



Piet Heinlaan 2 te Harderwijk

Vraagprijs € 735.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Piet Heinlaan 2 te Harderwijk

Vraagprijs € 735.000,- k.k.

Aangeboden wordt een riante en volledig gemoderniseerde vrijstaande woning met garage, berging, veranda en 4 slaapkamers! Dit alles is gelegen aan een rustige straat op een perceel van 296 m² met een gunstige zonligging op het zuiden. Daarnaast is de woning volledig geïsoleerd, voorzien van kunststof kozijnen, 18 zonnepanelen én een energielabel A!

Soms klopt alles aan een woning!

Dit pand is in 1998 gebouwd en heeft vanaf de buitenkant een statige uitstraling. De (rondom nieuwe) antraciet kunststof kozijnen, de kap en de fraai opgemetselde gevel met een chique gevelplint maken daar deel van uit. De woning is de afgelopen twee jaar volledig onderhanden genomen waardoor er een comfortabel en modern woonhuis is ontstaan. De gehele woning heeft een strakke afwerking met strak gestucte wanden/plafonds en pvc/laminaat vloeren. Ook is er aan comfort gedacht door middel van het realiseren van vloerverwarming op de begane grond, volledige isolatie, HR++ glas en het plaatsen van airco's op de gehele eerste verdieping.

De woonkamer heeft mooie afmetingen en beschikt over vele grote raampartijen, een sfeervolle houtkachel en heeft een mooie afstand tot de straat. De open keuken (2024) is in landelijke stijl uitgevoerd en beschikt over hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur waaronder een Quooker, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven, koel-/vriescombinatie en meer dan voldoende kastruimte. Tussen de open keuken en de woonkamer is er genoeg ruimte voor een robuuste eettafel en bijvoorbeeld een grote servieskast. Een leuk detail zijn de openslaande deuren die direct toegang geven tot de veranda met een lichtkoepel en spotjes. Hier kunnen heerlijke avonden worden beleefd! Ook ideaal is de bijkeuken met bergruimte en directe doorloop naar de garage. De garage is van alle gemakken voorzien zoals warm en koud water, elektra, afvoer, wasmachine-/droger aansluiting, verwarming en openslaande deuren naar de oprit. In de garage bevindt zich ook de Nefit Proline c.v.-ketel uit 2025 met een boiler vat van 100 liter. In de hal bevindt zich de -in 2024 geheel vernieuwde- meterkast, de garderobe en het toilet (2025) in eigentijdse kleurstelling met fonteintje.

De 1e verdieping beschikt over 3 ruime slaapkamers en een luxe badkamer (2025) voorzien van dubbel wastafelmeubel, regendouche met inbouwkransen en zitmogelijkheid, ligbad en een 2e toilet met bidet handdouche. Op de 2e verdieping een open zolder voorzien van een dakkapel die in gebruik is als 4e slaapkamer. Eventueel kan deze verdieping omgebouwd worden naar een 4e en zelfs 5e slaapkamer! Achter de knieschotten bevindt zich nog een zee aan bergruimte.

Ook buiten is het een en ander flink onder handen genomen. De voor- en achtertuin zijn dit jaar verbeterd met als resultaat een nette nieuw bestraatte voortuin met veel parkeergelegenheid en een groene achtertuin die veel privacy biedt, uitstekende afmetingen heeft én een gunstige zonligging op het zuiden. Ideaal is de garage, maar er is ook nog een aparte stenen berging! Ook deze is compleet met elektra, warm/koud water en afvoer, de ideale plek voor een werkbank!

De cijfers op een rij; Het woonoppervlak bedraagt 146 m², de inhoud van deze woning is 632 m³

en het perceel meet een oppervlakte van 296 m². De overig inpandige ruimte is 32 m² en de gebouw gebonden buitenruimte 19 m².

De ligging van de woning is perfect. Gelegen in de kindvriendelijke woonwijk 'Tweelingstad' met winkelvoorzieningen, scholen, sportaccommodaties, uitvalswegen en de bossen in de nabijheid. Ook niet geheel onbelangrijk; de binnenstad van Harderwijk is slechts op 2,5 km afstand!

Kom jij deze gezinswoning ook graag bezichtigen? Eén van onze makelaars leidt je hierbij graag rond!

INDELING

Begane grond: Entree, meterkast, toilet, woonkamer, keuken, bijkeuken, garage.

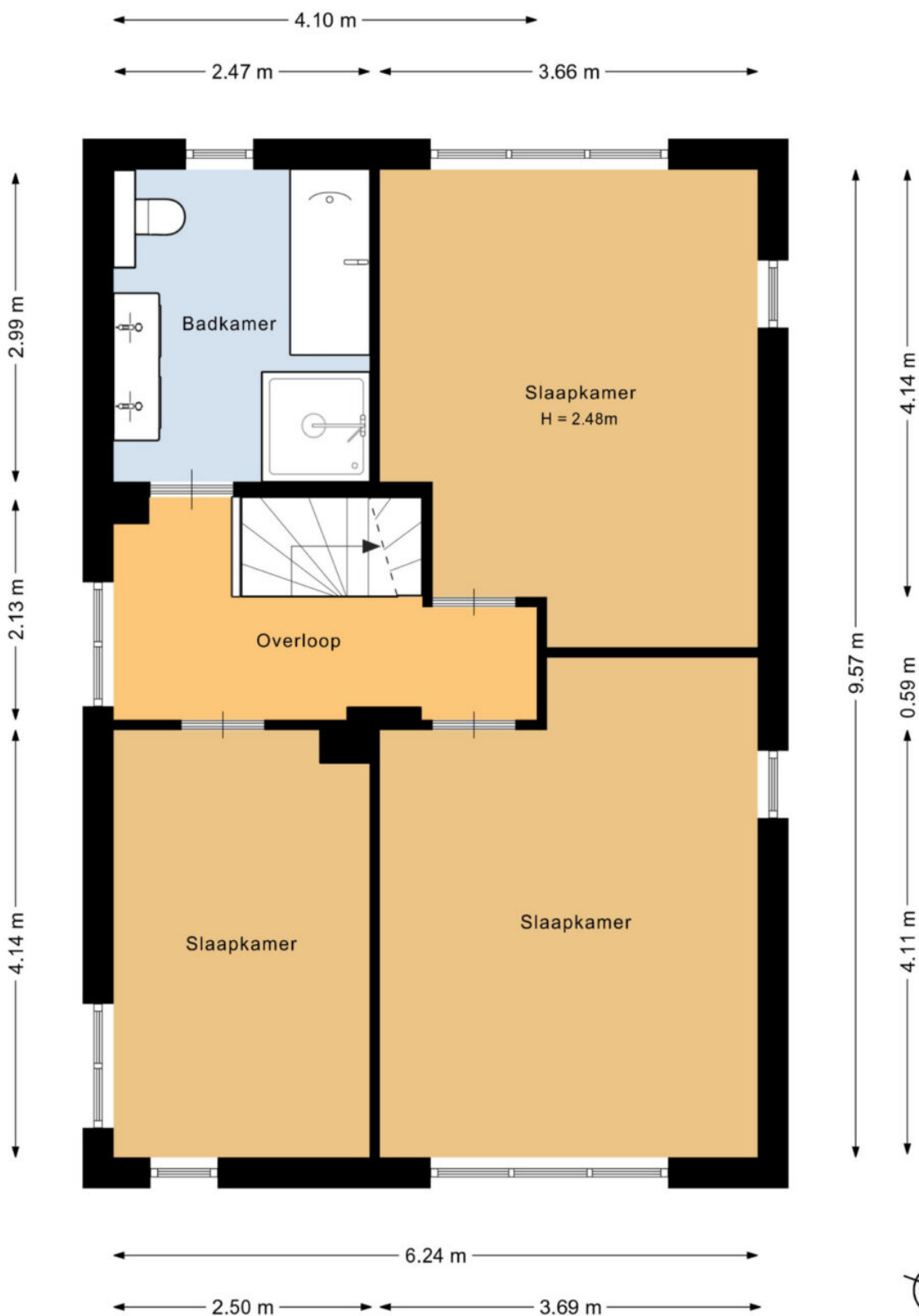
1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer.

2e Verdieping: Open zolder (mogelijkheid 4e en zelfs 5e slaapkamer), bergruimte.

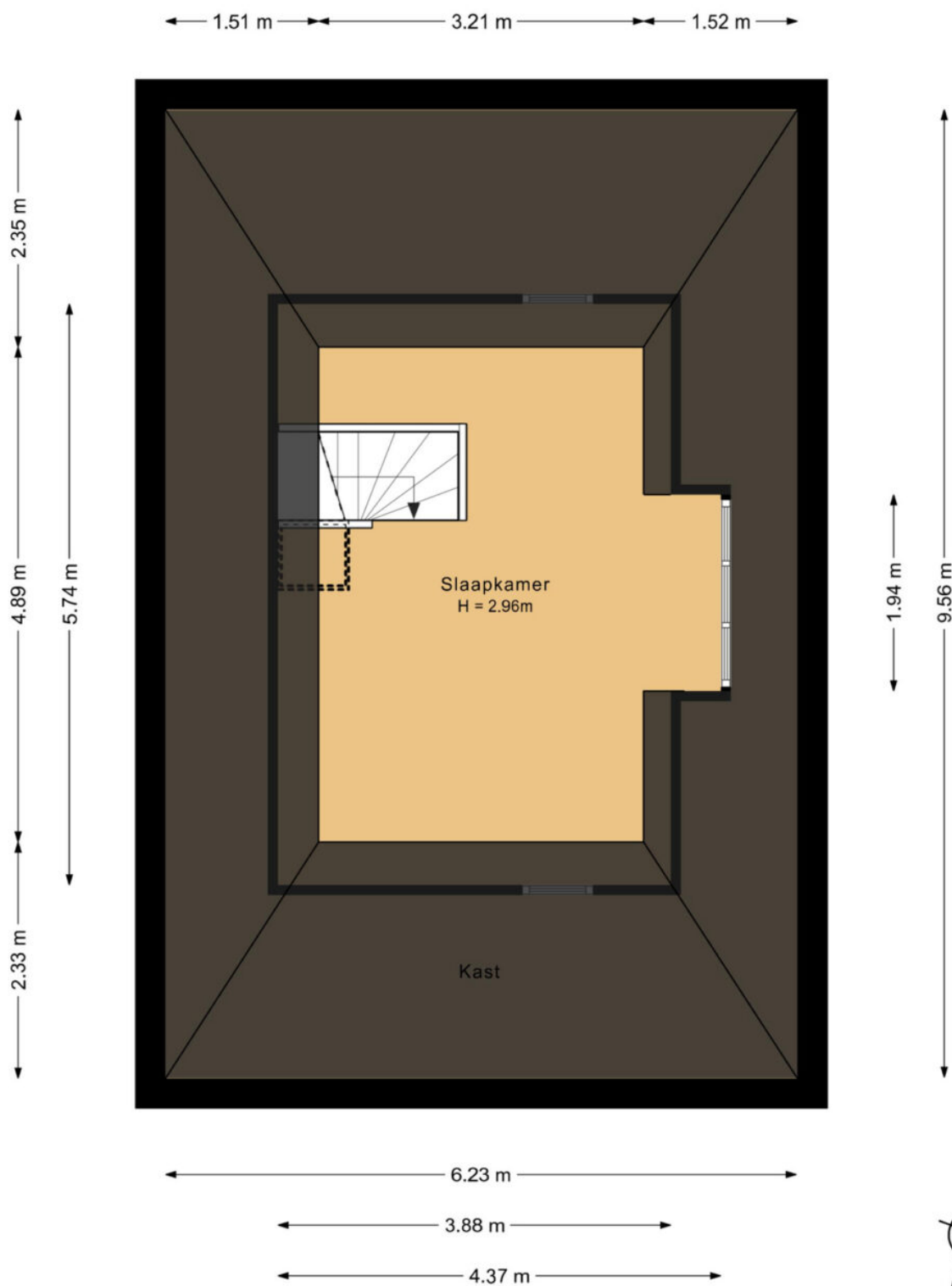
Aanvaarding: in overleg.



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

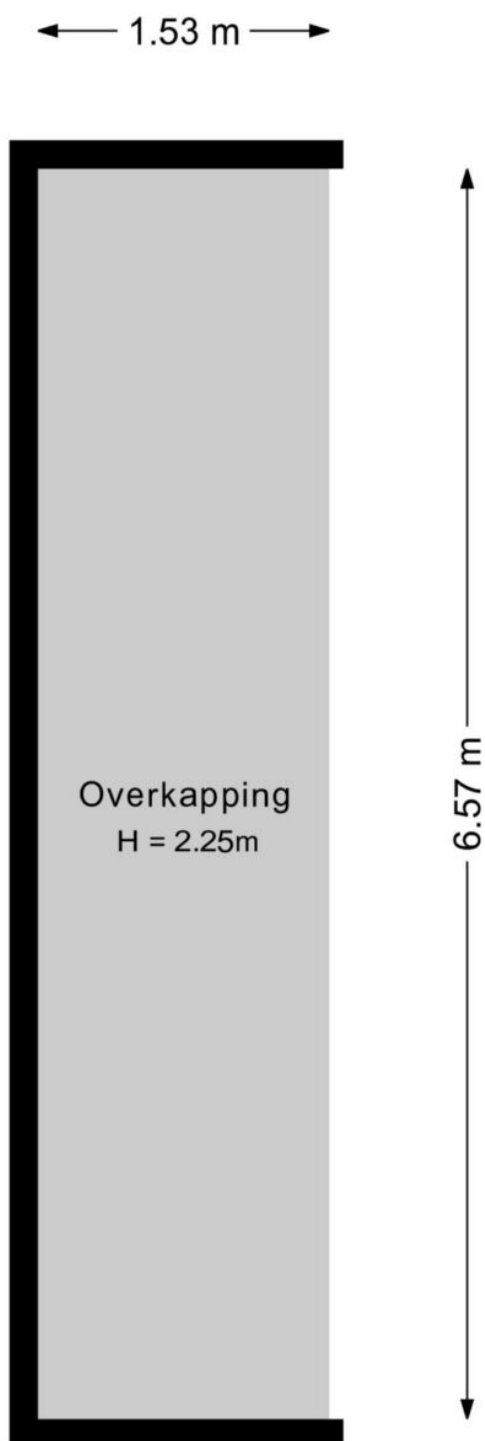


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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





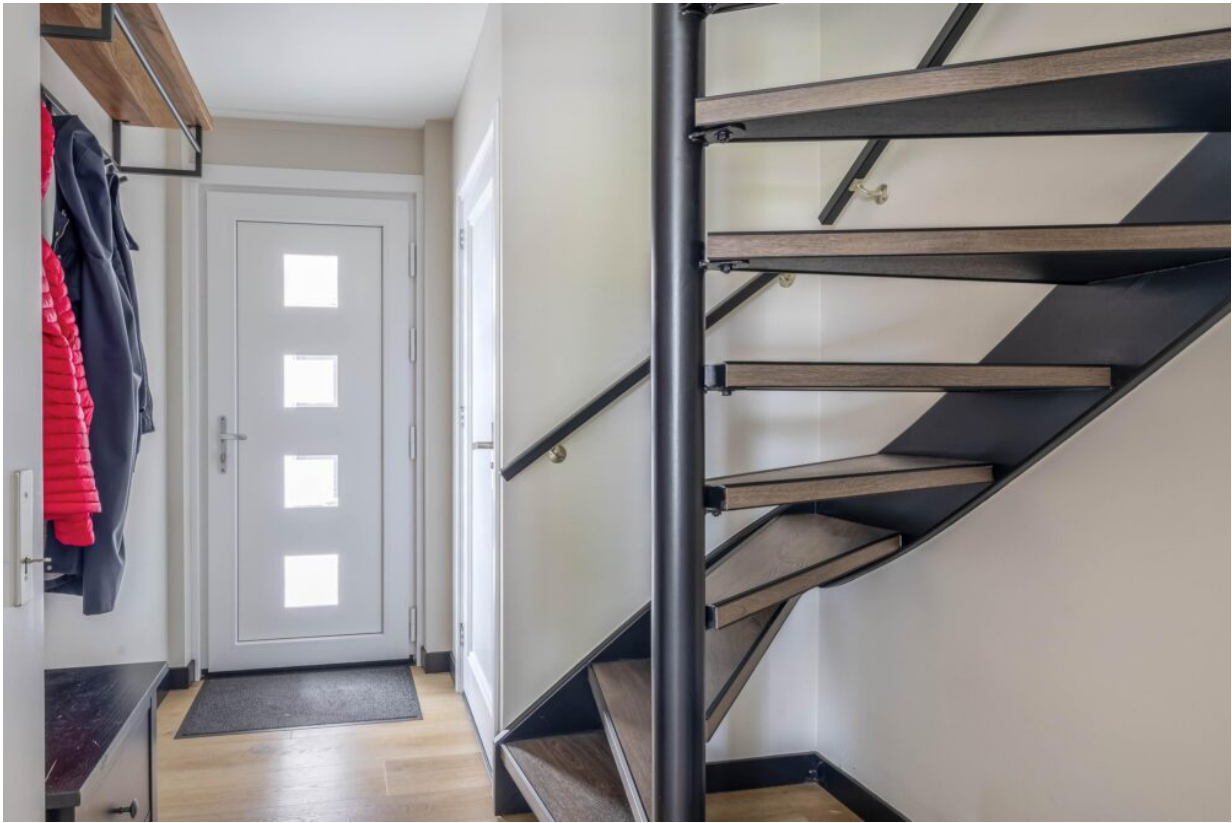
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





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



































Lijst van zaken behorend bij: Piet Heinlaan 2 te Harderwijk

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Tuinaanleg / bestrating / beplanting	X				Druif gaat mee evenals losse potten met planten.
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 PVC vloeren	X				
Parketvloer / laminaatvloer / plavuizen				X	
Zonnepanelen	X				18 zonnepanelen.
C.V.-ketel met toebehoren	X				
(Klok)thermostaat	X				
Nadere informatie: - Aanrecht met warm/koud water in garage ter overname aangeboden.					

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				m.u.v. vergrotende make-up spiegel, die gaat mee.
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, etc.)	X				
Sauna met toebehoren				X	
Nadere informatie					

Informatielijst behorende bij: Piet Heinlaan 2 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 gebreken bekend.
1.2	Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	Grote renovatie en modernisatie van de woning in 2025 (kunststof kozijnen geplaatst, betonnen vloeren in garage en schuur, badkamer en toilet geheel vernieuwd, 1 ^e verdieping geheel gestuukt, trappen gerenoveerd en voorzien van PVC, c.v. vervangen en van zolder naar garage geplaatst, leiding werk vervangen, 3 airco's op eerste woonlaag geplaatst, oprit geheel opnieuw bestraat, achtertuin opnieuw aangelegd (m.u.v. reeds bestaande zij overkapping), lichtkoepel veranda vervangen, meterkast verzwaaard naar 3 fases. In 2024 is de meterkast in zijn geheel vervangen, de nieuwe keuken geplaatst en vloerverwarming aangelegd.
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?	1998.
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?	2006, schuur en de dakkapel. 2010, veranda.
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis?	Vloeren: beton Buitengevels: stenen Dak: pannen
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Stenen garage en stenen berging met een bitumineuze dakbedekking.
1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?	- Berging: warm en koud water, rondom elektra, afvoergoot. - Garage: warm en koud water, rondom elektra, afvoergoot.

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, HR++
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energielabel: A Geldig tot: 2033 - Afgegeven voor de renovatie c.q. plaatsing nieuwe cv-ketel, boiler en plaatsen kunststofkozijnen met HR++ ramen.
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Nee.
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?	1998, garage. 2006, schuur 2010, veranda.
1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	1998.
1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	Niet van toepassing. - De woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen. - Boeidelen rondom onbekend.
1.16	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	Ja, in de bijkeuken.
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?	29 juni 2026.

2. Technische installaties

2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Middels c.v.-ketel, vloerverwarming en airco.
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Nefit Proline NxT HRC 24/CW4 Bouwjaar: 2025
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Nee.
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	19 Juni 2026.

2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Middels c.v.-ketel en 100 liter boiler. - Quooker in de keuken.
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?	Ja, badkamer, toilet, keuken.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	12 groepen (3 fase).
2.8	Is er een speciale groep voor elektrisch koken aanwezig?	Ja.
2.9	Is er ook een aardlekschakelaar?	Ja, 3 stuks.
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.	Meterkast geheel vervangen in 2024. In 2025 is deze verzwaard naar 3 fases.

3. Keuken / badkamer		
3.1	Wanneer is de keuken geplaatst?	2024.
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2024.
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	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 D, nummer 9051 Perceeloppervlakte 296 m ²
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja.
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Gedeeltelijk gezamenlijk met de burens en eigendom.
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?	Circa 12,10 meter x 6.40 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?	Oprit wordt gedeeld met alleenstaande dame (weduwe).
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?	Nee.
6.5	Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving?	Goed op eigen terrein 2 plaatsen. Rondom de woning openbare parkeervakken met mogelijkheid tot laden elektrische auto.
6.6	Is er een parkeervergunning vereist? Zo ja, wat zijn hier de kosten van?	Nee.

7. Kwalitatieve zaken

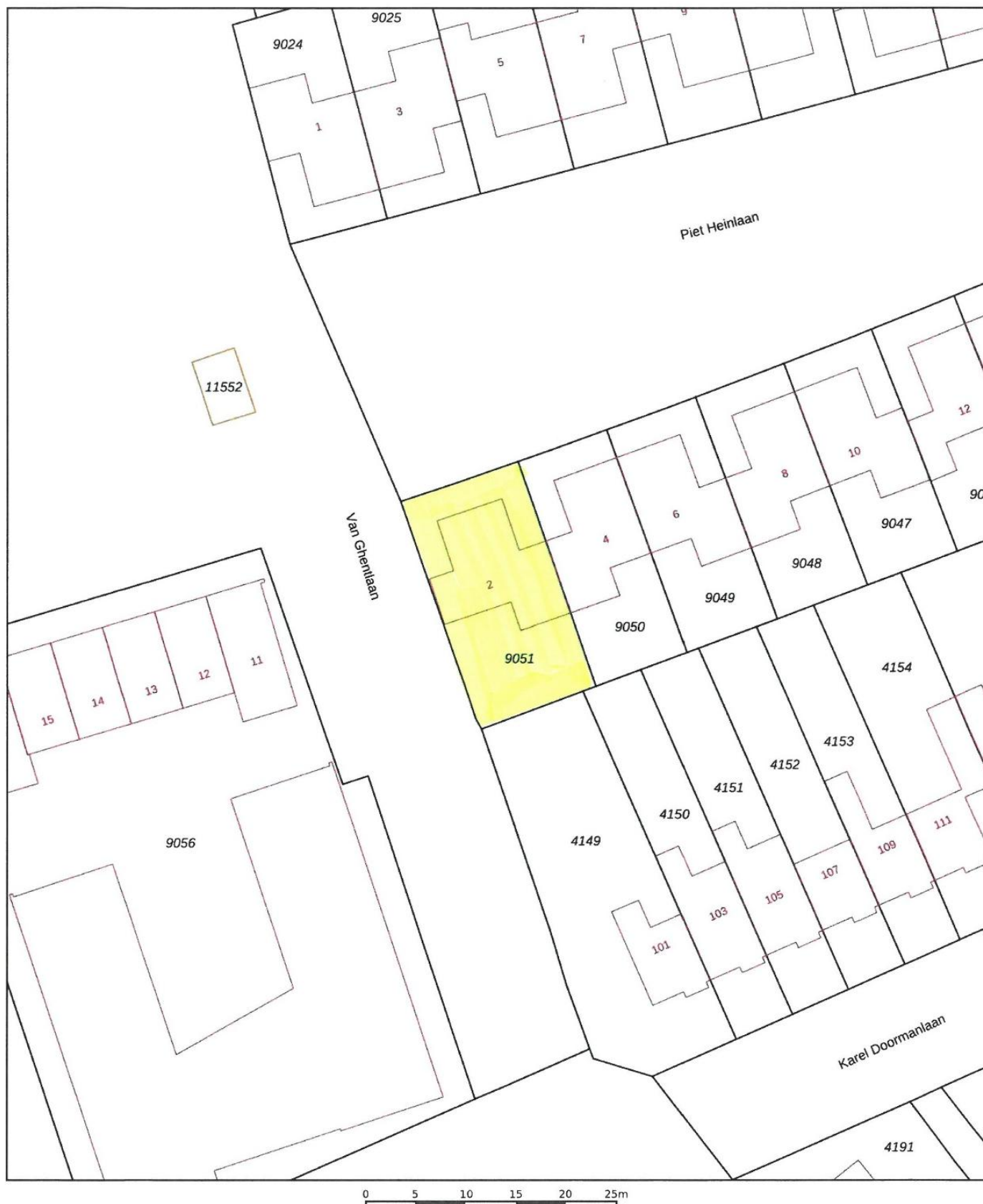
7.1	Rusten er, voor zover u bekend, op uw onroerende zaak bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of rechten, kettingbedingen, mandeligheden, anti-speculatiebedingen of andere bijzondere bepalingen (zoals voorkeursrechten)? Zo ja, welke?	Het eigendomsbewijs is inzichtelijk.
7.2	Is 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?	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?	€ 632.000,-
8.2	Wat is de waardepeildatum?	01-01-2025
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 578,-

9. Overig

9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Ja, op de keuken, kunststof kozijnen en Cv-ketel.
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	In de garage.
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, in de voor/-achtertuin. Af te tappen in de bijkeuken en in de garage voor de voorzijde van de woning.
9.5	Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	Nee.



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Harderwijk

D

9051

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juli 2026
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.