

Van huis
naar *thuis!*

stijkel
MIJN MAKELAAR



Couperuslaan 153
Harderwijk

vraagprijs
€ 650.000,- k.k.



➤ Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
126 m²

PERCEELOPPERVLAKE
333 m²

INHOUD
447 m³

TUINLIGGING
Noord-west

AANTAL KAMERS
5, waarvan 3 slaapkamers

BOUWJAAR
1959

ISOLATIE
muurisolatie, vloerisolatie, driedubbel glas

LOCATIE
in woonwijk Tweelingstad, met vrij uitzicht op openbaar groen

EnergieLabel B



Omschrijving

Aan een mooi brede laan met een fantastisch uitzicht op openbaar groen ligt deze fors uitgebouwde TWEE-ONDER-EEN KAP woning met BIJKEUKEN, OPRIT en VRIJSTAANDE GARAGE. Met het royale perceel van maar liefst 333 m² biedt de zij- en achtertuin volop ruimte voor een heerlijk terras, speelruimte voor de kinderen of het stallen van meerdere voertuigen op eigen terrein.

De woning is over de volle breedte met ca. 3 meter uitgebouwd. Daardoor is er een grote leefruimte ontstaan op de begane grond. Op de 2e verdieping is in het verleden een nok verhogende dakkapel geplaatst waardoor ook hier meer ruimte is gecreëerd. In totaal biedt het huis een woonoppervlak van ca. 126 m².

In 2024 zijn praktisch alle kozijnen vernieuwd voor mooie kunststof exemplaren met Triple glas. Dit geldt ook voor de voordeur en de brede schuifpui in de woonkamer richting de tuin. Verder zijn de wanden en het plafond op de begane grond en de overloop glad gestuukt, is er een fraaie schuifdeur geplaatst tussen de hal en de woonkamer en is er een modern laminaat gelegd in de hal, woonkamer en in de keuken. Deze is afgewerkt met hoge plinten wat zorgt voor een rustige en strakke uitstraling.

Naast het plaatsen van Triple glas in 2024 zijn er ook andere maatregelen genomen op het gebied van verduurzaming. Zo is er op dat moment ook isolatie onder de vloer aangebracht en is de spouw na geïsoleerd. Het energielabel is daardoor op een mooie 'B' uitgekomen!

De woning wordt verwarmd via centrale verwarming die aangestuurd wordt door een combi-ketel van 2023. Ook hier zul je dus op korte termijn geen investeringen meer te

**Een TWEE-ONDER-EEN
KAP woning aan de
mooie groene
Nassaulaan**

hoeven doen. Dit geldt overigens ook voor de meterkast; deze is namelijk compleet nieuw ingericht.

Enkele jaren geleden is de Nassaulaan opnieuw ingericht. Daarbij zijn brede fietspaden aangelegd en is er meer ruimte voor 'groen' gekomen. Een mooie overgang naar de naastgelegen Veldkamp wijk!

De locatie van het huis is ideaal. Je loopt binnen een paar minuten naar het wijk-winkelcentrum en diverse (basis- en VO) scholen zijn binnen no-time te bereiken. Dit geldt ook voor het NS Stations, meerdere sportaccommodaties (o.a. voetbal, hockey, zwemmen, volleybal en korfbal) en de uitvalswegen naar de A28. Maar ook de bossen en de gezellige binnenstad liggen op korte afstand.

Kortom; Ben je op zoek naar een leuk huis op een royaal perceel? En is een centrale ligging ook belangrijk voor je? Bel ons dan gerust voor een vrijblijvende rondleiding. We laten het huis graag 'live' aan je zien!

Omschrijving

Indeling:

Begane grond:

entree, hal, toilet met fonteintje, trapopgang, trapkast, ruime T-vormige woonkamer met schuifpui naar de tuin, open keuken met inbouwapparatuur, praktische bijkeuken met kastenwand en wasmachine- en drogeraansluiting

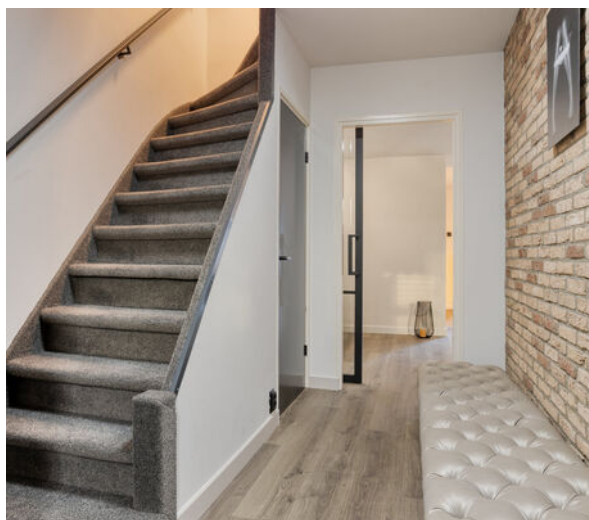
De woning is over de volle breedte ca. 3 meter uitgebouwd

1e etage:

overloop, 2 slaapkamers waarvan 1 zeer royaal en met kastenwand, badkamer met ligbad, douchecabine, 2e toilet, wastafel met kasteruimte en designradiator

2e etage:

via vaste trap te bereiken zolder welke nu in gebruik is als 3e slaapruimte





**Gelegen aan
een mooie
brede laan met
uitzicht op
openbaar groen**



Kom snel
binnenkijken!



Voel je thuis
bij **Stijkel**





De woonkamer is
chique afgewerkt
met glad gestuukte
wanden, een
modern laminaat en
hoge plinten

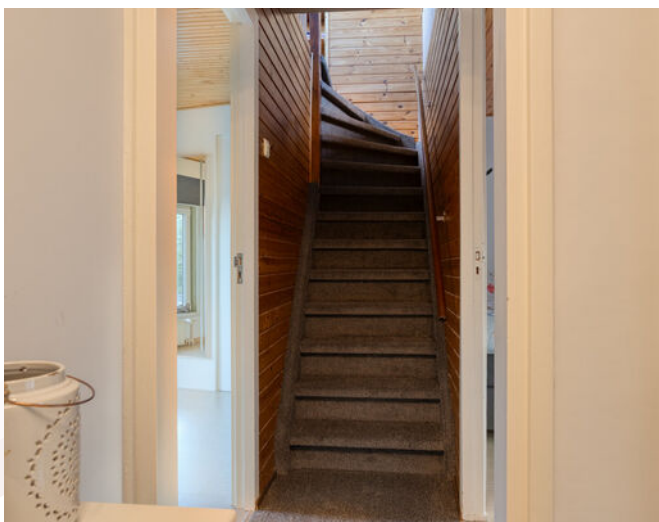






Door de
uitbouw is er
een grote
leefruimte
ontstaan op de
begane grond







De locatie van
deze woning is
ideaal























Plattegrond



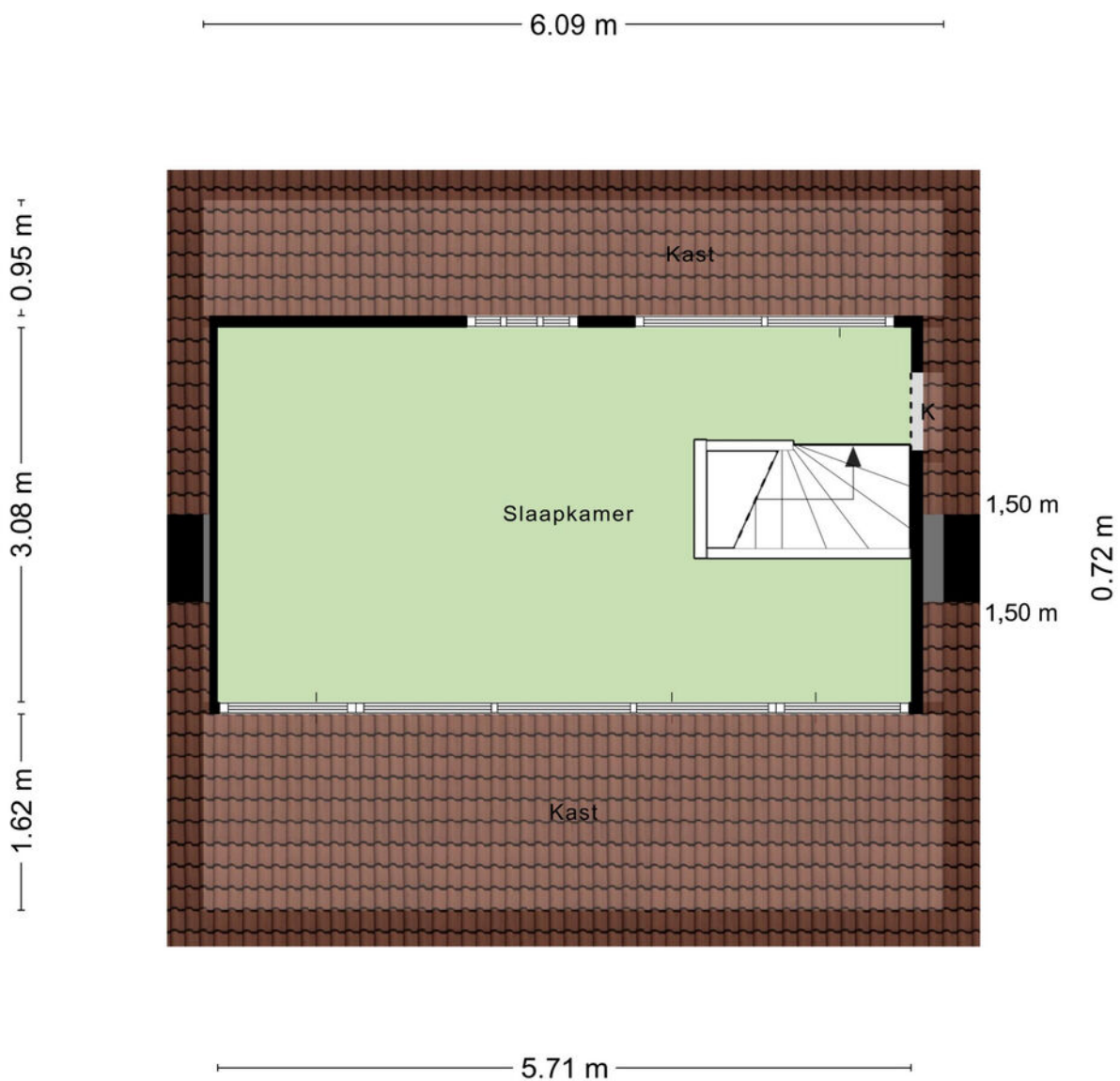
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



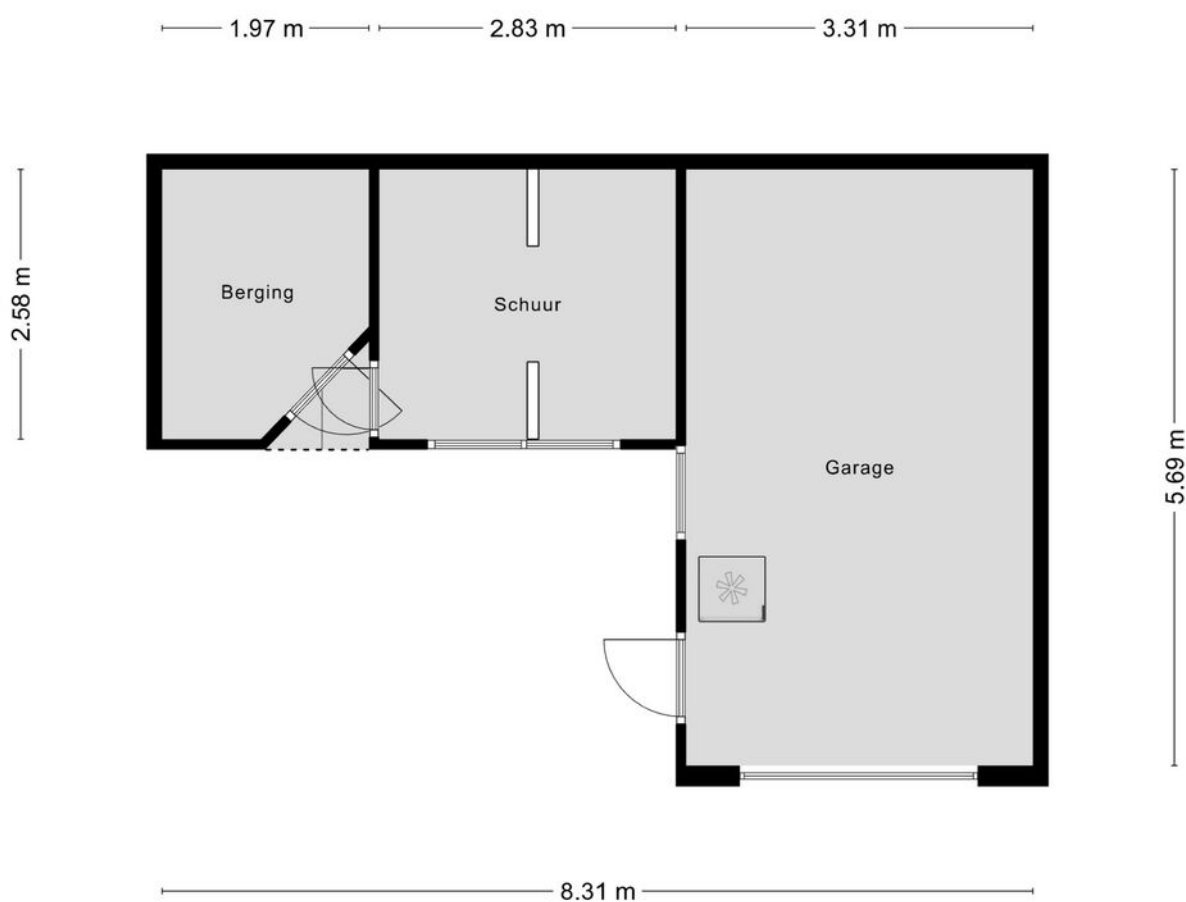
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

➤ Energielabel



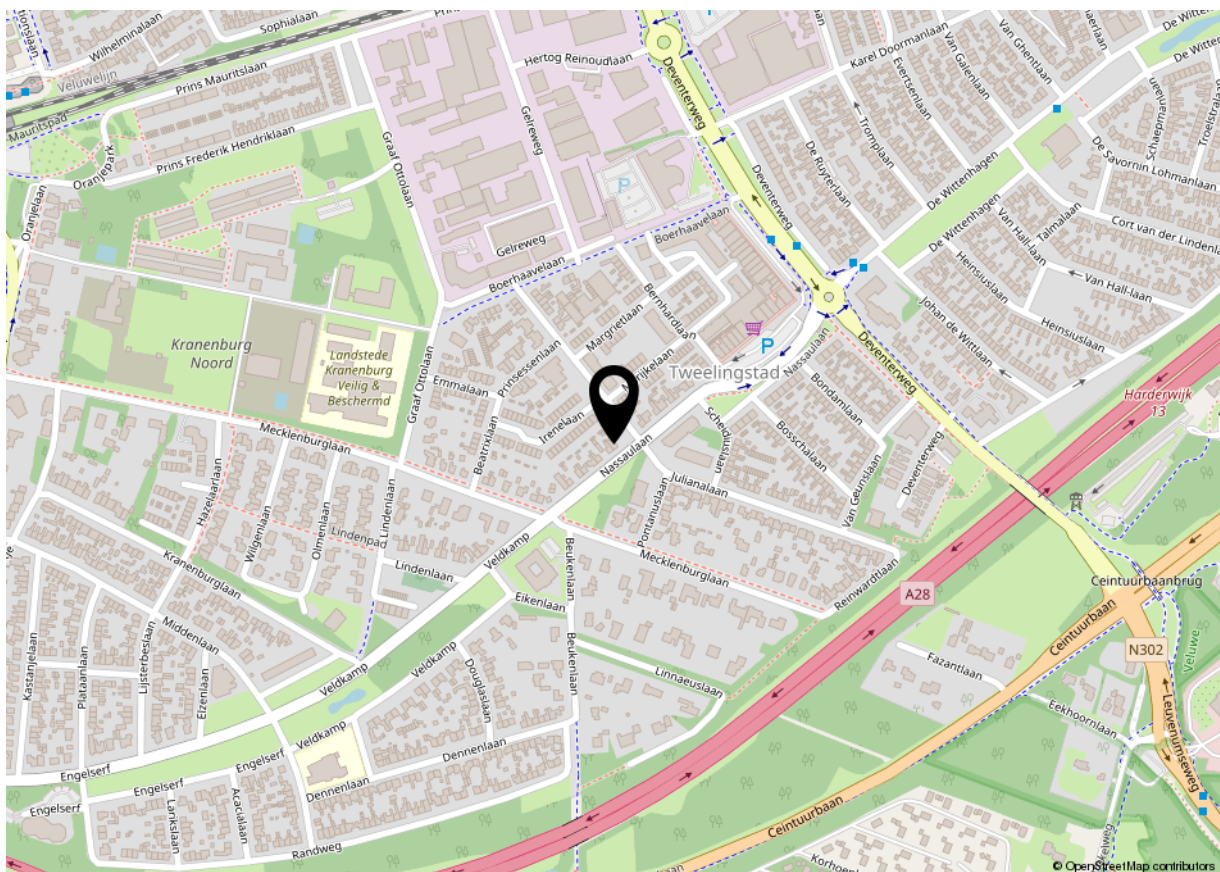
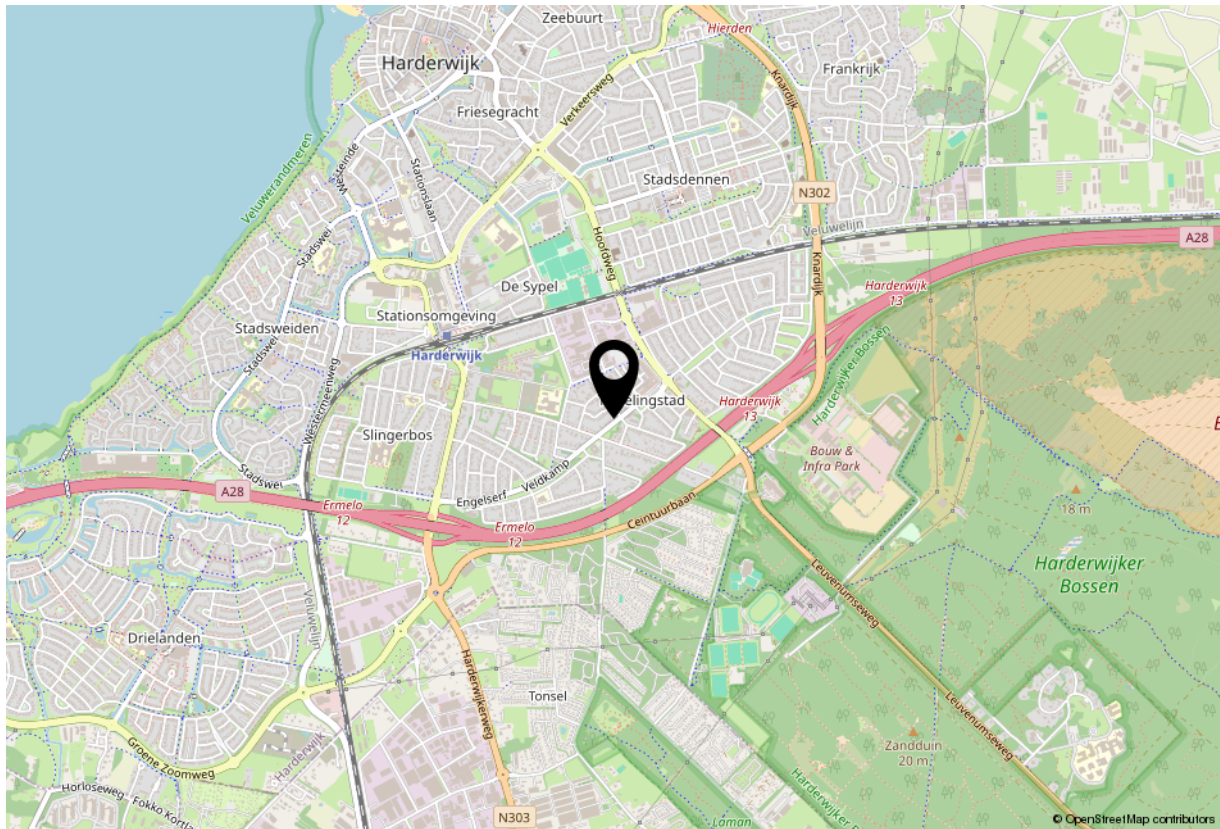
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Uw referentie: Nassaulaan



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.

➤ Locatie op de kaart



➤ Wonen in *Harderwijk*

Wonen in Harderwijk is in één woord geweldig. Een plek waar de ouderwetse gezelligheid van een historisch stadje perfect samensmelt met alle gemakken en moderne ontwikkelen anno nu. Daar houden we van!

Je vindt Harderwijk aan de rand van de Veluwe en het 'schilderachtige' Wolderwijd waar je iedere dag de zondsondergang cadeau krijgt. Een ideale stad voor zowel gezinnen, ouderen maar ook alleenstaanden. De stad staat bekend om haar bruisende 'culturele scene', pittoreske straatjes en gezellige terrassen. Voor concrete tips en aanraders, we weten nog wel wat leuke adressen ;). In het 'mooie Harderwiek' is altijd wel iets te beleven; of het nu gaat om een wandeling door de historische binnenstad, een dagje uit naar het Dolfinarium, of genieten van de natuur in het nabijgelegen bos- en waterrijke gebied. De zandverstuiving is gran-di-oos!

Voor jonge gezinnen is Harderwijk een waar paradijs. Met fijne scholen, kindvriendelijke buurtvoorzieningen en talloze recreatiemogelijkheden, is het de ideale plek om op te groeien. Ouderen kunnen genieten van de

**Een prachtige,
historische Hanzestad
met de Veluwe in de
voortuin en water in de
achtertuin.**

rustige sfeer, de vele groene parken en de nabijheid van gezondheidszorgvoorzieningen. Voor alleenstaanden of jonge stellen biedt Harderwijk ook genoeg door alle leuke festivals en evenementen die door het hele jaar worden georganiseerd. In de winter vind je op het marktplein namelijk de ijsbaan en in de zomer kun je genieten van een witbiertje of glaasje rosé bij Walhalla, het stadsstrand. Verder heeft Harderwijk uitstekende verbindingen naar steden als Zwolle en Amersfoort, en een directe treinverbinding naar Amsterdam. Het vernieuwde stationsgebouw is ook een enorme aanwinst. Ideaal voor de 'reizigers' onder ons die veel op pad zijn. Tegelijkertijd kun je in 0341 genieten van de rust en ruimte die het leven in een provinciestad met zich meebrengt.

Maar... Harderwijk is méér dan alleen een plek om te wonen; het is een stad met een rijke historie die teruggaat tot de middeleeuwen. Wandel door de straten, waai uit over de geweldige boulevard en laat je inspireren door de prachtige oude gebouwen, zoals de Vischpoort en de sfeervolle Vischmarkt.



➤ Veelgestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod. Dit kan door een tegenbod te doen of te vermelden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent nog niet in onderhandeling als de verkoopmakelaar zegt dat jij je 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 bodt 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?

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 beschermt alleen de belangen van de verkoper. Pas als beide partijen de koopovereenkomst tekenen, ligt de koop vast. Tot die tijd mag de verkoper nog onderhandelen, biedingen accepteren

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 af 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 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.

Voorbehoud 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 willen we je graag verder helpen.



➤ 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.

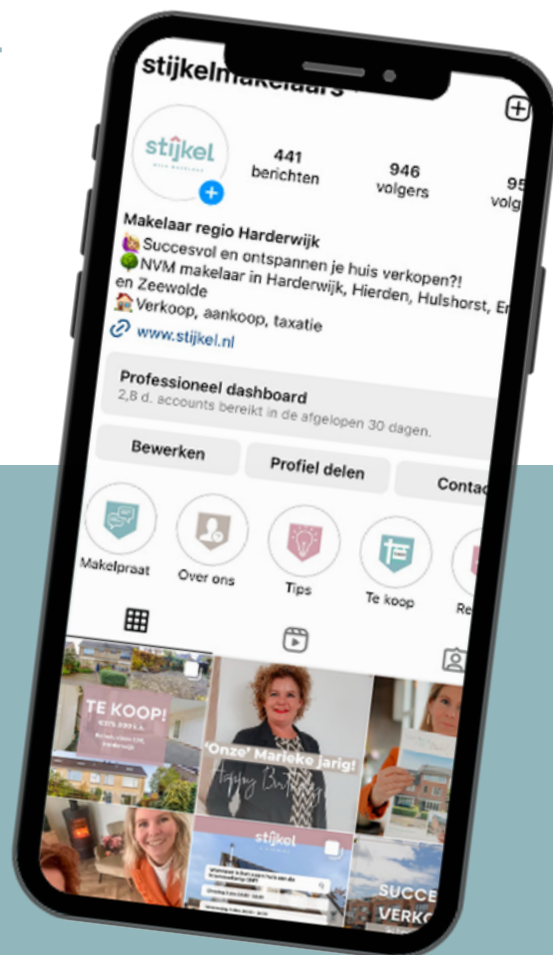
Volg je ons al op de socials?



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