



Paaslohof 35 te Hierden

Vraagprijs € 530.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Paaslohof 35 te Hierden

Vraagprijs € 530.000,- k.k.

Vrijstaande woning uit 2001 gelegen op een royale kavel van 452 m² in het groen met rust, ruimte en comfort!

Te midden van een bosrijke omgeving staat deze vrijstaande woning uit 2001 met garage, gelegen op een prachtig perceel van maar liefst 452 m². Een unieke kans voor wie op zoek is naar rust, ruimte en graag wil wonen in het groen.

De ligging is perfect. Gelegen aan een rustige weg met alleen bestemmingsverkeer en wordt omringd door natuur. De Veluwe bossen, zandverstuivingen en het gezellige centrum van Harderwijk zijn bovendien snel bereikbaar.

De woning heeft een lichte woonkamer door de vele raampartijen, openslaande deuren naar de tuin en sfeervol is de houtkachel. Tussen de zithoek en open keuken is de mogelijkheid om een riante tafel te plaatsen. Grenzend aan de keuken vind je de praktische bijkeuken met wasmachineaansluiting en extra bergruimte. In de hal het toilet (wandcloset) met fonteintje en een mooie hoogte door de gerealiseerde vide. De meterkast is vanaf buiten toegankelijk. Op de 1e verdieping bevinden zich 2 slaapkamers, met de mogelijkheid om eenvoudig een 3e slaapkamer te realiseren. De badkamer is uitgerust met een wastafel, douche en 2e toilet. Prettig is het daglicht dat hier binnen komt via het dakraam. Aan de schuine kanten is bergruimte gerealiseerd.

De achtertuin is op het oosten georiënteerd en biedt volop privacy, groen en een heerlijk terras. De royale oprit biedt plaats voor meerdere auto's en leidt je naar de vrijstaande houten garage (19 m²) met openslaande deuren, elektra en een grondwaterpomp. Achterop het perceel staat een houten berging met elektra!

De woning is uitstekend onderhouden en recent geschilderd. De woning wordt verwarmd middels Nefit cv-ketel uit 2018 met radiatoren en een sfeervolle houtkachel. Het woonoppervlak bedraagt 109 m², de inhoud 399 m³ en de externe bergruimte circa 25 m².

Kom je ook kijken naar deze prachtige woning? Wij leiden je graag rond en vertellen je dan meer over deze woning!

INDELING

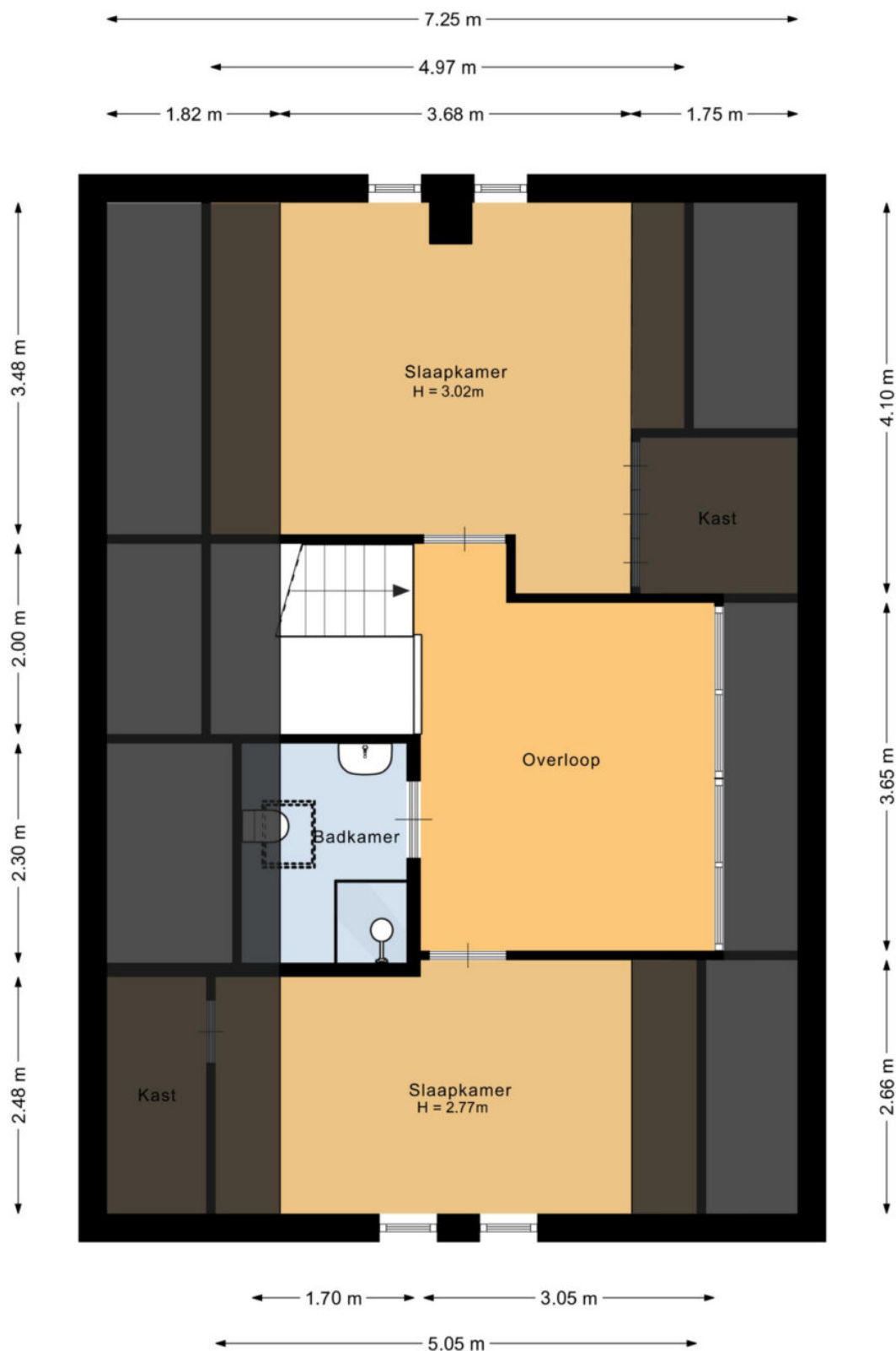
Begane grond: Hal, toilet, woonkamer, open keuken, bijkeuken met wasmachineaansluiting en bergruimte.

1e Verdieping: Overloop, 2 slaapkamers, badkamer, berging.

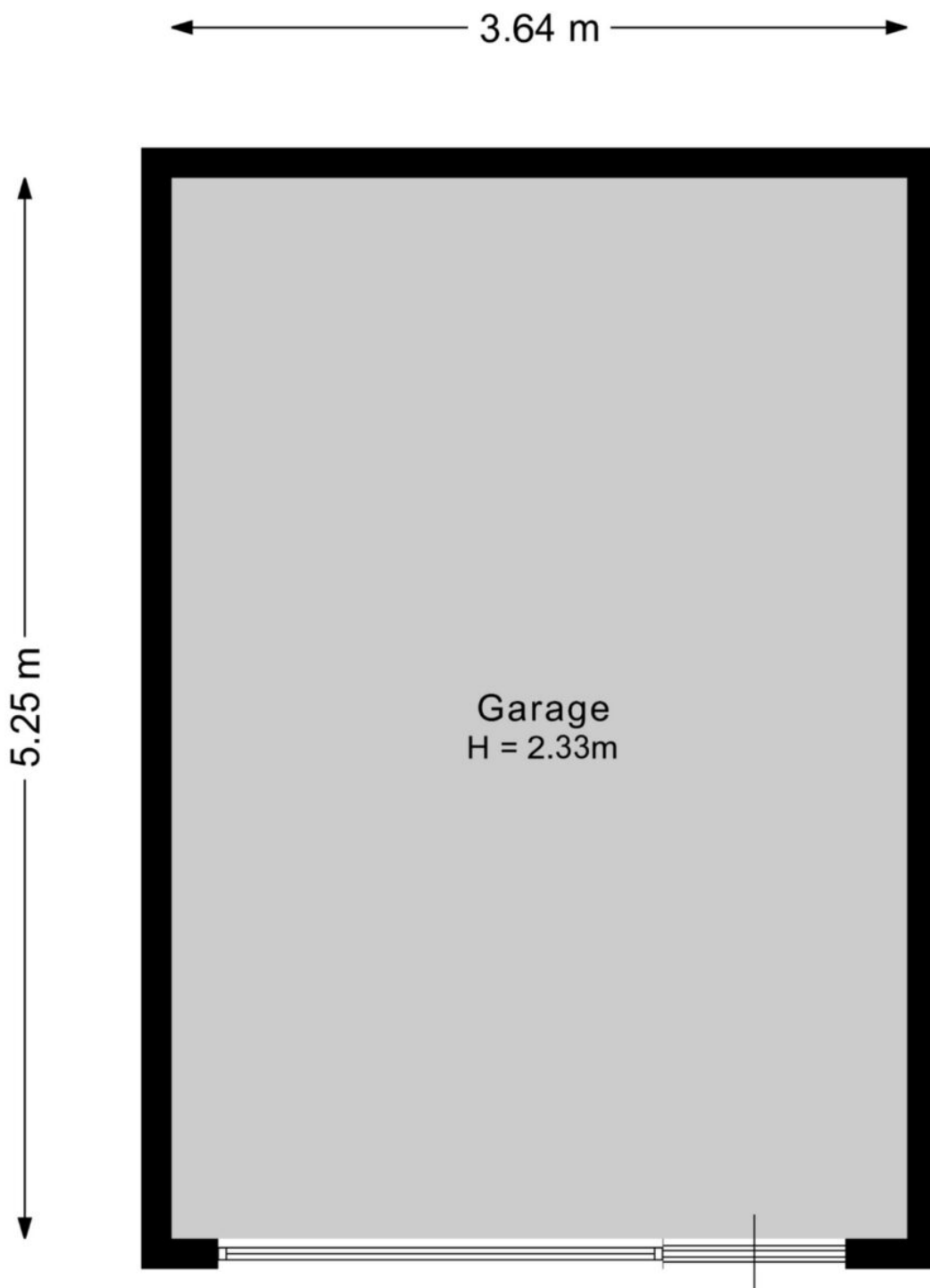
Aanvaarding: in overleg.



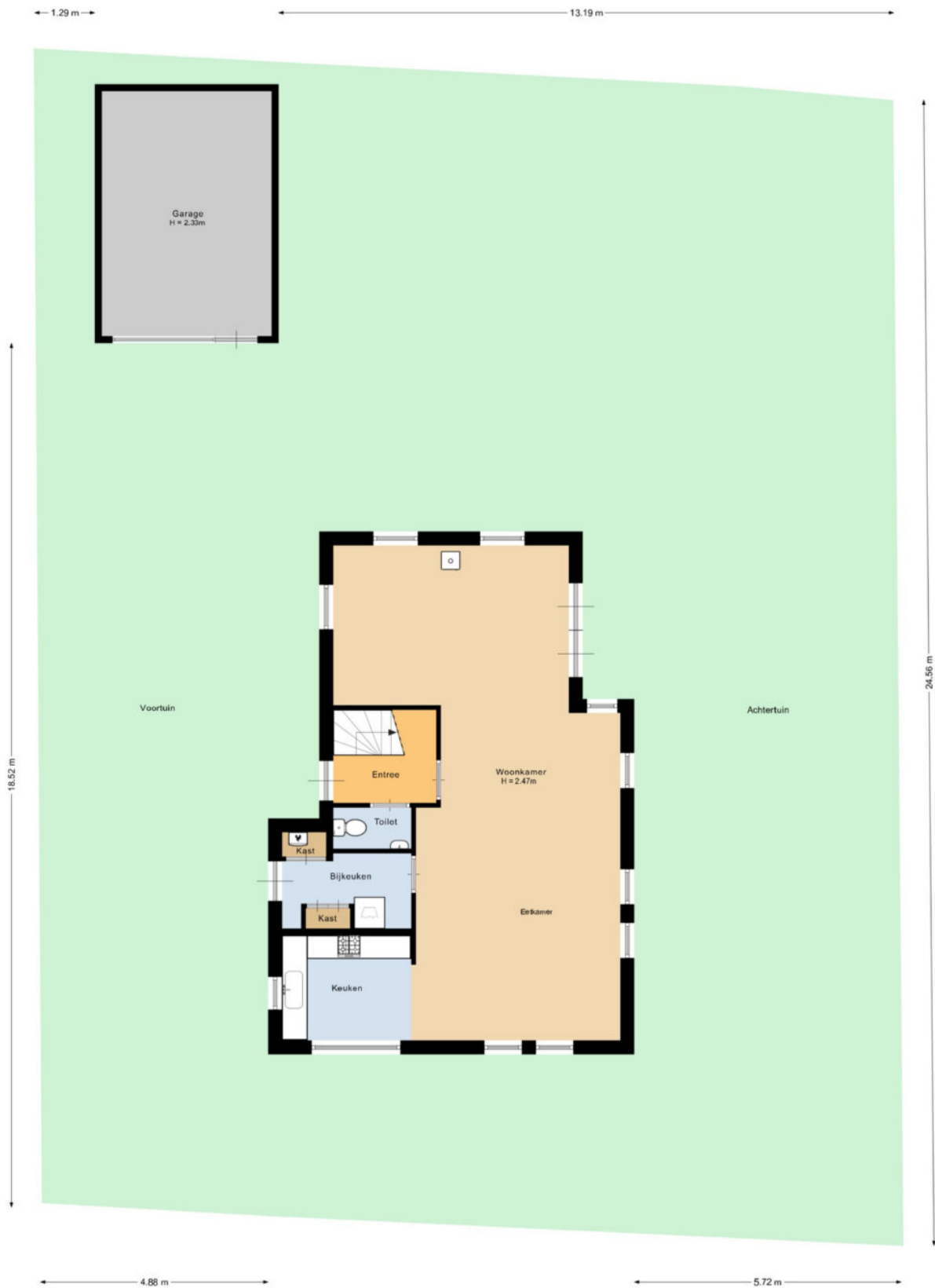
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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



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



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



































Lijst van zaken behorend bij: Paaslohof 35 te Hierden

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				Boven etage /alleen rail.
Vitrages				X	
Rolgordijnen	X				
Horren / hordeuren				X	
Vloerbedekking	X				
Parketvloer / laminaatvloer / plavuizen	X				Zware kwaliteit Vinyl BGG
Zonnepanelen				X	
C.V.-ketel met toebehoren	X				
(Klok)thermostaat	X				Thermostaat op afstand met app te bedienen.
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:					
- Kookplaat	X				
- Afzuigkap	X				
- Koelkast	X				
- Vriezer					
- Oven				X	
- Vaatwasser				X	
- Magnetron				X	
Inbouwverlichting (spotjes)					
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: Paaslohof 35 te Hierden

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?
	2019; Platte dak dakkapel dakbedekking vervangen voor EPDM rubber.
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?
	2001
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?
	Niet van toepassing.
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis?
	Vloeren: beton Buitengevels: steen Dak: pannen
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?
	- Garage met houten opbouw, elektra en grondwaterpomp. - Berging met elektra laat het bestemmingsplan officieel niet toe.
1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?
	Elektra, grondwaterpomp.
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: ja
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?
	Energietabel: B Geldig tot: 15-12-2030
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?
	Nee.
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?
	2019, dakkapel.

1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	2001.
1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	2022/2024.
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?	2024.

2. Technische installaties		
2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Middels c.v.-ketel, radiatoren en houtkachel.
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Nefit Trendline HRC25 Bouwjaar: 2018
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Ja.
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	2024.
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 keuken, berging, badkamer en toilet.
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?	2001.
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2001.
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	2018.
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 B, nummer 6618 Perceeloppervlakte 452 m ²
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja.
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Eigendom en gezamenlijk.
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee.
4.5	Wat is de ligging van de achtertuin?	Op het oosten.
4.6	Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?	Circa 14,00 meter x 10,00 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 burens?	Echtparen.
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?	De houten chalets worden op termijn vervangen door nieuwbouw woningen. Het voormalige Recreatiepark De Dennenhoek in Hierden zijn momenteel Flex woningen.
6.5	Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving?	Op eigen terrein.
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?	Het eigendomsbewijs is inzichtelijk. - Er rust een aanbiedingsplicht op de woning tegenover de Epe groep op het moment dat je de woning weer wilt verkopen. Wanneer zij niet geïnteresseerd zijn voor de aangeboden prijs, mag de woning de vrije markt op.
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.

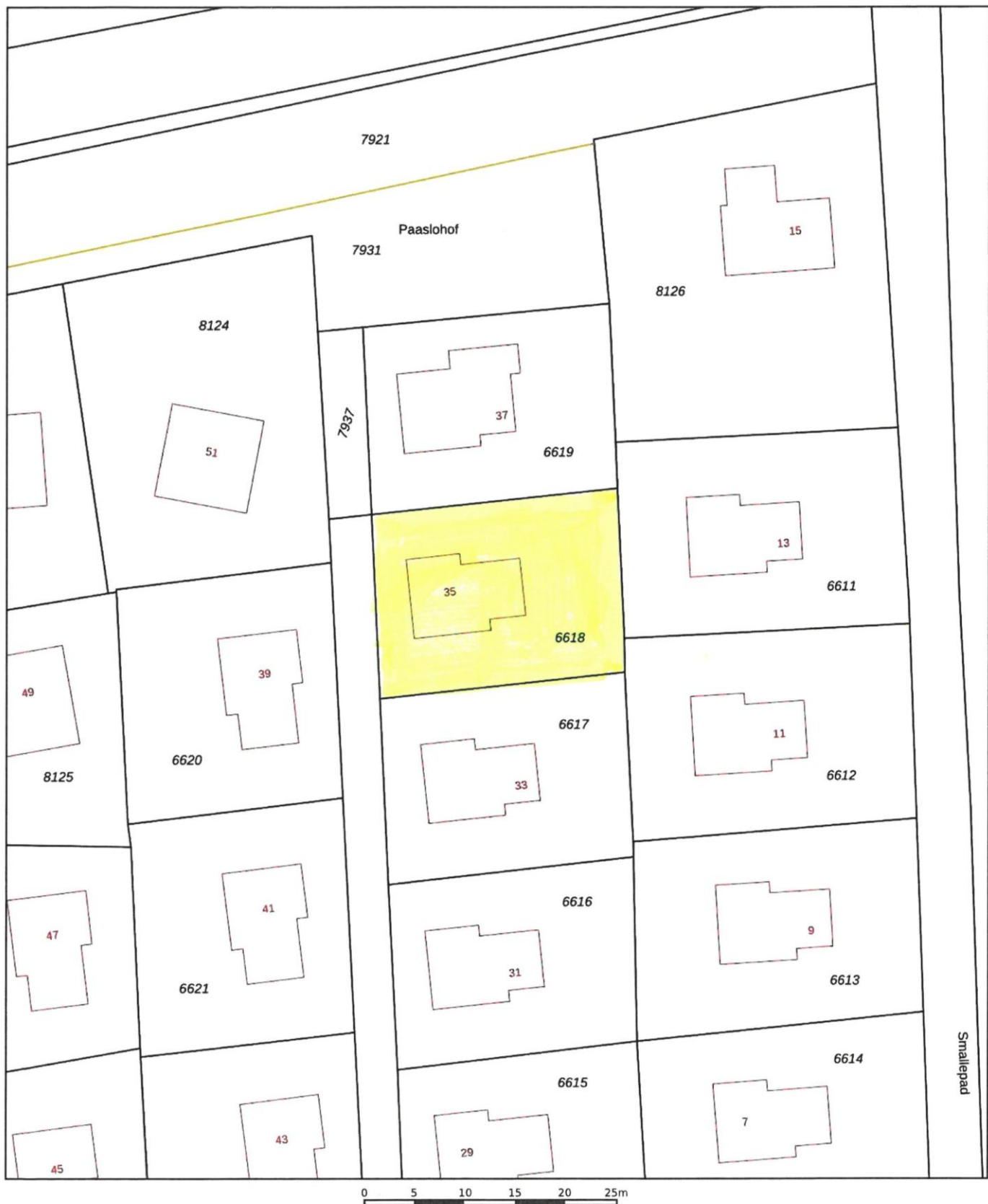
7.5	Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op de onroerende zaak?	Nee, bestemming wonen.
7.6	Is er gebouwd of verbouwd zonder de vereiste vergunning en/of melding?	Ja, het schuurtje achterin de tuin.
7.7	Voldoet de onroerende zaak aan de eisen van de nutsbedrijven/brandweer?	Ja.
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?	€ 384.000,-
8.2	Wat is de waardepeildatum?	01-01-2024
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 382,46
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 100,- gas/water en elektra. Gasleverantie en riolering via park "De Dennehoek". Je hebt je eigen meters.

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?	Grondwaterpomp aanwezig in de garage.
9.5	Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	Het voormalige Recreatiepark De Dennenhoek in Hierden zijn momenteel Flex woningen. Onderhoud van de wegen/paden gaat via 'De Dennehoek'.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Harderwijk

Sectie B

Perceel 6618

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juli 2025
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.

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.