

Van huis
naar *thuis!*

stijkel
MIJN MAKELAAR



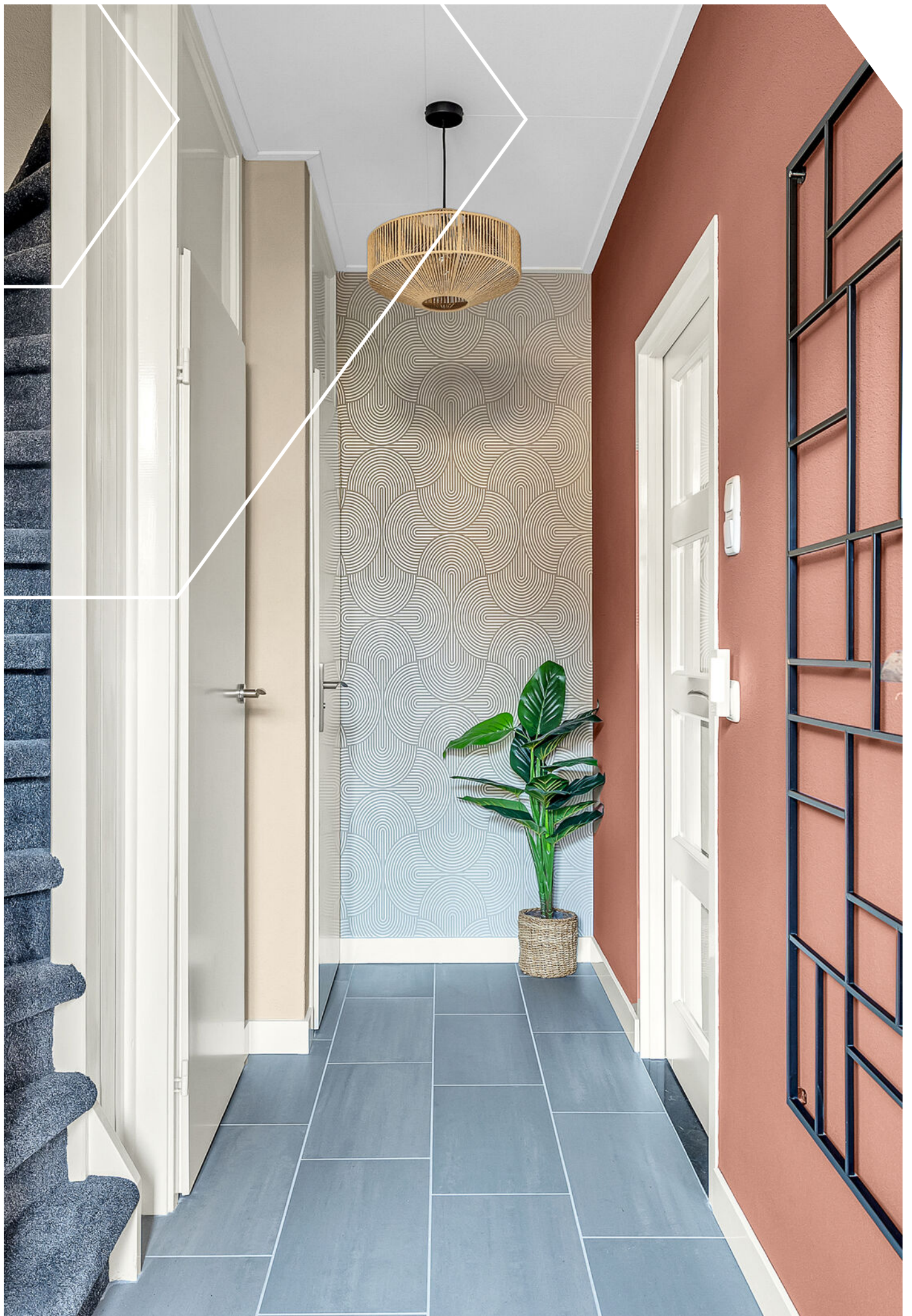
Beneluxlaan 140
Harderwijk

Vraagprijs
€ 550.000,- k.k.



Kom snel
binnenkijken!

Voel je thuis
bij **Stijkel**



➤ Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

127 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

303 m²

INHOUD

458 m³

TUINLIGGING

Zuid

AANTAL KAMERS

5, waarvan 3 slaapkamers

BOUWJAAR

1972

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

LOCATIE

**aan rustige weg, in woonwijk, beschutte
ligging**

Energie label A



Omschrijving

INSTAPKLAAR, STIJLVOL EN ZÓ TE BETREKKEN
(ENERGIELABEL A).

Hier gaat een makelaarshart sneller van kloppen... Deze modern verbouwde hoekwoning met een woonoppervlak van ca. 127 m² en een EXTRA ROYAAL PERCEEL van maar liefst 303(!) m², voelt meteen als thuis: licht, ruim en tot in de puntjes afgewerkt.

BEGANE GROND: HET HART VAN HET HUIS.

Stap binnen in de fonkelnieuwe (2025!) leefkeuken die werkelijk een 'lust' voor het oog is. Net even anders dan andere woningen in deze buurt; de keuken is namelijk verplaatst naar de voorzijde van het huis. Volop werk- en kastruimte zorgen in combinatie met het vele daglicht voor een keuken waar menig kookliefhebber van gaat watertanden. De keuken is strak en tijdloos, heeft een losstaand ladenblok en complete inbouwapparatuur, namelijk een:

- Inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigstelsysteem,
- Oven + combimagnetron,
- Koel-vriescombinatie,
- Vaatwasser

Van alle gemakken voorzien dus en ideaal voor iedereen die van koken én gezellig samenzijn houdt.

De hele begane grond heeft in 2025 een nieuwe vloerafwerking gekregen. In de hal een mooi neutrale tegel en in de keuken, woonkamer en eetkamer een modern PVC. De voormalige plek van de keuken heeft nu de functie van eetkamer gekregen.

**Prachtig afgewerkt
en
tot in de puntjes
verzorgd**

Heel knus en gezellig, ideaal voor de etentjes, borrel- en spelletjesmomenten. Strakke wand- en plafondafwerking, fraai wandpaneel met televisieaansluiting, openslaande deuren naar de aangebouwde veranda in de tuin, comfortabele airconditioning — alles klopt. Hadden we al gezegd dat dit huis tot in de puntjes is afgewerkt?

BOVEN: COMFORT EN RUST.

Op de eerste verdieping vind je strak afgewerkte kamers en een royale, in 2013 vernieuwde badkamer met douche, wastafelmeubel, tweede toilet en designradiator. Veel daglicht, veel comfort. Al met al een heerlijke ruimte. Door het verplaatsen van deze badkamer naar een van de slaapkamers is de voormalige badkamer nu een hele praktische wasruimte geworden. Er is plek voor zowel de wasmachine als de droger en er is een wastafel aanwezig voor de hand- of inweek-wasjes. Door het aanwezige raam is er daglichttoetreding en kan er op een natuurlijke manier geventileerd worden. Wel zo prettig!

➤ Omschrijving

Verder vind je op de eerste verdieping 2 slaapkamers; elk met een eigen karakter en strakke afwerking. De 'master bedroom' is ruim en licht en voorzien van airconditioning. De tweede slaapkamer biedt ook genoeg plek voor een tweepersoonsbed maar kan net zo goed dienst doen als een kinder-, werk- of logeerkamer. Alle ramen en kozijnen op deze verdieping zijn trouwens vervangen voor fraaie kunststof exemplaren. De ramen hebben allemaal inzethorren en aan de achterzijde zijn elektrisch bedienbare screens aangebracht.

VIA EEN VASTE TRAP BEREIKEN WE DE TWEEDE VERDIEPING.

Hier kom je eerst op een royale voorzolder met een dakraam en veel bergruimte. Vervolgens stap je de verrassend grote en lichte slaapkamer binnen. Voorheen waren dit twee aparte kamers, maar door ze samen te voegen en de aanwezigheid van zowel aan de voor- als aan de achterzijde een dakraam, is er één prachtige ruimte ontstaan – ideaal als 3e slaap-, werk- of speelkamer.



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

Natuurlijk zijn ook hier de vloer, wanden en plafonds strak afgewerkt, zodat alles perfect in lijn is met de rest van de woning. O ja, ook hier is een 'eigen' airco-unit aanwezig — voor zowel koelen als verwarmen. Wel zo comfortabel...

VERBETERD EN VERDUURZAAMD.

In de afgelopen jaren is o.a.:

- alle elektrabedrading en de meterkast vernieuwd en uitgebreid
- het dak voorzien van nieuwe dakpannen én 12 zonnepanelen (2022)
- de vloer na-geïsoleerd in 2023
- de airco installatie aangebracht met op elke verdieping een eigen unit
- de schuur uitgebouwd en aan de tuinzijde voorzien van een fraaie afwerking met potdekselwerk
- de veranda aangebouwd

Kortom: instap-klaar en tot in de puntjes verzorgd!

➤ Omschrijving

PERCEEL EN LIGGING.

Doordat de huidige eigenaren een groot stuk grond hebben kunnen aankopen, is er nu een gigantisch ruim perceel van 303 m². En dat is fantastisch! Er is daardoor genoeg plek voor de extra grote schuur en de gezellige veranda, maar ook is er nog volop ruimte voor bijvoorbeeld speeltoestellen voor de kinderen of een eigen moestuin. De ligging op het zuiden is daarbij voor veel mensen een bijkomend voordeel.

De woning vind je aan het begin van een woonhofje in de groene en ruim opgezette wijk Slingerbos. Hier kun je fijn en rustig wonen in een kindvriendelijke buurt, op loopafstand van (basis)scholen, sportvelden en het NS station. Uitvalswegen vind je om de hoek. Ideaal!

Wil je zó kunnen verhuizen en direct genieten?

Bel ons voor een bezichtiging — we laten je graag zien hoe dit huis in het echt voelt.

**De wijk Slingerbos
staat bekend om de
ruime opzet en
het vele
'volwassen' groen**

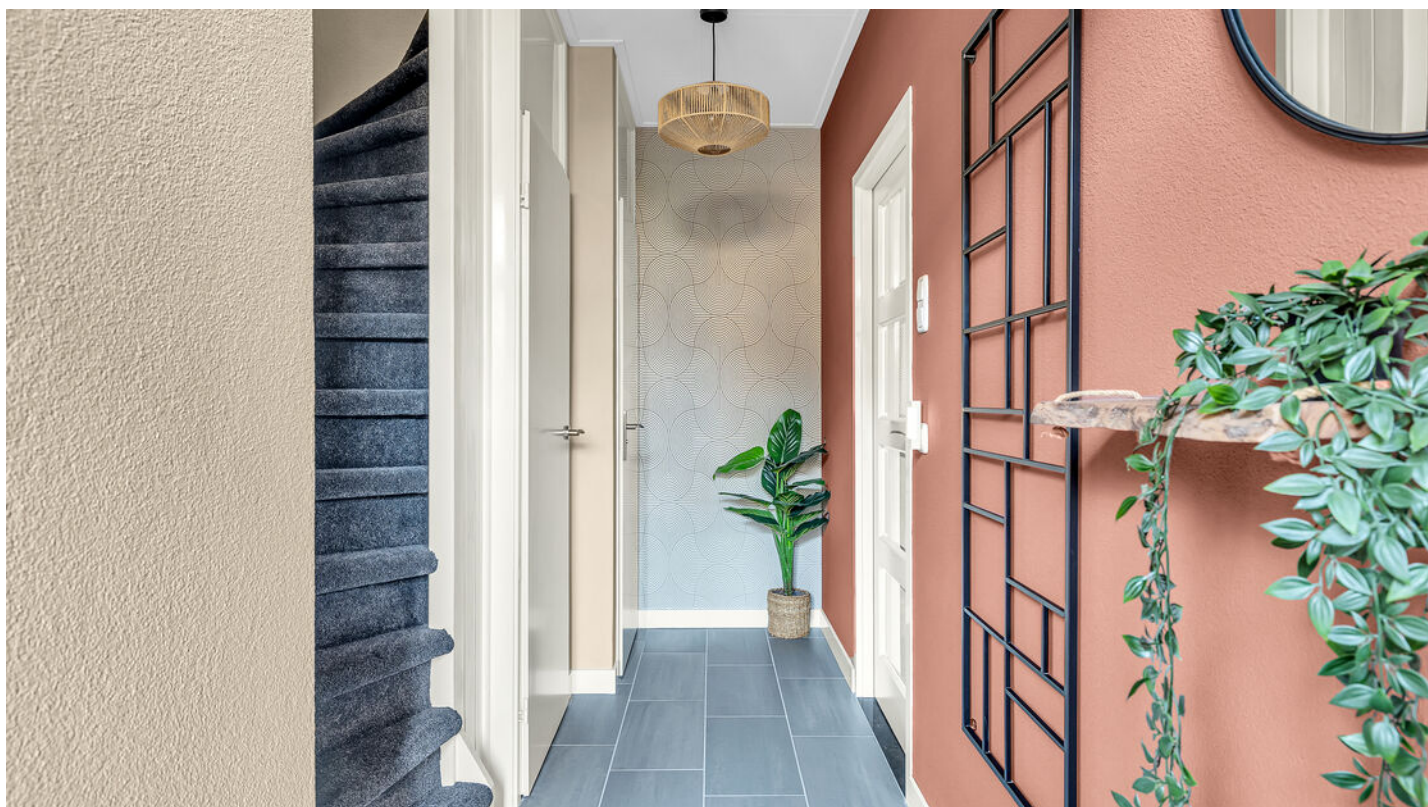
INDELING:

Begane grond: entree, royale hal met garderoberuimte, trapopgang, trapkast, modern afgewerkt toilet, grote leefkeuken met apparatuur, gezellige zithoek met openslaande deuren naar te tuin, eetkamer

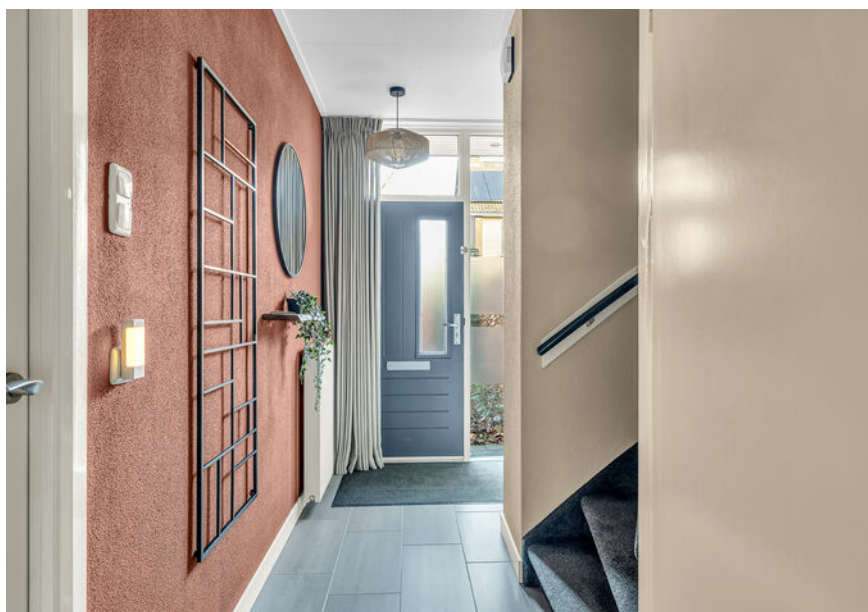
1e etage: overloop, 2 grote slaapkamers, fris ingerichte en lichte badkamer, afzonderlijke wasruimte met wastafel, kastruimte en designradiator

2e etage: voorzolder met bergruimte, mega grote 3e slaapkamer met bergruimte





Modern en fris
afgewerkte
hal en toilet







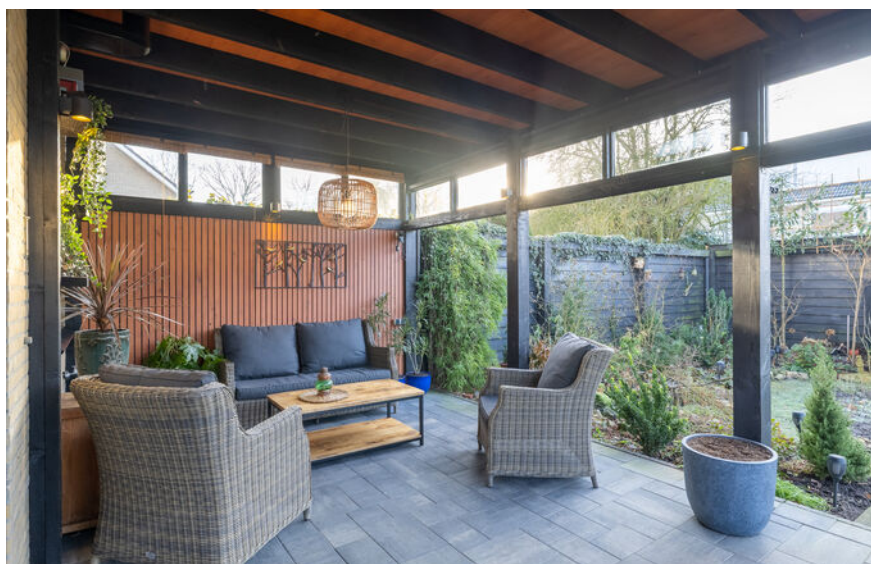




Gezellige,
knusse
eetkamer en
openslaande
deuren naar
de veranda







Een heerlijke
veranda waar je
al vroeg in het
seizoen lekker
buiten kunt
zitten





















**Rustige
ligging aan een
autoluw
en
kindvriendelijk
hofje**



Plattegrond



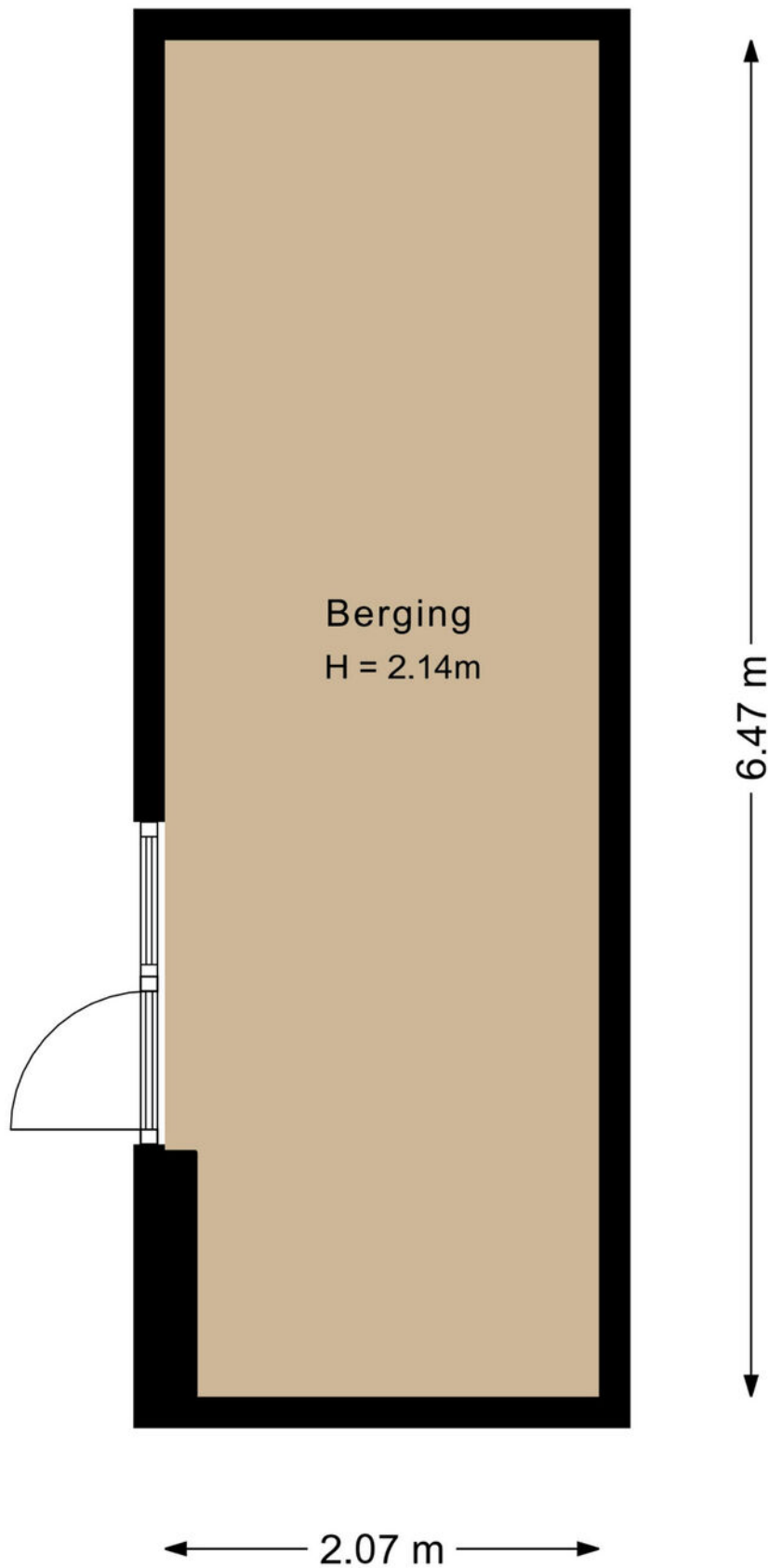
Plattegrond



Plattegrond



➤ Plattegrond

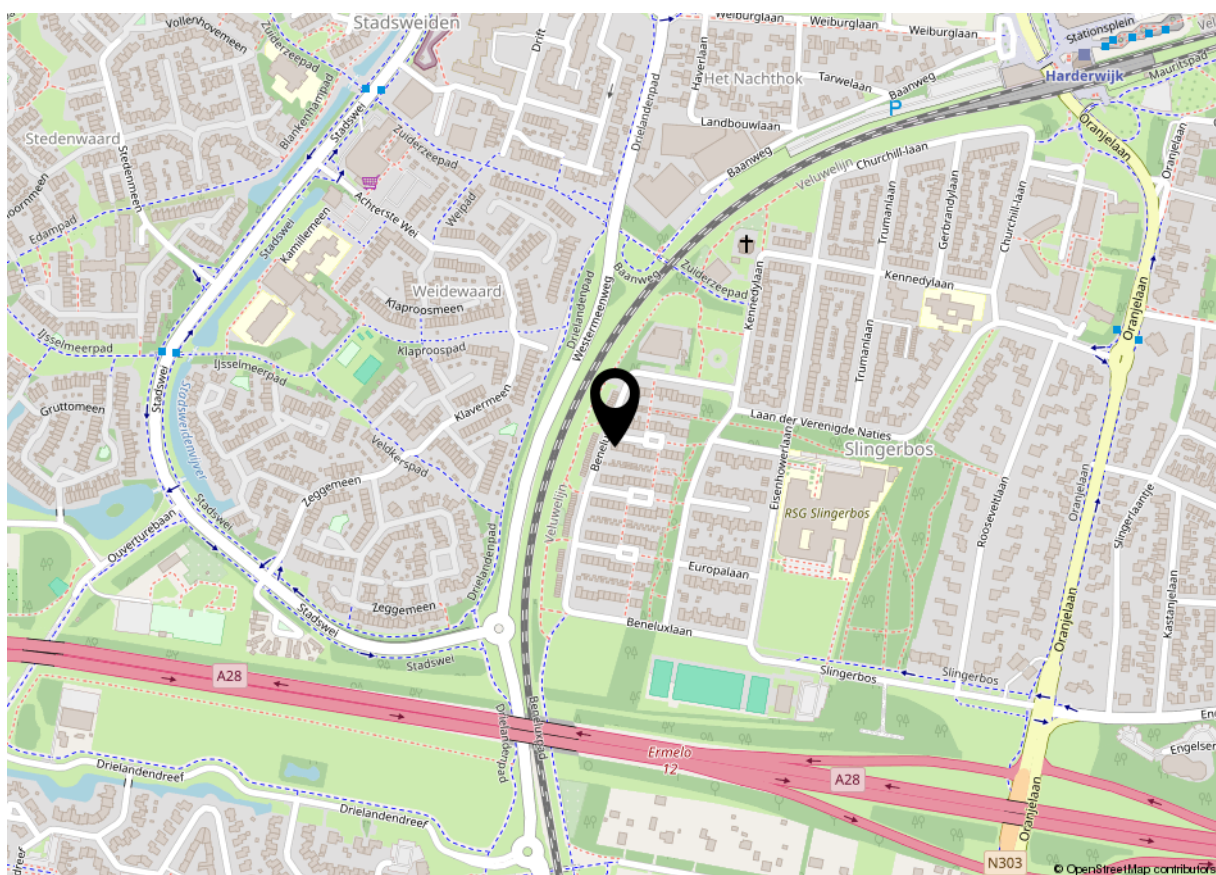
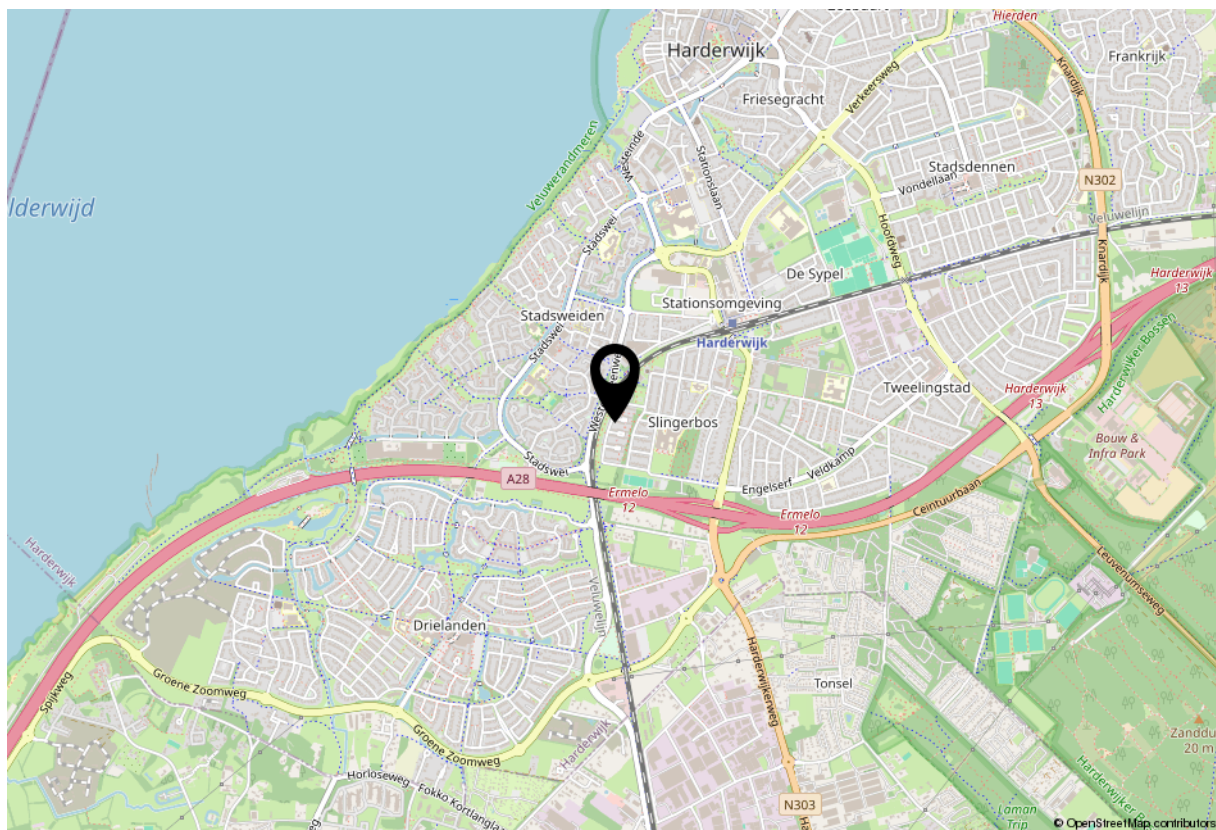


Uw referentie: Beneluxlaan 140



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
259551375

Datum registratie
28-10-2025

Geldig tot
21-10-2035

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	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	4095 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



20,8 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Beneluxlaan 140
3844AN Harderwijk
BAG-ID: 0243010001375726

Detailaanduiding

Bouwjaar 1972
Compactheid 1,74
Vloeroppervlakte 131m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

J.G.N.M. Klouwer

Vakbekwaamheidsnummer

1551.8265.3175

Certificaathouder

Label-UP Advies B.V.

Inschrijfnnummer

EPG2024-28W

KvK-nummer

92917410

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



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

Lijst van zaken

behorende bij het perceel Beneluxlaan 140 te Harderwijk

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
tuinaanleg, bestrating, erfafscheiding	x				Inclusief 3x regenton, 1x waterornament, 2x mini vijver (allen incl. pomp), tuinslangenbox en zaairekken groentetuin.
buitenverlichting	x				Naast de voordeur (de spotjes in de luifel bij de voordeur zijn niet aangesloten), wandspots veranda en Solar lamp tegen paal van veranda.
tuinhuisje/buitenberging	x				
broeikas				x	
vlaggenmasthouder	x				
voet droogmolen	x				
antenne				x	Glasvezel.
brievenbus	x				In de voordeur.
(voordeur)bel	x				
veiligheidsslots	x				Voor zover aanwezig.
alarminstallatie		x			De hond.... 🐕
zonwering buiten	x				Elektrisch bedienbare screens 1 ^e etage achter en de bamboe rolgordijnen in de veranda.
zonwering binnen	x				Plissé gordijnen in keuken en in de kunststof ramen op de 1 ^e etage
gordijnrails/gordijnroeden	x				

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
gordijnen		x			
vitrages		x			
losse horren/rolhorren	x				5 inzethorren t.b.v. de kunststof ramen.
rolgordijnen	x				Verduisteringsgordijnen 3 dakramen op zolder.
vloerbedekking/linoleum	x				
parketvloer massief/fineer				x	
laminaatvloer	x				Slaapkamer 1 ^e etage achter en zolderkamer.
PVC vloer	x				Begane grond (2025!).
warmwatervoorziening, te weten: via combi-ketel	x				
c.v. met toebehoren	x				
klokthermostaat	x				
(voorzet-)open haard				x	
toebehoren bij open haard				x	
kachels		x			Warmtepaneel eetkamer.
voorzetramen				x	
keukenblok met bovenkasten inkl. verlichting	x				
kookplaat inductie	x				
afzuigsysteem	x				geïntigreerd in kookplaat.
koel-/vriescombi	x				

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
oven	x				
combimagnetron	x				
vaatwasser	x				
inbouwverlichting	x				
opbouwverlichting		x			M.u.v. badkamer, voorzolder en spotjes zolderkamer.
kasten(wanden)	x				Div. exemplaren op de voorzolder.
losse kasten		x			In de schuur: blijven achter.
legplanken/schappen	x				Op diverse plaatsen. Ook de wandplanken (Ikea) en de plank onder de kapstok blijven achter. De planken/schappen op de slaapkamer 1 ^e etage achter gaan mee.
wastafels met accessoires	x				
toiletaccessoires	x				
badkameraccessoires	x				
rookmelders	x				Meerdere exemplaren en een CO2 melder.
handdoek rek, kasten en werkblad	x				In de wasmachine ruimte.
t.v. steun plafond slaapkamer voor	x				
werkbank + planken erboven	X				Schuur.
Bijzondere opmerkingen:					

Informatielijst

behorende bij het perceel Beneluxlaan 140 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?	Voor wat betreft de woning met ondergrond op 3 januari 2013 bij OMVR notarissen te Harderwijk (thans De Jonge & Smit notarissen). Het extra stuk tuingrond op 15 februari 2013 bij Van Dijk De Jongh notarissen in Dronten.
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. O.a. het recht van overpad etc. Zie ook beide bewijzen van eigendom. NB: De eigendomsbewijzen liggen ter inzage bij de makelaar.
6. Zijn er nog andere aanvullende notariële of onderhandse aktes opgesteld of anderszins afspraken gemaakt met betrekking tot het perceel, nadat u eigenaar/gerechtigde bent geworden? (Denkt u daarbij ook aan eventuele mondelinge afspraken met burenen.) Zo ja, welke?	Zie vraag 4.
7. Is de woning geheel of gedeeltelijk aan anderen in gebruik gegeven of verhuurd?	Neen.

8.	Zijn er momenteel procedures gaande met betrekking tot de woning of zijn die mogelijk in de nabije toekomst te verwachten?	Neen.
9.	Hebben uw directe burens 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 burens?	Van ons.

Publiekrechtelijke informatie

11.	Is er in het kader van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, ruilverkaveling en/of onteigening iets bijzonders over het perceel te melden?	Neen.
12.	Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven?	Neen.
13.	Is er mogelijk sprake van aanwijzing van het perceel of de omgeving als gemeentelijk monument, Rijks-monument of zgn. "Beschermd Stadsgezicht"?	Neen.
14.	Zijn er zgn. "beeldbepalende" elementen aangewezen door de overheid (beschermde bomen o.i.d.)?	Neen.
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.?	Neen.
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)?	Neen.

- | | |
|--|---|
| 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? | De Provincie Gelderland is gestart met een verkenning naar de Veluwelijn. Dit is de spoorlijn tussen Amersfoort en Zwolle. Onderdeel van de verkenning is de vraag of er 2 keer per uur intercity's kunnen gaan rijden tussen Amersfoort (Schothorst), Nijkerk en Harderwijk. Om dit mogelijk te maken is een derde spoor bij Harderwijk nodig. Voor verdere info verwijzen wij u naar www.harderwijk.nl |
| 21. Kloppen de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen? (Theoretisch is het mogelijk dat een gedeelte van uw pand of schutting gebouwd zou zijn op grond van de 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?) | Neen. |

Technische staat

- | | |
|--|-------|
| 23. Wat is het oorspronkelijk bouwjaar van de opstallen? | 1972. |
|--|-------|

24.	Is er nadien ingrijpend verbouwd. Zo ja, wanneer?	Ja. Vanaf dat wij het pand hebben gekocht hebben wij in: 2013: - de c.v.-ketel vervangen - de badkamer verplaatst en opnieuw ingericht - de bestaande schuur uitgebouwd 2018: - de voormalige 'dichte' keuken 'open' gemaakt door een stalen balk te 2020: - veel kozijnen en ramen vervangen voor kunststof exemplaren 2022: - het dak laten renoveren met nieuwe dakpannen - 12 zonnepanelen laten installeren 2023: - de vloer laten na- isoleren met BASF Elastospray - de airco's (3 stuks) laten plaatsen - de veranda aangebouwd 2024: - de schuur geïsoleerd 2025: - de keuken verplaatst naar de voorkant van het huis en vernieuwd - de vloer in de hal, de woonkamer en de keuken vernieuwd.
25.	Wat is de bouwaard van de woning?	Vloeren: betonvloeren. Binnenwanden: steen, gips of gelijkwaardig. Buitengevels: stenen spouwmuren. De tussenmuur met de burens: beton. Dak: beschoten kap met (nieuwe) pannen gedekt.
26.	En van de bijgebouwen?	De oorspronkelijke schuur is uitgebouwd, voorzien van een betonvloer (op zand), heeft halfsteensmuren met aan de tuinkant potdekselwerk en een plat dak gedekt met bitumen.
27.	Zijn er in de bijgebouwen bijzondere voorzieningen (gas, water, elektra, isolatie o.i.d.)?	De schuur is voorzien van elektra en isolatie (t.p.v. het dak, de achtergevel, en beide zijmuren).
28.	Zijn er de laatste jaren grote reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	Normaal onderhoud. Zie ook vraag 24.
29.	Zijn er mogelijk nog bepaalde garanties (bijv. keukenapparatuur, c.v.-ketel) overdraagbaar aan de koper?	Alle eventueel aanwezige garanties gaan uiteraard over naar een koper.

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?	Voor zover bekend niet.
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)	Toen wij het huis kochten stond onderstaande informatie in de verkoopbrochure. Wij geven deze informatie nu daarom door: “De vloeren zijn van het <u>type</u> Kwaaitaal (waarschijnlijk is het <u>merk</u> Flevo. Bij Flevo-vloeren is indertijd niet de schadelijke chloride toegevoegd, welke momenteel bij Kwaaitaalvloeren tot betonrot leidt). Bij de visuele inspectie door een bouwkundig bureau van enkele woningen van dit complex zijn geen grote problemen aan de vloeren gevonden. Koper heeft uiteraard het recht om voor aankoop zelf onderzoek te laten uitvoeren naar de kwaliteit van de vloer van deze woning. Op grond daarvan en van deze informatie neemt de verkoper geen verantwoordelijkheid”.

Riolering

32.	Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering (stank, breuken, lekkage o.i.d.)? Zo ja, welke en wanneer? Hoe is dat opgelost?	Neen.
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?	Neen.
36.	Zijn er beschadigingen aan wastafels, het bad, de douchebak, toiletpotten, gootstenen, etc.?	Normale gebruikerssporen.
37.	Heeft u last van (dak- of andere)lekkages (gehad)?	Er is een lekkage bij de dakgoot achter waargenomen.

Elektrische installatie

38.	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	11.
39.	Zijn deze alle aangesloten?	Ja.
40.	Is er daarnaast een speciale groep voor elektrisch koken aangesloten?	Ja, de 12 ^e .
41.	Beschikt uw woning naast de eerdergenoemde voorzieningen over zgn. "krachtstroom"?	Neen.
42.	Is/zijn er ook (een) aardlekschakelaar(s)? Zo ja, hoeveel?	Ja, 3 stuks.
43.	Heeft u zonnepanelen? Zo ja, hoeveel?	Ja, 12 exemplaren.
44.	Wanneer zijn deze aangebracht?	In 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.)	Ja, de hele groepenkast is vernieuwd en alle bedrading in het hele huis is vervangen.
47.	Is er ergens nog oude canvas bedrading (een soort katoen-achtige omwikkeling van de stroomdraden i.p.v. plastic) in de woning?	Neen.
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?	Ja, maar ik ben geschoold elektromonteur.
49.	Is er een oplaadpunt voor de elektrische auto aanwezig?	Neen.
50.	Zo ja, type oplaadpunt en is het oplaadpunt uw eigendom?	Neen.

Verwarming

51.	Hoe wordt de woning verwarmd (c.v. of losse kachels)?	Centrale verwarming middels radiatoren en 3x een airco-installatie voor koelen en verwarmen.
-----	---	--

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 Remeha combi-ketel van 2013.
53.	Is er een onderhoudscontract en zo ja, bij wie?	Neen.
54.	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	In 2024.
55.	Dient de installatie vaak te worden bijgevuuld?	Neen.
56.	Zijn er radiatoren/vertrekken die niet warm worden?	Neen.
57.	Hoe is de warmwatervoorziening van de woning geregeld?	Via de combi-ketel.
58.	Wordt er voor de verwarming en/of de warmwatervoorziening ook gebruik gemaakt van andere energiebronnen (zon-daglicht-, windenergie, o.i.d.)?	Nee, wel hebben we zonnepanelen t.b.v. elektrawinning.

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?	Er is niet heel veel buitenschildwerk meer want we hebben veel ramen en kozijnen vervangen voor kunststof. Wel vinden we zelf dat de daklijst hard aan een schilderbeurt toe is...
61.	En is dat toen door een professioneel bedrijf gedaan?	Nee.

Platte daken

62.	Is de dakbedekking van de platte daken wel eens vernieuwd of gerepareerd? Zo ja, dan graag een toelichting.	Van de schuur in 2013 vanwege de uitbouw destijds.
63.	Is dat toen door een professioneel bedrijf gedaan?	Ja.

Keukeninrichting

64.	Wat is de leeftijd van de keukeninrichting?	September 2025....(!).
65.	Is de apparatuur ook van die datum? Zo nee, dan graag een specificatie.	De inductiekookplaat met afzuiging en de koel-vriescombinatie wel. De vaatwasser is van 2019 en de magnetron en de oven zijn van 2013.
66.	Werkt alle apparatuur naar behoren?	Ja.
67.	Wat zijn de merken van de diverse apparaten?	Met uitzondering van de vaatwasser (Siemens) is alle apparatuur van Ikea.

Thermische isolatie

68.	Is de parterrevloer geïsoleerd? Zo ja, hoe?	Ja, in 2023 hebben wij de vloer laten na-isoleren door de fa. Van de Bunt isolatietechniek b.v. uit Putten.
69.	En de spouw? Zo ja, hoe?	Volgens opgave van de vorige eigenaar (en bevestigd door de fa. Van de Bunt) is deze in het verleden al eens na-geïsoleerd.
70.	Is er dakisolatie?	Ja, middels glaswol. Afgewerkt met gipsplaten.
71.	Beschikt de woning over dubbel glas en zo ja, waar?	Ja, overal. De kunststof ramen en kozijnen zijn 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)?	Neen.

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 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?	Neen.
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? Neen.
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 geleeegd, geschoond of verwijderd? Neen.
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? Voor zover bekend niet. Maar gezien het bouwjaar van de woning is de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal niet geheel uit te sluiten. De zogenaamde 'mogelijk asbest aanwezig clause' zal dan ook worden opgenomen in de t.z.t. op te maken koopakte. <i>Mogelijk asbest aanwezig clause: "In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. 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 één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper."</i>
82.	Blijft er in het pand "zeil" achter dat er al lag vóór 1980? Neen.
Ongedierte	

83. Heeft u wel eens last van ratten, muizen of ander ongedierte? Neen.

84. Is er aanleiding om rekening te houden met de aanwezigheid van al of niet actieve houtvernietigers (houtworm, boktor, knaagkevers, zwam o.i.d.)? Neen.

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 heerlijk rustig hofje in een kindvriendelijke woonwijk.

86. Hoe is de parkeervoorziening in de directe omgeving? Wij hebben parkeergelegenheid op eigen terrein en er zijn voldoende openbare parkeerplaatsen in de straat.

87. Is er een parkeervergunning nodig in uw straat of omgeving? Zo ja, wat zijn daarvan de kosten? Neen.

88. Waar is de dichtst bijzijnde basisschool? Ca. 500 meter.

89. En op welke afstand liggen de winkels? Da. 750 meter.

90. Hoe ver is het naar het station NS? Ca. 1000 meter.

91. En naar de op- en afrit van de snelweg? Ca. 800 meter.

Vaste lasten

92. Wat is het bedrag van de momenteel geldende W.O.Z.-beschikking? € 398.000,-

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 jaarbasis? € 396,41

95. Wat dient u aan watersysteemheffing te betalen per jaar? € 83,18

96. Hoeveel bedraagt het rioolrecht (jaarbedrag)? € 177,00

97. Bij welk nutsbedrijf neemt u elektriciteit af? Vattenfall

98.	En door wie wordt aan u gas geleverd?	Vattenfall
99.	Welke voorschotbedragen betaalt u <u>per maand</u> voor gas en elektra?	€ 100,-
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?	Onder de PVC vloer ligt nog oud 'blokjes' parket (m.u.v. de eetkamer).
103.	Zijn er bepaalde zaken in uw huis gehuurd of geleased? Zo ja, graag bijzonderheden opgeven	Neen.
104.	Waar is de wasmachineaansluiting?	In de voormalige douchecel op de 1 ^e etage.
105.	Zijn er onderhoudscontracten en/of garanties overdraagbaar aan de koper?	Neen.
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, onder de veranda. Deze is af te sluiten in de eetkamer.
108.	Is er mogelijk een eigen pompinstallatie voor bijv. het sproeien van de tuin. Zo ja, blijven de pomp en evt. verdere accessoires achter?	Neen.
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?	Neen.

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?
- Wij wonen hier al 13 jaar met heel veel plezier en hadden dan ook helemaal geen verhuisplannen.
- Maar toen kwam er ineens een prachtig en royaal appartement 'langs'. En; we zijn ervoor gevallen...
- Vandaar dat wij nu ons fijne huis te koop aanbieden. We hopen dat een nieuwe eigenaar met net zoveel plezier aan de Beneluxlaan 140 gaat wonen als dat wij hebben gedaan (en nog doen 😊).
-

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.

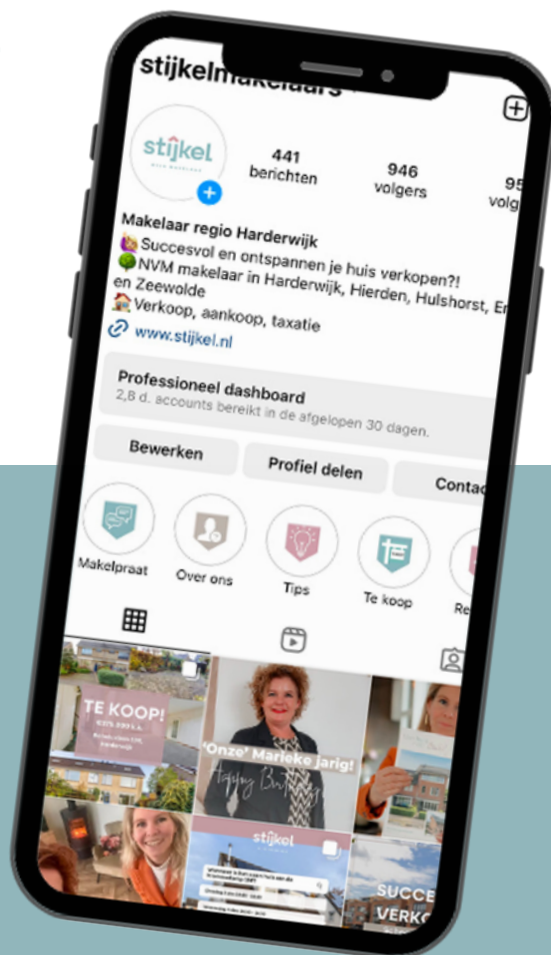
Volg je ons al op de socials?



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