



Friesegracht 21 te Harderwijk

Vraagprijs € 375.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Friesegracht 21 te Harderwijk

Vraagprijs € 375.000,- k.k.

Een op een superplek gelegen tussenwoning met berging en zonnige tuin!

Een perfecte combinatie van een leuk huis en een fantastische locatie. Vanaf de woning loop je zo de binnenstad van Harderwijk in. Gelegen aan de rand van de binnenstad met goede parkeergelegenheid in de straat en aan de achterzijde van het pand. De lekker groene achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden en beschikt over een achterom.

Deze eengezinswoning heeft een lichte woonkamer met grote raampartijen en een open keuken voorzien van allerhande inbouwapparatuur. De wanden van de hal en trap zijn voorzien van een karakteristieke lambrisering en het toilet (wandcloset) is voorzien van een fonteintje in neutrale kleurstelling. Onder de trap is een ruime kelderkast.

Op de verdieping 3 ruime slaapkamers waarvan 1 met balkon en mooi uitzicht. Ook de badkamer is in lichte tinten uitgevoerd en voorzien van 2e toilet, douchecabine, wastafelmeubel en wasmachineaansluiting. Op de 2e verdieping een vliering met veel bergruimte welke bereikbaar is middels een vlizotrap.

Verder is de woning gebouwd in 1956 en beschikt het over een energielabel C en 10 zonnepanelen. Energiezuinig dus! Natuurlijk voorzien van centrale verwarming (Remeha Tzerra 2016). Het woonoppervlak bedraagt 86 m². De overig inpandige ruimte is 12 m² en de gebouwgebonden buitenruimte 3 m². De perceeloppervlakte van de kavel is 152 m², de externe bergruimte 8 m².

Kom kijken bij deze aantrekkelijke woning op deze unieke locatie! Wij plannen graag een bezichtiging met je in.

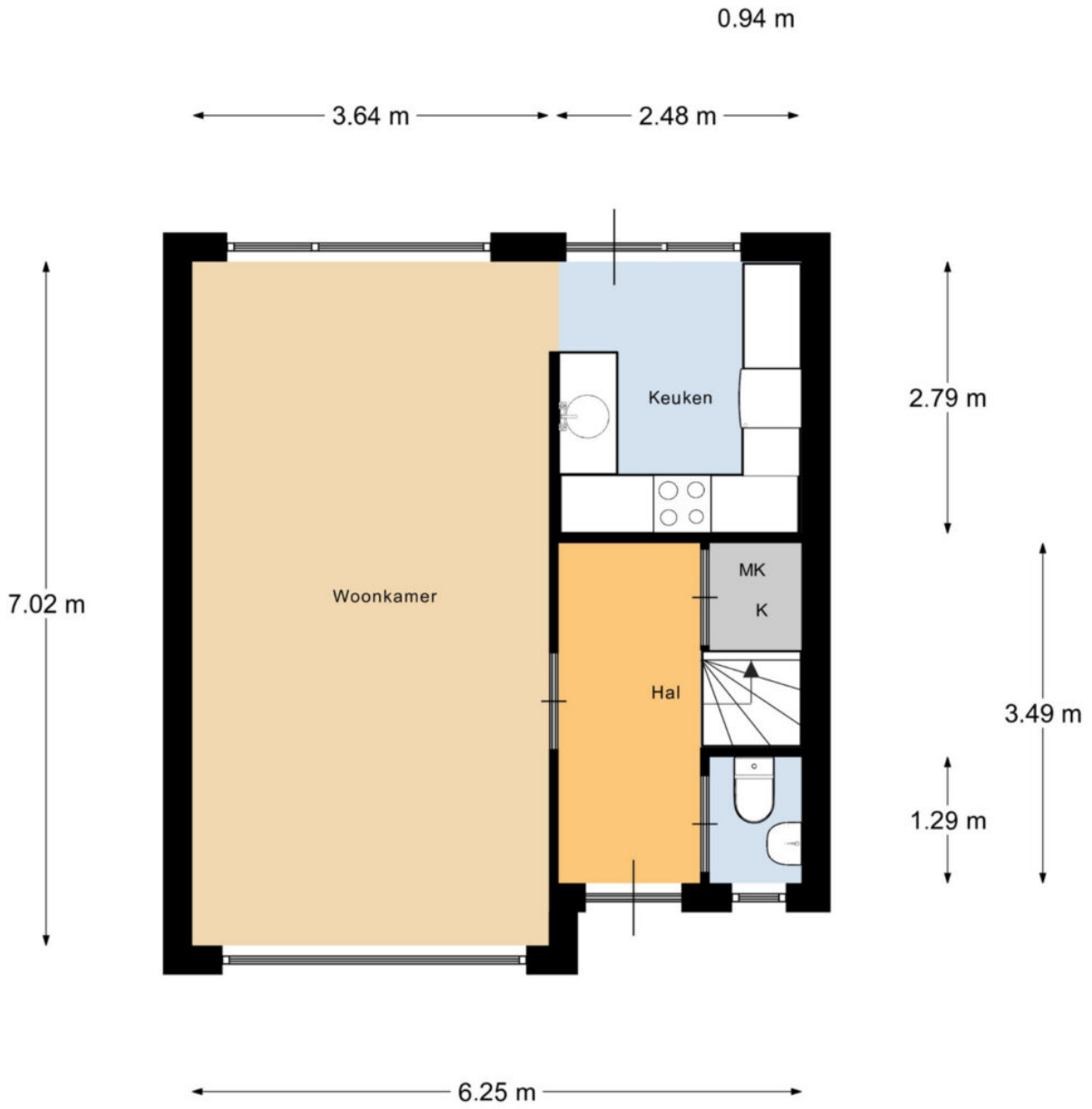
INDELING

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

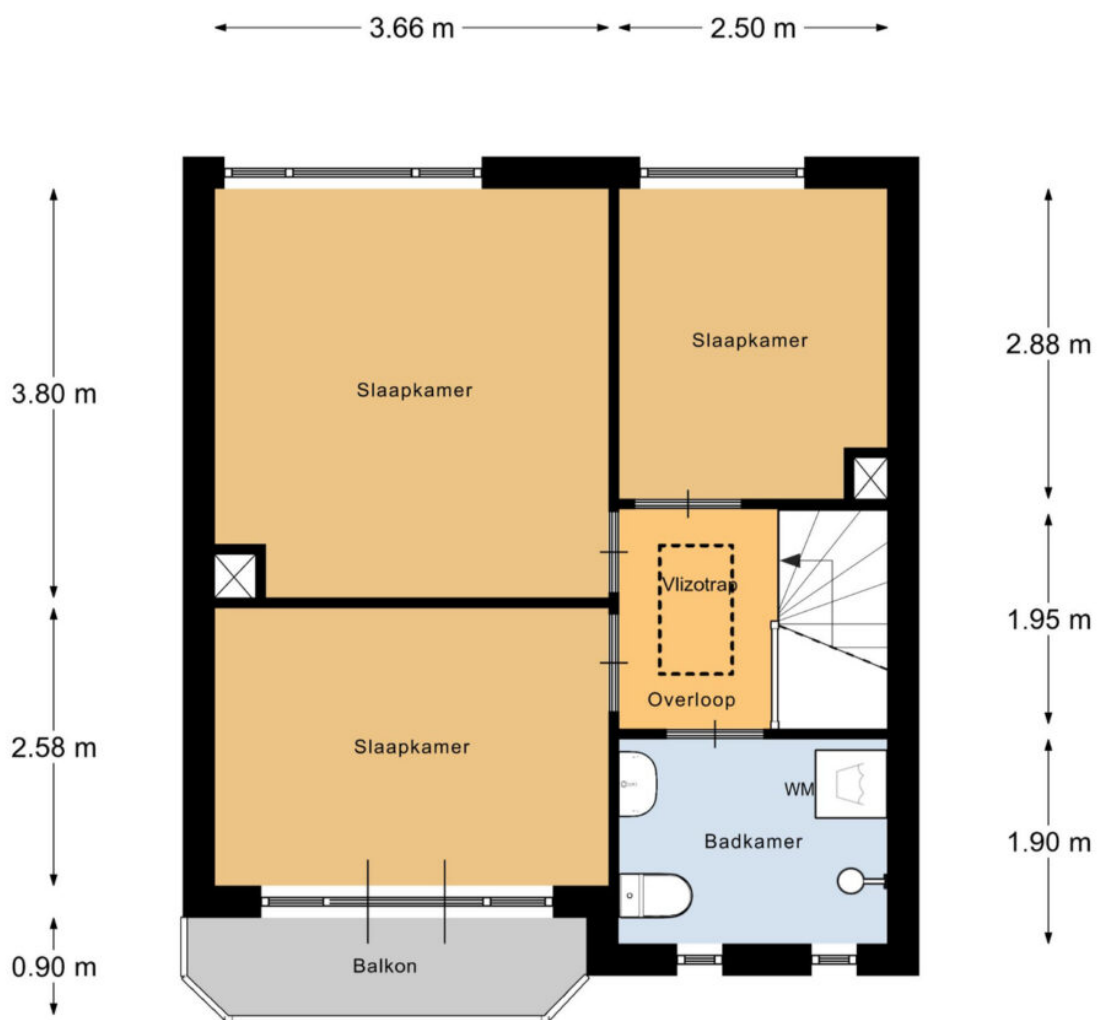
1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer, balkon.

2e Verdieping: Vliering.

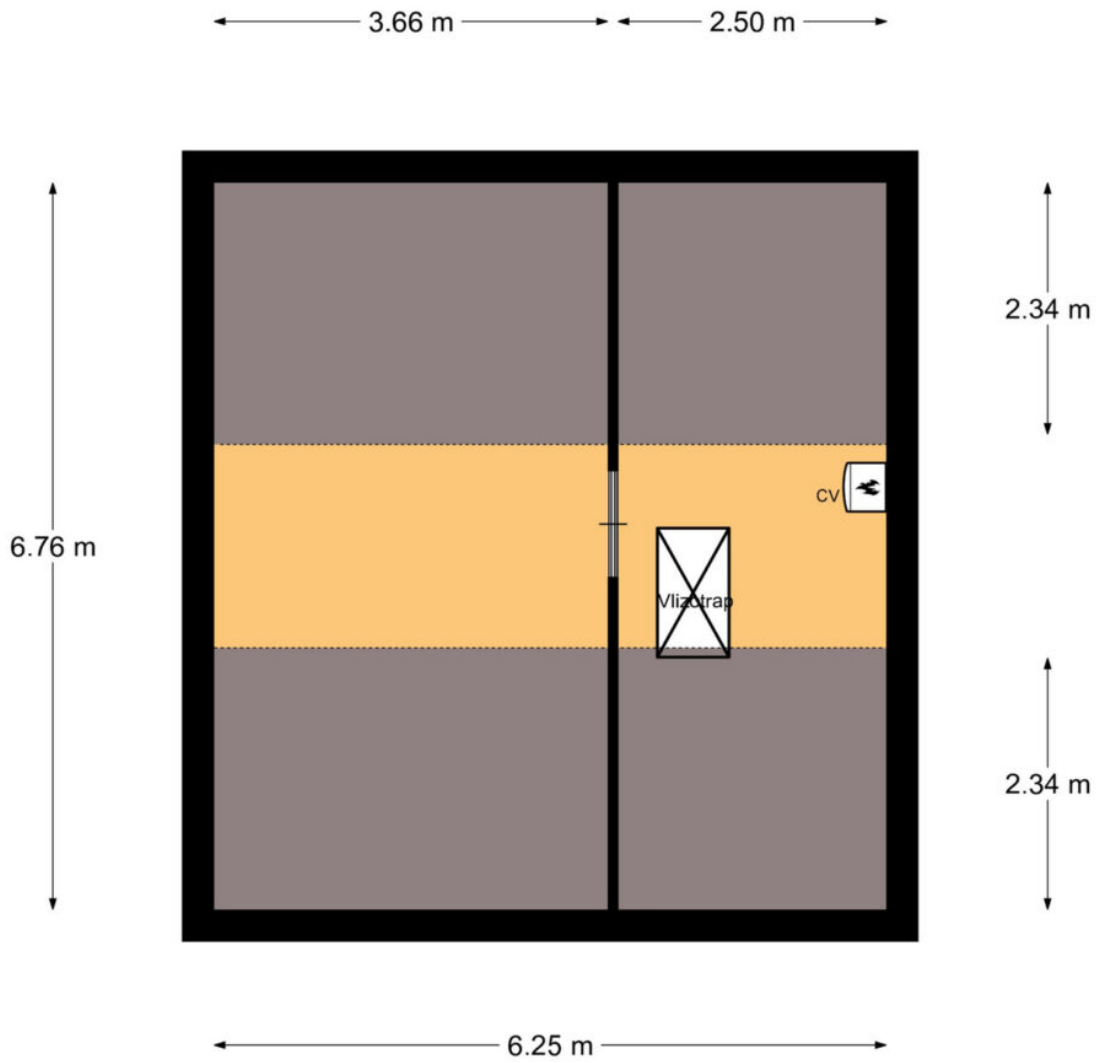
Aanvaarding: in overleg.



Begane Grond



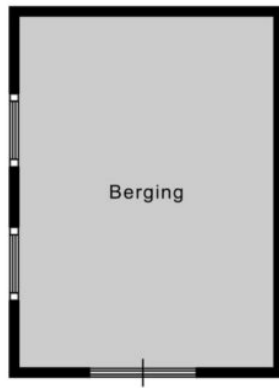
1e Verdieping



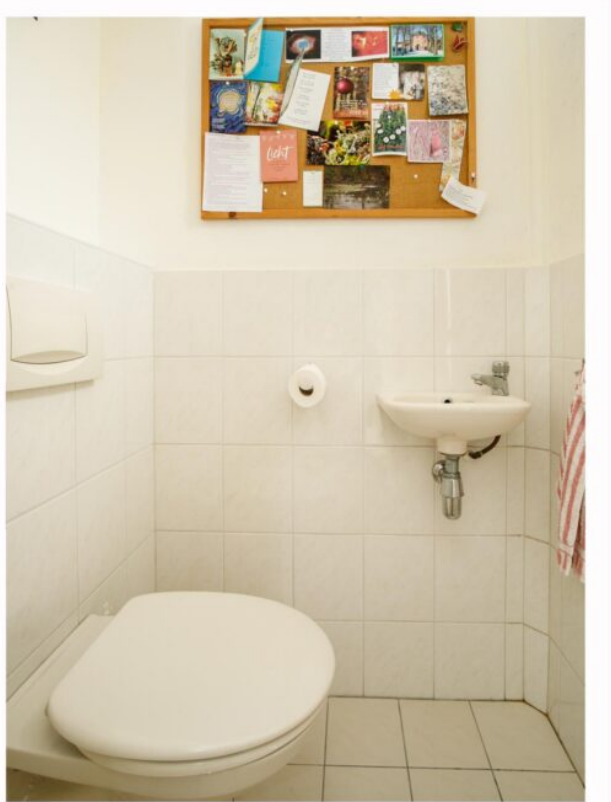
2e Verdieping

← 2.36 m →

3.26 m



Berging























Lijst van zaken behorend bij: Friesegracht 21 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					
Vitrages	X				
Rolgordijnen	X				
Horren / hordeuren				X	
Vloerbedekking	X				
Parketvloer / laminaatvloer / plavuizen				X	
Zonnepanelen	X				10 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	
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)					
Inbouwkasten				X	
Legplanken				X	
Badkameraccessoires (spiegel, kranen, etc.)		X			
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, etc.)	X				
Sauna met toebehoren				x	
Nadere informatie					
Wastafelmeubel in overleg over te nemen					

Informatielijst behorende bij: Friesegracht 21 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.	Tuinafsluiting/poort
1.2	Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	Het balkon is vernieuwd. Spouwmuren gevuld met isolatiemateriaal.
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?	1956
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?	Niet van toepassing
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis?	Vloeren: hout. Buitengevels: steen. Dak: dakpannen.
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Stenen schuurtje met dakpannen
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	Nee
1.10	Is de woning geïsoleerd?	Begane grondvloer: nee. Spouw: ja. Dak: nee. Dubbel glas: grotendeels dubbel glas.
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energielabel C, geldig tot 2 augustus 2032.
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Nee
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?	Niet van toepassing
1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	2016 vernieuwd

1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	2014-2015-2016 in delen, door K. de Vries.
1.16	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	Ja, in de keuken.
1.17	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard aanwezig?	Ja, maar is afgesloten.
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
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Remeha Tzerra. Bouwjaar: 2016.
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Ja
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	September 2021
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 en badkamer.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	7 stuks
2.8	Is er een speciale groep voor elektrisch koken aanwezig?	Nee
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?	Voor 1996/gerenoveerd rondom 2004.
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2020: koel-/vriescombinatie. 2013: afzuigkap. 2020: kookplaat.
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	2004
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 7462 en 8273 Perceeloppervlakte 152 m ²
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Nee, wordt bijgewerkt en aangepast door verkoper.
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Gezamenlijk
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?	Diepte: 10,5 meter. Breedte: 6 meter.

5. Milieu		
5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast? Zo ja, waar? <i>(vanaf 2024 worden de regels voor het hebben van asbest in woningen versoepeld. Kijk voor meer informatie op www.rijksoverheid.nl)</i>	Ja, onder de dakpannen.
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 burenen?	2 x ouder echtpaar
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?	Prima
6.6	Is er een parkeervergunning vereist? Zo ja, wat zijn hier de kosten van?	Ja, voor de kosten: https://www.harderwijk.nl/parkeren-verkeer-en-vervoer/parkeervergunning

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

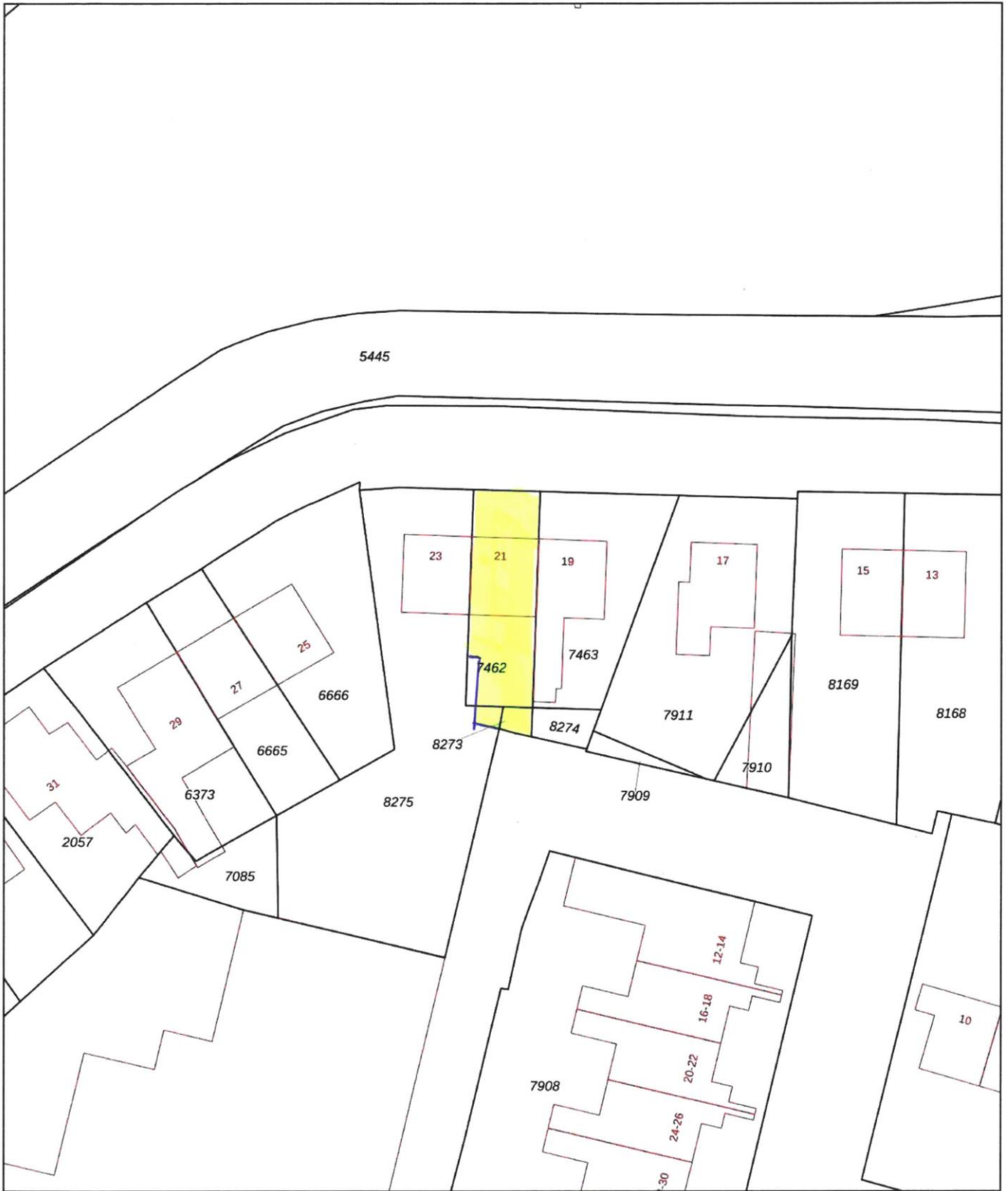
7.6	Is er gebouwd of verbouwd zonder de vereiste vergunning en/of melding?	Nee
7.7	Voldoet de onroerende zaak aan de eisen van de nutsbedrijven/brandweer?	Ja
7.8	Zijn er aanschrijvingen en/of herstellingen voorgeschreven door overheid of nutsbedrijven?	Nee


8. Financiële zaken

8.1	Wat is de W.O.Z.-waarde?	€ 274.000,--
8.2	Wat is de waardepeildatum?	1 januari 2021
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 275,37
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 116,--

9. Overig

9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Nee
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	In de badkamer
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, afsluiten in de kelderkast.
9.5	Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	Verkoper aan het woord: "De mooiste plek van Harderwijk, zo rustig en toch bij het centrum." De asbestclausule en ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst.



<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 D</p> <p>Perceel 7462</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 augustus 2022
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 € 170,-- (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.