



Boslaan 2a-40 te Harderwijk

Vraagprijs € 125.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Boslaan 2a-40 te Harderwijk

Vraagprijs € 125.000,- k.k.

Moderne recreatiewoning met overkapping, vrijstaande berging en een onderhoudsvrije tuin!

Het chalet beschikt over 2 ruime slaapkamers, een separate toilet en een moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en wasmachineaansluiting. Ideaal is de handige bijkeuken bij binnenkomst in de hal.

De woonkamer beschikt over een sfeervolle pelletkachel, een moderne uitstraling en veel raampartijen. Via de schuifpui kom je op het terras met een strakke overkapping van 16 m². De open keuken is in een U-vorm opgesteld en functioneel. Uitgevoerd in lichte tinten en deels voorzien van inbouwapparatuur. Het chalet wordt verwarmd middels een Remeha c.v.-ketel uit 2008.

Zowel het chalet zelf als de tuin zijn bijna volledig onderhoudsvrij. Het object is instapklaar, wordt volledig gemeubileerd opgeleverd en is voorzien van een dicht hekwerk rondom het perceel voor een huisdier. Perfect geschikt voor de verhuur, voor eigen gebruik maar ook voor een combinatie van deze twee.

Gelegen op het populaire en fraai aangelegde park 'Het Verscholen Dorp'. Het park heeft een verwarmd buitenzwembad, een speeltuin en een tennisbaan. Winkelvoorzieningen zijn in de nabijheid en het park is gelegen aan de bosrand.

Verder heeft het chalet een woonoppervlakte van 72 m², een perceeloppervlakte van 335 m² en het bouwjaar is 1995. De vrijstaande berging achterop de kavel beschikt over 6 m² bergruimte en is voorzien van elektra. De inhoud van de recreatiewoning is 206 m³ en alle parkstukken zijn inzichtelijk.

De aansprekende punten van deze recreatiewoning zijn onder andere:

- gelegen op een ruime kavel;
- unieke en gewilde locatie;
- diverse voorzieningen in de nabije omgeving;
- (recreatieve) verhuur toegestaan via het park;
- op eigen terrein parkeren;
- bijna volledig onderhoudsvrij;
- de recreatiewoning wordt gemeubileerd opgeleverd.

Let op: permanente bewoning niet toegestaan!

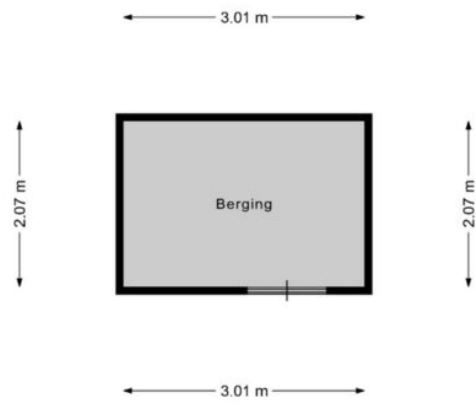
INDELING

Begane grond: Entree, woonkamer, open keuken, toilet, 2 slaapkamers, bijkeuken, badkamer, overkapping.

Aanvaarding: in overleg.



Begane Grond



























Lijst van zaken behorend bij: Boslaan 2a-40 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				
Vitrages	X				
Rolgordijnen	X				
Horren / hordeuren	X				
Vloerbedekking	X				
Parketvloer / laminaatvloer / plavuizen	X				
Zonnepanelen				X	
C.V.-ketel met toebehoren	X				
(Klok)thermostaat	X				
<p>Nadere informatie De recreatiewoning blijft volledig gemeubileerd achter en wordt opgeleverd zoals het object er nu bij staat.</p>					

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				
- 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: Boslaan 2a-40 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.	<ul style="list-style-type: none"> - Wat houtrot op de zijkant van de overkapping. - Schuur heeft onderhoud nodig of dient vervangen te worden. - Plissé-gordijnen moeten vervangen worden. - Pellet kachel onderhoud/servicebeurt. - Deur naar slaapkamer kan vervangen worden of een andere lijst op het kozijn. - Gaatje in de bank. - 1 elektrapunt werkt niet in 1 van de slaapkamers.
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)?	<ul style="list-style-type: none"> - Servicebeurt pellet kachel (deze kon niet eerder in verband met de drukte bij de bedrijven). - Servicebeurt airco. - C.V. - Schuur/berging.
1.4	Wat is het bouwjaar van de woning?	1995
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?	2017
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis?	Vloeren: vinyl. Buitengevels: kunststof. Dak: leien.
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Hout
1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?	Elektra
1.9	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot? → Kwaaitaal- of Mantavloeren	Nee
1.10	Is de woning geïsoleerd?	Begane grondvloer: nee. Gevel: ja. Dak: gedeeltelijk. Dubbel glas: ja.
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energielabel D, geldig tot 22 november 2032.

1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Nee
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?	1995
1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	1995
1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	In 2022 door een professionele schilder
1.16	Is er een kruipluik aanwezig?	Nee, je kunt wel onder het chalet door kruipen. Aan de kant van de oprit kun je een luik loshalen.
1.17	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard aanwezig?	Alleen een kanaal voor de pellet kachel
1.18	Wanneer is het schoorsteenkanaal voor het laatst geveegd?	N.v.t.

2. Technische installaties

2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Middels C.V. en pellet kachel
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Remeha Avanta Bouwjaar: 2008.
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Nee
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	2022
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Middels C.V.
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?	Ja, in de badkamer.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	3 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?	Nee

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?	1995
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	1995
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 C, nummer 1553 Perceeloppervlakte 335 m ²
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Gezamenlijk eigendom
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee
4.5	Wat is de ligging van de achtertuin?	Zuid
4.6	Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?	Tuin rondom; 335 m ² totale perceel.

5. Milieu		
5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast? <i>(vanaf 2024 worden de regels voor het hebben van asbest in woningen verscherpt. Kijk voor meer informatie op www.rijksoverheid.nl)</i>	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 burens?	Geen burens aanwezig
6.2	Hebben uw directe burens, 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?	Ruim buiten op het park, op het perceel een eigen oprit met ruimte voor 3 auto's.
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)?	Zie eigendomsbewijs (inzichtelijk bij de makelaar).
7.2	Is er voor de verkoop toestemming of goedkeuring vereist van derden? → Gemeente, curator, erfverpachter, parkeigenaar, Vereniging van Eigenaren.	Nee, koper dient wel verplicht lid te worden van de Vereniging van Eigenaren.
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

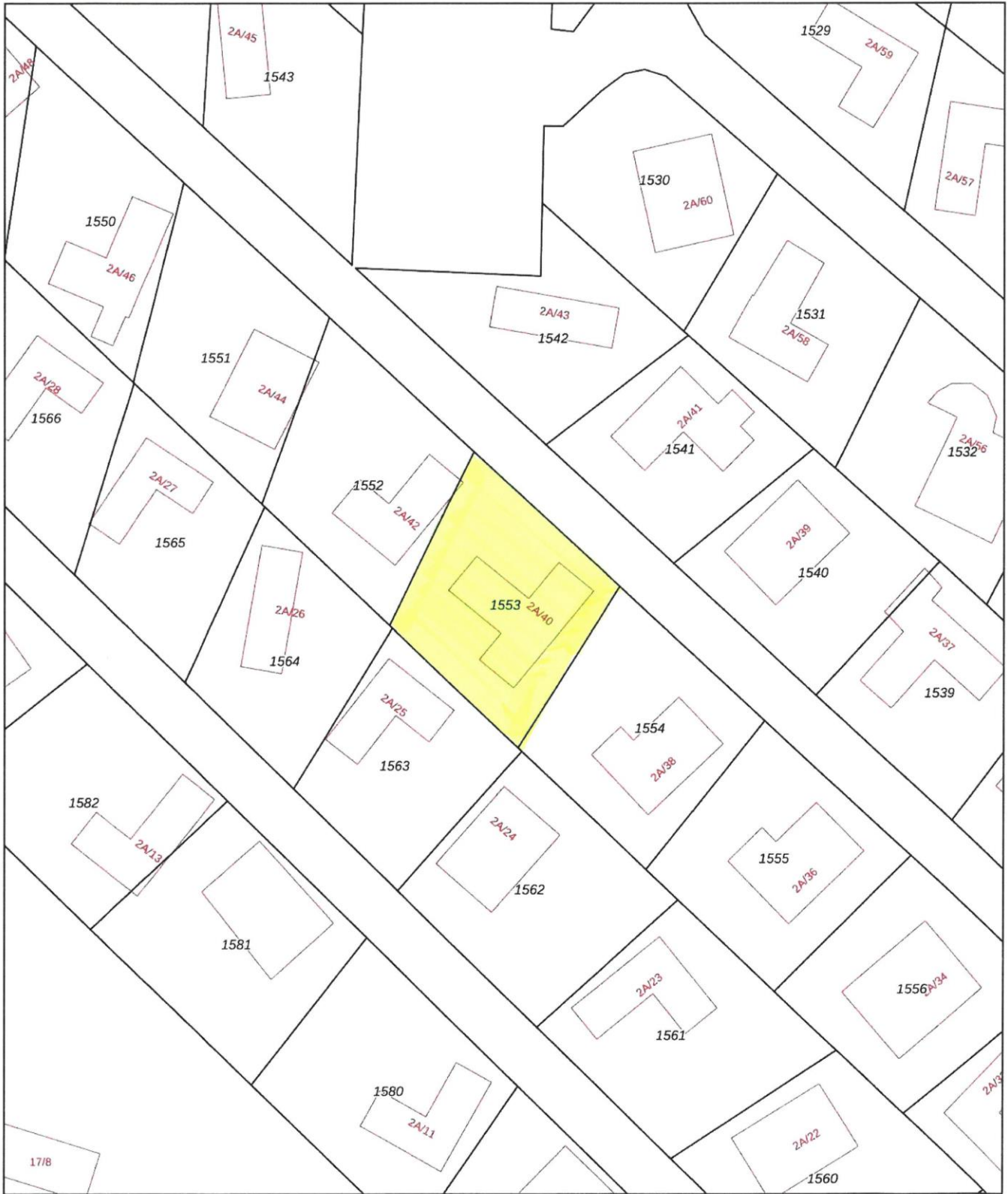
8. Financiële zaken


8.1	Wat is de W.O.Z.-waarde?	€ 64.000,--
8.2	Wat is de waardepeildatum?	01-01-2021
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	In 2022 € 62,31
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	Rond de € 175,-- / € 200,--.

9. Overig

9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Nee
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	In de badkamer
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 stuks aan de schuur

<p>9.5 Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?</p>	<p>De jaarlijkse parkbijdrage bedraagt tussen de € 1.500,- en € 1.700,- exclusief B.T.W. De jaarlijkse bijdrage aan de Vereniging Van Eigenaren bedraagt: € 55,-.</p> <p>Verkoper/gevolmachtigde is geen bewoner geweest en kan derhalve niet instaan voor eventuele gebreken die bij een bewoner bekend zouden zijn.</p> <p>Wanneer koper het object wil verhuren dient er een beheer- en exploitatieovereenkomst gesloten te worden met het park. Dit in het kader van de vitalisering van het park.</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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Harderwijk</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 1553</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 november 2022
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. 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.