



## Oldenallerhout 94 te Harderwijk

Vraagprijs € 450.000,- 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**



# Oldenallerhout 94 te Harderwijk

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

\* Open Huis op vrijdag 3 mei 2024, van 16.00 tot 17.30 uur. Binnen kijken zonder afspraak. \*

Bijzonder ruim en licht 4-kamerappartement, perfect gelegen vlakbij het winkelcentrum en het medisch centrum Drielanden.

Dit is dé combinatie van comfort, ruimte, sfeer en een goede ligging. Een component van het comfort is de aanwezigheid van een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeerkelder en een berging (8 m<sup>2</sup>) op de begane grond.

Hetgeen dat opvalt is de uiterst sfeervolle indeling. Een grote woonkamer met eetgedeelte en een in lichte tinten uitgevoerde open keuken. De situatie van de raampartijen zijn zodanig dat er een goede lichtinval is ontstaan en er prachtig uitzicht is over het park. Bovendien is de aanwezigheid van 3 slaapkamers uniek!

Een appartement met 2 gezichten. Vanaf het zongerichte terras kun je heerlijk genieten van de zon en vanuit de noordgerichte open keuken met inbouwapparatuur is er een prachtig uitzicht over de wijk. De eveneens in lichte tinten uitgevoerde badkamer is voorzien van een inloopdouche, zitbad met in-/uitstapdeur, 2e toilet, dubbele wastafel en vloerverwarming.

Naast comfort is er gedacht aan praktische zaken zoals een berg- en wasmachineruimte, videofoon, airco, zonwering en liftinstallatie. Natuurlijk is het appartement voorzien van centrale verwarming en is de woonruimte volledig thermisch geïsoleerd. Het appartement is gebouwd in 2004 en heeft een energielabel C. Het woonoppervlak bedraagt 127 m<sup>2</sup> en het terras heeft een oppervlak van maar liefst 12 m<sup>2</sup>. De maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren bedraagt circa € 232,- per maand.

Kom het geheel gerust bezichtigen, wij verwelkomen u graag!

## INDELING

Souterrain: Eigen parkeerplaats, privé-berging.

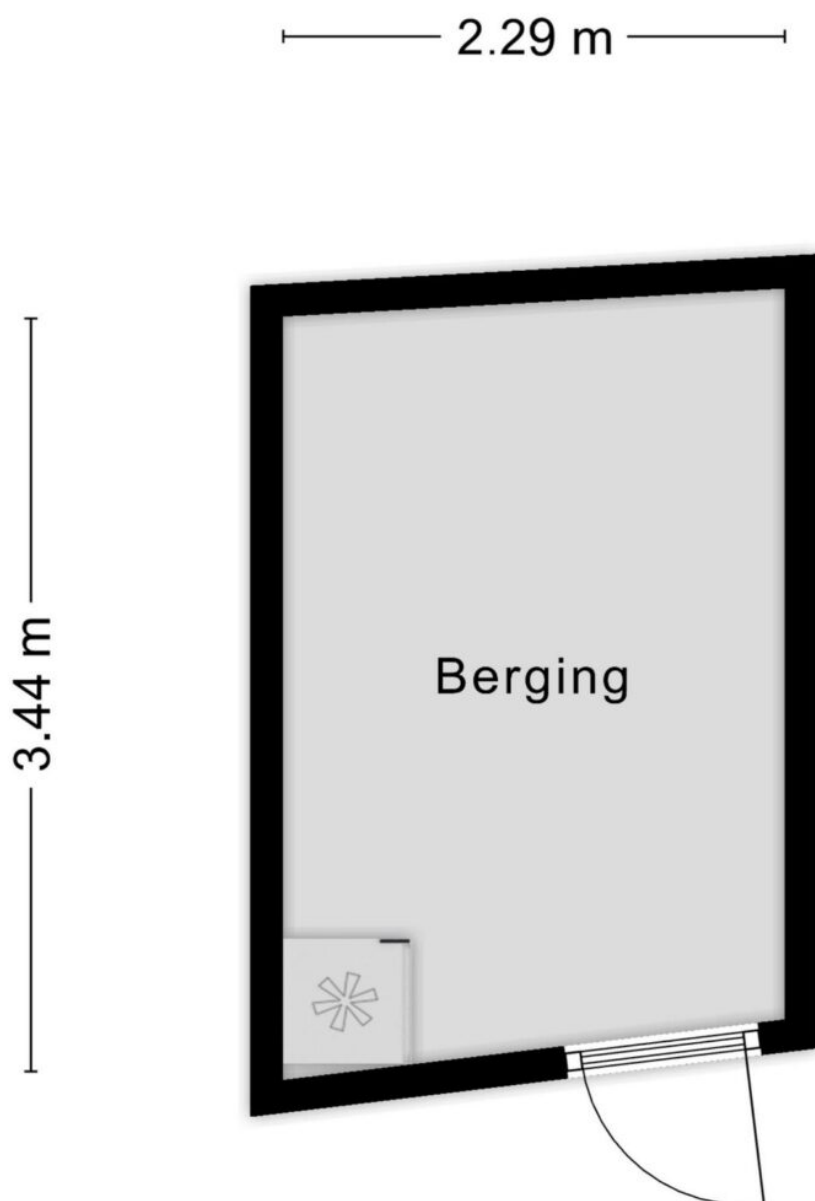
Begane grond: Centrale entree, het trappenhuis, de liftinstallatie.

3e Verdieping: Entree, meterkast, bijkeuken/berging, toilet, badkamer, 3 slaapkamers, woonkamer met eetgedeelte en balkon, open keuken.

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](http://www.zibber.nl)



































## Lijst van zaken behorend bij: Oldenallerhout 94 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				
Warm watervoorziening	X				
Zonnepanelen				X	
C.V.-ketel met toebehoren	X				
(Klok)thermostaat	X				
Nadere informatie - Spullen die verkoper niet meeneemt, kunnen in overleg achterblijven of overgenomen worden. De rest gaat mee.					

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Open haard met toebehoren				X	
Airco	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: Oldenallerhout 94 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: stenen. Dak: bitumineuze dakbedekking met ballast.
1.6	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?
	Berging is inpandig.
1.7	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?
	Berging is voorzien van elektriciteit.
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: 8 juni 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?	2020, uitgevoerd door een professionele schilder.
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 met radiatoren en vloerverwarming in de badkamer.
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Remeha. Bouwjaar: 2010.
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Ja
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	2023
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, het toilet en de keuken.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	Voldoende
2.8	Is er een speciale groep voor elektrisch koken aanwezig?	Ja, voor de inductiekookplaat.
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?	2004
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2004

3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	2004
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, nummer 5352-A38
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Vereniging van Eigenaren
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee
4.5	Wat is de ligging van het balkon?	Op het zuidwesten
4.6	Wat is de breedte en diepte van het balkon?	Circa 7,03 meter x 1,80 meter (loopt toe)

#### 5. Milieu

5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast?	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?	Een echtpaar
6.2	Hebben uw directe bureu, 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)? Zo ja, welke?	Het eigendomsbewijs en de splitsingsakte zijn ter inzage bij de makelaar.
7.2	Is er voor de verkoop toestemming of goedkeuring vereist van derden? → Gemeente, curator, erfverpachter, parkeigenaar, Vereniging van Eigenaren.	Formeel van 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?	Nee



8. Financiële zaken	
8.1	Wat is de W.O.Z.-waarde? € 435.000,--
8.2	Wat is de waardepeildatum? 1 januari 2023
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis? € 399,03

9. Appartementsrecht	
9.1	Wat is de maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren? € 232,--
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? Goed
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, in 2024 vervanging beplating van de buitengevel.
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? Ja
9.9	Is er iets geregeld met betrekking tot het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten? Ja
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 bijkeuken/berging
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



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Harderwijk  
Sectie I  
Perceel 5280

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 maart 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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. 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.