

Van huis
naar *thuis!*

stijkel
MIJN MAKELAAR



Wethouder Jansenlaan 53
Harderwijk

Vraagprijs
€ 695.000,- k.k.



Kom snel
binnenkijken!

Voel je thuis
bij **Stijkel**



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

177 m²

PERCEELOPPERVLAKTE

103 m²

INHOUD

665 m³

LIGGING GROTE DAKTERRAS 1E ETAGE

Zuidoost

AANTAL KAMERS

7 kamers, 2 slaapkamers, r een extra 3e én 4e slaapkamer kan met gemak

BOUWJAAR

2004

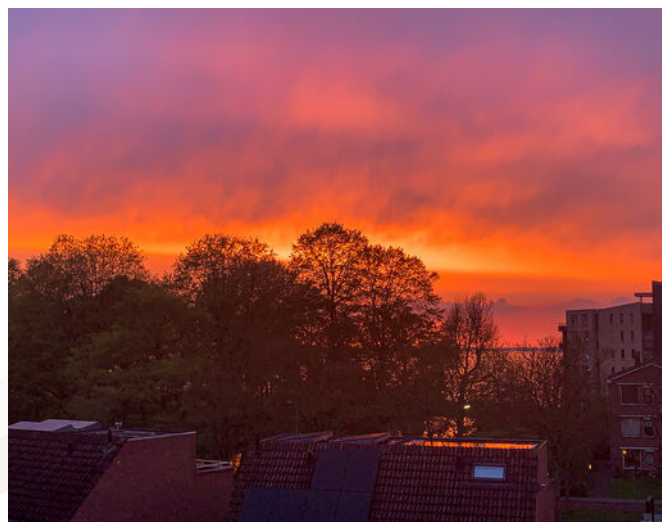
ISOLATIE

Volledig geïsoleerd

LOCATIE

nabij centrum, Wolderwijd en overige voorzieningen

Energie label A



➤ Omschrijving

Royaal, uniek en verrassend veelzijdig wonen.

Op zoek naar een woning die net even anders is dan anders? Aan de Wethouder Jansenlaan 53 in Harderwijk vind je deze indrukwekkend ruime 'atelierwoning' van maar liefst 177 m², verdeeld over vier woonlagen, met twee dakterrassen en uitzicht richting het Wolderwijd.

Een huis met karakter, ruimte en mogelijkheden.

Wat deze woning bijzonder maakt:

Dit is geen standaard woning met een voorspelbare indeling.

De speelse opzet over meerdere niveaus zorgt ervoor dat elke verdieping een eigen functie en sfeer heeft. Dat maakt de woning niet alleen ruim, maar ook verrassend flexibel.

Hier heb je alle ruimte voor:

- meerdere leefruimtes
- grote slaapkamers



**Een huis waar wonen,
leven en werken op een
harmonieuze wijze
samen komen...**

- werken aan huis, hobby of ontspanning

Of je nu een gezin hebt, thuis werkt of ruimte zoekt voor een praktijk of studio, deze woning past zich moeiteloos aan.

Licht, ruimte en dagelijks comfort.

De woonkeuken op de begane grond vormt het hart van het huis.

Een royale, lichte ruimte met hoge plafonds (ruim 3 meter) en grote ramen met triple glas, waardoor het daglicht hier volop binnenvalt. Een plek waar je samenkomt, werkt of de dag rustig begint.

Verspreid over de overige verdiepingen vind je onder andere:

- twee woonkamers
- een ruime slaapverdieping
- een moderne badkamer
- een aparte wasruimte

Overall merk je: dit huis is ruim opgezet, zonder dat het onoverzichtelijk voelt.

Buitenruimte met zon én uitzicht.

Omschrijving

Met twee dakterrassen heb je altijd een fijne plek buiten.

- Het terras aan de achterzijde (ca. 4.4 x 4 m, zuidoost) is ideaal voor de ochtend en middag
- Het bovenste terras (ca. 5.1 x 1.8 m, west) biedt een prachtig uitzicht richting het Wolderwijd en is perfect voor de avondzon

Hier combineer je rust, privacy en uitzicht.

Modern, goed onderhouden en duurzaam.

Sinds 2012 is de woning stap voor stap vergroot en gemoderniseerd, met als hoogtepunt de dakopbouw in 2017 die zorgt voor een extra woonlaag en terras.

Daarnaast is onder andere gerealiseerd:

- Beloopbaar glas in de verdiepingvloer (voormalige vide)
- Elektrisch bedienbare zonwering op meerdere verdiepingen
- Privé fietsenstalling (2 plaatsen)
- Privé parkeerplaats met laadmogelijkheid

De afwerking is modern en fris, met een



maar liefst
177 m²
aan woongenot

strakke keuken, badkamer en sanitair.
Comfort en energiezuinig.

- Energielabel A
- 12 zonnepanelen (2019)
- Airconditioning (koelen én verwarmen) op meerdere verdiepingen
- Vloer-, spouw- en dakisolatie
- HR++/HR+++ glas
- Verwarmingsketel (2020)

Hier woon je comfortabel, het hele jaar door.

Parkeren en praktische voorzieningen.
Achter de woning bevindt zich een afgesloten parkeerterrein met een privé parkeerplaats.
Daarnaast is er een gezamenlijke fietsenstalling met ruimte voor 2 fietsen, waardoor de inpandige ruimte optimaal benut kan worden voor wonen.

Centrale ligging.

De ligging is ideaal:

- op loopafstand van het centrum
- dichtbij het water en het Wolderwijd
- station en voorzieningen in de buurt
- snelle aansluiting op de A28

Alles binnen handbereik, zonder in te leveren op rust.

➤ Omschrijving

Afsluiting:

Een woning als deze laat zich niet volledig vangen in foto's of plattegronden. De ruimte, de indeling en de mogelijkheden moet je zelf ervaren.

Benieuwd of dit bij je past? Plan een bezichtiging en kom kijken.

Een uniek huis met volop mogelijkheden voor wonen, werken en hobby's onder één dak

Indeling

Begane grond:

Entree, hal met modern toilet met fonteintje, gezellige eetkamer met kastenwand en trapopgang, woonkeuken met inbouwapparatuur, achtergelegen (voormalige fietsen)berging (thans met douchecabine en wastafel) met toegang tot de privé parkeerplaats direct achter het huis

Eerste verdieping:

Schitterend ruime woonkamer met eigen pantry en openslaande deuren naar het dakterras aan de achterzijde van de woning, trapopgang

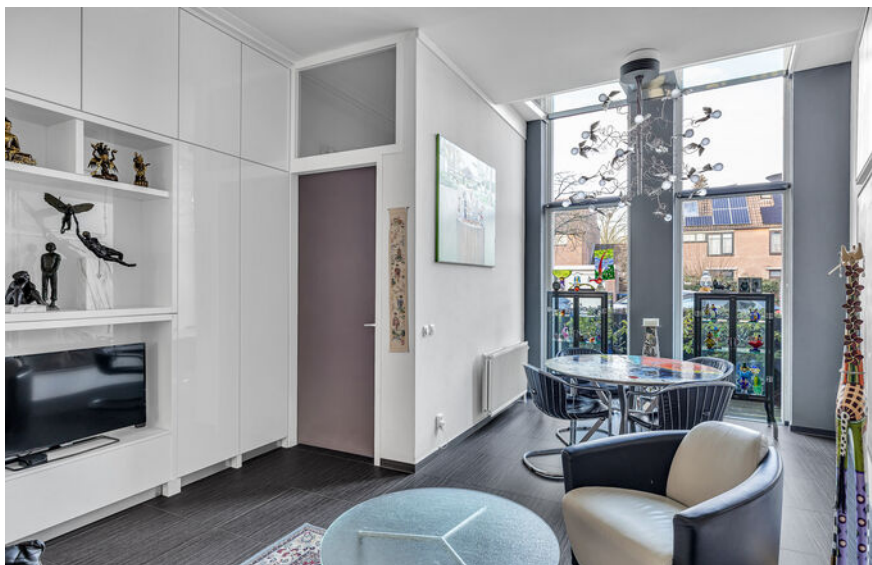
Tweede verdieping:

Overloop met praktische kast voor de verwarmingsketel, wasmachine en droogtrommel, 2 forse slaapkamers (voorheen 3, het terugbrengen naar de oorspronkelijke situatie is eenvoudig) waarvan 1 met airconditioning, fris afgewerkte badkamer met inloopdouche, 2e toilet en wastafel, trapopgang

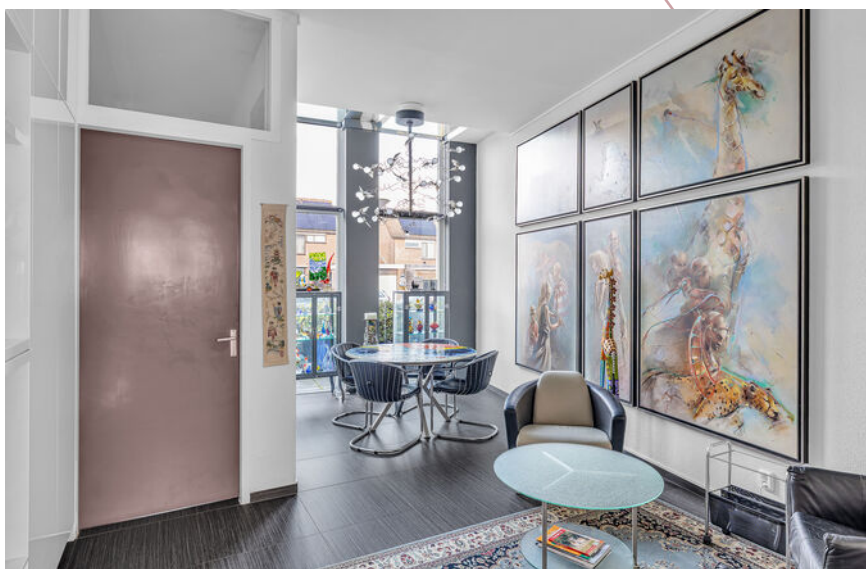
Derde verdieping:

Met een schuifdeur af te sluiten lichte en ruime woon-, werk-, hobby- of slaapkamer met eigen pantry en aansluitend het balkonterras aan de voorzijde van de woning





Werkruimte op
de begane
grond.
Nu in gebruik
als zithoek bij
de keuken







Royale
(woon)keuken
met toegang tot de
achtergelegen
berging

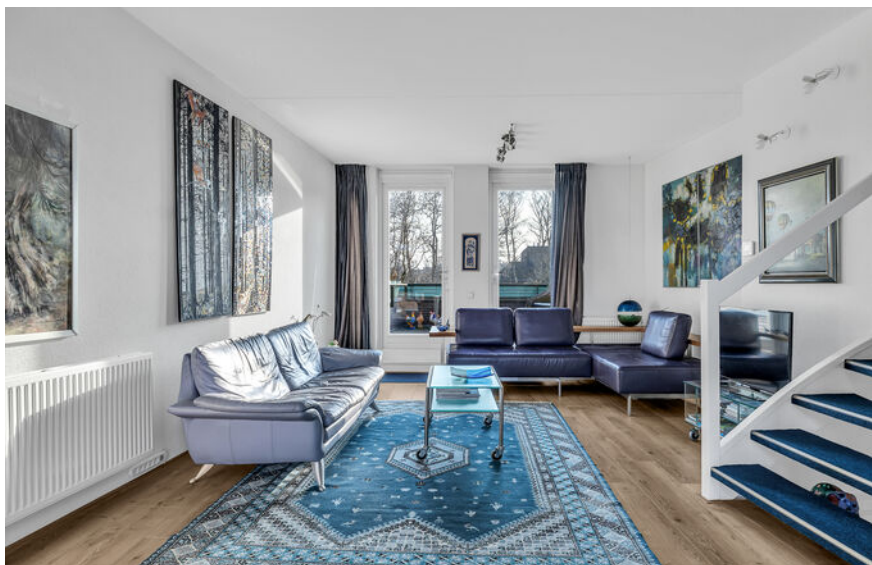




Achter de keuken
bevindt zich de
voormalige
(fietsen)berging.

Nu in gebruik als
2e badkamer





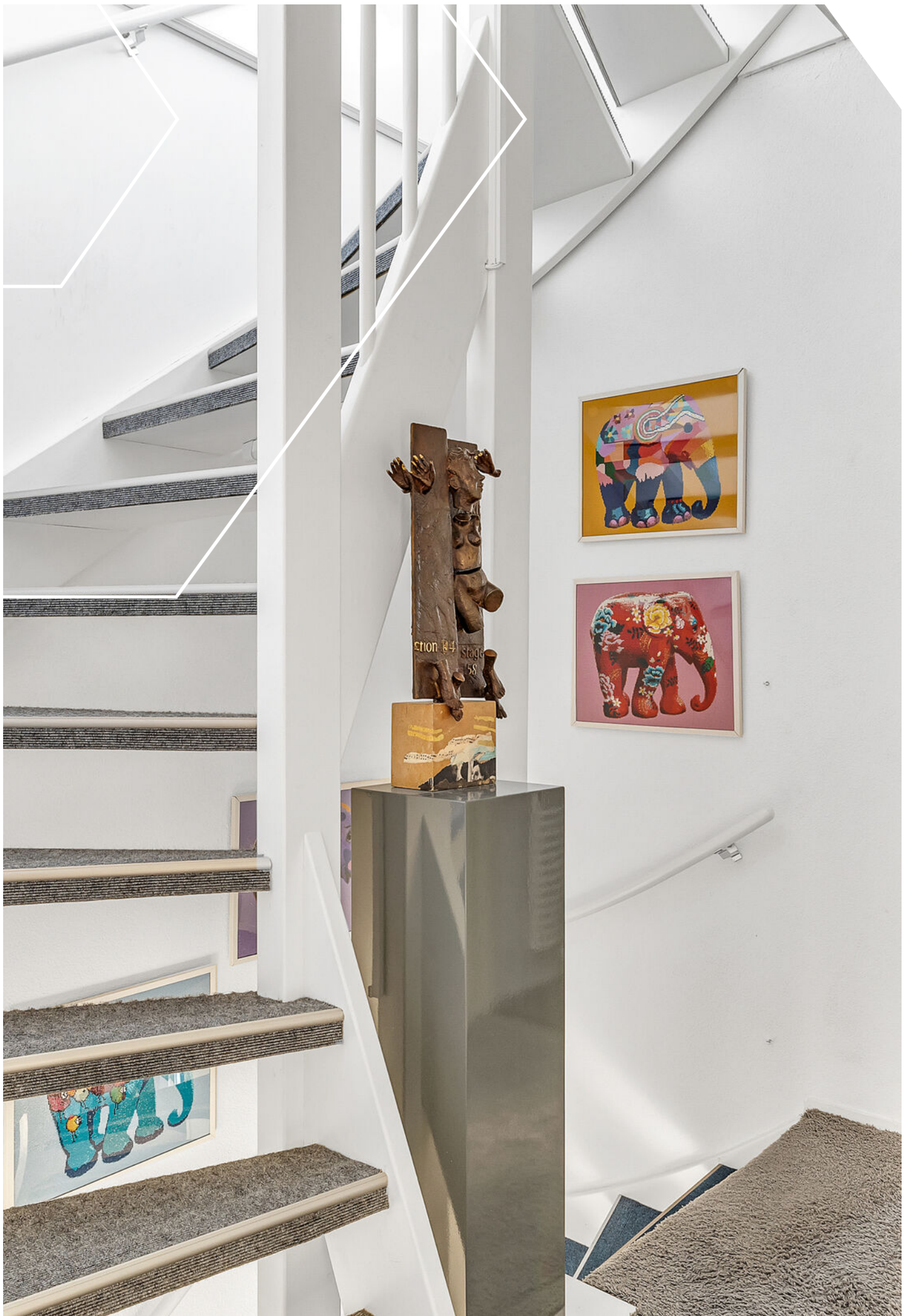
op de 1e etage
een royale en
lichte
woonkamer met
ruime dakterras
en pantry





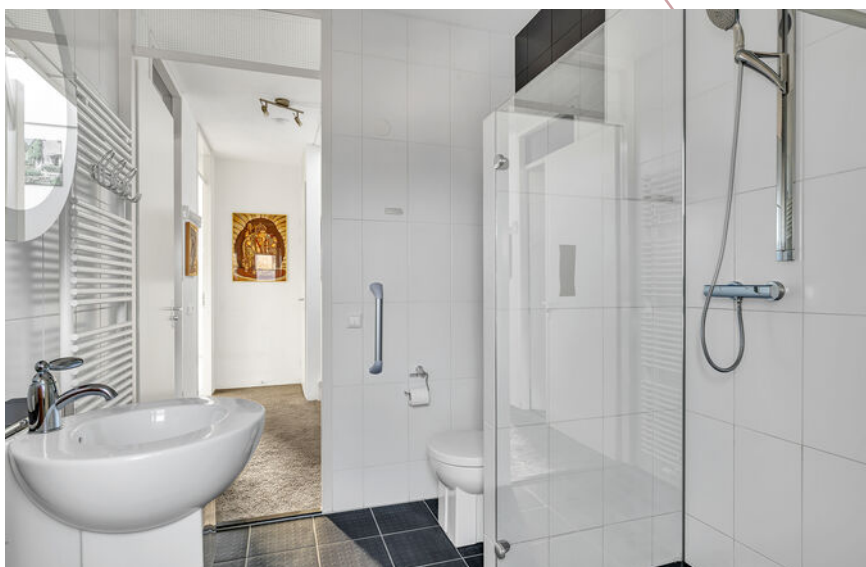








Er zijn nu 2 slaapkamers op de 2e etage. Ooit waren het er 3, dit is weer te realiseren









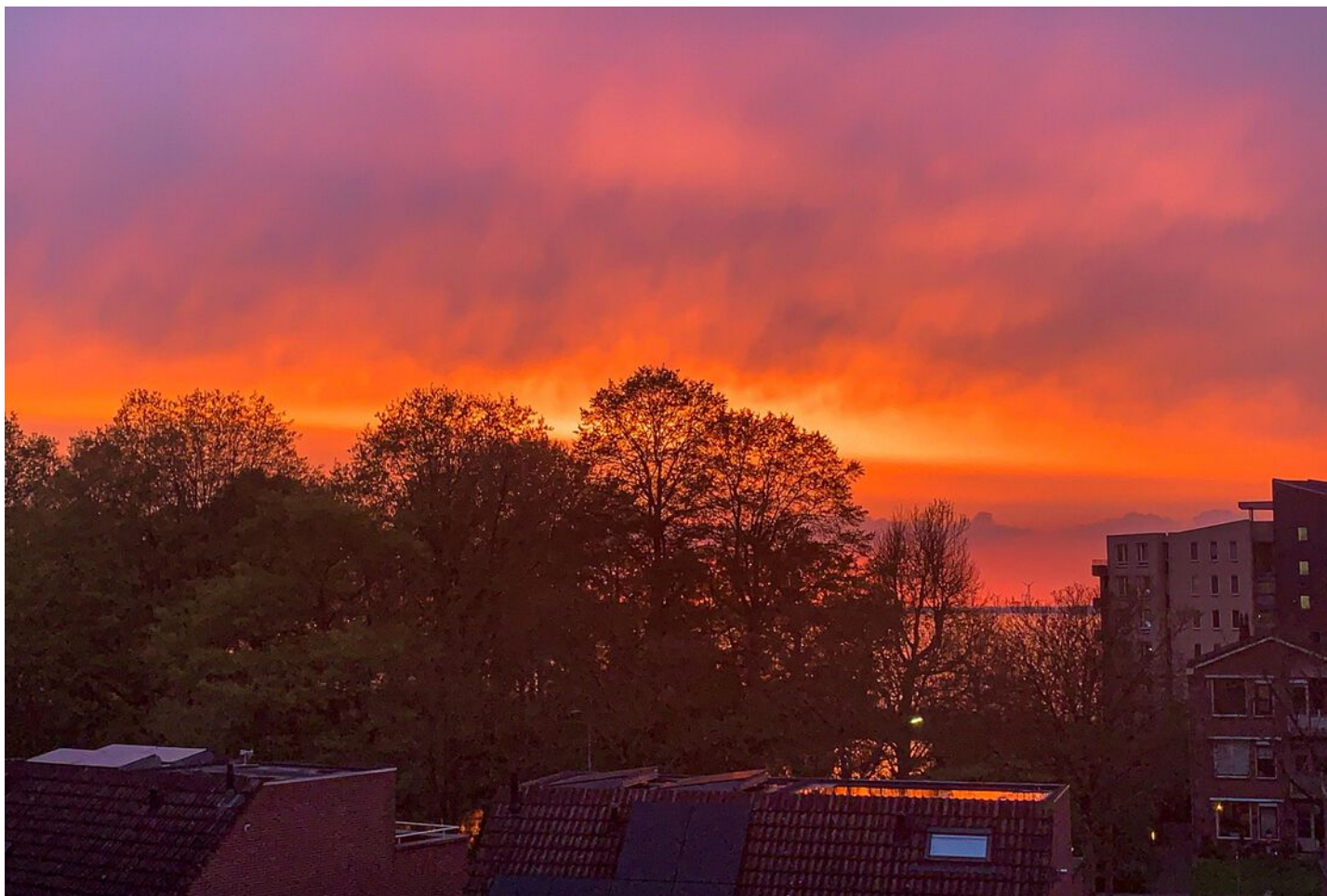












**Kies een bevlogen
aankoopmakelaar!**



**Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar**

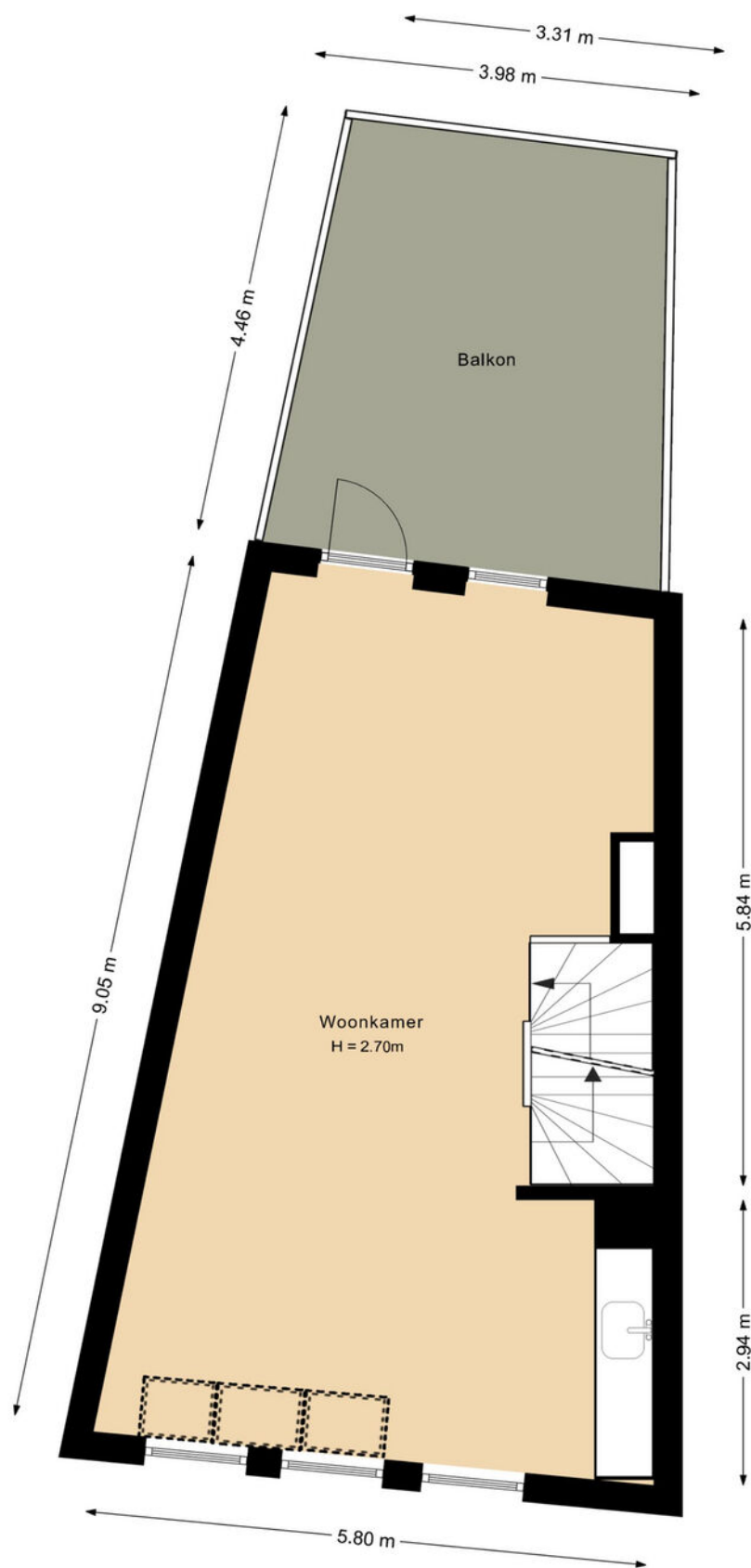
nvm.nl



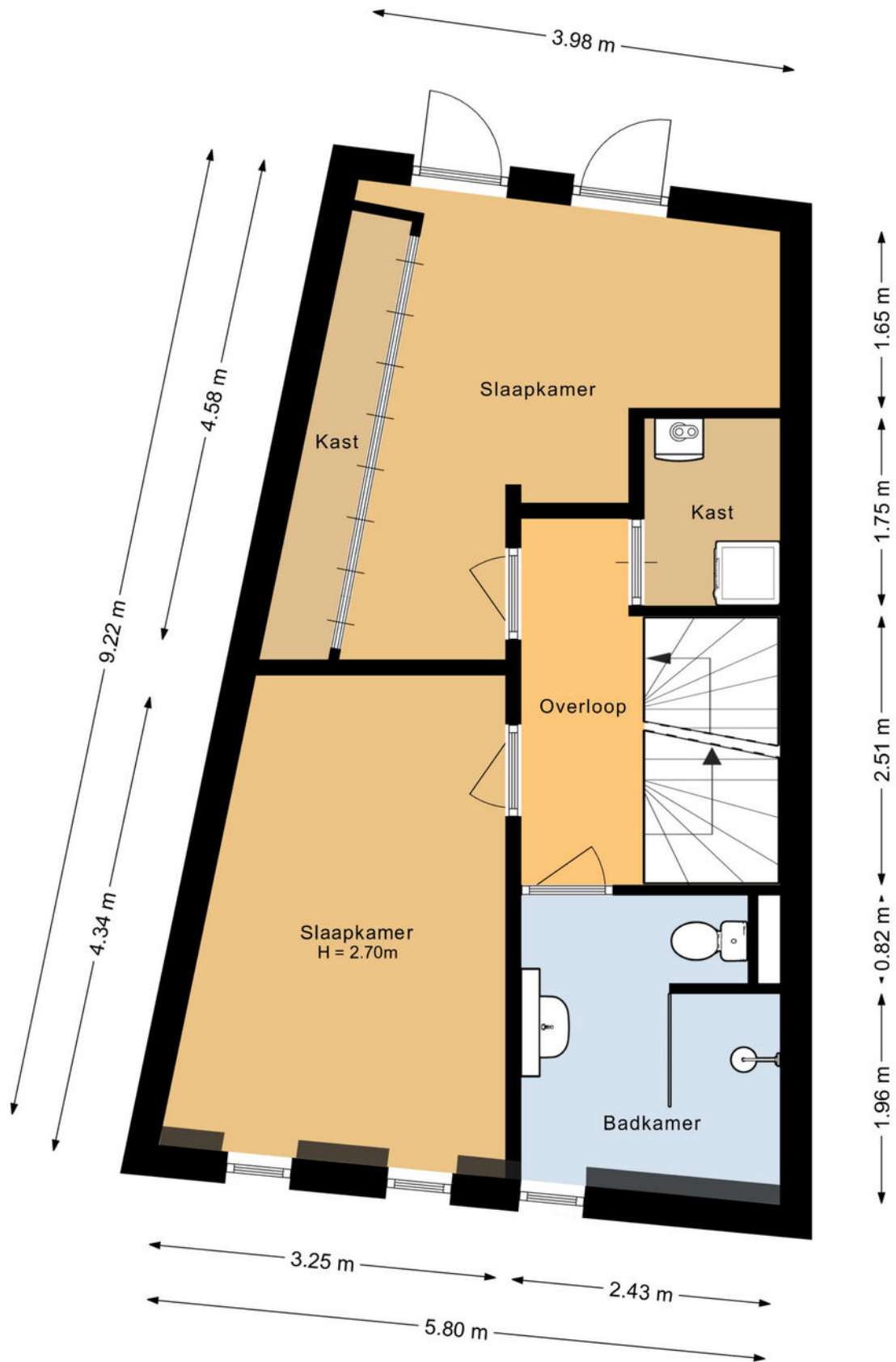
Plattegrond



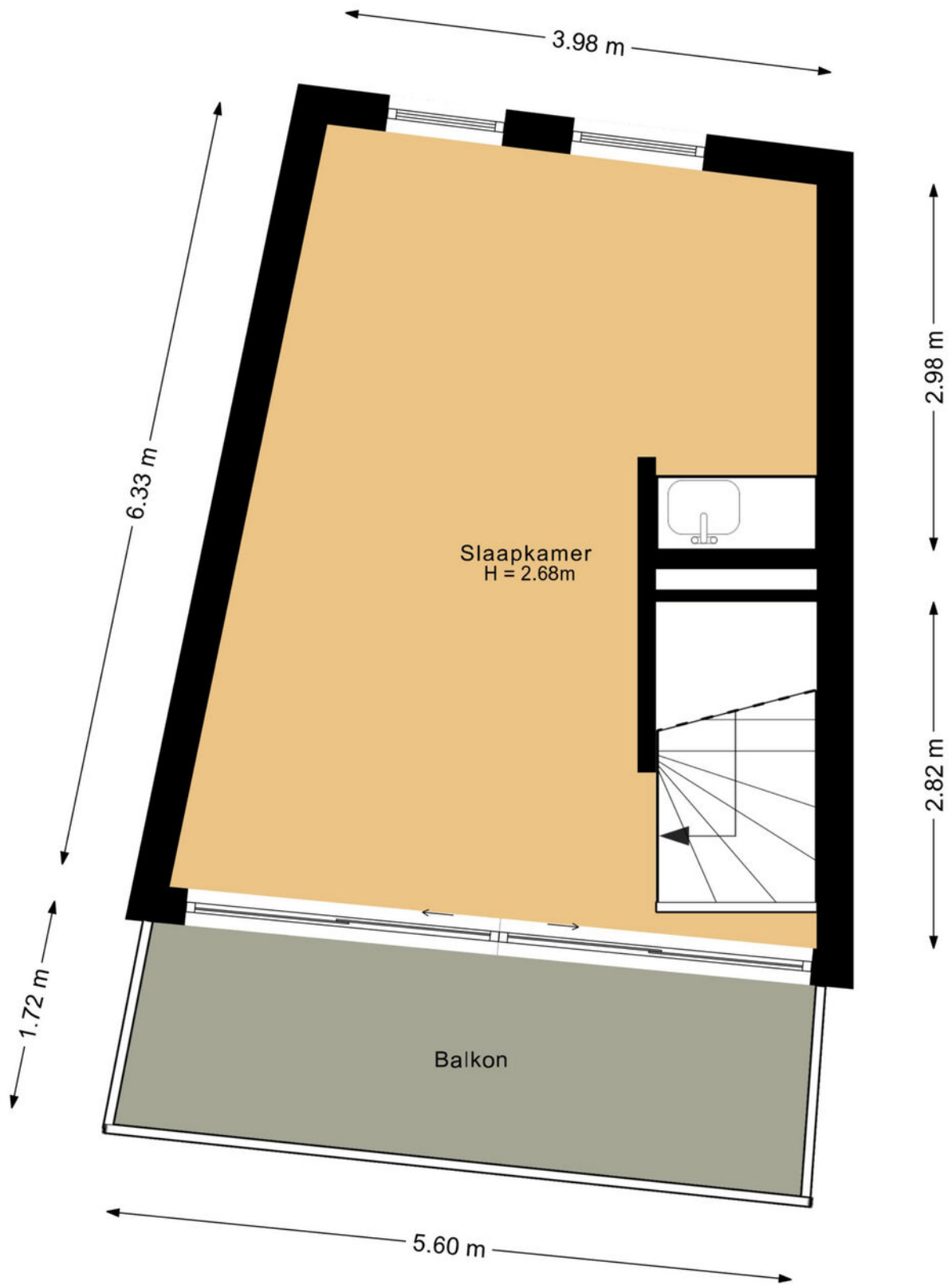
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
767258836

Datum registratie
12-02-2026

Geldig tot
05-02-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.				
3 Daken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	++
4 Vloeren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	++
5 Ramen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	++
6 Buitendeuren	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Elektrische boiler	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	3360 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



21,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Wethouder Jansenlaan 53
3844DG Harderwijk
BAG-ID: 0243010001367638

Detailaanduiding

Bouwjaar 2004
Compactheid 1,96
Vloeroppervlakte 181m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

H Koningen

Vakbekwaamheidsnummer

8818210

Certificaathouder

BRL 9500 registratie service

Inschrijfnummer

EPG2024-43W

KvK-nummer

96961848

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname

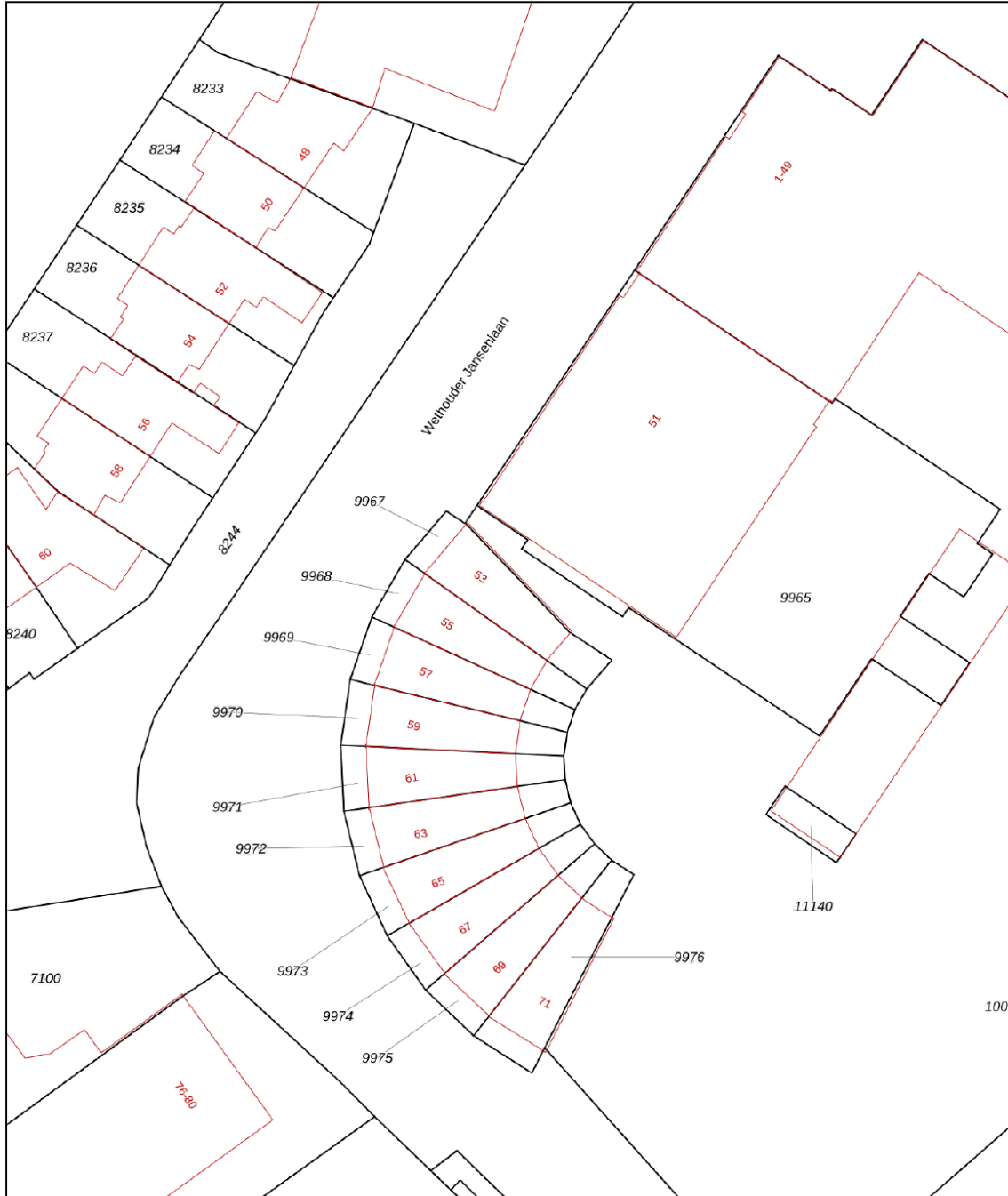


U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

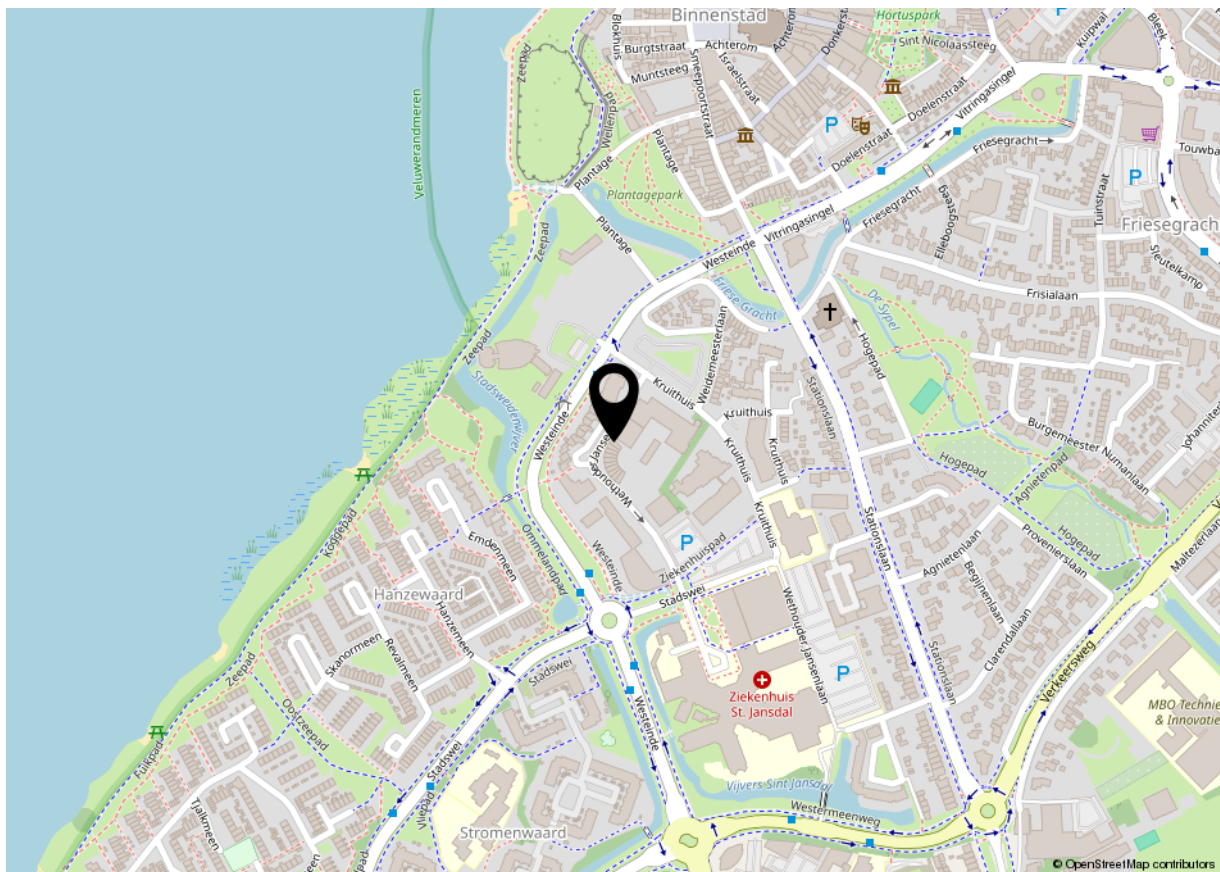
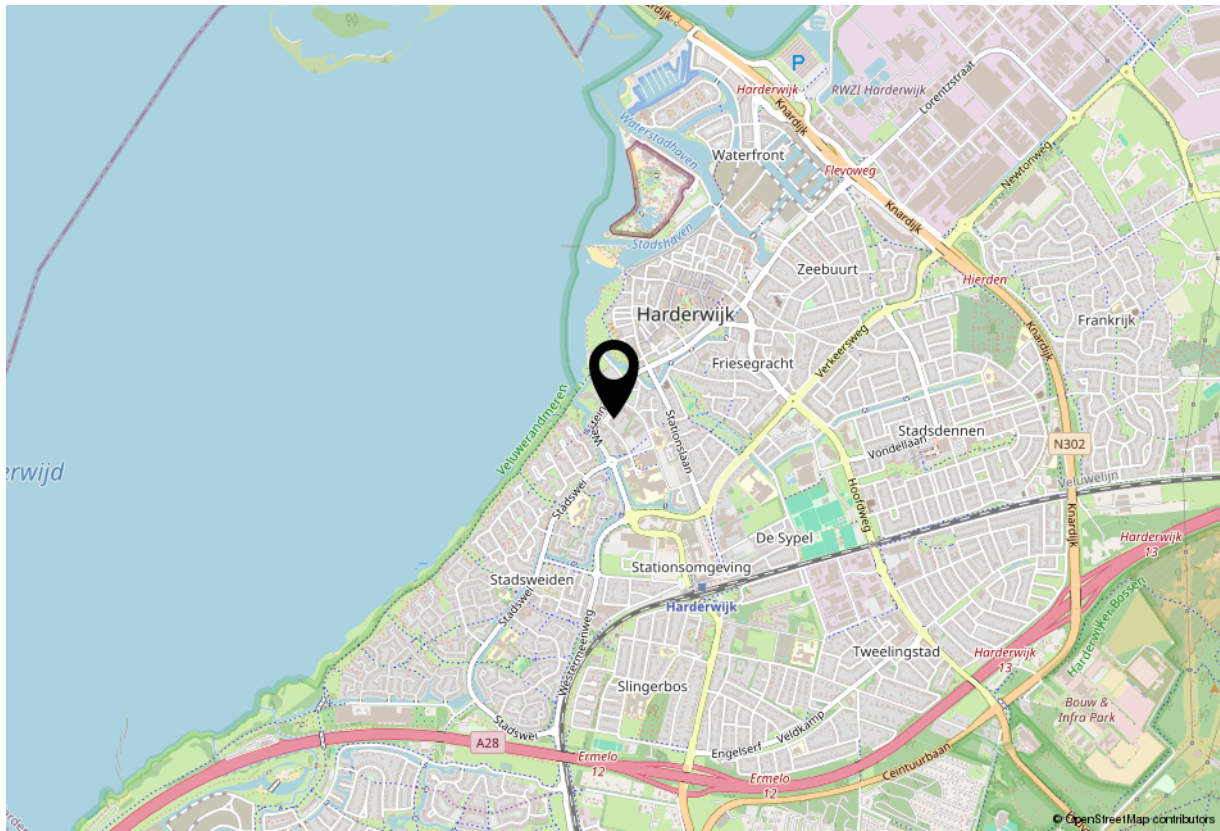
Kadastrale kaart

Uw referentie: Weth Jansenlaan 53



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Harderwijk</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 9967</p> <p>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.</p>	
--	--	---

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

behorende bij het perceel Wethouder Jansenlaan 53 te Harderwijk

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
tuinaanleg, bestrating, erfafscheiding	x				Inclusief de zwarte bloembakken voortuin, de meeste losse bloembakken en de vlonders.
buitenverlichting	x				2 stuks.
tuinhuisje/buitenberging				x	
broeikas				x	
vlaggenmasthouder	x				
voet droogmolen				x	
antenne				x	Glasvezel.
brievenbus	x				In de voordeur.
(voordeur)bel	x				
veiligheidsslotsen	x				Voor zover aanwezig.
alarminstallatie				x	
zonwering buiten	x				Elektrisch bedienbaar terrasscherm dakterras 1 ^e etage, 6 elektrisch bedienbare screens voorzijde op de 1 ^e en 3 ^e etage en 2 elektrisch bedienbare screens achterzijde 2 ^e etage.
zonwering binnen	x				
gordijnrails/gordijnroeden	x				
gordijnen	x				

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
vitrages	x				
losse horren/rolhorren	x				3 ^e etage.
rolgordijnen	x				
vloerbedekking/linoleum	x				
parketvloer massief/fineer				x	
laminaatvloer	x				1 ^e en 3 ^e etage.
PVC / kurkvloer				x	
warmwatervoorziening, te weten: via boilers	x				2x een 80 liter boiler en een warmwaterboiler in de keuken.
c.v. met toebehoren	x				
klokthermostaat	x				
(voorzet-)open haard				x	
toebehoren bij open haard				x	
kachels				x	
voorzetramen				x	
keukenblok met bovenkasten inkl. verlichting	x				Inclusief pantry's.
kookplaat inductie	x				
afzuigkap	x				
koelkast	x				Inclusief koelkast pantry 3 ^e etage.
diepvriezer	x				

	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	opmerkingen
combimagnetron	x				
vaatwasser	x				
inbouwverlichting	x				
opbouwverlichting		x			Enkele exemplaren blijven achter.
dimmers	x				
kasten(wanden)	x				Eetkamer en slaapkamer 2 ^e etage.
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			
rookmelders	x				
Oplaadpunt elektrische auto	x				220 volt wandcontactdoos (1500 watt voor plug in hybride 15 kw).

Bijzondere opmerkingen:

Informatielijst

behorende bij het perceel Wethouder Jansenlaan 53 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 1 februari 2012 bij Mr. E.J. Wemes, thans Kern Notarissen te Harderwijk. En voor wat betreft het opstalrecht van de fietsenstalling: Op 12 oktober 2018 bij Mr. H. Stitselaar - van Dijk van Kern Notarissen.
5.	Rusten er voor zover u bekend rechten of verplichtingen op het pand zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen, anti-speculatiebedingen, etc.? Zo ja, welke?	<p>Ja, er is een opstalrecht voor de fietsenstalling. De grond is in eigendom van Omnia Wonen. Dit opstalrecht is ingegaan op 1 oktober 2018 en is eeuwigdurend, behoudens eventuele beëindiging volgens artikel 9 van de akte dan wel de overige in de wet genoemde gronden. De retributie bedraagt € 120,- per jaar. Opstaller heeft de retributie voor de eerste 10 jaar bij vooruitbetaling voldaan. Na 10 jaar dient de opstaller bij vooruitbetaling de retributie jaarlijks in 1 termijn te voldoen, voor de 1^e maal op 1 oktober 2028. Op de akte is een proces-verbaal van verbetering opgesteld op 19 maart 2020.</p> <p>Verder normale zaken. O.a. de verplichting tot het hebben en houden van een parkeerplaats en een erfdiensbaarheid van weg etc. Zie voor alle bepalingen het bewijs van eigendom, de akte vestiging opstalrecht en het proces-verbaal van verbetering daarop.</p>

NB: Alle akten liggen ter inzage bij de makelaar.

6.	Zijn er nog andere aanvullende notariële of onderhandse aktes opgesteld of anderszins afspraken gemaakt met betrekking tot het perceel, nadat u eigenaar/gerechtigde bent geworden? (Denkt u daarbij ook aan eventuele mondelinge afspraken met burenen.) Zo ja, welke?	Ja, zie ook vraag 4 en 5 alsmede een verklaring van erfrecht d.d. 25 november 2024.
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.
9.	Hebben uw directe burenen voor zover u bekend op korte termijn uit- of verbouwplannen?	Voor zover bekend niet.
10.	Van wie zijn de erfafscheidingen (de schuttingen en hekjes) op de grens met de burenen?	Behoren bij dit perceel.

Publiekrechtelijke informatie

11.	Is er in het kader van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, ruilverkaveling en/of onteigening iets bijzonders over het perceel te melden?	Nee.
12.	Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven?	Nee.
13.	Is er mogelijk sprake van aanwijzing van het perceel of de omgeving als gemeentelijk monument, Rijks-monument of zgn. "Beschermd Stadsgezicht"?	Nee.
14.	Zijn er zgn. "beeldbepalende" elementen aangewezen door de overheid (beschermd bomen o.i.d.)?	Nee.
15.	Is er in het verleden gebouwd of verbouwd zonder de vereiste toestemming, met andere woorden: is er mogelijk sprake van illegale bebouwing o.i.d.?	Nee.

16.	Gebruikt u het pand nu uitsluitend als woning (graag vermelding of er tevens sprake is van ander gebruik (kantoor, praktijk, winkel, o.i.d.)?)	Als woning. Daarnaast zijn bij de 10 atelierwoningen volgens het bestemmingsplan 'passende bedrijfsactiviteiten' toegestaan. Zie voor de exacte mogelijkheden het bestemmingsplan Stadsweiden - Kruithuis.
17.	In dat geval: Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja.
18.	Is er bij verkoop mogelijk sprake van heffing van omzetbelasting (bijv. omdat het voormalig bedrijfsonroerend goed is, er een praktijkgedeelte aanwezig is en/of er recent ingrijpend verbouwd is)?	Nee.
19.	Wat is volgens het bestemmingsplan de bestemming van het perceel?	Wonen.
20.	Zijn u bepaalde ontwikkelingen bekend in uw omgeving (bijv. bestemmingsplanwijzigingen, veranderingen in uitzicht of verkeerssituaties), welke voor een koper wetenswaard zijn? Zo ja, welke?	Ja, de gemeente Harderwijk onderzoekt momenteel of het technisch haalbaar is om het aantal parkeerplaatsen op het Westeinde te vergroten met ca. 300 plaatsen. Voor verdere informatie zie www.harderwijk.nl Daarnaast heeft de gemeente Harderwijk een nieuw bestemmingsplan vastgesteld voor de omgeving Stadsweiden - Randmeer ten behoeve van woningbouw. Voor verdere informatie zie www.omgevingsloket.nl
21.	Kloppen de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen? (Theoretisch is het mogelijk dat een gedeelte van uw pand of schutting gebouwd zou zijn op grond van de burens of dat u mogelijk anderszins grond van de burens in gebruik heeft of andersom.)	Ja, voor zover bekend wel.
22.	Is er toestemming of goedkeuring van derden vereist voor de verkoop (bijv. van de gemeente, erfverpachter, curator of kantonrechter?)	Nee, wel een meldingsplicht richting Omnia Wonen v.w.b. het opstalrecht van de fietsenstalling.

Technische staat

23.	Wat is het oorspronkelijk bouwjaar van de opstallen?	2004.
24.	Is er nadien ingrijpend verbouwd. Zo ja, wanneer?	Ja, in 2017 is de dakopbouw gerealiseerd en in ca. 2020 is de fietsenstalling gebouwd.

25.	Wat is de bouwaard van de woning?	Vloeren: betonvloeren. T.p.v. de voormalige vide op de 1 ^e etage is de vloer van hout met isolatie en 'beloopbaar' glas. De 3 ^e etage heeft een betonvloer met daarop een houten vloer om het hoogteverschil naar het balkon op te vangen. Binnenwanden: gips of gelijkwaardig. Buitengevels: stenen spouwmuren, Dak: plat dak gedekt met bitumen.
26.	En van de bijgebouwen?	De fietsenstalling bestaat uit een staalconstructie.
27.	Zijn er in de bijgebouwen bijzondere voorzieningen (gas, water, elektra, isolatie o.i.d.)?	Nee.
28.	Zijn er de laatste jaren grote reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	Nee, normaal onderhoud.
29.	Zijn er mogelijk nog bepaalde garanties (bijv. keukenapparatuur, c.v.-ketel) overdraagbaar aan de koper?	Nee.
30.	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot (de wapening van het beton wordt zichtbaar, doordat er stukken van het beton zijn losgekomen) in vloeren, balkons, lateien of andere onderdelen van de woning? Zo ja, waar?	Nee.
31.	Is er mogelijk een verhoogd risico op betonrot doordat er vloeren in de woning zijn gebruikt van bijv. het merk "Kwaaitaal" of "Manta"? (Deze vloerelementen zijn in de jaren 1965 tot 1980 vrij veel gebruikt. Is het huis dus in een andere periode gebouwd, dan hoeft u daar niet bang voor te zijn)	Nee.

Riolering

32.	Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering (stank, breuken, lekkage o.i.d.)? Zo ja, welke en wanneer? Hoe is dat opgelost?	Nee.
33.	Lopen alle afvoeren (wastafels, gootstenen, toiletten, badkamer, regenpijpen, e.d.) goed door? Zo neen, welke niet?	Ja.

34.	Is het perceel aangesloten op het gemeenteriool?	Ja.
35.	Is er mogelijk nog een septic tank, een beerput of gierkelder aanwezig?	Nee.
36.	Zijn er beschadigingen aan wastafels, het bad, de douchebak, toiletputten, gootstenen, etc.?	Mogelijk een enkel gebruikersspootje?
37.	Heeft u last van (dak- of andere)lekkages (gehad)?	Nee.

Elektrische installatie

38.	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	9
39.	Zijn deze alle aangesloten?	Ja.
40.	Is er daarnaast een speciale groep voor elektrisch koken aangesloten?	Ja, 2 stuks.
41.	Beschikt uw woning naast de eerdergenoemde voorzieningen over zgn. "krachtstroom"?	Nee.
42.	Is/zijn er ook (een) aardlekschakelaar(s)? Zo ja, hoeveel?	Ja, 2 stuks.
43.	Heeft u zonnepanelen? Zo ja, hoeveel?	Ja, 12 exemplaren.
44.	Wanneer zijn deze aangebracht?	In 2019.
45.	Zijn de panelen uw eigendom?	Ja.
46.	Zijn er ooit uitbreidingen c.q. vernieuwingen uitgevoerd aan de installatie? (Denkt u daarbij aan uitbreiding van de groepenkast, aanleg van extra stopcontacten of lichtpunten o.i.d.)	Ja, voor de auto, voor de elektrische kookplaat, de zonnepanelen en de airco's.
47.	Is er ergens nog oude canvas bedrading (een soort katoen-achtige omwikkeling van de stroomdraden i.p.v. plastic) in de woning?	Nee.

48.	Heeft u zelf (als doe-het-zelver) wel eens iets gewijzigd aan de elektrische installatie of is u bekend dat een vorige eigenaar dat ooit gedaan heeft?	Ja.
49.	Is er een oplaadpunt voor de elektrische auto aanwezig?	Er is een 220 volt wandcontactdoos geplaatst voor het laden van een Plug in Hybride voertuig.
50.	Zo ja, type oplaadpunt en is het oplaadpunt uw eigendom?	Het betreft een normale wandcontactdoos.

Verwarming

51.	Hoe wordt de woning verwarmd (c.v. of losse kachels)?	Centrale verwarming middels radiatoren en vloerverwarming op de begane grond, radiatoren op de 1 ^e , 2 ^e en 3 ^e etage en op de 2 ^e en 3 ^e etage is verwarmen via de airco-units mogelijk.
52.	Bij centrale verwarming: Is er een eigen ketel en zo ja, wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Een Atag ketel van 2020.
53.	Is er een onderhoudscontract en zo ja, bij wie?	Nee.
54.	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	In 2024.
55.	Dient de installatie vaak te worden bijgevoerd?	Nee.
56.	Zijn er radiatoren/vertrekken die niet warm worden?	Nee.
57.	Hoe is de warmwatervoorziening van de woning geregeld?	Voor warmwater zorgt een boiler van 80 liter voor warmwater in de badkamer op de 2 ^e verdieping, de keuken op de 1 ^e verdieping en de keuken unit op de 3 ^e verdieping. Een boiler van 80 liter verzorgt het warmwater voor de douche en de wastafel op de begane grond. In de keuken op de begane grond zit een warmwaterboilertje (ter info: deze levert géén kokend water).
58.	Wordt er voor de verwarming en/of de warmwatervoorziening ook gebruik gemaakt van andere energiebronnen (zonnedaglicht-, windenergie, o.i.d.)?	Nee, wel zijn er 12 zonnepanelen t.b.v. elektrawinning.

Schilderwerk

- | | | |
|-----|--|---|
| 59. | Wanneer is er voor het laatst aandacht besteed aan het buitenschilderwerk? | In 2024. |
| 60. | Is dat toen helemaal gedaan of was er sprake van bijwerken? | Bijgewerkt aan de achterzijde van het pand. |
| 61. | En is dat toen door een professioneel bedrijf gedaan? | In eigen beheer. |

Platte daken

- | | | |
|-----|---|--------------------------------|
| 62. | Is de dakbedekking van de platte daken wel eens vernieuwd of gerepareerd? Zo ja, dan graag een toelichting. | Nee, de dakopbouw is van 2017. |
| 63. | Is dat toen door een professioneel bedrijf gedaan? | Ja. |

Keukeninrichting

- | | | |
|-----|---|---|
| 64. | Wat is de leeftijd van de keukeninrichting? | De keuken is verbouwd en aangepast in 2020. (Dit is nog iets te zien aan/op de tegelvloer). |
| 65. | Is de apparatuur ook van die datum? Zo nee, dan graag een specificatie. | Nee, de inductiekookplaat is van 2022. De afzuigkap, de koelkast, vriezer en de vaatwasser zijn van 2005. |
| 66. | Werkt alle apparatuur naar behoren? | Ja. |
| 67. | Wat zijn de merken van de diverse apparaten? | De inductiekookplaat is van AEG en de afzuigkap van Gutmann. De overige apparatuur is van Siemens. |

Thermische isolatie

- | | | |
|-----|---|--|
| 68. | Is de parterrevloer geïsoleerd? Zo ja, hoe? | Ja, bij de bouw geïsoleerd. |
| 69. | En de spouw? Zo ja, hoe? | Ja, bij de bouw geïsoleerd. |
| 70. | Is er dakisolatie? | Ja, bij de bouw geïsoleerd. |
| 71. | Beschikt de woning over dubbel glas en zo ja, waar? | Ja, de gehele woning is voorzien van dubbel glas, de 2 ramen aan de voorkant op de begane grond hebben Trippel glas. |

72. Zijn er mogelijk dubbele ruiten die “lek” zijn (ze zijn dan bij het ramen zemen niet helder te krijgen, omdat er condens tussen de ruiten zit)? Nee.

Ventilatie

73. Is er mechanische ventilatie (ventilatoren) in de woning aanwezig (te denken valt aan toilet, badkamer, keuken e.d.) en zo ja, waar? Ja.
74. Functioneert dat ventilatiesysteem momenteel goed? Ja.
75. Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard in de woonkamer? Nee.
76. Wanneer is de schoorsteen voor het laatst geveegd? N.v.t.
77. Functioneren de rookgasafvoeren naar behoren? Ja.

Milieu

78. Is u iets bekend over bodemverontreiniging of bestaat er naar uw idee kans op bodem- of grondwaterverontreiniging op deze locatie? Nee.
79. Is er ooit een olietank of een andere tank voor het opslaan van (vloei-)stoffen geweest of is die er mogelijk nog? Zo ja, is die gelegegd, geschoond of verwijderd? Nee.
80. In geval van verwijdering of sanering: Beschikt u over een zgn. “KIWA”-certificaat? N.v.t.
81. Is er mogelijk asbesthoudend materiaal of eterniet in of om de woning aanwezig? (Eternietplaten zijn harde grijze platen -welke mogelijk later geschilderd zijn- van ca. 0,5 cm dik). Zo ja, waar? Nee.
82. Blijft er in het pand “zeil” achter dat er al lag vóór 1980? Nee.

Ongedierte

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

84. 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

85. Zijn er bijzonderheden te melden over de woonomgeving (bijv. stankoverlast van de omgeving, geluidshinder, buren o.i.d.)? Nee. De achtergelegen school brengt de daarbij gebruikelijke omgevingsgeluiden met zich mee maar wij hebben dit nooit als storend ervaren.

86. Hoe is de parkeervoorziening in de directe omgeving? Er is een eigen privé parkeerplaats achter de woning en verder is er altijd plek op het parkeerterrein.

87. Is er een parkeervergunning nodig in uw straat of omgeving? Zo ja, wat zijn daarvan de kosten? De Wethouder Jansenlaan is een 'blauwe zone streek'. Wij hebben een ontheffingskaart voor bezoek. Deze blijft achter.

88. Waar is de dichtst bijzijnde basisschool? Op loopafstand zijn diverse basisscholen te bereiken.

89. En op welke afstand liggen de winkels? Het stadscentrum met een grote diversiteit aan winkels ligt op circa 600 meter.

90. Hoe ver is het naar het station NS? Ca. 1,1 kilometer.

91. En naar de op- en afrit van de snelweg? Ca. 1,5 kilometer.

Vaste lasten

92. Wat is het bedrag van de momenteel geldende W.O.Z.-beschikking? € 527.000,-

93. Wat is de peildatum van de W.O.Z.-taxatie? 01-01-2025

94. Hoe hoog is de laatste aanslag van de Onroerende Zaakbelasting op jaarbasis? € 482,21

95. Wat dient u aan watersysteemheffing te betalen per jaar? € 108,56

De watersysteemheffing ingezetenen is voor woonruimte een vastgesteld bedrag van € 70,66 per jaar.

96.	Hoeveel bedraagt het rioolrecht (<u>jaarbedrag</u>)?	€ 198,00
97.	Bij welk nutsbedrijf neemt u elektriciteit af?	Greenchoice
98.	En door wie wordt aan u gas geleverd?	Greenchoice
99.	Welke voorschotbedragen betaalt u <u>per maand</u> voor gas en elektra?	€ 175,-
100.	Hoe hoog is de afvalstoffenheffing <u>per jaar</u> ?	Een vast tarief per jaar per perceel: <ul style="list-style-type: none"> • € 195,- Een variabel tarief per perceel: <ul style="list-style-type: none"> • restafval per lediging van 140 liter container € 4,50 • restafval per lediging van 240 liter container € 8,- • ontgrendelen van een ondergrondse container voor restafval met een containerpas € 1,60

Algemeen

101.	Zijn bij alle sloten sleutels aanwezig (Belangrijk om even goed te checken! Denk ook aan ev. kastdeuren)? Zo nee, van welke niet?	Ja.
102.	Ligt er ergens onder de huidige vloerbedekking een laminaat-, parket- tegel- of andere vloer?	Ja, op de 1 ^e verdieping ligt onder het laminaat een PVC vloer.
103.	Zijn er bepaalde zaken in uw huis gehuurd of geleased? Zo ja, graag bijzonderheden opgeven	Nee.
104.	Waar is de wasmachineaansluiting?	Op de 2 ^e verdieping in een afzonderlijke kast.
105.	Zijn er onderhoudscontracten en/of garanties overdraagbaar aan de koper?	Nee.
106.	Is er een kruipluik in de woning aanwezig en zo ja, waar?	Ja, bij de voordeur.
107.	Zijn er buitenkranen en zo ja, waar zijn die af te tappen bij vorst?	Nee.
108.	Is er mogelijk een eigen pompinstallatie voor bijv. het sproeien van de tuin. Zo ja, blijven de pomp en evt. verdere accessoires achter?	Nee.

-
109. Officieel heeft de koper de keuze van de notaris die de overdracht van de woning verzorgt. Mocht er echter geen specifieke notaris voorgesteld worden, heeft u dan een bepaalde voorkeur?
- In verband met alle voorgaande akten en de verklaring van erfrecht gaat de voorkeur uit naar Kern Notarissen in Harderwijk.
-
110. Deze vragenlijst was vrij uitgebreid, maar zijn er u toch anderszins nog gebreken, wetenswaardigheden of op korte termijn te verwachten kosten bekend, welke in het kader van de beslissing van de koper van belang zijn?
- Het is dat het huis te groot wordt want ik heb hier 14 jaar met ontzettend veel plezier gewoond.
- De buurtbewoners zijn prettig en de locatie van dit huis is ideaal. Net buiten de 'drukte' en toch overal dichtbij.
- Ik blijf dan ook in de buurt!
-

Bijkomende voorwaarden

1. Informatieplicht/onderzoeksplicht

De in deze brochure opgenomen informatielijst is in de eerste plaats bedoeld om eventuele gegadigden voor het onderhavige perceel in kennis te stellen van aan de verkoper bekende onzichtbare gebreken. In veel gevallen zullen er mogelijk ook zichtbare gebreken of andere bijzonderheden gemeld zijn: dit dient zuiver te worden beschouwd als extra informatie, welke uitsluitend bedoeld is om vervelende verrassingen achteraf te voorkomen. In geen geval kan daaruit de conclusie worden getrokken, dat het perceel verder 100 % in orde is: de koper heeft een eigen verantwoordelijkheid op grond van zijn zgn. "onderzoeksplicht". Hij mag er niet klakkeloos van uit gaan, dat de verkoper verantwoordelijk is voor een optimale conditie van het pand.

Gegadigden voor het perceel hebben de mogelijkheid, het pand te laten inspecteren door een door hen aan te wijzen deskundige (bijv. een eigen makelaar of een bouwkundige). Een kandidaat-koper dient zich uitdrukkelijk te realiseren dat de inspectie in principe altijd op korte termijn dient te worden uitgevoerd en dat de uitslag en/of rapportage van de ingehuurd deskundige onverwijld bekend dient te worden gemaakt, zodat het verkoopproces geen onnodige vertraging oploopt. Na de inspectie heeft een eventuele kandidaat-koper nog maximaal 24 uur de tijd om een prijsvoorstel te doen. Daarna achten wij ons (nadere toezeggingen onzerzijds daargelaten) vrij om met anderen in prijsonderhandeling te gaan. Bij de gegeven informatie is uitgegaan van het gegeven, dat de kandidaat-koper de onroerende zaak voor hetzelfde (geoorloofde) doel zal gaan gebruiken als de verkoper. Mocht koper een afwijkend gebruik voor ogen hebben, dan dient hij/zij zelf te onderzoeken en na te gaan of dit afwijkende gebruik praktisch mogelijk is en niet op bezwaren van overheden en/of derden zal stuiten.

2. Afwijkingen in tekeningen

De mogelijk in deze brochure opgenomen tekeningen (m.u.v. kadastertekeningen) zijn kopieën van tekeningen, welke in het verleden zijn gemaakt. Mogelijk zijn er sindsdien wijzigingen aangebracht. Er kunnen aan die tekeningen dan ook geen rechten worden ontleend!

3. Toelichting tekeningen NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

4. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

5. Koopakte

Een eventuele koopovereenkomst zal te zijner tijd worden vastgelegd in een Model Koopovereenkomst van de NVM. Een blanco exemplaar is bij ons kantoor ter inzage.

In deze koopakte staat onder andere vermeld dat tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen door de koper uiterlijk zeven weken na het tekenen van de koopakte een waarborgsom gestort dient te worden of een bankgarantie dient te worden afgegeven bij de notaris ter grootte van tien procent van de overeengekomen koopsom.

6. Bedenktijd koper

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden.

De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

7. Ontbinding koopovereenkomst bij niet verkrijgen hypotheek

Wanneer er te zijner tijd een koopovereenkomst tot stand komt, zal in de koopakte een ontbindende voorwaarde voor de financiering worden opgenomen. Daarin wordt vermeld, dat de koper de koop uiterlijk zes weken na de dag waarop de mondelinge koop tot stand komt zal kunnen ontbinden wegens het niet verkrijgen van de benodigde hypotheek (tot maximaal de koopsom) al of niet met Nationale Hypotheek Garantie. Indien de koper de overeenkomst om die reden wenst te ontbinden kan dit slechts geschieden indien hij als bewijs een originele afwijzing van een erkende geldverstrekker en de complete aanvraag voor de hypotheek overlegt. Indien hiermee in strijd wordt gehandeld verbeurt de koper bij niet nakoming een boete van 10 % van de koopsom.

8. De keuze voor de notaris

De keuze voor de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

1. indien de standplaats van de door koper te bepalen notaris valt buiten een straal van 40 kilometer rondom het verkochte object komen de extra kosten die de keuze voor die notaris met zich meebrengen voor rekening van koper. Hieronder vallen:

- de reiskosten (à € 0,19 per kilometer) voor verkoper. De reisafstand te meten vanaf het verkochte. De reiskosten gelden voor zowel heen- als terugreis;
- de meerkosten voor het opmaken van een onderhandse volmacht (indien de verkoper niet bij het notariële transport aanwezig zal zijn) ten opzichte van het gangbare bedrag voor een onderhandse volmacht van € 45,- inclusief BTW. In dat geval zal de makelaar ook niet aanwezig zijn bij het notariële transport.

2. De meerkosten die een door de koper geselecteerde notaris in rekening brengt voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper (royementsakte) ten opzichte van het gangbare bedrag voor het doorhalen van de hypotheek van de verkoper ad € 200,- inclusief BTW en kadasterkosten (per hypotheek) komen voor rekening van koper.

3. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper. Hieronder vallen:

- administratiekosten;
- dossierkosten;
- kosten van meer dan één keer wettelijke inzage in de daarvoor bestemde registers (GBA, CIR, FIS, CCR, VIS);
- eventuele overige kosten, bijvoorbeeld het opvragen van aflosnota's bij de bank, en opvragen verrekenbare zakelijke lasten.

4. Indien koper op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst nog geen keuze heeft gemaakt voor een notaris, dan wordt de notariskeuze open gelaten. Koper dient echter binnen uiterlijk 7 werkdagen na ondertekening van de koopovereenkomst de notariskeuze aan de makelaar van de verkoper kenbaar te maken bij welke notaris de akte van levering gepasseerd dient te worden. Indien koper niet binnen 7 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst de notariskeuze aan de makelaar van de koper kenbaar heeft gemaakt, kiest verkoper een notaris. De notariskosten blijven ook in dit geval voor rekening van de koper.

➤ Wonen in *Harderwijk*

Wonen in Harderwijk is in één woord geweldig. Een plek waar de ouderwetse gezelligheid van een historisch stadje perfect samensmelt met alle gemakken en moderne ontwikkelingen 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

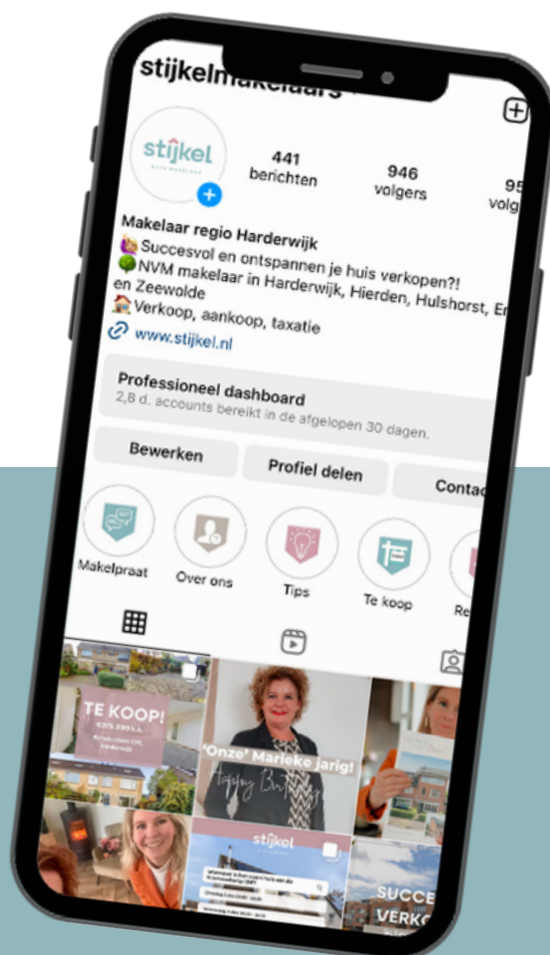
Als je een huis wilt kopen, kun je jezelf beschermen door een paar voorwaarden toe te voegen aan je bod. Deze voorwaarden zijn er om je te helpen tegen grote financiële risico's. Een van die voorwaarden is bijvoorbeeld het voorbehoud van financiering. Dit betekent dat je je kunt terugtrekken uit de koop 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