



Kleine Oosterwijk 17 te Harderwijk

Vraagprijs € 517.500,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Kleine Oosterwijk 17 te Harderwijk

Vraagprijs € 517.500,- k.k.

* Open Deur op vrijdag 26 april 2024, van 16.00 tot 17.30 uur. Binnen kijken zonder afspraak! *

Unieke binnenstadwoning met tuin en berging!

Om dit huis te koop aan te mogen bieden is voor een makelaar een eer. Je voelt aan alles dat hier met liefde is gewoond en dat men goed voor haar is geweest.

Deze middenwoning is oorspronkelijk gebouwd in 1822 en perfect gelegen in één van de meest aantrekkelijk straatjes van de binnenstad. De historische Vischmarkt ligt op de hoek. De haven, boulevard en het stadsstrand zijn op steenworp afstand gelegen.

Naast deze bijna perfecte ligging biedt het geheel sfeer en ruimte. Achter de charmante voorgevel staat je een heerlijke woonruimte te wachten. De woonkamer met open keuken heeft een oppervlakte van maar liefst 40 m². Een riant oppervlak en variëren met jouw meubelopstelling is prima mogelijk. De tuingerichte woonkamer is lekker licht en beschikt over een deur naar het terras. Middelpunt van deze ruimte is de schouw met gashaard. Het verdeelt de woonkamer met het eetgedeelte en de straatgerichte keuken.

De speelse trap brengt ons naar de 1e verdieping. Ook hier plenty ruimte met 3 slaapkamers, kastruimte én een badkamer met douche, ligbad, wastafelmeubel en 2e toilet.

Aan duurzaamheid is ook gedacht. De woning is rond 2014 deels gerenoveerd en voorzien van dakisolatie, HR++-glas en zonnepanelen. Natuurlijk voorzien van centrale verwarming middels een combiketel (Nefit trendline).

De kavel heeft een oppervlak van 125 m² en het woonoppervlak bedraagt 93 m². De berging met een oppervlak van 7 m² is bovendien superhandig.

Uniek voor de binnenstad is de heerlijke achtertuin. Deze is behoorlijk diep en heeft een riant oppervlak. Een plek in de zon of in de schaduw? Het is er allemaal voor jou.

Geniet van dit heerlijk huis in de historische binnenstad in en leef lekker in het aantrekkelijke Harderwijk!

Overigens is separaat van deze aanbieding ook nog een overdekte parkeerplek in de Rabbistraat te koop.

INDELING

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

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

2e Verdieping: Bergzolder.

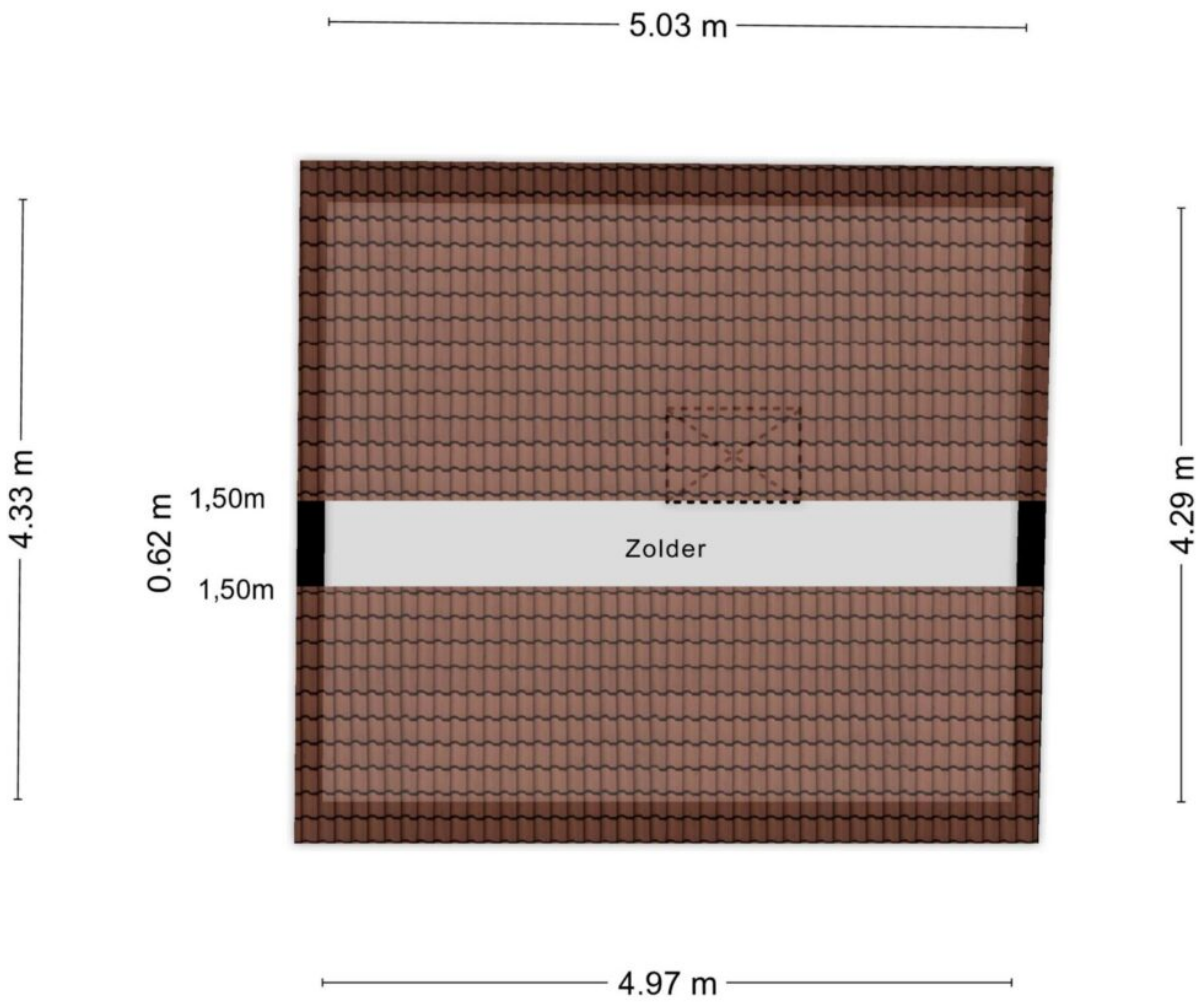
Aanvaarding: in overleg.



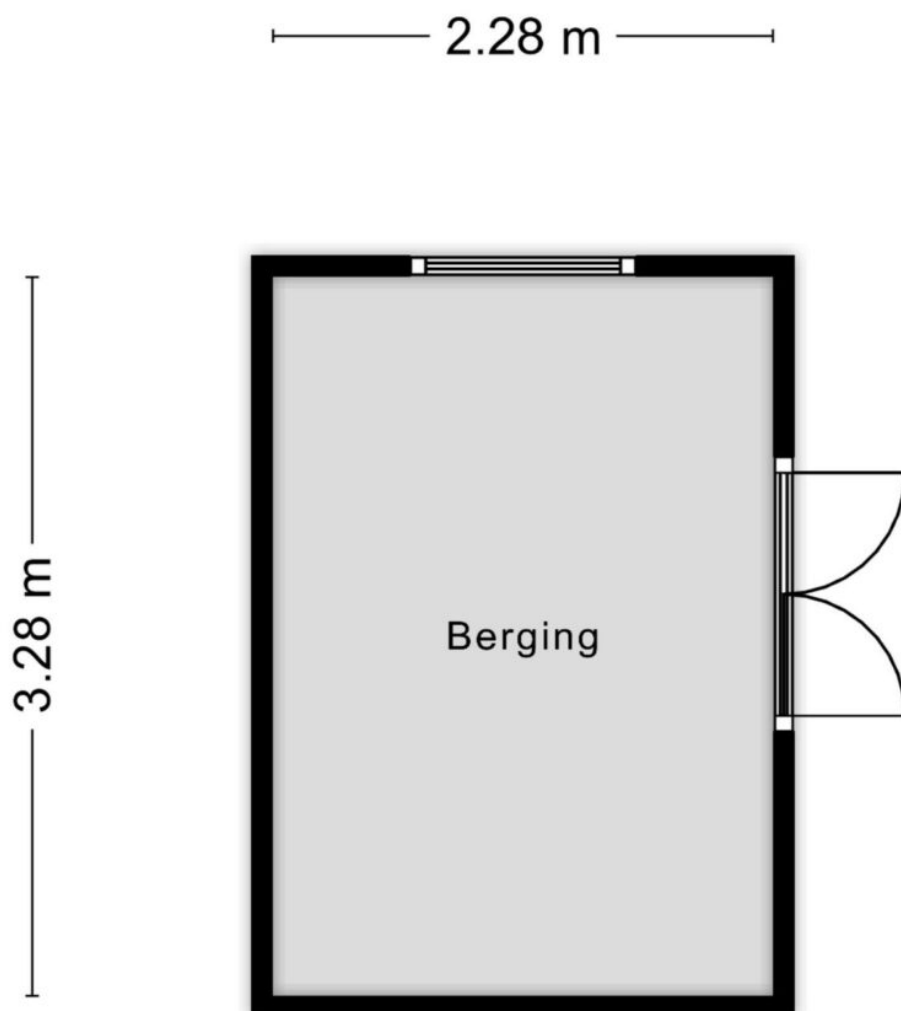
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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: Kleine Oosterwijk 17 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	
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				Gaskachel Barbas
Losse kachels				X	
Keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	X				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:					
- Kookplaat	X				
- Afzuigkap	X				
- Koelkast	X				
- Vriezer	X				
- Oven		X			Kan overgenomen worden
- 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: Kleine Oosterwijk 17 te Harderwijk

1. Bouwkundige zaken / onderhoud		
1.1	<p>Welke zichtbare en/of onzichtbare gebreken (zowel klein als groot) zijn u bekend? → Onder andere houtrot, lekkage, houtworm, problemen met vloeren of dak.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - In de wand van de kleine slaapkamer aan de achterzijde is een scheur zichtbaar. Deze scheurvorming is ook zichtbaar bij de achtergevel. - Bij het toilet is een lekkage vermoedelijk uit inwaaiend vocht vanaf dakhoogte. - De elektrische radiator van de badkamer is defect (geeft sluiting).
1.2	<p>Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?</p>	<p>Ja, herstel van de lekkageschade vanuit optrekkend vocht beneden in gang is via verzekering geregeld. En het herstel van lekkageschade vanuit inwaaiend vocht beneden in het toilet is eveneens via verzekering verricht. Reparatie scheur keukenwand via verzekering. Er is een bouwkundig opnamerapport d.d. 14 januari 2016 van de woning beschikbaar van bpci Frijwijk – Bureau voor bouwkundige en civieltechnische inspecties. Hierin zijn onder andere scheuren in de gevel vastgelegd.</p>
1.3	<p>Met welke reparaties en/of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)?</p>	<p>Niet bekend. Het is onzeker of de aangelegenheid van het inwaaiend vocht bij het toilet beneden nu definitief verholpen is.</p>
1.4	<p>Wat is het bouwjaar van de woning?</p>	<p>1822, woningrenovatie in 2017.</p>
1.5	<p>Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?</p>	<p>2014 renovatie dak: vuren, rooftinner en dakpannen nieuw. Dakkapellen vervangen.</p>
1.6	<p>Wat is de bouwaard van het woonhuis?</p>	<p>Vloeren: steen/hout. Buitengevels: steen. Dak: dakpannen.</p>
1.7	<p>Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?</p>	<p>Kunststof, in 2019 zijn nieuwe dakpannen op de schuur gelegd.</p>
1.8	<p>Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?</p>	<p>Er is elektra in de schuur.</p>
1.9	<p>Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot? → Kwaaitaal- of Mantavloeren</p>	<p>Voor zover bekend niet</p>

1.10	Is de woning geïsoleerd?	Begane grondvloer: stenen vloer en underlayment. Spouw: niet bekend. Dak: rockwool pakket. Dubbel glas: HR++ 2016.
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energielabel: C. Geldig tot: 20 oktober 2032.
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Niet bekend
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?	Niet van toepassing
1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	2014 (schatting: jaartal renovatie dak)
1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	Niet bekend, het is altijd door professionals gedaan.
1.16	Is er een kruipluik aanwezig?	Nee
1.17	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard aanwezig?	Rookkanaal is verbonden met de gesloten Barbas-gaskachel. Staat in oorspronkelijke openhaard. Deze kan naar verluid ook als open haard gebruikt worden mits voorzien van trekkap.
1.18	Wanneer is het schoorsteenkanaal voor het laatst geveegd?	Niet bekend

2. Technische installaties

2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Centrale verwarming (radiatoren) middels een combiketel
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Nefit, Trend Line TRC27 CW4 Bouwjaar: onbekend, in bedrijf genomen op 28 mei 2013.
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Ja
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	Onbekend, dit zat waarschijnlijk in jaarlijks onderhoud.
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Combiketel
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig?	Nee

2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	6 met aardlekschakelaar
2.8	Is er een speciale groep voor elektrisch koken aanwezig?	Ja
2.9	Is er ook een aardlekschakelaar?	Ja, 2 stuks.
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?	Niet bekend
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	Niet bekend
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	Renovatie rond 2018 (schatting)
3.4	Functioneert alles naar behoren? → Lopen afvoeren goed door, werkt de apparatuur, enz.?	Ja (met uitzondering van de elektrische verwarming die sluiting veroorzaakt).

4. Kadastrale gegevens

4.1	Wat is de kadastrale aanduiding van uw onroerende zaak en wat is de perceeloppervlakte?	Gemeente Harderwijk, Sectie E, nummer 2596 Perceeloppervlakte 125 m ²
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Niet bekend, waarschijnlijk gedeeld met de burens.
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee
4.5	Wat is de ligging van de achtertuin?	Oosten

5. Milieu		
5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast?	Niet bekend
5.2	Zit er nog een olietank in de grond of is er in het verleden een olietank verwijderd of buiten gebruik gesteld?	Voor zover bekend niet
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?	Veel senioren, enkel gezinnen met wat oudere niet-thuiswonende kinderen.
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.	Nee
6.4	Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend welke voor koper wetenswaardig zijn?	Straat gaat per maart 2024 aantal weken op de schop voor vernieuwing gas/water/elektra. Later in 2024 start het vernieuwen van het straatprofiel. Straat wordt autoluw of autovrij.
6.5	Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving?	Bepaalde beschikbaarheid openbare ruimte. Er zijn betaalde parkeerplaatsen en parkeerplaatsen voor vergunninghouders in het gebied.
6.6	Is er een parkeervergunning vereist? Zo ja, wat zijn hier de kosten van?	Ja, vergunningsgebied Binnenstad (1 vergunning per voordeur) € 165,30.

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.	Woning valt binnen Beschermd Stadsgezicht Harderwijk.
7.5	Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op de onroerende zaak?	Nee, bestemming is 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?	Voor zover bekend wel
7.8	Zijn er aanschrijvingen en/of herstellingen voorgeschreven door overheid of nutsbedrijven?	Nee

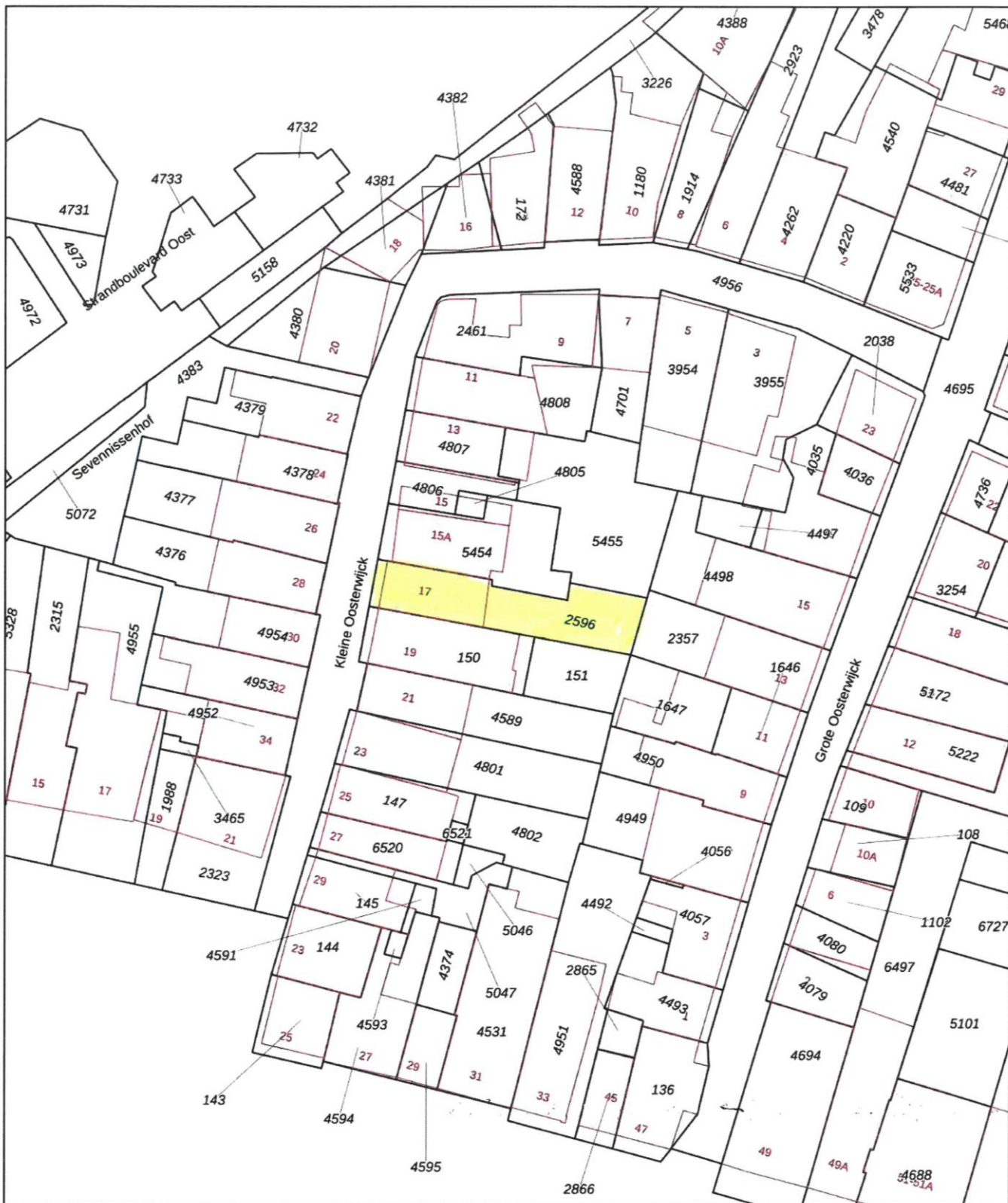
8. Financiële zaken

8.1	Wat is de W.O.Z.-waarde?	€ 358.000,--
8.2	Wat is de waardepeildatum?	1 januari 2023
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 328,39
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 147,-

9. Overig

9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Zonnepanelen
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	Boven gangkast tegenover de badkamer

9.3	Zijn er bepaalde zaken in uw woning gehuurd of geleast?	Nee
9.4	Zijn er buitenkranen aanwezig?	Nee
9.5	Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	Verkoper is geen bewoner geweest (niet-bewoningsclausule wordt opgenomen).



<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 E</p> <p>Perceel 2596</p>	
---	--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 februari 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.