



Leuvenumseweg 40 te Harderwijk

Vraagprijs € 595.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Leuvenumseweg 40 te Harderwijk

Vraagprijs € 595.000,- k.k.

Letterlijk een 'buitenkans'!

Dat is deze in het bos gelegen uitgebouwde splitlevel hoekwoning met berging, carport, zijpad en heerlijke tuin op een kavel van 825 m². Een combinatie van een mooie ligging en een buitengewoon smaakvolle uitvoering. Voel je welkom in dit verrassende en sfeervolle huis met 172 m² aan gebruiksoppervlakte.

Bij binnenkomst in de ruime hal valt je oog op de trappartij. Via enkele treden kom je door de fraaie en moderne stalen 'barndeur' (taatsdeur) in een ruime woonkamer. Door de splitlevel indeling is een deel van de woonruimte hoger gelegen en is er tevens een grote leefruimte op de begane grond met een speksteen omhulde houtkachel. Een echte eyecatcher is de mooi beklede schoorsteenmantel. Deze bijzonder speelse ruimte, met fraaie leistenen vloer, grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin, maken het geheel perfect.

Aantrekkelijk is de ruime open woonkeuken met Siemens-inbouwapparatuur. De uitstraling in houtmotief past prima bij de gehele entourage en ook hier is er toegang tot de tuin en het bos.

Erg handig zijn de 2 bijkeukens; één met wasmachinegedeelte, en één voorruimte met ingebouwde kastruimte. Via de gang is er toegang tot een ruime hobbyruimte in het souterrain. Ook de 1e verdieping staat garant voor voldoende ruimte; er zijn maar liefst 4 slaapkamers en een badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en 2e toilet. De raampartijen zijn onlangs vernieuwd (aluminium kozijnen) met draai-/kantelramen met afstandbedienbare zonwering (voorzijde) en rolluiken (achterzijde). Deurpartijen boven verdienen enige aandacht.

Het huis is voorzien van centrale verwarming (Nefit Trendline H.R. 2016), dakisolatie, muurisolatie en dubbel glas. Op het platte dak van de uitbouw ligt een mooi sedum-dak. Het is werkelijk een heerlijkheid om hier te wonen. In het bos maar toch ook op redelijke afstand van scholen, winkels en sportaccommodaties.

De mountainbiker is helemaal goed af. De zeer geliefde mountainbikeroute voert, op ruime afstand, vóór langs het huis. Ook de wandelaar komt volledig tot zijn recht. De Veluwe ligt immers aan jouw voeten.

INDELING

Souterrain: Hobbykelder.

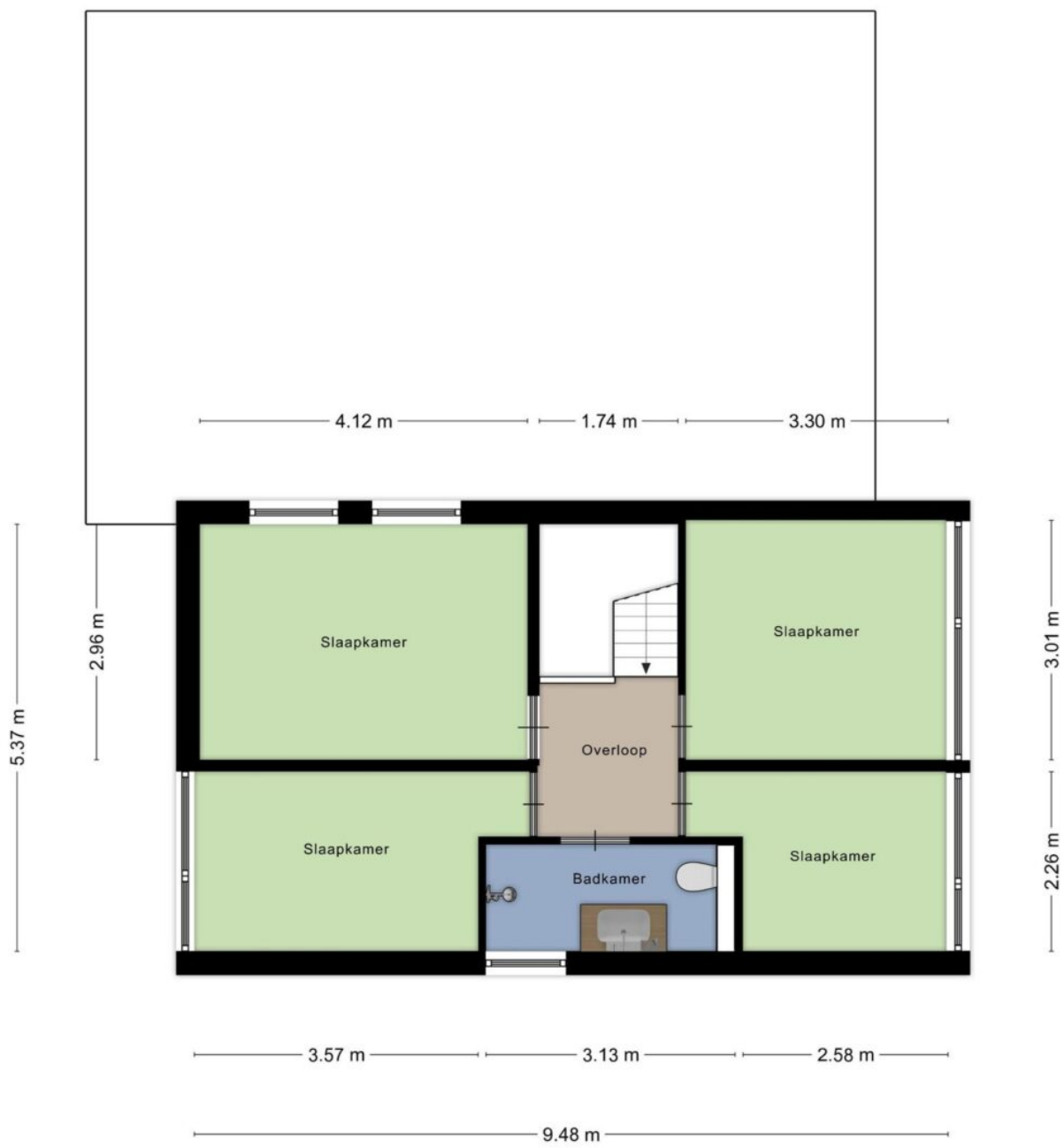
Begane grond: Entree, toilet, meterkast, garderobe, 2 bijkeukens, woonkeuken, splitlevel-woonkamer.

1e Verdieping: Overloop, 4 slaapkamers, badkamer.

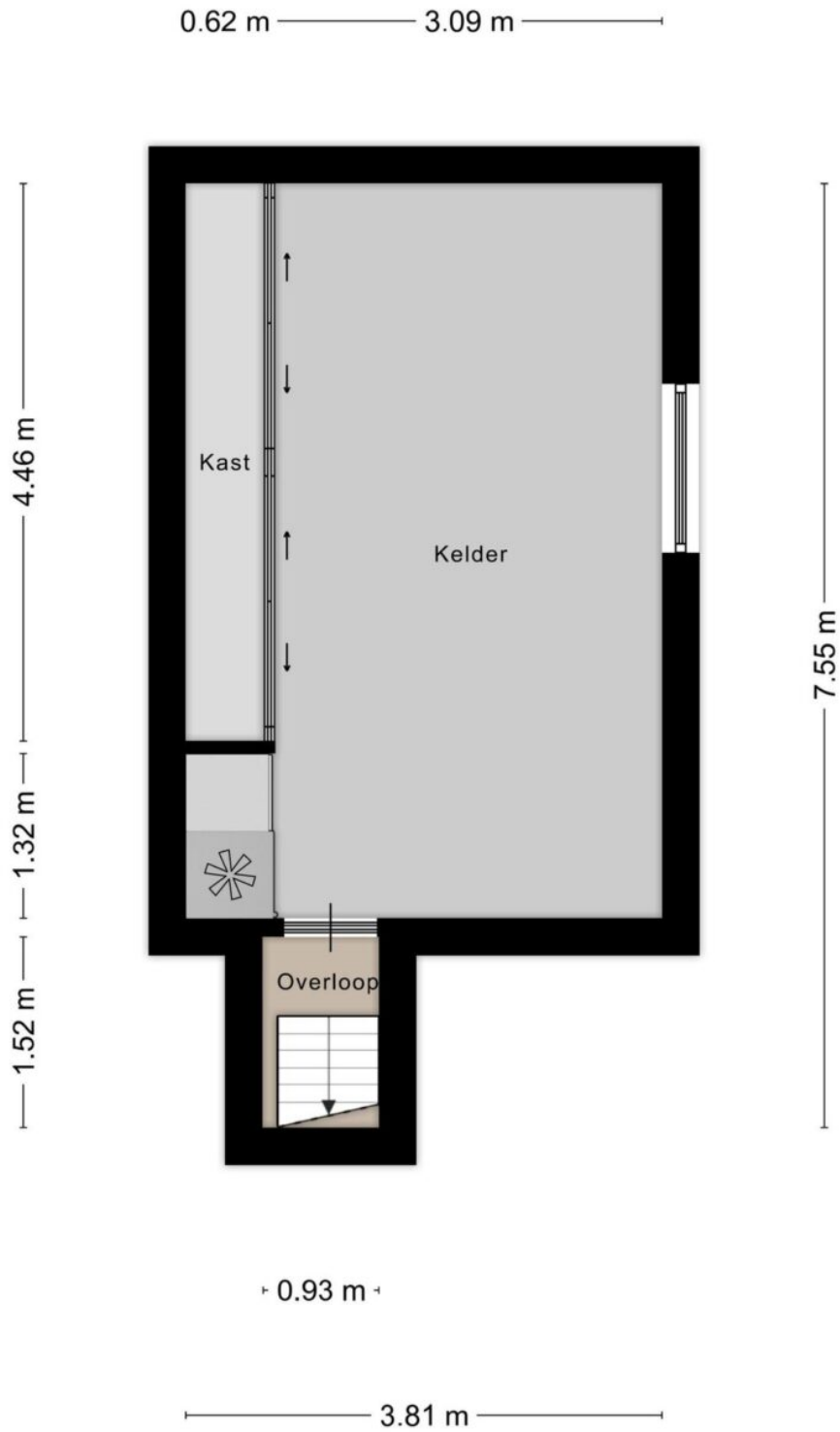
Aanvaarding: in overleg.



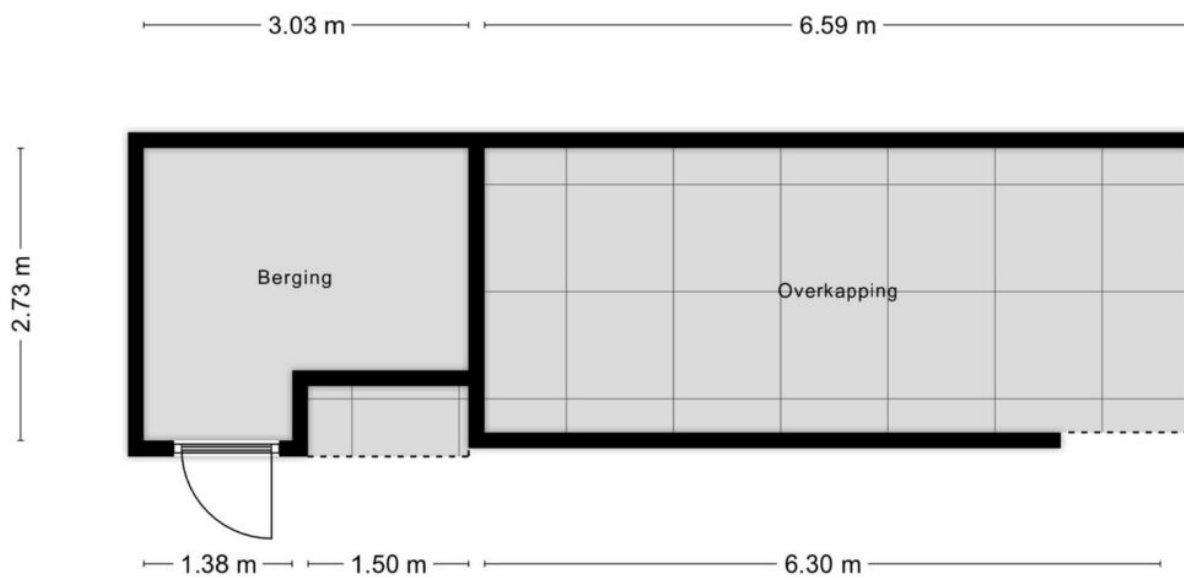
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



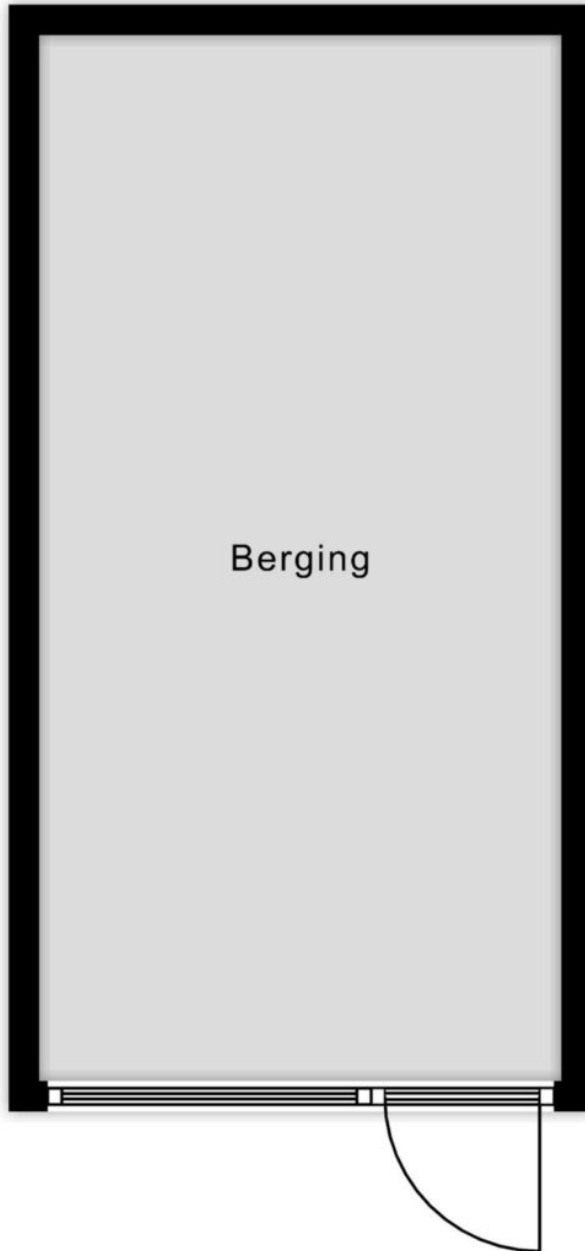
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

2.57 m

4.90 m



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































Lijst van zaken behorend bij: Leuvenumseweg 40 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		Elektrische zonwering boven nieuw sinds 2022, geïntegreerd in nieuwe kozijnen.
Zonwering binnen (luxaflex / lamellen)			X		Plissé gordijnen boven nieuw sinds 2022
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:	X				
- Kookplaat	X				
- Afzuigkap	X				
- Koelkast	X				
- Vriezer			X		Losse vriezer in kelder
- 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: Leuvenumseweg 40 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.	Geen gebreken bekend
1.2	Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	<ul style="list-style-type: none"> - Ramen boven slaapkamers achter en keukenraam zijn vervangen met nieuwe kozijnen 2022. - Keukenraam vernieuwd 2023. - Groen dak. - Keukenapparatuur vernieuwd Siemens 2019. - Binnenwerk kachel vernieuwd 2023.
1.3	Met welke reparaties en/of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)?	Regulier onderhoud
1.4	Wat is het bouwjaar van de woning?	1962
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?	<ul style="list-style-type: none"> - 2010, uitbouw kelder. - 2007, uitbouw woonkamer/keuken.
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis?	<p>Vloeren: begane grond beton, verdieping hout.</p> <p>Buitengevels: steen, watervaste meranti.</p> <p>Dak: groen dak sinds 2021.</p> <p>Kozijnen: beneden hardhout, boven metaal.</p>
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	<ul style="list-style-type: none"> - Berging: steen. - Tuinberging: hout. - Carport/houthok: hout.
1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?	<ul style="list-style-type: none"> - Schuur heeft elektra. - Tuinberging elektra.
1.9	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot? → Kwaaitaal- of Mantavloeren	Nee
1.10	Is de woning geïsoleerd?	<p>Begane grondvloer: nee.</p> <p>Spouw: ja.</p> <p>Dak: ja.</p> <p>Dubbel glas: ja.</p>

1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energielabel: D, geldig tot: 31 oktober 2033.
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Nee
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?	2004
1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	Niet bekend
1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	2021, door een professioneel schildersbedrijf (Marcel Kooy).
1.16	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	Ja, in het washok.
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?	Jaarlijks

2. Technische installaties

2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Middels c.v.-ketel en houtkachel
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Nefit trendline HRC30/CW5, bouwjaar: 2016.
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Nee
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	2022 (Spelt BV)
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?	Voldoende
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?	2001, geüpdatet in de periode 2016/2019.
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2016: Vaatwasser Siemens. 2019: - Geïntegreerde koelkast Siemens. - Combioven/-magnetron Siemens. - Wandschouwkap Siemens. - Free inductieplaat Siemens.
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	2003
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 C, nummer 1678 Perceeloppervlakte 825 m ²
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	- 1 gezamenlijk - 1 eigendom
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee
4.5	Wat is de ligging van de achtertuin?	Op het zuidwesten.
4.6	Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?	Diepte: circa 21 meter. Breedte: circa 14 meter.

5. Milieu		
5.1	<p>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 www.rijksoverheid.nl)</i></p>	Voor zover wij weten niet, het is echter niet uitgesloten en de 'asbest mogelijk-clausule' wordt opgenomen in de koopovereenkomst ter bescherming van verkopers.
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?	Een stel
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.	Het geluid van het onderstation Liander gaat afnemen na de nieuwbouw/uitbouw. Onderaan de informatielijst (zie bij punt 9.5) staan 2 links met informatie over dit plan.
6.4	Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend welke voor koper wetenswaardig zijn?	Ja, uitbreiding onderstation Liander vanaf 2024. Onderaan de informatielijst (zie bij punt 9.5) staan 2 links met informatie over dit plan.
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)? Zo ja, welke?	Zie akte van levering (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
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?	€ 560.000,--
8.2	Wat is de waardepeildatum?	1 januari 2022
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 514,14
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 288,--

9. Overig

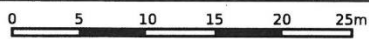
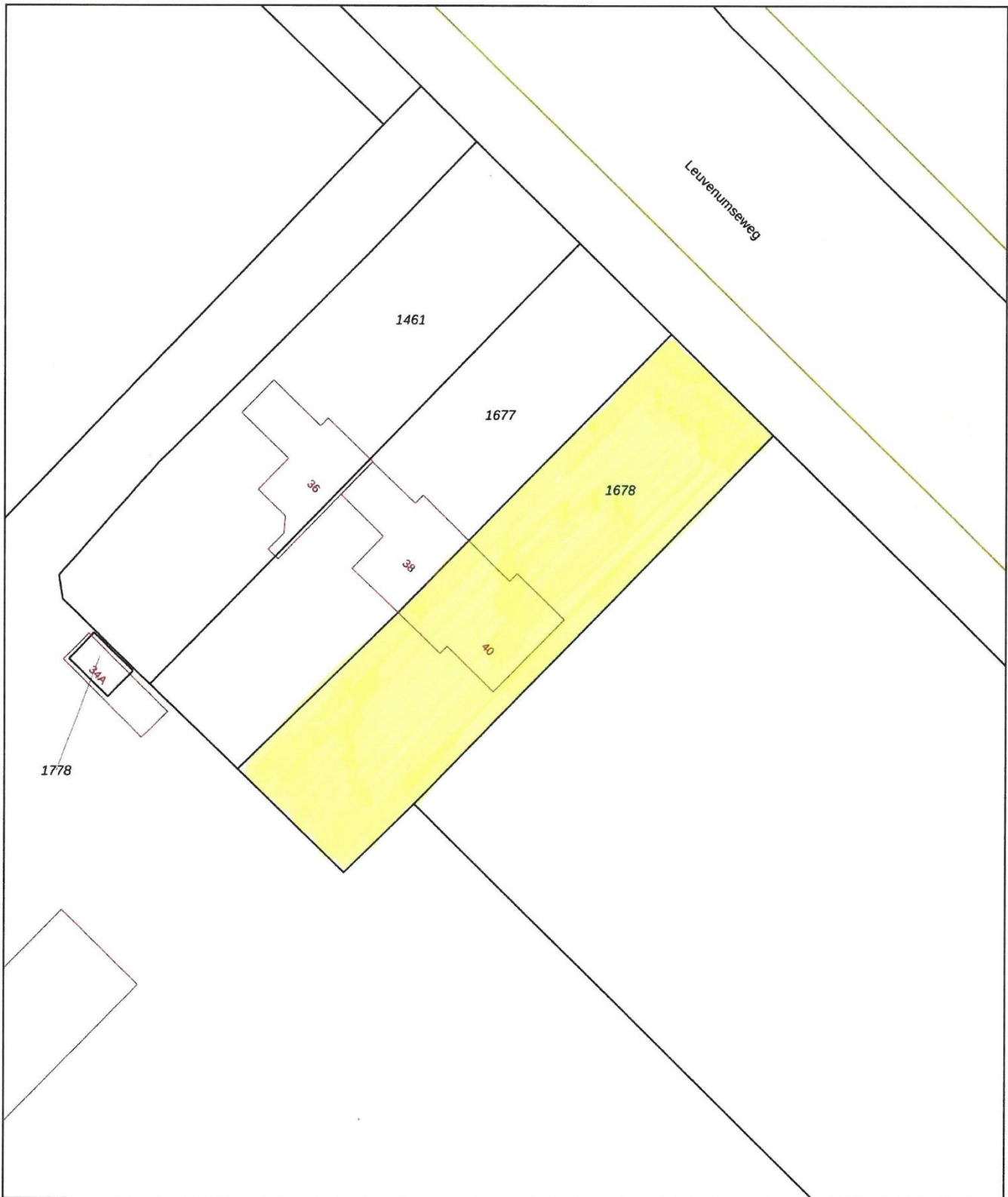
9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Niet bekend
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	In het washok
9.3	Zijn er bepaalde zaken in uw woning gehuurd of geleast?	Nee

<p>9.4 Zijn er buitenkranen aanwezig? Zo ja, waar zijn deze (bij vorst) af te tappen?</p>	<p>Ja, aan de zijkant van huis.</p>
<p>9.5 Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?</p>	<p>In verband met afwikkeling erfenis zou het fijn zijn als de betreffende notaris (Hoge van Gerven Notarissen, Sint Canisiussingel 26 in Nijmegen) wordt gekozen. Uiteraard kunnen we dit toelichten.</p> <p>Het object is oorspronkelijk gebouwd in 1962 en in de overeenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen waarin wordt opgenomen dat koper 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.</p> <p>Ook wordt de 'asbest mogelijk-clausule' opgenomen in de koopovereenkomst ter bescherming van verkoper(s).</p> <p>Verder wordt de niet-zelfbewoningsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Verkoper is geen bewoner van het object geweest en kan derhalve niet instaan voor eventuele gebreken, die bekend zouden zijn als verkoper er wel gewoond zou hebben.</p>

Onderstaande links betreffen informatie over de ontwikkelingen van Liander:

https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.0243.BP00286-0002/t_NL.IMRO.0243.BP00286-0002.pdf


<https://www.harderwijkercourant.nl/lokaal/natuur-en-milieu/917976/kap-van-100-bomen-aan-leuvenumseweg-nodig-voor-uitbreiding-el>



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Harderwijk
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1678
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 oktober 2023
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.