



## **Bietenrooierdreef 33 te Harderwijk**

Vraagprijs € 875.000,- k.k.

Engelserf 28  
3843 BE Harderwijk

**Telefoon**  
0341 - 41 91 77

[www.bartjansenmakelaars.nl](http://www.bartjansenmakelaars.nl)  
[info@bartjansenmakelaars.nl](mailto:info@bartjansenmakelaars.nl)

 **BARTJANSEN  
MAKELAARS**



# Bietenrooierdreef 33 te Harderwijk

Vraagprijs € 875.000,- k.k.

Aangeboden wordt een recent opgeleverde 2-onder-1-kapwoning (gasloos) uit 2025 met een energielabel A++++, bodemwarmtepomp, 9 zonnepanelen, een ruime oprit en aangebouwde garage in het nieuwste gedeelte van de populaire woonwijk 'Drielanden'! Dit alles is gelegen aan een rustige straat op een perceel van 336 m<sup>2</sup> met uitzicht op het groen en op loopafstand van het Crescentpark.

Om te beginnen is dit in 2025 gebouwde huis een fraaie verschijning. Het pand heeft een statige uitstraling met een gemêleerde gevelsteen, zinken hemelwaterafvoeren en grote raampartijen die veel natuurlijk licht binnenhalen. De aanwezigheid van zonnepanelen, de uitstekende isolatie volgens het meest recente bouwbesluit en de bodemwarmtepomp staan ten grondslag aan het hoogst haalbare energielabel (A++++). Luxe en comfortabel is de vloerverwarming/vloerkoeling op elke verdieping met gecombineerd een WTW-unit voor een optimaal woonklimaat.

Deze heerlijke woning is voorzien van een straatgerichte open keuken (2026) uitgevoerd met veel bergruimte, een keukeneiland met inductiekookplaat (met geïntegreerde afzuigkap), Quooker en vaatwasser. Verder een combi-oven, koel-/vriescombinatie en een leuk hoekje voor decoratie dat zich ook uitstekend leent voor koffiecorner. Een eyecatcher is het natuursteen keukenblad. De tuingerichte woonkamer is vanuit de bouw uitgebouwd en heeft een directe doorgang naar de geïsoleerde garage. De gehele woning heeft strak gestucte wanden en fraaie afgewerkte vloeren. In de hal het toilet (wandcloset) met fonteintje en de meterkast.

Ook de verdiepingen hebben ruimte te over. De badkamer (2026) is voorzien van een eigentijdse kleurstelling, vloerverwarming, designradiator, riante inloop(regen)douche en wastafelmeubel met bijpassende meubelkast. Erg prettig is het separate toilet (wandcloset) op de verdieping. Verder bevinden zich op de 1e verdieping 3 mooie slaapkamers met goede afmetingen. De 2e verdieping is op dit moment een open zolder, maar leent zich uitstekend voor een 4e slaapkamer. In de technische ruimte bevindt zich de warmtepomp met boiler, omvormer van de zonnepanelen, de WTW-unit en een wasmachine-/drogeraansluiting. Aan de schuine kanten zit bergruimte achter de knieschotten.

De gehele tuin kan nog naar eigen zin ingericht worden. De voortuin leent zich perfect voor wat groen, maar biedt ook de mogelijkheid om auto's achter en naast elkaar te zetten. Een groot voordeel is dat je ook langs de garage direct naar de achtertuin kunt. De achtertuin heeft een gunstige zonligging op het zuidoosten en uitstekende afmetingen van circa 11,00 meter x 10,00 meter.

De woning is gelegen op een goede locatie nabij het centrum van Drielanden. Voor de kids zijn er diverse speelgelegenheden in de buurt en de school is vlakbij. Ook uitvalswegen, het water en de binnenstad van Harderwijk zijn snel bereikbaar. Dan de cijfers: het perceel meet een oppervlakte van 336 m<sup>2</sup> en het woonoppervlak bedraagt 165 m<sup>2</sup>. De overig inpandigte ruimte is 17 m<sup>2</sup> en de inhoud 669 m<sup>3</sup>.

Kom je ook kijken wat deze 2-onder-1-kapwoning je te bieden heeft? Eén van onze makelaars geeft je graag een rondleiding!

#### INDELING

Begane grond: Hal, meterkast, toilet, woonkamer met open keuken, garage (binnendoor bereikbaar).

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

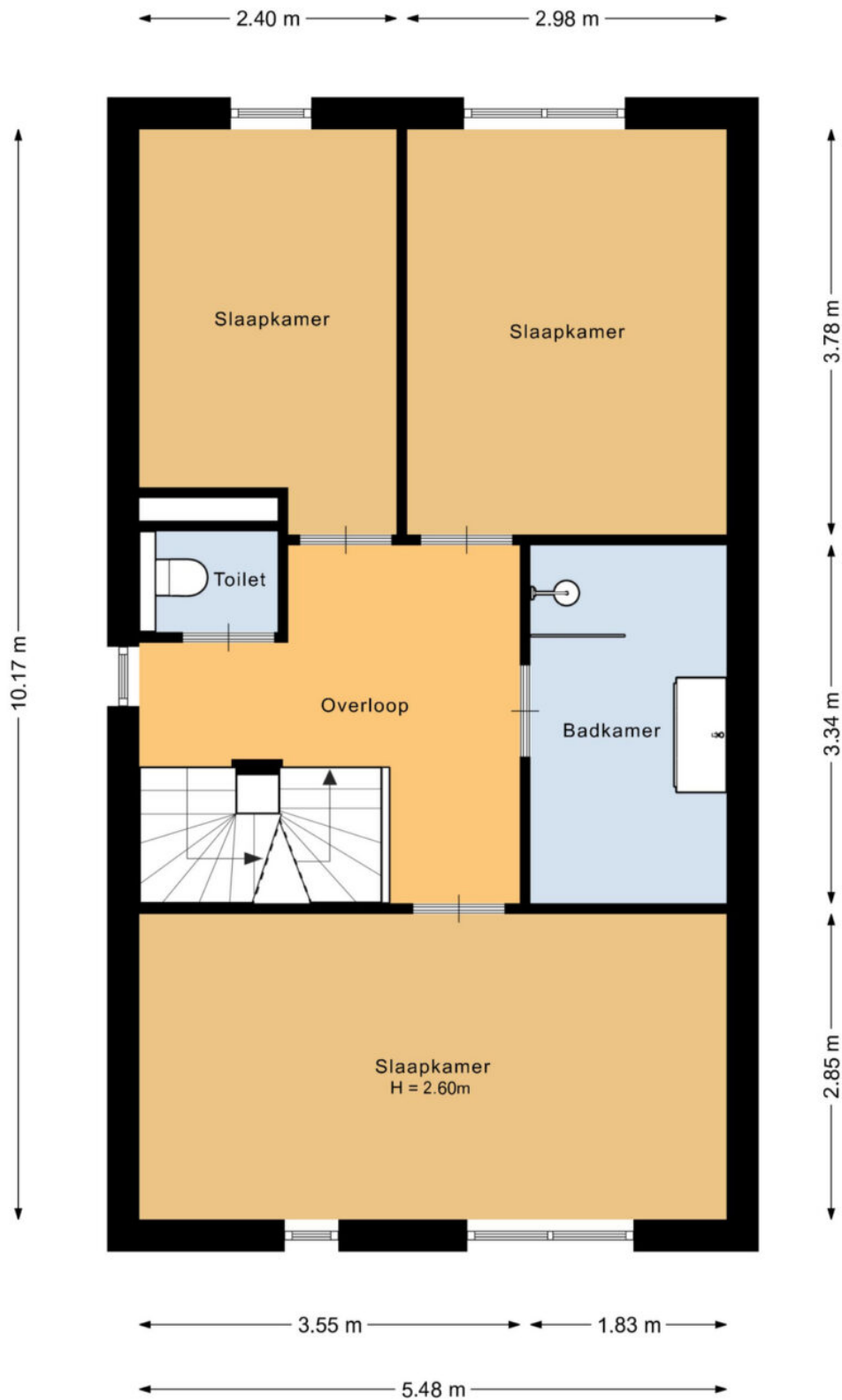
2e Verdieping: Open ruimte (mogelijkheid 4e slaapkamer), technische ruimte, berging.

Aanvaarding: in overleg.



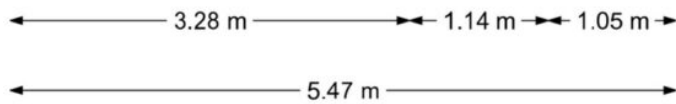
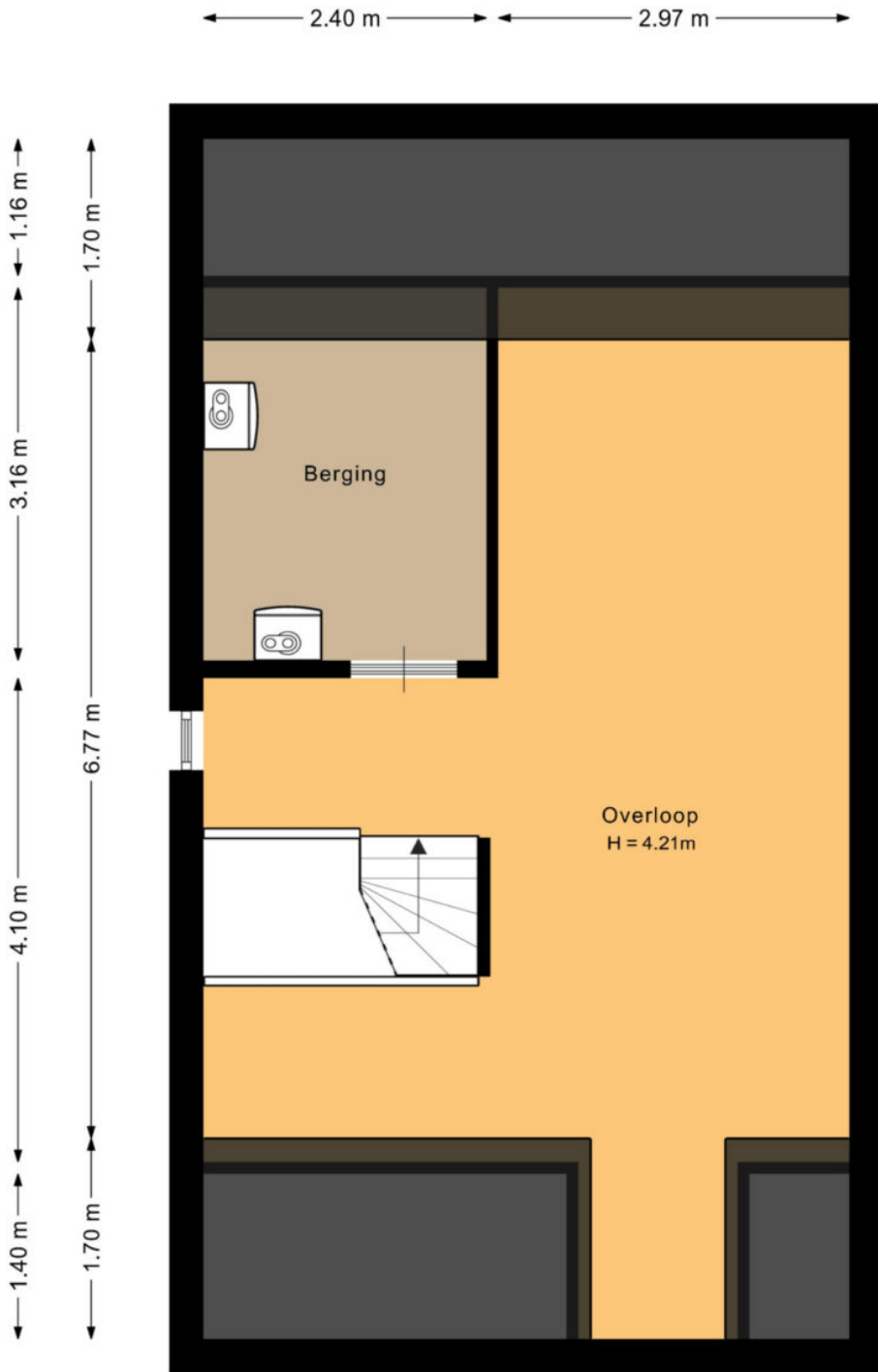
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





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.































