



## P.C. Boutenslaan 6 te Harderwijk

Vraagprijs € 339.500,- 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**



# P.C. Boutenslaan 6 te Harderwijk

Vraagprijs € 339.500,- k.k.

Op een prima plek gelegen tussenwoning met berging en zonnige tuin.

De woning is in 2021 gerenoveerd en dat heeft geresulteerd in een heerlijk huis. De woonkamer met open keuken is behoorlijk ruim en door de grote raampartijen ook lekker licht. De gezellige haard en de karaktervolle taatsdeur zijn aspecten die de sfeer van het geheel verhogen. Het stucwerk en de fijne kleurstelling maakt het geheel compleet. De tuingericht keuken is voorzien van allerhande inbouwapparatuur en een openslaande deur naar de tuin.

De 1e verdieping beschikt over 3 riante slaapkamers en een gerenoveerde badkamer met ruime douche, wastafelmeubel en 2e toilet. Ook op de 2e verdieping is het ruimte troef. Door dakkapel die is geplaatst is hier een ruime 4e slaapkamer en veel bergruimte gecreëerd. Een pluspunt is dat alle kozijnen op de eerste verdieping vervangen worden door verkoper naar kunststof kozijnen! Deze worden op korte termijn geplaatst.

De achtertuin is in 2022 aangelegd, heeft een vrije ligging en is ook nog gelegen op het zonnige zuiden. De tuin is onderhoudsvrij en voorzien van een stenen berging(9 m<sup>2</sup>) met overkapping voorzien van elektra.

De woning is zeer gunstig gelegen aan de rand van de woonwijk Stadsdennen aan een rustige straat. Op fiets- en loopafstand van de gezellige binnenstad van Harderwijk, sportvoorzieningen, een uitgebreid winkelcentrum, scholen en nabij de uitvalswegen.

Verder is de woning volledig geïsoleerd en voorzien van 8 zonnepanelen. Het bouwjaar is 1970 en de cv-ketel (Nefit) is in 2021 geplaatst. Het buitenschilderwerk is in 2022 uitgevoerd. Het woonoppervlak bedraagt 123 m<sup>2</sup> en het perceel heeft een oppervlak van 167 m<sup>2</sup>.

Al met al een heerlijke en verassend ruime eengezinswoning!

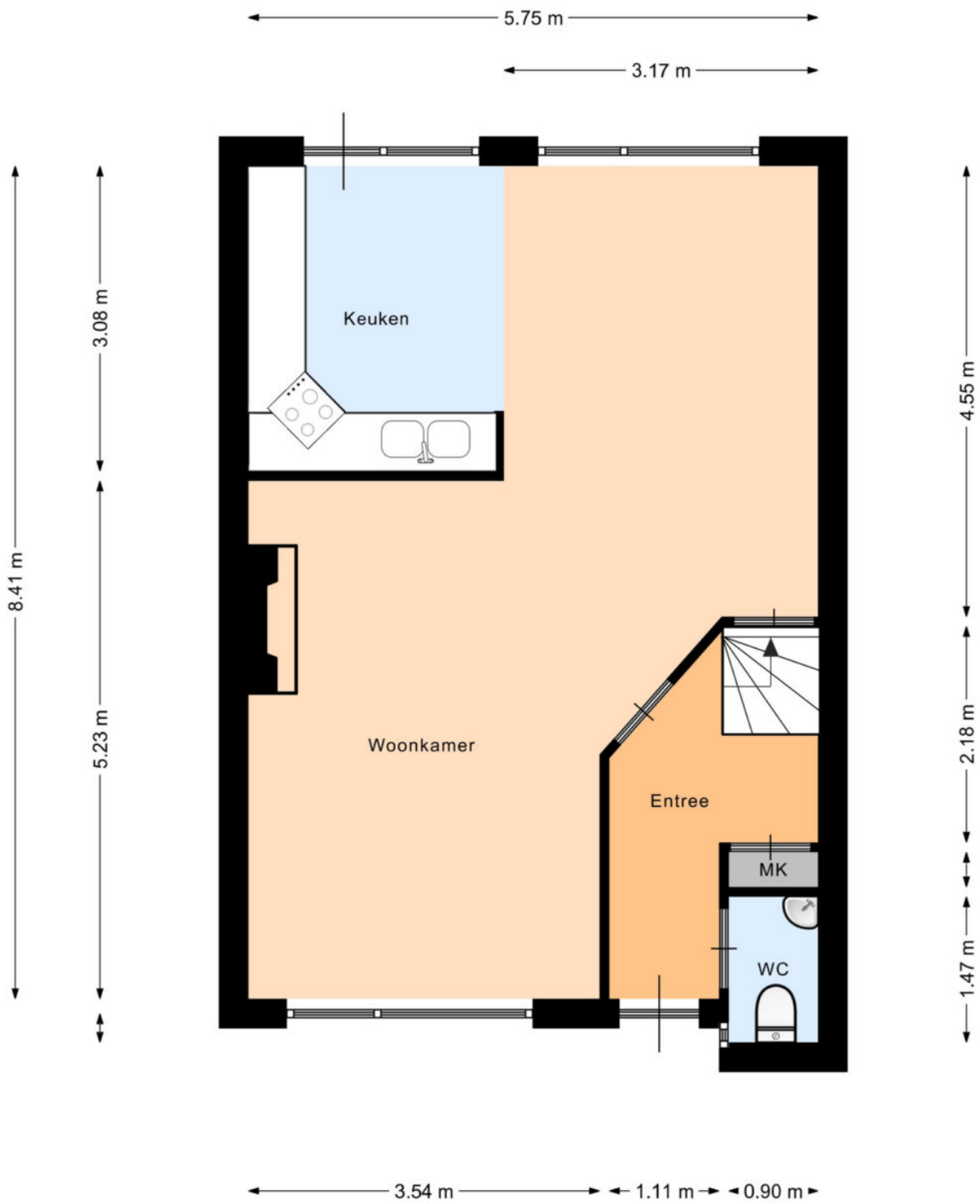
## INDELING

Begane grond: Hal, toilet, meterkast, woonkamer, open keuken.

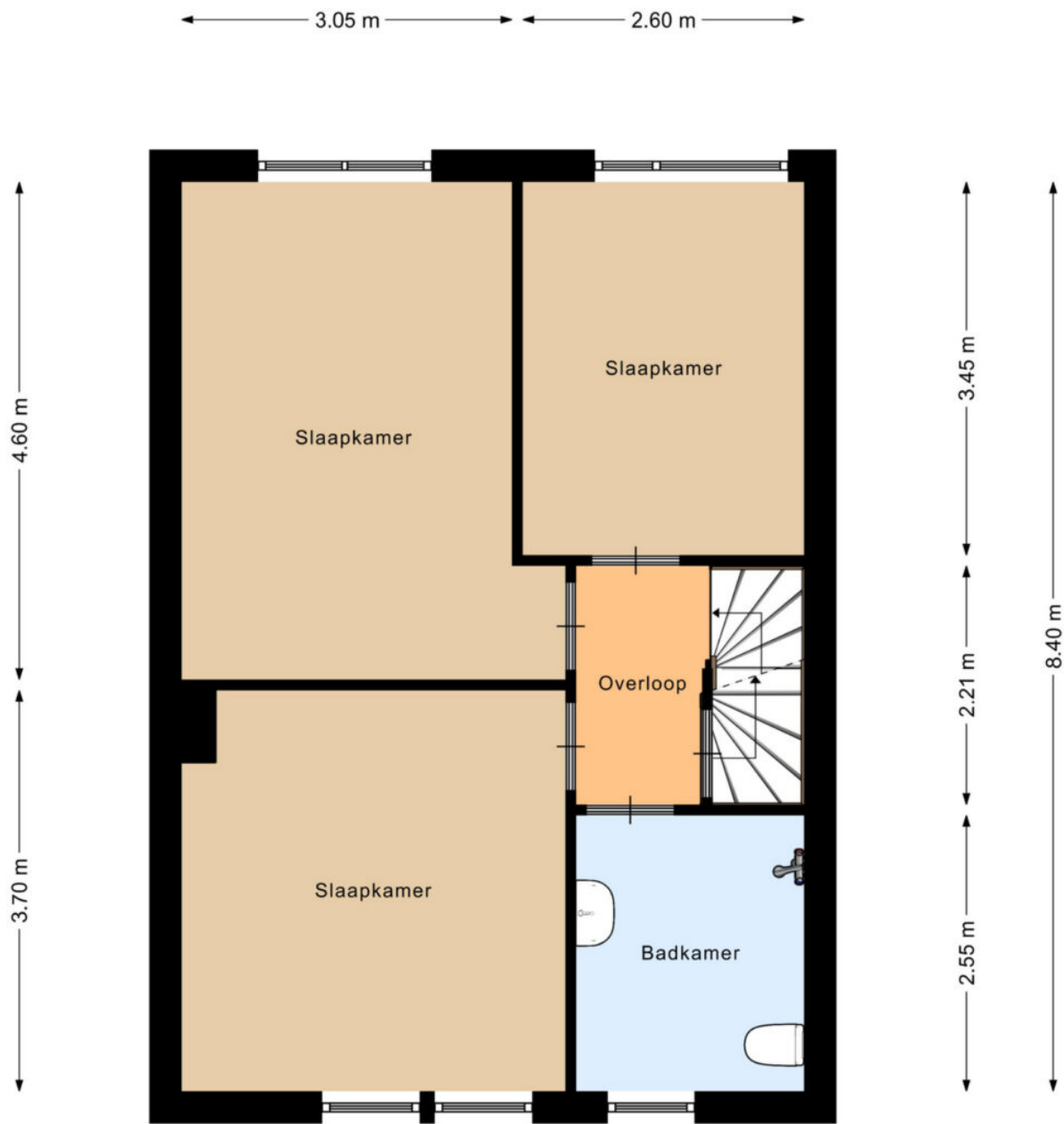
1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer.

2e Verdieping: Overloop, 4e slaapkamer, berging.

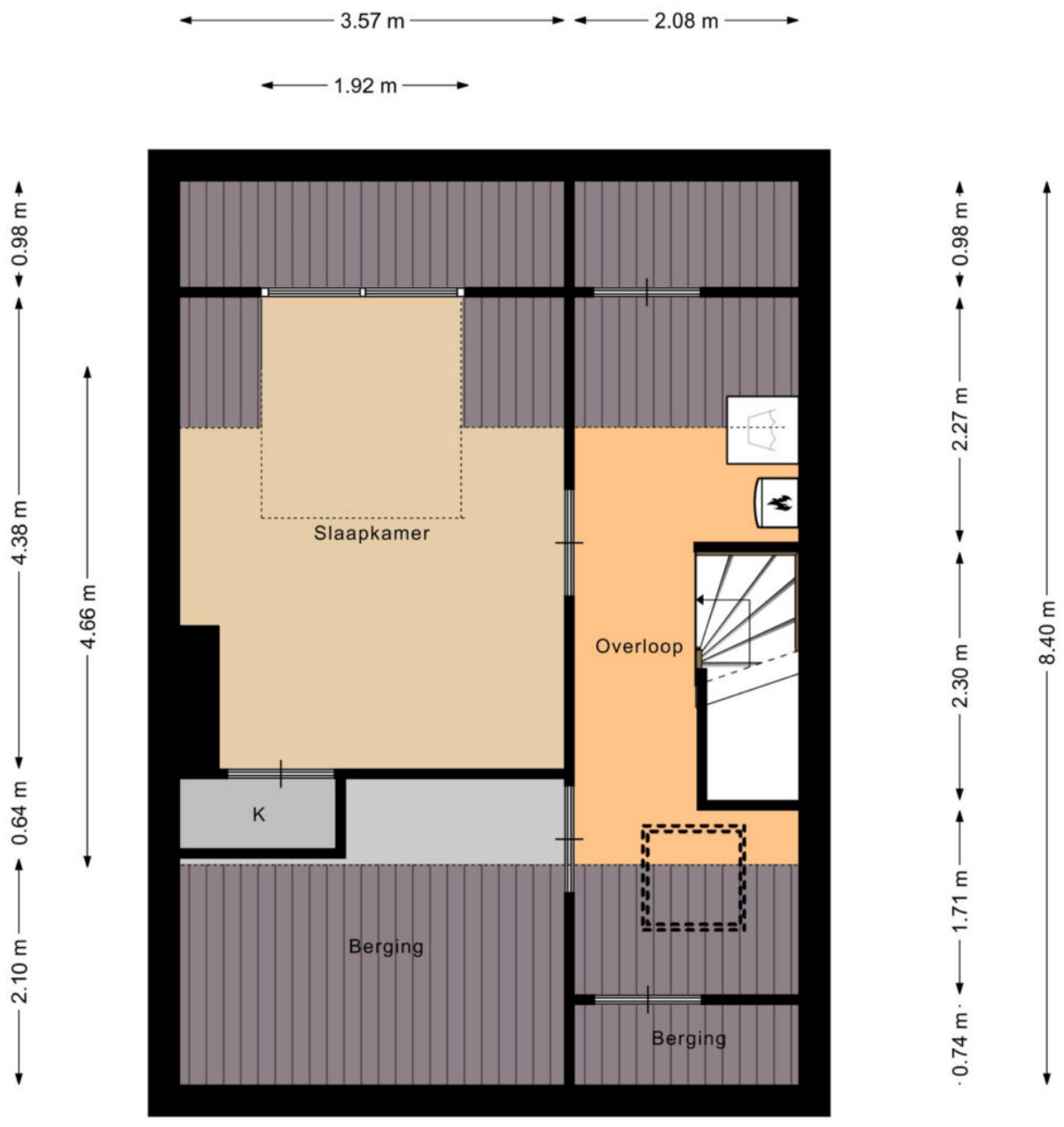
Aanvaarding: in overleg.



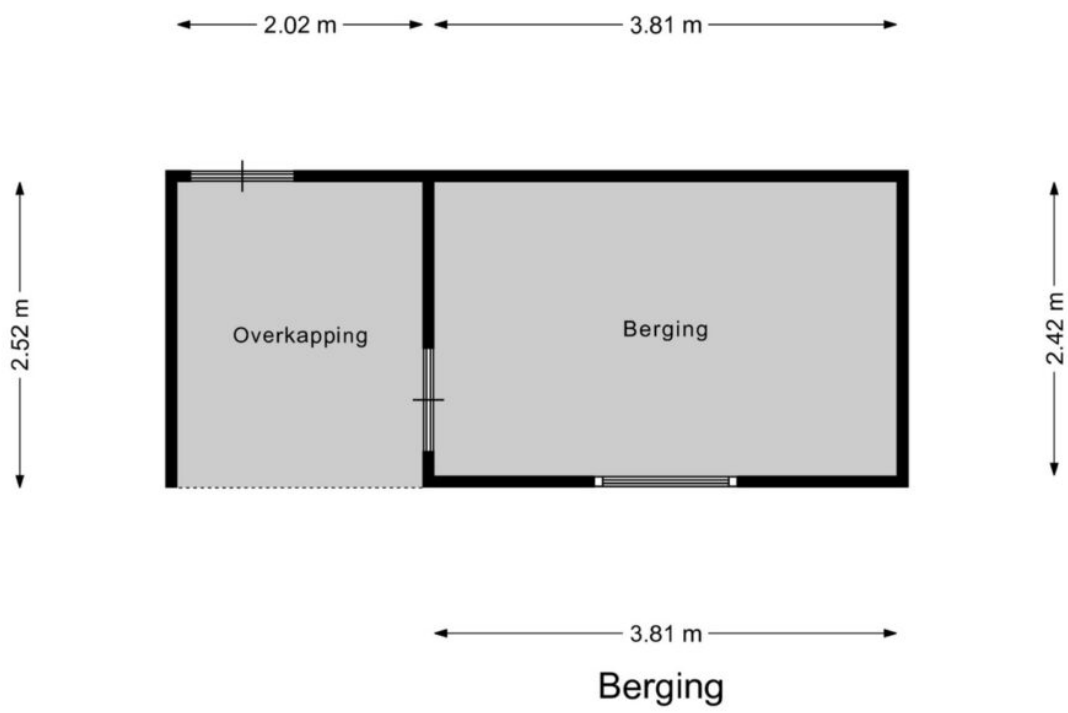
Begane Grond



1e Verdieping



1e Verdieping











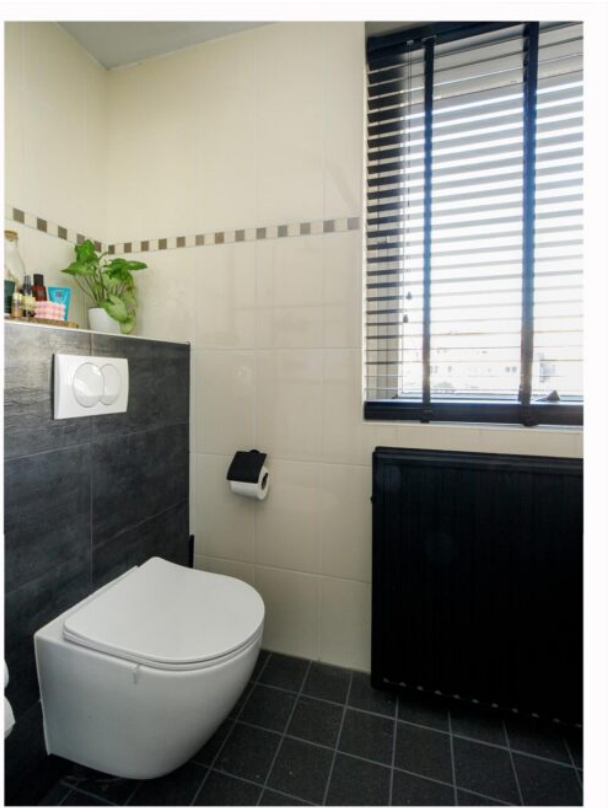




























## Lijst van zaken behorend bij: P.C. Boutenslaan 6 te Harderwijk

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				
Zonnepanelen	X				
C.V.-ketel met toebehoren	X				
(Klok)thermostaat	X				Google Nest thermostaat
Zonnepanelen	X				8 stuks.
Nadere informatie					

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Gashaard met toebehoren	X				
Losse kachels				X	
Keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	X				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:					
- Kookplaat	X				
- Afzuigkap	X				
- Koelkast	X	X			Losse koelkast gaat mee
- Vriezer		X			
- Oven	X				
- Vaatwasser	X				
- Magnetron	X				
Inbouwverlichting (spotjes)				X	
Opbouwverlichting (losse lampen)		X			
Inbouwkasten	X				Kledingkast slaapkamer
Legplanken		X			
Badkameraccessoires (spiegel, kranen, etc.)	X				
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, etc.)	X				
Sauna met toebehoren				X	
Nadere informatie					



## Informatielijst behorende bij: P.C. Boutenslaan 6 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.	- Scheurvorming in de gevel.
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)?	Kozijnen beneden zullen binnen enkele jaren aan vervanging toe zijn.
1.4	Wat is het bouwjaar van de woning?	1970
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?	Niet bekend.
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis?	Vloeren: Begane grond en 1 <sup>e</sup> verdieping beton. Zolder hout. Buitengevels: Steen/spouwmuur Dak: Pannen
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Steen.
1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?	Elektra.
1.9	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot? → Kwaaitaal- of Mantavloeren	Niet bekend.
1.10	Is de woning geïsoleerd?	Vloer: Steenwol deken Spouw: Neo pixels Dak: Steenwol deken Dubbel glas: Ja
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energielabel C, geldig tot 11-02-2031. (zonder de zonnepanelen en kunststof kozijnen 1 <sup>e</sup> verdieping).
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Niet bekend.
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?	Niet bekend.

1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	Niet bekend.
1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	2022 zelf uitgevoerd (behalve dakkapel).
1.16	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	Ja, bij de voordeur en bij de achterdeur.
1.17	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard aanwezig?	Ja, gashaard.
1.18	Wanneer is het schoorsteenkanaal voor het laatst geveegd?	Niet bekend, wordt niet gebruikt.

## 2. Technische installaties

2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Middels Cv ketel.
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Nefit Bouwjaar: 2021
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Nee.
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	2021
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Middels Cv ketel.
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?	Nee, natuurlijke ventilatie en motorische ventilatie. In de toilet, badkamer en op de overloop zolder.
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.	Niet bekend.

3. Keuken / badkamer		
3.1	Wanneer is de keuken geplaatst?	Niet bekend
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	Inductie kookplaat en oven uit 2022.
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	Badmeubel, kolomkast, spiegelkast, inbouwtoilet, douchecabine en toebehoren in 2021.
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 4022 Perceeloppervlakte 167 m <sup>2</sup>
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja.
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Links: gezamenlijk Rechts: gezamenlijk Achter: verkoper
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee.
4.5	Wat is de ligging van de achtertuin?	Op het zuiden.
4.6	Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?	11 meter x 5,5 meter

5. Milieu		
5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast? Zo ja, waar? <i>(vanaf 2024 worden de regels voor het hebben van asbest in woningen verscherpt. Kijk voor meer informatie op <a href="http://www.rijksoverheid.nl">www.rijksoverheid.nl</a>)</i>	Nee, niet bekend.
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	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 burenen? Links: echtpaar Rechts: echtpaar
6.2	Hebben uw directe burenen, voor zover u bekend, (ver-)bouwplannen? Niet bekend.
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? 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 erfdoenstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of rechten, kettingbedingen, mandeligheden, anti-speculatiebedingen of andere bijzondere bepalingen (zoals voorkeursrechten)? Zo ja, welke? Recht van buurweg op de steeg (eigendomsbewijs inzichtelijk bij de makelaar).
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?	€ 290.000,-
8.2	Wat is de waardepeildatum?	01-01-2022
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 266,25
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 100,-

9. Overig		
9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Velux dakraam op zolder 10 jaar. Inductiekookplaat en oven 2 jaar.
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	Op 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?	In de achtertuin.

<p>9.5 Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kozijnen 1<sup>e</sup> verdieping worden nog vervangen voor oplevering naar kunststof.</li><li>- Lichte krimpscheuren bovenverdieping aanwezig.</li></ul> <p>De ouderdomsclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst.</p> <p>Wat is de Ouderdomsclausule?</p> <p>Met een ouderdomsclausule wordt de aansprakelijkheid voor de verkoper beperkt mochten er zich na verkoop (verborgen) gebreken voordoen. Het gaat hierbij alleen om gebreken die niet bij de verkoper bekend waren ten tijde van de verkoop. Dit ter bescherming van verkopers omdat het een pand uit 1970 is.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



<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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Harderwijk</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4022</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>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 februari 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

## 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.