



## Kranenburglaan 30 te Harderwijk

Vraagprijs € 275.000,- k.k.

Engelserf 28  
3843 BE Harderwijk

**Telefoon**  
0341 - 41 91 77

[www.bartjansenmakelaars.nl](http://www.bartjansenmakelaars.nl)  
[info@bartjansenmakelaars.nl](mailto:info@bartjansenmakelaars.nl)

 **BARTJANSEN  
MAKELAARS**



# Kranenburglaan 30 te Harderwijk

Vraagprijs € 275.000,- k.k.

Perfect gelegen tussenwoning met berging en een zonnige tuin!

Wij noemen dit als makelaar een 'eerlijke woning'. De huidige eigenaar heeft het pand namelijk altijd netjes onderhouden en ook inwendig goed verzorgd.

De keuken is sober maar netjes en in lichte tinten uitgevoerd. Dit is ook van toepassing op de badkamer met douche en wastafel.

Het huis is voorzien van centrale verwarming middels een jaarlijks onderhouden Remeha-combiketel. Opvallend is de goede lichtinval in de woning en het fraaie uitzicht op een groenstrook.

De 1e verdieping beschikt over 3 slaapkamers waarvan 1 met balkon en de 2e verdieping beschikt over een handige vliering met veel bergruimte. Verder is de woning gebouwd in 1963. Het woonoppervlak bedraagt 79 m<sup>2</sup> en het perceel heeft een oppervlak van maar liefst 183 m<sup>2</sup>. De achtertuin is mooi diep en op het zonnige zuiden gelegen. De woning beschikt over een vrijstaande berging en een onderhoudsvriendelijke tuin.

Dit is dé plek voor jou! Bewoon het geheel en maak het je eigen door inwendig te schilderen of ga voor verbouwen. De keuze is aan jou. Noem maar op en doe het, want dit alles doet recht aan dit schitterende plekje!

Kom kijken en maak plannen!

## INDELING

Begane grond: Hal, toilet, trapkast, woonkamer, keuken.

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

2e Verdieping: Vliering.

Aanvaarding: in overleg.



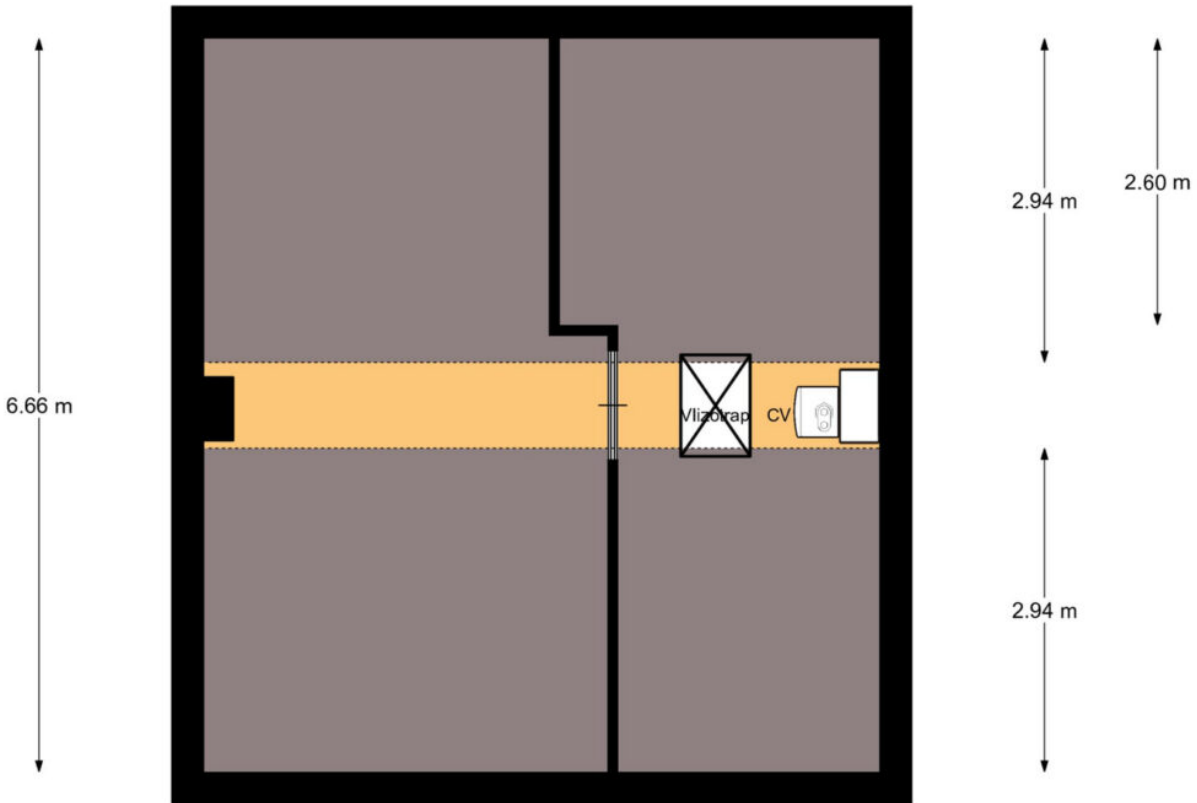
Begane Grond



1e Verdieping

6.13 m

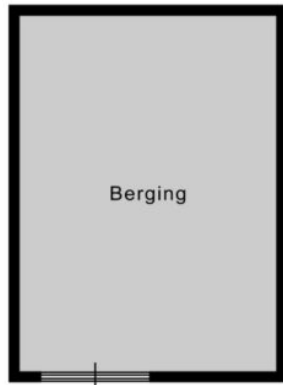
3.12 m 2.90 m



2e Verdieping

← 2.33 m →

3.23 m ↑  
↓



Berging



























## Lijst van zaken behorend bij: Kranenburglaan 30 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	
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: Kranenburglaan 30 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)?	Niet bekend
1.4	Wat is het bouwjaar van de woning?	1963
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 en beton. Buitengevels: spouwmuren. Dak: pannen.
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	De berging is van steen gebouwd en met pannen gedekt.
1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?	Elektra en water in de schuur
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: nee. Dak: nee. Dubbel glas: ja.
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Geen; deze wordt nog opgemaakt en zal bij de eigendomsoverdracht beschikbaar zijn. Mocht de kwalificatie nog niet bekend zijn bij het tot stand komen van een koopovereenkomst dan heeft dit geen invloed op deze overeenkomst.
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?	2000
1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan?	2012
1.16	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	In de keuken, bij de achterdeur.
1.17	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard aanwezig?	Ja.
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: Nefit. Bouwjaar: vermoedelijk zo'n 5 jaar oud.
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Nee
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	November 2021
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?	2 groepen
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?	2000
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	Niet van toepassing
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	Ten tijde van de bouw van de woning
3.4	Functioneert alles naar behoren? → Lopen afvoeren goed door, werkt de apparatuur, enz.?	Ja, alles werkt.

4. Kadastrale gegevens		
4.1	Wat is de kadastrale aanduiding van uw onroerende zaak en wat is de perceeloppervlakte?	Gemeente Harderwijk Sectie D, nummer 5166, Perceeloppervlakte 183 m <sup>2</sup>
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Niet bekend
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?	Breedte: 5,7 meter. Diepte: 10 meter.

5. Milieu		
5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast? <i>(vanaf 2024 worden de regels voor het hebben van asbest in woningen verscherpt. Kijk voor meer informatie op <a href="http://www.rijksoverheid.nl">www.rijksoverheid.nl</a>)</i>	Nee, ons niet bekend. Echter ten tijde van de bouw was het normaal gebruik dit materiaal toe te passen dus het materiaal zou aanwezig kunnen zijn.
5.2	Zit er nog een olietank in de grond of is er in het verleden een olietank verwijderd of buiten gebruik gesteld?	Nee, ons niet bekend.
5.3	Ben u bekend met eventuele vervuiling van uw onroerende zaak (grond of grondwater) of omgeving?	Nee, ons niet bekend.

6. Omgeving	
6.1	Hoe is de gezinssamenstelling van de buren? - Man/vrouw met 2 kinderen. - Vrouw met 1 kind.
6.2	Hebben uw directe buren, voor zover u bekend, (ver-)bouwplannen? Ons 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? Niet bekend
6.5	Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving? Prima
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)? Nee, niet bekend.
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?	€ 223.000,--
8.2	Wat is de waardepeildatum?	1 januari 2021
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 224,12
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	Was ongeveer € 120,--

9. Overig		
9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Nee
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	In de schuur.
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?	<p>De ouderdomsclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst.</p> <p><i>Wat is de Ouderdomsclausule?</i>  <i>Met een ouderdomsclausule wordt de aansprakelijkheid voor de verkoper beperkt mochten er zich na verkoop (verborgen) gebreken voordoen. Het gaat hierbij alleen om gebreken die niet bij de verkoper bekend waren ten tijde van de verkoop. Dit ter bescherming van verkopers omdat het een pand uit 1963 is.</i></p>





<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 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 15 september 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Harderwijk</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 5166</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 € 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.