



Mozartdreef 27 te Harderwijk

Vraagprijs € 547.500,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Mozartdreef 27 te Harderwijk

Vraagprijs € 547.500,- k.k.

Aangeboden wordt de perfecte wooncombinatie van kwaliteit, ruimte, functionaliteit en energiezuinigheid! Deze riante 2-onder-1-kapwoning met dubbele carport, berging en tuinhuis is een heerlijkheid.

De kwaliteit is terug te vinden in het feit dat het pand volledig thermisch is geïsoleerd, merendeels is voorzien van HR++ glas en kunststof kozijnen. Ook beschikt de woning over 21 zonnepanelen en een energielabel A. De aanwezigheid van vloerverwarming op de begane grond, de sfeervolle gashaard en de strakke keuken uit 2020 met allerhande inbouwapparatuur maken het geheel beneden eigenlijk perfect.

De grote raampartijen samen met de schuifpui halen veel daglicht binnen. Ideaal is de binnendoor via de bijkeuken naar de berging voorzien van bergruimte, wasruimte en een loopdeur naar de dubbele carport aan de voorzijde van de woning. In de hal de meterkast en het toilet (wandcloset) voorzien van fonteintje.

Op de 1e verdieping zijn 3 riante slaapkamers, een bergkast en een luxe badkamer (2020) met inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en 2e toilet (met afstandsbediening) gesitueerd. De 2e verdieping beschikt over een dakkapel. Hierdoor is er een ruime 4e slaapkamer ontstaan met een optie om hier een extra badkamer te realiseren. Het dakterras (13 m²) is straatgericht en licht op het westen. De ruimtes aan de schuine kanten lenen zich perfect als bergruimte. Zowel de voor/- als achtertuin zijn onderhoudsvrij. Gezellig is het tuinhuis gelegen aan de achterkant van het perceel. Dan de cijfers: het woonoppervlak bedraagt 149 m² en het perceel meet een oppervlakte van 283 m². De inhoud van de woning is 526 m³ en de gebouwgebonden buitenruimte 49 m². Het bouwjaar van de woning is 1995.

Verder is deze woning gelegen in een rustige straat in de aantrekkelijke woonwijk Drielanden vlakbij het 'Muziepark', het winkelcentrum, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen.

Kom je deze heerlijke woning bezichtigen? Eén van onze makelaars leidt je graag rond!

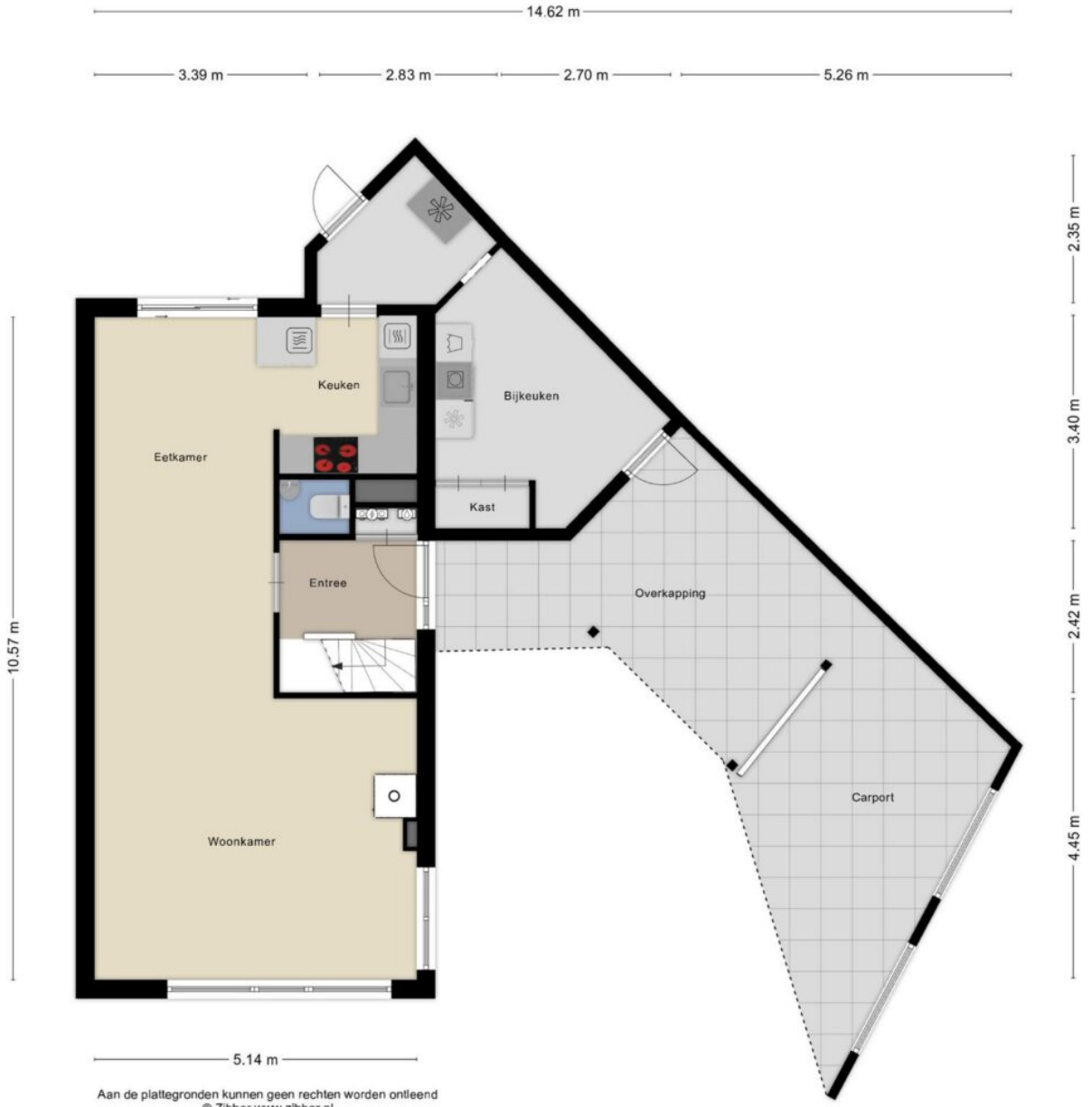
INDELING

Begane grond: Hal, meterkast, toilet, woonkamer met open keuken, bijkeuken, wasruimte/berging, dubbele carport.

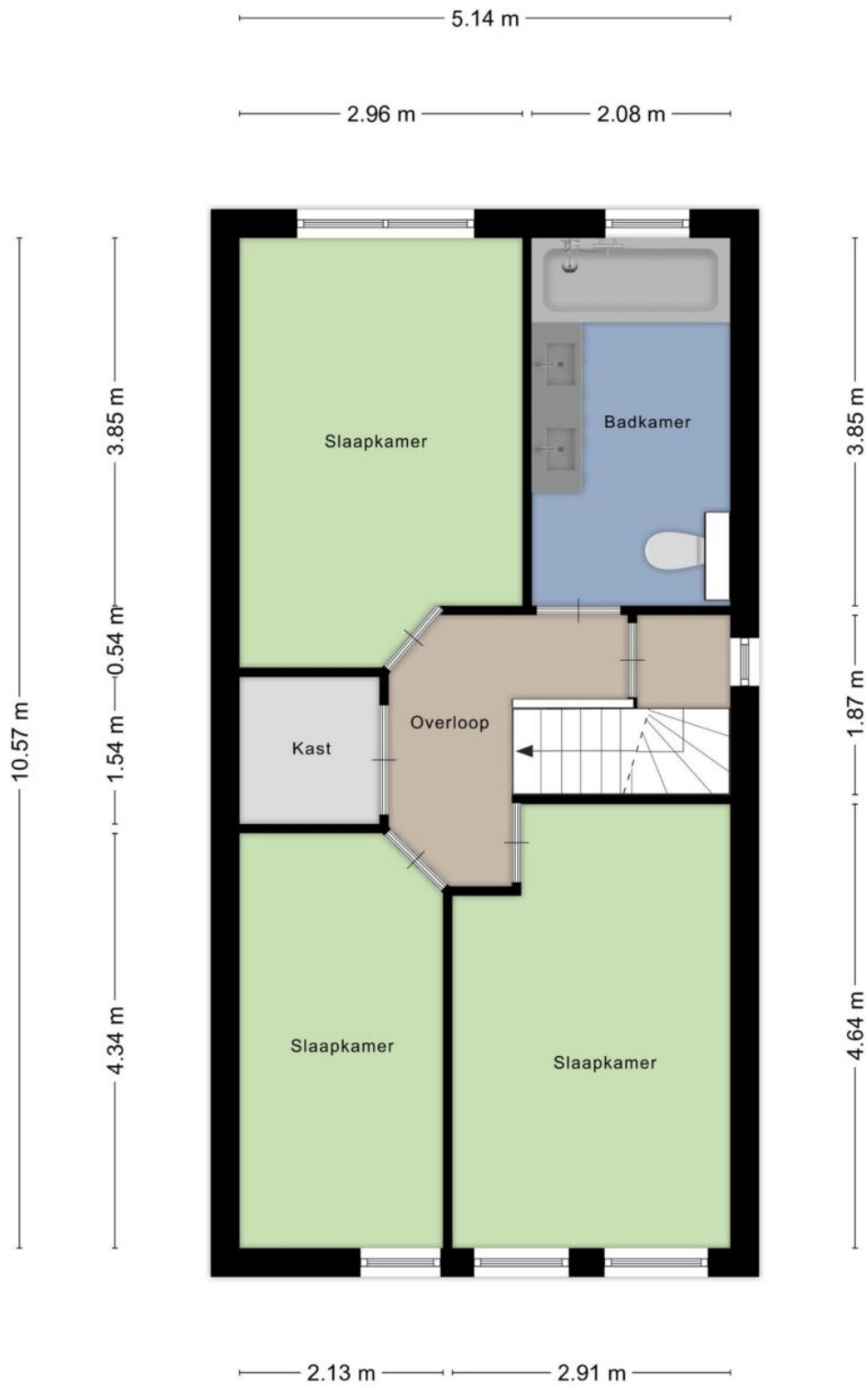
1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer, bergkast.

2e Verdieping: 4e slaapkamer, berging, dakterras.

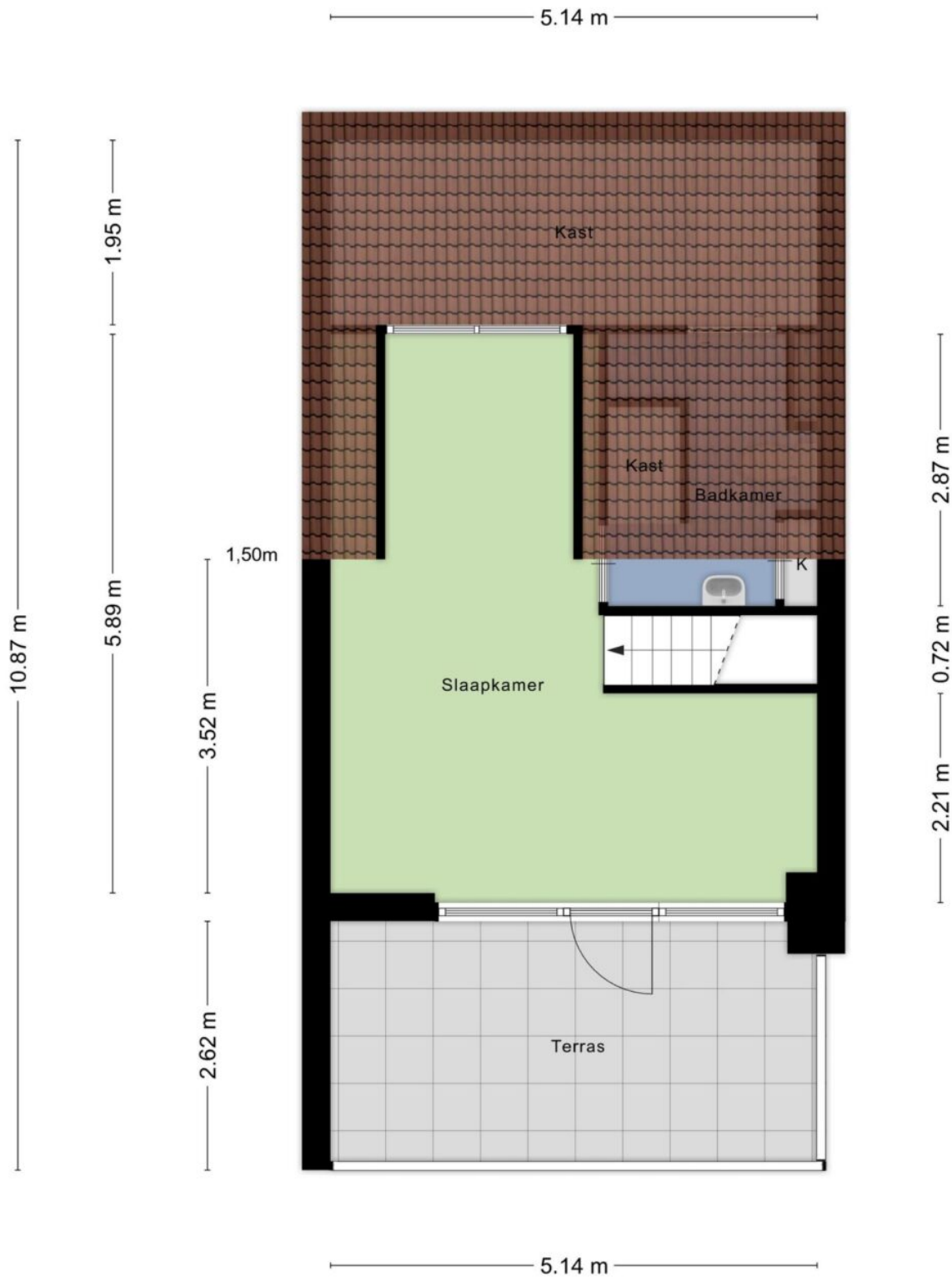
Aanvaarding: in overleg.



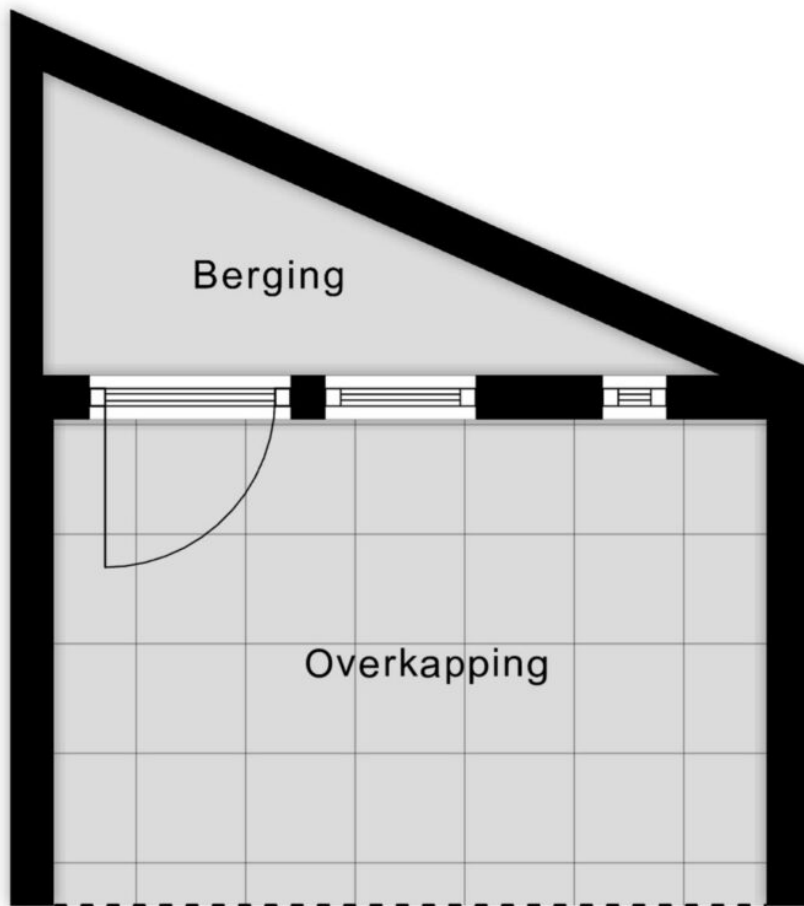
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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: Mozartdreef 27 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 | | | | Incl. 9 meter hoge mast |
| Voet droogmolen | X | | | | Incl. droogmolen |
| 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 | | | | 21 stuks |
| C.V.-ketel met toebehoren | X | | | | |
| (Klok)thermostaat | X | | | | |
| <p>Nadere informatie</p> <p>Blijft achter:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In de slaapkamer hang/-legkast. - In de naaikamer hang/-legkast. - In de studeerkamer 1 hoge kast. - Op zolder de 2 kasten met 4 schuifdeuren. - In de bijkeuken de zwarte kast. <p>Ter overname:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De eettafel. | | | | | |

| 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 | | Miele |
| - 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: Mozartdreef 27 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. |
| 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. |
| 1.4 | Wat is het bouwjaar van de woning? | 1995 |
| 1.5 | Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen? | 1995 |
| 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 met bitumen dakbedekking. |
| 1.8 | Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie? | Water, riool en Elektra Geïsoleerd |
| 1.9 | Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot? → Kwaaitaal- of Mantavloeren | Nee. |
| 1.10 | Is de woning geïsoleerd? | Begane grondvloer: ja Spouw: ja Dak: ja Dubbel glas: HR ++ |
| 1.11 | Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning? | Energielabel: A Geldig tot: 08-08-2033 |
| 1.12 | Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'? | Nee, op zolder net 2 ramen vervangen. |
| 1.13 | Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken? | Dakkapel 8 jaar geleden. |

| | | |
|------|--|--|
| 1.15 | Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder? | Niet van toepassing (kunststof) Op zolder 2023. |
| 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? | Niet van toepassing (gaskachel). |

2. Technische installaties

| | | |
|------|--|---|
| 2.1 | Hoe wordt de woning verwarmd? | Middels Cv-ketel met vloerverwarming. |
| 2.2 | Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel? | Merk: Remeha Tzerra Plus M 39c CW5 Bouwjaar: 2014 |
| 2.3 | Is er een onderhoudscontract afgesloten? | Nee. |
| 2.4 | Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt? | 13-06-2023 |
| 2.5 | Hoe is de warm watervoorziening geregeld? | Middels Cv-ketel en Quooker in de keuken. |
| 2.6 | Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten? | Ja in de keuken, toilet en badkamer. Gereinigd op 09-06-2021 |
| 2.7 | Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie? | 11 groepen. |
| 2.8 | Is er een speciale groep voor elektrisch koken aanwezig? | Ja, 2 stuks. |
| 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? | 2020 |
| 3.2 | Hoe oud is de keukenapparatuur? | 2020 |
| 3.3 | Wanneer is de badkamer geplaatst? | 2020 en 2015 |
| 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 I, nummer 4518 Perceeloppervlakte 283 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. |
| 4.4 | Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke? | Nee. |
| 4.5 | Wat is de ligging van de achtertuin? | Op het oosten. |

| 5. Milieu | | |
|-----------|---|------|
| 5.1 | Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast? Zo ja, waar? <i>(vanaf 2024 worden de regels voor het hebben van asbest in woningen verscherpt. Kijk voor meer informatie op www.rijksoverheid.nl)</i> | Nee. |
| 5.2 | Zit er nog een olietank in de grond of is er in het verleden een olietank verwijderd of buiten gebruik gesteld? Zo ja, is hier een certificaat van (K.I.W.A.)? | 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 burenen? | Gezin met 2 kinderen aan beide kanten. |
| 6.2 | Hebben uw directe burenen, 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, op eigen terrein en openbaar parkeren. |
| 6.6 | Is er een parkeervergunning vereist? Zo ja, wat zijn hier de kosten van? | 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? | 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. | Nee. |
| 7.5 | Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op de onroerende zaak? | Nee. |

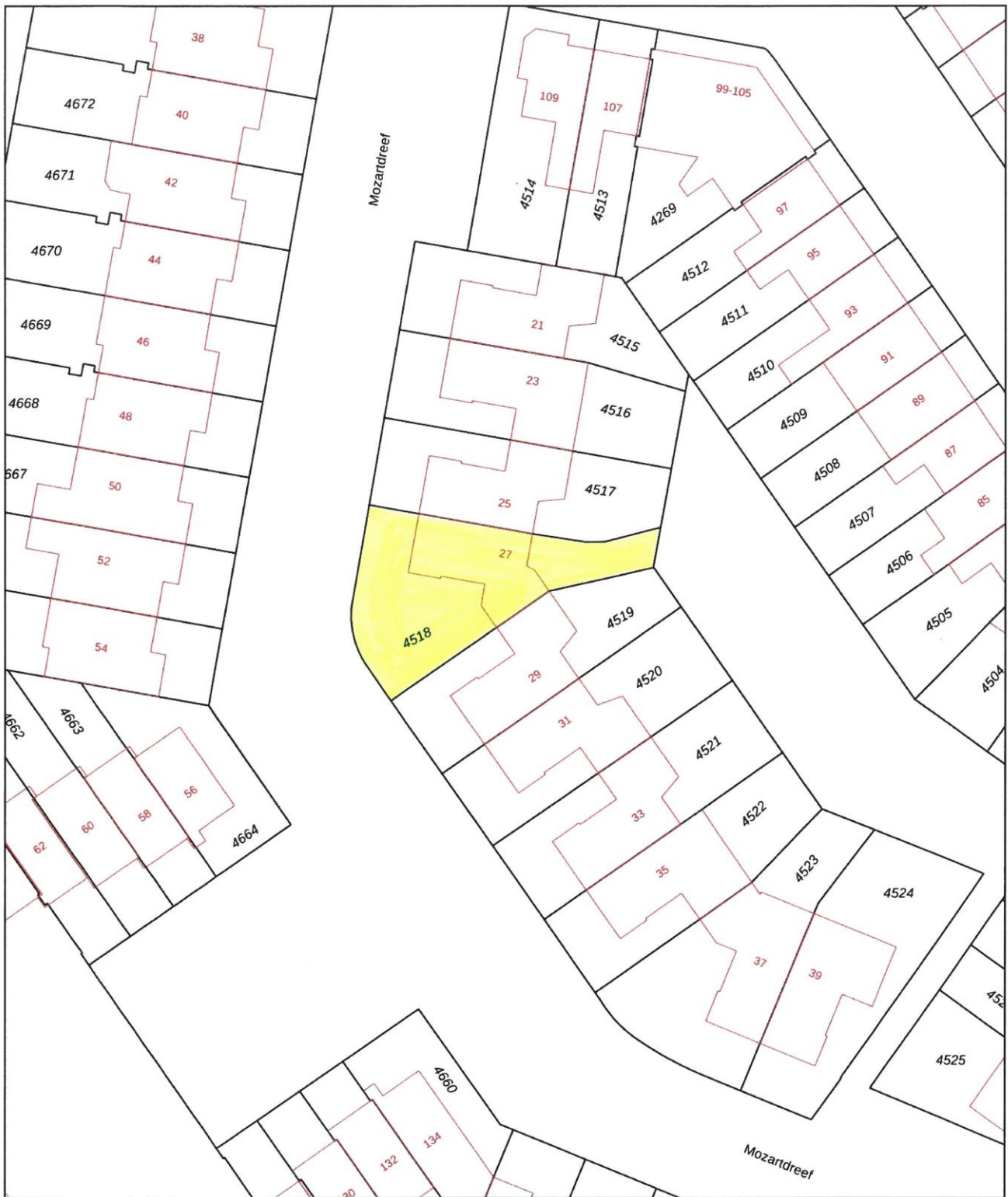
| | | |
|-----|--|------|
| 7.6 | Is er gebouwd of verbouwd zonder de vereiste vergunning en/of melding? | Nee. |
| 7.7 | Voldoet de onroerende zaak aan de eisen van de nutsbedrijven/brandweer? | Ja. |
| 7.8 | Zijn er aanschrijvingen en/of herstellingen voorgeschreven door overheid of nutsbedrijven? | Nee. |

8. Financiële zaken

| | | |
|-----|---|-------------|
| 8.1 | Wat is de W.O.Z.-waarde? | € 531.000,- |
| 8.2 | Wat is de waardepeildatum? | 01-01-2022 |
| 8.3 | Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis? | € 487,51 |
| 8.4 | Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)? | € 198,84 |

9. Overig

| | | |
|-----|---|--------------------------------|
| 9.1 | Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur | Nee. |
| 9.2 | Waar zit de wasmachineaansluiting? | In de berging. |
| 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, afsluiten in de meterkast. |
| 9.5 | Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn? | Nee. |



| | | |
|---|--|--|
| <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 25</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Harderwijk</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 4518</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> | <p>kadaster</p>  |
|---|--|--|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 november 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.