



De Savornin Lohmanlaan 15 te Harderwijk

Vraagprijs € 515.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



De Savornin Lohmanlaan 15 te Harderwijk

Vraagprijs € 515.000,- k.k.

Aangeboden wordt een instapklare 2-onder-1-kapwoning met een geïsoleerde garage/bijkeuken, vrijstaande berging en 12 zonnepanelen! Dit alles is gelegen aan een rustige straat op een mooie kavel van 239 m².

De woonkamer heeft een strakke afwerking met stucwerk, spotjes, een doorlopende houten vloer en een uitstekende lichtinval door de grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin. Aan de achterzijde is een uitbouw gedaan, waardoor er goede ruimtes zijn ontstaan voor het zitgedeelte en de eethoek. De eigentijdse, lichte, open keuken is tuingericht met allerlei inbouwapparatuur en ideaal is de ruime bijkeuken met wasmachineaansluiting en een doorgang naar de garage. De garage (21 m²) is zo goed als volledig geïsoleerd, uitgerust met een vliering, water en makkelijk is de loopdeur om de fiets binnen te zetten. De garage heeft diverse mogelijkheden zoals een praktijk aan huis, bergruimte of het kan dienen als hobbyruimte. In de hal bevindt zich de kelderkast en het toilet (wandcloset) met natuurstenen fonteintje.

Op de 1e verdieping zijn twee ruim opgezette slaapkamers en een bergkast. In 2022 zijn de 2 toiletten en de badkamer gerenoveerd. De moderne badkamer beschikt nu over vloerverwarming, spotjes, een dubbel wastafelmeubel met natuursteenblad, een ligbad en riante inlooptdouche met inbouwkransen en regendouche. Erg prettig is het separate toilet (wandcloset) op de verdieping met natuurstenen fonteintje. Door de gerealiseerde nokverhoging en dakkapel op de 2e verdieping is hier een 3e slaapkamer aanwezig en aan de schuine kanten bevindt zich veel bergruimte. Met een paar aanpassingen kan er zelfs een 4e slaapkamer gerealiseerd worden!

De tuin heeft uitstekende afmetingen van circa 11,34 meter x 10,54 meter en is recent aangelegd. Verder heeft de tuin de ligging op het noorden waardoor er altijd een plekje in de zon of schaduw is en biedt de tuin veel privacy. De vrijstaande berging (6 m²) is ideaal voor bijvoorbeeld lounge set kussens, de BBQ of tuingeredschap. De voorkant is functioneel ingericht met een eigen oprit voorzien van laadpaal en ook is er voldoende mogelijkheid om op gemeentegrond te parkeren. Voordelen zijn dat je langs de woning heen kunt lopen naar de achtertuin en je een mooie afstand hebt vanaf de weg door de groenstrook.

De locatie is perfect. Dichtbij scholen, sportaccommodaties, winkelveorzieningen en uitvalswegen. Natuurlijk wordt de woning verwarmd middels cv-ketel, maar is er ook gedacht aan comfort. Op elke verdieping is een airco geplaatst die kan koelen en verwarmen. Dit gecombineerd met de 12 zonnepanelen op het dak en de energiebesparende voorzieningen die zijn gedaan brengt de energierekening flink omlaag. Dit alles heeft dan ook geresulteerd in een energielabel C! Een ander groot pluspunt is dat alle kozijnen op de 1e en 2e verdieping vervangen zijn naar kunststof en de houten delen en kozijnen in april van dit jaar zijn geschilderd door een professional.

Dan de cijfers; het woonoppervlak bedraagt 117 m² en de inhoud van de woning is 477 m³. De overig inpandige ruimte bedraagt 21 m², de gebouw gebonden buitenruimte is 4 m² en de externe bergruimte meet een oppervlakte van 6 m².

Kom je ook kijken naar deze instapklare woning? Wij leiden je graag rond en vertellen je graag meer over deze heerlijke woning!

INDELING

Begane grond: Hal, toilet, kelderkast, woonkamer met open keuken, bijkeuken, garage met vliering.

1e Verdieping: Overloop, 2 slaapkamers, badkamer, toilet, bergruimte.

2e Verdieping: Overloop, 3e slaapkamer, stookruimte, bergruimte.

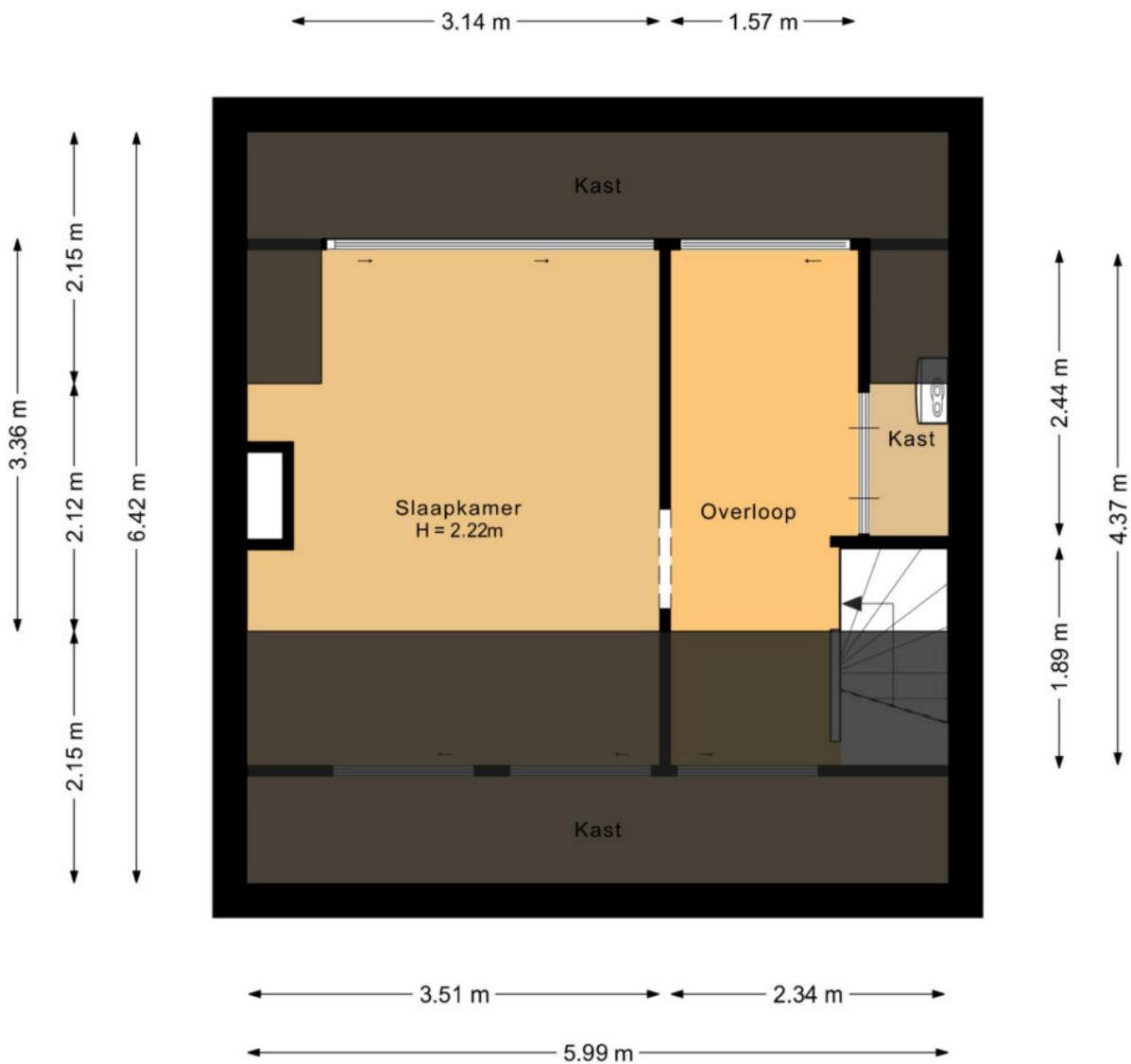
Aanvaarding: in overleg.



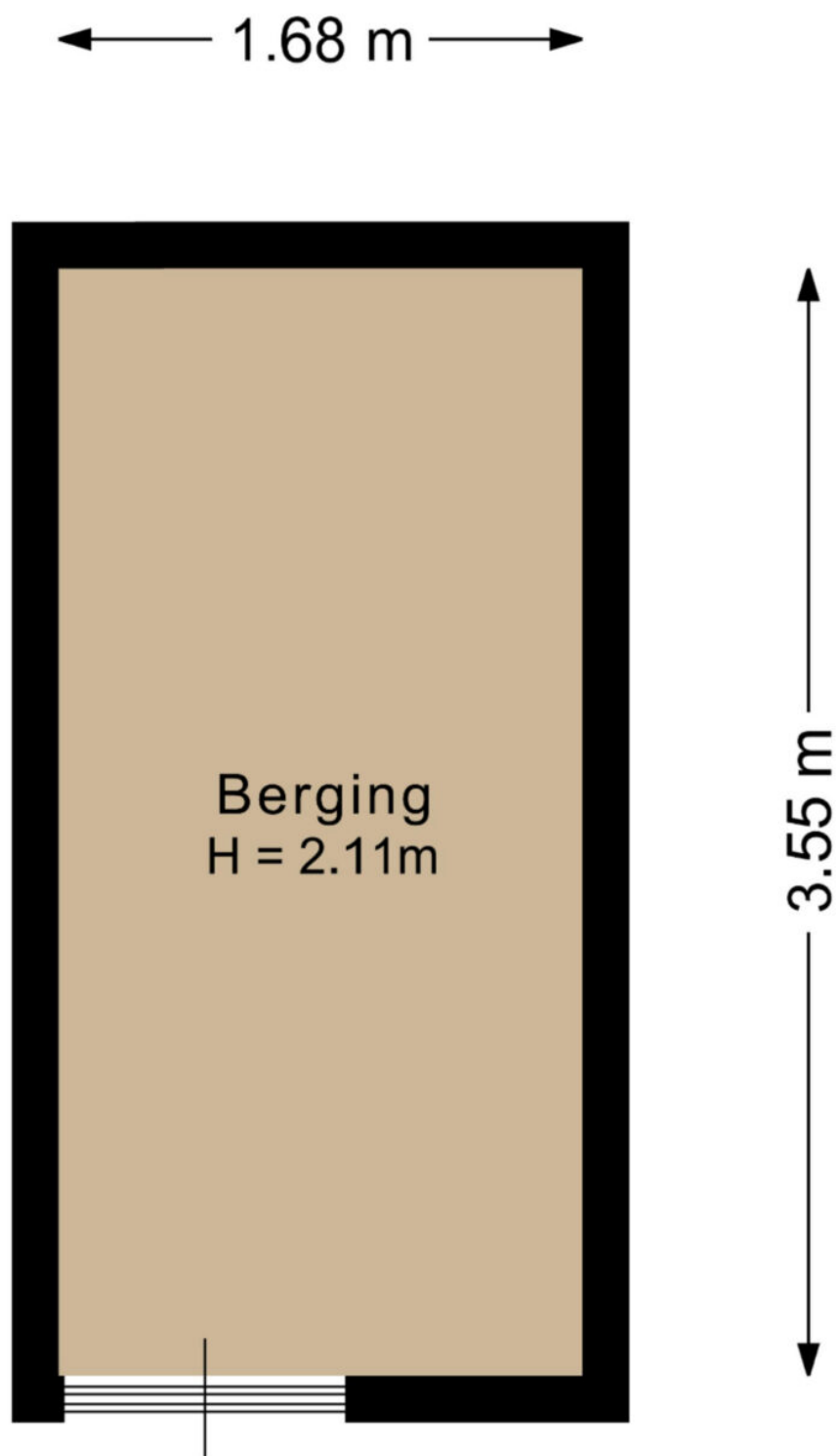
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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.



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: De Savornin Lohmanlaan 15 te Harderwijk

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Tuinaanleg / bestrating / beplanting	X				Tuin is in 2023 compleet gerenoveerd/aangelegd.
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				
Jaloezieën			X		
Horren / hordeuren	X				
Vloerbedekking				X	
Parketvloer / laminaatvloer / plavuizen	X				
Zonnepanelen	X				12 stuks.
C.V.-ketel met toebehoren			X		
Airco's	X				1 unit per verdieping.
(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:	X				
- Kookplaat	X				
- Afzuigkap	X				
- Koelkast	X				
- Vriezer			X		Geen inbouwvriezer, er staat een losse vriezer in de bijkeuken die eventueel over te nemen is.
- Oven	X				Combi oven/magnetron.
- Vaatwasser	X				
- Magnetron	X				Combi oven/magnetron.
Inbouwverlichting (spotjes)	X				
Opbouwverlichting (losse lampen)			X		
Inbouwkasten	X				Kast grote slaapkamer.
Legplanken	X				
Badkameraccessoires (spiegel, kranen, etc.)	X				
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, etc.)	X				Prullenbakjes en wc borstels blijven niet achter.
Sauna met toebehoren				X	
Nadere informatie - De laadpaal blijft achter. Spullen die eventueel overgenomen kunnen worden: - Losse lade kasten in grote slaapkamer. - Losse kasten die op zolder staan. - De grote kast in de garage (hardhout). - De kattenren aan achterzijde van het huis.					

Informatielijst behorende bij: De Savornin Lohmanlaan 15 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. - Er is een hoekje van de kookplaat af. - Op 3 planken laminaat in de slaapkamer aan de voorzijde zitten vlekken. Er zijn nog 2 pakken laminaat om dit eventueel te vervangen.
1.2	Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	- 1 keer kleine lekkage gehad door verschoven dakpan na storm. Heeft geen schade opgeleverd. Dakpan is direct weer goed gelegd. - Plafonds beneden en gehele 1^e verdieping gestukadoord en geschilderd in februari/maart 2024.
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 de woning?	1959.
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?	2007; Garage en bijkeuken. Dakkapel, onbekend.
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis?	Vloeren: Begane grond deels hout en deels beton. 1^e verdieping beton, 2^e verdieping hout. Buitengevels: Stenen. Dak: Pannen.
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Stenen garage met pannen.
1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?	Water, elektra en isolatie.
1.9	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot? → Kwaaitaal- of Mantavloeren	Nee, niet bekend.
1.10	Is de woning geïsoleerd?	<u>Begane grondvloer</u>: Ja, via onderzijde met schuim/pur. <u>Spouw</u>: alleen in bijkeuken en garage. <u>Dak</u>: Ja, van binnenuit door de vorige eigenaren. <u>Dubbel glas</u>: Ja (behalve kleine raampje in beneden toilet).

1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energietabel: C Geldig tot: 26-06-2035
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	De 2 kleine ramen aan de voorzijde van de woning; komt vocht/condens tussen de dubbele ruiten.
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?	Circa 2007.
1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	Onbekend.
1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	April 2025, uitgevoerd door een professionele schilder.
1.16	Is er een kruipruimte aanwezig? Zo ja, waar?	Ja, vanuit de kelderkast.
1.17	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard aanwezig?	Ja. Het kanaal is beneden weggehaald, maar loopt nog wel vanaf de eerste verdieping naar het dak. Dit kan weer worden aangesloten.
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. - Radiatoren en airco's. - Vloerverwarming in de badkamer.
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Intergas HR Bouwjaar: 2020
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Ja, het is een huurketel. Het contract bij Feenstra bevat ook onderhoudsbeurten en hulp bij storing. Het huurcontract kan worden overgenomen of de ketel kan worden afgekocht bij Feenstra.
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	17-02-2023
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 badkamer.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	11 groepen.

2.8	Is er een speciale groep voor elektrisch koken aanwezig?	Ja.
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.
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	Onbekend. 2020/2021, vaatwasser.
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	Juli/augustus 2022 (professioneel laten plaatsen). Dit geldt ook voor beide separate toiletten.
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 D, nummer 4423 Perceeloppervlakte 239 m ²
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja.
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Gezamenlijke erfafscheidingen met bureu.
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee.
4.5	Wat is de ligging van de achtertuin?	Op het noorden/noordoosten.
4.6	Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?	De tuin is circa 10,54 meter breed. De tuin is circa 11,34 meter diep (diepste punt).

5. Milieu	
5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast? Zo ja, waar? Ja, in het dakbeschot. De asbestclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst ter bescherming van de verkoper(s).
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? - Buren onder zelfde kap zijn jonge mensen zonder kinderen. - Buren aan andere kant is een gepensioneerd stel. - Achterburen is een gezin met 2 jonge kinderen.
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. 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? Op eigen oprit plek voor 1 auto. Daarvoor op gemeenteground ook plek voor 1 auto. Daarnaast voldoende parkeervakken recht voor de deur en is het 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?	Nee, 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?	Voor zover bekend wel.
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?	€ 388.000,-
8.2	Wat is de waardepeildatum?	01-01-2024
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 386,45

8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	Wij hebben een dynamisch contract. Wij hebben twee elektrische auto's die wij thuis laden en gebruiken de airco veel voor verwarmen/verkoelen. Gemiddeld betalen wij €216,- per maand aan energiekosten.
-----	---	--

9. Overig		
9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Nee.
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	In de bijkeuken.
9.3	Zijn er bepaalde zaken in uw woning gehuurd of geleast?	De c.v.-ketel is gehuurd (bij Feenstra). Het contract bij Feenstra bevat ook onderhoudsbeurten en hulp bij storing. Het huurcontract kan worden overgenomen of de ketel kan worden afgekocht bij Feenstra.
9.4	Zijn er buitenkranen aanwezig? Zo ja, waar zijn deze (bij vorst) af te tappen?	Ja, af te tappen onder wasbak in de keuken.
9.5	Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	- Beneden zijn alle kozijnen/ramen/deuren van hardhout (recent geschilderd), boven zijn de kozijnen, ramen en dakkapel van kunststof. <u>Ouderdomsclausule</u> Het object is gebouwd in 1959 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 clause</u> De 'asbestclausule' wordt opgenomen in de koopovereenkomst ter bescherming van verkoper(s).

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.