



Couperuslaan 137 te Harderwijk

Vraagprijs € 325.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Couperuslaan 137 te Harderwijk

Vraagprijs € 325.000,- k.k.

DE GARAGE IS SEPARAAT TE KOOP VOOR € 17.500,- k.k.

Uitgebouwde en instapklare middenwoning met overkapping, bijkeuken en mooi vrij uitzicht aan de voorzijde.

De woning ligt aan de vijver in de woonwijk Stadsdennen aan een rustige straat. Op fiets- en loopafstand (15 minuten) van de gezellige binnenstad van Harderwijk, sport-/kindervoorzieningen, een uitgebreid winkelcentrum en scholen.

Deze woning is sinds 2017 compleet gemoderniseerd en verbouwd. Er is een nieuwe keuken geplaatst, een luxe badkamer, 2 toiletten, stucwerk, airco, nieuwe dakgoten en er is een nieuwe voor- en achtertuin aangelegd (inclusief aluminium overkapping met verlichting en een buitenkraan).

De begane grond van deze woning heeft een ruime woonkamer met eethoek en een semi-open keuken met diverse inbouwapparatuur. De achtertuin is te bereiken via de bijkeuken, deze is netjes afgewerkt, geïsoleerd en kan daarbij perfect als speelkamer/werkkamer dienen.

De 1e verdieping beschikt over 2 riante slaapkamers, een separaat toilet en een gerenoveerde badkamer met ruime douche, wastafelmeubel en bad. Daarnaast is er een kleine sanitaire ruimte waar de wasmachine en droger staan (naast elkaar). De 2e verdieping beschikt over veel bergruimte en een aparte ruimte met dakkapel, welke nu is ingericht als logeer-/werkkamer. Ook hier is het uitzicht fantastisch.

Al met al een net afgewerkte, instapklare woning op een mooie locatie.

INDELING

Begane grond: Entree, toilet, trappenkast, trap naar de 1e verdieping en toegang naar de woonkamer. Aan de achterzijde een modern uitgevoerde keuken met de volgende inbouwapparatuur: 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combimagnetron en vaatwasser. Aansluitend een ruime bijkeuken met toegang tot de tuin met ruime overkapping.

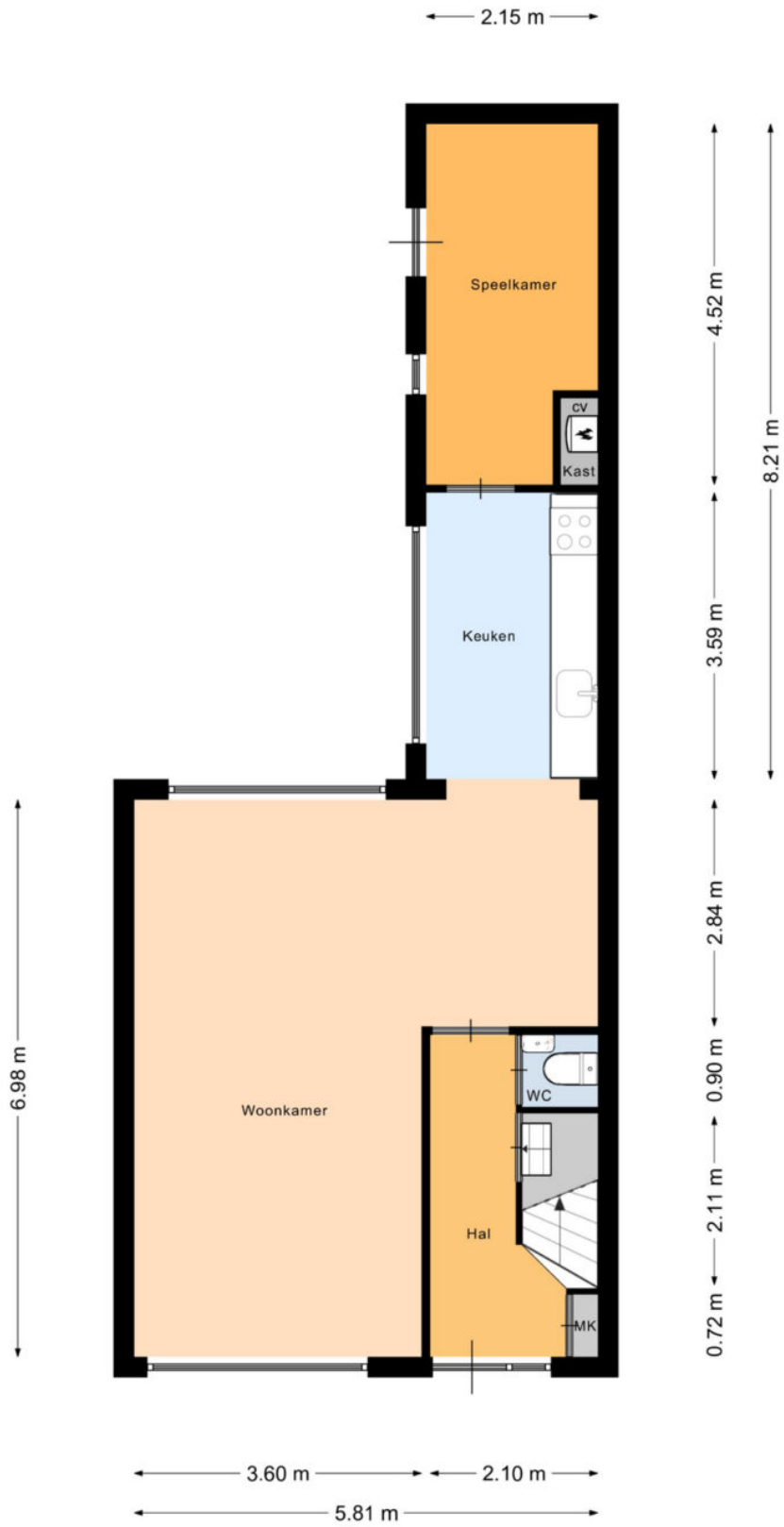
1e Verdieping: Overloop met trap naar de 2e verdieping. Hier 2 prima slaapkamers, luxe badkamer, aparte toilet en wasruimte (wasmachine en droger).

2e Verdieping: Overloop met bergruimte en toegang naar logeerkamer/werkkamer met dakkapel.

Parkeren: Ruime parkeermogelijkheden voor de deur.

Optioneel: separate garage (16 m²) te koop voor € 17.500,- k.k.

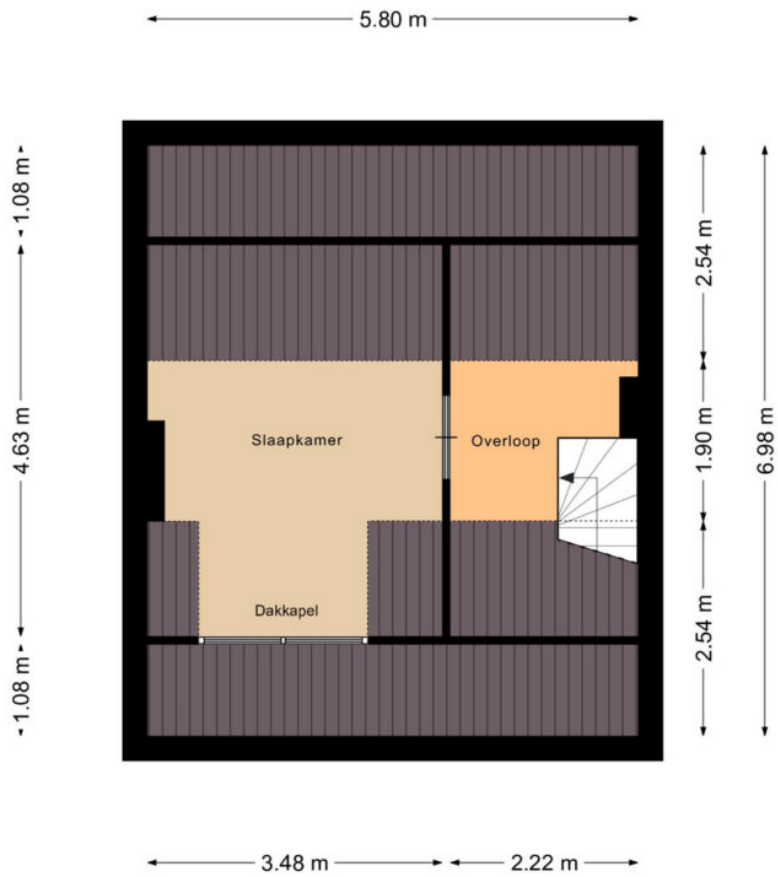
Aanvaarding: in overleg.



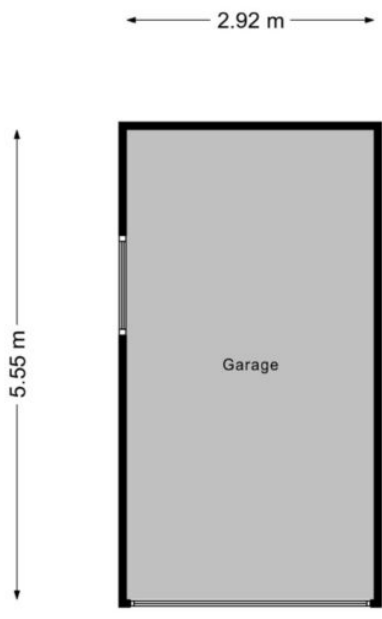
Begane Grond



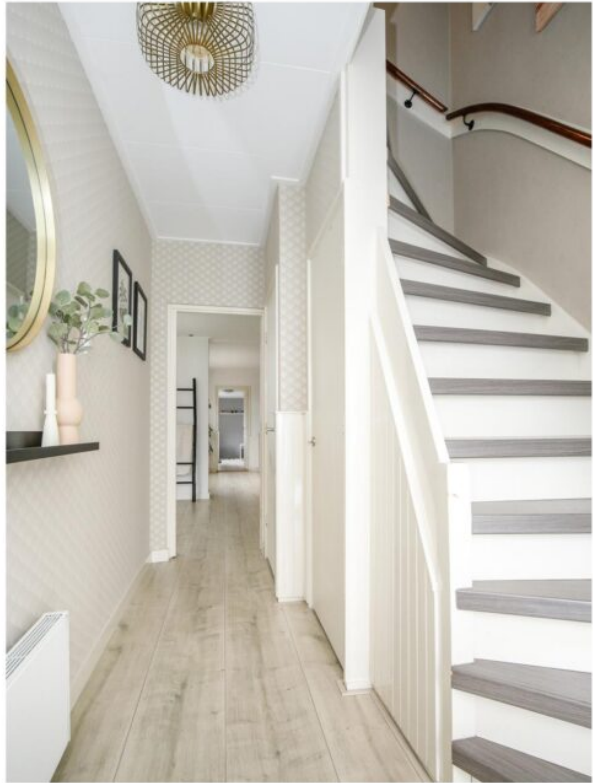
1e Verdieping



2e Verdieping



Garage

























Lijst van zaken behorend bij: Couperuslaan 137 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				Zit in kunstgras (rode dop)
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					Van 1 slaapkamer gaan de gordijnen mee
Vitrages	X				
Rolgordijnen	X				
Horren / hordeuren				X	
Vloerbedekking				X	
Parketvloer / laminaatvloer / plavuizen	X				
Zonnepanelen				X	
C.V.-ketel met toebehoren	X				
(Klok)thermostaat	X				Toon
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:	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: Couperuslaan 137 te Harderwijk

1. Bouwkundige zaken / onderhoud		
1.1	<p>Welke zichtbare en/of onzichtbare gebreken (zowel klein als groot) zijn u bekend? → Onder andere houtrot, lekkage, houtworm, problemen met vloeren of dak.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - In de bijkeuken/speelkamer lijkt wat optrekkend vocht te zitten. - Kozijnen sommige delen opgevuld en in mindere staat.
1.2	Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	Garage dak is opnieuw geplakt in 2022.
1.3	Met welke reparaties en/of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)?	Het buitenschilderwerk van de woning.
1.4	Wat is het bouwjaar van de woning?	1964
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?	Onbekend
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis?	Vloeren: hout. badkamer boven beton gestort. Buitengevels: stenen (spouw). Dak: beschoten kap, gedekt met pannen.
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Indien van toepassing de vrijstaande garage: steen met bitumen.
1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?	Nee
1.9	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot? → Kwaaitaal- of Mantavloeren	Nee
1.10	Is de woning geïsoleerd?	Begane grondvloer: nee. Spouw: nee. Dak: nee. Dubbel glas: ja.
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energielabel E, geldig tot 19 november 2026.
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Nee
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?	Onbekend

1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	2021 (met trespa afgewerkt)
1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	Circa 2018
1.16	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	Ja, de woonkamer en keuken is te bereiken.
1.17	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard aanwezig?	Nee

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 Kompakt HRE. Bouwjaar: onbekend.
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Nee
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	Onbekend
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Middels c.v.-ketel
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig?	Nee
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	6 groepen
2.8	Is er een speciale groep voor elektrisch koken aanwezig?	Ja (er wordt nu op inductie gekookt).
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?	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?	Woning: Gemeente Harderwijk, sectie D, nummer 5574 Perceeloppervlakte 154 m ² Garage: Gemeente Harderwijk, sectie D, nummer 5569 Perceeloppervlakte 24 m ²
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja
4.3	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee
4.4	Wat is de ligging van de achtertuin?	Op het noordwesten.
4.5	Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?	+/- 5 meter breed bij 9 meter diep.

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 bureu?	Vrouw alleen/jong stel
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?	Prima (2 auto's voor de deur) / zijkant straat meerdere plekken beschikbaar bij verjaardagen)
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)?	Nee
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?	€ 296.000,--
8.2	Wat is de waardepeildatum?	1 januari 2022
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 271,76
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 210,-

9. Overig

9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Niet bekend.
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	Op de 1 ^e verdieping – (washok)
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 voor en achter het huis. - Voorkant huis – onderin meterkast. - Achterkant huis – onderin bij c.v.-ketel.
9.5	Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	De ouderdomsclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst. Met een ouderdomsclausule wordt de aansprakelijkheid voor de verkoper beperkt mochten er zich na verkoop (verborgen) gebreken voordoen. Het gaat hierbij alleen om gebreken die niet bij de verkoper bekend waren ten tijde van de verkoop. Dit ter bescherming van verkopers omdat het een pand uit 1964 is.



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 maart 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Harderwijk Sectie D Perceel 5574</p> <p>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.</p>	
--	--	---

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.