



Barbershopdreef 18 te Harderwijk

Vraagprijs € 475.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Barbershopdreef 18 te Harderwijk

Vraagprijs € 475.000,- k.k.

Heerlijke gezinswoning met een riante tuin, gezellige overkapping, een houten berging en 4 slaapkamers in een kindvriendelijk gedeelte van de wijk Drielanden!

In de basis beschikt deze woning al over mooie oppervlaktes. De eigenaren hebben bij de bouw de zithoek laten uitbouwen en een mogelijkheid gerealiseerd voor een houtkachel. De open keuken (2014) heeft recent vernieuwde apparatuur (2023) waaronder een Quooker. Verder in de hal een trapkast, de meterkast en toilet (wandcloset met fonteintje).

De woning beschikt over maar liefst 4 slaapkamers waarvan 3 op de 1e verdieping en 1 op de 2e verdieping. De badkamer is voorzien van een inlopdouche, wastafelmeubel en een ware eyecatcher is het ronde raam. Prettig is dat het toilet separaat is uitgevoerd. Op de 2e verdieping is tevens de stook- en wasruimte gerealiseerd. Het huis is volledig geïsoleerd, beschikt over 8 zonnepanelen, een zonneboiler en kunststof kozijnen met triple glas. De c.v.-ketel (Intergas) is altijd onderhouden en komt uit 2019. Wat het geheel nog comfortabeler maakt is dat de begane grondvloer is voorzien van vloerverwarming als bijverwarming die goed tot zijn recht komt door de plavuizen.

Het bouwjaar betreft 2002 en het perceel meet een oppervlakte van 269 m²! De berging (14 m²) beschikt over een handige vliering, elektra en gas. De woning heeft een woonoppervlakte van 147 m² en de overkapping meet 23 m².

De locatie is aantrekkelijk door de speeltuin direct voor de deur, de voldoende parkeermogelijkheden en allerhande voorzieningen in de nabijheid.

Kom je ook kijken bij deze royale gezinswoning? We plannen graag een bezichtiging met je in!

INDELING

Begane grond: Hal, toilet, meterkast, trapkast, woonkamer met open keuken, bijkeuken.

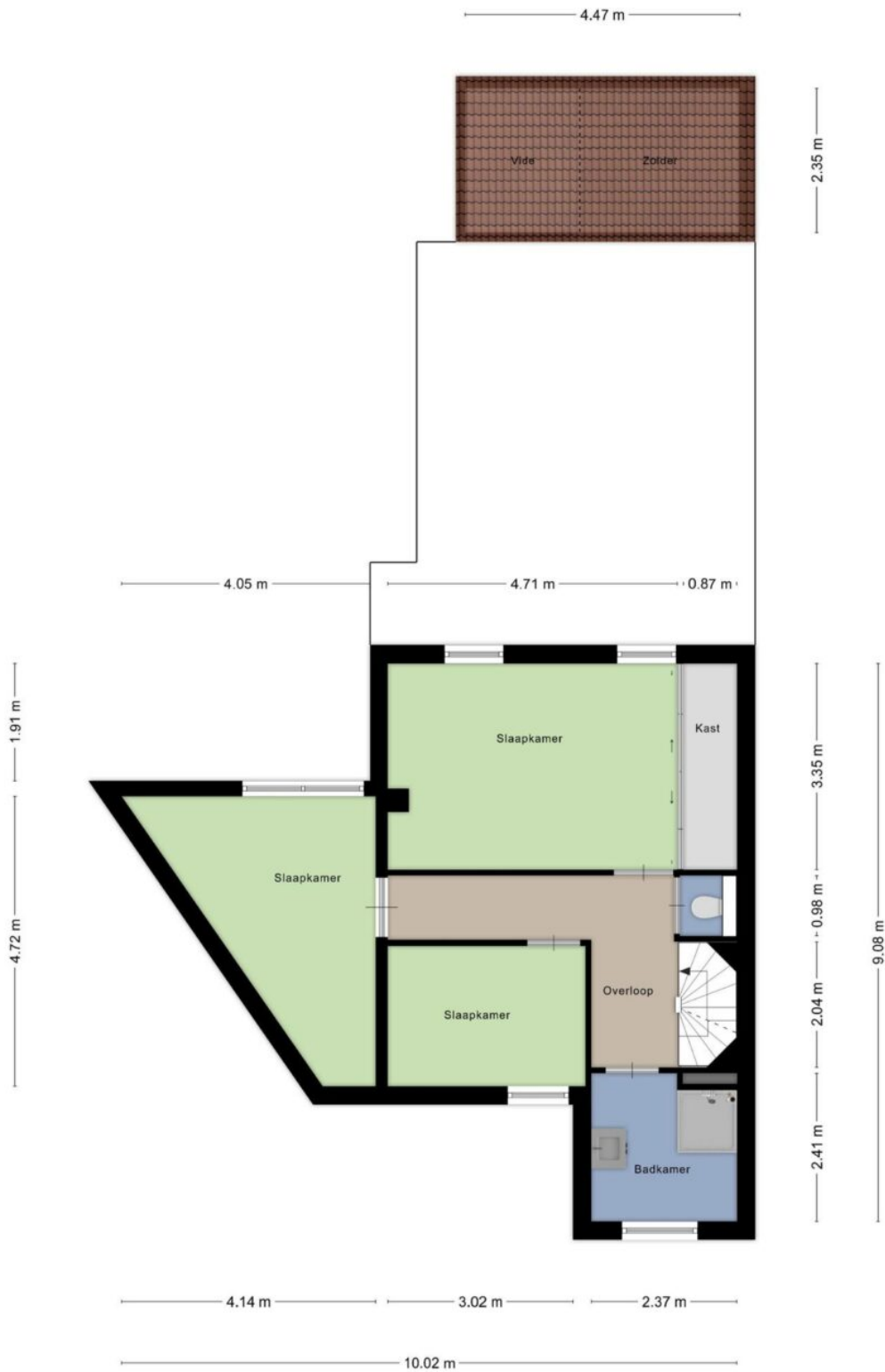
1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer, toilet.

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

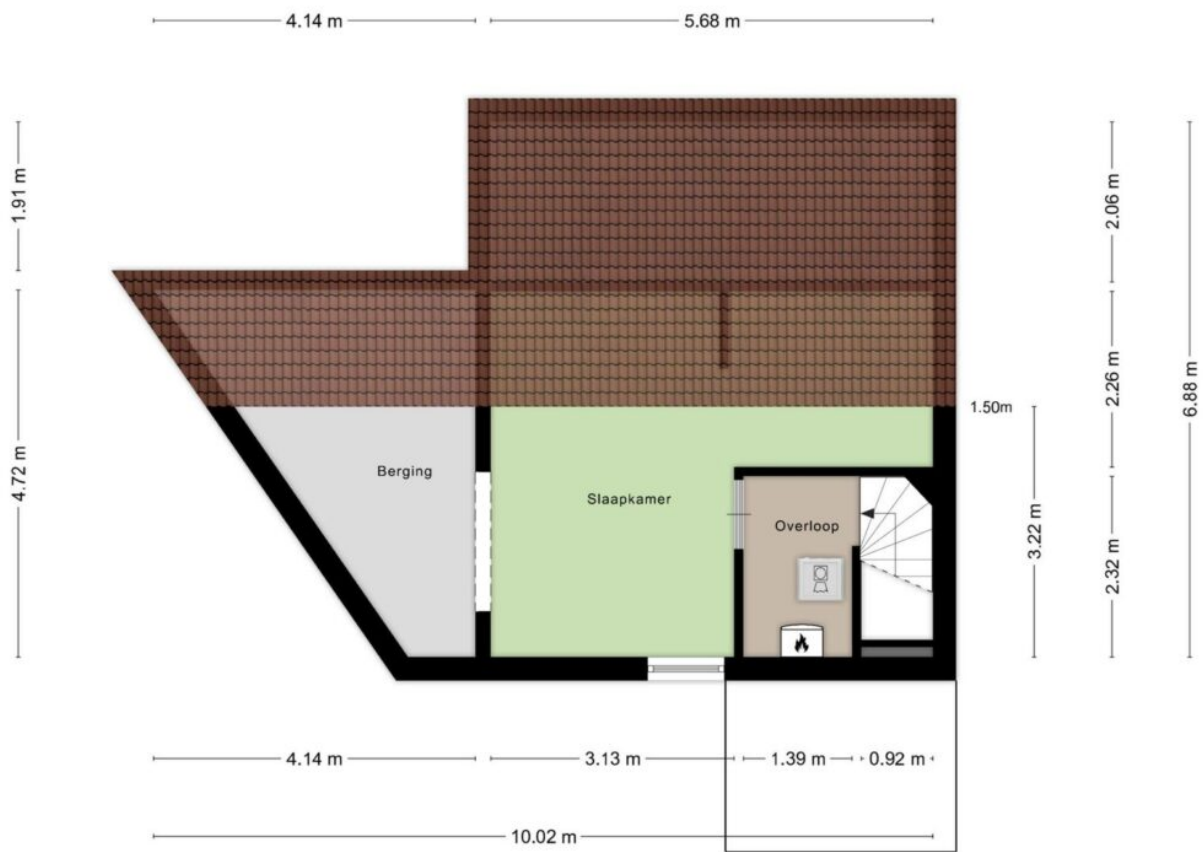
Aanvaarding: in overleg.



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



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



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































Lijst van zaken behorend bij: Barbershopdreef 18 te Harderwijk

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Tuinaanleg / bestrating / beplanting	X	X			Bloembakken en perenboom gaan mee.
Buitenverlichting	X				
Berging / los tuinhuisje	X				
Vlaggenmasthouder	X				
Voet droogmolen				X	
Antenne / schotel				X	
Brievenbus	X				
(Voordeur)bel		X			Originele wordt teruggeplaatst.
Veiligheidsslotsen	X				
Alarminstallatie				X	
Rookmelders	X				CO2-melder gaat mee.
Rolluiken / zonwering buiten	X				
Zonwering binnen (luxaflex / lamellen)	X				
Gordijnrails				X	
Gordijnen	X				
Vitrages				X	
Rolgordijnen				X	
Horren / hordeuren	X				
Vloerbedekking				X	
Parketvloer / laminaatvloer / plavuizen	X				
Zonnepanelen	X				8 stuks
C.V.-ketel met toebehoren	X				
(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:					
- Kookplaat	X				
- Afzuigkap	X				
- Koelkast	X				
- Vriezer	X				
- Oven	X				Combi met magnetron
- Vaatwasser	X				
- Magnetron	X				Combi met oven
Inbouwverlichting (spotjes)	X				
Opbouwverlichting (losse lampen)	X	X			Toilet, douche, doorgangsruidtes blijven achter.
Inbouwkasten		X			Schuifwand zelf blijft.
Legplanken		X			
Badkameraccessoires (spiegel, kranen, etc.)	X				
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, etc.)	X				
Sauna met toebehoren				X	
Nadere informatie					

Informatielijst behorende bij: Barbershopdreef 18 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, niet bekend.
1.2	Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	Garantie kozijnen tot en met 2034, garantie glas en montage tot en met 2029.
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?	2002
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?	2002
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis?	Vloeren: beton. Buitengevels: stenen. Dak: pannen.
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Hout/aluminium/plexiglas
1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?	Elektra en gas
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: triple glas.

1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energielabel volgt.
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Nee
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?	2002
1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	2002
1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	2024, door een professionele schilder. Wordt nog uitgevoerd voor de verhuizing.
1.16	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	Ja, bij de voordeur.
1.17	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard aanwezig?	Ja
1.18	Wanneer is het schoorsteenkanaal voor het laatst geveegd?	2024

2. Technische installaties

2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Middels c.v.-ketel
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Intergas Bouwjaar: 2019
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Nee
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	26 oktober 2023
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Middels c.v.-ketel en zonneboiler

2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?	Ja, in de woonkamer, keuken, douche en het toilet.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	8 groepen
2.8	Is er een speciale groep voor elektrisch koken aanwezig?	Nee
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?	2014
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2023 (combioven uit 2014)
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	2002 en 2020
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 5368 Perceeloppervlakte 269 m ²
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja

4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Deels eigendom, deels gezamenlijk.
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee
4.5	Wat is de ligging van de achtertuin?	Op het noorden
4.6	Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?	Breedte start bij 7 meter en eindigt met 20 meter. Diepte is 10 meter.

5. Milieu

5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast? Zo ja, waar?	Nee
5.2	Zit er nog een olietank in de grond of is er in het verleden een olietank verwijderd of buiten gebruik gesteld?	Nee
5.3	Ben 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?	- Echtpaar met een oudere zoon. - Echtpaar met een dochter en zoon.
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?	Goed
6.6	Is er een parkeervergunning vereist?	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. Recht van voetpad (steeg).
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
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?	€ 456.000,--
8.2	Wat is de waardepeildatum?	1 januari 2023
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 418,29
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 60,--

9. Overig

9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Ja, op de kookplaat, vaatwasser, koelkast en Quooker.
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	Op de zolder
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?	2 buitenkranen aanwezig. Voor is af te tappen in de meterkast en achter is af te tappen in de trapkast.
9.5	Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	Nee.

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. Indien de gekozen notaris ongebruikelijke kosten aan de verkoper doorberekent (administratiekosten, dossierkosten enz.) of meer dan € 200,- (inclusief B.T.W. en kadasterkosten) berekent per door te halen hypotheek van de verkoper (royementsakte), dan zijn deze meerkosten voor rekening van 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.