

Van huis naar *thuis!*

stijkel
MIJN MAKELAAR



Gerbrandylaan 18
Harderwijk

Vraagprijs
€ 550.000,- k.k.



➤ Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

150 m²

PERCEELOPPERVLAKE

255 m²

INHOUD

591 m³

TUINLIGGING

West

AANTAL KAMERS

6, waarvan 4 slaapkamers

BOUWJAAR

1966

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

LOCATIE

Slingerbos

EnergieLabel B



➤ Omschrijving

Deze modern en licht afgewerkte TWEE-ONDER-EEN KAP woning met GARAGE is FORS UITGEBOUWD. Het huis heeft nu dan ook een woonoppervlak van maar liefst 150 m².

Een speelse en ideale gezinswoning, gelegen op een leuke plek in de populaire en groene woonwijk Slingerbos. Hoe fijn kan wonen zijn?

De woning is aan de achterzijde uitgebouwd met een praktische bijkeuken. Daarnaast is er een forse eetkamer aangebouwd achter de garage. Deze staat in open verbinding met de woonkamer en de keuken. Daardoor is er op de begane grond een fantastische en speels ingedeelde ruimte ontstaan waar ieder gezinslid zijn of haar plekje kan vinden!

In die aangebouwde eetkamer kun je naast het nuttigen van de maaltijd ook neerploffen met de krant of een puzzel maar natuurlijk ook gezellige momenten creëren met vrienden en familie. Desgewenst kan deze ruimte daarnaast ingericht worden als 'thuiswerkplek' of als afzonderlijke speel- en/of chillkamer voor de kinderen.

Wat deze ruimte extra praktisch maakt is de rechtstreekse toegang naar de garage. Via een brede schuifpui komt er lekker veel daglicht binnen en is er fraai uitzicht op -en toegang tot- de achtertuin.

Achter de keuken is een bijkeuken aangebouwd. De perfecte plek om bij binnenkomst via de achterdeur de jassen op te hangen en de schoenen uit te doen. Daarnaast is er een wasmachineaansluiting aanwezig en geeft deze bijkeuken ook weer toegang tot de (brede) achtertuin.

De meeste huizen in de wijk Slingerbos staan bekend om hun grote slaapkamers. Zo ook dit

**Een speelse en ideale
gezinswoning, gelegen
op een leuke plek!**

huis aan de Gerbrandylaan. Maar door het plaatsen van 2 dakkapellen op de zolderverdieping is hier een extra grote 4e slaapkamer ontstaan.

Op de voorzolder heeft men een wastafelmeubel geplaatst en ook is er een keukenblok aanwezig.

Wellicht een ideale ruimte voor logees of voor een opgroeiende puber die waarde hecht aan zijn of haar 'eigen domein'?

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1966 maar later dus fors vergroot.

Ook op het vlak van onderhoud en verduurzaming is het nodige gebeurd in de afgelopen jaren. Zo zijn de vloer, de spouw en het dak na geïsoleerd en is er overal dubbel glas aanwezig. Veel kozijnen en ramen zijn uitgevoerd in kunststof en er zijn maar liefst 22 zonnepanelen geplaatst. Daarnaast is er rond 2023 een hybride warmtepomp aangesloten waardoor de maandelijkse gas- en elektra kosten enorm verlaagd zijn. De woning heeft een energielabel B maar we 'schuren' tegen een mooie A aan!

Op de begane grond ligt een moderne PVC vloer en hoewel de keuken, de badkamer en de beide toiletten niet hypermodern en nieuw meer zijn, zijn deze wel in lichte tinten uitgevoerd en nog prima bruikbaar.

Omschrijving

Naast het huis staat de garage met een voorgelegen oprit. Hierdoor is het stallen van de auto op eigen terrein dus goed mogelijk. De mooi vierkante achtertuin ligt op het westen en is voorzien van een houten tuinhuisje, een royaal terras en diverse fruitbomen. Een heerlijke plek om te vertoeven!

We hadden het eerder al over de wijk Slingerbos waarin de woning is gelegen. Deze wijk staat bekend om het vele 'volwassen' groen, de brede straten en de verzorgde buurt. Er is zowel een basisschool te vinden maar ook een scholencomplex voor het voortgezet onderwijs. Het NS station is op slechts 5 minuten loopafstand gelegen en ook de op- en afrit naar de snelweg A28 liggen op enkele minuten rijden.

Dit huis is dan ook bij uitstek geschikt voor een (jong) gezin wat de komende jaren onbezorgd wil wonen op een fantastische plek.

Kom, kijk en bewonder...



**Een bijkeuken, een
garage en eigen oprit
Wat een luxe**

Indeling:

Begane grond:

Entree, ruime hal met trapopgang, (vernieuwde) meterkast, trapkast, toilet met fonteintje, leuke en licht afgewerkte woonkamer met aan de linkerkant de aangebouwde eetkamer en aan de rechterkant de open keuken met inbouwapparatuur, bijkeuken met wasmachine aansluiting en toegang tot de tuin

1e etage:

Overloop, afzonderlijke 2e toilet, 3 forse slaapkamers, badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en designradiator

2e etage:

Voorzolder met wastafelmeubel en keukenblokje, technische ruimte met c.v.-ketel, warmtepomp en boiler, grote 4e slaapkamer met dubbele dakkapel, bergruimte

3e etage:

Klein bergzoldertje

Kom snel
binnenkijken!

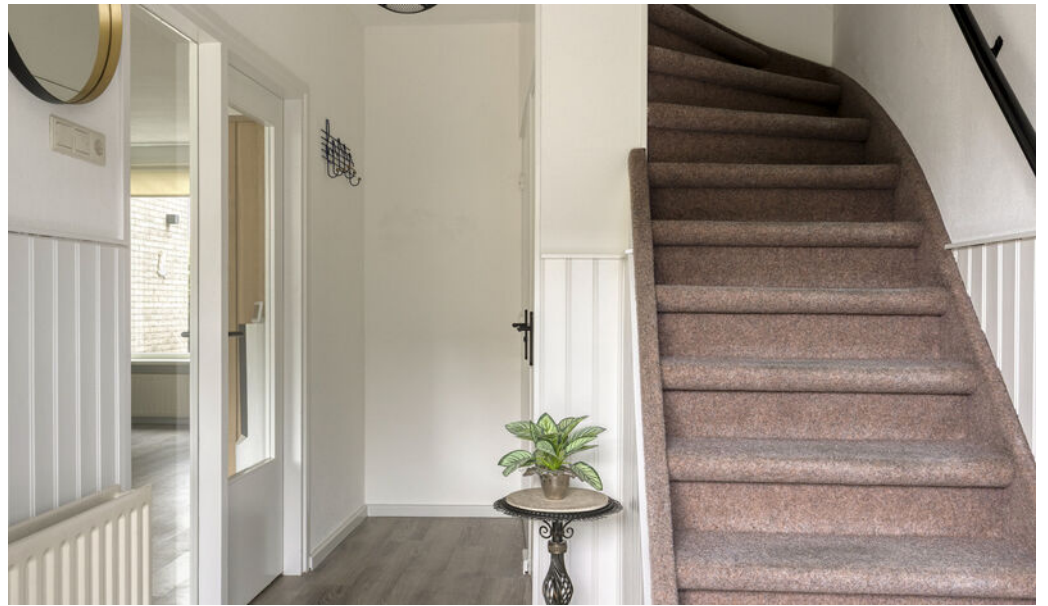


Voel je thuis
bij **Stijkel**



**Gelegen aan de
brede
Gebrandyalaan
in 't Slingerbos**







Speels ingedeelde
woonkamer met
naastgelegen
eetkamer







praktische
bijkeuken met
wasmachine-
aansluiting en
toegang tot de
tuin







De meeste
huizen in de
wijk Slingerbos
staan bekend
om hun grote
slaapkamers























Kies een bevlogen aankoopmakelaar!



Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

nvm.nl



Plattegrond



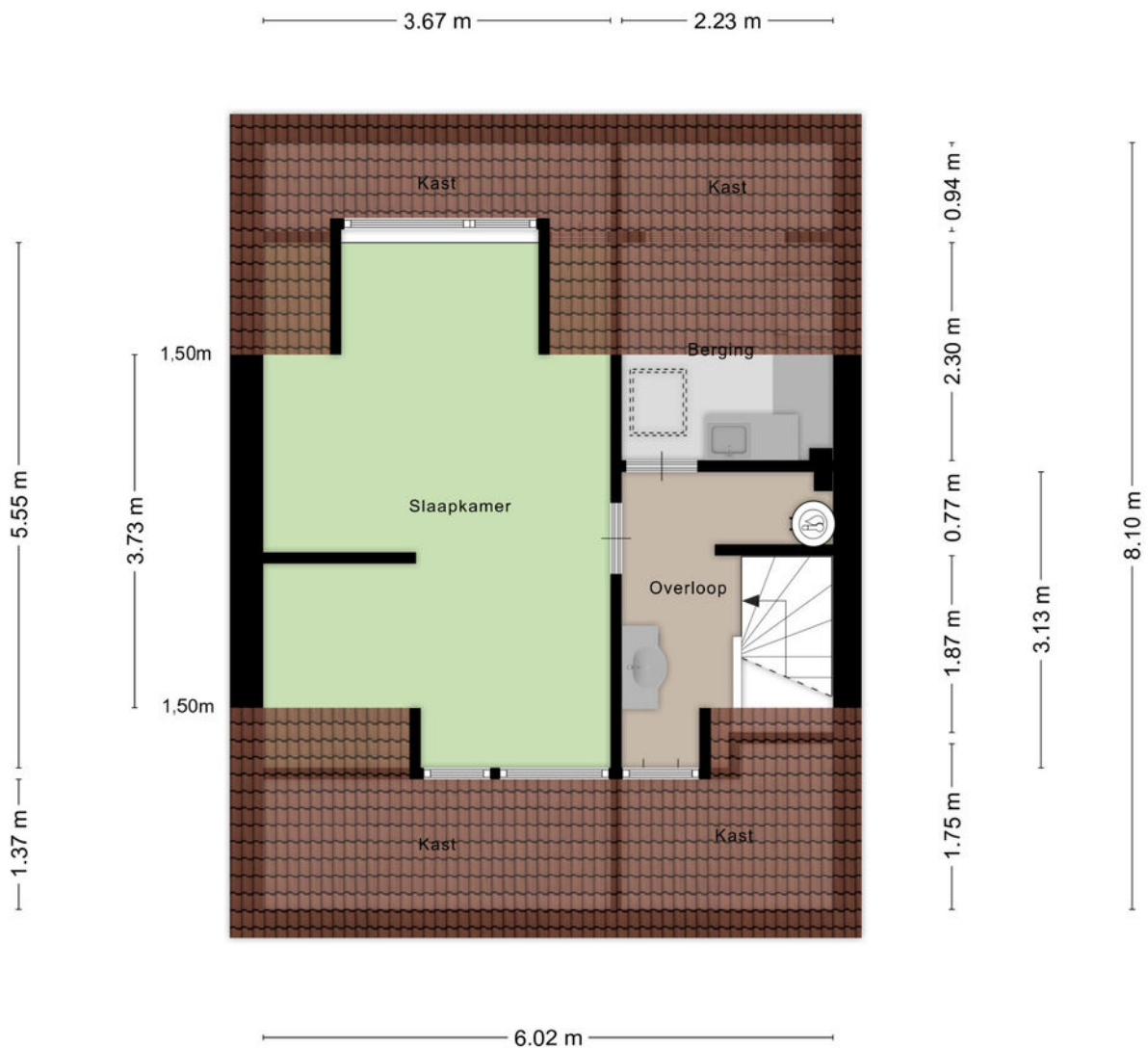
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

EnergieLabel woningen

Registratienummer
545194325

Datum registratie
08-07-2025

Geldig tot
01-07-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

B



Isolatie

1 Gevels	+	-	+	+
2 Gevelpanelen	+	-	+	+
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	5314 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



26,4 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Gerbrandylaan 18
3844BJ Harderwijk

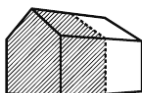
BAG-ID: 0243010001341762

Detailaanduiding

Bouwjaar 1966
Compactheid 1,97
Vloeroppervlakte 150m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

I. Kok

Vakbekwaamheidsnummer

8003.3593.4965

Certificaathouder

ImmoCert

Inschrijfsnummer

EPG2016-45

KvK-nummer

93464592

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



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

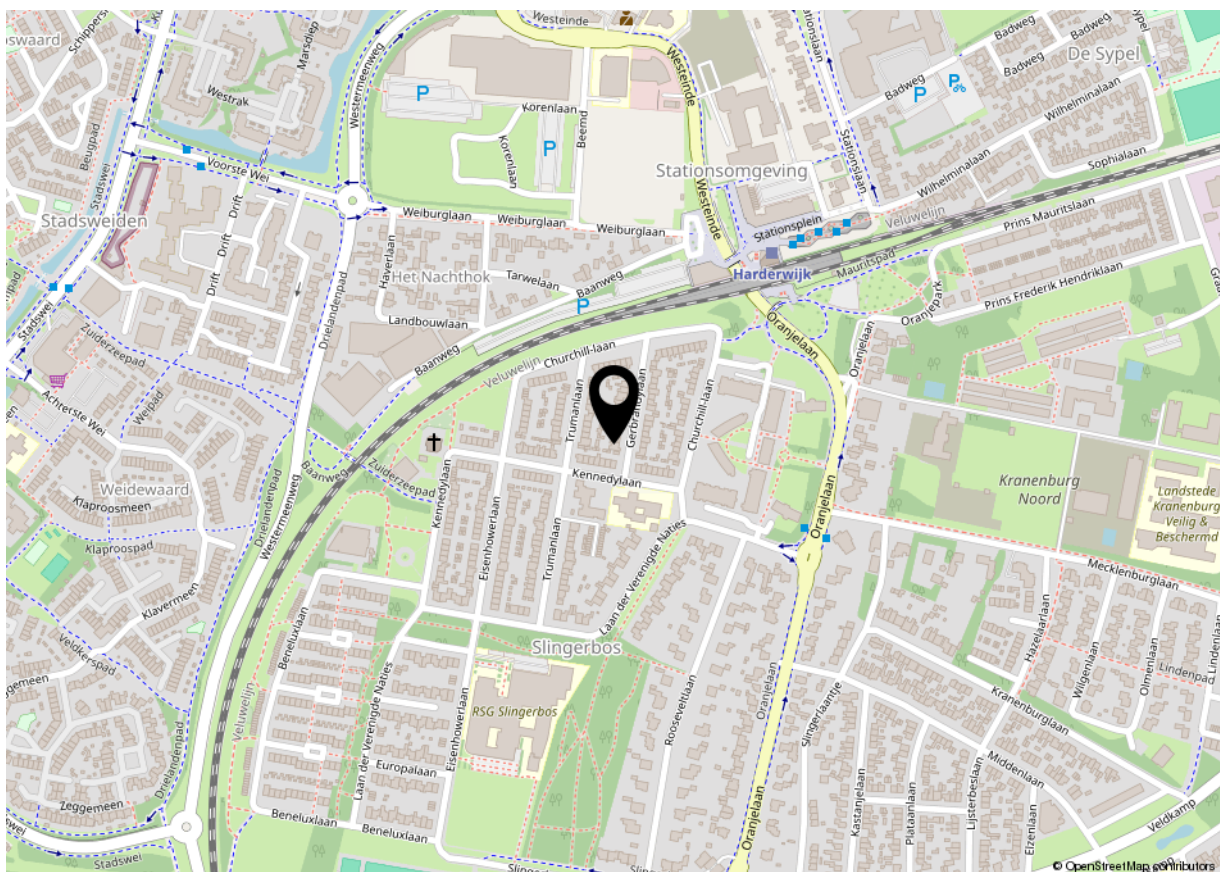
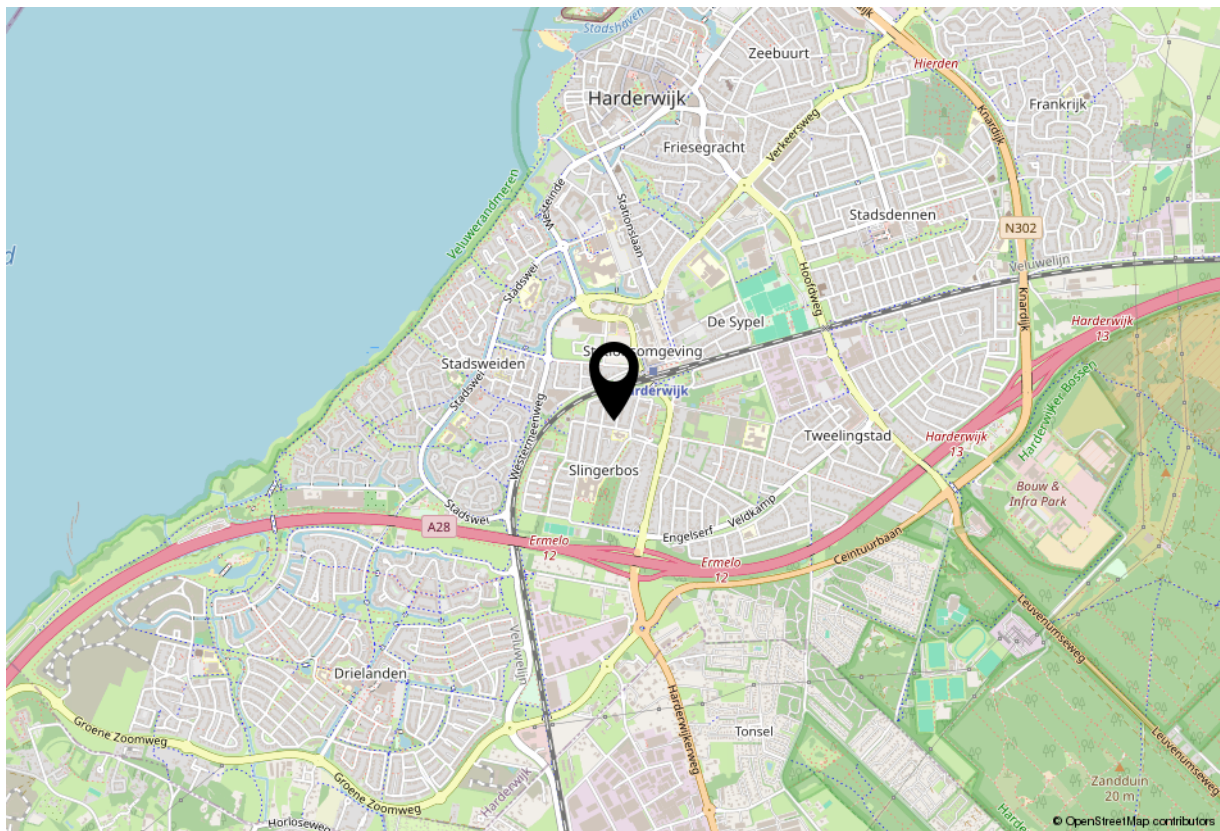
Uw referentie: Gebrandylaan



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



➤ 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 recreatiemogelijkheden, 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 aanwinst. 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 jij je 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 bodt 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?

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 beschermt alleen de belangen van de verkoper. Pas als beide partijen de koopovereenkomst tekenen, ligt de koop vast. Tot die tijd mag de verkoper nog onderhandelen, biedingen accepteren

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 af 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 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 financiële mogelijkheden? Schakel hiervoor een erkend hypotheekadviseur in. Ook hierbij willen we je graag verder helpen.



➤ 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.

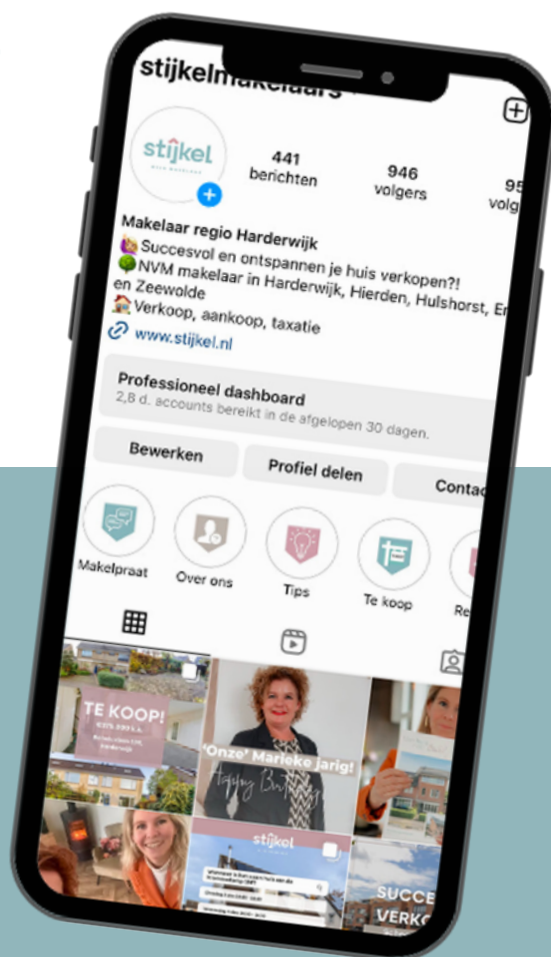
Volg je ons al op de socials?



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?!**

Lijst van zaken & Informatielijsten

Van huis
naar *thuis!*


MIJN MAKELAAR

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

Lijst van zaken

behorende bij het perceel Gerbrandylaan 18 - Harderwijk

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
tuinaanleg, bestrating, erfafscheiding	x				
buitenverlichting	x				Diverse exemplaren
tuinhuisje/buitenberging	x				Houten tuinhuis
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 bedienbaar uitvalscherp achterzijde en 5 elektrisch bedienbare rolluiken bij diverse slaapkamers
zonwering binnen				x	
gordijnrails/gordijnroeden	x				
gordijnen	x				
vitrages	x				
losse horren/rolhorren	x				

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
rolgordijnen	x				
vloerbedekking/linoleum	x				
parketvloer massief/fineer				x	
laminaatvloer	x				Op de 1 ^e en 2 ^e etage
PVC	x				Begane grond
warmwatervoorziening, te weten: via boiler i.c.m. de warmtepomp	x				En in de keuken via een close-in boiler
c.v. met toebehoren	x				
klokthermostaat	x				
(voorzet-)open haard				x	
toebehoren bij open haard				x	
kachels				x	
voorzetramen				x	
keukenblok met bovenkasten incl. verlichting	x				
kookplaat inductie	x				
afzuigkap	x				
koel- vries combinatie	x				
koelkastje op voorzolder	x				
combimagnetron	x				
vaatwasser	x				
inbouwverlichting	x				

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
opbouwverlichting	x				Een aantal exemplaren gaan mee
dimmers	x				
kasten(wanden)	x				Op de 1 ^e verdieping op de 3 slaapkamers
spiegelwanden				x	
losse kasten		x			losse kast uit badkamer gaat ook mee
legplanken/schappen	x				
wastafels met accessoires	x				
toiletaccessoires	x				
badkameraccessoires	x				
sauna				x	
veiligheidsschakelaar wasautomaat				x	
(huis)telefoon toestellen				x	
telefooncentrale				x	
rookmelders	x				
Oplaadpunt elektrische auto				x	

Bijzondere opmerkingen:

Informatielijst

behorende bij het perceel Gerbrandylaan 18 - 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?	Nee.
2.	Zo neen, in welke hoedanigheid treedt u dan op?	Als executeur in de nalatenschap van onze ouders.
3.	Heeft u de laatste tijd persoonlijk in het huis gewoond?	Nee, daarom zal de 'geen zelfbewoningsclausule' worden opgenomen in de te zijner tijd op te maken koopakte. <i>Geen zelfbewoningsclausule.</i> <i>"Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte de afgelopen jaren zelf feitelijk niet 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 de laatste jaren wel 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."</i>
4.	Op welke datum en bij welke notaris is de eigendomsakte verleden?	Op 15 april 1997 bij Mr. J.L.W. Le Grand, destijds notaris te Harderwijk (thans De Jonge en Smit notarissen).

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. Onder andere het recht van overpad etc. Zie ook het bewijs van eigendom. 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 burenen.) Zo ja, welke?	Ja, een verklaring van erfrecht d.d. 01 augustus 2025.
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 burenen voor zover u bekend op korte termijn uit- of verbouwplannen?	Nee, voor zover bekend niet.
10.	Van wie zijn de erfafscheidingen (de schuttingen en hekjes) op de grens met de burenen?	Met nr. 16 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.
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?	N.v.t.
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 burens of dat u mogelijk anderszins grond van de burens in gebruik heeft of andersom.)	Ja, 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?	1966 De zogenaamde “ouderdomsclausule” zal dan ook worden opgenomen in de te zijner tijd op te maken koopakte. Ouderdomsclausule. <i>“Het is koper bekend dat de onroerende zaak bijna 60 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”.</i>
24.	Is er nadien ingrijpend verbouwd. Zo ja, wanneer?	Ja, eind jaren ‘90 is de woning uitgebouwd. De dakkapellen zijn rond 2004 geplaatst.
25.	Wat is de bouwaard van de woning?	Vloeren: betonvloeren. Binnenwanden: steen, gips of gelijkwaardig. Buitengevels: stenen spouwmuren. Dak: beschoten kap met pannen gedekt.
26.	En van de bijgebouwen?	Garage: vloer is van betontegels, halfsteens muren en een plat dak met bitumen gedekt.
27.	Zijn er in de bijgebouwen bijzondere voorzieningen (gas, water, elektra, isolatie o.i.d.)?	Elektra in het tuinhuis en een grondwaterpomp. De garage is voorzien van elektra.
28.	Zijn er de laatste jaren grote reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	Nee, normaal onderhoud. Wel zijn er veel ramen en kozijnen vervangen voor kunststof exemplaren. Is de meterkast compleet vernieuwd en is er een warmtepomp met boiler geplaatst.
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? | Voor zover bekend wel. |
| 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 enkele gebruikerssporen?

Wat we in ieder geval weten is dat de wand in de hoek van de douche “hol” klinkt. |
| 37. Heeft u last van (dak- of andere)lekkages (gehad)? | Onbekend, maar zover wij weten niet. |

Elektrische installatie

- | | |
|--|------|
| 38. Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie? | 12 |
| 39. Zijn deze alle aangesloten? | Ja. |
| 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?	Ja, 3 stuks.
43.	Heeft u zonnepanelen? Zo ja, hoeveel?	Ja, 22 stuks.
44.	Wanneer zijn deze aangebracht?	Waarschijnlijk rond 2022 maar helemaal zeker weten doen we dat niet.
45.	Zijn de panelen uw eigendom?	Ja.
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, de meterkast is vernieuwd en later verder uitgebreid.
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?	Voor zover wij weten niet.
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. Naar ons idee via een hybride 'split' lucht/water warmtepomp in combinatie met een Remeha Tzerra combiketel.
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 Rehema combiketel van 2015. De Remeha warmtepomp en de boiler zijn naar ons idee van januari 2023.
53.	Is er een onderhoudscontract en zo ja, bij wie?	Onbekend.
54.	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	Zowel de ketel als de warmtepomp op 27 februari 2025.

55.	Dient de installatie vaak te worden bijgevuld?	Onbekend.
56.	Zijn er radiatoren/vertrekken die niet warm worden?	Voor zover bekend niet.
57.	Hoe is de warmwatervoorziening van de woning geregeld?	Via de combiketel en de hybride warmtepomp in combinatie met de boiler. In de keuken is een close-in boiler aanwezig.
58.	Wordt er voor de verwarming en/of de warmwatervoorziening ook gebruik gemaakt van andere energiebronnen (zon-daglicht-, windenergie, o.i.d.)?	Ja, via de lucht/water warmtepomp en er zijn 22 zonnepanelen ten behoeve van elektrawinning.

Schilderwerk

59.	Wanneer is er voor het laatst aandacht besteed aan het buitenschilderwerk?	Onbekend. Veel ramen en kozijnen zijn van kunststof.
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.	Voor zover bekend niet.
63.	Is dat toen door een professioneel bedrijf gedaan?	Onbekend.

Keukeninrichting

64.	Wat is de leeftijd van de keukeninrichting?	Onbekend maar we vermoeden dat deze al zo'n 15 - 20 jaar oud is. Het keukenblokje op zolder is ook niet nieuw meer...
65.	Is de apparatuur ook van die datum? Zo nee, dan graag een specificatie.	Nee, we weten dat diverse apparaten in de afgelopen jaren zijn vervangen.
66.	Werkt alle apparatuur naar behoren?	Onbekend. Wel weten we dan het frontje van de koelkast los zit.

- | | |
|--|--|
| 67. Wat zijn de merken van de diverse apparaten? | Inductie kookplaat: Etna
Afzuigkap: onbekend
Vaatwasser: AEG
Combi-magnetron: Siemens
Koel-vriescombinatie: Beko |
|--|--|

Thermische isolatie

- | | |
|---|--|
| 68. Is de parterrevloer geïsoleerd? Zo ja, hoe? | Voor zover wij weten is de vloer in het verleden geïsoleerd. |
| 69. En de spouw? Zo ja, hoe? | Ja, deze is na geïsoleerd. |
| 70. Is er dakisolatie? | Ja, voor zover bekend wel. |
| 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, maar het dakraampje op de voorzolder is oud. |

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 badkamer. |
| 74. Functioneert dat ventilatiesysteem momenteel goed? | Ja. |
| 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?
	Ja, in ieder geval de bekisting om de watermeter. Gezien het bouwjaar van de woning is de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal op andere plekken niet 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?
	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, onze ouders hebben hier bijna 30 jaar ontzettend fijn gewoond.
86. Hoe is de parkeervoorziening in de directe omgeving? Prima, we hebben parkeergelegenheid op eigen terrein.
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? Aan de overkant van de straat.
89. En op welke afstand liggen de winkels? Op 5 minuten afstand
90. Hoe ver is het naar het station NS? Om de hoek.
91. En naar de op- en afrit van de snelweg? 3 autominuten rijden.

Vaste lasten

92. Wat is het bedrag van de momenteel geldende W.O.Z.-beschikking? € 479.000,--
93. Wat is de peildatum van de W.O.Z.-taxatie? 1-1-2024
94. Hoe hoog is de laatste aanslag van de Onroerende Zaakbelasting op jaarbasis? € 477,09
95. Wat dient u aan watersysteemheffing te betalen per jaar? € 100,11
96. Hoeveel bedraagt het rioolrecht (jaarbedrag)? € 177,00.
97. Bij welk nutsbedrijf neemt u elektriciteit af? Oxxio
98. En door wie wordt aan u gas geleverd? Oxxio

99.	Welke voorschotbedragen betaalt u <u>per maand</u> voor gas en elektra?	€ 185,--
100.	Hoe hoog is de afvalstoffenheffing <u>per jaar</u> ?	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?	Ja, onder de pvc vloer op de begane grond ligt nog een tegelvloer. Deze is geëgaliseerd en vervolgens is het pvc erop gekomen. Voor de rest onbekend.
103.	Zijn er bepaalde zaken in uw huis gehuurd of geleased? Zo ja, graag bijzonderheden opgeven	Nee.
104.	Waar is de wasmachineaansluiting?	In de bijkeuken.
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, zowel bij de voordeur als bij de achterdeur.
107.	Zijn er buitenkranen en zo ja, waar zijn die af te tappen bij vorst?	Ja, aan de gevel van de bijkeuken en die is bij de wasmachine aansluiting af te tappen.
108.	Is er mogelijk een eigen pompinstallatie voor bijv. het sproeien van de tuin. Zo ja, blijven de pomp en evt. verdere accessoires achter?	Ja, er is in het verleden een wel geslagen naast het tuinhuisje. De pomp blijft achter maar wij kunnen niet instaan voor de werking daarvan.
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?	Het liefst een notaris uit 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?
- Door het overlijden van onze ouders verkopen wij nu ons ouderlijk huis. Wij hebben hier zelf dus ook veel jaren doorgebracht en we hebben er een fantastische jeugd beleefd.
- Het is een hele fijne buurt!

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.

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). 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 ingehuurd 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.