



Oldenallerhout 124 te Harderwijk

Vraagprijs € 325.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Oldenallerhout 124 te Harderwijk

Vraagprijs € 325.000,- k.k.

Aangeboden wordt dit instapklare 3-kamerappartement met terras op het zuiden, privé-berging en een eigen parkeerplaats op het binnenterrein van het complex.

Dit goed onderhouden appartement is voorzien van een goede basis en mooie ruimtes. Ook is er aan comfort gedacht en beschikt het gehele appartement over vloerverwarming en is het drempelloos. De strakke laminaatvloer is door het gehele appartement doorgelegd. Door de grote raampartijen komt er veel licht binnen. De L-vormige open keuken beschikt over allerhande inbouwapparatuur en is netjes.

Het toilet beschikt over een fonteintje en is in dezelfde stijl als de badkamer uitgevoerd (2015). De luxe badkamer is voorzien van een riante inloopdouche en een wastafelmeubel. Verder een master bedroom en een 2e slaapkamer die eventueel ingericht kan worden als werkkamer. Ideaal zijn de 2 bergkasten in de hal met ruimte voor de wasmachine, droger en overige opbergruimte. Een heerlijkheid is de privé-buitenplaats (7 m²) gelegen op het zuiden.

De ligging in de populaire woonwijk Drielanden is perfect! Het appartement heeft een rustige ligging, maar toch is het winkelcentrum op loopafstand.

Verder is de Vereniging van Eigenaren gezond en zijn de stukken hiervan inzichtelijk. De maandelijkse bijdrage is € 158,-. Dan de cijfers: het woonoppervlakte meet 82 m² en een gebouwgebonden buitenruimte van 7 m². Een mooi gegeven is de externe bergruimte (6 m²) met elektra op de begane grond en de eigen parkeerplaats op het binnenterrein van het complex. Het appartement wordt verwarmd middels een Remeha c.v.-ketel (2018), beschikt over een energielabel C en is volledig geïsoleerd.

Aansprekende punten:

- Lift aanwezig in het complex;
- Eigen privé-parkeerplaats op het binnenterrein;
- Geheel voorzien van vloerverwarming;
- Berging op de begane grond voorzien van elektriciteit;
- Zonnige privé-buitenplaats.

INDELING

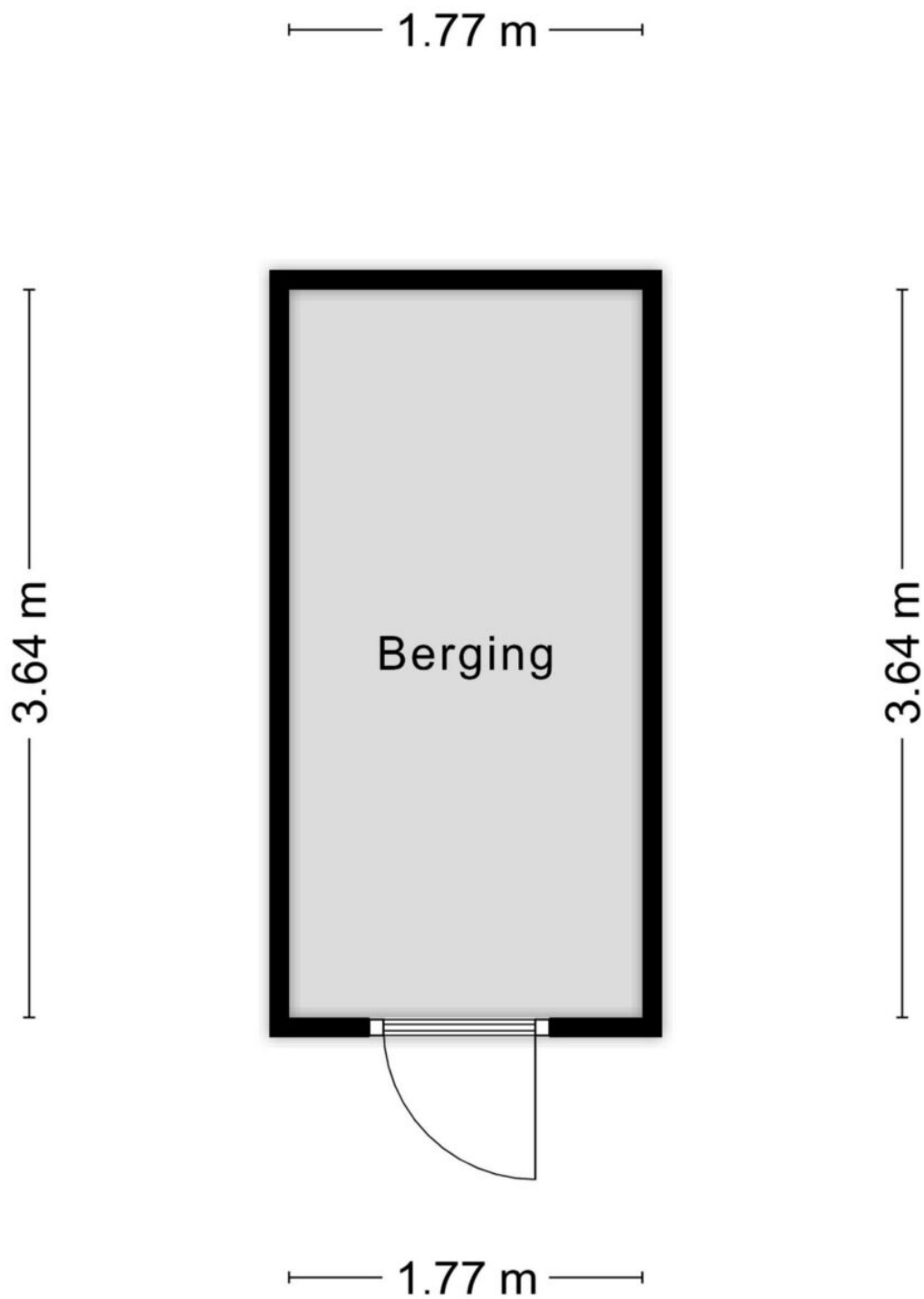
Begane grond: Entree, trappenhuis, lift, berging.

2e Verdieping: Entree, meterkast, toilet, 2 bergkasten, woonkamer met open keuken, badkamer, 2 slaapkamers, terras.

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



























Lijst van zaken behorend bij: Oldenallerhout 124 te Harderwijk

| Zaken | blijft achter | gaat mee | over te nemen | n.v.t. | verdere informatie |
|--|---------------|----------|---------------|--------|------------------------------------|
| Tuinaanleg / bestrating / beplanting | | X | | | Balkonrelingbakken blijven achter. |
| Buitenverlichting | | | | X | |
| Berging / los tuinhuisje | | | | X | |
| Vlaggenmasthouder | | | | X | |
| Voet droogmolen | | | | X | |
| Antenne / schotel | | | | X | |
| Brievenbus | | | | X | Inpandig |
| (Voordeur)bel | | | | X | |
| Veiligheidssloten | | | | X | |
| Alarminstallatie | | | | X | |
| Rookmelders | X | | | | |
| Rolluiken / zonwering buiten | | | | X | |
| Zonwering binnen (luxaflex / lamellen) | | | X | | Plissé |
| Gordijnrails | | | X | | |
| Gordijnen | | | X | | |
| Vitrages | | | | X | |
| Rolgordijnen | | | | X | |
| Horren / hordeuren | | | | X | |
| Vloerbedekking | | | | X | |
| Parketvloer / laminaatvloer / plavuizen | X | | | | |
| Warm watervoorziening | | | | X | |
| Zonnepanelen | | | | X | |
| C.V.-ketel met toebehoren | X | | | | |
| (Klok)thermostaat | X | | | | |
| Nadere informatie | | | | | |
| Steigerhouten bank op balkon ter overname. | | | | | |

| Zaken | blijft achter | gaat mee | over te nemen | n.v.t. | verdere informatie |
|---|---------------|----------|---------------|--------|--|
| Open haard met toebehoren | | | | X | |
| Losse kachels (hout / gas) | | | | X | |
| Keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting | X | | | | Lampje aan plafond in keuken gaat mee |
| 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 | | | In hoek in de keuken blijft achter, rest gaat mee. |
| Badkameraccessoires (spiegel, kranen, etc.) | X | | | | Inclusief planken |
| Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, etc.) | X | | | | Inclusief planken |
| Sauna met toebehoren | | | | X | |
| Nadere informatie | | | | | |

Informatielijst behorende bij: Oldenallerhout 124 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 het appartement? | 2004 |
| 1.5 | Wat is de bouwaard van het pand? | Vloeren: beton. Buitengevels: steen. Dak: bitumineuze dakbedekking. |
| 1.6 | Wat is de bouwaard van de bijgebouwen? | Inpandige berging, beton. |
| 1.7 | Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie? | Elektra |
| 1.8 | Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot? → Kwaaitaal- of Mantavloeren | Nee |
| 1.9 | Is het pand geïsoleerd? | Begane grondvloer: ja. Spouw: ja. Dak: ja. Dubbel glas: ja. |
| 1.10 | Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning? | Energielabel C, geldig tot 26 oktober 2026. |
| 1.11 | Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'? | Nee |
| 1.12 | Hoe oud is de dakbedekking van de platte daken? | 2004 |
| 1.13 | Hoe oud zijn de dakgoten? | 2004 |

| | | |
|------|--|--|
| 1.14 | Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder? | In 2023 zijn de kozijnen en entree van het gebouw professioneel geschilderd. |
| 1.15 | Is er een kruipluik aanwezig? | Nee |
| 1.16 | Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard aanwezig? | Nee |

2. Technische installaties

| | | |
|------|--|--|
| 2.1 | Hoe wordt de woning verwarmd? | Middels c.v.-ketel en vloerverwarming gehele verdieping. |
| 2.2 | Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel? | Merk: Remeha Tzerra H.R. Bouwjaar: 2018 |
| 2.3 | Is er een onderhoudscontract afgesloten? | Ja |
| 2.4 | Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt? | 2020 |
| 2.5 | Hoe is de warm watervoorziening geregeld? | Middels c.v.-ketel |
| 2.6 | Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten? | Ja, in de badkamer, toilet en keuken. |
| 2.7 | Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie? | 6 groepen |
| 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? | Onbekend |
|-----|---------------------------------|----------|

| | | |
|-----|--|----------|
| 3.2 | Hoe oud is de keukenapparatuur? | Onbekend |
| 3.3 | Wanneer is de badkamer geplaatst? | 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? | Gemeente Harderwijk Sectie I 5351, nummer A14 en A41 |
| 4.2 | Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen? | Ja |
| 4.3 | Van wie zijn de erfafscheidingen? | Niet van toepassing |
| 4.4 | Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke? | Nee |
| 4.5 | Wat is de ligging van het balkon? | Zuiden |
| 4.6 | Wat is de breedte en diepte van het balkon? | Circa 4,00 m. x 1,80 m. |

| 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 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? | 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 bureu? | Links en rechts van ons een samenwonend/getrouwd 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. | 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? | Privé-parkeerplaats op het binnenterrein. Openbaar ook voldoende parkeerplaatsen. |
| 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 |
| 7.2 | Is er voor de verkoop toestemming of goedkeuring vereist van derden? → Gemeente, curator, erfverpachter, parkeigenaar, Vereniging van Eigenaren. | Ja, door de Vereniging Van Eigenaren. |
| 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 |

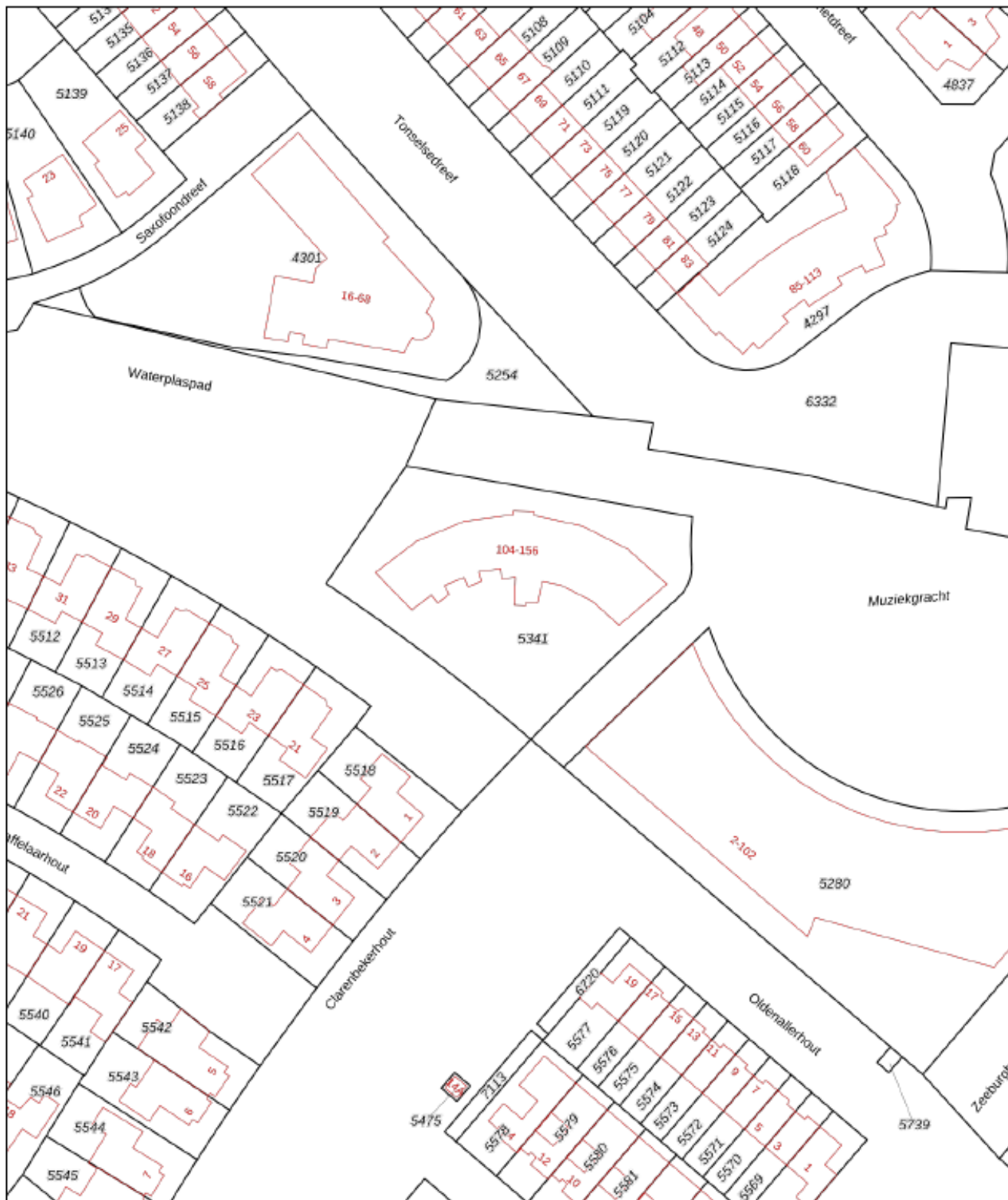
| | | |
|-----|--|---------------------|
| 7.8 | Zijn er aanschrijvingen en/of herstellingen voorgeschreven door overheid of nutsbedrijven? | Niet van toepassing |
|-----|--|---------------------|


| 8. Financiële zaken | | |
|---------------------|---|----------------|
| 8.1 | Wat is de W.O.Z.-waarde? | € 286.000,-- |
| 8.2 | Wat is de waardepeildatum? | 1 januari 2022 |
| 8.3 | Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis? | € 262,58 |
| 8.4 | Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)? | € 149,-- |

| 9. Appartementsrecht | | |
|----------------------|--|---|
| 9.1 | Wat is de maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren? | € 158,-- |
| 9.2 | Is bij deze bijdrage glasbewassing inbegrepen? | Ja |
| 9.3 | Zijn alle verschuldigde bedragen betaald? | Ja |
| 9.4 | Hoe beoordeelt u de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren? | Gezond |
| 9.5 | Zijn de financiële stukken (jaarverslag/begroting) ter inzage? | Ja |
| 9.6 | Heeft de Vereniging van Eigenaren in de toekomst belangrijke uitgaven? Is hiervoor gereserveerd? | Ja |
| 9.7 | Is er door de Vereniging van Eigenaren een collectieve opstalverzekering afgesloten? | Ja |
| 9.8 | Dient de Vereniging van Eigenaren toestemming te geven bij doorverkoop? | Nee, de nieuwe eigenaar dient een eenmalige bijdrage van € 125,-- te voldoen aan de Vereniging van Eigenaren. |
| 9.9 | Is er iets geregeld met betrekking tot het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten? (Doen de bewoners dit zelf of is dit uitbesteed?) | Ja, dit is uitbesteed aan een extern bedrijf. |

| | | |
|------|---|-----|
| 9.10 | Is er een huishoudelijk reglement aanwezig? | Ja |
| 9.11 | Zijn de akte van splitsing en het bijbehorende modelreglement ter inzage? | Ja. |

| 10. Overig | | |
|------------|---|-------------------------------------|
| 10.1 | Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur | Nee |
| 10.2 | Waar zit de wasmachineaansluiting? | In de inpandige berging in de gang. |
| 10.3 | Zijn er bepaalde zaken in uw woning gehuurd of geleast? | Nee |
| 10.4 | Zijn er buitenkranen aanwezig? | Nee |
| 10.5 | Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn? | Nee |



| | | |
|---|---|--|
| <p>12345 Perceelnummer</p> <p>z Huiznummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Harderwijk</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 5341</p> | <p>kadaster</p>  |
|---|---|--|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 september 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 databankrecht.

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.