



Kajuitmeen 5 te Harderwijk

Vraagprijs € 425.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Kajuitmeen 5 te Harderwijk

Vraagprijs € 425.000,- k.k.

Uitgebouwde gezinswoning met 5 slaapkamers en een vrijstaande berging gelegen op een rustige locatie in de woonwijk Stadsweiden!

De woning beschikt over een strak gestucte woonkamer met veel lichtinval door de grote en vele raampartijen. De open keuken (2018) is modern uitgevoerd en ideaal is de kastruimte in het uitgebouwde gedeelte. Op de begane grond bevinden zich verder een trapkast, de meterkast en het toilet voorzien van fonteintje.

De hal, overloop en volledige trapopgang zijn eveneens gestuct (2022). De 1e verdieping beschikt over 3 ruime slaapkamers en een badkamer (2012) met ligbad, douche, 2e toilet, vloerverwarming en wastafelmeubel. Ook op de 2e verdieping is het ruimte troef. Door de dakkapellen die zijn geplaatst (waarvan 1 van kunststof) zijn hier een 4e en zelfs 5e slaapkamer ontstaan.

De tuin is gelegen op het noordoosten en is fraai aangelegd. Het terras is voorzien van in-/uitschuifbaar schaduwdoek. De tuin meet een oppervlakte van circa 6,00 meter x 13,00 meter en is voorzien van een stenen berging (7 m²) met overkapping. De woning is gelegen op een rustige locatie voor bestemmingsverkeer. Winkelvoorzieningen, scholen, het Wolderwijd, sportaccommodaties en uitvalswegen zijn in de nabijheid. Ideaal is de parkeergelegenheid direct voor de deur.

Verder is de woning volledig geïsoleerd en gebouwd in 1974. De Intergas c.v.-ketel komt uit 2023 en het energielabel is een B. Het woonoppervlak bedraagt 129 m², de inhoud van deze woning is 458 m³ en het perceel meet een oppervlakte van 168 m².

Al met al een heerlijke en verassend ruime eengezinswoning!

INDELING

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

1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer.

2e Verdieping: Overloop, 4e en 5e slaapkamer, berging.

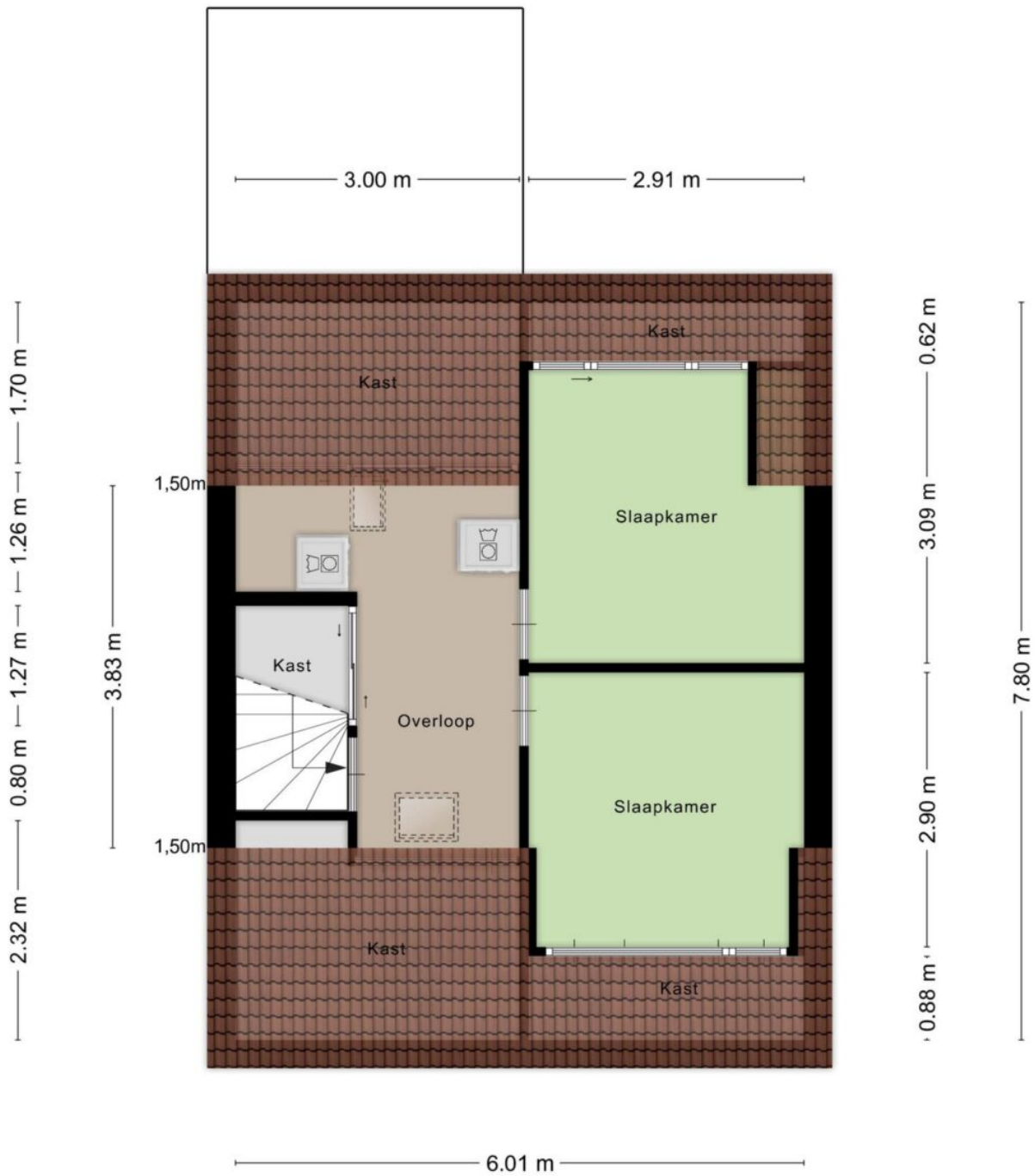
Aanvaarding: in overleg.



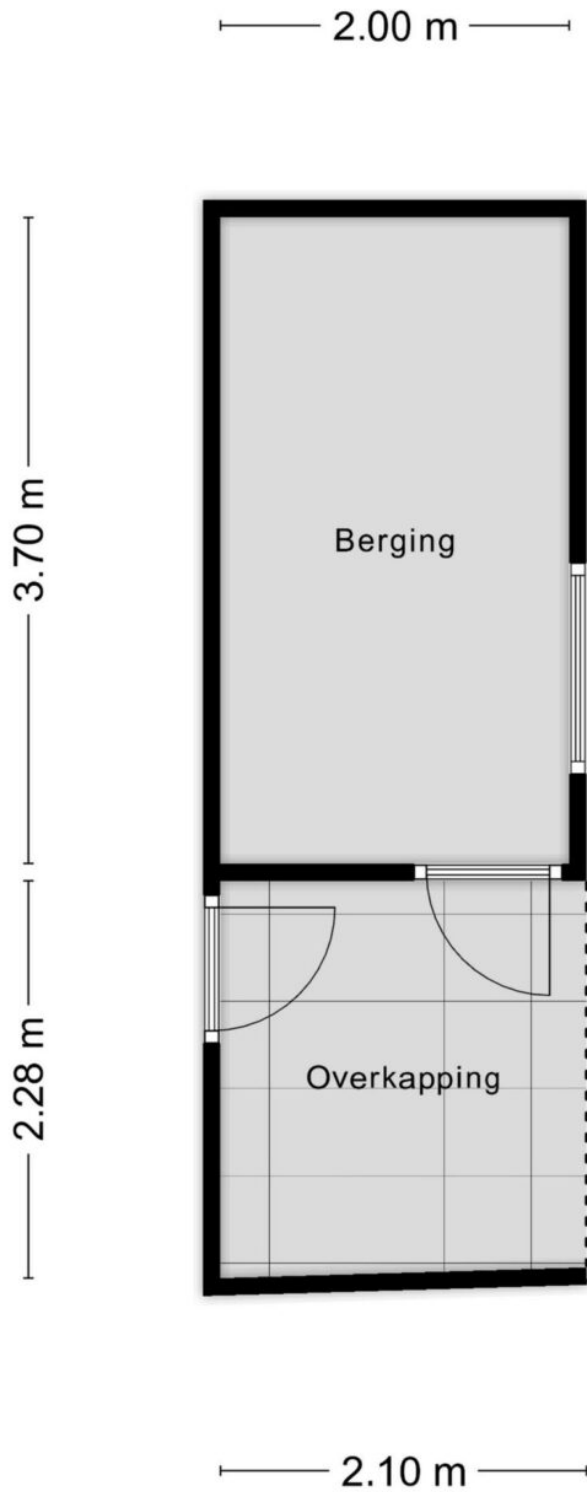
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



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























Lijst van zaken behorend bij: Kajuitmeen 5 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				Insectengordijn achterdeur gaat wel mee.
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:	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: Kajuitmeen 5 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.	Niet bekend
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, schilderwerk.
1.4	Wat is het bouwjaar van de woning?	1974
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?	- Uitbouw achter: 1987. - Dakkapel vóór: onbekend. - Dakkapel achter: 2007.
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis?	Vloeren: beton. Buitengevels: stenen. Dak: pannen.
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Stenen berging met bitumen
1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?	Elektra in de schuur
1.9	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot? → Kwaaitaal- of Mantavloeren	Niet bekend
1.10	Is de woning geïsoleerd?	Begane grondvloer: ja (2017). Spouw: ja (2017). Dak: glaswol onder pannen, stand 1974. Dubbel glas: ja.
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energielabel: B. Geldig tot: 14 maart 2034.
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Nee
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?	2014 dakbedekking schuur vernieuwd

1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	1974
1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	2018 door Eco Schilders
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

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: Intergas (plaatsing Van den Bos). Bouwjaar: 2023.
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Nee
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	C.V.-ketel uit 2023
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Middels c.v.-ketel
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig?	Nee
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	7 groepen
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?	2018
-----	---------------------------------	------

3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2018 (de recirculatieafzuigkap is onlangs in januari 2024 nieuw geplaatst).
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	2012
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 F, nummer 160 Perceeloppervlakte 168 m ²
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Schuttingen achtertuin gezamenlijk
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee
4.5	Wat is de ligging van de achtertuin?	Op het noordoosten
4.6	Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?	Circa 6,00 meter x 13,00 meter

5. Milieu

5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast?	Niet bekend. Gezien het bouwjaar niet uitgesloten; er wordt een asbestclausule opgenomen.
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 burens?	Nr. 1: stel met 2 jonge kinderen. Nr. 2 (tegenover): stel met 1 kindje. Nr. 3: vrouw met nog 2 thuiswonende kinderen (tiener en twintiger). Nr. 7: vutters echtpaar.
6.2	Hebben uw directe burens, voor zover u bekend, (ver-)bouwplannen?	Niet bekend
6.3	Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving? → Stankoverlast, geluidsoverlast, etc.	Soms, bij aanhoudende regen of bij regen na droge periode kan er vanuit toilet/gangkast gedurende paar uren rioollucht hangen. Hebben we jaren geleden laten onderzoeken. Geen euvel te vinden. Komt vanuit gemeentelijke riolering. Klacht komt in buurt meer voor.
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?	Goed, parkeergelegenheid direct voor huis.
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?	Recht van overpad achterom (steeg), 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

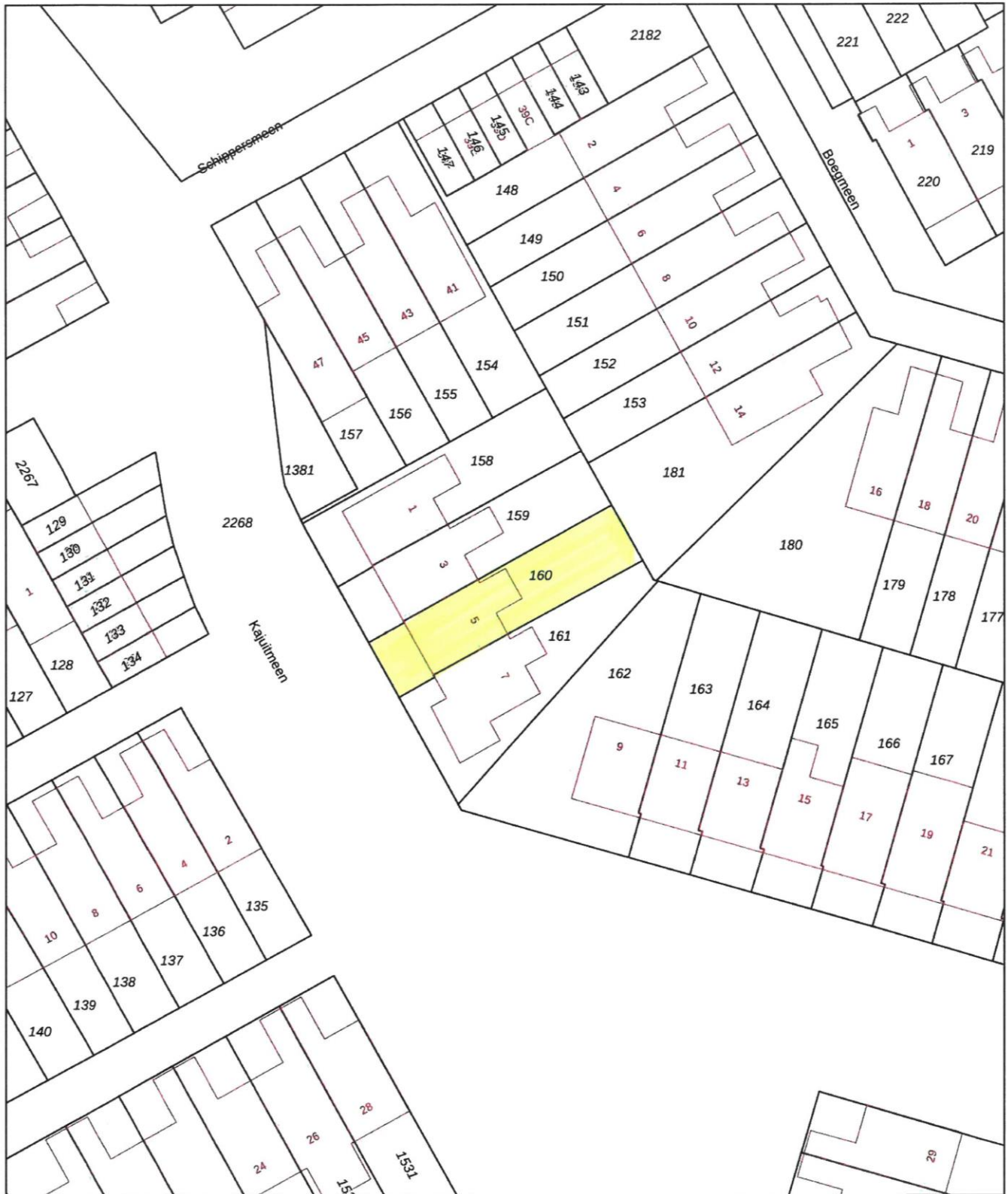
7.5	Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op de onroerende zaak?	Nee, bestemming wonen.
7.6	Is er gebouwd of verbouwd zonder de vereiste vergunning en/of melding?	Nee
7.7	Voldoet de onroerende zaak aan de eisen van de nutsbedrijven/brandweer?	Niet bekend
7.8	Zijn er aanschrijvingen en/of herstellingen voorgeschreven door overheid of nutsbedrijven?	Nee


8. Financiële zaken

8.1	Wat is de W.O.Z.-waarde?	€ 382.000,--
8.2	Wat is de waardepeildatum?	1 januari 2023
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 351,--
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 210,- (gasverbruik 2023: 1.150 m ³ , stroomverbruik 2023: 2.750 kWh)

9. Overig

9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Recirculatieafzuigkap (2024), geplaatst door Arma Keukens.
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	Op de zolder
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, voor en achter. Af te sluiten in kruipruimte onder meterkast.
9.5	Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	Buitenmuren in 2004 gestraald, nieuw gevoegd en geïmpregneerd. Er wordt een asbestclausule en een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst gezien het bouwjaar van de woning (1974).



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Harderwijk</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 160</p> <p>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.</p>	
---	---	---

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.