UNIECKER WONEN MAKELAARS

TE KOOP

€ 549.500 K.K.



Dotterbloempad 6

3845 KV Harderwijk





Dotterbloempad 6
3845 KV Harderwijk

Inleiding

Bedankt voor uw getoonde interesse in deze UNIECKE woning.

Naast deze brochure hebben wij een lijst van zaken en een uitgebreide informatielijst opgesteld.

Heeft u na het lezen van alle informatie nog vragen of zijn er nog onduidelijkheden?

Neem contact met ons op via telefoonnummer 0341 - 217 043 of mail ons op info@unieckerwonenmakelaars.nl

Wij helpen u uiteraard graag verder.

Hartelijke groet,

Het team van Uniecker Wonen Makelaars

Cristiaan van 't Slot en Romy Olthof



Dotterbloempad 6
3845 KV Harderwijk

Inleiding

Op zoek naar een huis waar je je direct thuis voelt én nog alle kanten mee op kunt?

Deze moderne tussenwoning uit 2020 in de populaire wijk Drielanden heeft verrassend veel te bieden! Met drie slaapkamers, een royale zolderverdieping, een diepe achtertuin en energielabel A is dit een fijne basis voor de toekomst.

Zodra je binnenstapt, valt de prettige lichtinval direct op. De uitgebouwde woonkamer biedt alle ruimte om gezellig samen te zijn en sluit mooi aan op de achtertuin. Aan de voorzijde vind je de keuken, uitgevoerd in een neutrale stijl en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

De vloerverwarming op de begane grond zorgt daarbij voor extra wooncomfort.
Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een complete badkamer met inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en tweede toilet aanwezig.



Ligging en indeling

En dan is er nog de tweede verdieping! Deze open ruimte biedt volop kansen om jouw woonwensen waar te maken. Denk aan een vierde slaapkamer, een fijne thuiswerkplek of juist een eigen plek voor hobby's.

De woning ligt in de geliefde wijk Drielanden, op korte afstand van voorzieningen in het centrum van de wijk. Scholen, het Crescent park en diverse speelgelegenheden voor kinderen bevinden zich in de buurt. Dankzij de rustige ligging aan een autovrij straatje en de parkeergelegenheid in de nabijgelegen parkeerhavens woon je hier prettig en praktisch.



Ligging en indeling

Begane grond
Entree met meterkast en toilet. De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aan de achterzijde ligt de lichte woonkamer met lichte laminaatvloer en toegang tot de tuin. De praktische trapkast biedt extra bergruimte.

Eerste verdieping
Overloop met toegang tot drie goed bemeten slaapkamers. De moderne badkamer is uitgerust met een inloopdouche, dubbele wastafelmeubel en een tweede toilet.

Tweede verdieping
Een open ruimte met volop mogelijkheden om naar eigen wens in te richten. Creëer hier bijvoorbeeld een vierde slaapkamer, een rustige werkplek of een fijne hobbyruimte. Het aanwezige dakraam zorgt voor daglicht. Ook bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine, de mechanische ventilatie, de omvormer en de cv-ketel uit 2020.



Ligging en indeling

Tuin
De achtertuin is circa 10 meter diep en 5,50 meter breed en ligt op het oosten.
Een fijne buitenruimte waar je op zonnige dagen heerlijk kunt ontspannen.

Bijzonderheden
- 5 zonnepanelen en volledig geïsoleerd
- Vloerverwarming begane grond
- 3 slaapkamers mogelijkheid voor een 4e
- Compleet ingerichte badkamer
- Diepe achtertuin op het oosten
- Gelegen aan een rustig, autovrij straatje
- Goede parkeergelegenheid in directe omgeving

Parkeren en berging
Naast de goede parkeergelegenheid in de directe omgeving, biedt de houten berging met elektra biedt praktische ruimte voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen.
info@unieckerwonenmakelaars.nl

Kenmerken

Overdracht	
Vraagprijs	€ 549.500,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Bouw	
Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2020
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd
Oppervlaktes en inhoud	
Perceeloppervlakte	135 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	122 m²
Inhoud	450 m³
Oppervlakte externe bergruimte	6 m²
Indeling	
Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Locatie	
Ligging	In woonwijk
Tuin	
Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Oosten
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Energieverbruik	
Energielabel	A
CV ketel	

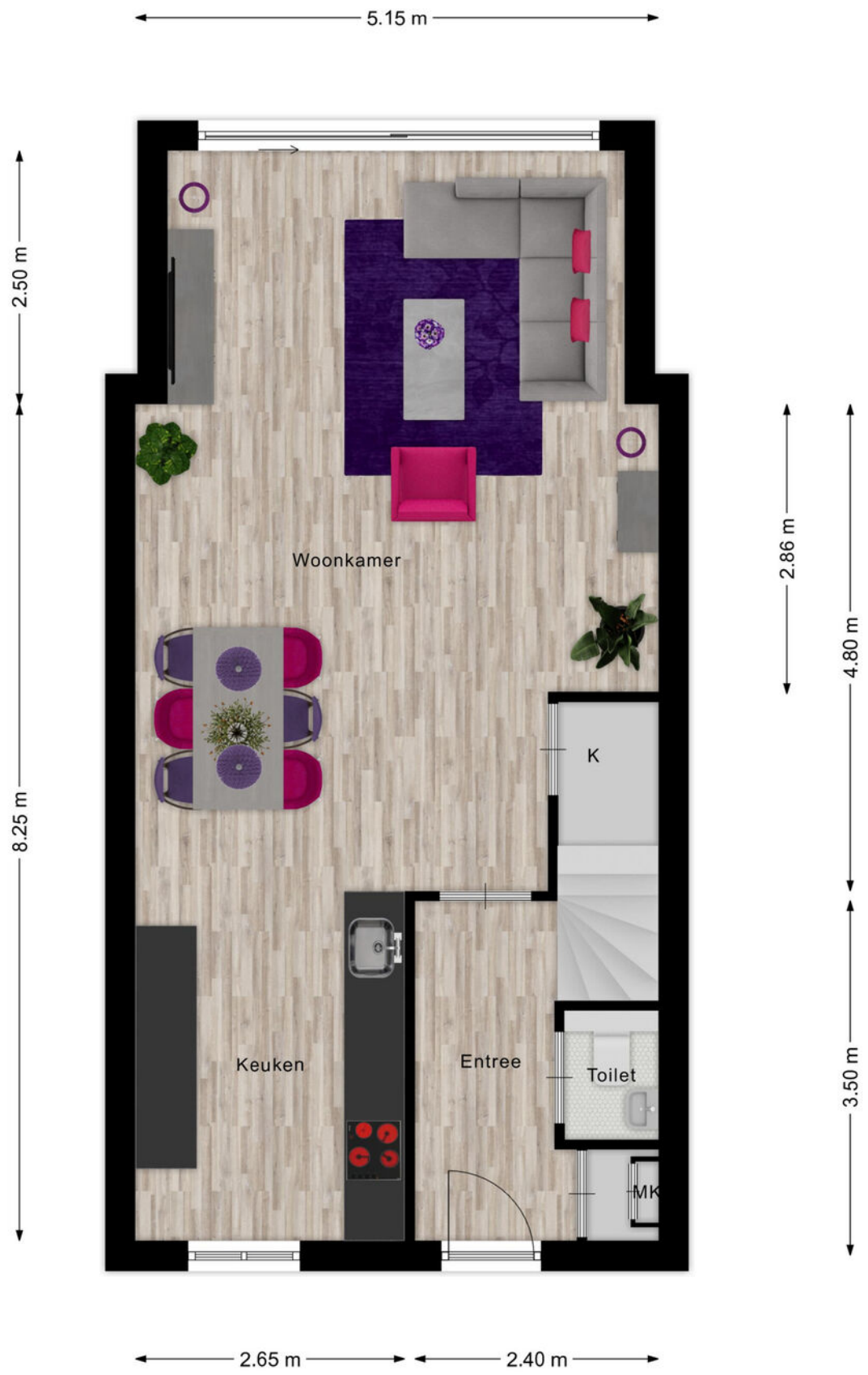
Kenmerken

CV ketel	Intergas
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2020
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting	
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond

Tekeningen


5.15 m
2.50 m
8.25 m
2.86 m
4.80 m
3.50 m
Woonkamer
K
Keuken
Entree
Toilet
MK
2.65 m
2.40 m

Tekeningen


5.15 m
2.91 m
2.12 m
4.72 m
3.40 m
2.84 m
2.99 m
2.23 m
Slaapkamer
Slaapkamer
Overloop
Slaapkamer
Badkamer
2.53 m
2.50 m

Tekeningen



Tekeningen



Tekeningen



Tekeningen



Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's



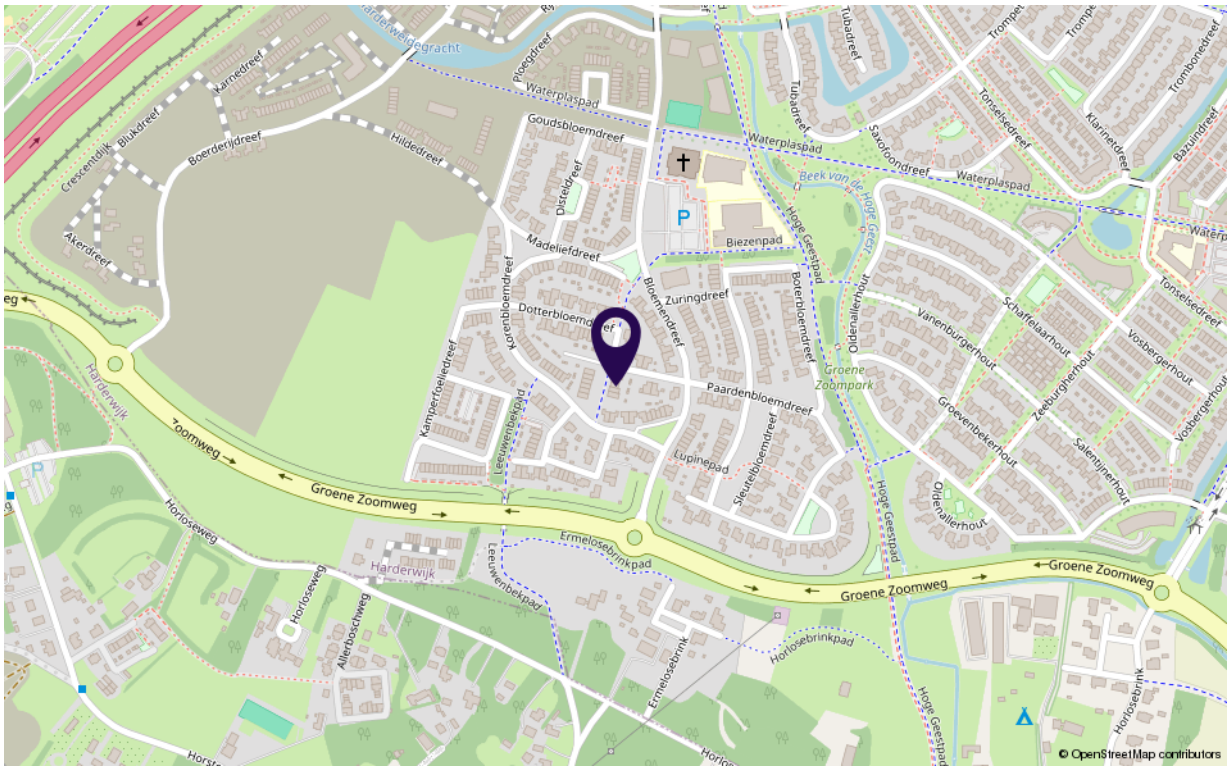


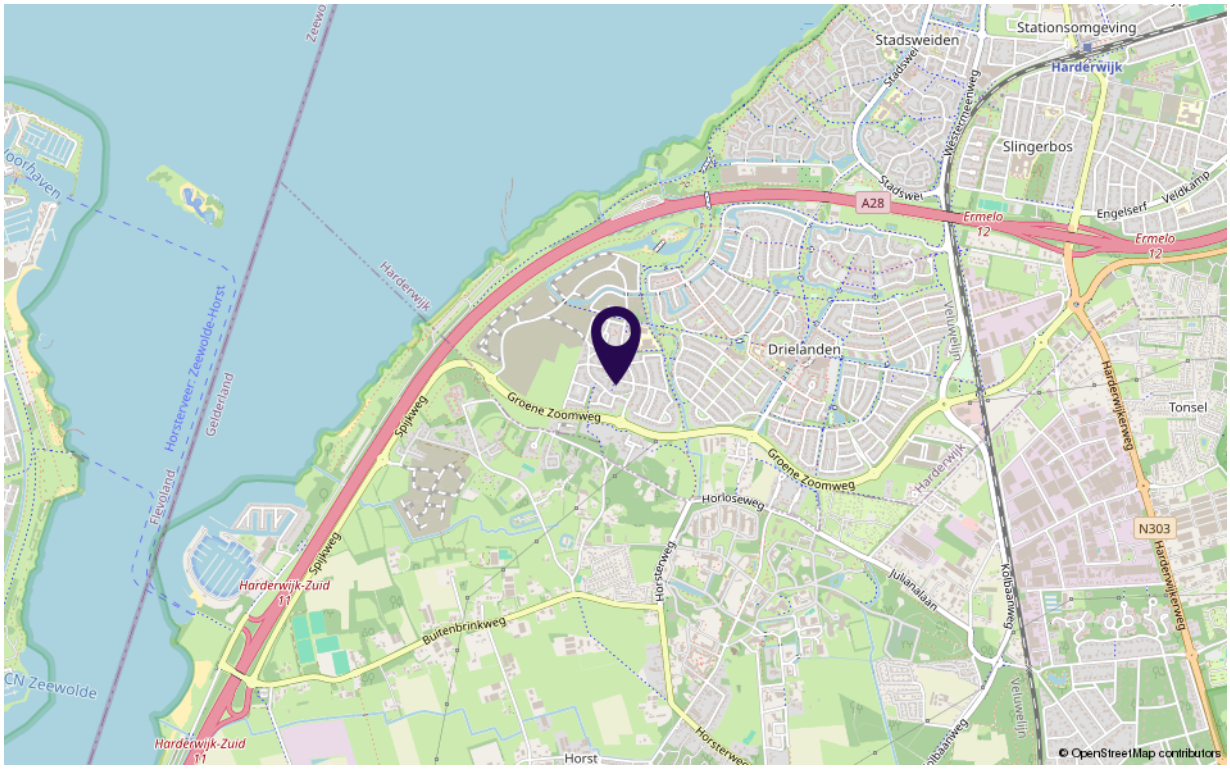
Foto's





Locatie op de kaart







Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Harderwijk
Sectie	I
Perceel	6874

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

Aanvullende informatie:

De brochure
Wij hebben deze brochure met zorg samengesteld. De informatie is bedoeld om u een goede indruk te geven van de woning en uit te nodigen tot het doen van een bod. Alle informatie is geheel vrijblijvend en vaak door derden aan ons ter hand gesteld. Wij zijn als makelaar niet aansprakelijk voor eventuele onjuistheden die in de verkoopbrochure zijn opgenomen. Tekeningen en afmetingen zijn een indicatie, bij bezichtiging kan daarom blijken dat de werkelijkheid afwijkt van de brochure.

Mededelingsplicht / informatieplicht
Door middel van de in deze verkoopbrochure opgenomen informatielijst voldoet de verkoper aan zijn mededelingsplicht. Verkoper staat in beginsel niet in voor de aanwezigheid van verborgen gebreken. Daarom adviseren wij iedere koper om zijn wettelijke onderzoekplicht serieus te nemen. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning wil maken. Wij adviseren u als koper om u bij te laten staan door één of meer deskundigen, zoals een aankoopmakelaar of een bouwkundige.

Overeenkomst
Artikel 7:2 lid 1 BW behorende Wet Koop Onroerende Zaken bepaalt dat de koopovereenkomst van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of een bestanddeel daarvan *schriftelijk* dient te worden aangegaan indien de koper een natuurlijke persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Dit schriftelijkheidsvereiste is in de wet opgenomen als een vormvereiste voor het tot stand komen van een koop van een woning door een consument. Zolang het vormvereiste niet is vervuld, is de overeenkomst niet rechtsgeldig tot stand gekomen. De sanctie op het niet voldoen aan dit vormvereiste is nietigheid van de koop, overeenkomstig artikel 3:39 BW.

Voorwaarden bij aankoop van deze woning:
Tenzij anders overeengekomen, zal er een koopakte worden opgesteld door Uniecker Wonen Makelaars volgens het Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Deze akte kan worden aangevuld met extra artikelen.

Ontbindende voorwaarde financiering
Wanneer er een koopovereenkomst tot stand komt, wordt in de koopakte een ontbindende voorwaarde voor financiering opgenomen. Hierin staat, dat de koper de koop uiterlijk 6 weken na de dag waarop de mondelinge koop tot stand is gekomen kan ontbinden wegens het niet verkrijgen van de benodigde hypotheek (tot maximaal het totaal van 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 verklaring van één professionele geldverstrekker bijvoegt, waaruit met redenen de afwijzing van de hypotheekaanvraag blijkt, alsmede een kopie van de betreffende door de bank voor ontvangst gewaarmerkt aanvraagformulier. Indien hiermee in strijd wordt gehandeld verbeurt de koper bij niet nakoming een boete van 10 % van de koopsom.

Waarborgsom/bankgarantie:
Wanneer niet anders in de onderhandelingen wordt afgesproken dient uiterlijk 6 weken na mondelinge overeenkomst de koper een bedrag van 10% van de koopsom als waarborgsom op rekening van de notaris te storten. De waarborgsom kan eventueel worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Gunning
Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Bouwkundige risico's
Het verdient aanbeveling om een (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Asbest
Indien de woning is gebouwd in de periode van 1963-1993 zijn er mogelijkerwijs asbest houdende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen speciale maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen te worden genomen, welke extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen.

Vloeren
Indien de woning is gebouwd in de periode van 1965-1981 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. In gebieden met een hoge vochtigheidsgraad kan betonschade ontstaan door in de vloer aanwezig chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Ouderdomsclause
Voor woningen die voor 1985 gebouwd zijn, wordt standaard de ouderdomsclausule opgenomen in de koopakte.

Energie Prestatie Certificaat:
De woning wordt met Energie Prestatie Certificaat opgeleverd.

Notariskeuze
De koper is in principe vrij in de keuze van de notaris. De voorkeur gaat echter uit naar een notaris in de omgeving binnen een straal van max. 30 kilometer. Mocht koper toch kiezen voor een notaris buiten deze straal dan zal de makelaar mogelijk niet aanwezig zijn bij de overdracht en zullen eventuele kosten voor het opstellen van volmachten voor verkoper voor rekening zijn van de koper. Daarnaast zijn er notariskantoren die een goedkoop tarief doorberekenen aan de koper voor de overdracht, maar de kosten voor het royement voor de verkoper extra duur gemaakt hebben. Indien deze kosten per royement meer dan € 175,-- incl. BTW en kadasterkosten bedragen, zullen de meerkosten voor rekening van de koper komen. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten bij verkoper in rekening brengt (dossierkosten, administratiekosten, o.i.d.) dan komen deze ook voor rekening van koper.

Veel gestelde vragen:

Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij/zij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De verkopend makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn/haar makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kan de potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen zijn bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij/zij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Heeft u serieuze belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?
Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen.

Hoe zit het met verborgen gebreken na de oplevering?
Kopers kunnen ná het transport van de woning geconfronteerd worden met gebreken. Wie is hiervoor aansprakelijk? Om een antwoord te krijgen op deze vraag zijn de partijafspraken van belang. Met anderen woorden: wat hebben partijen afgesproken in de koopovereenkomst over de aansprakelijkheid met betrekking tot gebreken?

In artikel 6.1 van de koopovereenkomst, is bepaald dat de woning aan koper in eigendom zal worden overgedragen met alle *zichtbare* en *onzichtbare* gebreken. Alle risico voor gebreken wordt dus in eerste instantie bij koper neergelegd. Op deze hoofdregel wordt in artikel 6.3 van de koopovereenkomst een vergaande uitzondering gemaakt. In artikel 6.3 is doorgaans opgenomen dat de woning de feitelijke eigenschappen bezit die nodig zijn voor een '*normaal gebruik'* als woonhuis. Onder 'normaal gebruik' van een woning wordt in het algemeen verstaan dat in de woning gewoond moet kunnen worden op een veilige manier en met redelijke mate van duurzaamheid. Het 'normaal gebruik' van een woning wordt ingekleurd door de ouderdom en de prijs van de woning. De koper van een bestaande woning zal, afhankelijk van ouderdom en prijs daarvan, tot op zekere hoogte rekening moeten houden met een bepaalde mate van meteen te verrichten (achterstallig) onderhoud en aanpassingen aan de eisen van de tijd.

Tevens moet koper beseffen dat verkoper niet aansprakelijk is voor gebreken die het normale gebruik als woonhuis belemmeren en die aan koper '*bekend'* of '*kenbaar'* zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst. Ook hierom is het altijd verstandig om een aankopend makelaar en/of bouwkundig inspecteur in te schakelen.

Mochten er nog vragen of onduidelijkheden zijn, dan staan wij u graag te woord.



Cristiaan van 't Slot
06-17 80 03 12



Romy Olthof
06-14 51 14 52

VAN “TE KOOP” NAAR “VERKOCHT”

Maak kennis met ons UNIECKE makelaarsteam!

Al jaren worden wij door onze opdrachtgevers in de arm genomen om hen te begeleiden bij een van de belangrijkste stappen in het leven: het **verkopen** of **kopen** van een woning.

Met onze jarenlange ervaring zijn wij een professionele, eerlijke maar vooral ook persoonlijke partner.

Ook benieuwd naar onze UNIECKE manier van werken?

Bel ons voor een vrijblijvend adviesgesprek.

Wij zijn bereikbaar op 0341 – 217 043 of op één van onze mobiele nummers.

Cristiaan 06 – 17 80 03 12

Romy 06 – 14 51 14 52





UNIECKER WONEN MAKELAARS

Putterweg 15
3851 GA Ermelo
0341-217 043
www.unieckerwonenmakelaars.nl
info@unieckerwonenmakelaars.nl





BEZICHTIGING
Wij nodigen u graag uit om dit huis vrijblijvend te bezichtigen. Tijdens deze bezichtiging krijgt u een goede indruk van het huis en kunt u op uw gemak rondkijken. Wij begeleiden deze bezichtiging en kunnen uw eventuele vragen beantwoorden.

GRATIS WAARDEBEPALING
Heeft u zelf nog een woning te verkopen? Dan kunnen wij vrijblijvend bij u langskomen voor een adviesgesprek.

BROCHURE
De inhoud van deze brochure is door ons met grote zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Wij aanvaarden dan ook geen verantwoordelijkheid voor eventuele onjuistheden en/of ontbrekende gegevens.

Voor het inplannen van een bezichtigingsafspraak of voor meer informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor 0341-217043.

Vriendelijke groeten,

Uniecker Wonen Makelaars,

Cristiaan van 't Slot & Romy Olthof

Uniecker Wonen Makelaars

Putterweg 15
3851 GA Ermelo
0341 217 043
info@unieckerwonenmakelaars.nl