



Fagotdreef 26 te Harderwijk

Vraagprijs € 392.500,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Fagotdreef 26 te Harderwijk

Vraagprijs € 392.500,- k.k.

Tot in de puntjes verzorgde hoekwoning met vrijstaande stenen berging en een heerlijke veranda!

Kijk eens naar wat deze woning je te bieden heeft! Te beginnen met de locatie; op steenworp van Winkelcentrum Drielanden, het medisch centrum en het Muziekpark. Prettig is dat de woning gelegen is aan een straat voor alleen bestemmingsverkeer. Een rustig plekje, maar toch nabij diverse voorzieningen.

De moderne open keuken (2017) is voorzien van allerhande luxe inbouwapparatuur waaronder een Quooker en een gezellige eetbar. Bij de keuken een mooie ruimte voor het eetgedeelte. Aan de voorzijde van de woning is de woonkamer gesitueerd. In de hal bevindt zich een modern toilet met fonteintje en de riante moderne badkamer (2023) met sunshower, inloopdouche en dubbel wastafelmeubel.

Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers waarvan 1 met een zonnig dakterras van 18 m² met een mooi uitzicht. Handig zijn de rolluiken op deze verdieping en de ingebouwde kasten in zowel de slaapkamer als op de overloop. Opvallend is het ruimtelijke gevoel door de hoogte op deze verdieping.

De verzorgde patiotuin ligt op het westen, is onderhoudsvrij aangelegd en beschikt over een gezellige veranda (2022) voorzien van een terrasverwarmer en een op maat gemaakte steigerhouten bank. Ideaal is de vrijstaande stenen berging welke is voorzien van water, elektra-aansluiting voor wasmachine en droger. Het dak van zowel berging als veranda zijn bedekt met sedum (2021).

Ook aan parkeergelegenheid geen gebrek. Hier bevindt zich zelfs een dubbele laadpaal aan de zijkant van de woning.

Dan de techniek, de cijfers en de onderhoudsstaat; het pand is voorzien van een energielabel A. Dit komt door middel van hoogwaardige isolatie, 4 zonnepanelen (2023) en de recent geplaatste warmtepompboiler en nieuwe WTW-installatie (2023). In 2022 zijn de dakpannen vervangen, is een nieuwe meterkast geplaatst en is het schilderwerk uitgevoerd door een professionele schilder. Verder is de woning in 1999 gebouwd. Het perceel meet een oppervlakte van 153 m² en het woonoppervlak bedraagt 97 m². De externe bergingruimte is 8 m² en de gebouw gebonden buitenruimte 18 m².

Een groot pluspunt van deze woning is dat het naast een mooie starterswoning ook een levensloopbestendige woning is en er voorzieningen zijn getroffen die in de toekomst mogelijk nodig zijn om comfortabel te kunnen blijven wonen.

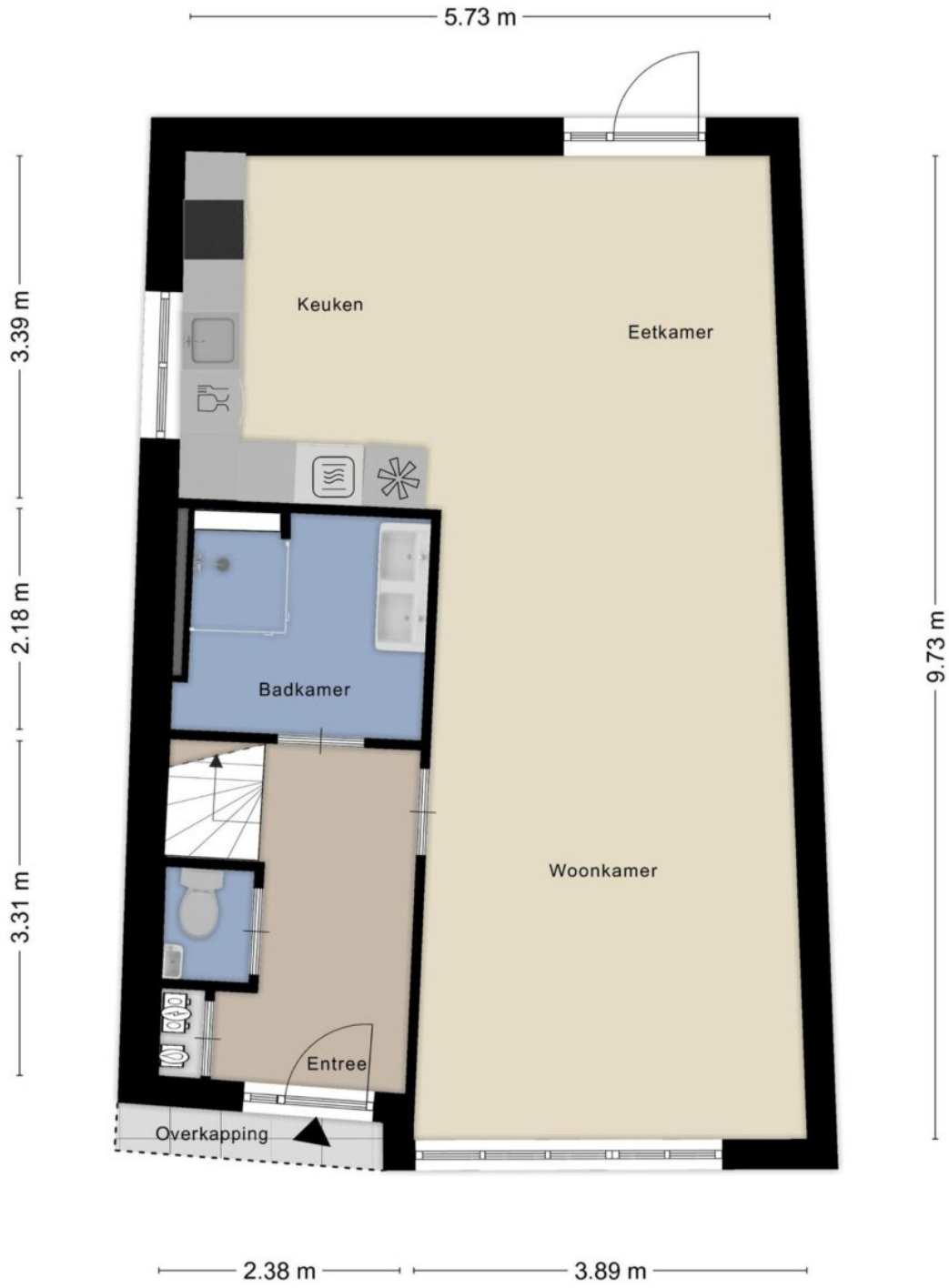
Kom je ook kijken wat deze mooie hoekwoning te bieden heeft? Eén van onze makelaars geeft je graag een rondleiding!

INDELING

Begane grond: Entree, meterkast, toilet, badkamer, woonkamer, open keuken, berging en veranda.

1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, dakterras, bergkast.

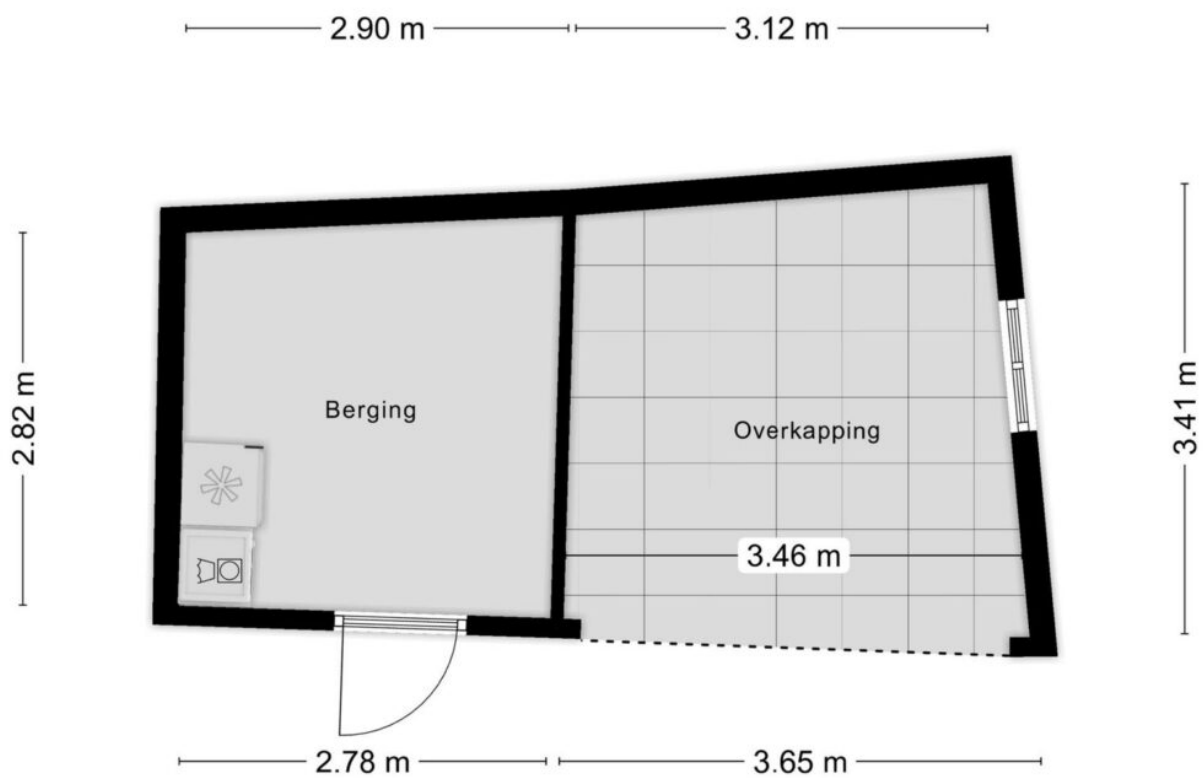
Aanvaarding: in overleg.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl























Lijst van zaken behorend bij: Fagotdreef 26 te Harderwijk

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Tuinaanleg / bestrating / beplanting	X				
Buitenverlichting	X				
Berging / overkapping	X				Eveneens op maat gemaakte steigerhouten bank onder overkapping blijft achter.
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				
Zonnepanelen	X				4 stuks
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				Heater in de overkapping en verrijdbare radiator schuur
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	
<p>Nadere informatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Badkamer is voorzien van ingebouwde sunshower; deze blijft achter. 					

Informatielijst behorende bij: Fagotdreef 26 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.	Lekkage aan dak veroorzaakt door zonnepanelen. Dit is verholpen.
1.2	Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	In 2023 en 2024. Dak voorzien van nieuwe dakpannen en dampwerend folie. Zonnepanelen op dak verwijderd in verband met lekkage (zie bij punt 1.1). Dit is verholpen.
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?	1999
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?	2006: dakkapellen. 2021: overkapping achterzijde en ommuring achtertuin.
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 met bitumineuze dakbedekking
1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?	Elektra, water en afvoer. Dak van schuur en overkapping zijn voorzien sedum. Overkapping is voorzien van een heater.
1.9	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot? → Kwaaitaal- of Mantavloeren	Nee
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: 24 december 2030.
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Nee

1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?	2021 : schuur + overkapping. 2023: dakkapel.
1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	1999
1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	2023 en bijgewerkt in 2024 door een professionele schilder.
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?	Niet van toepassing

2. Technische installaties

2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Collectief duurzaam warmtesysteem door Eteck.
2.2	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Warmtepompboiler Type Atlantic Calypso 100 liter (aanschaf november 2023) en Quooker met combiboiler.
2.3	Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?	Ja, WTW type HRC-220 (aanschaf december 2023). Voor de ruimtes: woonkamer/keuken, badkamer, toilet.
2.4	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	12 groepen. Tijdens het vernieuwen van de badkamer (2023) is er een nieuwe groepenkast geplaatst.
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?	2017
-----	---------------------------------	------

3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	Koelkast uit 2017, combi-stoomoven 2022, koffieautomaat 2022, vaatwasser, 2021, quooker 2022, inductiekookplaat 2020, afzuigkap 2017.
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	In 2023
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 5011 Perceeloppervlakte 153 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 westen
4.6	Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?	Circa 6,5 meter x 7 meter

5. Milieu

5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast?	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?	Stel met 2 dochters, leeftijd 10 en 6 jaar.
-----	---	---

6.2	Hebben uw directe buren, 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?	Voldoende parkeergelegenheid, inclusief 2 laadpalen.
6.6	Is er een parkeervergunning vereist?	Nee

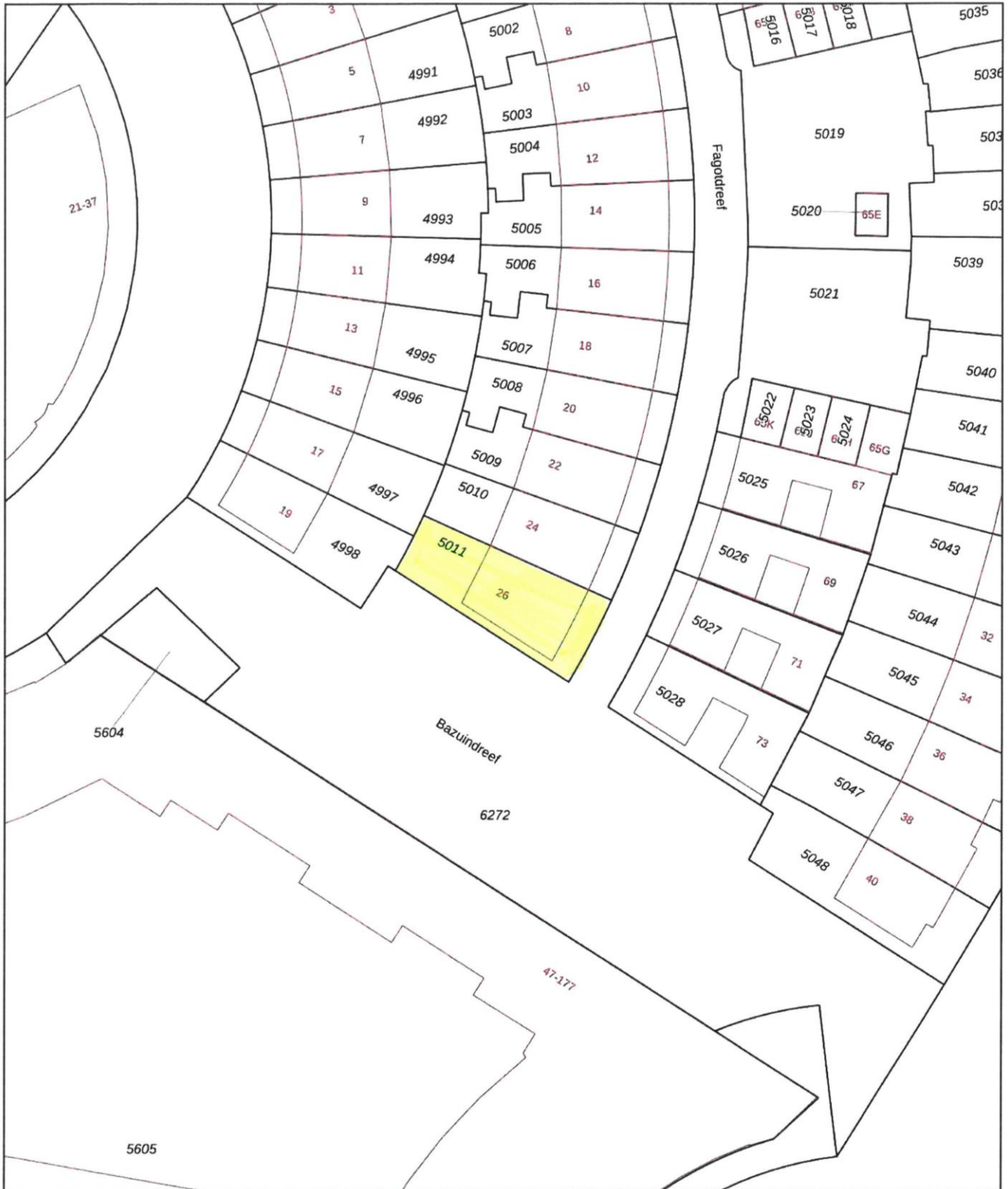
7. Kwalitatieve zaken


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)? Zo ja, welke?	Zie eigendomsbewijs, dit is inzichtelijk. Recht van voetpad (steeg).
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?	€ 320.000,--
8.2	Wat is de waardepeildatum?	1 januari 2023
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 296,55
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	Elektra € 50,-- Eteck € 165,69

9. Overig		
9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Waarschijnlijk wel; wordt uitgezocht.
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	In de berging
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, links naast de poortdeur achterzijde woning.
9.5	Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	Nee



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Harderwijk</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 5011</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 oktober 2023
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. 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.