

Burg van Meursstraat 6, Harderwijk



WAAR WONEN TOT
LEVEN KOMT

Vraagprijs € 495.000 K.K

VIVE
MAKELAARS

| info@vivemakelaars.nl
vivemakelaars.nl

ERVAREN
ESTHETISCH
CREATIEF
EMPATISCH
DISCREET
BELEVING
ARTISTIEK
VERTRAGEN
BOUTIQUE
TOEGEWIJD
BETROKKEN



A photograph of a modern interior space, featuring a light-colored wooden coffee table and a white sofa with cushions. The background is a light-colored wall. The image is partially obscured by a large, semi-transparent brown rectangle that serves as a background for the text.

VIVE MAKELAARS is

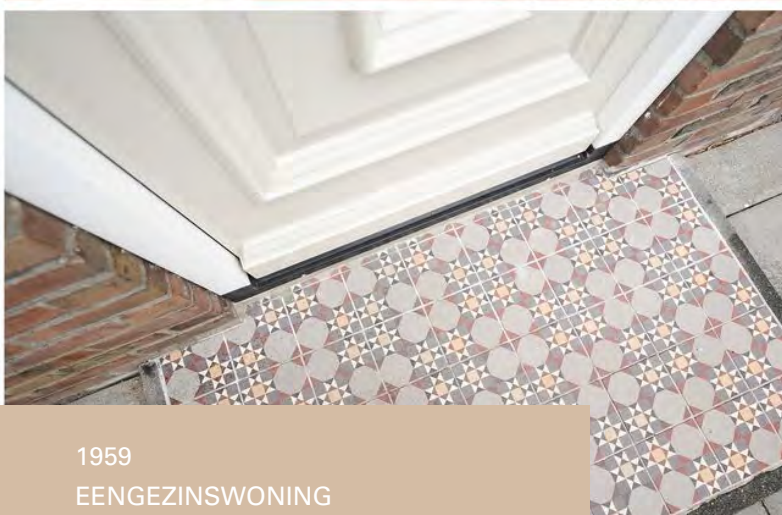
gespecialiseerd in woningverkoop in het midden en hoge segment en maken dit tot een uitzonderlijke ervaring. Met jarenlange expertise in de makelaardij brengen we creativiteit, innovatie en nauwgezette aandacht voor DETAIL in elk project.

We begrijpen dat de **BELEVING** van de woning en het presenteren daarvan bij het verkoop- of aankoop traject een cruciale rol speelt bij het creëren van een

onvergetelijke indruk. Daarom streven we ernaar om

MAATWERK presentaties en strategieën te ontwikkelen die niet alleen voldoen aan de verwachtingen van onze klanten en hun kopers, maar deze zelfs overtreffen.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1959
Soort:	EENGEZINSWONING
Kamers:	5
Inhoud:	381m ³
Gebruiksoppervlakte:	105m ²
Perceeloppervlakte:	197m ²
Externe bergruimte:	14m ²
Verwarming:	cvketel, airconditioning, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energielabel:	A

Omschrijving

Een huis waar alles klopt!

Waarschuwing vooraf: na een bezichtiging van dit huis kan uw eigen interieur ineens wat gewoontjes aanvoelen. Want wat is hier veel aandacht aan besteed. Van kleuren en verlichting tot maatwerk, materialen en de kleinste details: het interieur vormt één prachtig geheel. Burgemeester van Meursstraat 6 is volledig gerenoveerd, royaal uitgebouwd, voorzien van vloerverwarming, voorzien van domotica en ingericht met het oog van een interieurprofessional. Woonmagazinewaardig? Absoluut. Maar vooral een ontzettend leuk huis om écht in te wonen. Van de maatwerk keuken tot de verlichting, van de inbouwkasten tot de kleuren op de wand: overal ziet u dat hier een specialistisch oog aan te pas is gekomen. Warm, eigentijds en nét even anders. En misschien wel extra leuk: een groot aantal meubels, lampen en andere zorgvuldig gekozen interieuritems wordt ter overname aangeboden. Zo kunt u, als u dat wilt, straks bijna in dezelfde stijl verder wonen.

Wat een heerlijke binnenkomer!

De ruime hal beschikt over een stijlvolle toiletruimte, trapkast en trapopgang. Een bijzondere taatsdeur geeft toegang tot de living en woonkeuken en daar ziet u meteen waarom dit huis anders is dan veel andere woningen. De prachtige houten vloer, het strakke stucwerk, de bijzondere verlichting en warme kleuren vormen samen een heel sfeervol geheel. Aan de voorzijde ligt het zitgedeelte met een maatwerk tv-meubel en een gaskachel. Gezellig in de winter, deuren open in de zomer; dit voelt echt als thuis. Aan de achterzijde is de woning flink uitgebouwd en voorzien van een raampartij met tuindeuren. Hierdoor is een royale woonkeuken ontstaan met alle ruimte voor een grote eettafel. Een plek voor lange diners, huiswerk aan tafel, vrienden over de vloer of gewoon de drukte van alledag.

En dan de keuken zelf. Die is echt een plaatje. Volledig op maat gemaakt, met stalen details, speels tegelwerk en een fraai afgerond kookeiland dat direct in het oog springt. De keuken beschikt onder andere over Bosch inbouwapparatuur, waaronder een (stoom)oven, vaatwasser, Quooker, Novi inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een grote koelkast met vershoudlades. Veel kastruimte, praktische afvalbakken uit het zicht en verlichting die precies op de juiste plekken zit. Ook hier is over ieder detail nagedacht. Via de openslaande deuren loopt u zo de tuin in. Binnen en buiten sluiten hier heerlijk op elkaar aan.

Ook boven houdt dit interieur niet op. Geen standaard witte verdieping, maar mooie moderne kleuren, maatwerk en een afwerking die warm en rustig aanvoelt.

Er zijn drie slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde. Alle drie beschikken ze over inbouwkasten. De slaapkamers aan de zonzijde zijn daarnaast voorzien van elektrische rolluiken. De badkamer is in 2025 volledig vernieuwd en ook hier is gekozen voor een heel eigen uitstraling. U beschikt over vloerverwarming, een ruime inloopregendouche met maatwerk douchewand, toilet en een eikenhouten wastafelmeubel met waskom. De verwarmde spiegel maakt het geheel mooi af. Het fijne aan deze verdieping? Iedereen heeft hier zijn eigen goede plek. Precies wat u zoekt in een gezinshuis waar u nog jaren vooruit kunt.

Via een vaste trap bereikt u de keurig afgewerkte tweede verdieping. Twee dakramen zorgen voor prettig daglicht en achter de knieschotten is volop bergruimte aanwezig. Hier vindt u de cv-ketel uit 2025 en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Ook de airconditioning is in 2025 geplaatst en zorgt op warme dagen voor een aangename temperatuur in vrijwel het gehele huis. Maar deze verdieping biedt vooral mogelijkheden. Maak er een leuke speelkamer van, een rustige thuiswerkplek of een extra slaapkamer. Meer ruimte nodig? Ook het plaatsen van een dakkapel behoort tot de mogelijkheden.



En ja, ook de tuin past helemaal bij het huis. De diepe achtertuin ligt heerlijk op het zuiden, biedt veel privacy en is in 2024 opnieuw aangelegd. Kunstgras, krasvaste tegels, borders, mooie beplanting, o.s. blauwe regen, lavendel en een waterpartij zorgen voor een fijne mix van groen, sfeer en gemak. Direct achter de woning ligt een ruim terras. Het elektrische Somfy-uitvalschermer is ter overname en zorgt op warme dagen voor een fijne schaduwplek. Achter in de tuin staat een royale veranda. Spots aan, drankje erbij en u zit hier tot laat heerlijk buiten. Er is zelfs een tv-aansluiting aanwezig en ook de verlichting is opgenomen in de domotica. Genoeg plek voor een lange tafel, een barbecue of een verjaardag met de hele familie. En kijk vooral even verder als u hier staat: boven het groen ziet u de molen. Zo'n detail dat u niet verwacht en dat de tuin nét wat extra charme geeft. De ruime schuur is volledig geïsoleerd en via de schuur is de achterom bereikbaar

Bijzonderheden

- Volledig gerenoveerd in 2025 en royaal uitgebouwd;
- interieur met veel aandacht voor kleur, materiaal, verlichting en maatwerk ontworpen;
- werkelijk instapklaar;
- nieuwe kozijnen met HR++ glas;
- dak-, vloer- en spouwmuurisolatie;
- W-installatie volledig vernieuwd;
- vloerverwarming gehele begane grond;
- betonnen vloeren op de begane grond en eerste verdieping;
- elektrische installatie vernieuwd;
- cv-ketel vernieuwd in 2025;
- airconditioning uit 2025;
- elektrische rolluiken aan de zonzijde;
- Casambi domotica;
- doordacht lichtplan met spots en bijzondere armaturen;
- maatwerk keuken met kookeiland;
- diverse maatwerk inbouwkasten en meubels;
- badkamer volledig vernieuwd in 2025;
- achtertuin op het zuiden met veel privacy;
- royale veranda en volledig geïsoleerde schuur vernieuwd in 2024;
- vrij uitzicht op de molen vanuit de achtertuin;
- een groot aantal meubels, lampen en andere interieuritems wordt ter overname aangeboden.

Locatie

U woont hier op een heel fijne plek in Harderwijk. Rustig genoeg om thuis echt uw eigen plek te hebben, maar tegelijkertijd ligt het gezellige centrum dichtbij. Even de stad in, een terrasje pakken, uit eten of boodschappen doen: het kan allemaal gemakkelijk. En daarna weer naar huis. De deuren naar de tuin open, kinderen naar buiten, vrienden aan de grote tafel en 's avonds nog even onder de veranda. Burgemeester van Meursstraat 6 is meer dan een mooi verbouwd huis. Het is zo'n woning waar sfeer, ruimte en comfort op een heel natuurlijke manier bij elkaar komen. U hoeft hier niet eerst maanden te verbouwen of na te denken over wat waar moet komen. Het is er al. U hoeft eigenlijk alleen nog maar te verhuizen.

Goed om te weten: door renovatiewerkzaamheden in de achtergelegen straten is het momenteel tijdelijk wat drukker met parkeren. Daarnaast wordt voor 2027 gesproken over de invoering van vergunninghoudersparkeren, waarmee parkeren door niet-bewoners wordt beperkt. Voor bewoners zijn hier naar verwachting slechts beperkte jaarlijkse kosten voor die vergunning kaarten aan verbonden.

Informatie woonoppervlakte

De woning beschikt over een gebruiksoppervlakte van circa 105 m². Volgens de branchebrede meetinstructie (NEN2580) bedraagt de officiële gebruiksoppervlakte wonen 94,8 m². Het verschil wordt veroorzaakt doordat een deel van de woning op de 2e verdieping volgens de meetinstructie als overige inpandige ruimte wordt aangemerkt. Deze ruimte heeft niet de vereiste hoogte, maar wordt in de praktijk als volwaardige woonruimte gebruikt.





Plattegrond

Burgemeester Van Meursstraat 6 te Harderwijk
Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



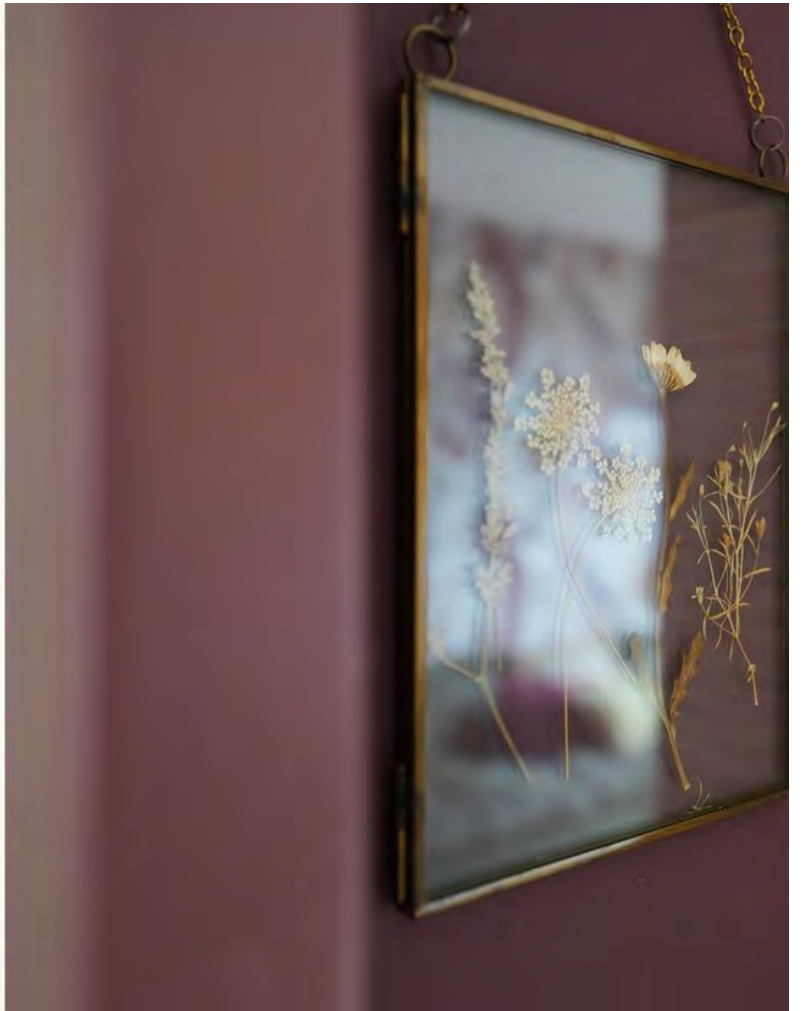
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekeningen Vastgoedpresentatie







Plattegrond

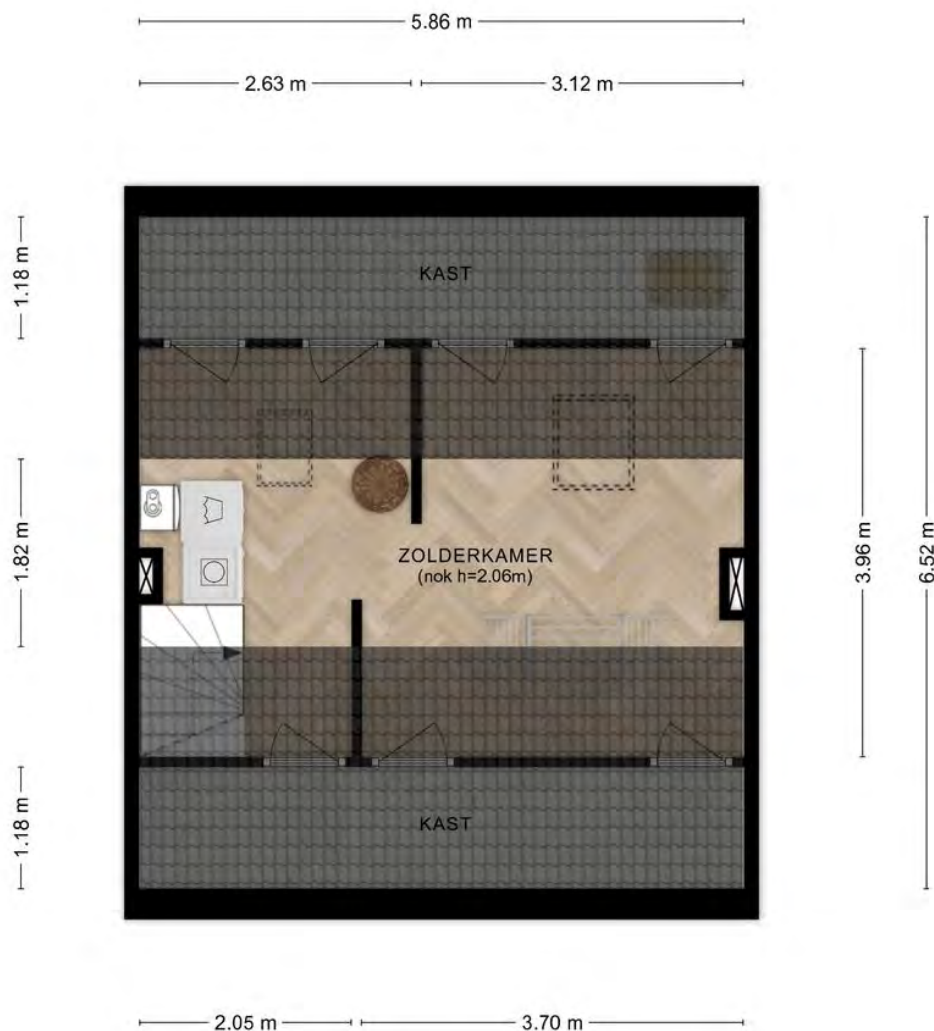
Burgemeester Van Meursstraat 6 te Harderwijk
Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Teknplan Vastgoedpresentatie

Plattegrond

Burgemeester Van Meursstraat 6 te Harderwijk
Tweede verdieping

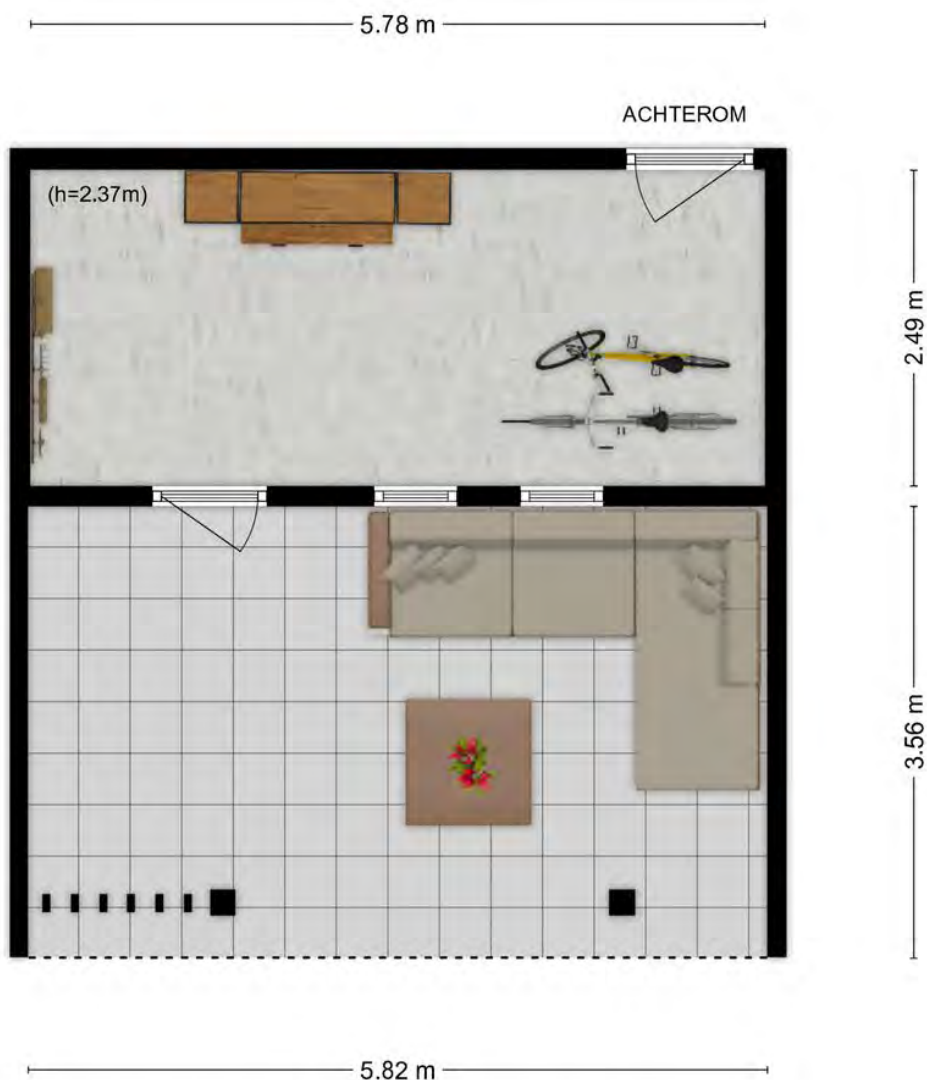


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



Plattegrond

Burgemeester Van Meursstraat 6 te Harderwijk
Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: GAH



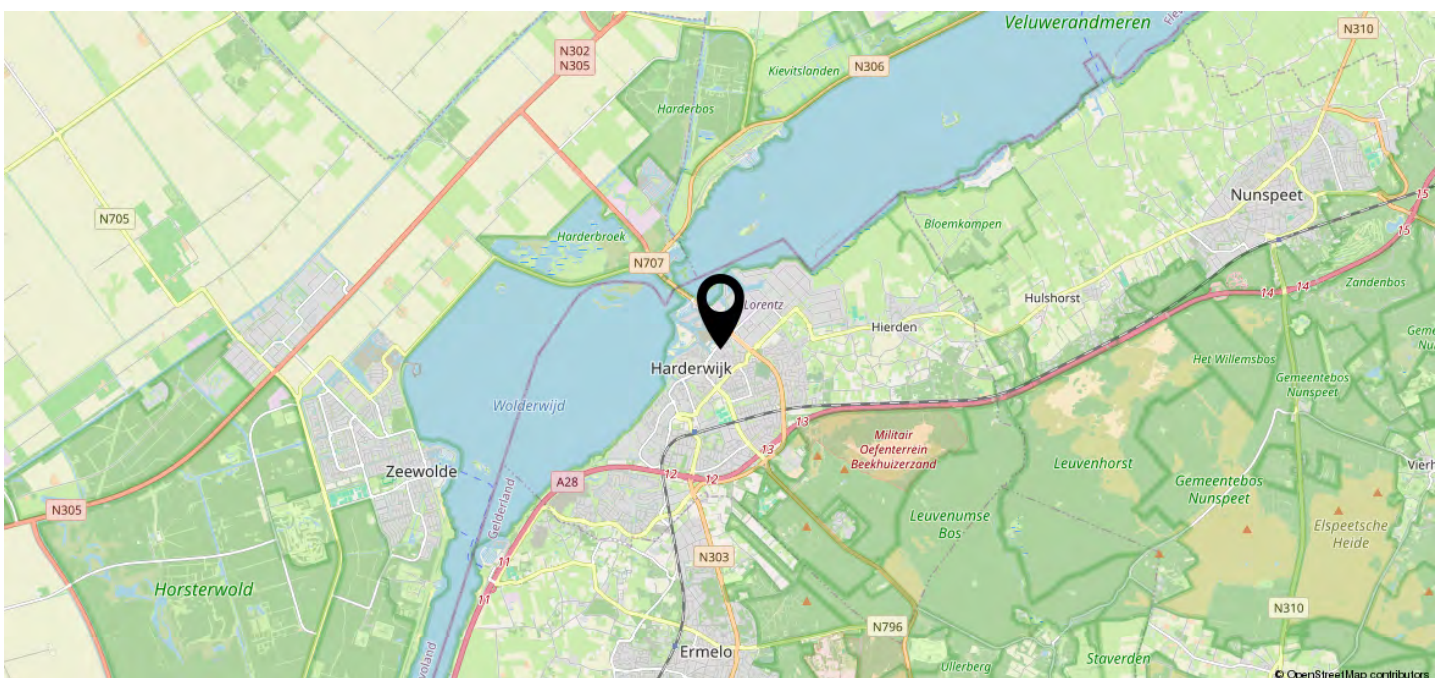
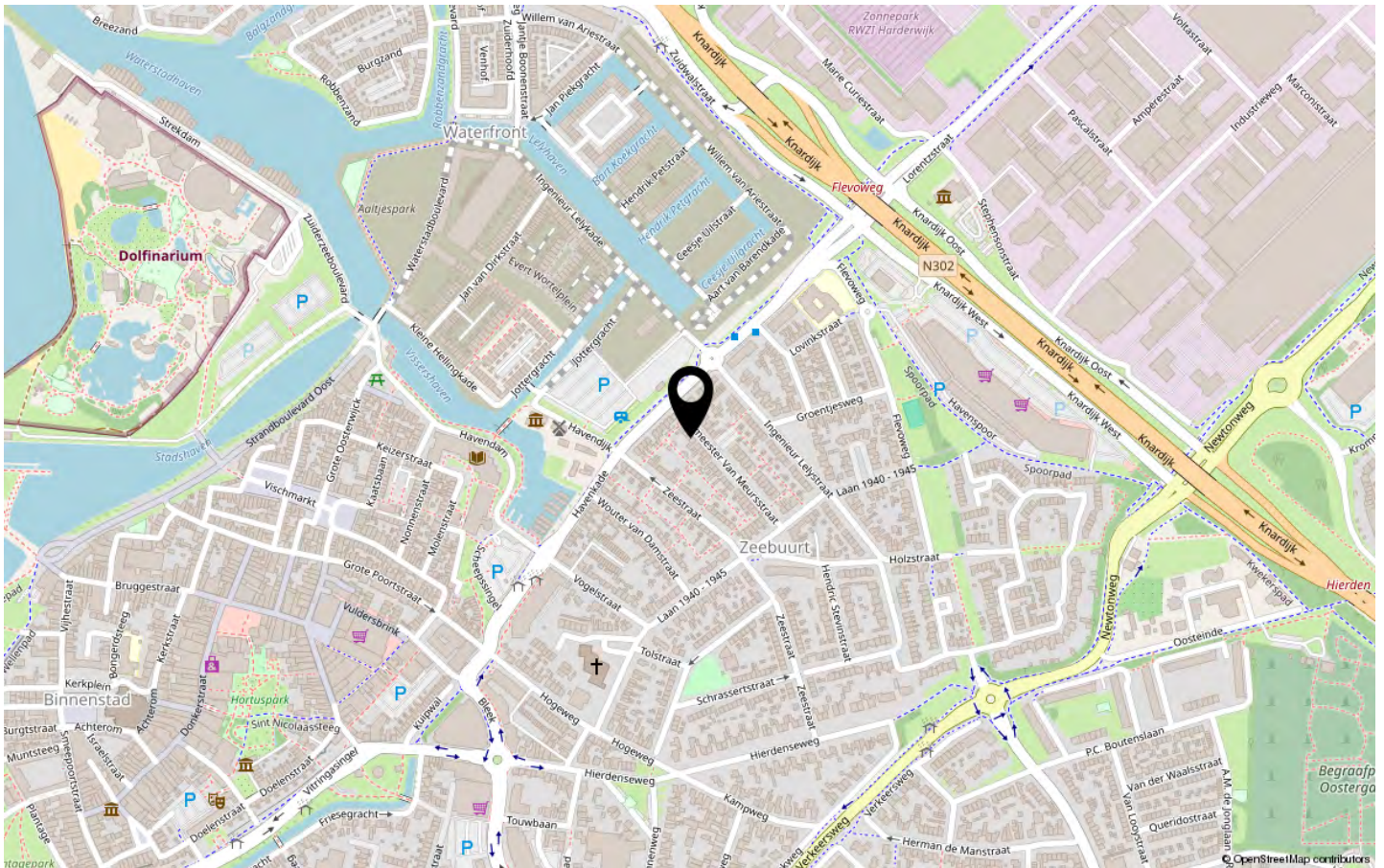
12345 25	Deze kaart is noordgericht. Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Harderwijk
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3838
	Bebouwing		

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

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

kadaster

Locatie op de kaart







Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Burgemeester Van Meursstraat 6, 3841 JT,
Harderwijk

Datum:

01-08-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	☒	☐	☐	☐
Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
Losse hanglampen bij tv meubel + badkamer	☒	☐	☐	☐
Losse hanglampen keuken (&tradition Flowerpot) + kookeiland (Bylum) + hal (&tradition Flowerpot) + eettafel (Boilia) + slaapkamers (Ferm Living + Zara)	☐	☐	☒	☐
Wandlampen begane grond	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
(Losse) kasten	☒	☐	☐	☐
Boeken / legplanken	☐	☐	☐	☒
Losse kasten (Ikea kasten onze slaapkamer + zolder)	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☐	☐	☒	☐
Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
Vitrages	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
Lamellen	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
(Losse) horren / rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
Parketvloer	☒	☐	☐	☐
Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
Laminaat	☐	☐	☐	☒
Plavuizen	☐	☐	☐	☒
Open haard, kachel:				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas) kachels	☐	☐	☒	☐
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
Schilderij ophang systeem	☐	☐	☐	☒
Salontafel (Masoe Studio)	☐	☐	☒	☐
Eettafel (LijnM Putten)	☐	☐	☒	☐

Lijst van zaken



6x Eetkamerstoel (Studio Henk)	☐	☐	☒	☐
--------------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------

2x Barkrukken (Hay)	☐	☐	☒	☐
---------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------

Bank (VT Wonen)	☐	☐	☒	☐
-----------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

Kookplaat	☒	☐	☐	☐
-----------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

(Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
---------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Afzuigkap	☐	☐	☐	☒
-----------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Magnetron	☐	☐	☐	☒
-----------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Oven	☐	☐	☐	☒
------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Combi-oven / combi-magnetron	☒	☐	☐	☐
------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Koelkast	☒	☐	☐	☐
----------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Vriezer	☒	☐	☐	☐
---------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
----------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Quooker	☒	☐	☐	☐
---------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-------------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Koelkast en vriezer schuur	☐	☐	☒	☐
----------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------

Keukenaccessoires, te weten:

Droogrek	☐	☐	☐	☒
----------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Sanitair/sauna

Lijst van zaken



Toilet met de volgende toebehoren:

Toiletpot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel (houder)	☒	☐	☐	☐
Fontein	☒	☐	☐	☐

Badkamer met de volgende toebehoren:

Ligbad	☐	☐	☐	☒
Jacuzzi / whirlpool	☐	☐	☐	☒
Douche (cabine / scherm)	☒	☐	☐	☐
Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
Wastafel	☒	☐	☐	☐
Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
Planchet	☐	☐	☐	☒
Toiletkast	☐	☐	☐	☒
Toiletpot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel (houder)	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel / antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



(Voordeur) bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids) sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☒	☐	☐
(Klok) thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☒	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Radiatorfolie	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Tuin

Inrichting

Tuinaanleg / bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Hanglamp veranda	☐	☒	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis / buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	☐	☐	☐	☒
(Broei) kas	☐	☐	☐	☒
Ronde tuintafel (met extra nieuw blad) + 4 stoelen	☐	☒	☐	☐
Tuinbank	☐	☒	☐	☐
2 Tuinstoelen	☐	☒	☐	☐
Trampoline	☐	☐	☒	☐
Tuinbox	☐	☒	☐	☐
afzuigkap schuur	☒	☐	☐	☐

Overige zaken

(Sier) hek	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast (houder)	☐	☐	☐	☒

Overig

Lijst van zaken



Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

Ja Nee Gaat mee Moet worden overgenomen

CV	☐	☒	☐	☐
----	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Boiler	☐	☒	☐	☐
--------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
--------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:



ERVARINGEN

FUNDA CIJFER 9.6

Wij hebben de samenwerking met Vive Makelaars tijdens de verkoop van ons huis als zeer prettig ervaren. Mirjam en Gieta zijn persoonlijk bereikbaar, denken mee en nemen de tijd voor je. Dat gaf veel rust in het proces. Gieta maakt bovendien prachtige foto's, waardoor je een geweldige presentatie van je huis krijgt. Wij voelden ons gedurende het hele traject goed begeleid. Absoluut een aanrader!

Familie uit Ermelo

Het contact met Mirjam en Gieta verliep heel prettig. Ze zijn vriendelijk en professioneel. Vanaf intake tot aan verkoop van ons huis. Hun enthousiasme draagt zeker bij aan een snelle en goede verkoop van je huis. Kort samengevat: top makelaar!

Familie uit Putten

Gieta heeft ons begeleid bij de verkoop van onze woning. In een adviesgesprek werden de mogelijkheden en verwachtingen duidelijk besproken. Daarna volgde een mooie presentatie met prachtige foto's. Onze situatie kende wat uitdagingen, maar ook daarin wist Gieta goed te adviseren. We hebben onze woning in het hogere segment snel en naar tevredenheid verkocht. Betrokken, deskundig en betrouwbaar.

Familie uit Putten

PL de Vreede

Uitleg energielabel en indicatoren

Doel van het energielabel

Het energielabel laat zien hoe zuinig uw woning met energie omgaat. U kunt het gebruiken om uw woning te verbeteren en voor te bereiden op de toekomst.

- Hoe groener het label, hoe zuiniger uw woning.
- In 2050 willen we in Nederland en Europa dat woningen geen aardgas of andere fossiele energie meer gebruiken.
- Als u nog aardgas gebruikt voor verwarming, is het goed om u alvast voor te bereiden.
- Dit energielabel laat zien welke mogelijkheden er zijn om uw woning te verbeteren.

Hoe wordt het energielabel bepaald?

Het energielabel wordt bepaald door een energieadviseur. Die verzamelt technische informatie over uw woning, zoals de isolatie en het type verwarmings- en ventilatiesysteem. Daarna bepaalt een computerprogramma het energielabel. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Let op: het energielabel gaat alleen over uw woning zelf.

Het geeft geen informatie over het energieverbruik van apparaten, zoals de tv, wasmachine en koelkast, of over hoe zuinig u zelf leeft. Daarom is het energiegebruik op het energielabel niet hetzelfde als op uw energierekening.

Dit zijn de resultaten van uw woning

Toelichting

	A 137,89 kWh/m ²	Energie uit fossiele brandstoffen Hoe minder energie uit fossiele brandstoffen (zoals olie en aardgas) uw woning gebruikt, hoe beter het energielabel is. Het energielabel loopt van G (heel onzuinig) tot A+++ (heel zuinig). Hoeveel fossiele energie uw woning jaarlijks gebruikt, hangt af van de isolatie en de installaties voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Als u hernieuwbare energie gebruikt, heeft u minder fossiele energie nodig. Hernieuwbare energie kunt u opwekken met zonnepanelen, een zonneboiler of een warmtepomp.
	Wel lokale uitstoot	Lokale uitstoot door fossiele brandstoffen Om in 2050 geen fossiele brandstoffen meer te gebruiken, willen we in Nederland stoppen met het gebruik van aardgas en olie in woningen. Voor het energielabel kijken we alleen naar verwarming en warm water. Een sfeerhaard en gasfornuis worden niet meegenomen in de berekening.
	91,08 kWh/m ² Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie? ☐ ja ☒ nee	Warmteverlies Het warmteverlies geeft aan hoeveel warmte uw woning verliest in de winter. Hoe lager het getal, hoe beter. Een goed geïsoleerde woning verliest weinig warmte, vooral als kieren en naden dicht zijn en er een zuinig ventilatiesysteem is. Het warmteverlies van uw woning is jaarlijks 91,08 kWh per m ² . Met een warmteverlies van maximaal 67 kWh per m ² voldoet uw woning aan de Standaard voor woningisolatie. De Standaard voor woningisolatie geeft aan wanneer uw woning goed genoeg geïsoleerd is om over te stappen naar een duurzaam verwarmingssysteem van ongeveer 50 graden, zoals een warmtepomp.
	29,69 kg CO ₂ eq/m ²	CO₂-uitstoot Bij het gebruik van fossiele energie komt CO ₂ vrij. Minder CO ₂ -uitstoot is belangrijk om de klimaatverandering tegen te gaan.
	0,0 %	Aandeel hernieuwbare energie Hernieuwbare energie (of duurzame energie) komt van de zon, biomassa, buitenlucht en uit de bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie. Hoe meer hernieuwbare energie uw woning gebruikt, hoe minder fossiele energie nodig is.
	Kans op hoge binnentemperaturen ☐ klein ☒ groot	Kans op hoge binnentemperaturen Door klimaatverandering worden de zomers in Nederland steeds warmer. U kunt uw woning koeler houden met maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerend glas en dakisolatie. Daardoor heeft u minder vaak een airco of andere koeling nodig om de temperatuur binnen prettig te houden. Bij de berekening van de kans op hoge binnentemperaturen is geen rekening gehouden met schaduw van bijvoorbeeld bomen of gebouwen naast de woning.

Energie label

Advies

Verbeter Je Huis

Technische details

Meer informatie

Mogelijkheden om energie te besparen



Hieronder ziet u of er mogelijkheden zijn om uw woning energiezuiniger te maken. Als u deze verbeteringen uitvoert, kunt u besparen op uw energierekening en uw wooncomfort vergroten. De genoemde verbeterpunten zijn automatisch bepaald en geven een eerste indruk van wat mogelijk is. Voor monumenten kunnen andere verbetermogelijkheden gelden, want wat u kunt doen, hangt af van uw woning en uw persoonlijke situatie.

Een energieadviseur, installateur of aannemer kan u hierbij helpen en uitleg geven over kosten, technische mogelijkheden, comfort, binnenklimaat en gezondheid. Over het algemeen is het verstandig om eerst te isoleren, daarna de installatie zuiniger te maken en vervolgens te investeren in duurzame energie (zoals bijvoorbeeld zonnepanelen).

Wilt u verder aan de slag? Neem dan contact op met uw energieadviseur of installateur, of klik op de link op [pagina 5](#) voor een persoonlijk verbeterplan. Daar vindt u ook handige links naar websites met extra informatie en tips die u verder kunnen helpen.

Uw situatie

Verbetermogelijkheden

	De verwarmingsinstallatie is niet energiezuinig.	Pas een energiezuinig en aardgasvrij verwarmingssysteem toe, zoals een warmtepomp of een warmtenet.
	Er is geen douche-wtw (douche-warmte-terugwininstallatie) aanwezig.	Plaats een douche-wtw om de warmte van wegstromend douchewater opnieuw te gebruiken.
	Er is geen zonneboiler aanwezig.	Plaats een zonneboiler om warmte van de zon te gebruiken voor het (voor)verwarmen van warm water.
	Het ventilatiesysteem is niet energiezuinig.	Pas een energiezuinig ventilatiesysteem toe met CO ₂ -regeling of warmteterugwinning.
	Er zijn geen zonnepanelen.	Plaats zonnepanelen om stroom op te wekken.

Om u een helder inzicht te geven in het proces rondom het aankopen van deze woning, beantwoorden wij hieronder alvast een aantal vragen die belangrijk kunnen zijn rond de koop. Zo weet u precies waar u aan toe bent tijdens het aankoopproces.

Wanneer bent u in onderhandeling

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij wanneer deze reageert op uw bod door een tegenbod te doen of expliciet aan te geven dat u in onderhandeling bent. Wanneer de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken, betekent dit dus nog niet dat er sprake is van een onderhandeling.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod wordt onderhandeld

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet altijd tot een verkoop te leiden. Daarom wil een verkoper vaak graag weten of er nog meer belangstelling voor de woning is. Het kan dus voorkomen dat er meerdere geïnteresseerden zijn terwijl er al een bod ligt.

Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle betrokken partijen melden. Vaak wordt daarom aan nieuwe belangstellenden verteld dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn.

Als geïnteresseerde koper mag u in dat geval nog steeds een bod uitbrengen. De makelaar zal echter pas met andere partijen gaan onderhandelen wanneer de onderhandelingen met de eerste gegadigde zijn beëindigd. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen, omdat dit overbiedingen kan uitlokken.

Wanneer u de vraagprijs biedt, moet de verkoper de woning dan aan u verkopen

Nee, dat is niet verplicht. De vraagprijs moet juridisch worden gezien als een uitnodiging om een bod te doen. Dit betekent dat de verkoper ook bij een bod op de vraagprijs mag beslissen of hij het bod accepteert of niet, of dat hij via zijn makelaar een tegenbod doet.

Mag de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandeling veranderen

Ja, dat mag. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht om tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkoper een tegenbod doet, vervalt uw eerdere bod namelijk automatisch.

Hoe komt de koop tot stand

Wanneer verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste afspraken, zoals de prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, worden deze vastgelegd in een koopovereenkomst. De verkopende makelaar stelt deze overeenkomst op. De koop is pas definitief wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit wordt het schriftelijkheidsvereiste genoemd.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderdeel van een verkoop. Als u gebruik wilt maken van ontbindende voorwaarden, moeten deze tijdens de onderhandelingen worden besproken en overeengekomen. Ze worden niet automatisch opgenomen in de koopovereenkomst.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn het financieringsvoorbehoud, het niet verkrijgen van een huisvestingsvergunning, een negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring, het niet verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie of de NVM No Risk clausule.

Zodra beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend en u als koper een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, gaat de wettelijke bedenktijd in.

Systeem van verkoop wijzigen

Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen

Ja, dat mag. Het kan voorkomen dat er veel belangstelling is en meerdere kandidaten de vraagprijs bieden of benaderen. In dat geval kan de verkoper, op advies van zijn makelaar, besluiten om de verkoopprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure.

Hoe werkt een inschrijvingsprocedure

Bij een inschrijvingsprocedure krijgen alle geïnteresseerden een gelijke kans te bieden op een woning. Dit gebeurt wanneer er veel belangstelling is voor een woning. Verkoper kan dan besluiten de verkoop via een inschrijvingsprocedure te laten verlopen. Alle geïnteresseerden krijgen dan de mogelijkheid om vóór een vastgesteld moment hun bod uit te brengen.

U brengt in dat geval éénmalig uw bod uit, inclusief eventuele voorwaarden. Na het sluiten van de inschrijving beoordeelt de verkoper alle biedingen. De verkoper is niet verplicht het hoogste bod te accepteren en kan ook besluiten met één partij verder te onderhandelen.

Moet de makelaar met u als eerste in onderhandeling als u als eerste bezichtigt of als eerste een bod uitbrengt?

Nee, dat hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Het is daarom verstandig om vooraf bij de verkopende makelaar na te vragen welke verkoopprocedure wordt gehanteerd.

Valt de makelaarscourtage onder kosten koper?

Nee, de makelaarscourtage valt niet onder kosten koper. Onder kosten koper vallen onder andere de overdrachtsbelasting en de notariskosten. De overdrachtsbelasting bedraagt bij eigen bewoning twee procent van de koopsom. Bent u jonger dan 35 jaar en ligt de koopsom onder de geldende vrijstellingsgrens, dan kunt u mogelijk gebruikmaken van een vrijstelling.

Daarnaast betaalt u notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in het Kadaster. Wanneer u een hypotheek afsluit, komen daar ook notariskosten bij voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Kosten aankoopmakelaar

Wanneer u gebruikmaakt van een aankoopmakelaar, dan zijn de kosten daarvan voor uw eigen rekening. Deze kosten worden meestal via de eindafrekening van de notaris verrekend. De kosten van de verkopende makelaar worden door de verkoper betaald.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper in

De wettelijk vastgestelde bedenktijd houdt in dat u als koper drie dagen de tijd heeft om zonder opgaaf van reden van de koop af te zien. Deze bedenktijd gaat in zodra u een kopie van de ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen.

De bedenktijd kan langer duren wanneer deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Waarborgsom of bankgarantie

Na het tekenen van de koopovereenkomst wordt meestal afgesproken dat de koper een waarborgsom stort of een bankgarantie laat stellen. Dit bedrag bedraagt doorgaans tien procent van de koopsom en geeft de verkoper extra zekerheid dat de koop daadwerkelijk doorgaat.

De waarborgsom wordt gestort bij de notaris. In plaats daarvan kan de koper er ook voor kiezen om via de bank een bankgarantie te laten afgeven. In beide gevallen blijft het bedrag staan tot aan de overdracht bij de notaris en maakt het uiteindelijk deel uit van de betaling van de woning.

Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald

NVM-makelaars zijn verplicht de gebruiksoppervlakte van een woning te meten volgens een branchebreed vastgestelde meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat wel en niet wordt meegerekend bij het bepalen van de woonoppervlakte.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen woonruimte, overige inpandige ruimte, gebouwgebonden buitenruimte en externe bergruimte.

Bij het bepalen van de oppervlakte wordt alleen gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter bedraagt. Buitenmuren worden niet meegerekend en binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 vierkante meter worden niet meegenomen in de berekening.



DIT ZIJN WIJ. **VIVE** **MAKELAARS**

VIVEMAKELAARS.NL
INFO@VIVEMAKELAARS.NL

(0341) 202077

SOCIALS @VIVEMAKELAARS

WE KOMEN GRAAG BIJ U THUIS!

