



Paaslohof 39 te Hierden

Vraagprijs € 589.500,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Paaslohof 39 te Hierden

Vraagprijs € 589.500,- k.k.

Aangeboden wordt een vrijstaande woning uit 2001 met een energielabel B, een gunstige zonligging én gelegen op een riante kavel van 504 m². Een unieke kans voor wie op zoek is naar rust, ruimte en graag wil wonen in het groen!

De ligging is perfect. Gelegen in een bosrijke omgeving aan een rustige weg voor alleen bestemmingsverkeer en omgeven door het groen. Ook zijn de Veluwe bossen, de zandverstuiving en Harderwijk snel bereikbaar.

Het huis heeft een charmante, maar ook moderne uitstraling door de antracieten kozijnen en zwarte dakpannen. De woonkamer beschikt over veel lichtinval, een schouw en openslaande deuren naar de tuin. Tussen de zithoek en de open keuken zit een mooi oppervlak voor een grote eettafel. De L-vormige keuken is voorzien van allerhande inbouwapparatuur. In de bijkeuken bevindt zich de wasmachineaansluiting en veel bergruimte. In de hal een garderobegedeelte en het toilet (wandcloset) met fonteintje. De meterkast is via buiten bereikbaar. Comfortabel is de vloerverwarming op de begane grond. Op de 1e verdieping 3 slaapkamers, waarvan 2 met op maat gemaakt inbouwkasten met schuifwanden/spiegels en een badkamer met douche-/badcombinatie, wastafelmeubel en 2e toilet. Verder veel bergruimte aan de schuine kanten. Een mooie mogelijkheid is het feit dat de woning nog uitgebouwd mag worden of er een vrijstaande garage gerealiseerd kan worden!

De kavel meet een oppervlakte van totaal 504 m². De tuin is voorzien van een mooi gazon en divers groen. De ligging van de achtertuin is uitstekend op het zuiden en ideaal is de brede oprit om de auto's naast elkaar neer te zetten.

De woning is altijd keurig onderhouden en recentelijk is al het houtwerk binnen en buiten nog geschilderd door een professional. Prettig is dat de woning gebouwd is in 2001. Samengevat betekent dit dat de woning een goede basis heeft en volledig is geïsoleerd. Dit heeft dan ook geresulteerd in een energielabel B! Het pand wordt verwarmd middels een Atag c.v.-ketel uit 2016 met radiatoren en vloerverwarming op de begane grond. Het woonoppervlak van de woning bedraagt 109 m² en de inhoud van de woning is 389 m³. Al met al een prachtige woning gelegen in een bosrijke omgeving op een ruim perceel dat privacy, rust en mogelijkheden biedt!

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, bijkeuken met wasmachineaansluiting en bergruimte, keuken, meterkast.

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

Aanvaarding: in overleg.



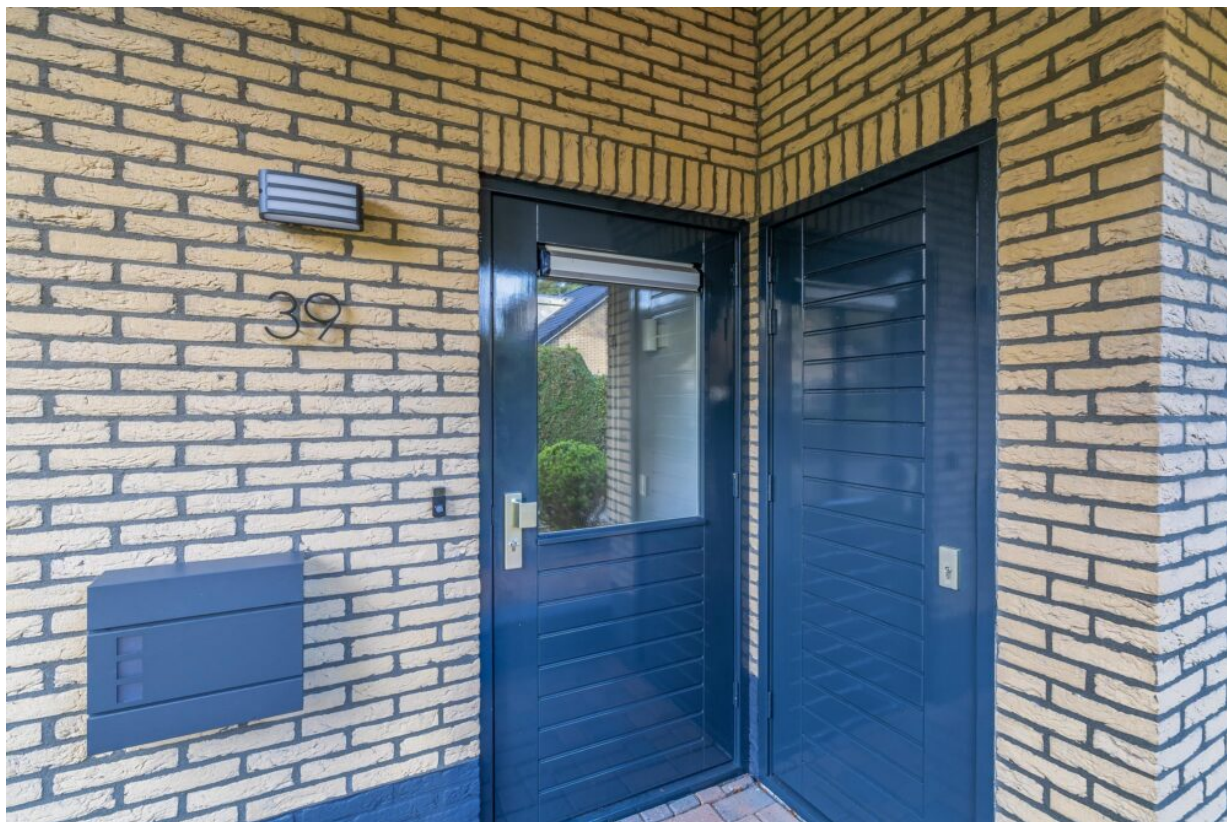
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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





































Lijst van zaken behorend bij: Paaslohof 39 in 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				
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 - Inboedel ter overname, waaronder 3 luxe elektrische boxsprings (2-persoons).					

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				
- 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 - 2 slaapkamers hebben professionele inbouwkasten met schuifdeuren en spiegelpartijen van fabrikant The Doors.					

Informatielijst behorende bij: Paaslohof 39 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?
	Hout dakkapel vervangen in 2024.
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?
	2001
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis?
	Vloeren: beton. Buitengevels: stenen. Dak: pannen.
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?
	Niet van toepassing
1.8	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot? → Kwaaitaal- of Mantavloeren
	Nee
1.9	Is de woning geïsoleerd?
	Begane grondvloer: ja. Spouw: ja. Dak: ja. Dubbel glas: ja
1.10	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?
	Energielabel: B. Geldig tot: 23 augustus 2035.
1.11	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?
	Nee
1.12	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?
	2001; dakkapel.
1.13	Van welk jaar zijn de dakgoten?
	2001
1.14	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?
	2025, uitgevoerd door een professionele schilder.

1.15	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	Ja, bij de voordeur.
1.16	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard aanwezig?	Open haard + schoorsteenkanaal
1.17	Wanneer is het schoorsteenkanaal voor het laatst geveegd?	2018/2019

2. Technische installaties

2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Middels c.v.-ketel: vloerverwarming + radiatoren.
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Atag A244 C CW-4. Bouwjaar: 2016.
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Ja
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	20-11-2025 - Nieuw expansievat, nieuwe ontsteker en schoongemaakt.
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?	Voldoende
2.8	Is er een speciale groep voor elektrisch koken aanwezig?	Niet van toepassing
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 + gerenoveerd in 2025
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2025

3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	2001 + gerenoveerd in 2025
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 6620 Perceeloppervlakte 504 m ²
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Van eigenaar. Hedra-hekwerk staat op grond van de buurman.
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee
4.5	Wat is de ligging van de achtertuin?	Op het zuidwesten.
4.6	Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?	Diepte circa 10,00 meter. Breedte circa 23,00 meter.

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	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?	Echtparen
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.	Nee
6.4	Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend welke voor koper wetenswaardig zijn?	Lelijke huisjes worden verwijderd, nieuwe woningen worden gebouwd. Wanneer is nog niet bekend. Het voormalige Recreatiepark De Dennenhoek in Hierden zijn momenteel flexwoningen.
6.5	Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving?	Goed, 2 auto's op eigen grond.
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 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.	Niet meer; Peter Epe is akkoord.
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?	Nee, er is nog een vergunning voor een aanbouw van 20 m ² óf een garage van 20 m ² .
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?	€ 397.000,-
8.2	Wat is de waardepeildatum?	1 januari 2024
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 395,41
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 203,75 gas/water en elektra. Gasleverantie en riolering via park "De Dennenhoek". Je hebt je eigen meters.

9. Overig		
9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	- Koelkast/vriezer. - Coating van het dak (10 jaar ingaande in 2024).
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	In de bijkeuken
9.3	Zijn er bepaalde zaken in uw woning gehuurd of geleast?	Nee
9.4	Zijn er buitenkranen aanwezig?	Nee, wel extra kraan in bijkeuken, geschikt voor buitenactiviteiten.
9.5	Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	- Mogelijkheid tot aanbouw 20 m ² óf garage 20 m ² . - In 2024 is het volledige dak gecoat met 10 jaar garantie. - In 2025 van binnen én buiten professioneel volledig opnieuw geschilderd. - Het voormalige Recreatiepark De Dennenhoek in Hierden zijn momenteel flexwoningen. - Onderhoud van de wegen/paden gaat via 'De Dennenhoek'.

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.