



Paardenbloemdreef 30 te Harderwijk

Vraagprijs € 1.237.500,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Paardenbloemdreef 30 te Harderwijk

Vraagprijs € 1.237.500,- k.k.

Aangeboden wordt een riante vrijstaande woning met inpandige garage, berging en veranda op een heerlijke kavel. Het is een combinatie van kwaliteit, comfort, luxe en een perfecte ligging!

Dit riante pand met gestucte gevel en zwarte kozijnen, aangevuld met zwarte kozijnen en een trasraam in warme gevelsteen geven het geheel een chique en vlot uiterlijk. De vlakke dakpannen, de stijlvolle vakwerk overstekken en de zinken hemelwaterafvoeren zijn een goede keuze van de architect geweest.

Het in 2019 gebouwde herenhuis is een schoolvoorbeeld van kwaliteit. Dit vind je terug in de gebruikte materialen als zinken hemelwaterafvoeren, hardhouten kozijnen, het strakke stucwerk, een compleet isolatiepakket en de aanwezigheid van pv panelen.

Bij het betreden van de ruime hal met markante vide weet je het; DIT IS WEL HEEL SPECIAAL. Via een dubbele 'Taats' deur betreed je de heerlijke woonkamer met open keuken. Deze keuken is echt een topper. Het kookeiland, de hoogwaardige inbouwapparatuur en haar uitstraling zal je zeker aanspreken.

In de woonkamer trekt de fraaie vloer, het strakke stucwerk en de gashaardpartij meteen je aandacht. De ruimte is bovendien lekker licht en via de openslaande deuren heb je toegang tot de grote veranda. Deze is geheel afsluitbaar middels glazen panelen en de afwerking met inbouwverlichting, gasaansluiting, zonwering en lichtkoepels is prima verzorgd. De inpandige garage is perfect daar het technisch al deels is voorbereid voor de realisatie van een slaapkamer en badkamer.

De achtertuin heeft een perfecte zonligging en is verrijkt met een besloten hoek voor een jacuzzi en een fraaie berging. Accenten als buitenverlichting en terrasinrichting verfraaien deze heerlijke tuin met diverse borders en vijverpartij. Verder is er een complete beregeningsinstallatie aanwezig in de tuin.

De verdiepingen zijn wat ruimte betreft ook erg goed toebedeeld met 4 slaapkamers en een ruime badkamer. De grote overloop toont bijzonder ruim door de grote raampartijen en de inloopkast bij de 'masterbedroom' is een fijn item. De badkamer met dubbel wastafelmeubel, ligbad, 2e toilet en inloopdouche is nagenoeg perfect.

Zoals aangegeven is het een ruim huis. Het woonoppervlak van 203 m², de overige inpandige ruimte van 29 m² en de gebouw gebonden buitenruimte van 27m² bevestigen dit. Ook is er nog een externe berging van 17 m².

Door de kavelomvang van 490 m² is een perfecte combinatie van binnen- en buitenruimte ontstaan. Magnifiek is de ligging in de wijk Drielanden. Een heerlijke woonwijk met diverse scholen, een goed winkelcentrum en sporthal. De gezellige binnenstad van Harderwijk en de snelweg A28 zijn overigens snel te bereiken.

Een opsomming van al het goede:

- Vrijstaande villa in een heerlijke woonwijk;
- Luxe uitvoering van keuken en badkamer;
- Fraaie afwerking van wanden, vloeren en plafonds;
- Smaakvolle uitvoering van de ruimten en aansprekende samenstelling van materialen;
- Een duurzaam uitgevoerde woning;
- Technisch bijzonder goed uitgevoerd met airco, beveiliging met alarminstallatie, camera's en smartglas;
- Een lekker groene tuin met veranda, borders, terrassen en een fraaie vijverpartij, voorzien van een beregeningsinstallatie;

INDELING:

Begane grond: Ruime entree met vide, meterkast, garderobekast, toilet, woonkamer met open woonkeuken, veranda en een inpandige garage.

1e Verdieping: Overloop, 2 slaapkamers (3 stuks mogelijk), waarvan één met inloopkast, badkamer.

2e Verdieping: Overloop, 2 slaapkamers, wasmachineruimte.

Aanvaarding: in overleg.

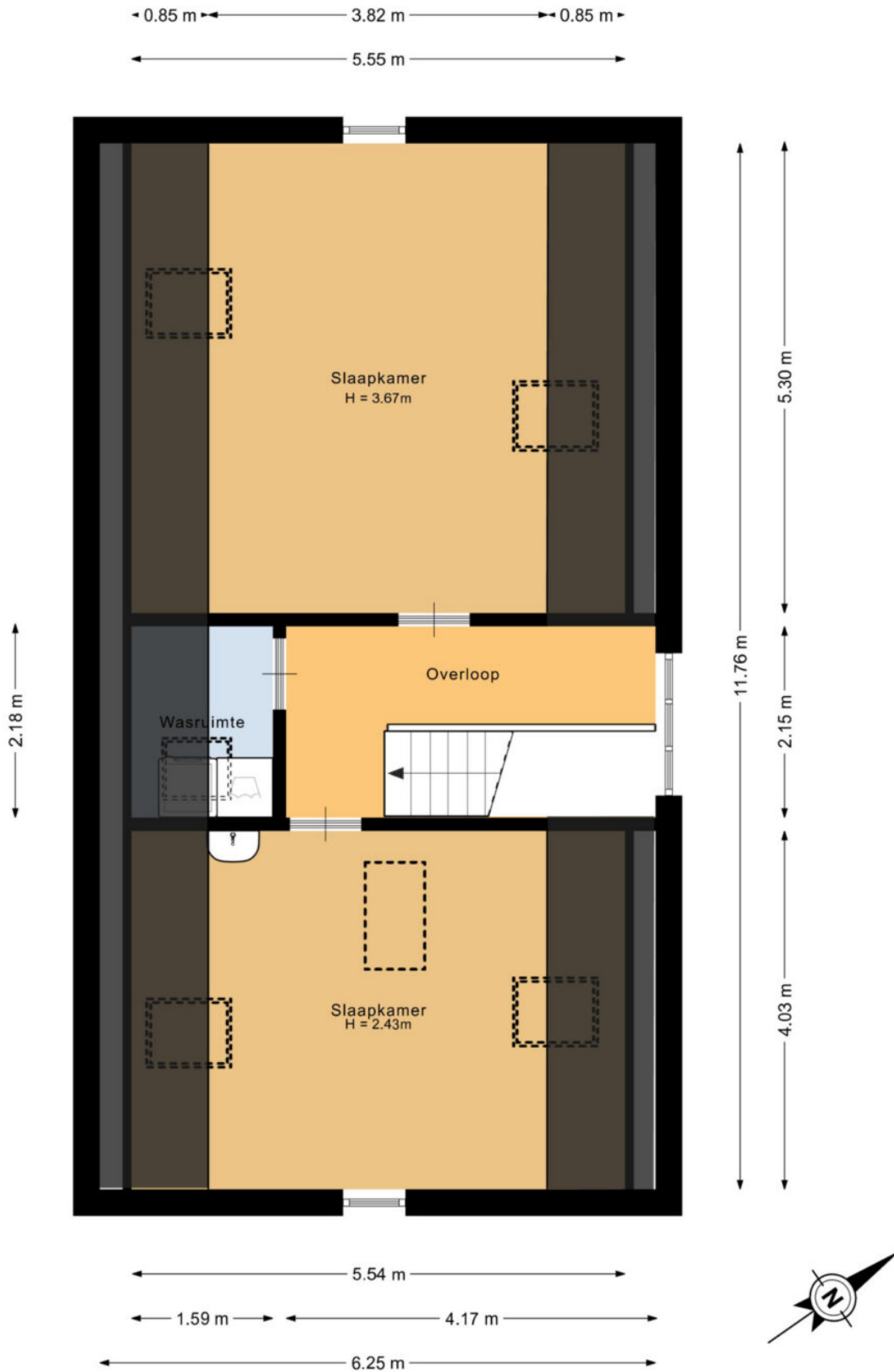


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
 Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

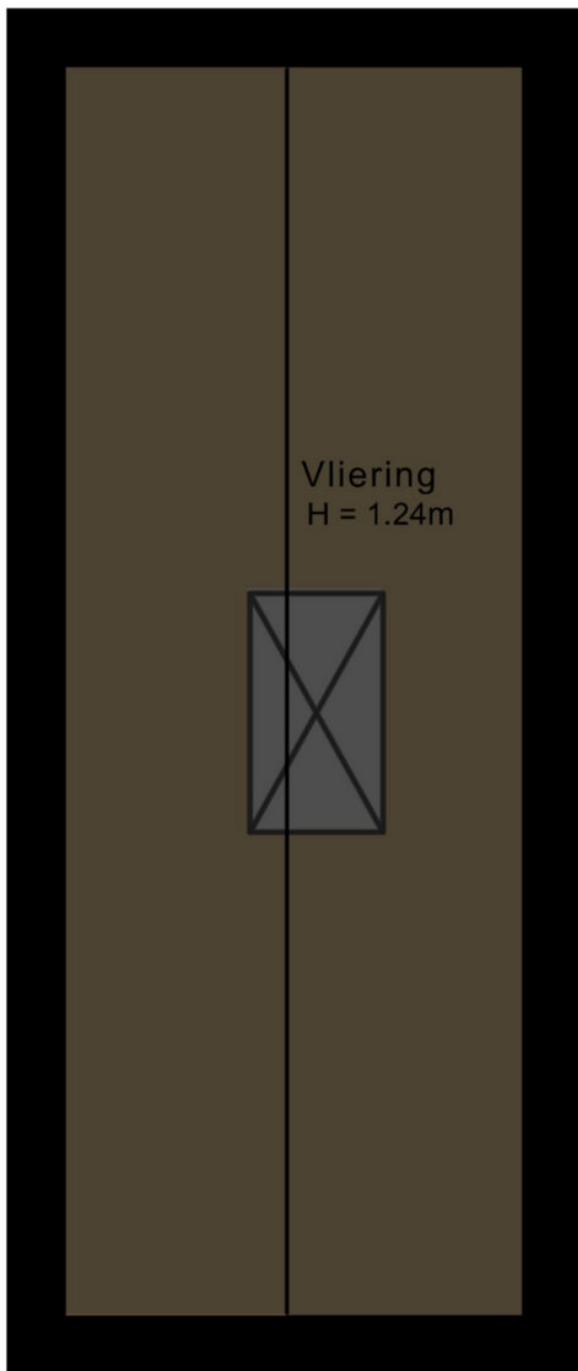


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



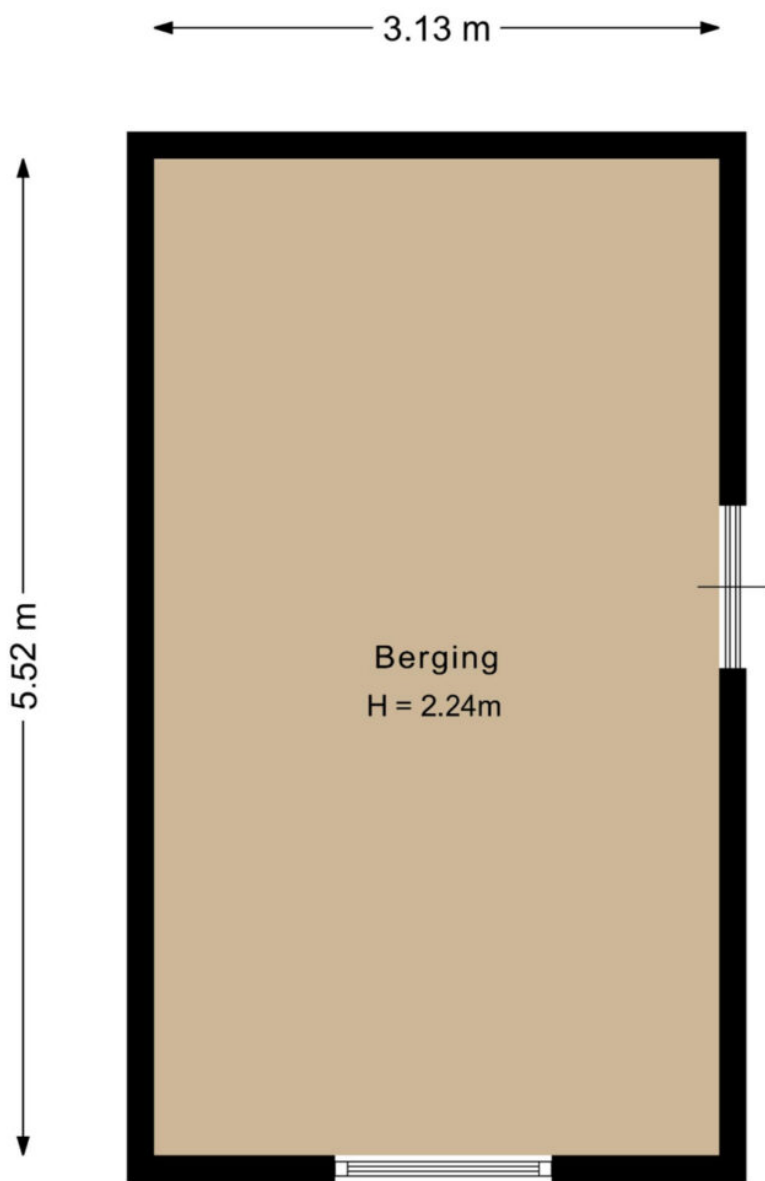
Vliering
H = 1.24m

6.32 m

2.31 m

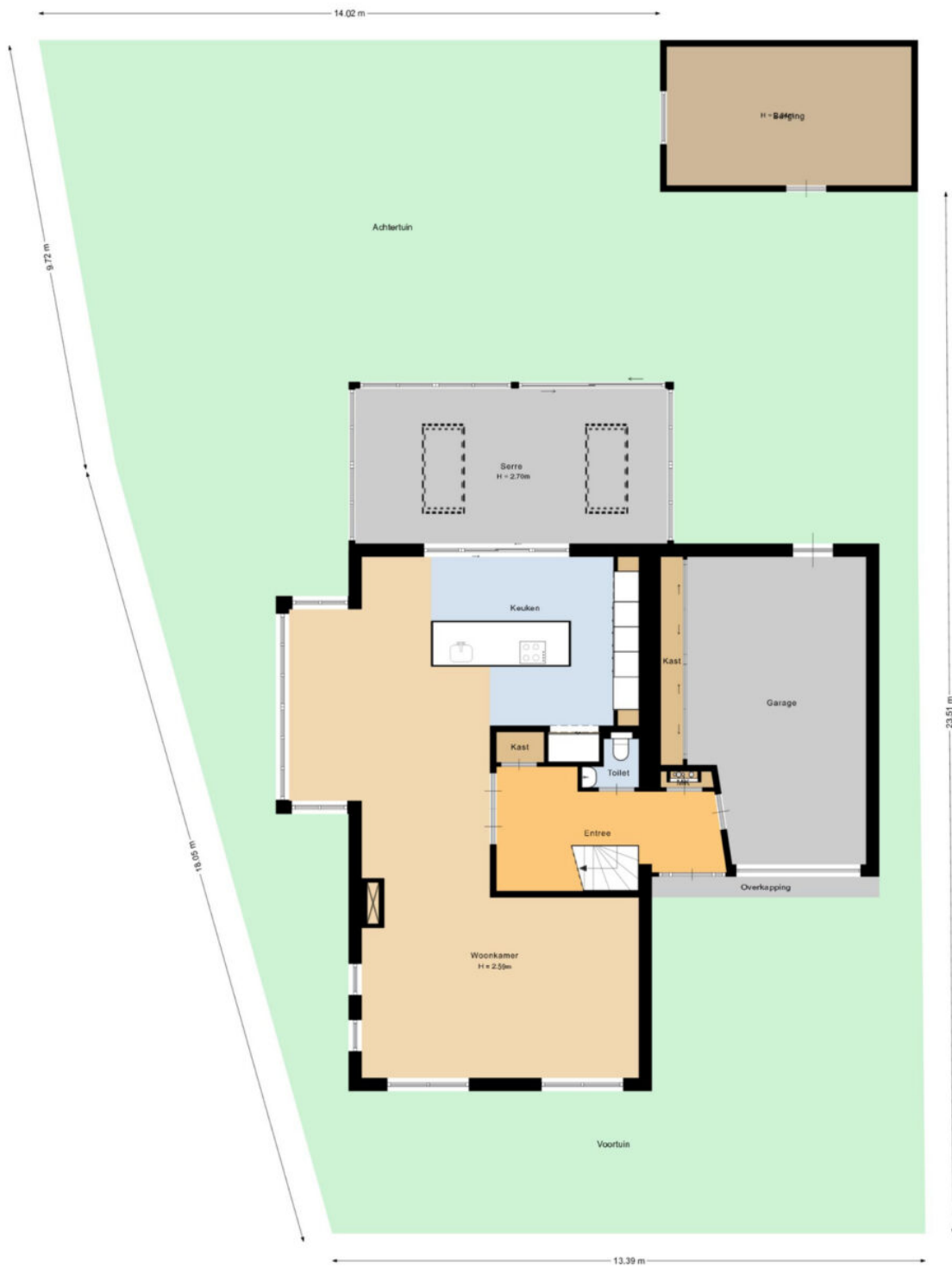


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



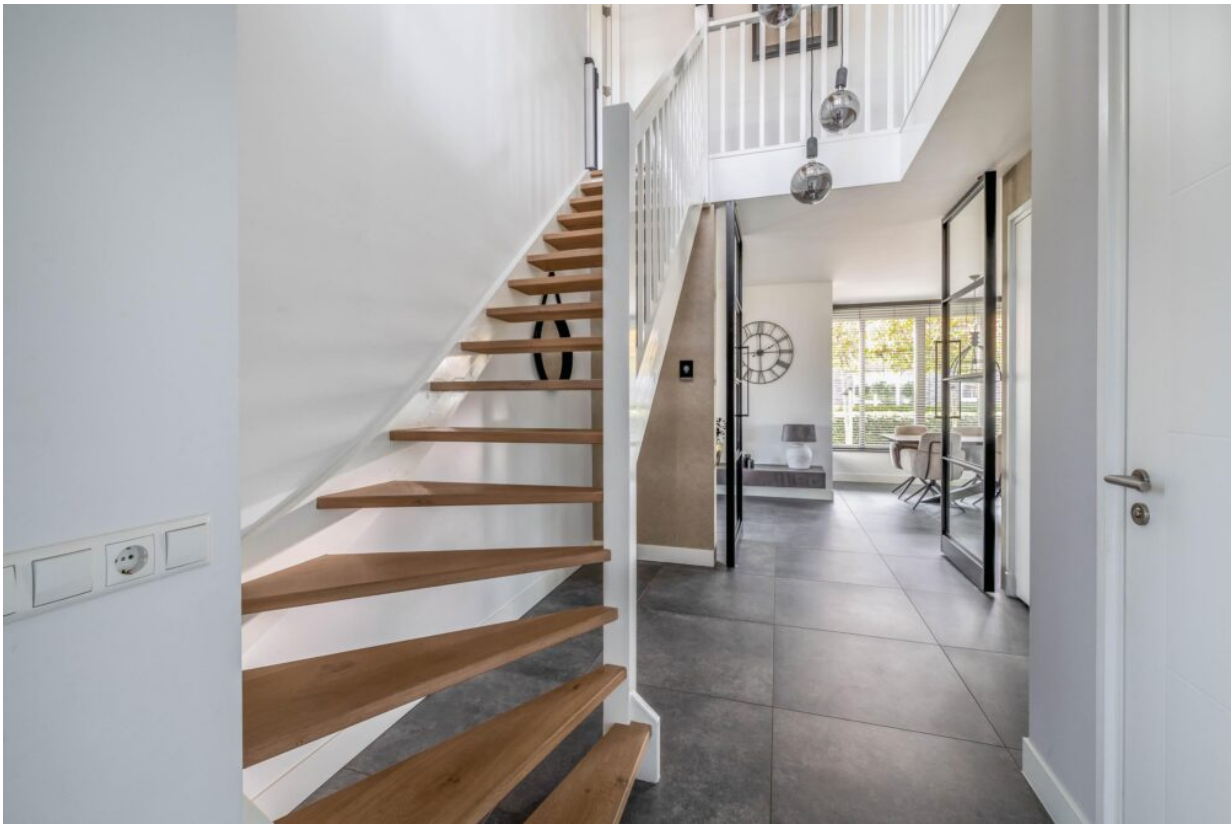


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.















































Lijst van zaken behorend bij:

| 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 | | | | |
| Zonnepanelen | X | | | | |
| C.V.-ketel met toebehoren | X | | | | |
| (Klok)thermostaat | X | | | | |
| Nadere informatie - Laadpaal kan worden overgenomen. | | | | | |

| 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 | | | | |
| - 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:

| 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 zichtbare en/of onzichtbare gebreken bekend. |
| 1.2 | Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld? | Stukjes spachtel bijgewerkt, voordeur bijgesteld en 3 binnen deuren opnieuw bijgesteld. |
| 1.3 | Met welke reparaties en/of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)? | Niet van toepassing. |
| 1.4 | Wat is het bouwjaar van de woning? | 15-05-2019 |
| 1.5 | Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen? | 15-05-2019 |
| 1.6 | Wat is de bouwaard van het woonhuis? | Vloeren: beganegrond beton kanaalplaat 200 mm en dekvloer 80 mm. 1 ^e etage bekistingsplaatvloer 230 mm en dekvloer 70 mm. 2 ^e etage kanaalplaat 200 mm dekvloer 70 mm. Buitengevels: pleisterwerk, baksteen, isolatie platen. Dak: dakpannen, panlatten, tengels, isolatie platen. |
| 1.7 | Wat is de bouwaard van de bijgebouwen? | Uitbouw, bitumen dakbedekking, dakisolatie, underlayment 18 mm, balklaag, rachelwerk en gipsplaat 9,5 mm. Schuur, gedeeltelijk pleisterwerk in zicht, baksteen, steenwol isolatie en multiplex, bitumen dakbedekking met isolatie en vurenschroten. Serre, bitumen dakbedekking, isolatie, underlayment 18 mm, balklaag en gipsplaat 9,5 mm. |
| 1.8 | Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie? | 220 elektra, utp en een 1 extra loze buis van het huis naar de schuur bereikbaar vanaf kruipruimte in de garage. |

| | | |
|------|--|---|
| 1.9 | Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot? → Kwaaitaal- of Mantavloeren | Nee. |
| 1.10 | Is de woning geïsoleerd? | Ja. |
| 1.11 | Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning? | Deze is nog in behandeling. |
| 1.12 | Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'? | Nee. |
| 1.13 | Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken? | 15-05-2019 |
| 1.14 | Van welk jaar zijn de dakgoten? | 15-05-2019 |
| 1.15 | Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder? | In juli 2023 is het houtwerk geschilderd en in september 2023 is het hele huis gesaust Ja door een professionele schilder. |
| 1.16 | Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar? | Ja, in de garage bij de achterdeur. |
| 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, is gas verbranding en gaat direct via de buis naar buiten. |

2. Technische installaties

| | | |
|-----|--|--|
| 2.1 | Hoe wordt de woning verwarmd? | Gas c.v. gestookt. |
| 2.2 | Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel? | Merk: c.v. nefit trendline en een nefit terugwin ventilatie installatie. bouwjaar: 2019 |
| 2.3 | Is er een onderhoudscontract afgesloten? | Nee, maar meldt zich jaarlijks. |
| 2.4 | Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt? | 17-04-2026 |
| 2.5 | Hoe is de warm watervoorziening geregeld? | Via de c.v.-ketel. |
| 2.6 | Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten? | Ja, itho cve eco ventilatie box, woonkamer, wc, garderobe kast, badkamer. |
| 2.7 | Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie? | 17 groepen, daarnaast 4x4 speciale groepen en 1 x 380 aansluiting. |

| | | |
|------|--|----------------|
| 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. | Geen gebreken. |

3. Keuken / badkamer

| | | |
|-----|--|----------------|
| 3.1 | Wanneer is de keuken geplaatst? | 2019 |
| 3.2 | Hoe oud is de keukenapparatuur? | 2019 |
| 3.3 | Wanneer is de badkamer geplaatst? | 2019 |
| 3.4 | Functioneert alles naar behoren? → Lopen afvoeren goed door, werkt de apparatuur, enz.? | Geen gebreken. |

4. Kadastrale gegevens

| | | |
|-----|---|--|
| 4.1 | Wat is de kadastrale aanduiding van uw onroerende zaak en wat is de perceeloppervlakte? | Gemeente Harderwijk Sectie , nummer 6829 Perceeloppervlakte 490 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? | Westen. |
| 4.6 | Wat is de breedte en diepte van de achtertuin? | Breedte is 20 meter. Diepte is 11,5 meter. |

5. Milieu

| | | |
|-----|---|------|
| 5.1 | Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast? Zo ja, waar? | 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 | Bent 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 buren? | Gezellige buurt en buren met redelijk jonge kinderen, aan de overkant in de ronding wonen gezellige buren tussen de 50 en 70 jaar (jaarlijks gezamenlijk barbecue feest). |
| 6.2 | Hebben uw directe buren, voor zover u bekend, (ver-)bouwplannen? | Nee. |
| 6.3 | Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving? → Stankoverlast, geluidsoverlast, etc. | Geen vermeldingen. |
| 6.4 | Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend welke voor koper wetenswaardig zijn? | Geen veranderingen. |
| 6.5 | Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving? | Super. |
| 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? | € 1.127.000,- |
| 8.2 | Wat is de waardepeildatum? | 01-01-2025 |
| 8.3 | Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis? | € 1.518,71 |
| 8.4 | Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)? | Tussen de € 225 en € 250. |


9. Overig

| | | |
|-----|---|--|
| 9.1 | Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur | Tien jaar bouwgarantie op ruwbouw van huis vanaf 2019. |
| 9.2 | Waar zit de wasmachineaansluiting? | Zolder. |
| 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, warm en koud, binnen aftapbaar en buiten beveiligd. |
| 9.5 Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn? | Infiltratiekragen voor regenafvoer in de tuin naast de serre in de grond. |



0 5 10 15 20 25m

| | | |
|---|--|---|
| <p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Harderwijk</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 6829</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>  |
|---|--|---|

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.