



Deventerweg 45 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**



Deventerweg 45 te Harderwijk

Vraagprijs € 325.000,- k.k.

Zoek je een instapklaar, modern appartement met het comfort van nu én een heerlijk ruim dakterras? Dan is deze bijzonder fraaie bovenwoning aan de Deventerweg 45 precies wat je zoekt. Recent compleet gemoderniseerd, hoogwaardig afgewerkt en uitgerust met een warmtepompboiler (2024). Hier is het letterlijk: verhuisdozen uitpakken en genieten!

De highlights van deze woning:

- Instapklaar: Recent volledig gemoderniseerd met strak stucwerk, fraaie vloeren en luxe paneeldeuren.
- Royale living: Een lichte woonkamer met een indrukwekkend hoog plafond en een moderne open keuken.
- Hotel-chic badkamer: Een absolute eyecatcher met luxe marmeraccenten en een heerlijke stortdouche.
- Riant dakterras (14 m²): Een heerlijke buitenruimte met volop privacy om met vrienden te borrelen op zomeravonden.
- Duurzaam: Voorzien van een moderne warmtepompboiler en elektrische vloerverwarming (2024).
- Ideale ligging: Winkels, openbaar vervoer, het bos én de gezellige binnenstad van Harderwijk liggen allemaal binnen handbereik.

Welkom binnen

Al bij aankomst valt op hoe goed het complex wordt onderhouden. Via de verzorgde, centrale entree bereik je de voordeur op de 1e verdieping. Bij binnenkomst word je meteen verrast door de royale hal met een stoere vide en een robuuste trap. Het strakke stucwerk en de stijlvolle vloeren geven het geheel een luxe en ruimtelijke uitstraling. De woonkamer met moderne open keuken is een heerlijke plek om te verblijven. Door de grote raampartijen en het hoge plafond met kroonluchter voelt de ruimte extra fors aan (circa 63 m² op deze verdieping). De keuken is strak uitgevoerd en voorzien van de gewenste inbouwapparatuur.

De badkamer is er één uit een designmagazine. Met de luxe marmeraccenten, hoogwaardige kranen en een comfortabele stortdouche waan je je elke dag in een luxe hotel.

De absolute kers op de taart is het riante dakterras van maar liefst 14 m². Dankzij de gunstige opzet kun je hier met een groter gezelschap heerlijk buiten zitten en genieten van de zon.

Via de vaste trap bereik je de 2e verdieping. Deze extra inpanidige ruimte van circa 8 m² is slim benut en perfect te gebruiken als opslag en biedt ruimte voor de wasmachine en droger.

Praktische informatie:

- Eigen (fietsen)berging op de begane grond.
- Volledig gasloos, deze woning is klaar voor de toekomst.
- Elektrische vloerverwarming en warm water middels een energiezuinige warmtepomp (bouwjaar 2024). De huidige energiekosten bedragen slechts circa € 80,- per maand.

– Vereniging van Eigenaren (VvE) is goed georganiseerd en actief. De maandelijkse servicekosten bedragen: € 114,26.

Kortom: Een unieke kans op een prachtig, modern en ruim appartement op een toplocatie in Harderwijk. Plan snel een bezichtiging en laat je verrassen!

INDELING

1e Verdieping: Entree, meterkast, bergkast, toilet, badkamer, slaapkamer, woonkamer met open keuken, dakterras.

2e Verdieping: Wasmachineruimte en berging.

Aanvaarding: in overleg.



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



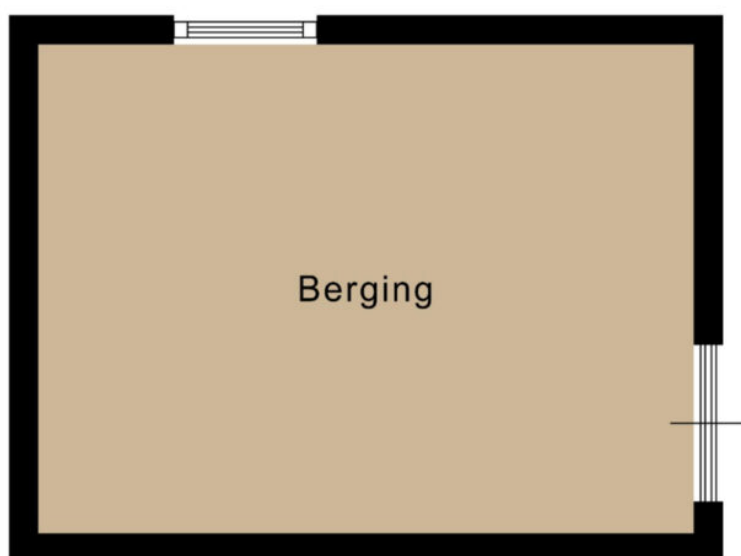


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



3.35 m

2.50 m



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





























Lijst van zaken behorend bij: Deventerweg 45 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				
Warm watervoorziening	X				
Zonnepanelen				X	
C.V.-ketel met toebehoren				X	
(Klok)thermostaat	X				
Nadere informatie De vloerverwarming is per kamer te regelen met een eigen control unit; deze blijven alle achter.					

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Open haard met toebehoren				X	
Airco		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: Deventerweg 45 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 bekend
1.2	Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?
	Appartement is in 2024 volledig gerenoveerd.
1.3	Met welke reparaties en/of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)?
	Geen bekend
1.4	Wat is het bouwjaar van het appartement?
	1956
1.5	Wat is de bouwaard van het pand?
	Vloeren: beton. Buitengevels: baksteen. Dak: hout.
1.6	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?
	Baksteen (enkelwandig), houten dak met golfplaat (mogelijk asbesthoudend).
1.7	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?
	Nee, mogelijk in overleg met de onderbuur.
1.8	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot? → Kwaaitaal- of Mantavloeren
	Niet bekend
1.9	Is het pand geïsoleerd?
	Begane grondvloer: nr. 43 heeft schuimbeton gestort in 2025. Spouw: nee. Dak: 12 cm. pir-isolatieplaten. Dubbel glas: ja, overal.
1.10	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?
	Energielabel: D
1.11	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?
	Niet bekend
1.12	Hoe oud is de dakbedekking van de platte daken?
	N.v.t.
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
1.15	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	N.v.t.
1.16	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard aanwezig?	Nee

2. Technische installaties

2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Elektrische vloerverwarming
2.2	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	100 liter waterpomp-boiler.
2.3	Is er mechanische ventilatie aanwezig?	Nee
2.4	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	8 groepen + fornuisgroep
2.5	Is er een speciale groep voor elektrisch koken aanwezig?	Ja
2.6	Is er ook een aardlekschakelaar?	Ja
2.7	Is er een glasvezelaansluiting aanwezig?	Ja
2.8	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?	2024
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2024
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	2024
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 D, nummer 7447-A3.
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	N.v.t.
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee
4.5	Wat is de ligging van het balkon?	Oost
4.6	Wat is de breedte en diepte van het balkon?	Dakterras van circa 7,95 m. x 1,79 m.

5. Milieu		
5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast? Zo ja, waar?	Ja, golfplaten van de berging zijn mogelijk asbesthoudend.
5.2	Zit er nog een olietank in de grond of is er in het verleden een olietank verwijderd of buiten gebruik gesteld?	N.v.t.
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 burens?	Gezin met kinderen, onderburen beide alleenstaand.
6.2	Hebben uw directe burens, voor zover u bekend, (ver-)bouwplannen?	Niet bekend. Nr. 43 is net klaar op de voor- en achtertuin na. Nr. 47 heeft recent compleet verbouwd. Nr. 49 wordt verhuurd.
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?	Niet bekend

6.5	Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving?	Gratis parkeren, in de straat of om de hoek.
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, niet bekend.
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, zover bekend.
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?	€ 218.000,-
8.2	Wat is de waardepeildatum?	1 januari 2025

8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 199,47
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 78,-

9. Appartementsrecht		
9.1	Wat is de maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren?	€ 114,26
9.2	Is bij deze bijdrage glasbewassing inbegrepen?	Nee
9.3	Zijn alle verschuldigde bedragen betaald?	Ja
9.4	Hoe beoordeelt u de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren?	Gezond; de Vereniging van Eigenaren is in 2024 weer tot leven gewekt.
9.5	Zijn de financiële stukken (jaarverslag/ begroting) ter inzage?	Ja
9.6	Heeft de Vereniging van Eigenaren in de toekomst belangrijke uitgaven? Is hiervoor gereserveerd?	Niet direct, de maandelijkse bijdragen zijn voldoende.
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?)	Dit doen de bewoners zelf.
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	Nee
10.2 Waar zit de wasmachineaansluiting?	Op zolder
10.3 Zijn er bepaalde zaken in uw woning gehuurd of geleast?	Nee
10.4 Zijn er buitenkranen aanwezig?	Nee
10.5 Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	Het appartement is in 2024 volledig gerenoveerd. De belangrijkste 'onzichtbare' details: - alle leidingen zijn vervangen, water en elektra. - gas is afgesloten. - Dak is geïsoleerd met 12 cm. pir-platen.



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Harderwijk

Sectie D

Perceel 7441

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juni 2026
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.