



Hagenhof 18 te Hierden

Vraagprijs € 495.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Hagenhof 18 te Hierden

Vraagprijs € 495.000,- k.k.

Op een unieke plek gelegen tweekapper met garage!

De wijk waar het pand is gelegen ligt aan de rand van het dorp. De weilanden en het Randmeer zijn op steenworp afstand gelegen. De hoekligging maakt het gevoel van vrijheid nog groter door de aanwezigheid van fraaie bomen in een landelijke omgeving.

Wij makelaars noemen dit een eerlijk pand. De uitvoering van het geheel is verzorgd en het onderhoud is goed. In 2023 is de woning door een professionele schilder onder handen genomen. De woning is in 1994 gebouwd en voorzien van een tuingerichte keuken met diverse inbouwapparatuur. De L-vormige woonkamer biedt veel mogelijkheden om met de meubelopstelling te variëren. Bovendien is het voorzien van een in lichte tinten uitgevoerde badkamer met ligbad, douchecabine, wastafel en 2e toilet. Ideaal is de aanwezigheid van een bijkeuken en een binnendoor bereikbare garage.

Natuurlijk voorzien van centrale verwarming en een goede isolatie.

En buiten is het ook prima geregeld! De brede oprit is zodanig breed dat meerdere auto's geparkeerd kunnen worden.

De tuin is lekker groen en heeft de perfecte afmetingen. De ligging is zodanig dat de keuze voor zon of schaduw door jouzelf gemaakt kan worden. Het totale gebruiksoppervlak van 143m² is verdeeld in een woonoppervlak van 110m² en 33m² overige inpanidige ruimte. De kavel heeft een oppervlakte van 255m².

INDELING

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

1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer.

2e Verdieping: Vaste trap naar grote zolder met de mogelijkheid voor nog een slaapkamer.

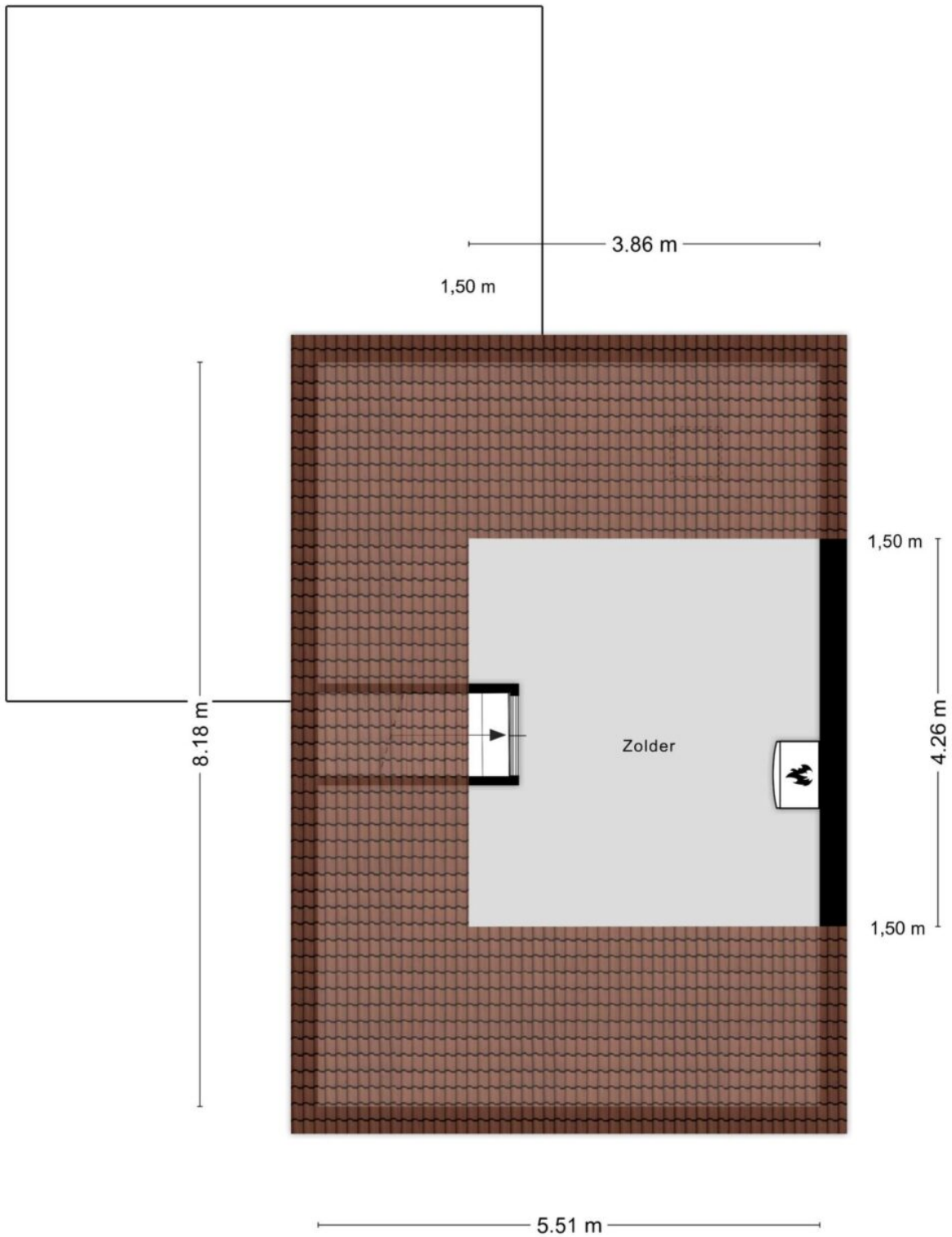
Aanvaarding: in overleg.



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: Hagenhof 18 te Hierden

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				Tweede verdieping
Rolluiken / zonwering buiten	X				Voorzijde
Zonwering binnen (luxaflex / lamellen)	X				Luxaflex
Gordijnrails	X				
Gordijnen	X				
Vitrages				X	
Rolgordijnen				X	
Horren / hordeuren				X	
Vloerbedekking	X				
Parketvloer / laminaatvloer / plavuizen	X				
Zonnepanelen				X	
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)		X			
Inbouwkasten				X	
Legplanken	X				
Badkameraccessoires (spiegel, kranen, etc.)	X				
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, etc.)	X				
Sauna met toebehoren				X	
Nadere informatie					

Informatielijst behorende bij: Hagenhof 18 te Hierden

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)?	Geen.
1.4	Wat is het bouwjaar van de woning?	1994
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?	Niet van toepassing.
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis?	Vloeren: beton Buitengevels: stenen Dak: pannen
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Steen.
1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?	Garage is voorzien van elektra en water.
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?	Volgt nog.
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?	1994

1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	2023. Ja.
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 centrale verwarming, radiatoren.
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Remeha Bouwjaar: circa 2016
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Nee.
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	2024.
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Combiketel.
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?	Ja. Keuken, badkamer en toilet.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	4 + 2 a.l.
2.8	Is er een speciale groep voor elektrisch koken aanwezig?	Nee.
2.9	Is er ook een aardlekschakelaar?	Nee.
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.	Niet bekend.

3. Keuken / badkamer		
3.1	Wanneer is de keuken geplaatst?	1994
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	1994
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	1994
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 B, nummer 6272 Perceeloppervlakte 255m ²
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja.
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?	Noord.
4.6	Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?	Circa 11 x 7 meter.

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	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 buren? Gezin met één volwassen zoon.
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? Goed en twee parkeerplaatsen op eigen terrein.
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.
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?	€ 440.000,-
8.2	Wat is de waardepeildatum?	01-01-2023
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	Circa € 405,-
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	Circa € 200,- per maand.

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?	Nee.
9.4	Zijn er buitenkranen aanwezig? Zo ja, waar zijn deze (bij vorst) af te tappen?	Ja, in de garage. Af te tappen in de woning.
9.5	Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	Nee.



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Harderwijk	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6272	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 januari 2024
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.