

Van huis naar *thuis!*

stijkel
MIJN MAKELAAR



Westrak 52
Harderwijk

Vraagprijs
€ 365.000,- k.k.



Kom snel
binnenkijken!

Voel je thuis
bij **Stijkel**



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

101 m²

INHOUD

326 m³

LIGGING BALKON

zuidwesten

AANTAL KAMERS

4, waarvan 2 slaapkamers

BOUWJAAR

1978

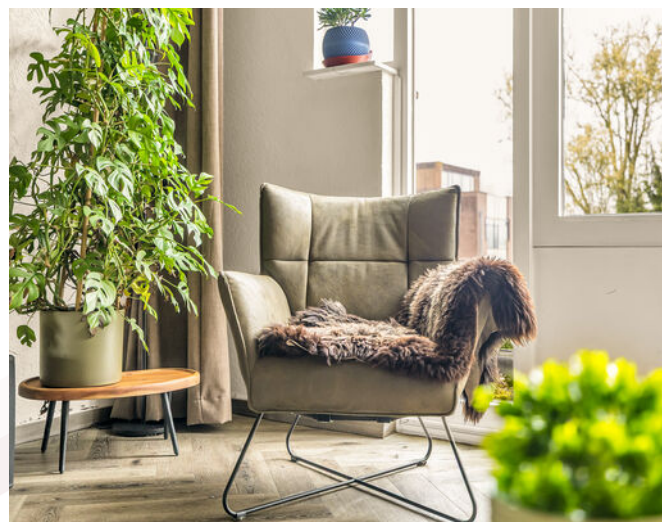
ISOLATIE

muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

LOCATIE

**aan een rustig woonhofje vlakbij alle
voorzieningen en de gezellige binnenstad**

EnergieLabel B



Omschrijving

De ruimte van een grote eengezinswoning gecombineerd met alle gemakken van een appartement. En de auto? Die stal je gewoon ideaal in je eigen CARPORT!

Hoe fijn kan wonen zijn?

Op korte afstand van het gezellige stadscentrum van Harderwijk, het NS station en het Wolderwijd ligt dit royale 4 kamerappartement met carport, berging en balkon.

Met een woonoppervlak van ca. 101 m² is er fantastische woonruimte die op een leuke en speelse manier is ingedeeld. Wat een leuk en compleet huis!

Op de 1e etage vinden we de voordeur die toegang geeft tot een ruime hal met garderobekast. Hiervandaan brengt een vaste trap ons naar de woonverdieping op de 2e etage.

Deze verdieping heeft een fraaie PVC vloer die in visgraatmotief is gelegd en doorloopt in alle ruimten. Gecombineerd met de gestuukte wanden geeft dit een rustige en strakke uitstraling.

Er is een royale eetkamer die middels de keuken afgescheiden is van de woonkamer. De eetkamer is lekker ruim waardoor een grote eettafel er zeker niet misstaat.

De keuken is in moderne kleuren uitgevoerd en voorzien van inbouwapparatuur. Via de keuken komen we in de woonkamer. Deze is net als de eetkamer ruim van afmetingen en biedt dus genoeg ruimte voor een fijne zithoek.

'Welkom thuis...'

De slaapetage bevindt zich op de 3e verdieping. Hier zijn 2 royale slaapkamers die allebei over kunststof dakramen beschikken. De ruime badkamer is voorzien van daglicht en uitgerust met een ligbad, een wastafelmeubel en een aansluiting voor de wasmachine.

Verder heel praktisch; Er is volop bergruimte aanwezig voor bijvoorbeeld de koffers, kerstspullen of andere zaken die je niet elke dag nodig hebt.

Het ruime balkon van bijna 8 m² is met een ligging op het zuid(-westen) een fantastische plek om tot rust te komen. Je kunt hier genieten met een goed boek en een kop koffie of thee, maar ook een mooi glas wijn of een (ijskoud) biertje zijn hier prima 'weg te krijgen'.

Barbecue aan en genieten maar!

➤ Omschrijving

Het appartement maakt onderdeel uit van een complex wat eind van dit jaar een grondige renovatie ondergaat. De plannen liggen klaar en de aannemer heeft de planning al rond.

Het appartement zelf wordt verwarmd via een combi-ketel van circa 2022 en de meterkast is in 2026 helemaal vernieuwd!

Kortom; Ben je op zoek naar een fris afgewerkt en speels ingedeeld huis op een centrale locatie in Harderwijk?

Kom dan eens kijken aan het Westrak 52.

Met recht een huis om in thuis te komen...



**101 m2 aan
woonoppervlak,
speels ingedeeld
over
3 verdiepingen**

Indeling:

1e etage:

entree met meterkast, grote garderoberuimte en trapopgang naar de 2e verdieping

2e etage:

overloop met grote bergkast, toilet met fonteintje, eetkamer met volop ruimte voor een grote eethoek, keuken met inbouwapparatuur, mooi royale woonkamer met volop privacy

3e etage:

overloop met inbouwkast en royale bergruimte, 2 grote slaapkamers, badkamer met ligbad, wastafelmeubel en wasmachineaansluiting

Vanaf de overloop is het heerlijke balkon (met goede zonligging) te bereiken

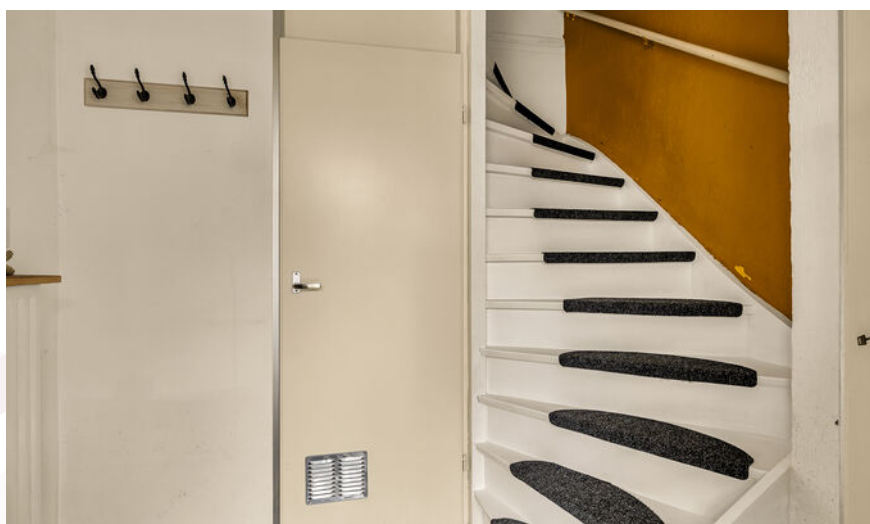


De entreepartij
is gelegen op
de 1e
verdieping van
het complex





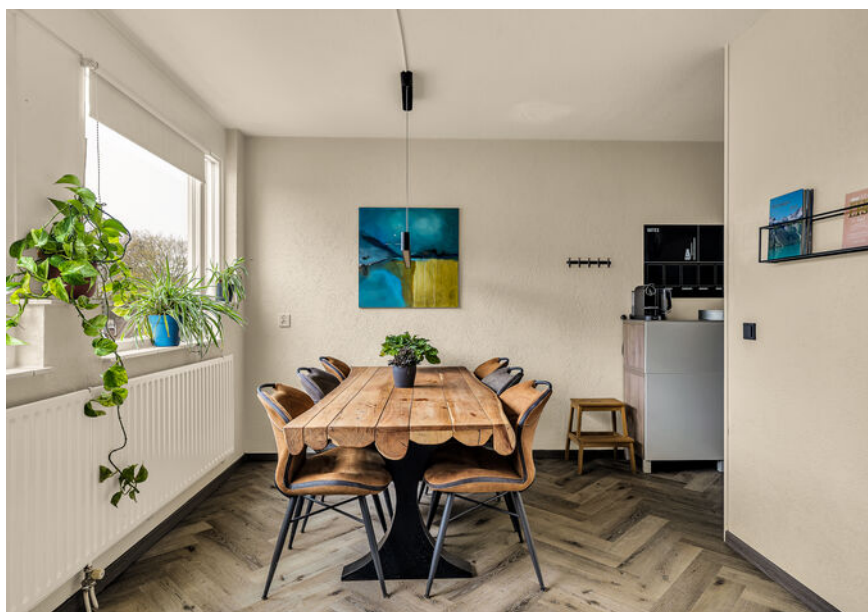
Via een hellingbaan
bereik je de 1e
verdieping.
Hier vind je de
voordeur en de
eigen
(fietsen)berging.







op de 2e
verdieping is de
woonetage te
vinden met een
leuke eetkamer, de
keuken en een
forse woonkamer







Tussen de
eetkamer en de
woonkamer
bevindt zich de
keuken









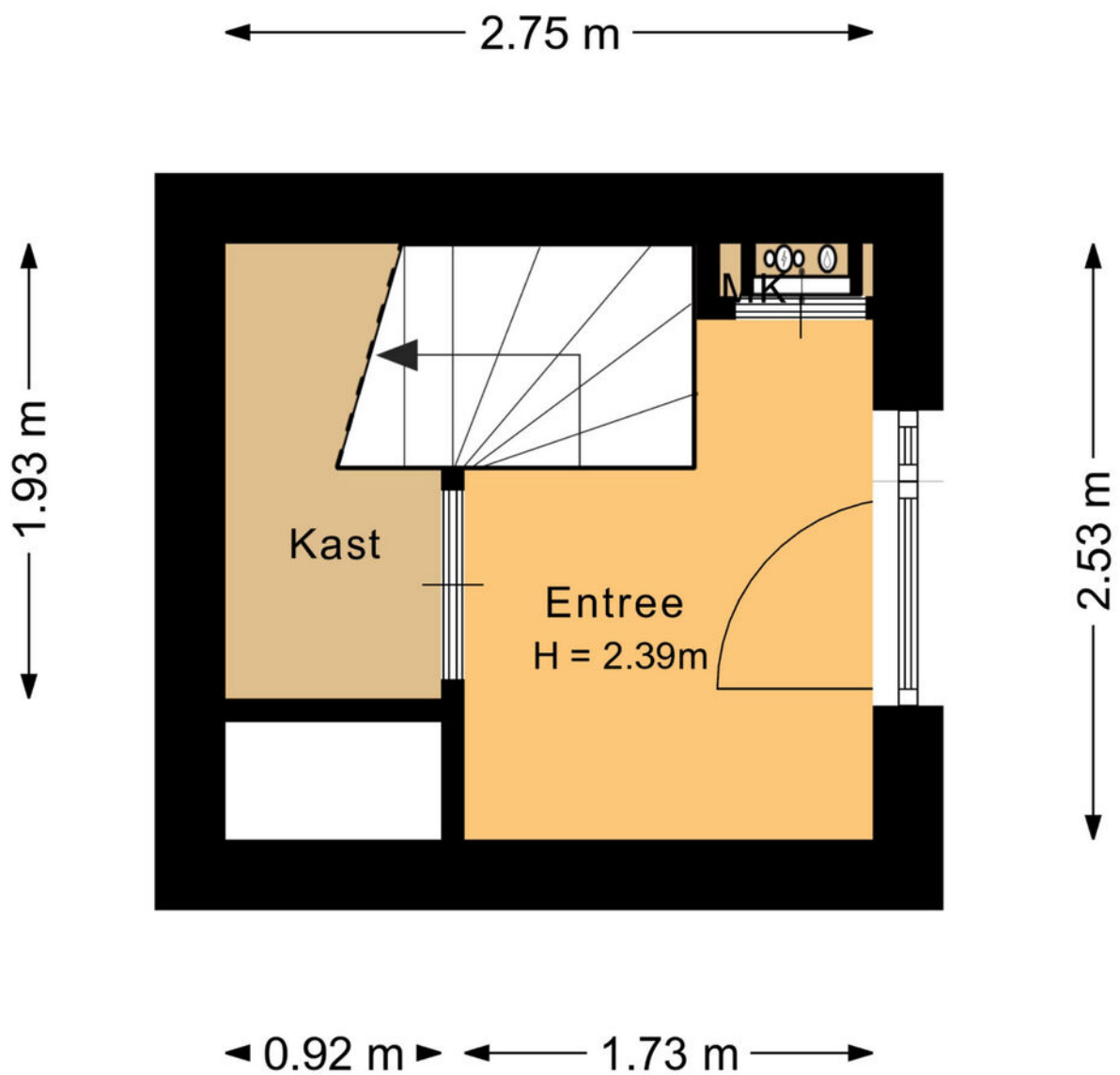




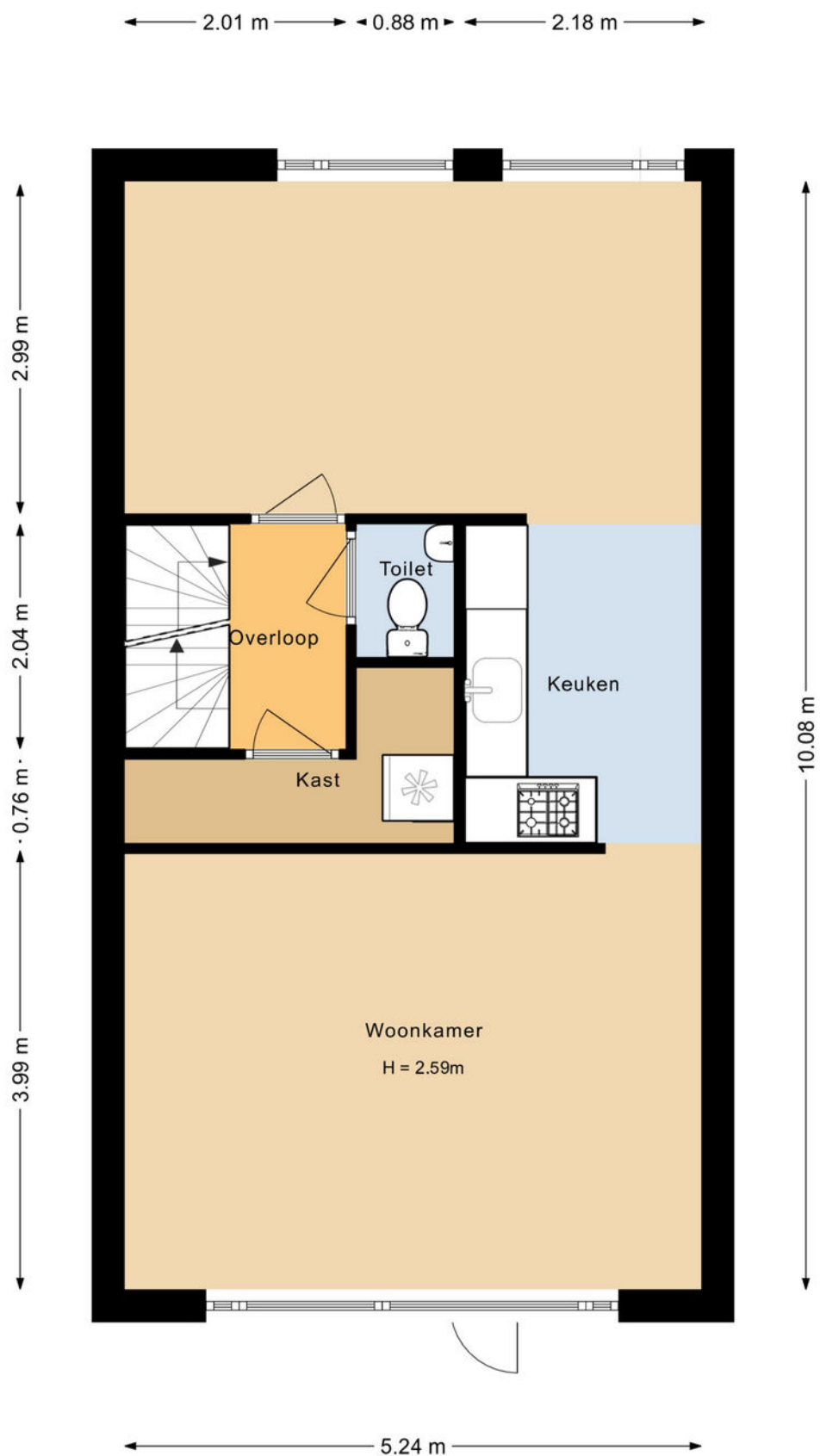




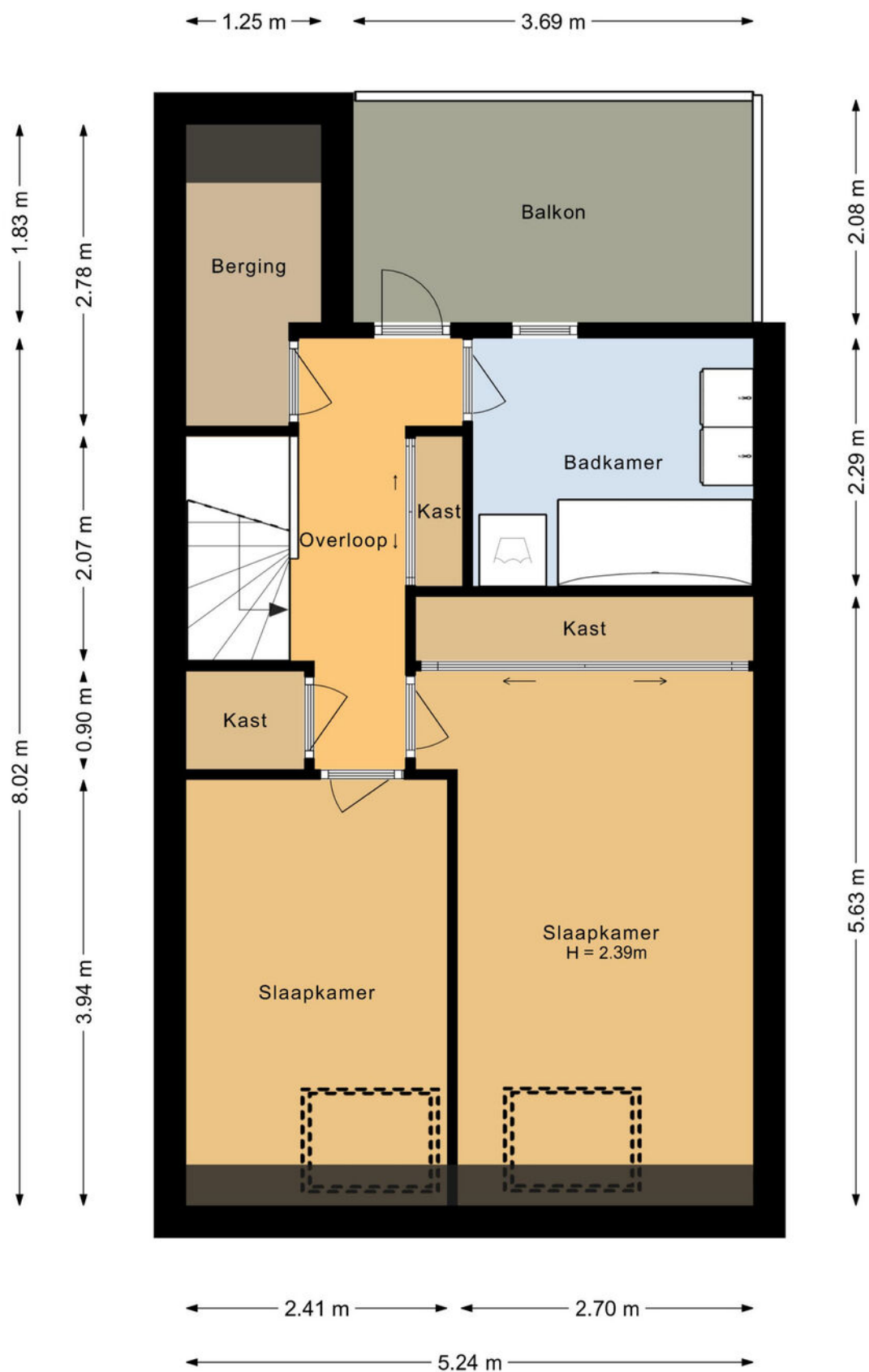
► Plattegrond



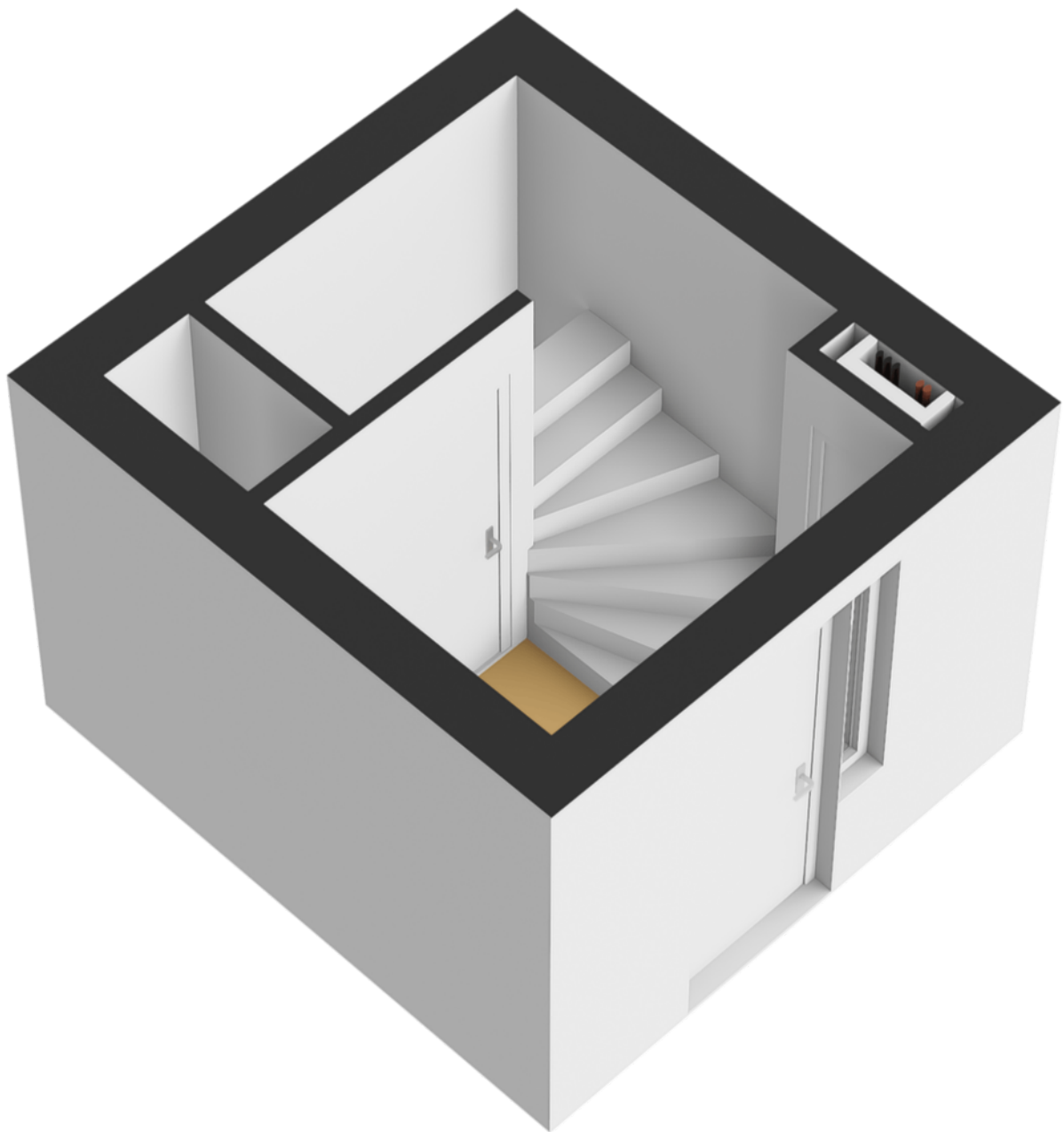
Plattegrond



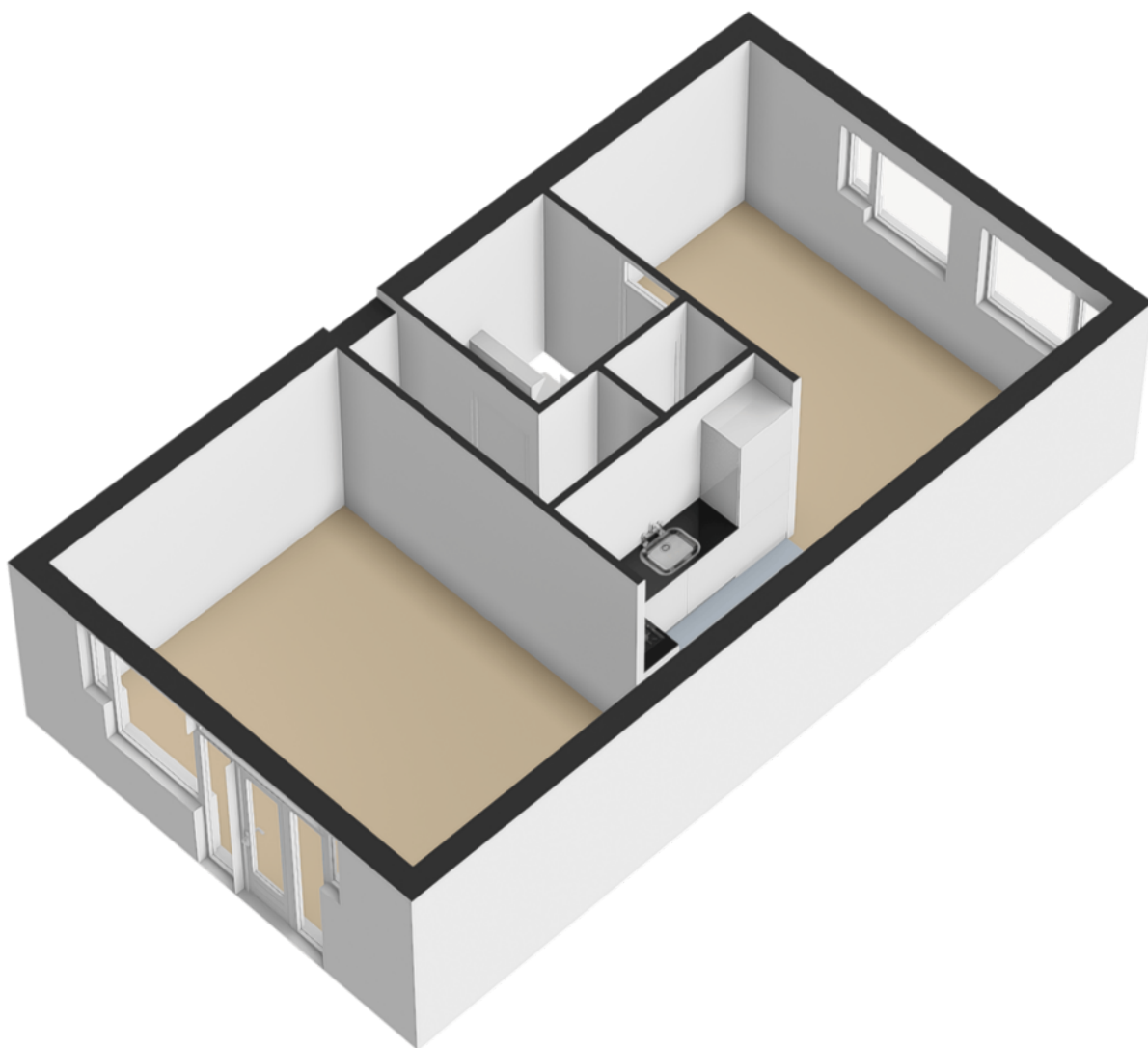
Plattegrond



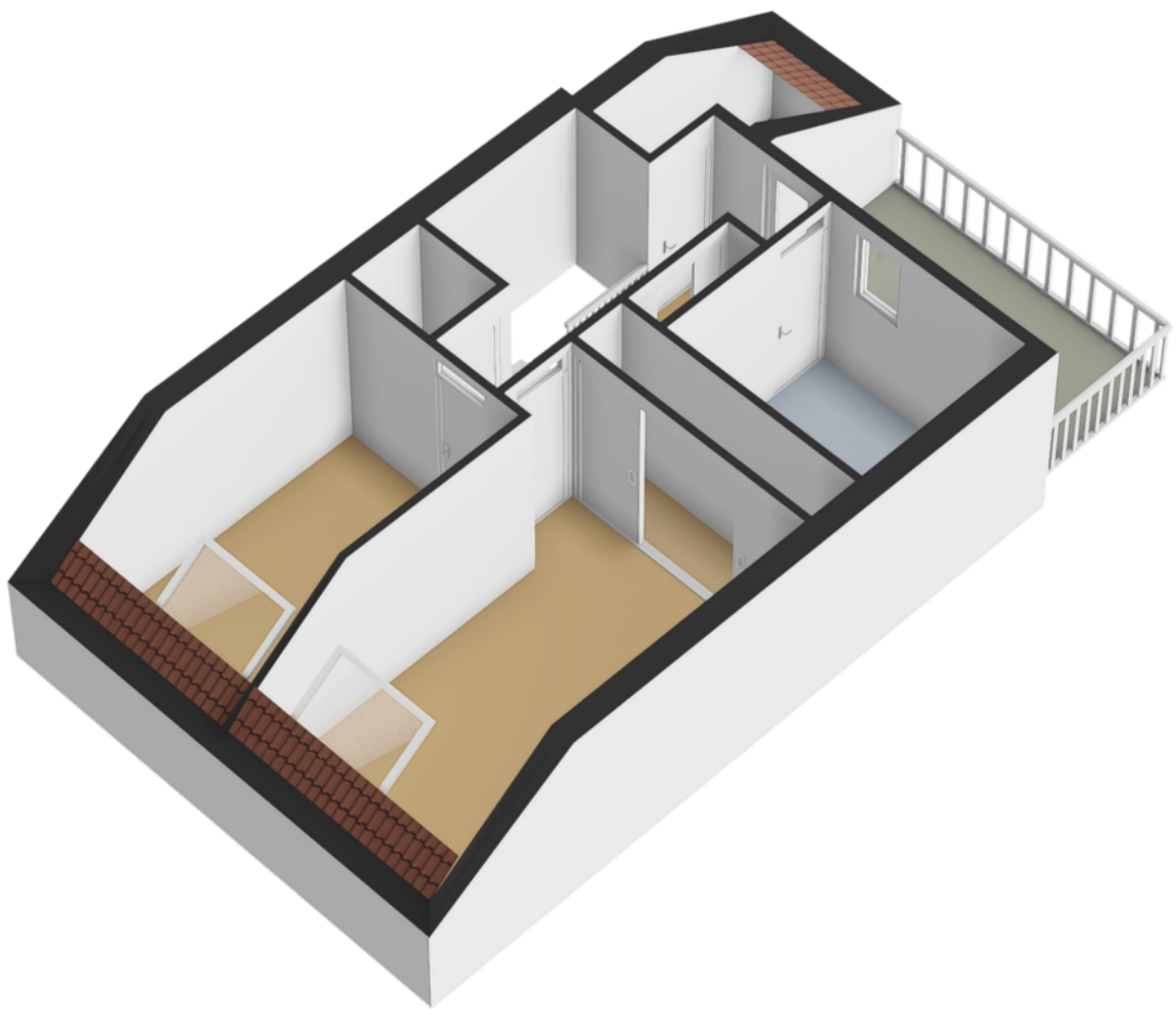
➤ Plattegrond



➤ Plattegrond



➤ Plattegrond

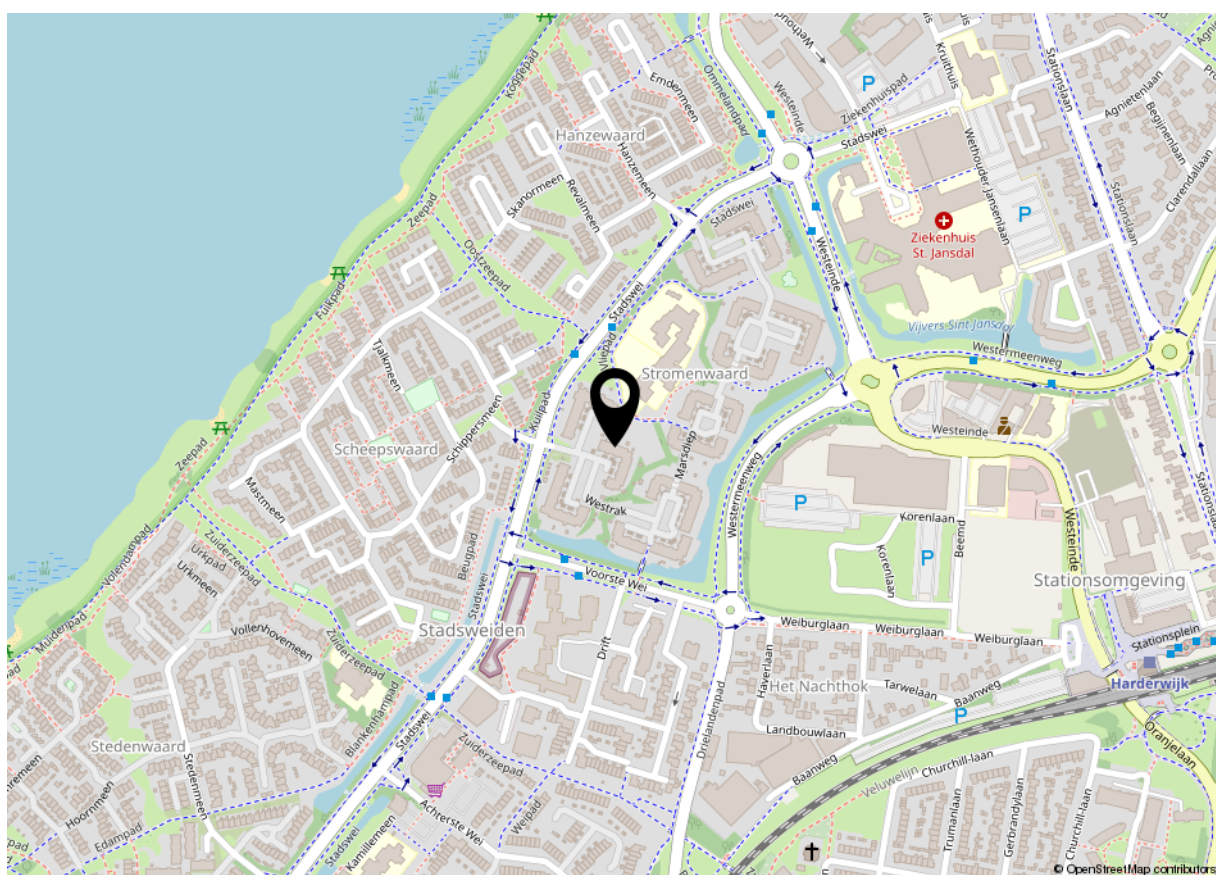
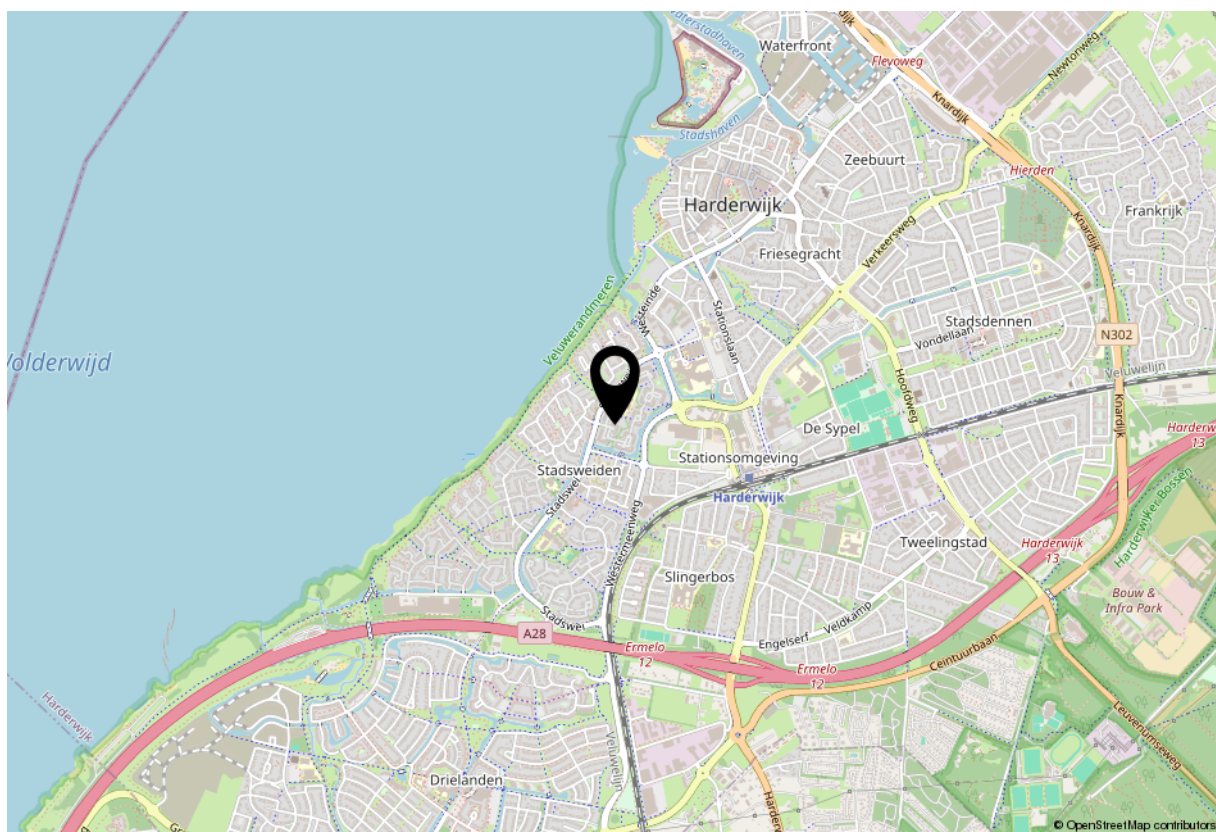


Uw referentie: Westrak 52



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensklunders uittreksel, geleverd op 23 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Sectie Perceel Harderwijk F 301 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 databankrecht.	
--	---	---

➤ Locatie op de kaart



Energie­label woningen

Registratienummer
397261779

Datum registratie
20-03-2026

Geldig tot
20-03-2036

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 toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

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



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Westrak 52
3844LD Harderwijk
BAG-ID: 0243010001363916

Detailaanduiding

Bouwjaar 1978
Compactheid 1,33
Vloeroppervlakte 100m²

Woningtype

Tussenvoning onder dak



Opnamedetails

Naam

I. Kok

Vakbekwaamheidsnummer

8003.3593.4965

Certificaathouder

ImmoCert

Inschrijfnummer

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

Lijst van zaken

behorende bij Westrak 52 te Harderwijk

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
tuinaanleg, bestrating, erfafscheiding	x				Houten vlonders en kunstgras op het balkon.
buitenverlichting				x	
tuinhuisje/buitenberging	x				Stenen fietsenberging.
broeikas				x	
vlaggenmasthouder				x	
voet droogmolen				x	
antenne				x	
brievenbus	x				In de voordeur.
(voordeur)bel				x	
veiligheidssloten	x				Voor zover aanwezig.
alarminstallatie				x	
rolluiken/zonwering buiten				x	
zonwering binnen	x				
gordijnrails/gordijnroeden	x				
gordijnen	x				
vitrages				x	
losse horren/rolhorren				x	
rolgordijnen	x				
vloerbedekking/linoleum	x				

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
parketvloer massief/fineer				x	
laminaatvloer	x				
PVC / kurkvloer	x				
warmwatervoorziening, te weten: via c.v.-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				Verlichting door Philips Hue ledstrip.
kookplaat inductie	x				
circulatiekap	x				
koelkast	x				
diepvriezer	x				
magnetron	x				
vaatwasser	x				
inbouwverlichting				x	
opbouwverlichting		x			

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
dimmers		x			Lichtschakelaars dienen zelf vervangen te worden. De Philips Hue schakelaars gaan mee.
kasten(wanden)	x				
spiegelwanden				x	
losse kasten		x			
legplanken/schappen	x				
wastafels met accessoires	x				
toiletaccessoires		x			
badkameraccessoires		x			
sauna				x	
veiligheidsschakelaar wasautomaat				x	
(huis)telefoon toestellen				x	
telefooncentrale				x	
intercomsysteem/videofoon-systeem				x	
rookmelders		x			

Bijzondere opmerkingen:

Informatielijst

behorende bij Westrak 52 te Harderwijk

Vooraf:

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

Eigendom/privaatrechtelijke informatie

1.	Bent u als opdrachtgever eigenaar van de onroerende zaak?	Ja.
2.	Zo neen, in welke hoedanigheid treedt u dan op?	N.v.t.
3.	Heeft u de laatste tijd persoonlijk in het huis gewoond?	Ja.
4.	Op welke datum en bij welke notaris is de eigendomsakte verleden?	Op 30 juni 2015 bij Mr. G.W.W. Schwankhaus, destijds notaris te Nunspeet.
5.	Rusten er voor zover u bekend rechten of verplichtingen op het pand zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen, anti-speculatiebedingen, etc.? Zo ja, welke?	Ja, normale zaken. O.a. lidmaatschap VVE is verplicht. Zie ook het eigendomsbewijs. NB: Het eigendomsbewijs ligt ter inzage bij de makelaar.
6.	Zijn er nog andere aanvullende notariële of onderhandse aktes opgesteld of anderszins afspraken gemaakt met betrekking tot het perceel, nadat u eigenaar/gerechtigde bent geworden? (Denkt u daarbij ook aan eventuele mondelinge afspraken met burenen.) Zo ja, welke?	Nee.
7.	Is de woning geheel of gedeeltelijk aan anderen in gebruik gegeven of verhuurd?	Nee.
8.	Zijn er momenteel procedures gaande met betrekking tot de woning of zijn die mogelijk in de nabije toekomst te verwachten?	Nee. Wel is de VVE voornemens om een rigoureuze renovatie uit te laten voeren.

9. Van wie zijn de erfafscheidingen (de schuttingen en hekjes) op de grens met de burenen? Niet relevant.

Publiekrechtelijke informatie

- | | | |
|-----|---|--|
| 10. | Is er in het kader van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, ruilverkaveling en/of onteigening iets bijzonders over het perceel te melden? | Nee. |
| 11. | Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven? | Nee. |
| 12. | Is er mogelijk sprake van aanwijzing van het perceel of de omgeving als gemeentelijk monument, Rijks-monument of zgn. "Beschermd Stadsgezicht"? | Nee. |
| 13. | Zijn er zgn. "beeldbepalende" elementen aangewezen door de overheid (beschermde bomen o.i.d.)? | Nee. |
| 14. | 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. |
| 15. | Gebruikt u het pand nu uitsluitend als woning of is er tevens sprake van ander gebruik (kantoor, praktijk, winkel, o.i.d.)? | Ja, als woning. |
| 16. | Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? | Ja. |
| 17. | 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. |
| 18. | Wat is volgens het bestemmingsplan de bestemming van het perceel? | Wonen. |
| 19. | Zijn u bepaalde ontwikkelingen bekend in uw omgeving (bijv. bestemmingsplanwijzigingen, veranderingen in uitzicht of verkeerssituaties), welke voor een koper wetenswaard zijn? Zo ja, welke? | Ja, de omliggende appartementencomplexen zijn of al gerenoveerd of zullen gerenoveerd gaan worden. |

20. Is er toestemming of goedkeuring van derden vereist voor de verkoop (bijv. van de gemeente, erfverpachter, curator of kantonrechter?) Nee.

Appartementsrecht/coöperatieve Vereniging

21. Wat is de naam van de VVE?	Vereniging van Eigenaars van het Terras-Flatgebouw Westrak B.
22. Wie is de administrateur/ penningmeester van de VVE (graag naam, adres en telefoonnummer)? Is dit een eigenaar van een appartement in het complex of een professioneel (administratief) beheerder?	Dit is uitbesteed aan een professioneel bedrijf namelijk Krouwel VVE Beheer te Ede. De VVE heeft zelf 3 bestuursleden.
23. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VVE?	Woningen: 30
24. Is er sprake van een groot eigenaar? Zo ja, hoeveel % van de stemmen bezit deze?	Nee.
25. Is de VVE ingeschreven bij de Kamer van Koophandel? Zo ja, wat is het Kvk-inschrijfnummer?	Ja, onder nummer 08206297.
26. Welk bedrag dient er momenteel <u>per maand</u> als bijdrage aan de VVE te worden betaald?	Per juni 2026 wordt de bijdrage € 312,65 per maand.
27. Heeft de Vereniging het voornemen om dit bedrag binnen afzienbare tijd te verhogen?	Zie vraag 26.
28. Is in dit bedrag ook een voorschotbedrag begrepen voor ev. stookkosten?	Nee.
29. Heeft de VVE een collectieve opstalverzekering?	Ja.
30. Welke overige collectief afgesloten verzekeringen zijn er?	Onbekend.
31. Is de herbouwwaarde door een erkend taxateur vastgesteld?	Ja maar de geldigheid van dit rapport is bijna verstreken. Er is door de VVE een offerte opgevraagd voor het opstellen van een nieuw taxatierapport.
32. Dient er bij verkoop van het appartement door de koper entreegeld betaald te worden aan de VVE? Zo ja, hoeveel?	Nee.

33.	Heeft de VVE mogelijk ook afspraken gemaakt voor bijv. het collectief onderhoud van de c.v.-installaties (of mogelijk andere afspraken)?	Nee.
34.	Zijn er mogelijk (onderhouds-)kosten welke u voor eigen rekening moet nemen (bijv. i.v.m. het indertijd zelf aanbrengen van bepaalde voorzieningen)?	Nee.
35.	Hoe beoordeelt u de financiële situatie van de VVE?	Er is een lening aangevraagd bij SVN voor het groot onderhoud waardoor het gebouw weer in goede staat van onderhoud gebracht wordt.
36.	Is er sprake van een reservefonds/reservefondsen?	Ja.
37.	Hoeveel geld zit er in de reserve(-s) van de VVE?	Ongeveer € 80.000,-
38.	Is er een MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP) opgesteld? Zo ja, wanneer is deze opgesteld en wat is de looptijd van dit MJOP?	Ja, opgesteld in 2026 met een looptijd van 10 jaar.
39.	Vergadert de VVE minimaal 1 keer per jaar?	Ja, er zijn in 2025 meerdere vergaderingen geweest en in 2026 inmiddels ook al 2. Dit in verband met de aankomende rigoureuze renovatie.
40.	Wanneer is de laatste ledenvergadering gehouden?	Op 4 maart 2026.
41.	Zijn de notulen van de laatste vergadering, de laatste financiële jaarstukken en de begroting ter inzage?	Ja.
42.	Is er iets geregeld m.b.t. het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten (door de bewoners zelf of is dat uitbesteed)?	Nee, dit doen we met de bewoners 1x per jaar gezamenlijk.
43.	Is het houden van kleine huisdieren (honden, katten e.d.) toegestaan door de VVE?	Ja.
44.	Heeft u een “harde” vloer (parket, laminaat, plavuizen o.i.d.) en zo ja, voldoet die aan de isolatienorm van de Vereniging?	Voor zover bekend wel.

Technische staat

45.	Wat is het oorspronkelijk bouwjaar van de opstallen?	1978.
46.	Is er nadien ingrijpend verbouwd. Zo ja, wanneer?	Nee.
47.	Wat is de bouwaard van de woning?	Vloeren: Betonvloeren. Binnenwanden: Gips of gelijkwaardig. Buitengevels: Stenen spouwmuren. Dak: Plat dak gedekt met bitumen en golfplaten. Het dak en de gevelbeplating zullen vervangen worden met de verbouwing.
48.	En van de bijgebouwen?	De berging is v.v. een betonvloer, halfsteensmuren en een plat dak gedekt met bitumen.
49.	Zijn er in de bijgebouwen bijzondere voorzieningen (gas, water, elektra, isolatie o.i.d.)?	Nee.
50.	Zijn er de laatste jaren grote reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	Er is een intentieverklaring getekend met Niek Bouwonderneming voor groot onderhoud.
51.	Zijn er mogelijk nog bepaalde garanties (bijv. keukenapparatuur, c.v.-ketel) overdraagbaar aan de koper?	Nee.
52.	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, voor zover bekend niet.
53.	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)	Voor zover bekend niet.

Riolering

54.	Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering (stank, breuken, lekkage o.i.d.)? Zo ja, welke en wanneer? Hoe is dat opgelost?	Nee.
-----	---	------

- | | | |
|-----|---|---------------------------------------|
| 55. | Lopen alle afvoeren (wastafels, gootstenen, toiletten, badkamer, regenpijpen, e.d.) goed door? Zo neen, welke niet? | Ja. |
| 56. | Zijn er beschadigingen aan wastafels, het bad, de douchebak, toiletpotten, gootstenen, etc.? | Mogelijk een enkel gebruikersspootje? |
| 57. | Heeft u last van (dak- of andere)lekkages (gehad)? | Nee. |

Elektrische installatie

- | | | |
|-----|---|---|
| 58. | Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie? | 6 |
| 59. | Zijn deze alle aangesloten? | Ja. |
| 60. | Is er daarnaast een speciale groep voor elektrisch koken aangesloten? | Nee. |
| 61. | Beschikt uw woning naast de hiervoor genoemde voorzieningen over zgn. "krachtstroom"? | Nee. |
| 62. | Is/zijn er ook (een) aardlekschakelaar(s)? Zo ja, hoeveel? | Ja, 2 stuks. |
| 63. | Zijn er zonnepanelen aanwezig? | Nee. |
| 64. | Zo ja, zijn de panelen uw eigendom of van de VVE? | N.v.t. |
| 65. | 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.) | De meterkast is vernieuwd in 2026. |
| 66. | Is er ergens nog oude canvas bedrading (een soort katoen-achtige omwikkeling van de stroomdraden i.p.v. plastic) in de woning? | Nee. |
| 67. | 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? | Er zijn enkele schakelaars verwijderd om Philips Hue toe te passen. |

Verwarming

- | | | |
|-----|---|--|
| 68. | Hoe wordt de woning verwarmd (c.v. of losse kachels)? | C.v. gas middels radiatoren. |
| 69. | Bij centrale verwarming: Is er een eigen ketel en zo ja, wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel? | Een Intergas combi-ketel voor zover bekend is deze van circa 2022. |
| 70. | Is er een onderhoudscontract en zo ja, bij wie? | Nee. |
| 71. | Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt? | Nog niet. |
| 72. | Dient de installatie vaak te worden bijgevuld? | Nee. |
| 73. | Zijn er radiatoren/vertrekken die niet warm worden? | Niet bekend. |
| 74. | Hoe is de warmwatervoorziening van de woning geregeld? | Via de combi-ketel. |
| 75. | Wordt er voor de verwarming en/of de warmwatervoorziening ook gebruik gemaakt van andere energiebronnen (zon-, daglicht-, windenergie, o.i.d.)? | Nee. |

Schilderwerk

- | | | |
|-----|--|---|
| 76. | Wanneer is er voor het laatst aandacht besteed aan het buitenschilderwerk? | Meerdere jaren geleden. Er zijn bij 2 schilders offertes opgevraagd. Het schilderwerk zal meegenomen worden in de renovatieplannen. |
| 77. | Is dat toen helemaal gedaan of was er sprake van bijwerken? | Zie vraag 76. |
| 78. | Wordt het buitenschilderwerk gedaan onder verantwoordelijkheid van de VVE en heeft u daarin zelf enige inspraak of verplichting? | Ja, onder verantwoordelijkheid van de VVE. |

Platte daken

- | | | |
|-----|---|--|
| 79. | Is de dakbedekking van de platte daken wel eens vernieuwd of gerepareerd? Zo ja, dan graag een toelichting. | Dit wordt meegenomen in de geplande renovatie. |
|-----|---|--|

Keukeninrichting

80.	Wat is de leeftijd van de keukeninrichting?	Omstreeks 2008.
81.	Is de apparatuur ook van die datum? Zo nee, dan graag een specificatie.	Ja, alleen de kookplaat is van 2022.
82.	Werkt alle apparatuur naar behoren?	Voor zover bekend wel maar de draaiplaat in de magnetron werkt niet goed.
83.	Wat zijn de merken van de diverse apparaten?	Onbekend.

Thermische isolatie

84.	Wanneer u een benedenwoning heeft: Is de parterrevloer geïsoleerd? Zo ja, hoe?	Benedenburen.
85.	En de spouw? Zo ja, hoe?	Onbekend.
86.	Wanneer u boven in het gebouw woont: Is er dakisolatie?	Dit staat op de planning bij het vervangen van het dak.
87.	Beschikt de woning over dubbel glas en zo ja, waar?	Grotendeels. Enkele ramen hebben enkel glas.
88.	Zijn er mogelijk dubbele ruiten die "lek" zijn (ze zijn dan bij het ramen zemen niet helder te krijgen, omdat er condens tussen de ruiten zit)?	Onbekend.

Ventilatie

89.	Is er mechanische ventilatie (ventilatoren) in de woning aanwezig (te denken valt aan toilet, badkamer, keuken e.d.) en zo ja, waar?	Nee.
90.	Functioneert dat ventilatiesysteem momenteel goed?	N.v.t.
91.	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard in de woonkamer?	Nee.
92.	Wanneer is de schoorsteen voor het laatst geveegd?	N.v.t.
93.	Functioneren de rookgasafvoeren naar behoren?	Voor zover bekend wel.

Milieu

- | | |
|---|--|
| 94. Is u iets bekend over bodemverontreiniging of bestaat er naar uw idee kans op bodem- of grondwaterverontreiniging op deze locatie? | Nee. |
| 95. 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. |
| 96. 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, onder andere de gevelbeplating maar deze worden verwijderd bij de komende renovatie. |
| 97. Blijft er in het pand “zeil” achter dat er al lag vóór 1980? | Nee. |

Ongedierte

- | | |
|--|------|
| 98. Heeft u wel eens last van ratten, muizen of ander ongedierte? | Nee. |
| 99. 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

- | | |
|---|--|
| 100. Zijn er bijzonderheden te melden over de woonomgeving (bijv. stankoverlast van de omgeving, geluidshinder, burens o.i.d.)? | Nee. |
| 101. Hoe is de parkeervoorziening in de directe omgeving? | Goed. Bij het appartement behoort een eigen privé carport, verder zijn er veel openbare parkeerplaatsen. |
| 102. Is er een parkeervergunning nodig in uw straat of omgeving? Zo ja, wat zijn daarvan de kosten? | Nee. |
| 103. Waar is de dichtst bijzijnde basisschool? | Op loopafstand. |
| 104. En op welke afstand liggen de winkels? | Ca. 3 minuten fietsen. |

105. Hoe ver is het naar het station NS? Ca. 5 minuten fietsen.

106. En naar de op- en afrit van de snelweg? Ca. 5 autominuten.

Vaste lasten

107. Wat is het bedrag van de momenteel geldende W.O.Z.-beschikking? € 325.000,-

108. Wat is de peildatum van de W.O.Z.-taxatie? 1 januari 2025

109. Hoe hoog is de laatste aanslag van de Onroerende Zaakbelasting op jaarbasis? € 297,38

110. Wat dient u aan watersysteemheffing te betalen per jaar? € 66,95
De watersysteemheffing ingezetenen is voor woonruimte een vastgesteld bedrag van € 70,66 per jaar.

111. Hoeveel bedraagt de riool- en waterzorgheffing (jaarbedrag)? € 198,00

112. Bij welk nutsbedrijf neemt u electriciteit af? Tibber

113. En door wie wordt aan u gas geleverd? Tibber

114. Welke voorschotbedragen betaalt u per maand voor gas en elektra? € 160,-

115. 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

116. Zijn bij alle sloten sleutels aanwezig (Belangrijk om even goed te checken! Denk ook aan ev. kastdeuren)? Zo nee, van welke niet? Nee, van 1 bovendeur niet.

117.	Ligt er ergens onder de huidige vloerbedekking een laminaat-, parket- tegel- of andere vloer?	Nee.
118.	Zijn er bepaalde zaken in uw huis gehuurd of geleased? Zo ja, graag bijzonderheden opgeven	Nee.
119.	Waar is de wasmachineaansluiting?	In de badkamer.
120.	Is er een oplaadpunt voor elektrisch rijden en/of fietsen aanwezig?	Nee.
121.	Zijn er onderhoudscontracten en/of garanties overdraagbaar aan de koper?	Nee.
122.	Wanneer u een benedenwoning heeft: Is er een kruipluik in de woning aanwezig en zo ja, waar?	N.v.t.
123.	Zijn er buitenkranen en zo ja, waar zijn die af te tappen bij vorst?	Nee.
124.	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.
125.	Deze vragenlijst was vrij uitgebreid, maar zijn er u toch anderszins nog gebreken, wetenswaardigheden of op korte termijn te verwachten kosten bekend, welke in het kader van de beslissing van de koper van belang zijn?	Nee.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

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.

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 het totaal van 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.

➤ 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.

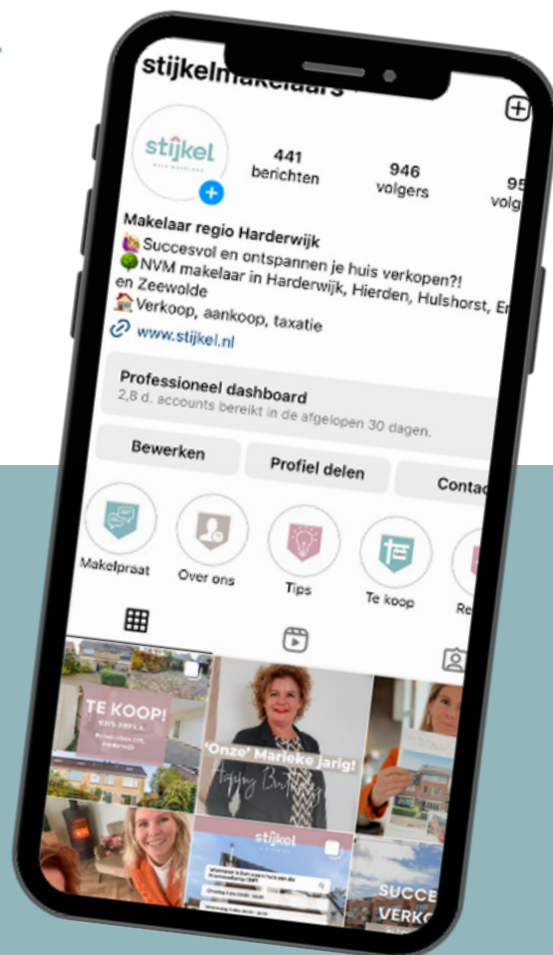
Volg je ons al op de socials?



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