

TE KOOP



Waterstadboulevard 220,

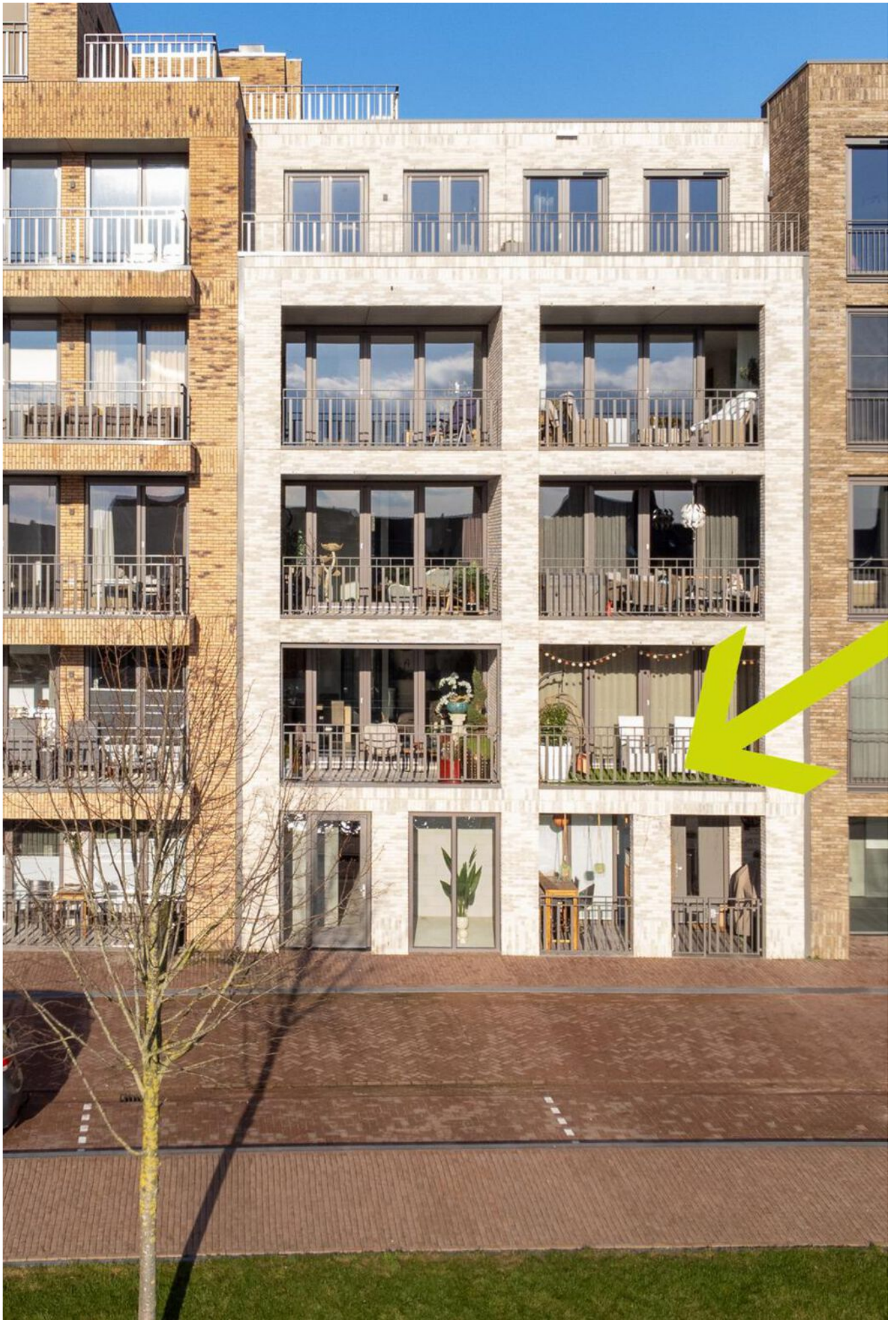
Vraagprijs € 595.000,-- k.k.

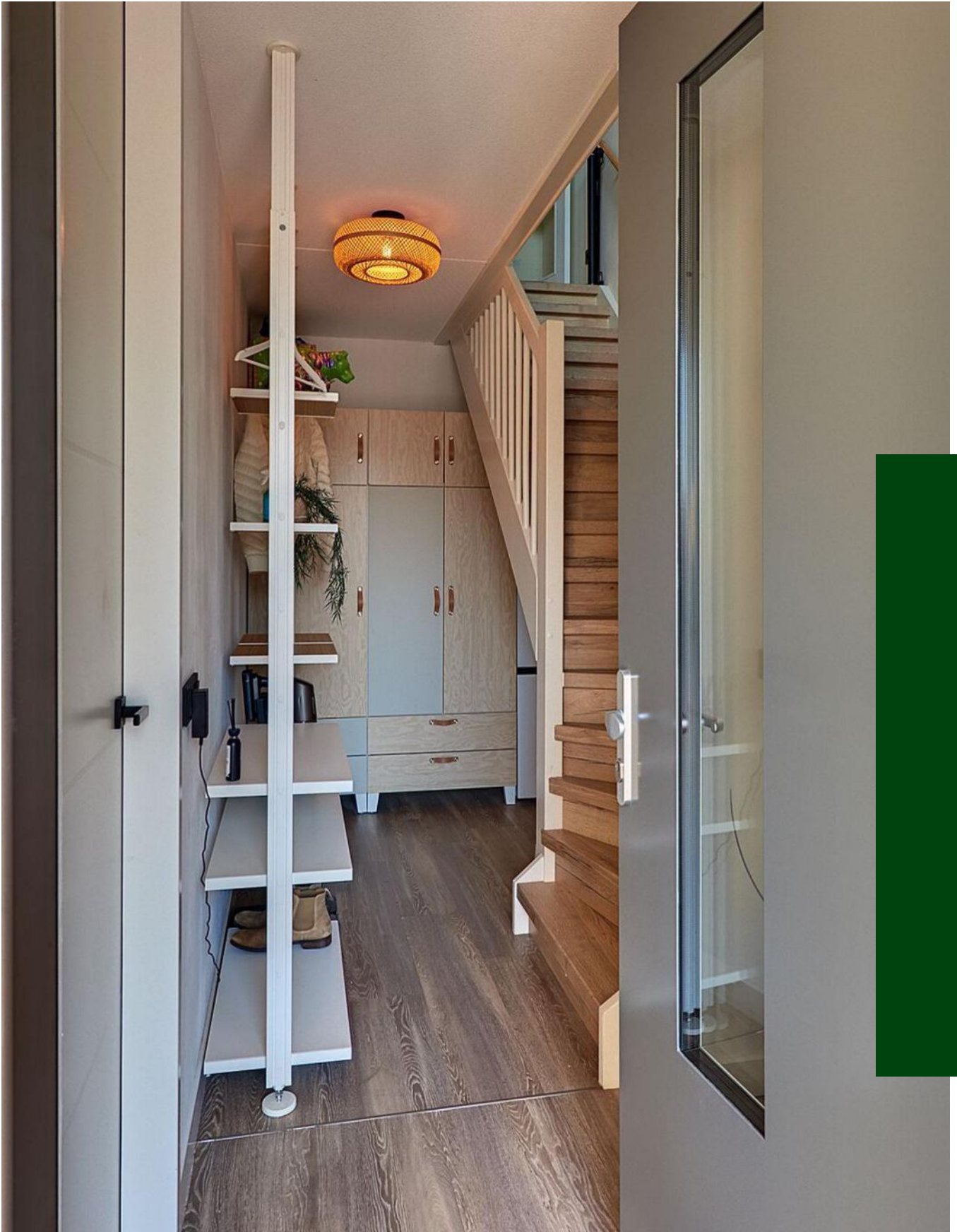
Bosrijck makelaars & taxateurs
Els peterweg 63 a
3888 MT Uddel

Generaal van Heutszlaan 156
7316 CL Apeldoorn

0577-402229
info@bosrijck.nl
www.bosrijck.nl

Bosrijck
makelaars & taxateurs





“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte

119 m²

Inhoud

357 m³

Energie label

A++

> Omschrijving

Wonen in dit vrijwel nieuwe 5-kamer maisonnette, met uitzicht op het water, wat uitmondt in het Wolderwijd en het Veluwemeer betekent: 365 dagen per jaar vakantiegevoel!

In deze jonge woonwijk 'het Waterfront' zijn alle voorzieningen binnen luttele minuten te bereiken. Zo is de wijk vrijwel tegen de historische binnenstad van Harderwijk aangebouwd en zijn de uitvalswegen dusdanig dat u binnen drie kwartier met de auto een stad als Amsterdam kunt bereiken. Ook het NS-station is op fietsafstand. In Harderwijk treft u het beste van twee werelden: aan de ene kant het water, aan de andere kant de uitgestrekte bossen van de Veluwe.

De maisonnette beschikt over een eigen entree aan straatzijde, waar zich ook het overdekte terras bevindt. Bij binnenkomst treft u meteen links een grote kamer met deur naar het terras. In deze ruimte bevindt zich nu de sauna, maar u kunt er uiteraard voor kiezen om er een werk- of slaapkamer van te maken. De begane grond vloer is bedekt met PVC. Via de trap, welke van luxe bekleding en verlichting is voorzien, bereikt u de eerste verdieping.

De open woonkamer beschikt over deuren naar terras aan de voorzijde. De chique open keuken beschikt over Bosch inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser een koel-/vriescombinatie en een kookplaat met afzuiging in het werkblad (Bora). Er is zelfs een wijnklimaatkast ingebouwd en ook de Quooker Flex (warm, koud, kokend en bruisend water) ontbreekt niet. Op de woonverdieping ligt kwalitatief hoogwaardig laminaat met mooie hoge plinten.

In de hal, welke leidt naar achterste gedeelte van de woning bevindt zich een afsluitbare ruimte met daarin de opstelplaats voor was- en droogapparatuur. Aan de achterzijde bevinden zich drie ruime slaapkamers met elk toegang tot het royale balkon van maar liefst 10 meter breed. De luxe badkamer beschikt over een inloophouche, een wc en dubbele wastafel. Uiteraard is er ook een separate toiletruimte.





De woning beschikt over een eigen berging, welke via de voorzijde te bereiken is en parkeerplaats op het achtergelegen parkeerterrein.

De verwarming vindt plaats middels een Wellsius warmtepomp (centraal geregeld), welke gebruik maakt van bodemenergie. Onder de grond bevinden zich respectievelijk een warme en een koude bron. Afhankelijk van het seizoen wordt hieruit grondwater opgepompt en weer terug in de bodem gepompt. Het water kan in de appartementen gebruikt worden om via de vloer mee te verkoelen of te verwarmen. Door energie in de bodem op te slaan, kan er op een later moment weer gebruik van gemaakt worden.

Via het havenkantoor in de naast het complex gelegen jachthaven is desgewenst een ligplaats voor uw boot te reserveren, wellicht zelfs voor de deur.

Nieuwsgierig geworden? Wij nodigen u van harte uit voor een bezichtiging!

> Genieten

Prachtig uitzicht op het water















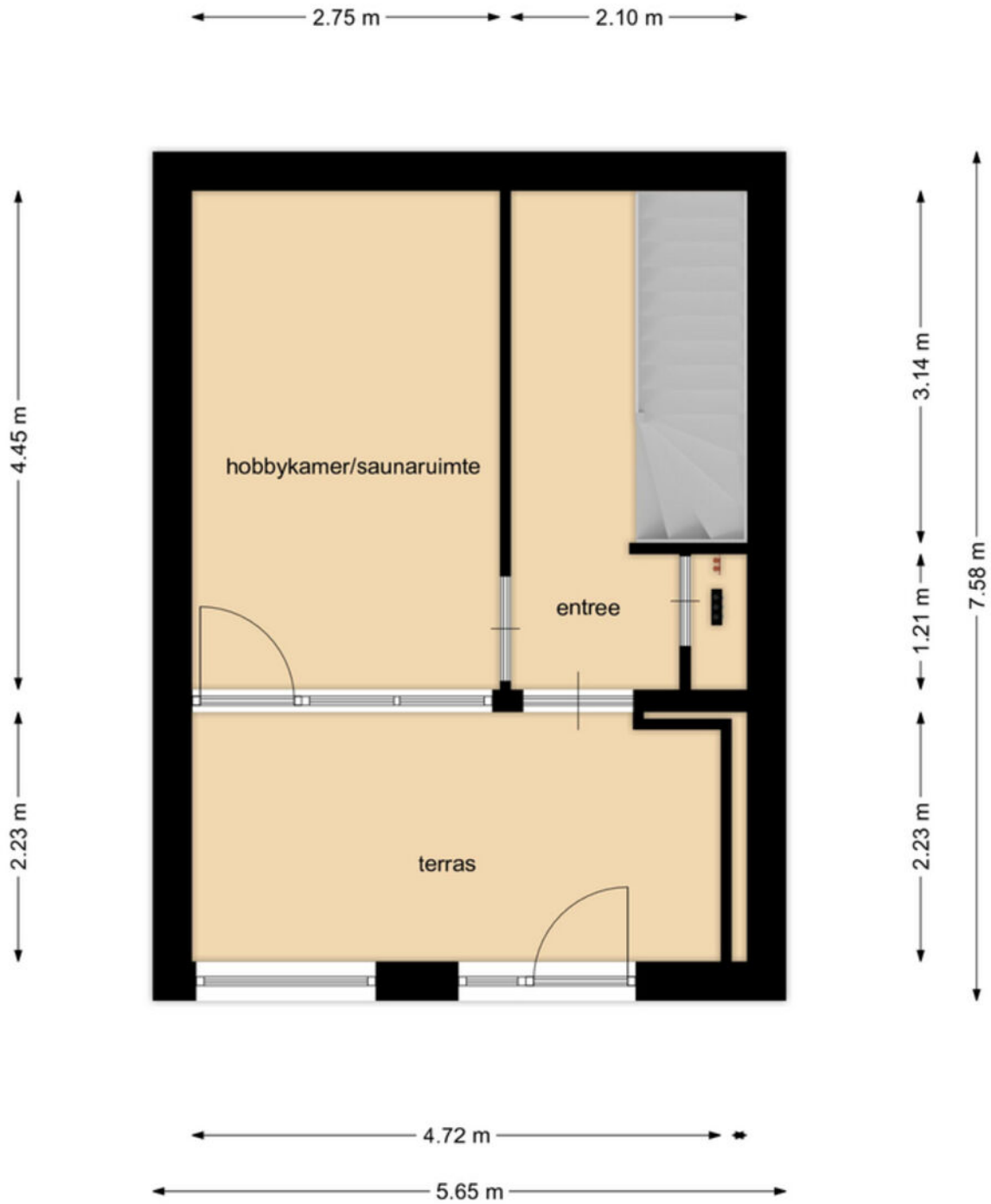






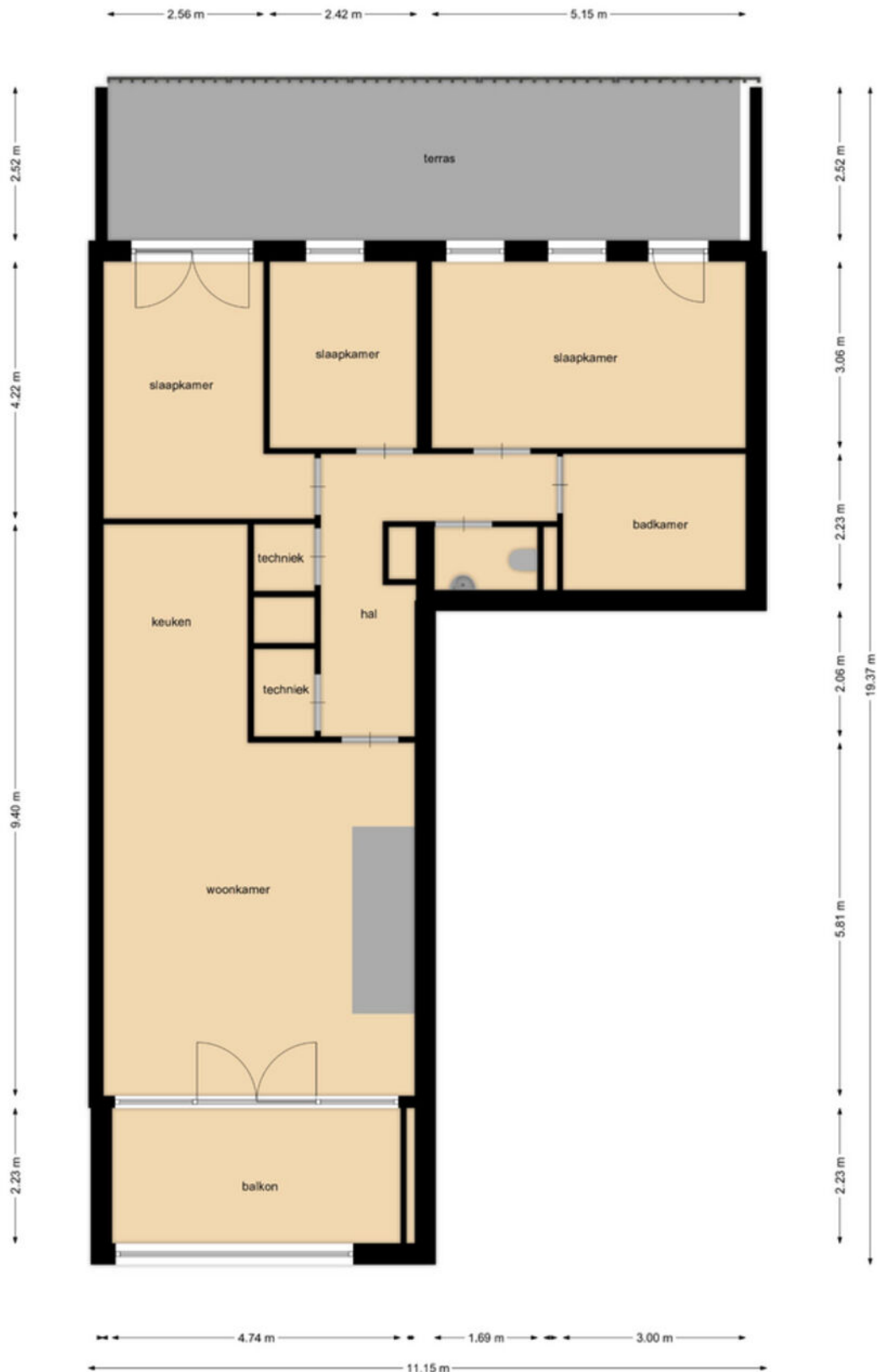
> Plattegrond

Ontdek de begane grond



> Plattegrond

Ontdek de verdieping



Dit zijn indicaties van tekeningen welke in het verleden zijn gemaakt. Er kunnen sindsdien wijzigingen zijn aangebracht. De hier vermelde gegevens dienen dan ook uitsluitend voor uw beeldvorming. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



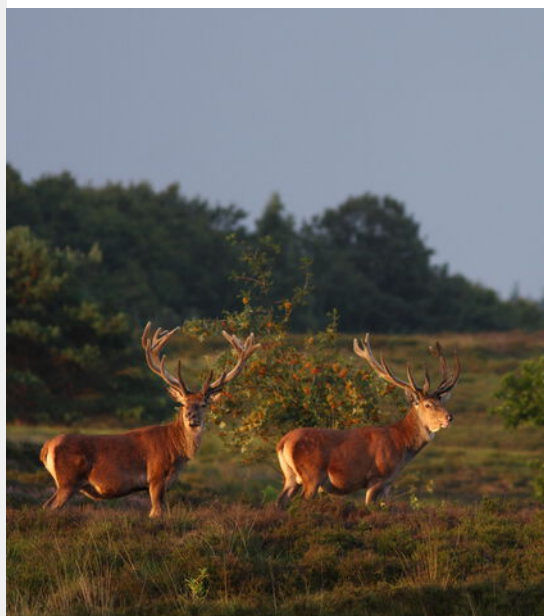
> Wonen in Harderwijk

Harderwijk is een gezellige Hanze- en vestingstad, gelegen aan de rand van de Veluwe en aan het Wolderwijd halverwege tussen Zwolle en Amersfoort. Het is het regionale verzorgingscentrum voor de Noordwest-Veluwe. De schilderachtige binnenstad van Harderwijk is in 1969 tot beschermd stadsgezicht verklaard en telt circa 100 rijksmonumenten. Ten zuiden van de stad loopt de autosnelweg A28 van Utrecht naar Groningen. De tweede belangrijke verkeersader is de N302 van Hoorn naar Apeldoorn.

Harderwijk ligt gunstig qua spoorverbinding en is tevens het regionale knooppunt voor zo'n 15 busdiensten op de Veluwe en in Flevoland. De afsluiting van de Zuiderzee en de inpolderingen in het IJsselmeer, die een inkrimping en later het geheel wegvallen van de visserij en de vishandel tot gevolg hadden, zijn gepaard gegaan met een geleidelijke ontwikkeling van andere bestaansmogelijkheden.

Harderwijk drijft nu vooral op de veelzijdige industrie, het toerisme en de dienstverlening. De stad kent veel toerisme, onder meer vanwege het dolfinarium, sauna- en wellnessresort De Zwaluwhoeve en jachthavens aan het Wolderwijd/Veluwemeer. In het Stadsmuseum zijn talrijke historische voorwerpen en elementen bewaard gebleven van de visserij, het militaire garnizoen, de Gelderse Munt en de universiteit die Harderwijk heeft gehad.

Al 30 jaar wordt traditiegetrouw het toeristenseizoen geopend in het tweede weekend van juni met de Aaltjesdagen. Een leuke wetenswaardigheid over de Aaltjesdagen is dat de naam niet verwijst naar de aal (paling), maar dat Aaltje de beschermvrouwe van de Harderwijkse vissers was.



***"Gezellige
Hanze- en
vestingstad aan
rand Veluwe"***

> Belangrijke informatie

Allereerst: namens de verkoper willen wij u graag hartelijk bedanken voor de interesse die u heeft getoond voor de woning.

Ondanks het feit dat Bosrijck BV de brochure zo zorgvuldig mogelijk heeft samengesteld en ook de overige aan u verstrekte gegevens zo zorgvuldig mogelijk heeft verzameld, kan het voorkomen dat bepaalde gegevens in de brochure enigszins afwijken van de werkelijkheid. Indien bepaalde zaken voor u niet helemaal duidelijk zijn, kunt u zich natuurlijk tot ons wenden met eventuele vragen en/of opmerkingen. Het is verstandig om u goed te oriënteren en te laten informeren indien u overweegt een woning te kopen. Een makelaar heeft een meldingsplicht, maar u als koper heeft een onderzoeksplicht. Wij adviseren kopers dan ook om bij vragen of onduidelijkheden zelf een onderzoek in te stellen en zondig een deskundige in te schakelen. Te denken valt hierbij aan een bouwkundige, aannemer, aankopend makelaar of een hypotheekadviseur.

In de praktijk is gebleken dat er bij kopers en verkopers van een woning vaak vragen en misverstanden rijzen omtrent de gang van zaken bij de aankoop en verkoop van een woning. Met de onderstaande toelichting hopen wij antwoord te geven op de meest voorkomende vragen.

Hoe verder na de bezichtiging?

Indien u na de bezichtiging onderhandelingen met de verkoper wilt starten spelen de volgende kwesties:

Vraagprijs.

Wat is de betekenis van een vraagprijs? Ons hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een arrest bepaald dat de vraagprijs slechts een uitnodiging is om in onderhandeling te treden. Met andere woorden: het doen van een bod onder bepaalde voorwaarden. Het bieden van de vraagprijs heeft dus niet tot gevolg dat de koop tot stand is gekomen of dat er overeenstemming is over de koopprijs en dat nog slechts onderhandeld kan worden over andere voorwaarden zoals: het financieringsvoorbewoud, de termijn van aanvaarding, welke roerende zaken achterblijven, etc.. Het staat de verkoper vrij om op een bod te reageren met een tegenvoorstel dat een aanmerkelijk hogere vraagprijs inhoudt. Het kan voorkomen dat een aantal gegadigden een bod uitbrengt dat boven de vraagprijs ligt. In de praktijk komt het voor dat woningen voor een bedrag worden verkocht dat (aanmerkelijk) boven de vraagprijs ligt.

Kosten koper.

Bij de vraagprijs wordt vaak "k.k." vermeld. Dit betekent dat de kosten van de overdracht voor rekening van de koper komen. Onder kosten koper worden de volgende kosten verstaan:

- vanaf 1 januari 2024 betalen kopers van 18 tot 35 jaar éénmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning met een koopsom tot € 510.000,- k.k.
- kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen betalen 2% overdrachtsbelasting. Beleggers dienen 10,4% overdrachtsbelasting te betalen (laat u goed informeren welk tarief op u van toepassing is);

- de notariskosten, researchkosten en kosten voor het opstellen van de akte van levering, de kosten van het Kadaster voor het inschrijven van de akte van levering. Afhankelijk van de persoonlijke situatie dient de koper rekening te houden met een aantal aanvullende kosten die voor zijn rekening komen, zoals bijvoorbeeld:
- de kosten van de aankopende makelaar; - de notariskosten voor het opstellen van een hypotheekakte; - de kosten van het Kadaster voor het inschrijven van de hypotheekakte;

Keuze notaris.

Omdat bij 'kosten koper' de kosten van de notaris voor rekening van de koper zijn, is de koper in beginsel vrij om de bij de overdracht betrokken notaris te bepalen. Vanwege praktische overwegingen dient de gekozen notaris echter gevestigd te zijn binnen in een straal van 20 kilometer van de woning. Dit heeft te maken met het feit dat de woning direct voorafgaand aan de overdracht door beide partijen en de makelaar(s) geïnspecteerd dient te worden en de meterstanden opgenomen dienen te worden.

Begrenzing notariskosten voor verkoper.

Het komt voor dat een koper een notaris kiest die de koper relatief lage kosten in rekening brengt maar de verkoper erg hoge kosten. Om de notariskosten voor de verkoper binnen het redelijke te houden wordt in de koopovereenkomst bepaald dat de notariskosten voor werkzaamheden ten bate van de verkoper tot een bepaald bedrag voor rekening van de verkoper komen en de kosten boven dit bedrag voor rekening van de koper komen.

Onderhandelingen.

De onderhandelingen vangen aan op het moment dat de verkoper met een tegenvoorstel reageert op het bod van een koper, of dat de verkoper expliciet aangeeft dat de onderhandelingen zijn gestart. Indien de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod van de koper aan de verkoper zal voorleggen is er nog geen sprake van onderhandelingen. Ook indien de verkoper het bod van de koper afwijst, is er geen sprake van onderhandelingen. Indien partijen in onderhandeling zijn dienen partijen de 'redelijk- en billijkheid' in acht te nemen, zo heeft de Hoge Raad bepaald. Kort gezegd komt het er op neer dat beide partijen er op gericht dienen te zijn om de onderhandelingen tot een goed einde te brengen.

> Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 0577-402229
info@bosrijck.nl
www.bosrijck.nl

> Belangrijke informatie

De belangrijkste kwesties tijdens de onderhandelingen zijn **de prijs, de oplevertermijn en de ontbindende voorwaarden** (bijvoorbeeld: het (niet) rond krijgen van de financiering en het (niet) verkrijgen van nationale hypotheekgarantie). Indien de koper een bod uitbrengt dient hij tevens alle voorwaarden te vermelden die op het bod van toepassing zijn, zodat de verkoper de geboden prijs in samenhang met de overige voorwaarden kan beoordelen. Zo ligt het voor de hand dat een verkoper, afhankelijk van zijn persoonlijke situatie, een groot belang kan hechten aan een korte oplevertermijn (verkoper heeft bijvoorbeeld reeds een andere woning gekocht, waarvan de overdracht op korte termijn plaatsvindt) of juist een lange oplevertermijn (de oplevering van de andere woning geschiedt op lange termijn).

Optie.

Van een optie is sprake indien er overeenstemming is tussen koper en verkoper over alle voorwaarden van de koop en de koper, exclusief, een bepaalde tijd wordt gegund om te beslissen of hij op basis van deze voorwaarden tot koop wenst over te gaan. Indien de koper binnen deze periode beslist om tot koop over te gaan, kan de verkoper in beginsel niet meer onder de koop uit. Bij nieuwbouwwoningen wordt wel met opties gewerkt. Bij bestaande woningen wordt vaak over een optie gesproken terwijl er eigenlijk sprake is van een bepaalde periode die de koper wordt gegund om bepaalde zaken op een rijtje te zetten, zoals de kosten van voorgenomen verbouwingen, de mogelijkheden voor financiering, de mogelijkheden voor een huisvestingsvergunning, etc.. Indien de koper deze zaken inzichtelijk heeft starten de onderhandelingen of worden de onderhandelingen voortgezet.

Schriftelijke Koopovereenkomst.

Nadat de verkoper en koper mondeling overeenstemming hebben bereikt over de verkoop van het pand, dient er een koopovereenkomst te worden opgemaakt. In artikel 2, eerste lid van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is over het vereiste van een schriftelijke overeenkomst het volgende bepaald: "De koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan wordt, indien de koper een natuurlijke persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, schriftelijk aangegaan". Dit betekent dat indien een woning voor eigen bewoning door een particulier wordt gekocht, er pas sprake is van een overeenkomst indien een schriftelijke overeenkomst door beide partijen is getekend. Om deze reden is in artikel 17.1 van de koopovereenkomst bepaald dat uit de overeenkomst pas verplichtingen voortvloeien als beide partijen deze akte hebben ondertekend. De verkoper behoudt zich dan ook uitdrukkelijk het recht voor om van de koop af te zien tot het moment waarop de koopovereenkomst door zowel de koper als de verkoper is ondertekend.

Bedenktermijn voor koper.

Op het moment dat de koper een afschrift van de ondertekende overeenkomst heeft ontvangen, begint de wettelijke bedenktijd van drie dagen voor de koper te lopen. Binnen de wettelijke bedenktijd kan de koper kosteloos en zonder opgave van redenen van de koop afzien. Voor de verkoper geldt geen wettelijke bedenktijd.

De bedenktijd begint te lopen om 00.00 uur van de dag waarop de koper het afschrift van de ondertekende akte heeft ontvangen en eindigt 72 uur later. De Algemene Termijnenwet is op de bedenktijd van toepassing zodat de werkelijke bedenktijd vaak langer zal zijn dan 3 dagen. In de artikelen 1 en 2 van deze wet is bepaald dat de termijn niet mag eindigen op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag en dat de termijn tenminste dient te bestaan uit twee werkdagen, zodat de termijn zo nodig wordt verlengd waardoor deze niet eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag.

Ontbindende voorwaarde: verkrijging van financiering.

Op verzoek van de koper kan in de koopovereenkomst de ontbindende voorwaarde worden opgenomen dat de koper voor een bepaalde datum de financiering heeft moeten kunnen regelen bij een in Nederland erkende financiële instelling. De termijn die Bosrijck BV hanteert voor de ontbindende voorwaarde voor financiering is **maximaal 4 weken** na de datum waarop overeenstemming is bereikt over de koopsom. In de regel wordt in de koopovereenkomst bepaald dat het te financieren bedrag wordt gesteld op maximaal de koopprijs.

Bankgarantie (waarborgsom).

In de koopovereenkomst (artikel 4) is de bepaling opgenomen dat de koper tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een bankgarantie stelt danwel een waarborgsom stort. Bosrijck BV hanteert voor het stellen van een bankgarantie/storten waarborgsom een termijn van **maximaal 5 weken** na de datum waarop overeenstemming is bereikt over de koopprijs.

> Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 0577-402229

info@bosrijck.nl

www.bosrijck.nl



> Het team

Bosrijck, makelaars & taxateurs is gespecialiseerd in met name de bemiddeling bij aan- en verkoop van onroerende zaken in de regio Midden Veluwe. Vanwege onze grondige kennis van de vastgoedmarkt in ons werkgebied zijn wij uitstekend in staat om je van advies te dienen bij zowel de aan- als verkoop van een woning. Ben je voornemens om een woning te kopen of te verkopen? Maak dan een afspraak voor een vrijblijvend gesprek waarin wij je specifieke wensen bespreken.

Bosrijck makelaars & taxateurs
Elspeterweg 63 a
3888 MT Uddel

Generaal van Heutszlaan 156
7316 CL Apeldoorn

TEL. 0577-402229
info@bosrijck.nl
www.bosrijck.nl

vastgoedpro 

INTERESSE

in deze woning?



Neem contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Bosrijck makelaars & taxateurs
Elspeterweg 63 a
3888 MT Uddel

Generaal van Heutszlaan 156
7316 CL Apeldoorn

0577-402229
info@bosrijck.nl
www.bosrijck.nl

Bosrijck

makelaars & taxateurs
vastgoedpro 