



Blikdam 10 te Hierden

Vraagprijs € 715.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Bliksdam 10 te Hierden

Vraagprijs € 715.000,- k.k.

Riante 2-onder-1-kapwoning uit 2017 met een aangebouwde garage, oprit, een energielabel A en gelegen op een perceel van 323 m² met een gunstige zonligging!

Vanuit de bouw zijn hier al diverse meerwerkopties gedaan waaronder dat de woning aan de achterzijde uitgebouwd is, er een grotere garage is gerealiseerd en ideaal is de tussendeur vanuit de woning naar de garage. Verder is de woning voorzien van hoogwaardige isolatie, HR++ glas, 6 zonnepanelen en een uitstekende basis. Dit alles samen heeft dan ook geresulteerd in een energielabel A!

De begane grond heeft een functionele indeling waardoor alle ruimtes optimaal worden benut. De U-vormige woonkamer is straatgericht en heeft een mooie ligging vanaf de straat. Aan de achterzijde is de woonkeuken (2017) gesitueerd met allerhande inbouwapparatuur en een handige doorloop naar de garage. Erg comfortabel is de vloerverwarming op de begane grond en de uitstekende lichtinval in het huis door de grote raampartijen. In de hal bevindt zich het toilet (wandcloset) met fonteintje, de meterkast en het garderobegedeelte. Op de eerste verdieping zijn 3 goede slaapkamers en een ruime badkamer met een dubbel wastafelmeubel, inloofdouche en 2e toilet. De tweede verdieping is op dit moment een open zolder, maar met de nodige aanpassingen kan hier een 4e en zelfs 5e slaapkamer worden gerealiseerd! Aan de schuine kanten knieschot met bergruimte.

De groene achtertuin heeft een uitstekende zonligging (zuidwesten) en heeft mooie afmetingen van circa 11,50 meter x 11,00 meter. De garage (19 m²) is voorzien van elektra en deels geïsoleerd. Handig is de mogelijkheid om via het pad langs de garage de tuin in te kunnen.
?

Het pand is gelegen in een rustig hofje in het hart van Hierden. Ideaal zijn alle voorzieningen in de nabijheid waaronder een speeltuin, een basisschool, sportverenigingen en winkelvoorzieningen. Vanuit hier fiets je gemakkelijk de prachtige natuur in langs de landerijen, naar de zandverstuiving of ga je richting het water. Ook de gezellige binnenstad van Harderwijk en uitvalswegen zijn goed bereikbaar.

Dan de cijfers: Het woonoppervlak bedraagt 141 m² en het perceel meet een oppervlakte van 323 m². De inhoud van de woning is 612 m³ en de overig inpandige ruimte is 19 m².

Kom je ook kijken wat deze riante tweekapper je te bieden heeft? Eén van onze makelaars geeft je graag een rondleiding!

INDELING

Begane grond: Entree, meterkast, toilet, woonkamer, open keuken, garage.

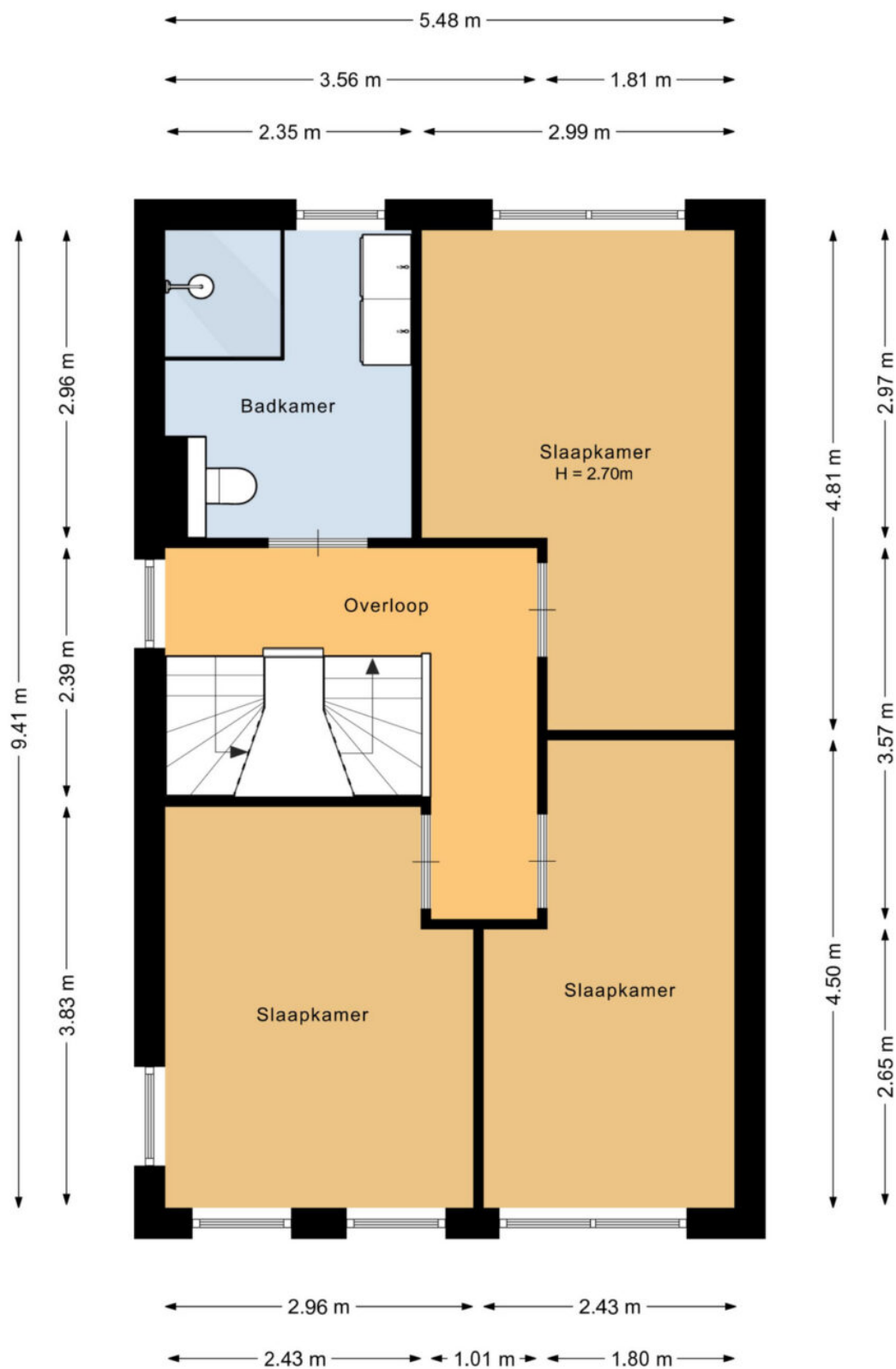
1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer.

2e Verdieping: Open zolder, bergruimte.

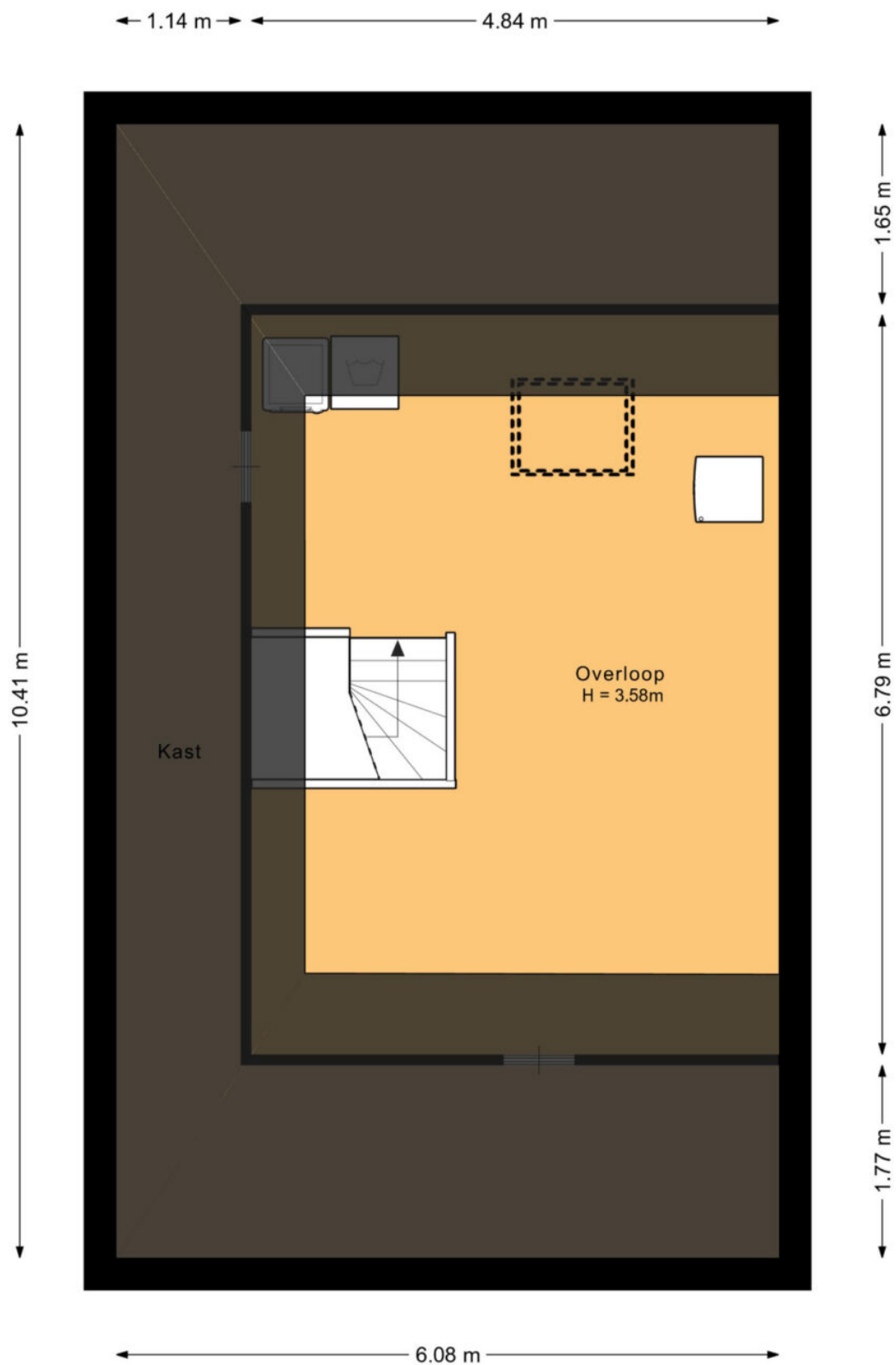
Aanvaarding: in overleg.



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



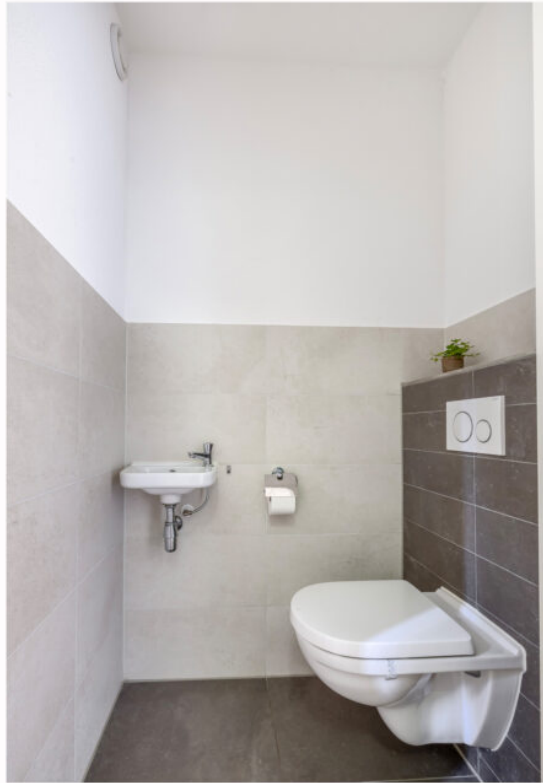
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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































Lijst van zaken behorend bij: Blikdam 10 te Hierden

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		Plissé gordijnen.
Gordijnrails	X				
Gordijnen		X			
Vitrages				X	
Rolgordijnen				X	
Horren / hordeuren		X			
Vloerbedekking				X	
Parketvloer / laminaatvloer / plavuizen	X				
Zonnepanelen	X				6 Zonnepanelen.
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				
- Vaatwasser	X				
- Magnetron	X				
Inbouwverlichting (spotjes)	X				
Opbouwverlichting (losse lampen)		X			
Inbouwkasten				X	
Legplanken		X			
Badkameraccessoires (spiegel, kranen, etc.)	X				
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, etc.)	X				
Sauna met toebehoren				X	
Nadere informatie					

Informatielijst behorende bij:

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?
	Nee.
1.3	Met welke reparaties en/of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)?
	Regulier onderhoud. - Schilderwerk (op de buitendeuren na).
1.4	Wat is het bouwjaar van de woning?
	2017.
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?
	Niet van toepassing.
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis?
	Vloeren: beton. Buitengevels: stenen (spouw) Dak: pannen.
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?
	Stenen garage met een bitumineuze dakbedekking. Geïsoleerd vanuit binnen.
1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?
	Elektra en het dak is geïsoleerd.
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.
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?
	Energielabel: A Geldig tot: 29-10-2035
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?
	Nee.
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?
	2017.
1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?
	2017.

1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	Alle deuren (ook garage) in 2025 (zelf gedaan). De rest in 2017 bij de oplevering.
1.16	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	Ja, in de garage.
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 (beneden vloerverwarming, boven radiatoren).
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Intergas HRE Kompakt Bouwjaar: 2017
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Ja, via Bremam, (contract is opzegbaar).
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	28-3-2019 (nog eens ca. 2 jaar later, maar niet geregistreerd) en 14-11-2025.
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Middels c.v.-ketel.
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?	Ja, in de keuken, toilet, badkamer en op de zolder.
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, 3 stuks.
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?	2017.
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2017.
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	2017.
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 B, nummer 7675 Perceeloppervlakte 323 m ²
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja.
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Staan op eigen grond, behalve schutting naast het terras en naast de oprit. Die staan op de erfgrens en zijn gezamenlijk.
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee.
4.5	Wat is de ligging van de achtertuin?	Op het zuidwesten.
4.6	Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?	Circa 11,5 meter diep. Circa. 11 meter breed.

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? Zo ja, is hier een certificaat van (K.I.W.A.)?	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?	Echtpaar (vrijstaand), andere kant 2-onder-1 kap: moeder met 3 kinderen.
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, op eigen terrein en openbaar parkeren.
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?	€ 627.000,-
8.2	Wat is de waardepeildatum?	01-01-2024
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 624,49
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 160,-

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 kruipruimte.
9.5	Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	Nee.



Deze kaart is noordgericht Schaal 1: 500		kadaster 
12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Kadastrale gemeente Harderwijk Sectie B Perceel 7675	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers 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.		

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.