafelmeubel met dubbele kranen en een tweede toilet. Dankzij het raam valt ook hier prettig daglicht naar binnen en is natuurlijke ventilatie mogelijk. De elektrisch bedienbare rolluiken op deze verdieping zijn bovendien een welkome voorziening tijdens warme zomerdagen.

Perfect onderhouden en modern afgewerkt.

Dat noemen we nou 'instapklaar'!

Ook de tweede verdieping is volledig afgewerkt en praktisch ingedeeld. Hier vind je een ruime vierde slaapkamer met aan zowel de voor- als achterzijde een dakraam. De kamer profiteert daardoor van een mooie hoeveelheid daglicht en voelt heerlijk ruim aan. Op de voorzolder is een praktische wasruimte ingericht voor de wasmachine en droger. Ook de cv-ketel en bergruimte zijn hier netjes uit het zicht ondergebracht.



De hoekligging biedt nog een extra voordeel: er is volop parkeergelegenheid voor en naast de woning. En met een woonoppervlakte van circa 130 m², vier slaapkamers en een fijne tuin is dit een huis dat uitstekend aansluit bij de woonwensen van wie net wat meer ruimte zoekt.

Ook buiten is alles keurig verzorgd. De achtertuin is strak aangelegd met fraaie bestrating en biedt dankzij de beperkte inkijk van omwonenden een prettige mate van privacy. De ligging op het noordwesten betekent dat je hier vooral later op de dag van de zon kunt genieten. Bovendien vraagt de tuin weinig onderhoud, zodat er volop tijd overblijft om lekker buiten te zitten.

Omschrijving

Maar ook op het gebied van comfort en energiezuinigheid zit je hier goed. De woning is volledig geïsoleerd, heeft energielabel A en beschikt over vloerverwarming op zowel de begane grond als de eerste verdieping. Met het bouwjaar 2016 en het uitstekende onderhoud is dit een woning waar je zonder grote aanpassingen kunt intrekken.

De ligging maakt het plaatje compleet. Walstein is een prettige, groene woonomgeving met een volwassen uitstraling. Je woont hier nabij het buitengebied, terwijl de historische binnenstad van Harderwijk op ongeveer tien minuten fietsen ligt. Voor de dagelijkse boodschappen en andere voorzieningen hoef je nauwelijks de wijk uit: de Albert Heijn, apotheek, snackbar en twee basisscholen bevinden zich op korte afstand. Ook de uitvalswegen zijn binnen circa vijf minuten met de auto bereikbaar. Trek je er graag op de fiets op uit? Dan liggen de heide en het landelijke buitengebied binnen handbereik.

Een modern, royaal en bijzonder verzorgd gezinshuis, met vier slaapkamers, een uitgebouwde woonkamer en een afwerking waar je niets meer aan hoeft te doen. Een mooie stap voor wie vanuit een appartement meer leefruimte en een eigen tuin zoekt, maar ook voor wie toe is aan een comfortabel en instapklaar volgend thuis.

Je bent van harte welkom om de sfeer en kwaliteit van Walstein 55 zelf te komen ervaren!

Een huis om in 'thuis' te komen...

Info die interessant is voor starters: na 1 januari 2027 geldt een verhoogde grens voor de startersvrijstelling van de overdrachtsbelasting. Deze bedraagt dan € 615.000,-. Ben je tussen de 18 en 35 jaar, ga je zelf in de woning wonen en heb je niet eerder gebruikgemaakt van deze vrijstelling? Dan kun je mogelijk profiteren van een vrijstelling van de overdrachtsbelasting.

INDELING:

Begane grond:
entree, meterkast, toilet met fonteintje, trapopgang, uitgebouwde woonkamer met trapkast, gashaard en dubbele schuifpui naar de tuin, moderne keuken met complete inbouwapparatuur.

Eerste verdieping:
overloop, drie goed bemeten slaapkamers en badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel met dubbele kranen en tweede toilet.

Tweede verdieping:
voorzolder met opstelplaats voor wasmachine en droger, bergruimte en cv-ketel, ruime vierde slaapkamer met dakramen aan de voor- en achterzijde.



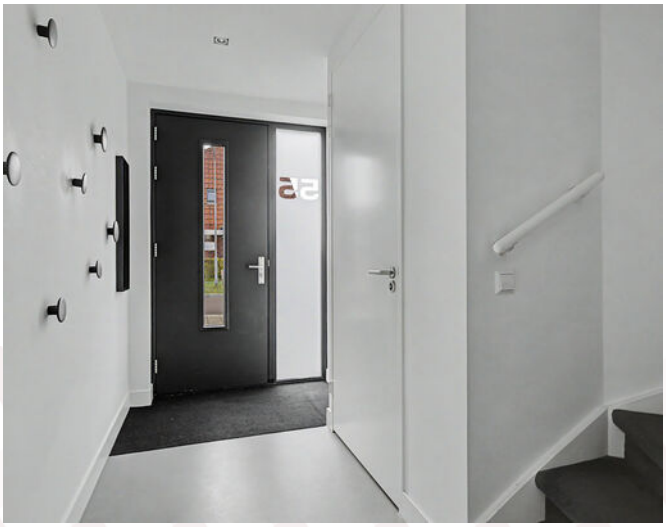
Zowel naast als voor het huis is voldoende ruimte om de auto('s) te parkeren








55







Bijzonder smaakvol afgewerkt en door de uitbouw zeer royale woonkamer



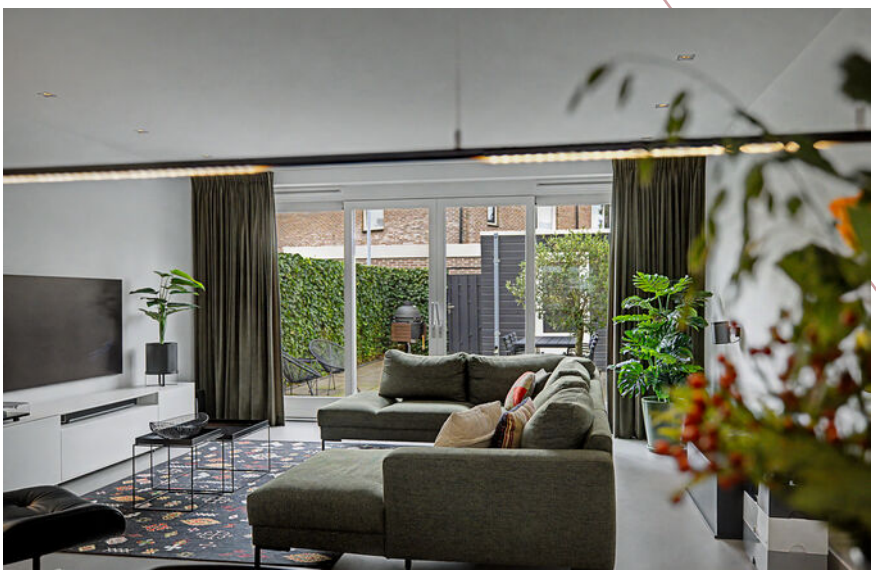








De glad gestuukte wanden en het plafond zorgen voor rust en ruimte















Hoogwaardige apparatuur in de keuken en een fris afgewerkt toilet in de hal
















Lili

















Mooi royale 4e slaapkamer op de zolder met zowel aan de voor- als aan de achterzijde een dakraam









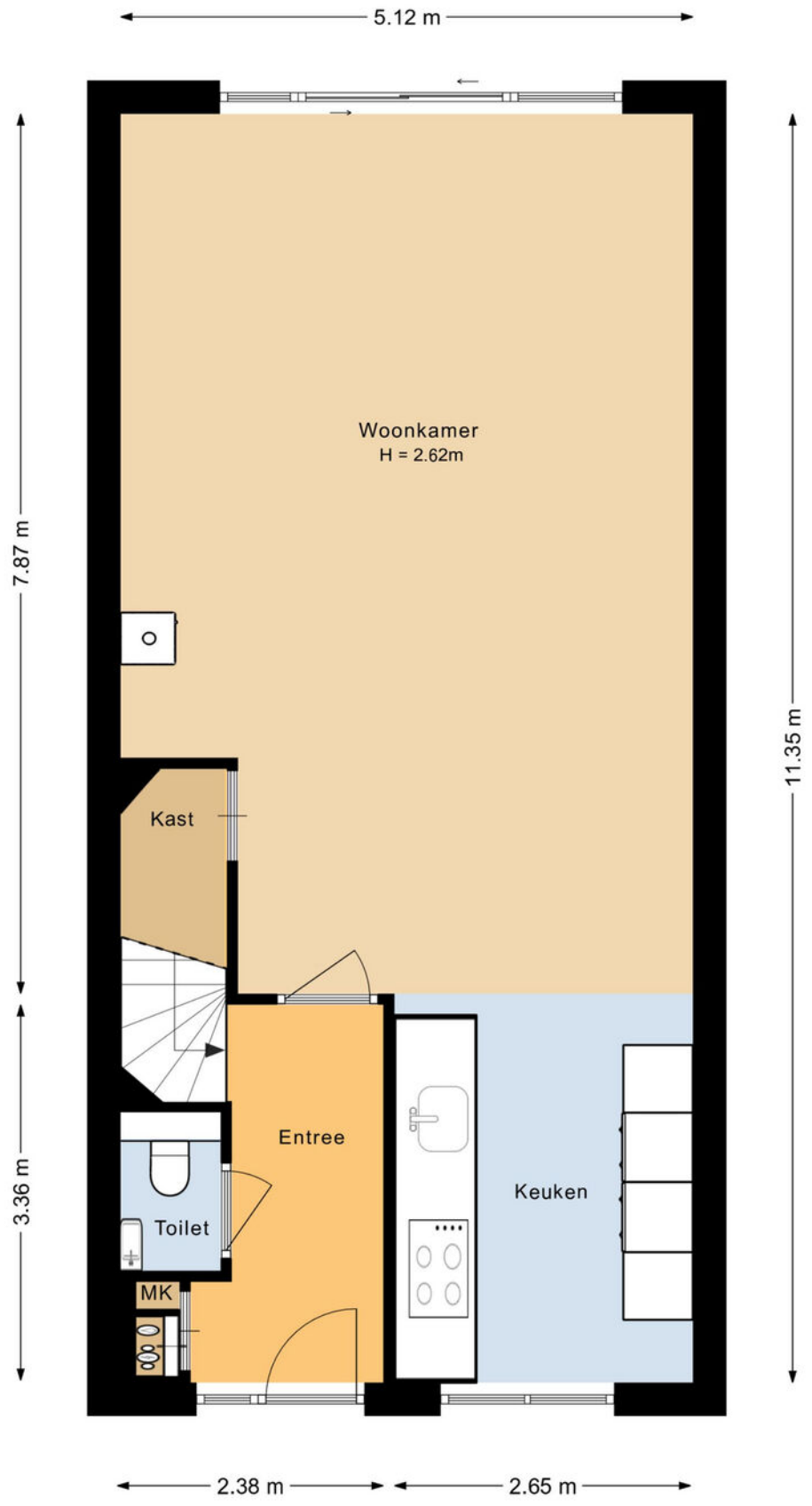








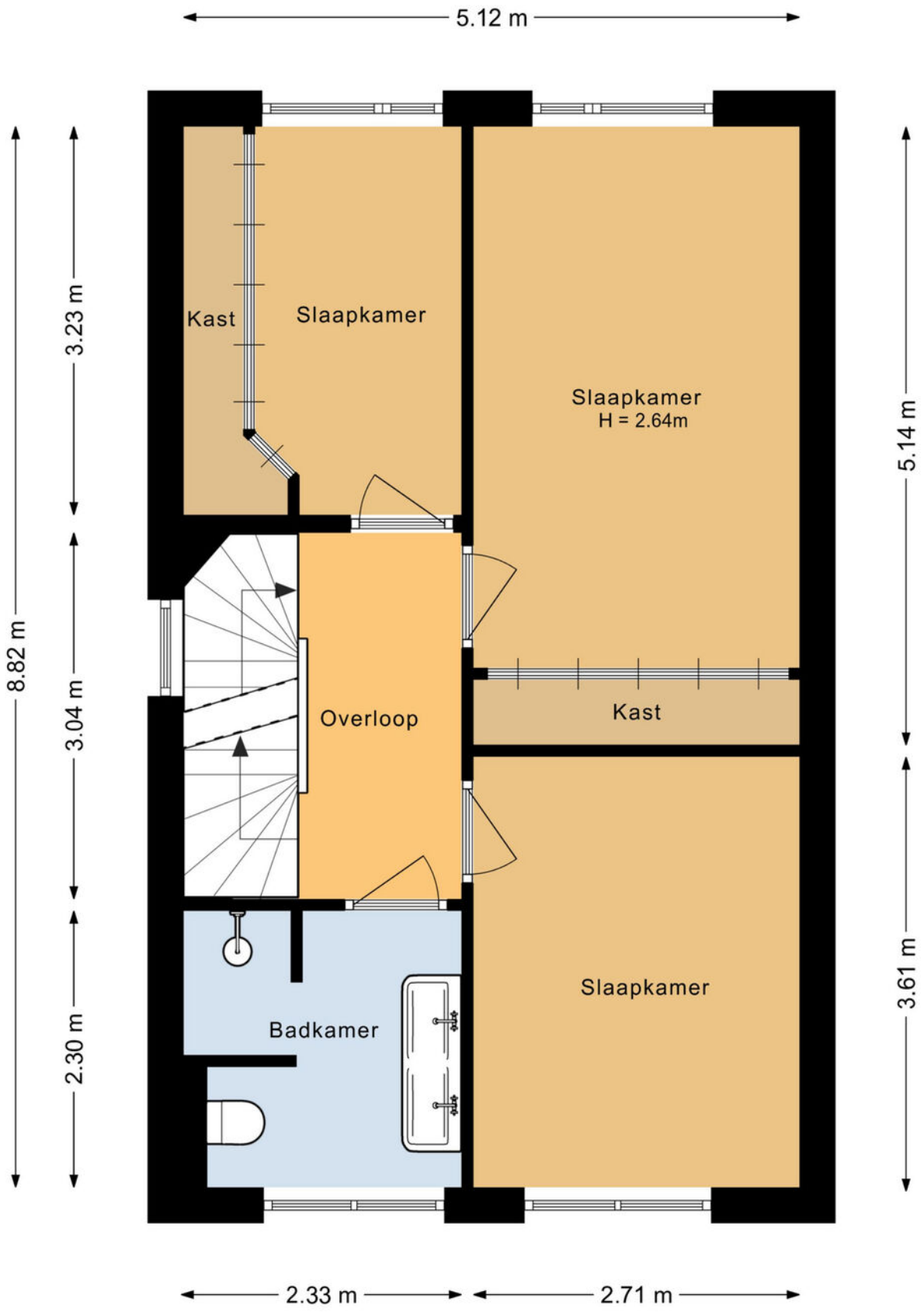
Plattegrond



Plattegrond



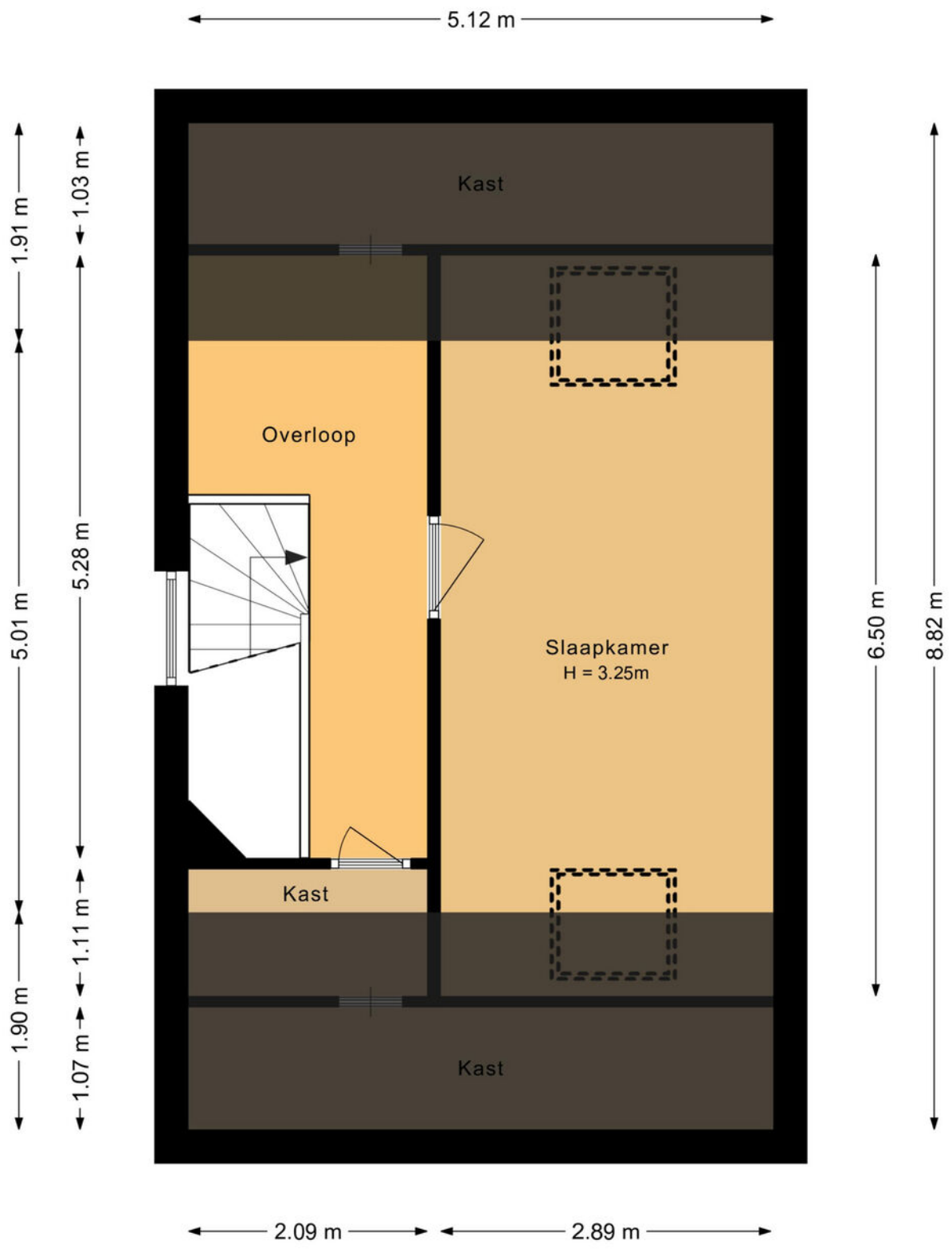
Plattegrond



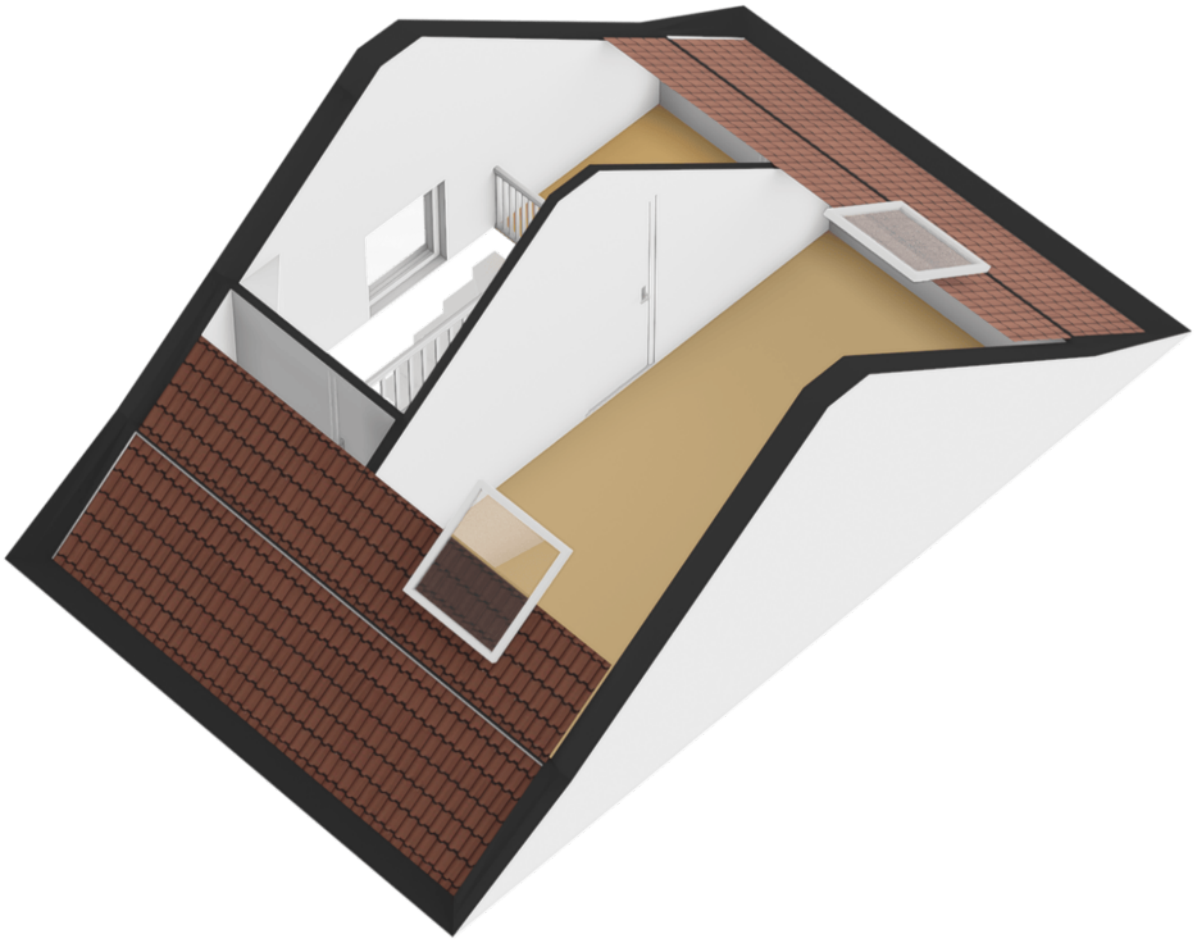
Plattegrond



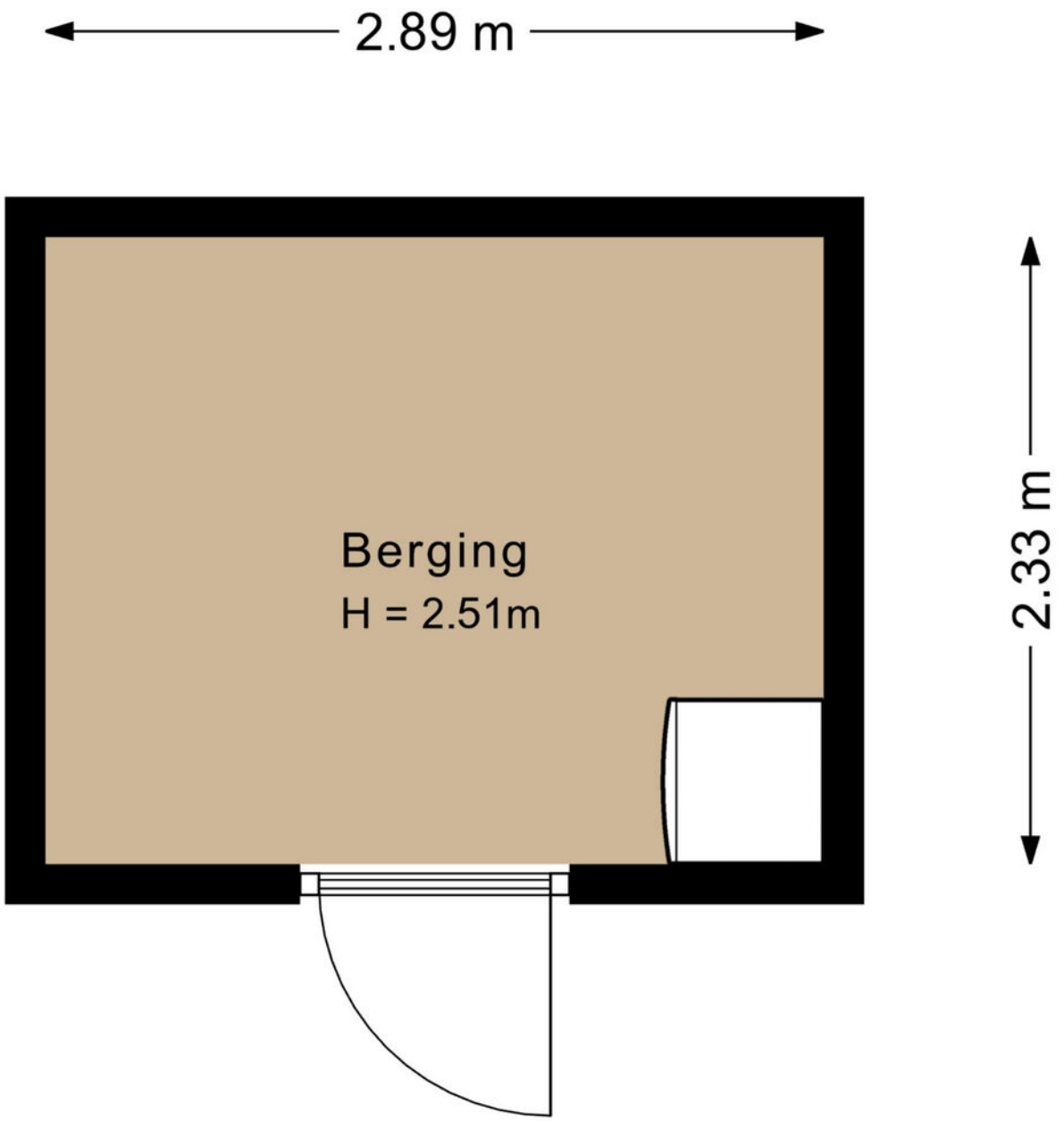
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Walstein 55



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

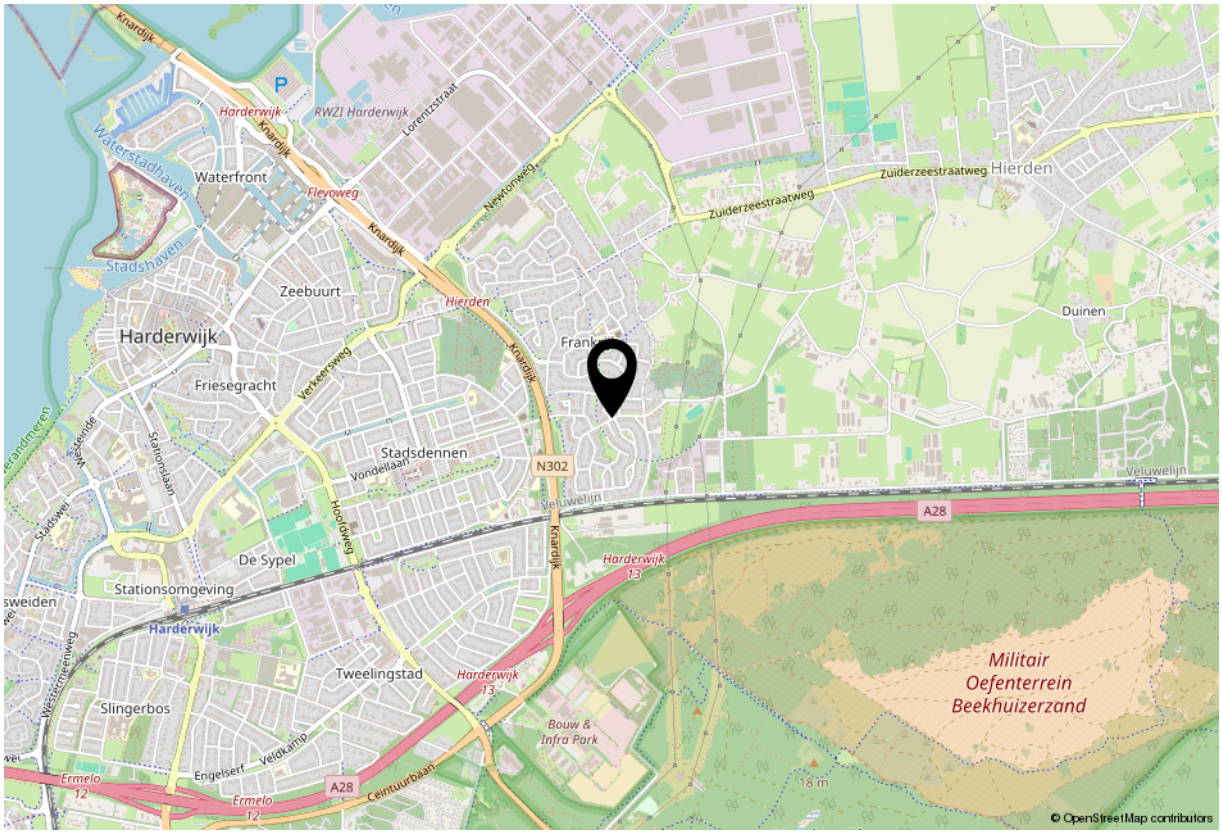
Kadastrale gemeente	Harderwijk
Sectie	B
Perceel	7507

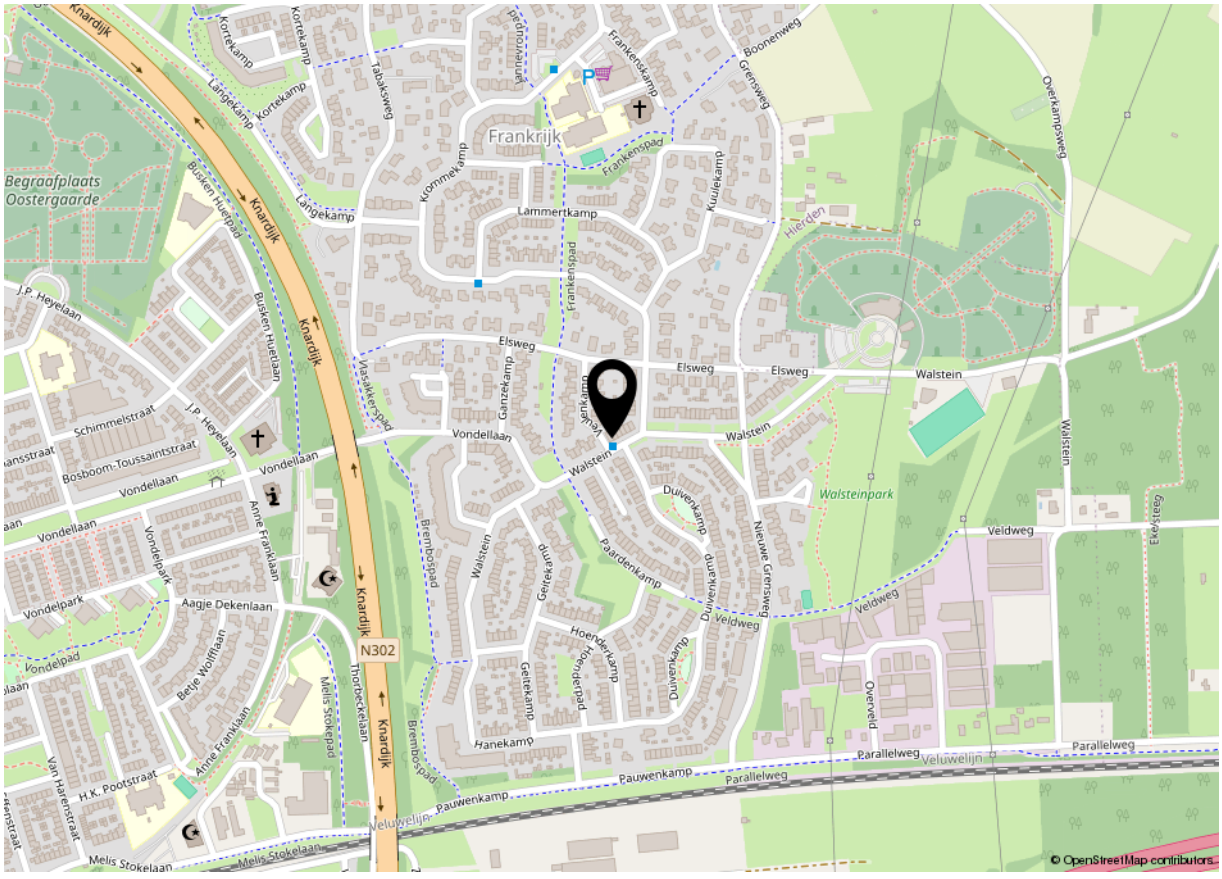
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie op de kaart





Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
849638641	30-10-2026	29-10-2036

Deze woning heeft energielabel A

(energie uit fossiele brandstoffen) **146,47 kWh/m²**



Isolatie van uw woning

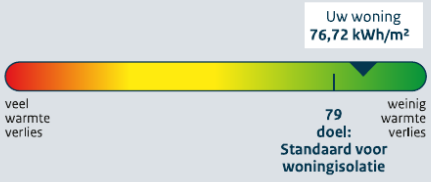
Gevels	+
Daken	+
Vloeren	++
Ramen	+
Buitendeuren	–
Gevelpanelen	+/-

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies



CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	30,01
Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

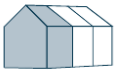
Over deze woning

Adres
Walstein 55
3848AP Harderwijk

Bouwjaar
2016

Woningtype
Hoekwoning

Gebruiksoppervlakte
129 m²



Energieadviseur
I. Kok

Lijst van zaken
behorende bij het perceel Walstein 55 te Harderwijk

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
tuinaanleg, bestrating, erfafscheiding	x				De losse attributen gaan mee.
buitenverlichting	x				
tuinhuisje/buitenberging	x				
broeikas				x	
vlaggenmasthouder				x	
voet droogmolen				x	
antenne				x	Glasvezel.
brievenbus	x				Naast de voordeur.
(voordeur)bel	x				
veiligheidssloten	x				Voor zover aanwezig.
alarminstallatie				x	
rolluiken/zonwering buiten	x				Elektrisch bedienbare rolluiken (met afstandsbediening) op de 1e verdieping.*
zonwering binnen	x				Brede luxaflex-en op diverse plaatsen en zonwering in de dakramen.
gordijnrails/gordijnroeden	x				
gordijnen	x				
vitrages				x	
losse horren/rolhorren	x				Slaapkamers en badkamer 1e etage.

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
rolgordijnen				x	
vloerbedekking/linoleum	x				
parketvloer massief/fineer				x	
laminaatvloer				x	
PVC / kurkvloer				x	
warmwatervoorziening, te weten: via de combi-ketel	x				En een Quooker kraan in de keuken.
c.v. met toebehoren	x				Vloerverwarming op de begane grond en de 1e etage.
thermostaat	x				
gashaard	x				
toebehoren bij haard				x	
kachels				x	
voorzetramen				x	
keukenblok met kastenwand inkl. verlichting	x				De wandspots zijn defect.
kookplaat inductie	x				
afzuigkap	x				
koelkast	x				
diepvriezer	x				
stoomoven en combi-oven	x				
vaatwasser	x				

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
inbouwverlichting	x				Hal, toilet, keuken, woonkamer en badkamer.
opbouwverlichting	x				De lamp boven de eettafel gaat mee.
dimmers	x				
kasten(wanden)	x				Ouderslaapkamer en kleedkamer.
spiegelwanden				x	
losse kasten		x			
legplanken/schappen	x				Inclusief de ombouw bij de wasmachine en de droger.
wastafels met accessoires	x				
toiletaccessoires	x				
badkameraccessoires	x				
sauna				x	
veiligheidsschakelaar wasautomaat				x	
(huis)telefoontoestellen				x	
telefooncentrale				x	
rookmelders	x				
Oplaadpunt elektrische auto				x	
Mantelbuis in de muur t.b.v. de televisie kabels	x				

Bijzondere opmerkingen:

* De elektrisch bedienbare rolluiken zijn exemplaren op zonne-energie. Deze pakken niet altijd even goed de zon op.

Informatielijst

behorende bij het perceel Walstein 55 te Harderwijk

Vooraf:

Deze lijst is ingevuld door de opdrachtgever(s) en veelal gecontroleerd door de makelaar. De gegeven informatie dient dan ook te worden beschouwd als gegeven door de opdrachtgever(s). De bedoeling van deze lijst is om een gegadigde voor de woning zo goed mogelijk te informeren over de huidige staat van het geheel. Uiteraard dient deze informatie te worden gezien in relatie tot de leeftijd van de diverse onderdelen.

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?	Ja.
4.	Op welke datum en bij welke notaris is de eigendomsakte verleden?	Op 17 december 2025 bij Mr. W.J. Doorn, destijds notaris te Ermelo.
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. recht van overpad, instandhouding erfafscheidingen etc. Zie ook het eigendomsbewijs. NB: Het eigendomsbewijs ligt 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?	Nee.
7.	Is de woning geheel of gedeeltelijk aan anderen in gebruik gegeven of verhuurd?	Nee.
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?	Met nr. 57 gezamenlijk eigendom. De rest hoort bij dit perceel.

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?	Nee.
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. De uitbouw is als meerwerk uitgevoerd tijdens de bouw.
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.)?	Ja.
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?	Wonen.

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?	Nee.
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.)	Voor zover bekend wel.
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?	2016.
24.	Is er nadien ingrijpend verbouwd. Zo ja, wanneer?	Zoals gemeld is tijdens de bouw de aanbouw van de woonkamer gerealiseerd en hebben we gekozen voor een dubbele schuifpui in de gevel. Ook is toen de gashaard geplaatst. Na de oplevering hebben we 2 dakramen op zolder laten plaatsen en deze verdieping ingericht met een 4e slaapkamer. Overal zijn nieuwe (stompe) deuren geplaatst (dit waren standaard boarddeuren met bovenlichten). De plafonds van de begane grond, de overloop op de 1e verdieping en de badkamer zijn verlaagd en voorzien van inbouwspots. De hoeken in het trappenhuis zijn afgewerkt met gips en vervolgens zijn alle wanden en plafonds in het huis glad gestuukt.
25.	Wat is de bouwaard van de woning?	Vloeren: betonvloeren. Binnenwanden: kalkzandsteen, gips of gelijkwaardig. Buitengevels: stenen spouwmuren. De tussenmuur met de buren: kalkzandsteen lijmelementen. Dak: beschoten kap, gedekt met pannen.
26.	En van de bijgebouwen?	De schuur heeft een vloer van betontegels, houten wanden en een plat dak. (In alle eerlijkheid: Wij vinden de schuur niet best meer…).

27.	Zijn er in de bijgebouwen bijzondere voorzieningen (gas, water, elektra, isolatie o.i.d.)?	De schuur is voorzien van elektra.
28.	Zijn er de laatste jaren grote reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	Nee.
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?	Nee.
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)	Nee.

Riolering

32.	Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering (stank, breuken, lekkage o.i.d.)? Zo ja, welke en wanneer? Hoe is dat opgelost?	Nee.
33.	Lopen alle afvoeren (wastafels, gootstenen, toiletten, badkamer, regenpijpen, e.d.) goed door? Zo neen, welke niet?	Ja.
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.?	Mogelijk een enkel gebruikersspoortje?
37.	Heeft u last van (dak- of andere)lekkages (gehad)?	Heel soms bij de afwatering van de schuur. Zie ook vraag 26.

Elektrische installatie		
38.	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	9.
39.	Zijn deze alle aangesloten?	Ja.
40.	Is er daarnaast een speciale groep voor elektrisch koken aangesloten?	Ja, de 10e.
41.	Beschikt uw woning naast de eerdergenoemde voorzieningen over zgn. “krachtstroom”?	Nee.
42.	Is/zijn er ook (een) aardlekschakelaar(s)? Zo ja, hoeveel?	Ja, 3 stuks.
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.)	Ja, i.v.m. de Quooker kraan en de inductiekookplaat.
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?	Nee.
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 vloerverwarming op de begane grond en de 1e verdieping. Daarnaast is er een gashaard in de woonkamer.
52.	Bij centrale verwarming: Is er een eigen ketel en zo ja, wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Ja, een Intergas combi-ketel van 2016.
53.	Is er een onderhoudscontract en zo ja, bij wie?	Ja, bij de firma Gijsbertsen uit Putten.
54.	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	2026.
55.	Dient de installatie vaak te worden bijgevuld?	Nee.
56.	Zijn er radiatoren/vertrekken die niet warm worden?	De zolder wordt niet verwarmd. Wij hebben dit echter nooit gemist.
57.	Hoe is de warmwatervoorziening van de woning geregeld?	Via de combiketel en de Quooker kraan in de keuken.
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?	In 2025.
60.	Is dat toen helemaal gedaan of was er sprake van bijwerken?	Helemaal.
61.	En is dat toen door een professioneel bedrijf gedaan?	Zeker! 😊

Platte daken		
62.	Is de dakbedekking van de platte daken wel eens vernieuwd of gerepareerd? Zo ja, dan graag een toelichting.	Nee, maar nogmaals: zie ook vraag 37.
63.	Is dat toen door een professioneel bedrijf gedaan?	N.v.t.

Keukeninrichting		
64.	Wat is de leeftijd van de keukeninrichting?	2016.
65.	Is de apparatuur ook van die datum? Zo nee, dan graag een specificatie.	Ja.
66.	Werkt alle apparatuur naar behoren?	Ja.
67.	Wat zijn de merken van de diverse apparaten?	Alle apparatuur is van het merk Neff met uitzondering van de afzuigkap. Deze is van het merk Novy.

Thermische isolatie		
68.	Is de parterrevloer geïsoleerd? Zo ja, hoe?	Ja, bij de bouw geïsoleerd.
69.	En de spouw? Zo ja, hoe?	Ja, bij de bouw geïsoleerd.
70.	Is er dakisolatie?	Ja, bij de bouw geïsoleerd.
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)?	Nee.

Ventilatie		
73.	Is er mechanische ventilatie (ventilatoren) in de woning aanwezig (te denken valt aan toilet, badkamer, keuken e.d.) en zo ja, waar?	Ja, in de keuken, het toilet en de badkamer.
74.	Functioneert dat ventilatiesysteem momenteel goed?	Ja.
75.	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard in de woonkamer?	We hebben een gashaard.
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?	Nee.
82.	Blijft er in het pand “zeil” achter dat er al lag vóór 1980?	Nee.
Ongedierte		
83.	Heeft u wel eens last van ratten, muizen of ander ongedierte?	Nee.
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. Wij wonen hier juist hartstikke fijn!
86.	Hoe is de parkeervoorziening in de directe omgeving?	Heel goed. Zowel voor de deur als naast de woning zijn diverse openbare parkeerplaatsen.
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. 500 meter bevinden zich 2 basisscholen.
89.	En op welke afstand liggen de winkels?	Op ca. 500 meter bevindt zich een Albert Heijn. Het wijkwinkelcentrum Stadsdennen is gelegen op ca. 5 minuten fietsafstand.
90.	Hoe ver is het naar het station NS?	Ca. 10 minuten fietsen.
91.	En naar de op- en afrit van de snelweg?	Op ca. 1,5 kilometer.

Vaste lasten

92.	Wat is het bedrag van de momenteel geldende W.O.Z.-beschikking?	€ 507.000,-
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?	€ 463,91
95.	Wat dient u aan watersysteemheffing te betalen per jaar?	€ 104,44 De watersysteemheffing ingezetenen is voor woonruimte een vastgesteld bedrag van € 70,66 per jaar.
96.	Hoeveel bedraagt de riool- en waterzorgheffing (jaarbedrag)?	€ 198,00
97.	Bij welk nutsbedrijf neemt u elektriciteit af?	Hezelaer
98.	En door wie wordt aan u gas geleverd?	Hezelaer
99.	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand voor gas en elektra?	Circa € 295,-
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.
102.	Ligt er ergens onder de huidige vloerbedekking een laminaat-, parket-tegel- of andere vloer?	Nee.
103.	Zijn er bepaalde zaken in uw huis gehuurd of geleased? Zo ja, graag bijzonderheden opgeven	Nee.
104.	Waar is de wasmachineaansluiting?	Op de zolder.
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?	Ja, aan de achtergevel zit een buitenkraan. Deze is vorstvrij dus hoeft niet afgetapt te worden.
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?	Nee, maar mocht een koper geen voorkeur hebben dan gaan wij graag naar De Jonge & Smit notarissen 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, maar het is een heerlijk huis waar wij ontzettend fijn hebben gewoond. De wijk bevalt ons heel goed. Wij blijven dan ook ‘in de buurt’!

Deze informatie is door ons 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.

stijkel
MIJN MAKELAAR

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.
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). 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 of schetsen. 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 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 € 50,-- 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 € 225,-- 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.

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.

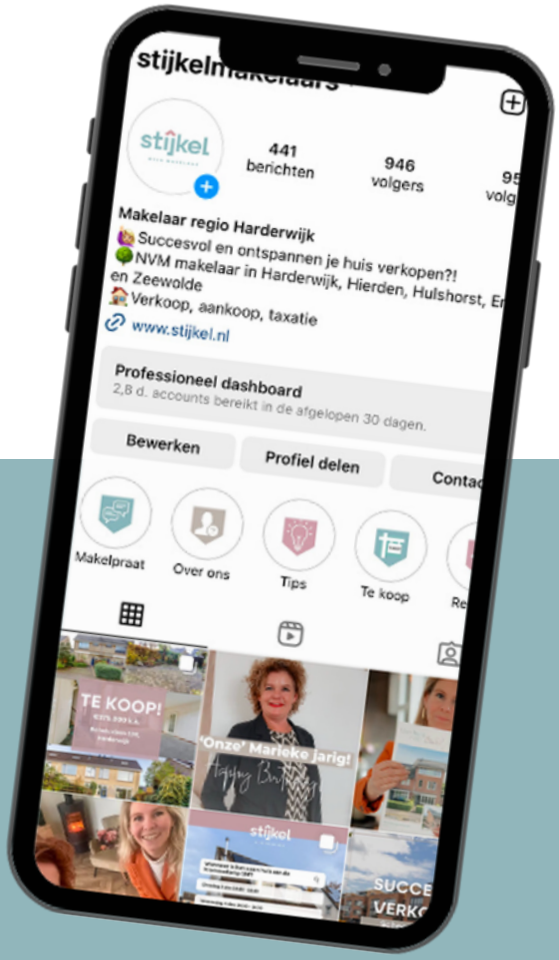
Voorbehoud van financiering
Als je een huis wilt kopen, kun je jezelf beschermen door een paar voorwaarden toe te voegen aan je bod. Deze voorwaarden zijn er om je te helpen tegen grote financiële risico's. Een van die voorwaarden is bijvoorbeeld het voorbehoud van financiering. Dit betekent dat je je 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