

Van huis
naar *thuis!*

stijkel
MIJN MAKELAAR



Tonselsedreef 319
Harderwijk

Vraagprijs
€ 445.000,- k.k.



Kom snel
binnenkijken!

Voel je thuis
bij **Stijkel**



➤ Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

142 m²

PERCEELOPPERVLAKE

151 m²

INHOUD

503 m³

TUINLIGGING

West

AANTAL KAMERS

6, waarvan 4 slaapkamers

BOUWJAAR

2002

ISOLATIE

Volledig geïsoleerd

LOCATIE

**aan een rustige weg met grote parkeerplaats
'voor de deur' en de winkels 'om de hoek'**

Energie label A



Omschrijving

Op een fijne en centrale locatie in de populaire wijk Drielanden staat deze ruime **UITGEBOUWDE** eengezinswoning met berging en achtertuin op het westen.

Het huis is gebouwd in 2002, staat op een perceel grond van 151 m² en heeft een royaal woonoppervlak van 142 m². En dat is fors!

Ben je dan ook op zoek naar een huis met voldoende leefruimte voor het hele gezin? Maar zijn er grenzen aan je hypotheekmogelijkheden? Kom dan eens kijken aan de Tonselsedreef 319.

Het huis is in de afgelopen jaren verhuurd geweest. De keuken, sanitaire voorzieningen, wand- en vloerafwerkingen dateren van het bouwjaar. Dit betekent dat alles zo'n 24 jaar oud is. Weliswaar prima bruikbaar maar het huis heeft zoals we dat in makelaarstermen zo mooi zeggen, onderhand weer wat 'liefde en aandacht' nodig.

We realiseren ons dat een nieuwe eigenaar het hele huis opnieuw zal willen afwerken en dat daar de nodige investeringen en tijd mee gemoeid gaan.

Met het vaststellen van de vraagprijs hebben we hier dan ook rekening mee gehouden.

Indien je daar niet voor weg loopt, dan liggen hier kansen! Want de ruimte is er en de locatie is hartstikke goed.

De afmetingen van de woonkamer zijn door de uitbouw vergroot. De zithoek is nu lekker royaal en mooie vierkant. Dat maakt het inrichten wel zo handig. Een lichtstraat en openslaande deuren zorgen ervoor dat het daglicht je hier letterlijk tegemoetkomt – perfect voor een comfortabele zithoek.

**Maar liefst 142 m² aan
woongenot
op een
hartstikke leuke plek!**

De ruim opgezette keuken bevindt zich aan de voorzijde van het huis. Ook hier is volop ruimte en daarmee ideaal voor wie graag kookt, bakt of geniet van gezelligheid aan het aanrecht. Voor een forse eethoek is volop plek. Zie je jezelf al zitten met een kop koffie, terwijl de kinderen aan tafel spelen of huiswerk maken? Genieten!

Op de 1e verdieping zijn 2 grote slaapkamers te vinden. Allebei met mooie afmetingen en de achterste slaapkamer beschikt over een groot 'panoramaraam'. De badkamer kent ook goede maten. Zo is er ruimte voor een bad, een afzonderlijke douche, een wastafel én een 2e toilet. Door het grote raam komt ook hier lekker veel daglicht binnen – wel zo prettig!

De 2e verdieping biedt eveneens ruimte aan 2 (slaap)kamers. Daarnaast beschikt deze zolderverdieping over een gigantische berging met wasmachine- en drogeraansluiting. Handig natuurlijk als wasruimte, maar hoe fijn om voldoende plek te hebben voor alle spullen die je maar een paar keer per jaar nodig hebt?

Voor de woning ligt een groot parkeerterrein. Ideaal, je kunt de auto('s) dus altijd 'voor de deur' kwijt – Een fijne bijkomstigheid.

➤ Omschrijving

De woning is bij de bouw optimaal geïsoleerd en overal is HR++ glas aanwezig. Verder zijn er 11 zonnepanelen geplaatst in 2022. Aan het huis is dan ook een mooi energielabel A toegekend.

Drielanden is een jonge, aantrekkelijke wijk met een ideale ligging. Het winkelcentrum vind je letterlijk 'om de hoek'. Heel handig voor je dagelijkse boodschappen of voor een snelle koffie. Voor wie houdt van water, strand en natuur ligt het Wolderwijd – het grootste randmeer van de Veluwe – op een steenworp afstand. Zin in stadse gezelligheid? Het levendige centrum van Harderwijk bereik je in een kwartier op de fiets.

Kortom; Een hartstikke groot huis op een perfecte plek. Zie jij mogelijkheden om van dit huis jouw nieuwe 'thuis' te maken? Bel ons gerust voor een vrijblijvende bezichtiging – We laten het huis graag aan je zien!



**Optimale isolatie
en 11 zonnepanelen
zorgen voor een mooi
energielabel A**

Indeling:

Begane grond:

Entree met meterkast, toilet met fonteintje, trapopgang, ruime woonkamer met trapkast, forse keuken met apparatuur

1e etage:

overloop, 2 grote slaapkamers, badkamer met bad, douche, wastafel en 2e toilet

2e etage:

overloop, 2 (slaap)kamers, grote bergruimte met wasmachine en drogeraansluiting.



Paneeldeur met
glas in lood
tussen de hal en
de woonkamer







**Grote open keuken
met volop ruimte
om te bakken,
koken en gezellig
samen te zijn**

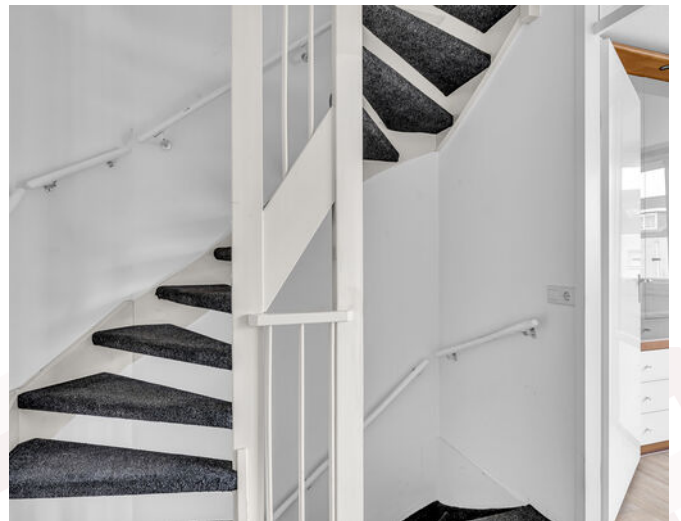






**Uitgebouwde
woonkamer met
lichtstraat en
openslaande
deuren naar de
tuin**







**De badkamer
heeft een raam,
een bad,
douche,
2e toilet en
een wastafel**

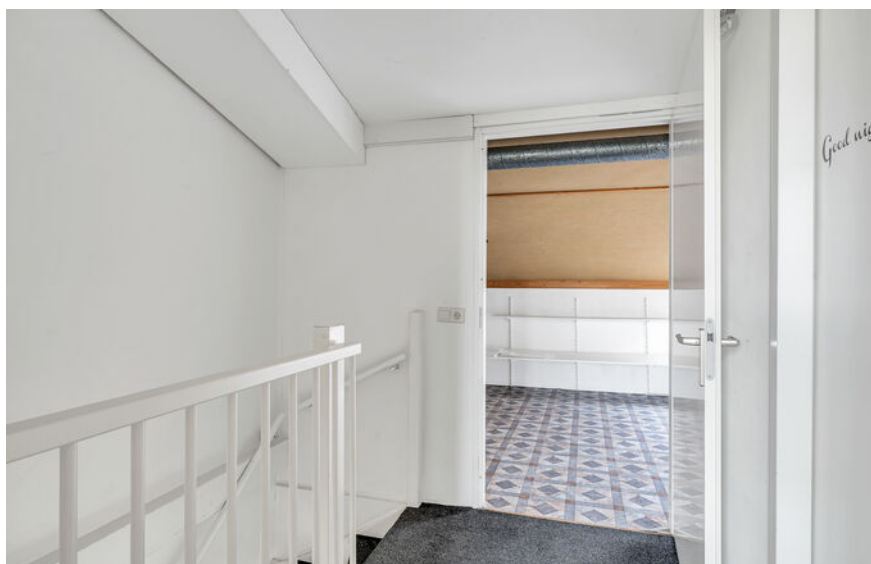




De grote
slaapkamer op
de 1e
verdieping
heeft een
'panorama' raam







Overloop 2e
verdieping met
de berging met
wasruimte en
de
2 slaapkamers







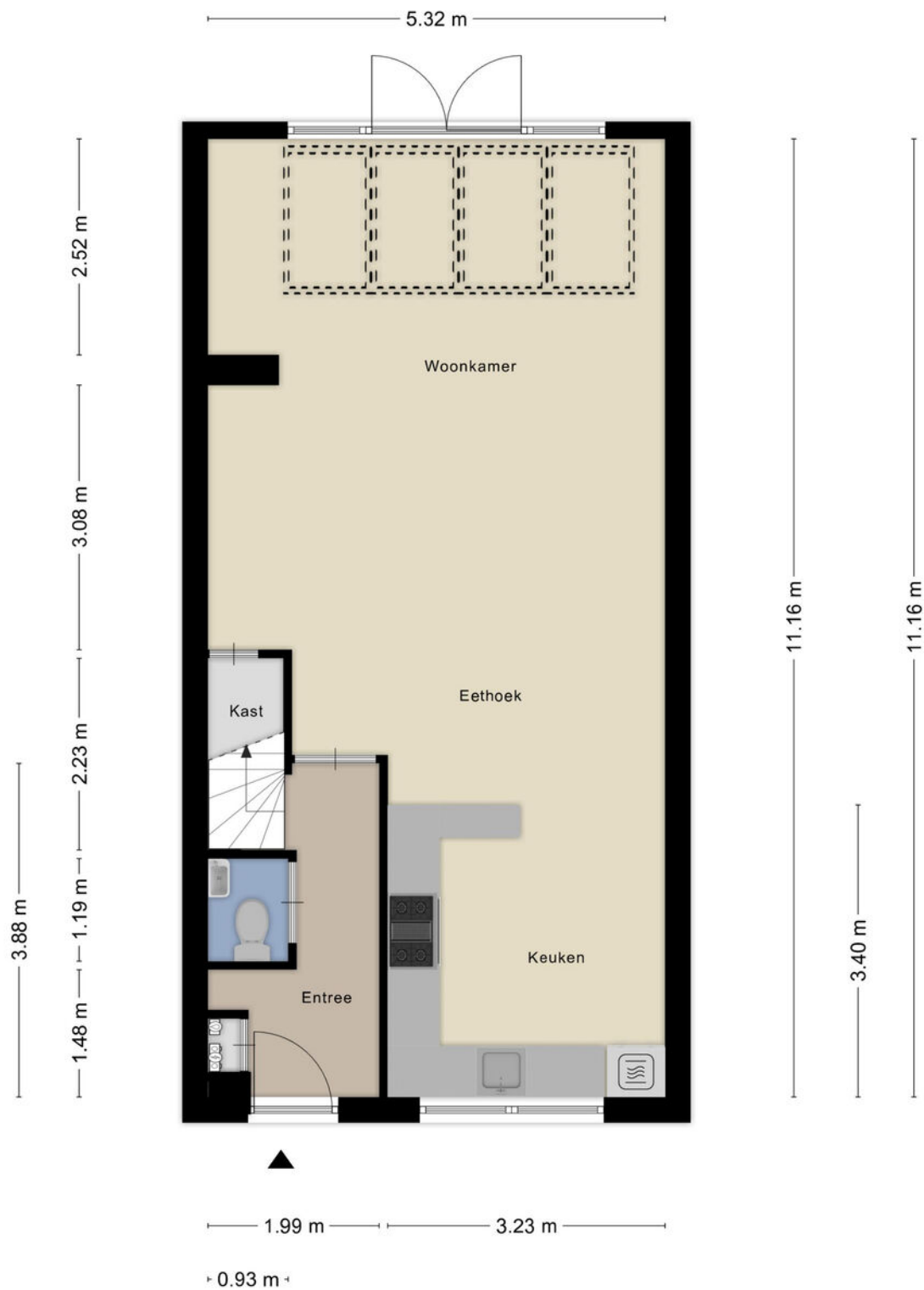






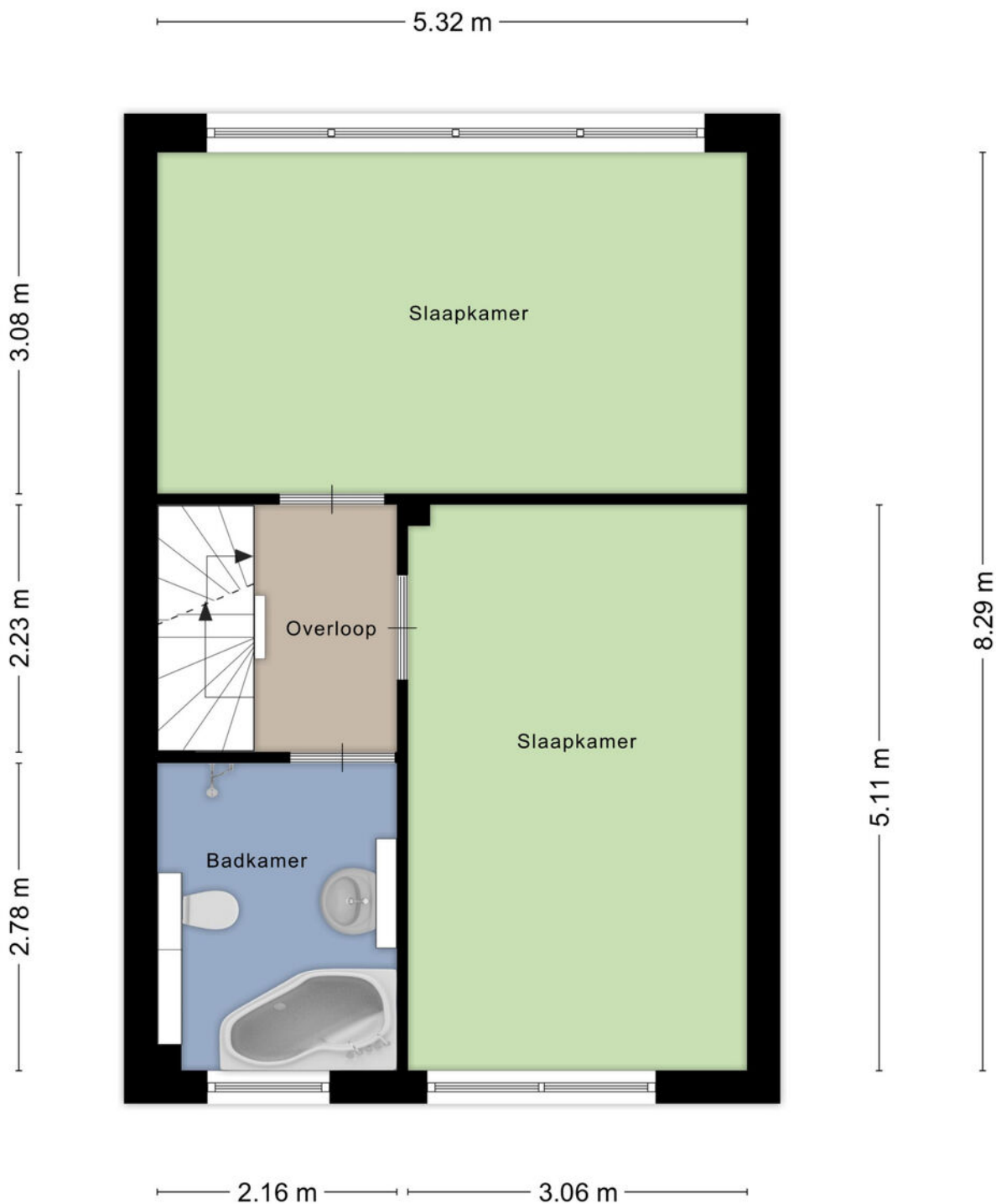


Plattegrond



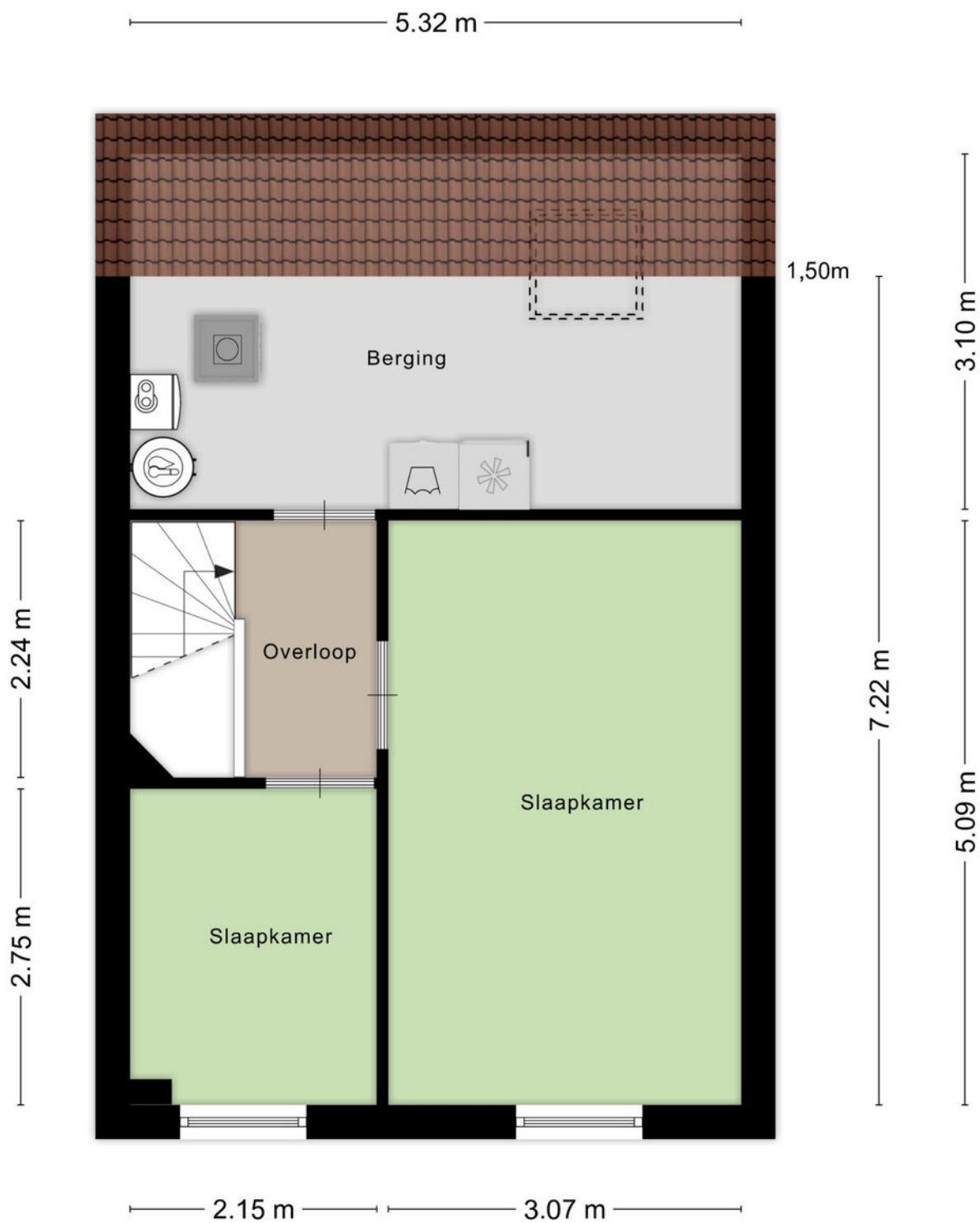
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Energielabel woningen

Registratienummer
534050372

Datum registratie
09-12-2025

Geldig tot
01-12-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

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	Elektrische boiler	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Zonneboiler aanwezig	
10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	2302 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



17,8 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Tonselsedreef 319
3845DT Harderwijk
BAG-ID: 0243010001360552

Detailaanduiding

Bouwjaar 2002
Compactheid 1,37
Vloeroppervlakte 144m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

I. Kok

Vakbekwaamheidsnummer

8003.3593.4965

Certificaathouder

ImmoCert

Inschrijfnnummer

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

Kadastrale kaart

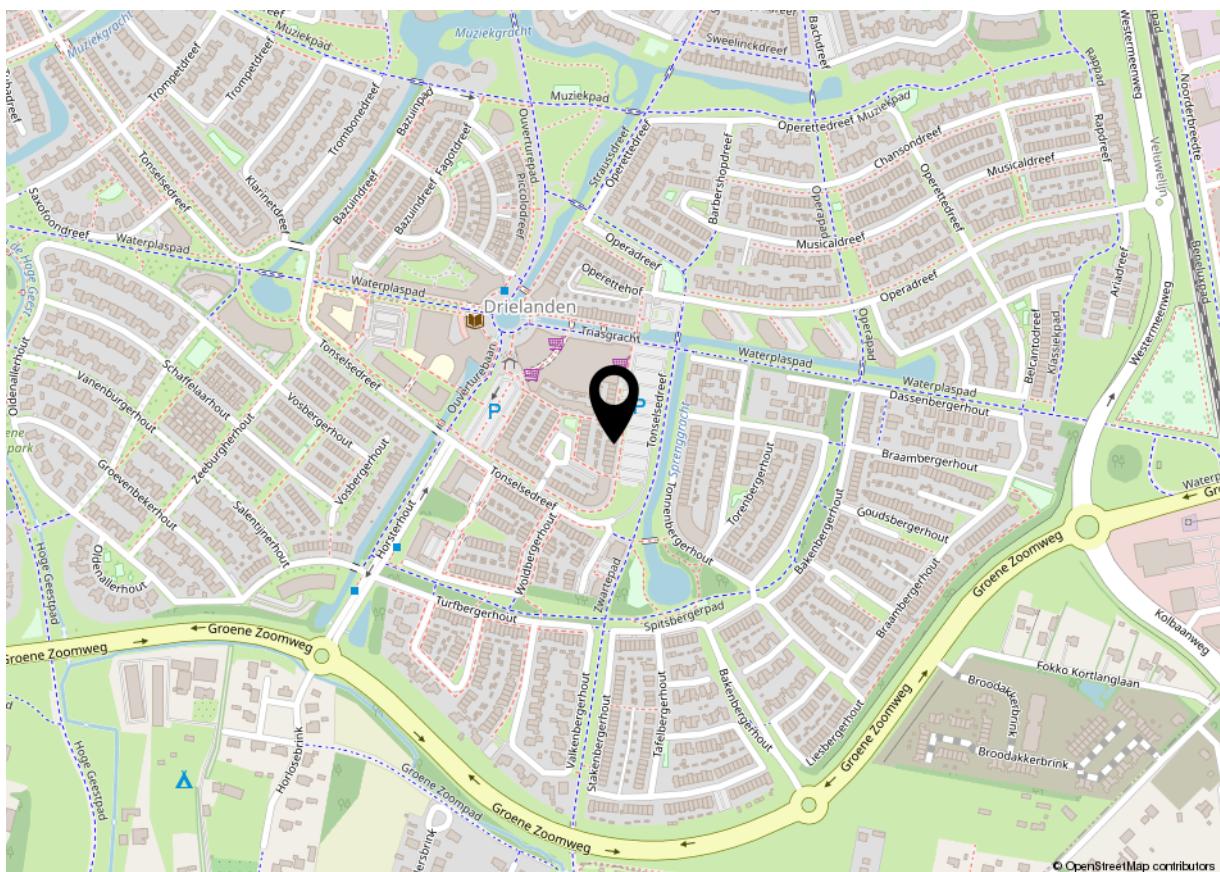
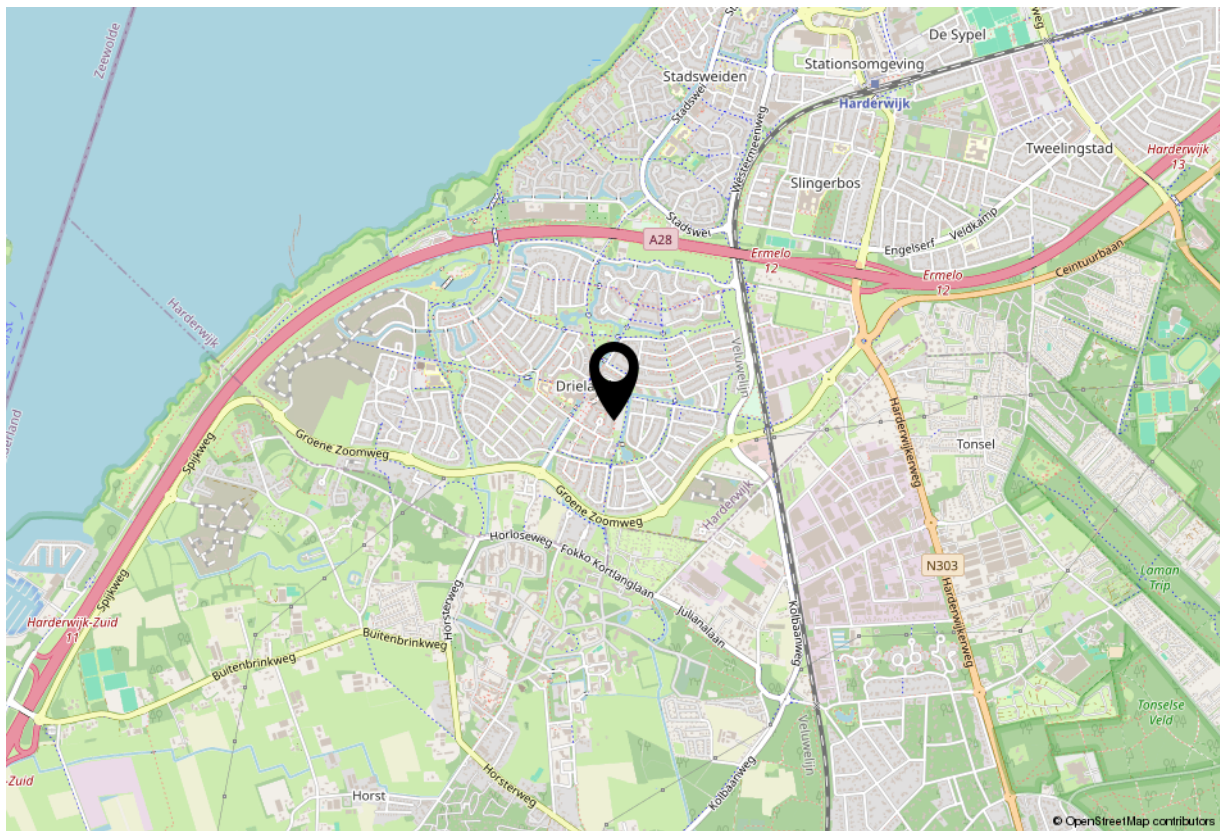
Kadastrale kaart

Uw referentie: Tonselsedreef 319



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Harderwijk	
	Huisnummer	Sectie	I	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5330	
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 november 2025 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

behorende bij het perceel Tonselsedreef 319 te Harderwijk

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
tuinaanleg, bestrating, erfafscheiding	x				
buitenverlichting	x				
buitenberging	x				
overkapping	x				Aan- en in de schuur.
vlaggenmasthouder	x				
voet droogmolen				x	
antenne				x	Glasvezel.
brievenbus	x				In de voordeur.
(voordeur)bel	x				
veiligheidssloten	x				Voor zover aanwezig.
alarminstallatie				x	
zonwering buiten	x				Elektrisch bedienbaar zonnescrm over lichtstraat, elektrisch bedienbare screen grote slaapkamer 1 ^e etage achterzijde, handmatig bedienbare screen slaapkamer 1 ^e etage voorzijde.
zonwering binnen	x				Luxaflex keuken en badkamer.
gordijnrails/gordijnroeden	x				
gordijnen	x				

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
vitrages	x				
losse horren/rolhorren				x	
rolgordijnen	x				
vloerbedekking/linoleum	x				
parketvloer	x				Woonkamer.
laminaatvloer	x				Grote slaapkamer 2 ^e etage.
PVC / kurkvloer				x	
warmwatervoorziening, te weten: via combi-ketel	x				
c.v. met toebehoren	x				
thermostaat	x				
(voorzet-)open haard				x	
toebehoren bij open haard				x	
kachels				x	
voorzetramen				x	
keukenblok met bovenkasten inkl. verlichting	x				
gasfornuis met dubbele oven	x				
afzuigkap	x				
koelkast	x				
diepvriezer					
magnetron	x				

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
vaatwasser	x				
inbouwverlichting				x	
opbouwverlichting	x				
dimmers				x	
kasten(wanden)	x				
spiegelwanden				x	
losse kasten	x				
legplanken/schappen	x				Incl. de stellingrekken in de schuur.
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 Tonselsedreef 319 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?	Nee, het huis is de laatste jaren verhuurd geweest. De zgn. "geen zelfbewoningsclausule" zal dan ook worden opgenomen in de koopakte. <i>Geen zelfbewoningsclausule.</i> <i>"Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte de laatste jaren niet zelf feitelijk heeft bewoond en 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. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de gevolgen van deze clausule"</i>
4. Op welke datum en bij welke notaris is de eigendomsakte verleden?	Op 30 oktober 2001 bij Mr. E.J. de Jonge, notaris te Harderwijk (De Jonge & 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?	Normale zaken. Zie 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 burenen.) Zo ja, welke?	Nee.
7.	Is de woning geheel of gedeeltelijk aan anderen in gebruik gegeven of verhuurd?	Ja, zie ook vraag 3.
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?	Voor zover bekend niet.
10.	Van wie zijn de erfafscheidingen (de schuttingen en hekjes) op de grens met de burenen?	Gezamenlijk eigendom.
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 van de woning.
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 burens of dat u mogelijk anderszins grond van de burens 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?	2002.
-----	--	-------

24.	Is er nadien ingrijpend verbouwd. Zo ja, wanneer?	Nee. De uitbouw is meegenomen tijdens de bouw.
25.	Wat is de bouwaard van de woning?	Vloeren: betonvloeren. Binnenwanden: gips of gelijkwaardig. Buitengevels: stenen spouwmuren. Dak: Beschoten kap met pannen gedekt.
26.	En van de bijgebouwen?	De berging: enkelwandig hout met een betonvloer en een golfplaten dak. Achterwand van deels halfsteens metselwerk.
27.	Zijn er in de bijgebouwen bijzondere voorzieningen (gas, water, elektra, isolatie o.i.d.)?	De berging is v.v. 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, voor zover ons 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 gebruikssporen? Maar zowel de keuken, de badkamer en het toilet dateren van de bouw, zijn ruim 20 jaar oud en dus economisch gezien afgeschreven.
37.	Heeft u last van (dak- of andere)lekkages (gehad)?	Ja, bij de uitbouw. Het bleek dat het lood niet goed ingevoegd was. Dit is destijds verholpen.

Elektrische installatie

38.	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	6
39.	Zijn deze alle aangesloten?	Ja.
40.	Is er daarnaast een speciale groep voor elektrisch koken aangesloten?	Ja, de 7 ^e .
41.	Beschikt uw woning naast de eerdergenoemde voorzieningen over zgn. "krachtstroom"?	Nee.
42.	Is/zijn er ook (een) aardlekschakelaar(s)? Zo ja, hoeveel?	Ja, 2 stuks.
43.	Heeft u zonnepanelen? Zo ja, hoeveel?	Ja, er liggen 11 zonnepanelen op het dak.
44.	Wanneer zijn deze aangebracht?	In augustus 2022.
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.)	Nee. Wel goed om te melden: diverse wandcontactdozen en schakelmateriaal zijn beschadigd.
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 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 Vaillant combi-ketel. Waarschijnlijk van ca. 2012, de ketel is dus economisch gezien afgeschreven.
53.	Is er een onderhoudscontract en zo ja, bij wie?	Ja, bij de firma Urbach installatietechniek uit Ermelo.
54.	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	2024.
55.	Dient de installatie vaak te worden bijgevuuld?	Nee.
56.	Zijn er radiatoren/vertrekken die niet warm worden?	Nee.
57.	Hoe is de warmwatervoorziening van de woning geregeld?	Via de combi-ketel. Er is ook een Agpo boiler. Wij weten echter niet of deze nog functioneert.
58.	Wordt er voor de verwarming en/of de warmwatervoorziening ook gebruik gemaakt van andere energiebronnen (zon-daglicht-, windenergie, o.i.d.)?	Aan de voorgevel zijn tijdens de bouw photo voltaïsche cellen aangebracht. Destijds werd ons verteld dat deze zonlicht omzetten in bruikbare elektriciteit. Wij hebben geen idee of deze nog werken.

Schilderwerk

59.	Wanneer is er voor het laatst aandacht besteed aan het buitenschilderwerk?	In 2020.
60.	Is dat toen helemaal gedaan of was er sprake van bijwerken?	Helemaal.

61. En is dat toen door een professioneel bedrijf gedaan? Ja.

Platte daken

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

Keukeninrichting

64. Wat is de leeftijd van de keukeninrichting? 2002.
65. Is de apparatuur ook van die datum? Zo nee, dan graag een specificatie. Ja.
66. Werkt alle apparatuur naar behoren? De koelkast heeft een aantal beschadigingen.
67. Wat zijn de merken van de diverse apparaten? Het gasfornuis met de dubbele oven is van Boretti, de overige apparatuur is van Siemens.

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, de woning is voorzien van HR++ glas.
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)? Voor zover bekend niet.

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.

- | | | |
|-----|---|--------|
| 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? | 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. Het is juist een fijne en rustige woonomgeving met de winkels 'om de hoek'!
86.	Hoe is de parkeervoorziening in de directe omgeving?	Hééééél goed! Er is volop parkeergelegenheid 'voor de deur'.
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?	Ca. 5-7 minuten lopen.
89.	En op welke afstand liggen de winkels?	Ca. 3-5 minuten lopen.
90.	Hoe ver is het naar het station NS?	Ca. 10 minuten fietsen.
91.	En naar de op- en afrit van de snelweg?	Ca. 5 autominuten.

Vaste lasten

92.	Wat is het bedrag van de momenteel geldende W.O.Z.-beschikking?	€ 433.000,-
93.	Wat is de peildatum van de W.O.Z.-taxatie?	1 januari 2024
94.	Hoe hoog is de laatste aanslag van de Onroerende Zaakbelasting op <u>jaarbasis</u> ?	€ 431,27
95.	Wat dient u aan watersysteemheffing te betalen <u>per jaar</u> ?	€ 90,50
96.	Hoeveel bedraagt het rioolrecht (<u>jaarbedrag</u>)?	€ 177,00
97.	Bij welk nutsbedrijf neemt u elektriciteit af?	Energiedirect
98.	En door wie wordt aan u gas geleverd?	Energiedirect
99.	Welke voorschotbedragen betaalt u <u>per maand</u> voor gas en elektra?	€ 160,-

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, m.u.v. 1 raam aan de voorzijde en het slot van de meterkast is defect. Eigenlijk dient al het interne deurbeslag nagelopen te worden.
102.	Ligt er ergens onder de huidige vloerbedekking een laminaat-, parket- tegel- of andere vloer?	Ja, onder het tapijt in de hal liggen nog oude vloertegels.
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 in de grote bergruimte.
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?	Nee.

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?
- Nu de huurders de woning hebben verlaten is het tijd om het huis te verkopen. Daarbij realiseren wij ons dat nieuwe eigenaren het pand op alle onderdelen gaan moderniseren. In de basis is het een goed gebouwd huis.
- Wij hebben hier in het verleden samen met onze kinderen heel fijn gewoond.
Het is namelijk een kindvriendelijke buurt met winkels, scholen en speelveldjes vlakbij!
- Ook de ruime parkeervoorzieningen hebben wij altijd als groot pluspunt ervaren.
-
-

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 € 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 € 200,-- 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 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 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.

Vorbehoud 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 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.

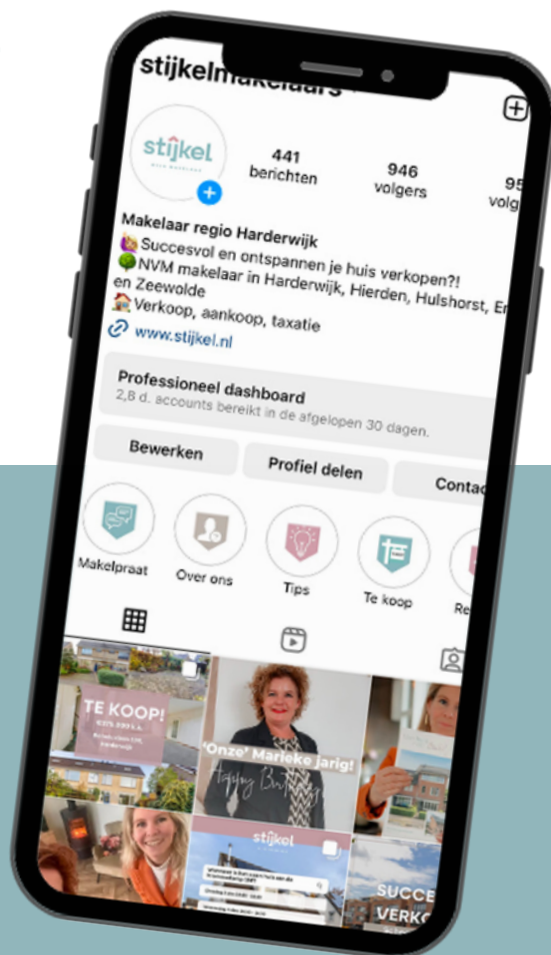
Volg je ons al op de socials?



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