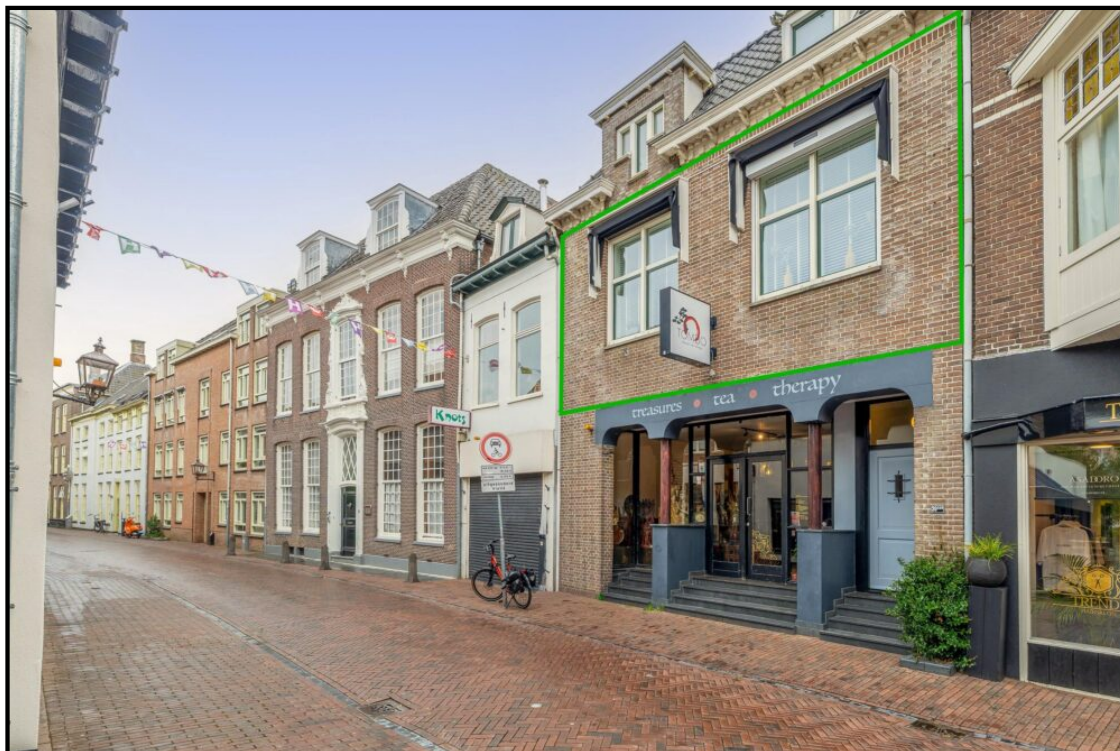




Bruggestraat 39A te Harderwijk

Vraagprijs € 439.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Bruggestraat 39A te Harderwijk

Vraagprijs € 439.000,- k.k.

Aangeboden wordt een sfeervol en instapklaar 3-kamerappartement met royaal dakterras van 39 m², een energielabel C en een eigen losse (fietsen)berging om de hoek!

In het hart van Harderwijk, op de eerste verdieping van een karakteristiek voormalig bankgebouw uit 1925, bevindt zich dit instapklare en lichte appartement. Het gebouw ademt geschiedenis... Ooit diende het als bank en later als winkelpand. De originele kluisdeuren bij de entree herinneren nog aan die tijd en vormen nu een bijzonder detail in de centrale hal.

Bij binnenkomst in de ruime woonkamer vallen direct de hoge plafonds met sierlijsten en ornamenten, de originele schouw en de prachtige eikenhouten vloer op. Dankzij de grote raampartijen komt er veel natuurlijk daglicht binnen. De originele glas-in-lood ensuite deuren vormen een stijlvolle scheiding tussen de woonkamer en de ruim opgezette woonkeuken. De in hoogglans wit uitgevoerde keuken is uitgerust met allerlei recent geplaatste inbouwapparatuur, een tijdloos natuurstenen blad en heeft openslaande deuren (voorzien van een hor) naar het unieke dakterras met prachtige afmetingen en een totaal oppervlak van 39 m²! Hier is voldoende plek voor een grote eettafel, zodat je met gemak kunt genieten van gezellige diners of borrels en alsnog blijft er een mooi gedeelte over voor een loungegedeelte. Ideaal is de berging op het dakterras die goed van pas komt voor bijvoorbeeld tuinkussens en dergelijke. Verder beschikt het appartement over 2 goed bemeten slaapkamers, waarvan 1 slaapkamer met twee vaste kasten en de badkamer ensuite welke is geplaatst in 2021. De moderne badkamer is uitgerust met een goede inloopdouche (regendouche) en wastafelmeubel. De andere slaapkamer heeft een ruime kastenwand en leent zich perfect als thuiswerkkantoor of als logeerkamer. Het toilet (wandcloset) bevindt zich in de hal en in het appartement zijn diverse bergkasten gesitueerd. Er is zelfs nog een verborgen ruimte...

Een groot pluspunt van dit appartement is de aparte schuur voorzien van elektra en vliering. Deze is in 2023 geplaatst en bereikbaar via de Heeraalszstraat.

De ligging van het geheel is uitstekend. Met de reuring van de stad aan de voorkant en de rust van het dakterras aan het binnenhof aan de achterkant is de ligging van het geheel bijzonder. De gezellige terrassen, restaurants en cafés van de binnenstad liggen letterlijk om de hoek. De historische Vischmarkt, de boulevard en het stadsstrand bevinden zich allemaal op loopafstand. Een unieke locatie waar historie, gezelligheid en comfort samenkomen.

Het appartement is gebouwd in 1925 en is voorzien van een energielabel C. De woning wordt verwarmd middels een Intergas c.v.-ketel uit 2020 en ook de airco's (2022) lenen zich goed om te verwarmen en natuurlijk te koelen. Daarnaast zijn er energiebesparende voorzieningen getroffen waaronder de kunststof kozijnen met HR+ en HR++ glas en dakisolatie. Tevens is er aan comfort gedacht met o.a. horren, de elektrische markiezen en rolluik (slaapkamerraam) aan de voorzijde van het appartement. Dan de cijfers; Het appartement beschikt over een woonoppervlak van 79 m², een gebouwgebonden buitenruimte van 39 m² en een externe bergruimte van totaal 13 m². De inhoud bedraagt 290 m³.

Kom je ook kijken naar dit sfeervolle appartement? Wij geven je graag een rondleiding en vertellen je meer!

INDELING

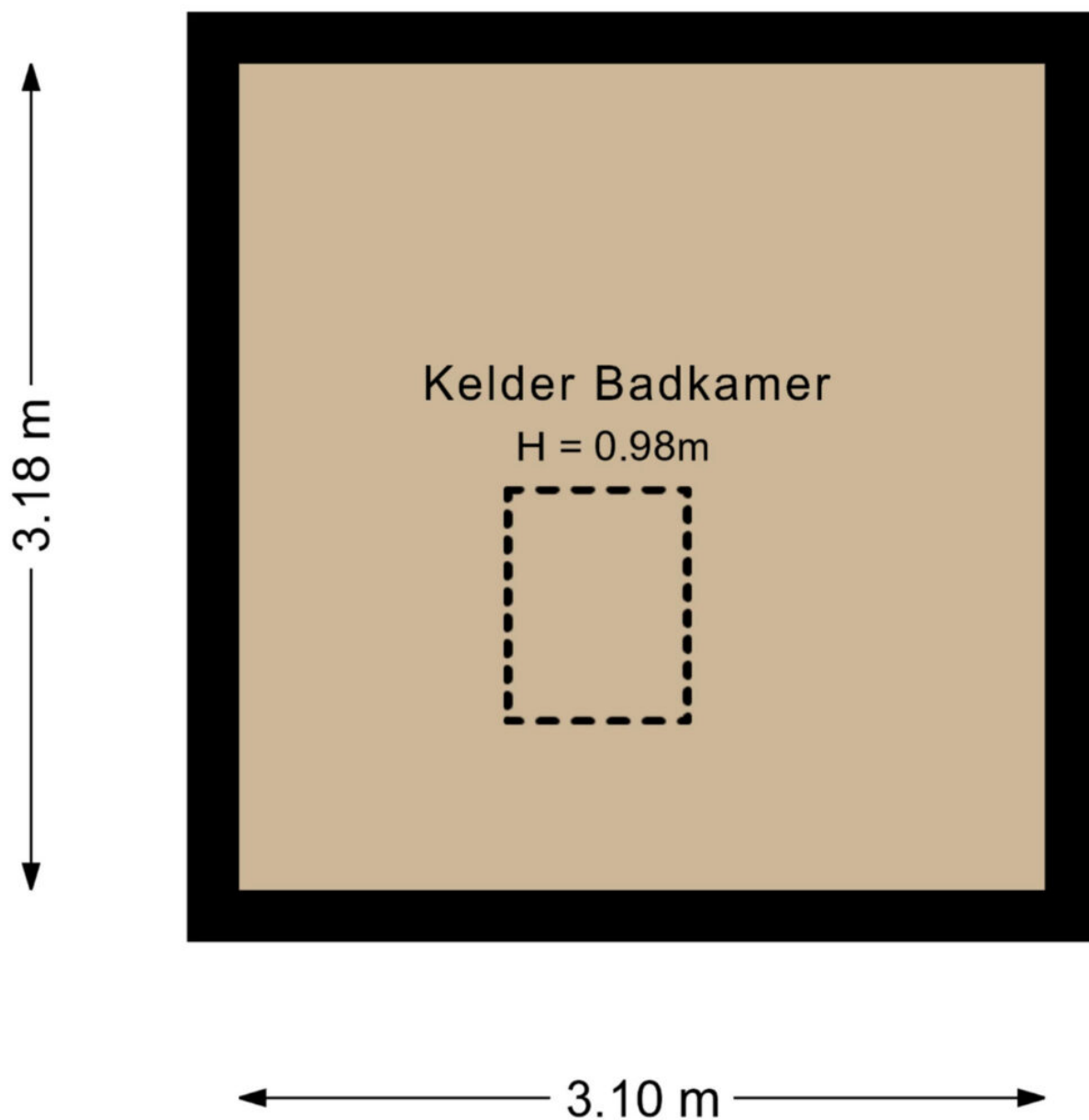
Begane grond: Gezamenlijke entree met de originele kluisdeuren, meterkast, postvakken.

1e Verdieping: Hal, kelder, toilet, garderobegedeelte, woonkamer, woonkeuken, dakterras, badkamer, 2 slaapkamers, diverse bergkasten.

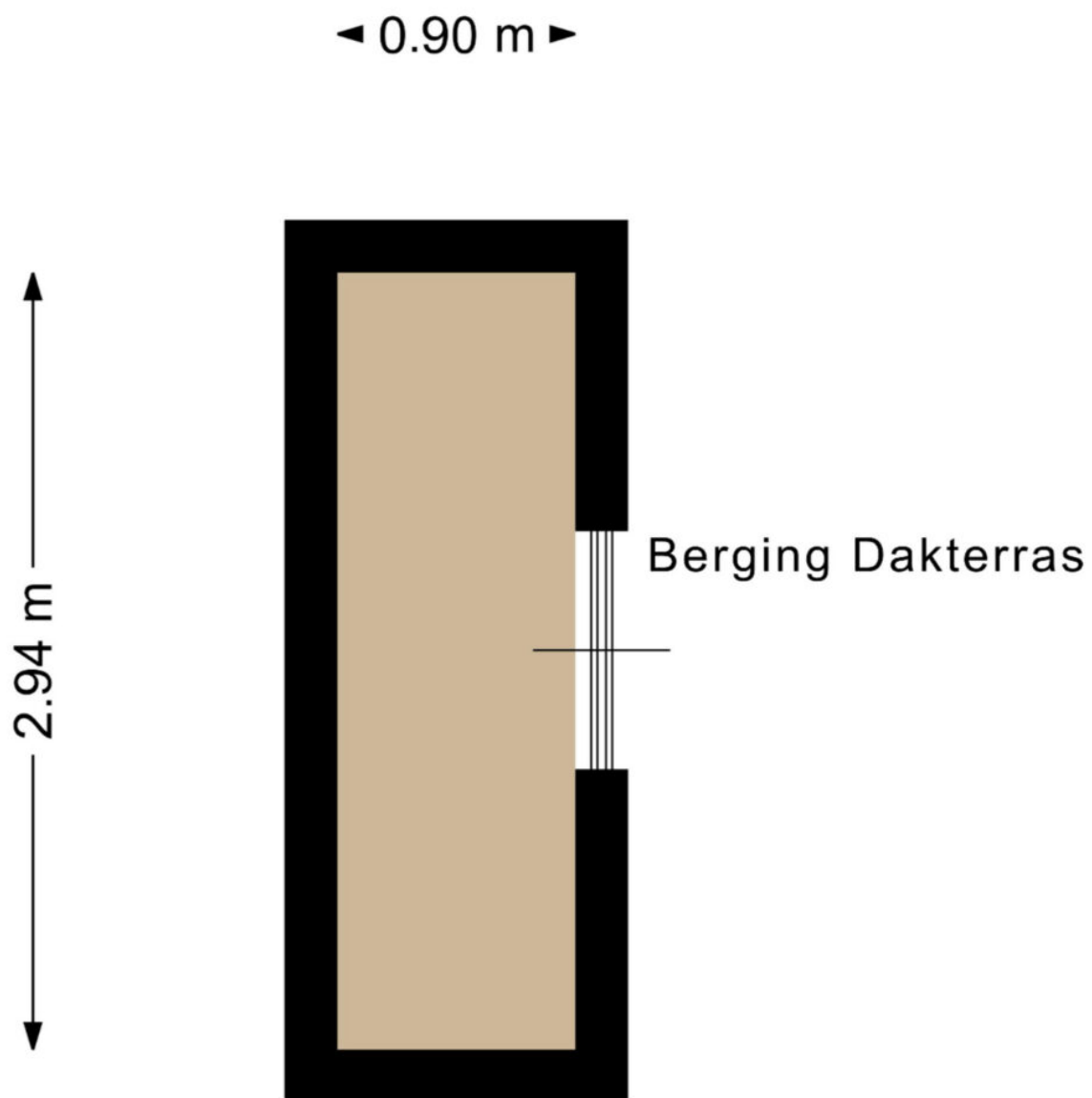
Aanvaarding: in overleg.



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

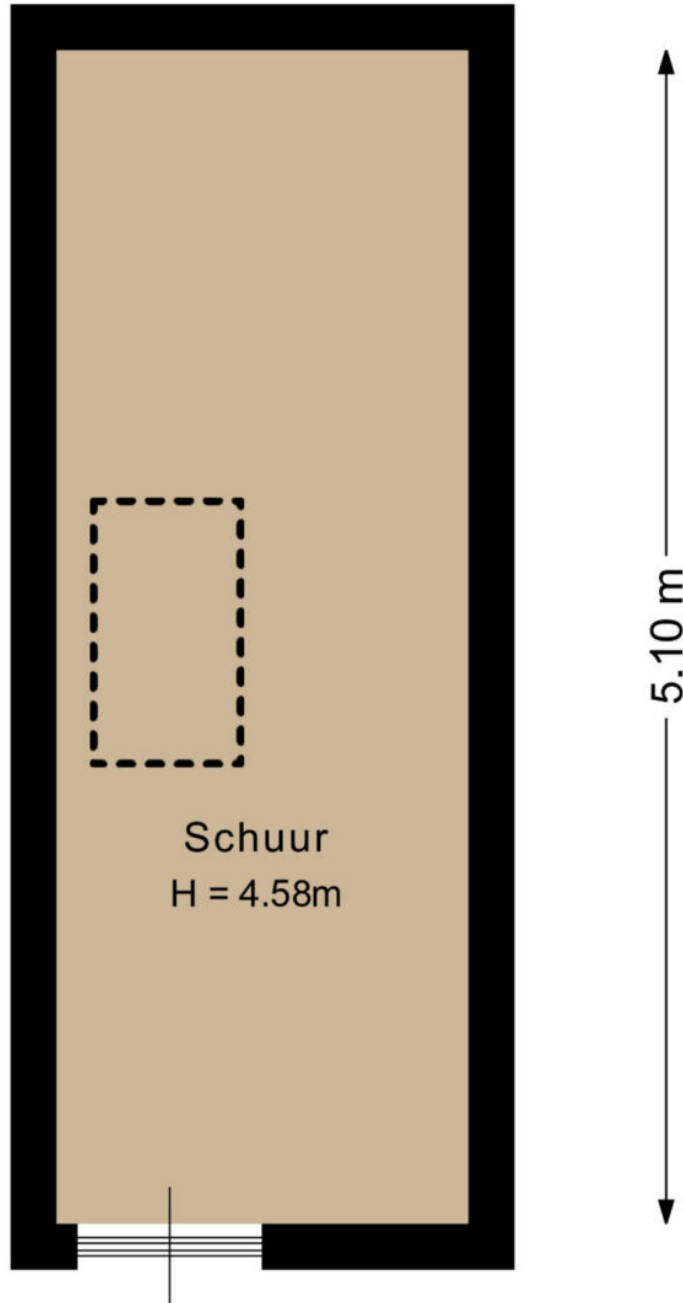


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

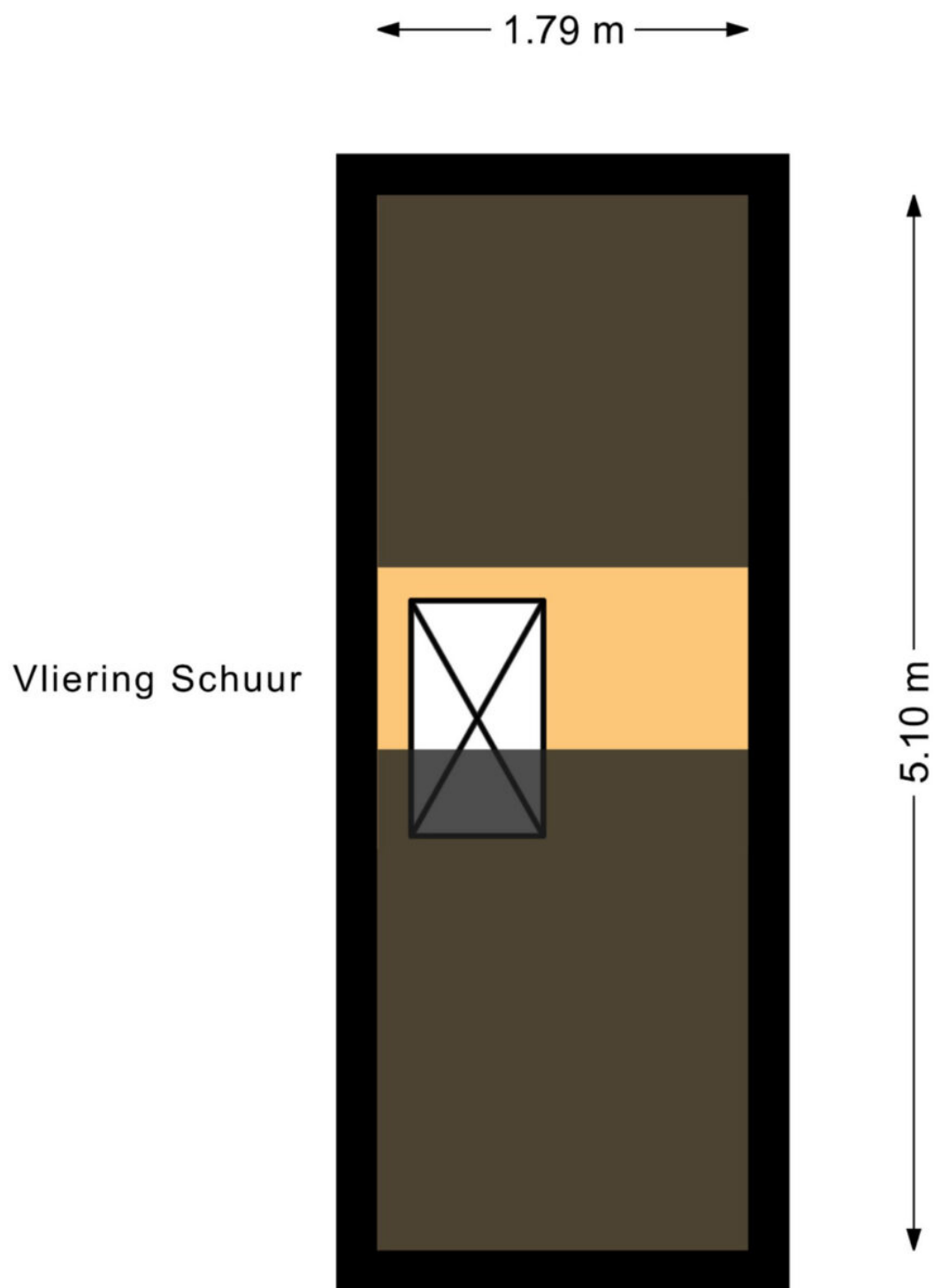


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

← 1.79 m →



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.





















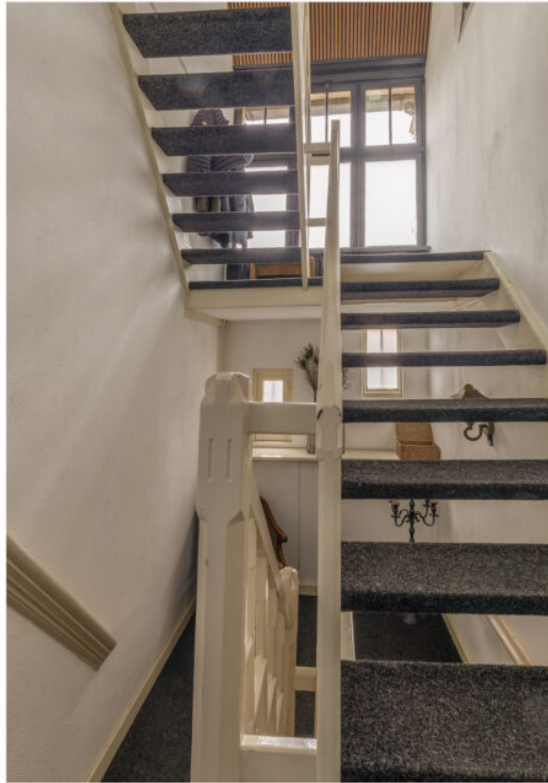
















Lijst van zaken behorend bij: Bruggestraat 39a te Harderwijk

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				Rolluik (2024). Markiezen (2022).
Zonwering binnen (luxaflex / lamellen)	X				
Gordijnrails	X				
Gordijnen		X			
Vitrages				X	
Rolgordijnen				X	
Horren / hordeuren	X				2021
Vloerbedekking	X				
Parketvloer / laminaatvloer / plavuizen	X				
Warm watervoorziening	X				
Zonnepanelen				X	
C.V.-ketel met toebehoren	X				2020
(Klok)thermostaat	X				
Nadere informatie • Rolluik is elektrisch en op zonne-energie. • Markiezen zijn elektrisch. • Alle ramen en deuren hebben horren.					

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Open haard met toebehoren				X	
Airco's	X				2022
Keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	X				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:					
- Kookplaat	X				2021
- Afzuigkap	X				2021
- Koelkast	X				2023
- Vriezer	X				2023
- Oven	X				
- Vaatwasser	X				2024
- 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 - Airco's kunnen koelen en verwarmen. - Airco ombouw (buiten) gaat mee.					

Informatielijst behorende bij: Bruggestraat 39a 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?	- Platte dak is vervangen (2024). - Schuine dak (NO-zijde) is gerenoveerd.
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 het appartement?	1925
1.5	Wat is de bouwaard van het pand?	Vloeren: hout. Buitengevels: stenen. Dak: pannen/bitumen.
1.6	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Houten berging met kunststof dakpanplaten (2023).
1.7	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?	Elektra aanwezig in de schuur en berging.
1.8	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot? → Kwaaitaal- of Mantavloeren	Nee.
1.9	Is het pand geïsoleerd?	Begane grondvloer: nee Spouw: nee Dak: gedeeltelijk Dubbel glas: Ja, HR+ en HR++.
1.10	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energielabel: C Geldig tot: 10-12-2030
1.11	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Nee.
1.12	Hoe oud is de dakbedekking van de platte daken?	2024.
1.13	Hoe oud zijn de dakgoten?	Niet bekend.

1.14	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	Niet bekend. Grotendeels zijn de kozijnen van kunststof.
1.15	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	Niet van toepassing. Wel is er een bergruimte aanwezig in de vloer.
1.16	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard aanwezig?	Wel aanwezig maar niet in gebruik of onderhouden.
1.17	Wanneer is het schoorsteenkanaal voor het laatst geveegd?	Niet in gebruik.

2. Technische installaties

2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Middels c.v.-ketel en airco.
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Intergas Kombi Kompact HRE28/24A Bouwjaar: 2020
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Ja.
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	17-10-2025.
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Middels c.v.-ketel
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?	Mechanische afzuiging in het toilet en in de badkamer.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	5 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?	Onbekend, uitbreiding in 2021.
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	Zie de lijst van zaken.
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	2021.
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? Gemeente Harderwijk Sectie E, nummer 5400 indexnummer 2 Aandeel 33/100^e Gemeente Harderwijk Sectie E, nummer 5400 indexnummer 4 Aandeel 1/2^e
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen? Ja.
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 het balkon? Op het noorden.
4.6	Wat is de breedte en diepte van het balkon? Diepte circa 4,76 meter. Breedte circa 8,96 meter.

5. Milieu		
5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast? Zo ja, waar?	Niet bekend. De asbest-mogelijk clause wordt opgenomen ter bescherming van de verkoper(s) gezien het bouwjaar van het appartement.
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 burenen?	Boven: alleenstaande (50+) Onder: winkel (Tombo) Linksonder: winkel (Knots) Links: alleenstaande. Rechtsonder: kapper. Rechts: niet bewoond.
6.2	Hebben uw directe burenen, voor zover u bekend, (ver-)bouwplannen?	Nee.
6.3	Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving? → Stankoverlast, geluidsoverlast, etc.	Achter (buiten) geluidsoverlast gehad van burenen (links), dit is samen met meerdere burenen aangegeven bij de verhuurder en is sindsdien niet meer voorgekomen.
6.4	Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend welke voor koper wetenswaardig zijn?	Binnenstad wordt autoluw, maar blijft bereikbaar voor aanwonenden en bezorg-/koeriersdiensten.
6.5	Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving?	Middels parkeerplaatsen voor vergunningshouders in het gebied.
6.6	Is er een parkeervergunning vereist? Zo ja, wat zijn hier de kosten van?	Parkeervergunning(en) - Circa 181,00 euro per jaar per vergunning.

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 overpad bij de schuur op het achtererf (door derden). - Recht van overpad op het achtererf van de burenen (door ons).
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? → Beschermde stads- of dorpsgezicht, gemeentelijk of rijksmonument.	Beschermde stads-/dorpsgezicht.
7.5	Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op de onroerende zaak?	Nee, bestemming wonen. De op de plankaart voor 'centrum detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor: - Verdieping; wonen, uitsluitend op de verdiepingen boven de begane grondlaag;
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?	358.000,-
8.2	Wat is de waardepeildatum?	01-01-2024
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 331,15
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	- Gas: 75,00 per maand; verbruik 600 m3 per jaar - Elektra: 66,00 per maand; verbruik 3116 kwh per jaar Elektra betreft eigen meter; gas heeft 1 hoofdmeter voor 39A en 39B en beide appartementen hebben een eigen tussenmeter. Het genoemde verbruik is het verbruik van 39A.

9. Appartementrecht

9.1	Wat is de maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren?	Niet van toepassing. Wanneer er kosten gemaakt moeten worden is besloten dit naar evenredigheid uit eigen middelen te voldoen.
9.2	Is bij deze bijdrage glasbewassing inbegrepen?	Nee.
9.3	Zijn alle verschuldigde bedragen betaald?	Niet van toepassing.
9.4	Hoe beoordeelt u de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren?	Niet van toepassing.
9.5	Zijn de financiële stukken (jaarverslag/begroting) ter inzage?	Niet van toepassing.
9.6	Heeft de Vereniging van Eigenaren in de toekomst belangrijke uitgaven? Is hiervoor gereserveerd?	Niet van toepassing.
9.7	Is er door de Vereniging van Eigenaren een collectieve opstalverzekering afgesloten?	Ja.
9.8	Dient de Vereniging van Eigenaren toestemming te geven bij doorverkoop?	Nee.
9.9	Is er iets geregeld met betrekking tot het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten? (Doen de bewoners dit zelf of is dit uitbesteed?)	In eigen beheer.
9.10	Is er een huishoudelijk reglement aanwezig?	Nee.
9.11	Zijn de akte van splitsing en het bijbehorende modelreglement ter inzage?	Ja.

10. Overig

10.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Ja.
10.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	In de c.v.-kast.
10.3	Zijn er bepaalde zaken in uw woning gehuurd of geleast?	Nee.

10.4 Zijn er buitenkranen aanwezig? Zo ja, waar zijn deze (bij vorst) af te tappen?	Ja, vorstvrije kraan.
10.5 Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	<u>Ouderdomsclausule</u> Het object is gebouwd in 1925 en in de overeenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen waarin wordt opgenomen dat koper bekend is dat de onroerende zaak ouder is wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van ouderdom komen voor rekening en risico van koper. <u>Asbest-mogelijk clausule</u> De 'asbest mogelijk-clausule' wordt opgenomen in de koopovereenkomst ter bescherming van verkoper(s). Gezien het bouwjaar van het appartement. Echter is de verkoper dit nooit tegen gekomen.



Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Harderwijk Sectie E Perceel 5364	kadaster 
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 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.