



Lageweg 38 te Hierden

Vraagprijs € 650.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Lageweg 38 te Hierden

Vraagprijs € 650.000,- k.k.

Aantrekkelijke 2-onder-1-kapwoning met garage, riante tuin en een vrije ligging nabij de prachtige landerijen van Hierden!

De woning is voorzien van een strakke afwerking met een houten vloer, grote raampartijen tot aan de grond en een sfeervolle houtkachel. In de hal bevinden zich de meterkast, een garderobegedeelte en het toilet (wandcloset) voorzien van een fonteintje. Een eyecatcher is de vide! De woonkamer beschikt over een goede zithoek en een mooie ruimte voor een grote eettafel. De open keuken is tuingericht en oorspronkelijk in 2005 geplaatst. Deze is voorzien van een inductiekookplaat, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, spoeleiland, oven en combimagnetron. Aan de achterzijde van de woning loop je via de schuifdeur of loopdeur door naar de glazen overkapping waar heerlijke zomeravonden kunnen worden beleefd. Hier kijk je prachtig weg richting het groen.

Op de 1e verdieping bevinden zich 4 goede slaapkamers (waarvan 2 met airco), 2 balkons en een luxe badkamer-en-suite uit 2005 met inloophdouche, wastafel, 2e toilet, vloerverwarming, vrijstaand ligbad en riante opgietsauna met infraroodfunctie.

De buitenruimte van de woning is ruim opgezet en groen aangelegd. De achtertuin ligt op het zuidoosten en heeft een losse houten berging (6 m²) en een riante garage (37 m²) met elektra, water, afvoer, wasmachineaansluiting en verwarming. Ideaal is de loopdeur om makkelijk de fiets binnen te zetten. De achtertuin heeft een afmeting van circa 11,00 meter x 19,50 meter. Aan parkeergelegenheid is geen gebrek. De lange oprit is voorzien van een automatisch hekwerk en leent zich goed om meerdere auto's te parkeren. Hierdoor is een mooie ligging vanaf de weg ontstaan. De woning is gelegen aan een landelijk straatje nabij de weilanden, het water, de bossen en schitterende boerderijen.

Verder beschikt de woning over een energielabel A. De woning heeft 14 zonnepanelen, een hybride warmtepomp in combinatie met een c.v.-ketel (Remeha uit 2019) en is bijna volledig geïsoleerd. Dan de cijfers: Het woonoppervlak bedraagt 155 m² en het perceel meet een oppervlakte van 494 m². De inhoud van de woning is 680 m³ en het bouwjaar van de woning is 1975. Het schilderwerk is in 2021 uitgevoerd en de woning is deels voorzien van kunststof kozijnen.

Kortom: een energiezuinige 2-onder-1-kapwoning op een prachtig plekje aan de Lageweg dichtbij weilanden, het water, de bossen en schitterende boerderijen.

INDELING

Begane grond: Hal, meterkast, toilet, woonkamer met open keuken, overkapping, garage, berging.
1e Verdieping: Overloop, 4 slaapkamers, badkamer, 2 balkons, berging.

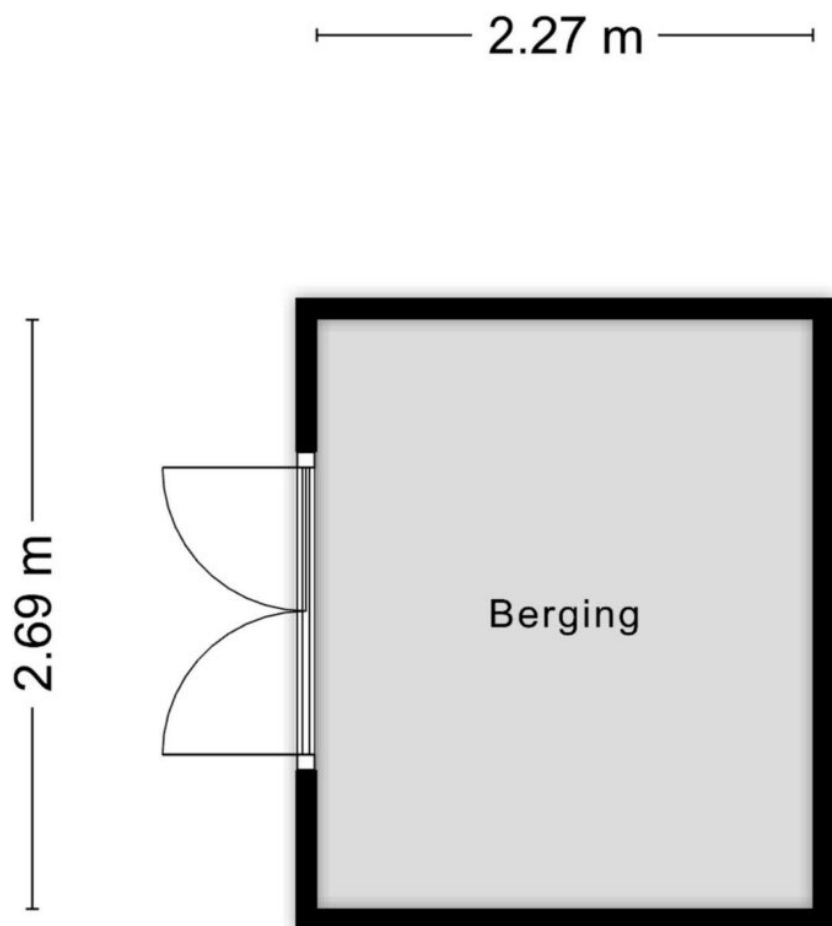
Aanvaarding: in overleg.



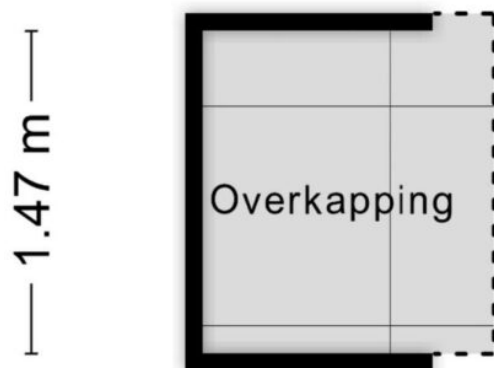
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



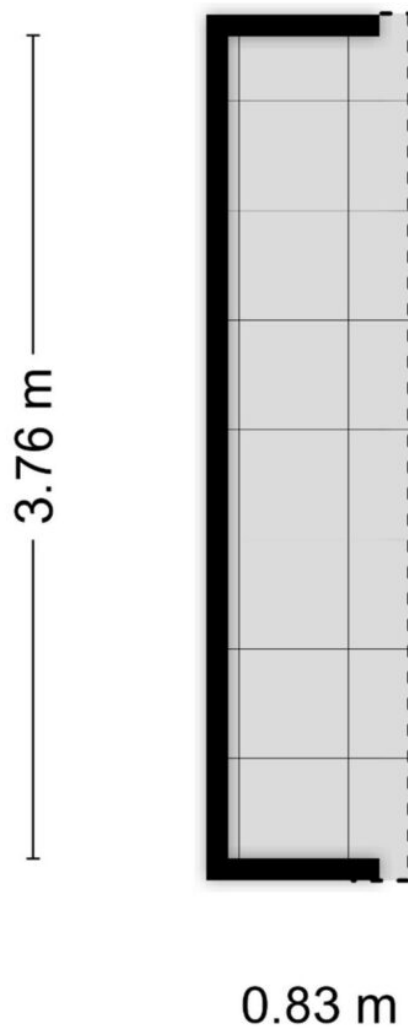
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



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







































Lijst van zaken behorend bij: Lageweg 38 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				
Rolluiken / zonwering buiten	X				
Zonwering binnen (luxaflex / lamellen)	X				
Gordijnrails	X				
Gordijnen	X				In overleg
Vitrages	X				In overleg
Rolgordijnen	X				
Horren / hordeuren	X				
Vloerbedekking	X				
Parketvloer / laminaatvloer / plavuizen	X				
Zonnepanelen	X				14 stuks
C.V.-ketel met toebehoren	X				
(Klok)thermostaat	X				
Nadere informatie - Grondwaterpomp aanwezig; blijft achter.					

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Open haard met toebehoren				X	
Losse kachels	X	X			In overleg
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: Lageweg 38 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.	Schakelwerk elektrisch hek geeft een foutmelding. Momenteel defect.
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 en schilderwerk
1.4	Wat is het bouwjaar van de woning?	1975
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?	2005
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis?	Vloeren: beton. Buitengevels: steen. Dak: leien.
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Stenen garage en houten tuinhuis
1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?	Garage: elektra, water, afvoer en verwarming. Tuinhuis: elektra.
1.9	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot? → Kwaaitaal- of Mantavloeren	Dit is onderzocht door de eigenaar ten tijde van de koop in 2018. Hieruit bleek dat er geen problemen waren met vloer. Dit rapport is beschikbaar.
1.10	Is de woning geïsoleerd?	Begane grondvloer: ja. Spouw: nee. Dak: ja. Dubbel glas: ja.
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energielabel: A Geldig tot: 3 november 2030.
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Nee.
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?	2005: boven de kinderslaapkamer. 2020: grote slaapkamer waar de zonnepanelen op liggen.

1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	2005
1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	2021, uitgevoerd door een professionele schilder.
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?	Ja
1.18	Wanneer is het schoorsteenkanaal voor het laatst geveegd?	Juni 2024

2. Technische installaties

2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Middels hybride warmtepomp, cv-ketel, radiatoren en vloerverwarming. Vloerverwarming in de keuken, toilet beneden, badkamer en grote slaapkamer.
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Remeha. Bouwjaar: 2019.
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Ja, bij Oosterhoff Poolen. Dit wordt opgezegd door verkoper voor de eigendomsoverdracht.
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	19 januari 2024
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Middels cv-ketel
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?	Ja, in de badkamer en toilet beneden.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	9 groepen
2.8	Is er een speciale groep voor elektrisch koken aanwezig?	Ja
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.	Schakelwerk elektrisch hek geeft een foutmelding.
------	--	---

3. Keuken / badkamer		
3.1	Wanneer is de keuken geplaatst?	2005
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2005 (inductieplaat uit 2022, vaatwasser uit 2024)
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	2005
3.4	Functioneert alles naar behoren? → Lopen afvoeren goed door, werkt de apparatuur, enz.?	Handdouche van het bad werkt niet goed.

4. Kadastrale gegevens		
4.1	Wat is de kadastrale aanduiding van uw onroerende zaak en wat is de perceeloppervlakte?	Gemeente Harderwijk Sectie B, nummer 4229 Perceeloppervlakte 494 m ²
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Gezamenlijk met de bureu
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee
4.5	Wat is de ligging van de achtertuin?	Op het zuidoosten
4.6	Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?	Breedte circa 11,00 meter. Diepte circa 19,50 meter (vanaf de achtergevel).

5. Milieu		
5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast?	Nee, dit is de eigenaar nooit tegen gekomen en is hen niet bekend. Gezien het bouwjaar van de woning en de vermelding in het eigendomsbewijs wordt de asbestclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Dit ter bescherming van de verkoper(s).

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?	Rechts: gezin met 1 kind. Links: gezin met 1 kind.
6.2	Hebben uw directe burens, 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
6.6	Is er een parkeervergunning vereist?	Nee

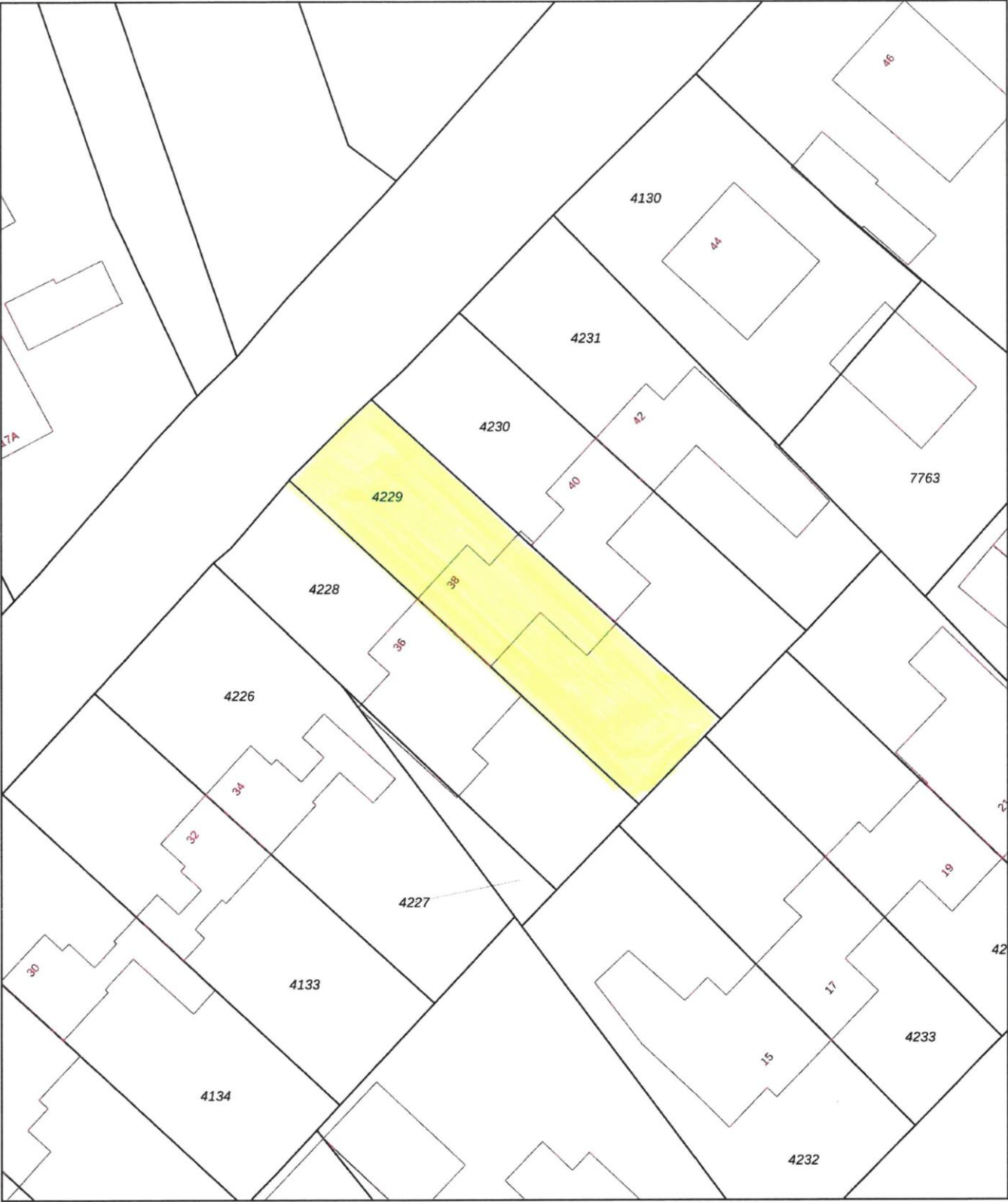
7. Kwalitatieve zaken		
7.1	Rusten er, voor zover u bekend, op uw onroerende zaak bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of rechten, kettingbedingen, mandeligheden, anti-speculatiebedingen of andere bijzondere bepalingen (zoals voorkeursrechten)?	Nee, het eigendomsbewijs is inzichtelijk.
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?	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?	€ 521.000,--
8.2	Wat is de waardepeildatum?	1 januari 2023
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 477,91
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 159,--

9. Overig		
9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Nee
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	Washok
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 meterkast.

9.5 Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	Het object is oorspronkelijk gebouwd in 1975 en in de overeenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen waarin wordt vermeld dat koper ermee bekend is dat de onroerende zaak ouder is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van ouderdom komen voor rekening en risico van koper. Gezien het bouwjaar van de woning en de vermelding in het eigendomsbewijs van asbest wordt de asbestclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Dit ter bescherming van de verkoper(s). Echter is verkoper dit nergens tegengekomen.
---	--



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Harderwijk
Sectie	B
Perceel	4229

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 augustus 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.

kadaster

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.

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.