



Barbershopdreef 1 te Harderwijk

Vraagprijs € 935.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Barbershopdreef 1 te Harderwijk

Vraagprijs € 935.000,- k.k.

Aangeboden wordt een statige, vrijstaande woning in jaren 30 stijl met een kantoor voorzien van eigen entree, aangebouwde garage, houten berging, 4 slaapkamers en een energielabel A! Dit alles is gelegen in de populaire woonwijk "Drielanden" op een kavel van 438 m² aan een groenstrook bij het Muziepark met alle voorzieningen dichtbij.

Op het moment dat je de oprit betreedt weet je het al; dit is iets bijzonders! De uitstraling met een warme gevelsteen, zwarte geglazuurde pannen en sfeervolle details zoals de speelse erker en de dak overstekken geven haar een chique, maar ook vlot uiterlijk. De ligging aan een rustige straat met veel groen en een vrij gevoel is uniek in Drielanden!

De woonkamer is straatgericht, heeft veel raampartijen die natuurlijk daglicht binnenbrengen en vanuit hier kijk je vrij richting het groen. De afmetingen zijn uitstekend voor een ruim opgezette zithoek. De ruimte tussen de woonkamer en de open keuken leent zich perfect voor een robuuste eettafel. De open keuken is voorzien van allerhande inbouwapparatuur en heeft een neutrale kleurstelling. Ideaal is de bijkeuken en speciaal is de extra ruimte die nu in gebruik is als kantoor. Dit leent zich perfect voor een praktijk aan huis, een hobbyist of als speelruimte voor de kinderen. Prettig is de aparte toegang, waardoor deze ruimte uiterst geschikt is om mensen te ontvangen. In de hal de meterkast, het garderobegedeelte en het toilet (wandcloset) met fonteintje.

Op de verdiepingen is het ook ruimte troef! De 1e verdieping heeft 3 grote slaapkamers die deels voorzien zijn van zonwering en stuk voor stuk mooie oppervlaktes. De badkamer is riant te noemen, heeft een eigentijdse kleurstelling en is van alle gemakken voorzien. Een ligbad, douchehoek, 2e toilet en een dubbele wastafel met bijpassende meubelkast. Op de 2e verdieping een grote overloop met het technische gedeelte, veel bergruimte en het wasmachine-/drogergedeelte. Ook is er een dakkapel geplaatst en is hier een 4e slaapkamer gesitueerd!

De voortuin is functioneel ingericht met een oprit voor 2 auto's, maar heeft ook veel divers groen dat doorloopt naar de zijtuin. De achtertuin geeft een vrij gevoel, heeft afmetingen van circa 19,00 meter x 11,40 meter en ligt op het oosten. Er is hier altijd wel een plekje in de zon te vinden! Verder een tuinhuis van 7 m² met elektra voor bijvoorbeeld de tuinkussens en tuingereedschap. De tuin heeft een achterom en aan de woning is een grote stenen garage van 20 m² met elektra en water gerealiseerd.

Zoals aangegeven is het een ruim huis. Het woonoppervlak van 208 m², de overig inpandige ruimte van 20 m² en de inhoud van 853 m³ bevestigen dit. Neem daarbij de kavel van 438 m² wat het geheel compleet maakt. De woning wordt verwarmd middels een Nefit c.v.-ketel en warm water via de zonneboiler van 110 liter en de c.v.-ketel. Het pand is altijd keurig onderhouden, voorzien van hoogwaardige isolatie en beschikt over een energielabel A.

De ligging op een rustige locatie in de wijk Drielanden is magnifiek. Een kindvriendelijke woonwijk met diverse scholen, een goed winkelcentrum, het Muziepark en speelvoorzieningen dichtbij. De

gezellige binnenstad van Harderwijk en uitvalswegen zijn overigens snel te bereiken.

Kom je ook kijken bij deze riante vrijstaande woning? Eén van onze makelaars leidt je graag rond!

INDELING:

Begane grond: Entree, meterkast, garderobegedeelte, toilet, woonkamer met open woonkeuken, kantoor, bijkeuken.

1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer.

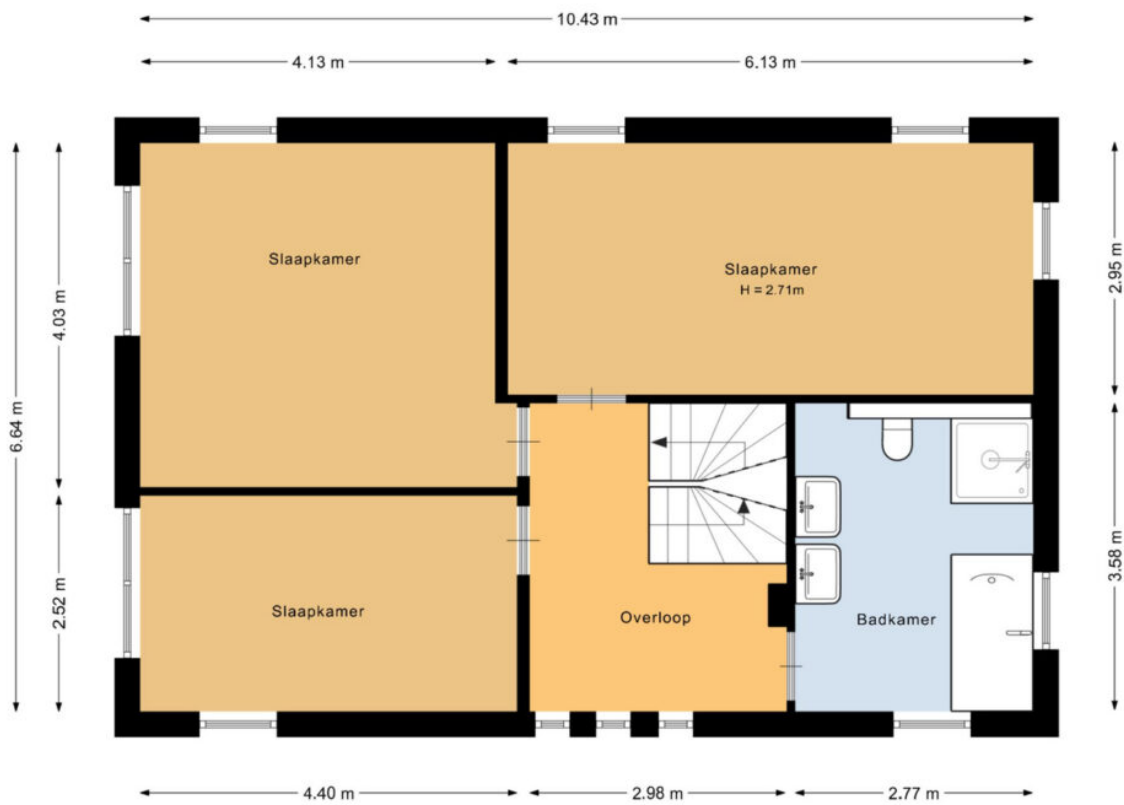
2e Verdieping: Overloop, 4e slaapkamer, bergruimte.

Aanvaarding: in overleg.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

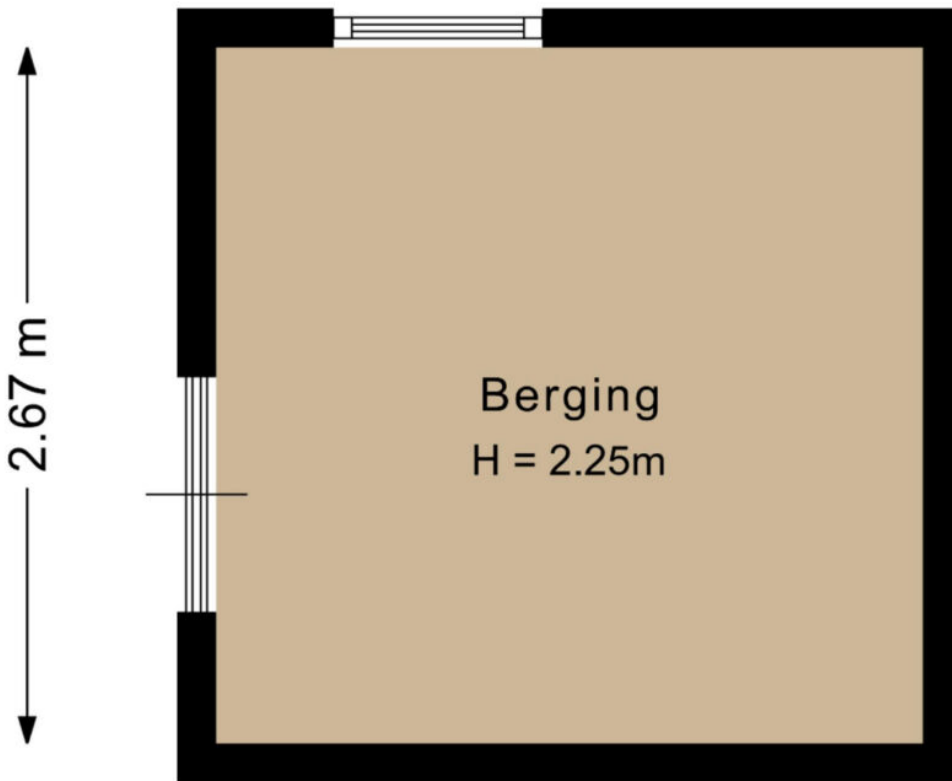




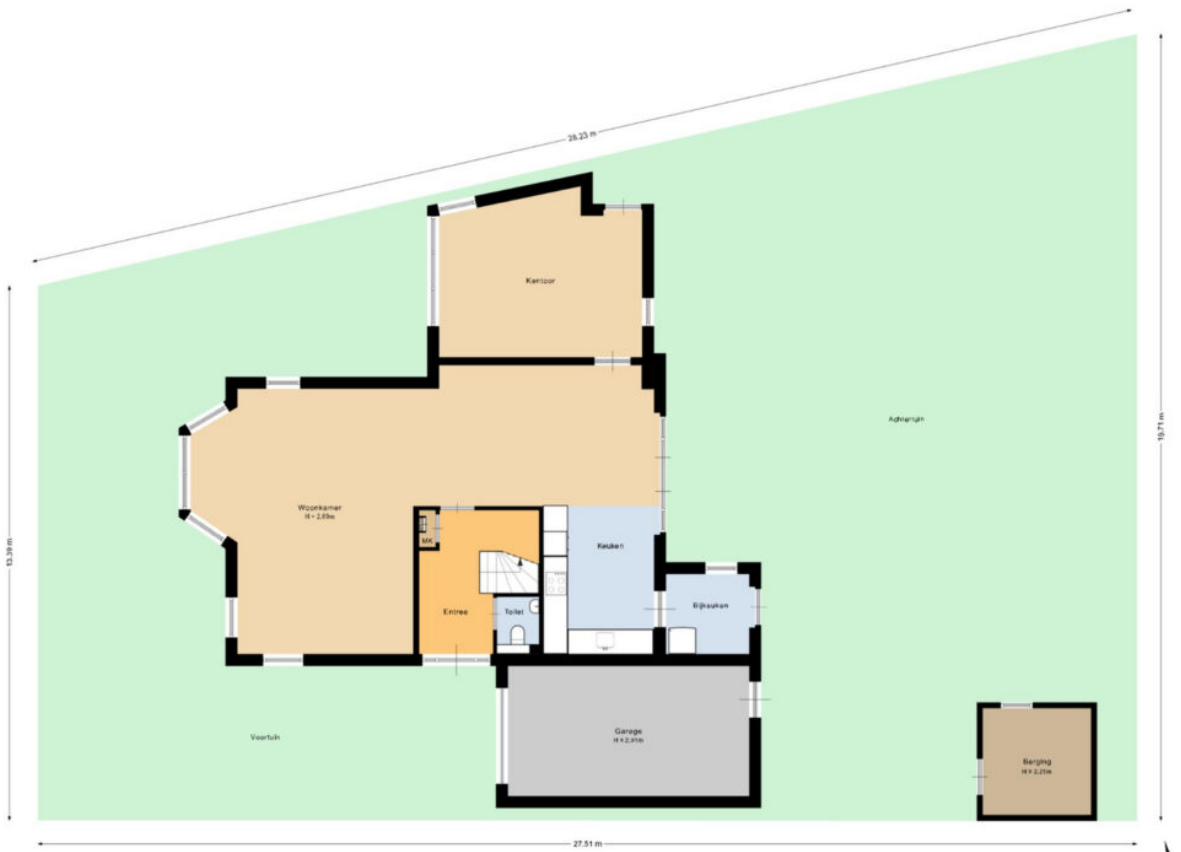
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



← 2.71 m →



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Ditte plattegrond is niet de realisering van het ontwerp.
 Het kan zijn dat er nog andere details zijn toegevoegd.











































Lijst van zaken behorend bij: Barbershopdreef 1 te Harderwijk

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Tuinaanleg / bestrating / beplanting	X				
Buitenverlichting	X				
Berging / los tuinhuisje	X				
Vlaggenmasthouder	X				
Voet droogmolen	X				
Antenne / schotel				X	
Brievenbus	X				
(Voordeur)bel	X				
Veiligheidssloten				X	
Alarminstallatie				X	
Rookmelders	X				
Rolluiken / zonwering buiten	X				
Zonwering binnen (luxaflex / lamellen)	X				
Gordijnrails	X				
Gordijnen	X				Gordijnen ouderslaapkamer gaan mee.
Vitrages				X	
Rolgordijnen	X				
Horren / hordeuren	X				
Vloerbedekking				X	
Parketvloer / laminaatvloer / plavuizen	X				
Zonnepanelen				X	
C.V.-ketel met toebehoren	X				
Zonneboiler met 2 zonnecollectoren	X				110 liter.
(Klok)thermostaat	X				
Nadere informatie					

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Open haard met toebehoren				X	
Losse kachels				X	
Keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	X				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	X				
- Kookplaat	X				
- Afzuigkap	X				
- Koelkast	X				
- Vriezer		X			Losse vriezer.
- Oven	X				
- Vaatwasser	X				
- Magnetron		X			Losse magnetron.
Inbouwverlichting (spotjes)	X				
Opbouwverlichting (losse lampen)	X	X			Ouderslaapkamer, woonkamer en kantoor gaan mee.
Inbouwkasten	X				
Legplanken	X				
Badkameraccessoires (spiegel, kranen, etc.)	X				
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, etc.)	X				
Sauna met toebehoren				X	
Nadere informatie					

Informatielijst behorende bij: Barbershopdreef 1 te Harderwijk

1. Bouwkundige zaken / onderhoud		
1.1	Welke zichtbare en/of onzichtbare gebreken (zowel klein als groot) zijn u bekend? → Onder andere houtrot, lekkage, houtworm, problemen met vloeren of dak.	Geen gebreken bekend.
1.2	Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	2020, lekkage hemelwaterafvoeren aan de kant van de oprit gerepareerd.
1.3	Met welke reparaties en/of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)?	Regulier onderhoud.
1.4	Wat is het bouwjaar van de woning?	2006.
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?	2006.
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis?	Vloeren: beton Buitengevels: steen Dak: pannen
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	- Garage, steen met bitumineuze dakbedekking. - Tuinhuis, hout met dakshingles.
1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?	- Garage, water en elektra. - Tuinhuis, elektra.
1.9	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot? → Kwaaitaal- of Mantavloeren	Nee.
1.10	Is de woning geïsoleerd?	Begane grondvloer: ja. Spouw: ja. Dak: ja. Dubbel glas: ja, HR++.
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energielabel: A Geldig tot: 03-09-2035
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Nee.
1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	2006.

1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	2020, hele woning door een professional. 2025, dakkapel door een professional. 2025, benedenverdieping bijgewerkt.
1.16	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	Ja, in de bijkeuken.
1.17	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard aanwezig?	Nee.
1.18	Wanneer is het schoorsteenkanaal voor het laatst geveegd?	Niet van toepassing.

2. Technische installaties

2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Middels c.v.-ketel en radiatoren. - Retourleiding radiator in badkamer ligt in lussen in de vloer als soort van vloerverwarming.
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Nefit Excellent Bouwjaar: 2006
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Nee.
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	Oktober 2025.
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Middels c.v.-ketel en zonneboiler (110 liter).
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?	Ja, in de woonkamer/keuken, toilet en badkamer.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	9 groepen.
2.8	Is er een speciale groep voor elektrisch koken aanwezig?	Ja.
2.9	Is er ook een aardlekschakelaar?	Ja.
2.10	Is er een glasvezelaansluiting aanwezig?	Ja.
2.11	Zijn er gebreken of bijzonderheden te melden over de technische installaties? → Bedrading, leidingwerk, riolering, c.v., enz.	Nee.

3. Keuken / badkamer		
3.1	Wanneer is de keuken geplaatst?	2006.
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2006. 2022, inductiekookplaat. 2021, vaatwasser.
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	2006.
3.4	Functioneert alles naar behoren? → Lopen afvoeren goed door, werkt de apparatuur, enz.?	Ja.

4. Kadastrale gegevens		
4.1	Wat is de kadastrale aanduiding van uw onroerende zaak en wat is de perceeloppervlakte?	Gemeente Harderwijk Sectie I, nummer 5757 Perceeloppervlakte 438 m ²
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja. - Een strookje van 25 cm breed naast onze garage is van ons maar in gebruik bij de burens, wij hebben daar tegenover een strookje van 14 cm breed naast hun garage in onze achtertuin in gebruik. Dit is vanaf het begin met de eerste bewoners van nr. 3 afgesproken.
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Eigendom.
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee.
4.5	Wat is de ligging van de achtertuin?	Op het oosten (er is de hele dag zon in de achtertuin).
4.6	Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?	Circa 19,00 meter x 11,40 meter (diepste punten).

5. Milieu		
5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast? Zo ja, waar?	Nee.
5.3	Bent u bekend met eventuele vervuiling van uw onroerende zaak (grond of grondwater) of omgeving?	Nee.

6. Omgeving		
6.1	Hoe is de gezinssamenstelling van de bureu?	Een gezin.
6.2	Hebben uw directe bureu, voor zover u bekend, (ver-)bouwplannen?	Nee.
6.3	Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving? → Stankoverlast, geluidsoverlast, etc.	Nee.
6.4	Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend welke voor koper wetenswaardig zijn?	Nee.
6.5	Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving?	Op eigen terrein. Verder openbaar parkeren naast de woning en aan de openbare weg.
6.6	Is er een parkeervergunning vereist? Zo ja, wat zijn hier de kosten van?	Nee.

7. Kwalitatieve zaken		
7.1	Rusten er, voor zover u bekend, op uw onroerende zaak bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of rechten, kettingbedingen, mandeligheden, anti-speculatiebedingen of andere bijzondere bepalingen (zoals voorkeursrechten)? Zo ja, welke?	Het eigendomsbewijs is inzichtelijk.
7.2	Is er voor de verkoop toestemming of goedkeuring vereist van derden? → Gemeente, curator, erfverpachter, parkeigenaar, Vereniging van Eigenaren.	Nee.
7.3	Zijn er fiscale bijzonderheden? → B.T.W., bouwgrond, voordeel overdrachtsbelasting.	Nee.
7.4	Is er sprake van aanwijzing in het kader van de Monumentenwet? → Beschermd stads- of dorpsgezicht, gemeentelijk of rijksmonument.	Nee.
7.5	Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op de onroerende zaak?	Nee, bestemming wonen.

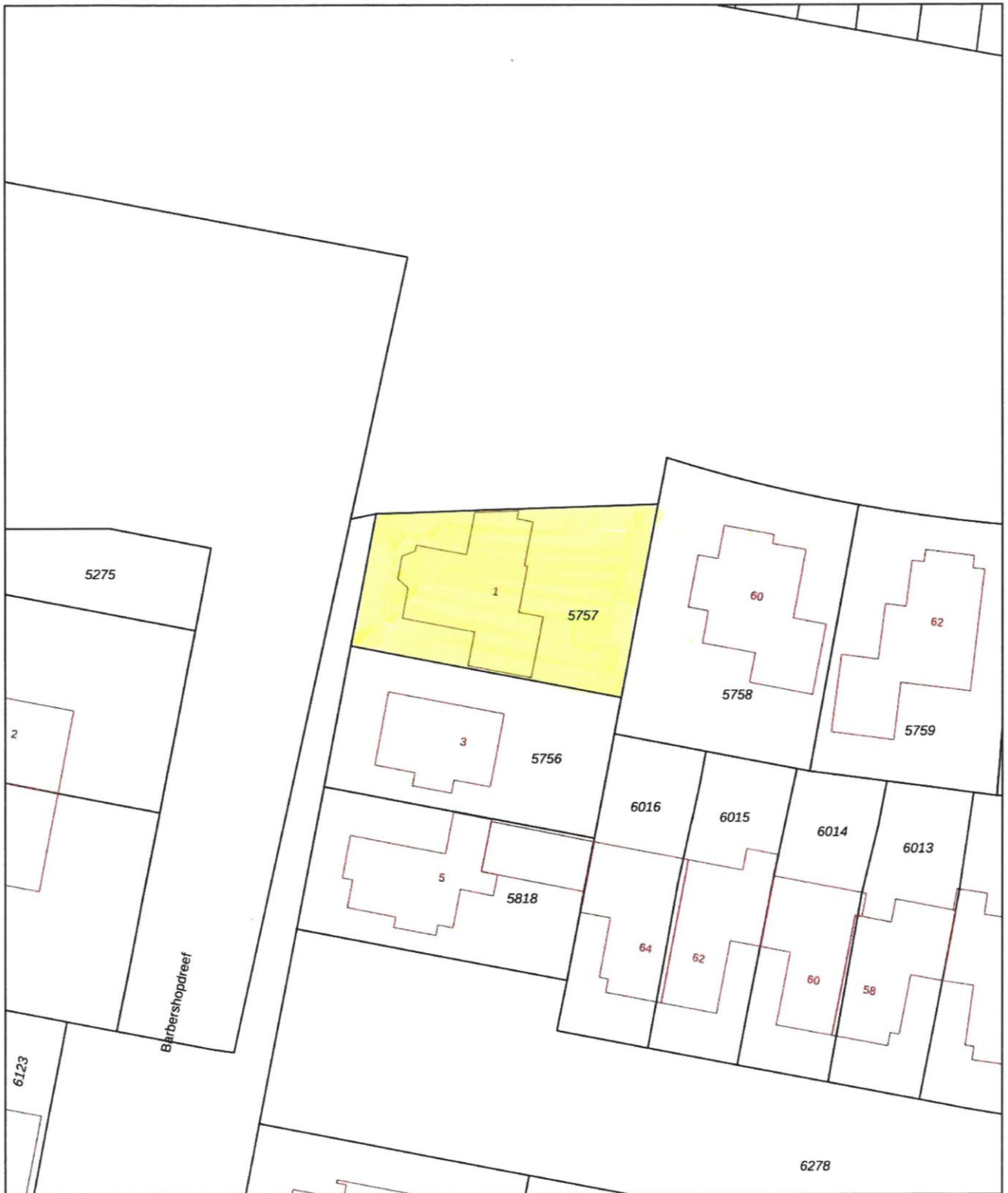
7.6	Is er gebouwd of verbouwd zonder de vereiste vergunning en/of melding?	Nee.
7.7	Voldoet de onroerende zaak aan de eisen van de nutsbedrijven/brandweer?	Ja.
7.8	Zijn er aanschrijvingen en/of herstellingen voorgeschreven door overheid of nutsbedrijven?	Nee.


8. Financiële zaken

8.1	Wat is de W.O.Z.-waarde?	€ 934.000,-
8.2	Wat is de waardepeildatum?	01-01-2025
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 854,61
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 300,- (adviesbedrag inmiddels € 208,-).

9. Overig

9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Nee.
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	Op de 2 ^e verdieping.
9.3	Zijn er bepaalde zaken in uw woning gehuurd of geleast?	Nee.
9.4	Zijn er buitenkranen aanwezig? Zo ja, waar zijn deze (bij vorst) af te tappen?	Ja, in de garage. Af te tappen in de meterkast.
9.5	Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	Boven het dak van de uitbouw/kantoor zit een loze leiding voor aansluiting sensor tbv weersafhankelijke regeling cv.



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 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 23 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Harderwijk</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 5757</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>	<p>kadaster</p> 
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bijkomende voorwaarden:

Lijst van zaken:

Wat hoort nu wel en wat niet bij de woning? De lijst van zaken is opgemaakt om duidelijkheid te scheppen. Deze lijst wordt bij de oplevering nagelopen om te controleren of alles in orde is.

Informatielijst:

De verkoper heeft een informatielijst ingevuld. Verkoper is wettelijk verplicht bijzonderheden en/of gebreken aan koper mee te delen. Deze lijst wordt altijd nauwkeurig ingevuld. Het geeft u echter geen garantie dat alles volledig in orde is. Naast deze mededelingsplicht van verkoper heeft koper ook een onderzoeksplicht. Dat houdt simpelweg in dat u goed moet letten op gebreken bij de bezichtiging.

Bij de gegeven informatie is ervan uitgegaan, dat de onroerende zaak voor hetzelfde doel gebruikt wordt als verkoper doet. Mocht koper een afwijkend gebruik voor ogen hebben, dan dient hij zelf na te gaan of dit gebruik praktisch mogelijk is en niet op bezwaren van overheden en/of derden zal stuiten.

De informatie is afkomstig van verkoper. De makelaar en/of diens medewerkers hebben de gegeven informatie geverifieerd, voor zover dit mogelijk is. Zij zijn niet aansprakelijk voor de onjuistheid hiervan.

Tekeningen/afmetingen:

De in de verkoopdocumentatie gemelde afmetingen en inhoud zijn indicatief. De sfeerplattegronden zijn opgenomen teneinde een gegadigde ideeën aan te reiken hoe de woning ingericht kan worden. Koper heeft verklaard bij het ondertekenen van de koopovereenkomst voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld de afmetingen van het gekochte op te nemen en te controleren. Eventuele afwijkingen zijn mogelijk en deze zijn voor risico van koper.

Koopovereenkomst:

De NVM-koopovereenkomst wordt opgemaakt nadat partijen overeenstemming over de prijs en overige voorwaarden hebben bereikt.

In deze koopovereenkomst wordt onder andere vastgelegd dat de koper een waarborgsom dient te storten of een bankgarantie dient te stellen bij de notaris ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom.

Een ontbindende voorwaarde van financiering voor een termijn van circa 6 weken kan in de koopovereenkomst worden opgenomen. Dit houdt in dat de koopovereenkomst wordt getekend, maar dat de koop ontbonden kan worden indien koper zijn financiering binnen deze termijn niet rond krijgt.

Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper.

Het is mogelijk dat de notaris kosten in rekening brengt voor het wijzigen van de transportdatum. In dat geval zullen de kosten evenredig aan verkoper en koper door de notaris in rekening worden gebracht.