



Dotterbloemdreef 17 te Harderwijk

Vraagprijs € 835.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Dotterbloemdreef 17 te Harderwijk

Vraagprijs € 835.000,- k.k.

Riante 2-onder-1-kapwoning met 5 slaapkamers, een stenen garage, 20 zonnepanelen, een energielabel A én dit alles gelegen aan een rustige straat in de populaire woonwijk 'Drielanden' op een perceel van 352 m²!

De woning is voorzien van een strakke afwerking met een PVC-visgraatvloer, gestucte wanden/plafonds en grote raampartijen die veel daglicht binnen halen. Comfortabel is de vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer. Het stuc-/schilderwerk van de plafonds en de vloeren zijn overal sinds 2023 vernieuwd.

In de hal de meterkast, een handig garderobegedeelte en het toilet (2023) voorzien van een fonteintje. De woonkamer is ruim opgezet en beschikt over een goede zithoek. De eigentijdse open keuken (2019) is straatgericht en voorzien van een kookeiland met kokend waterkraan, inductiekookplaat, weggewerkte afzuigkap in het plafond en vaatwasser. In de hoge kastenwand zit veel bergruimte, een stopcontact voor een koffiezetapparaat, een koel-/vriescombinatie en in het midden zijn een heteluchtoven en stoomoven geplaatst. Speels is de erker en de moderne taatsdeur met de bijbehorende zwarte kleurstelling in deze lichte omgeving zorgt dit voor een speciale ambiance.

Op de 1e verdieping 3 ruime slaapkamers en een luxe badkamer uit 2019 met hoogwaardig sanitair, een dubbele inloofdouche, een dubbel wastafelmeubel, vloerverwarming en erg prettig is het separate toilet (2023). De 2e verdieping is opgedeeld in een 4e en zelfs 5e slaapkamer, veel bergruimte en een stookruimte waar de wasmachine-/drogeraansluiting en de c.v.-ketel (Intergas uit 2019) zijn gesitueerd. Mooi meegenomen is dat de voorbereidingen voor een warmtepomp al zijn gedaan!

De buitenruimte is ruim opgezet en groen aangelegd. De achtertuin ligt op het zuiden en heeft een aangebouwde garage (19 m²) met elektra. De achtertuin heeft afmetingen van circa 22,00 meter x 10,00 meter en een beregeningsinstallatie. Aan parkeergelegenheid is geen gebrek. Dit kan op eigen terrein voorzien van een laadpaal of op een van de openbare parkeerplaatsen.

De woning is gelegen in een rustige straat in de aantrekkelijke woonwijk 'Drielanden' vlakbij het winkelcentrum, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen. Een mooie bijkomstigheid is de ligging nabij het 'Crescent park'.

Het bouwjaar van de woning is 2019 en het heeft een energielabel A. Het pand is volledig thermisch geïsoleerd en beschikt over 20 zonnepanelen. Dit alles heeft dan ook geresulteerd in een lage energierekening. Verder heeft de woning een karaktervolle gevel met een prachtige uitstraling. Zinken hemelwaterafvoeren, kunststof kozijnen en fraai samengestelde raampartijen met roedeverdeling.

Dan de cijfers; Het woonoppervlak bedraagt 185 m² en het perceel meet een oppervlakte van 352 m². De inhoud van de woning is 756 m³ en de garage heeft een oppervlakte van 19 m².

Kom je deze riante woning ook bezichtigen? Eén van onze makelaars leidt je graag rond!

INDELING

Begane grond: Hal, meterkast, toilet, trapkast, woonkamer met open keuken.

1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer, separaat 2e toilet.

2e Verdieping: Overloop, 2 slaapkamers, stookruimte, bergruimte.

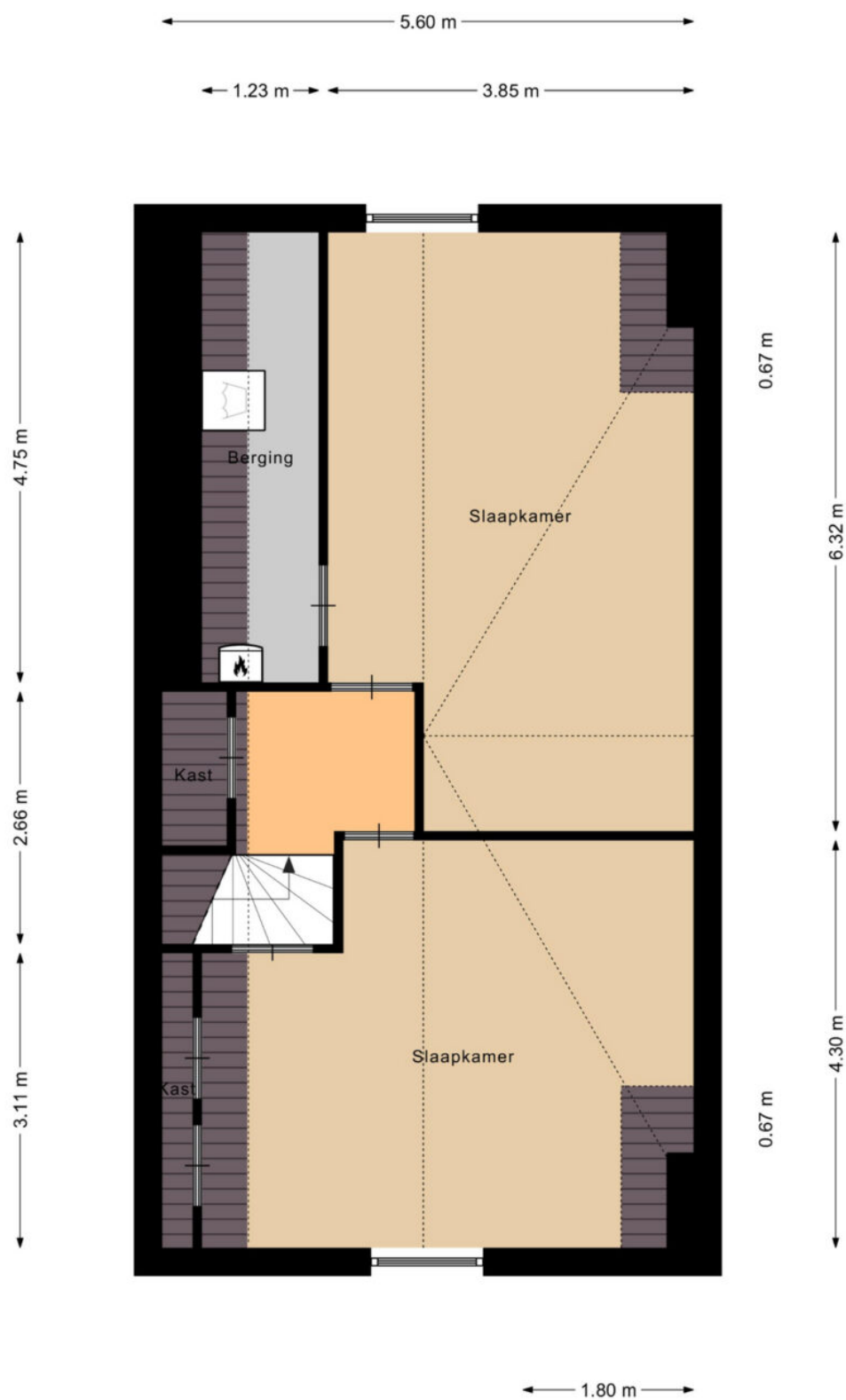
Aanvaarding: in overleg.



Begane Grond



1e Verdieping



2e Verdieping

































Lijst van zaken behorend bij: Dotterbloemdreef 17 te Harderwijk

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Tuinaanleg / bestrating / beplanting	X				
Buitenverlichting	X	X			Hue lampjes oprit gaan mee. Verlichting voorzijde huis en achtertuin blijft achter.
Berging / los tuinhuisje				X	
Vlaggenmasthouder				X	
Voet droogmolen				X	
Antenne / schotel				X	
Brievenbus				X	
(Voordeur)bel	X				
Veiligheidssloten	X				
Alarminstallatie			X		Hue Camera schuur.
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				20 zonnepanelen.
C.V.-ketel met toebehoren	X				
(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				
- 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: Dotterbloemdreef 17 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.
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)?
	Regulier onderhoud.
1.4	Wat is het bouwjaar van de woning?
	2019.
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?
	2019, uitbouw vanaf de bouw.
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis?
	Vloeren: beton. Buitengevels: steen. Dak: pannen.
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?
	Stenen garage met bitumen dakbedekking.
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
	Niet van toepassing.
1.10	Is de woning geïsoleerd?
	Begane grondvloer: ja. Spouw: ja. Dak: ja. Dubbel glas: ja.
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?
	Energielabel: A Geldig tot: 08-05-2029
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?
	Nee.
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?
	2019.
1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?
	2019.

1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	2019. - 2022 voor-/achter garagedeur geschilderd.
1.16	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	Ja, bij de voordeur.
1.17	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard aanwezig?	Nee.
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. - Vloerverwarming begane grond en badkamer. Verder radiatoren.
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Intergas CW5. Bouwjaar: 2019.
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Nee.
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	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?	Ja, in de keuken, toilet en badkamer.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	3 Hoofdgroepen en 16 subgroepen (voorbereiding warmtepomp en laadpaal).
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?	2019.
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2019.
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	2019.
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 I, nummer 6786 Perceeloppervlakte 352 m ²
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 de achtertuin?	Op het zuiden.
4.6	Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?	Circa 18,00/-22,00 meter diep. Circa 8,00-/10,00 meter breed.

5. Milieu		
5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast? Zo ja, waar?	Nee.
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?	Beide burenen zijn gezinnen.
6.2	Hebben uw directe burenen, voor zover u bekend, (ver-)bouwplannen?	Nee, niet bekend.
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?	Goed, eigen oprit en 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?	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?	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?	€ 789.000,-
8.2	Wat is de waardepeildatum?	01-01-2024
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 785,84
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	30,- per maand.

9. Overig		
9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Ja, op keukenapparatuur.
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	Op de 2 ^e verdieping.
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, in de achtertuin inclusief beregeningsinstallatie.
9.5	Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	Nee.

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.