



## Pijlkruidmeen 20 te Harderwijk

Vraagprijs € 337.500,- 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**



# Pijlkruidmeen 20 te Harderwijk

Vraagprijs € 337.500,- k.k.

Tussenwoning met berging en eigen oprit in de kindvriendelijke wijk Stadsweiden!

De woning is in de loop der jaren onder handen genomen. Dit heeft geresulteerd in een heerlijk instap klaar huis op een mooie plek met alle voorzieningen in de nabijheid. Het handige aan de woning is de eigen oprit en de berging aan de voorzijde van de woning.

Het pand beschikt over goede ruimtes op zowel de begane grond als de verdiepingen. De wanden in de woonkamer zijn strak gestuct en op de vloer een moderne laminaatvloer. In combinatie met de goede lichtinval maakt dit het plaatje compleet. De keuken is straatgericht en beschikt over diverse inbouwapparatuur, voldoende werkruimte en is in zwarte tinten uitgevoerd. Het toilet (wandcloset) is neutraal en bevindt zich in het tussenportaal. Overal is goed over na gedacht. In de hal een jassenkast, op de verdieping inbouwkasten en alles in het huis is in dezelfde style doorgetrokken.

Op de 1e verdieping 3 slaapkamers en een ruime badkamer met douche, wastafel, 2e toilet en ligbad. De 2e verdieping beschikt over een 4e slaapkamer en veel bergruimte. Ook is er de mogelijkheid om een dakkapel te plaatsen en zelfs een 5e slaapkamer te realiseren. De achtertuin (2022) is onderhoudsvrij, voorzien van keramiek tegels, heeft een mooie oppervlakte en een vrije ligging. Achter de diepe tuin is een ruim grasveld. In dit park is ook op een mooie afstand vanaf de woning een voetbalveldje aangelegd met kunstgras en speelvoorzieningen.

Verder is de woning volledig geïsoleerd en voorzien van een c.v.-ketel (Nefit) uit 2013. Het bouwjaar is 1981 en het buitenschilderwerk is in 2019 uitgevoerd. Het woonoppervlak bedraagt 113 m<sup>2</sup> en het perceel heeft een oppervlak van 136 m<sup>2</sup>.

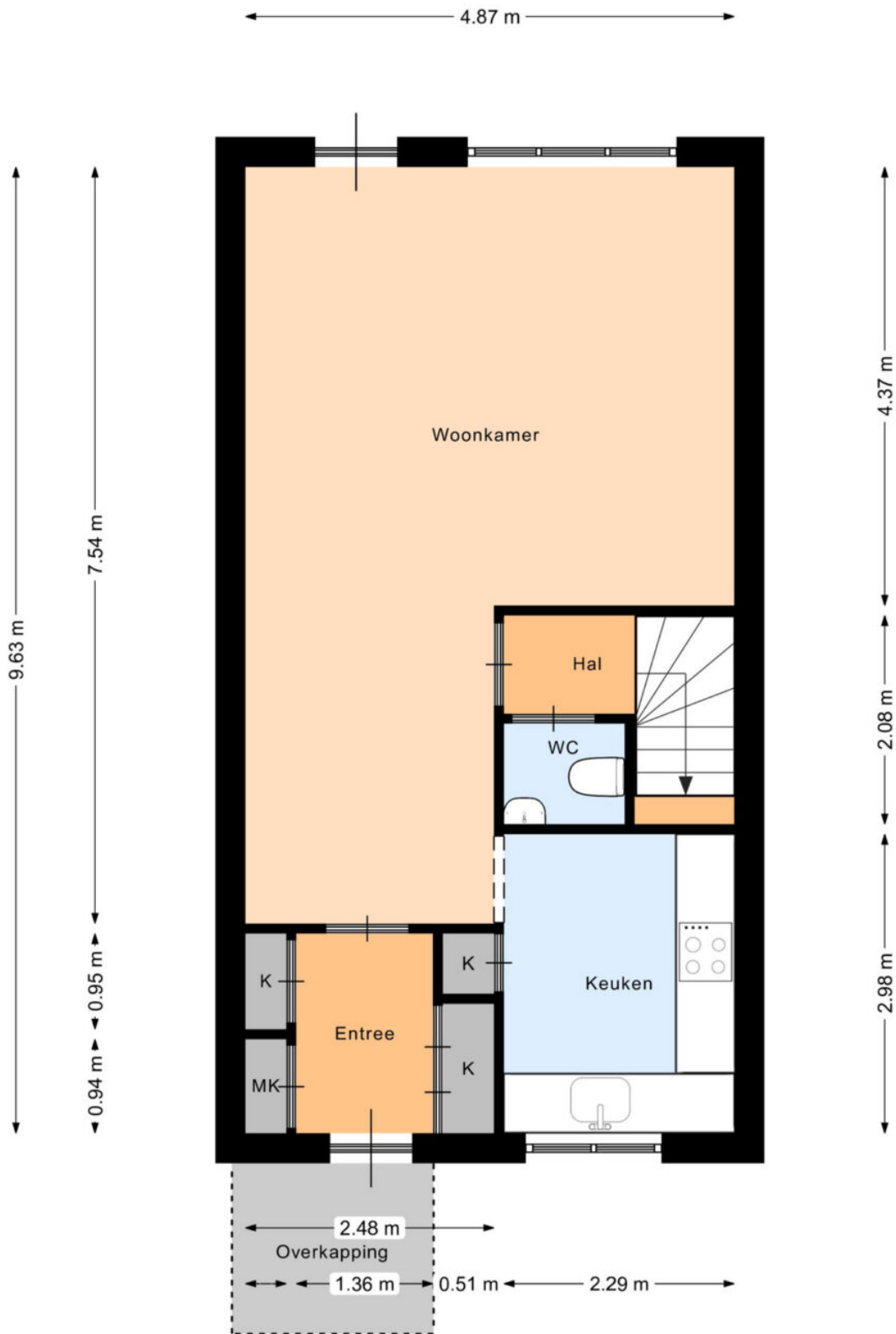
## INDELING

Begane grond: Hal, meterkast, keuken, woonkamer, tussenportaal, toilet

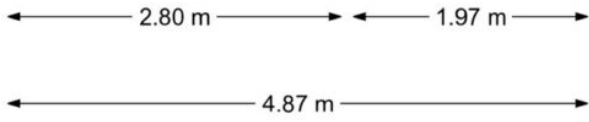
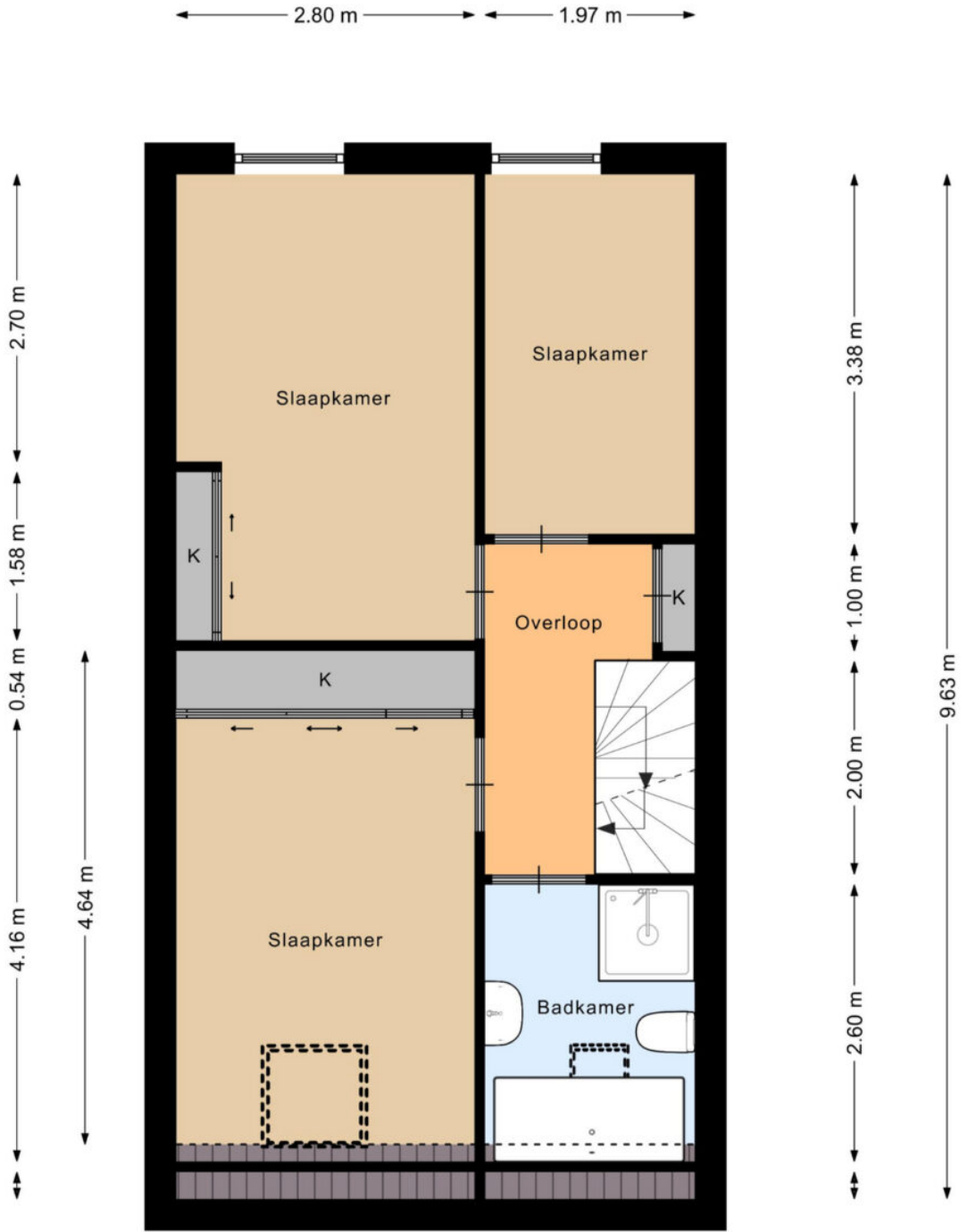
1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer.

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

Aanvaarding: in overleg.



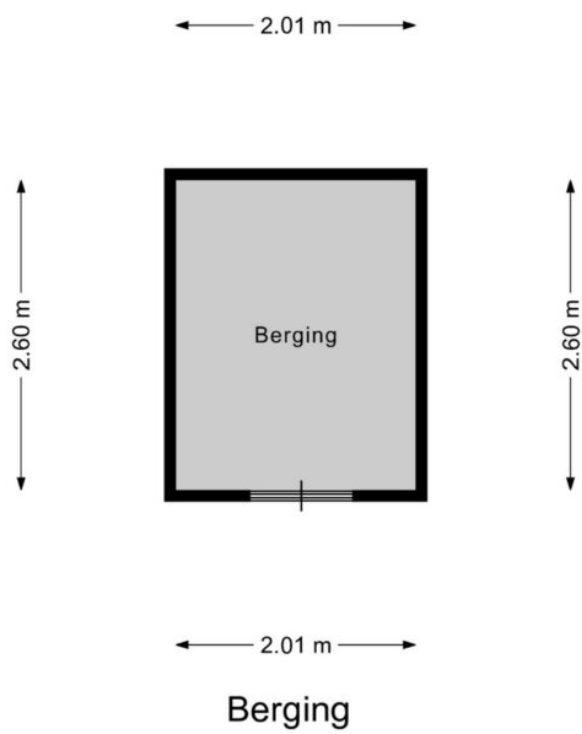
Begane Grond



1e Verdieping



2e Verdieping































## Lijst van zaken behorend bij: Pijlkruidmeen 20 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				
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	X		
- Vriezer		X	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: Pijlkruidmeen 20 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.	Glazen plankje in de badkamer is een hoekje uit.
1.2	Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	Geen.
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?	1981
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 (spouw) Dak: pannen
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Steen met asbest dakje. De asbestclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst.
1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?	Elektra in de schuur.
1.9	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot? → Kwaaitaal- of Mantavloeren	Niet bekend.
1.10	Is de woning geïsoleerd?	Begane grondvloer: ja, tijdens de bouw Spouw: ja, tijdens de bouw Dak: ja, tijdens de bouw Dubbel glas: ja, tijdens de bouw
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Volgt.
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Nee.
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?	Niet van toepassing.
1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	Vermoedelijk 1981, bouwjaar woning.

1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	2019, door een professionele schilder.
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 alle mogelijkheden zijn er. Voorbereidingen zijn al gedaan is afgewerkt voor mogelijke toekomstige haard.
1.18	Wanneer is het schoorsteenkanaal voor het laatst geveegd?	Niet van toepassing.

## 2. Technische installaties

2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Middels Cv-ketel en radiatoren.
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Nefit Bouwjaar: 2013
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Nee.
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	2020
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Middels Cv-ketel.
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?	Ja, in de badkamer, toilet en keuken.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	10 groepen.
2.8	Is er een speciale groep voor elektrisch koken aanwezig?	Ja, in 2022 gelegd.
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.	De bedrading is in 2013 volledig vernieuwd.

3. Keuken / badkamer		
3.1	Wanneer is de keuken geplaatst?	Onbekend, voor 2013.
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	Oven 2013/ koelkast 2013/ vaatwasser 2014
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	Onbekend, voor 2013.
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 F, nummer 916 en 1908 Totale perceeloppervlakte 136 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?	Eigendom.
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee.
4.5	Wat is de ligging van de achtertuin?	Op het noorden.
4.6	Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?	Diepte 10,5 meter Breedte 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>	Ja, dakje van de berging (de asbestclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst).
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 burens?	Nr 19 samengesteld gezin 2 volwassenen 1 dochter nog thuiswonend van ongeveer 17 jaar. Nr 21 Echtpaar met nog 1 dochter thuis wonend. (naar weten verkoper)
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?	Eigen oprit en openbaar parkeren.
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.

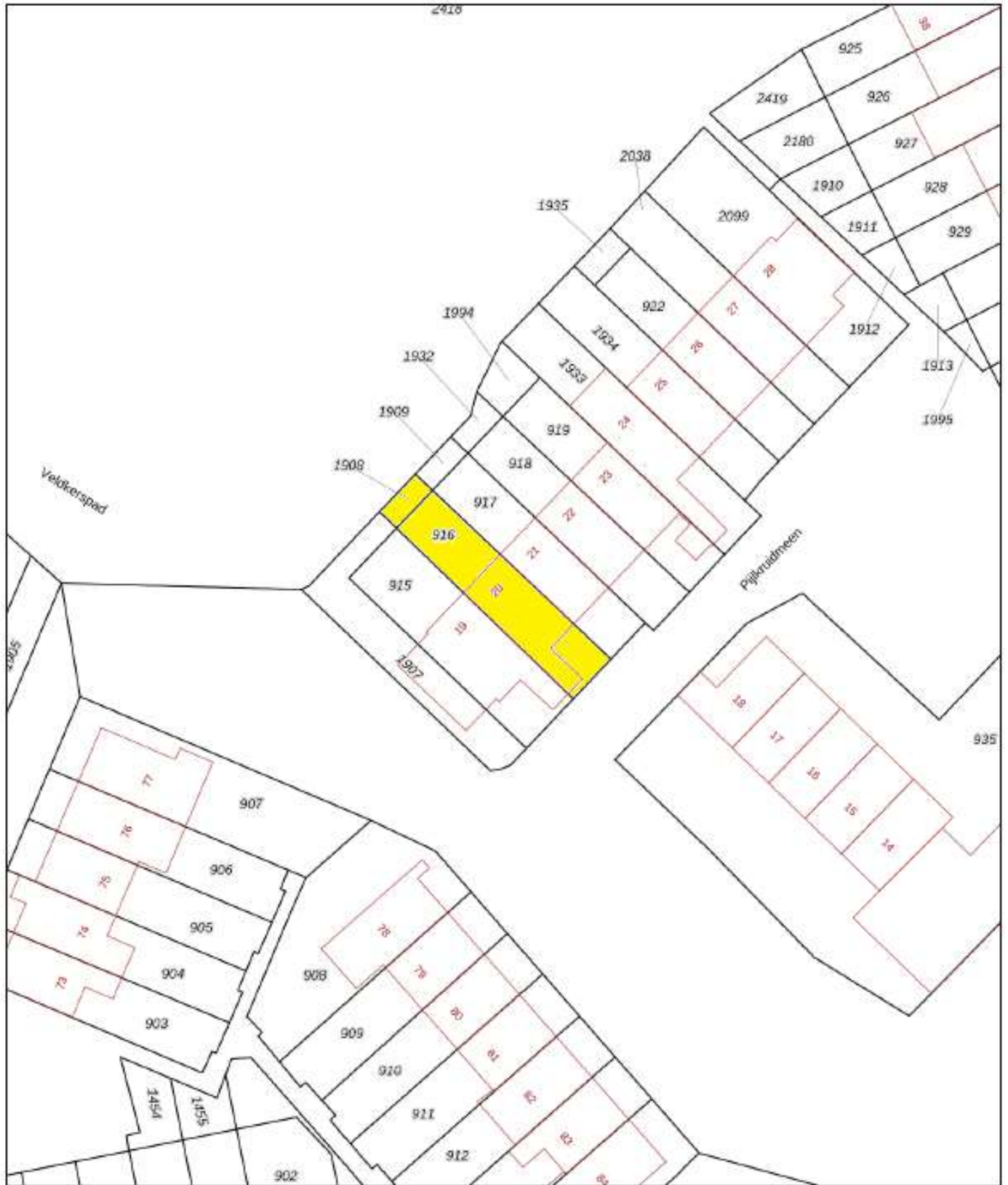


7.6	Is er gebouwd of verbouwd zonder de vereiste vergunning en/of melding?	Nee.
7.7	Voldoet de onroerende zaak aan de eisen van de nutsbedrijven/brandweer?	Ja.
7.8	Zijn er aanschrijvingen en/of herstellingen voorgeschreven door overheid of nutsbedrijven?	Nee.

8. Financiële zaken		
8.1	Wat is de W.O.Z.-waarde?	€ 259.000,-
8.2	Wat is de waardepeildatum?	01-01-2021
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 237,79 (dit is een schatting op basis van de bovenstaande W.O.Z.-waarde in combinatie met de tarieven van 2023 onroerende zaakbelasting die gehandhaafd worden door de gemeente).
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 150,-

9. Overig		
9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Nee.
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	Op de 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, in de achtertuin.

<p>9.5 Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?</p>	<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 1981 is.</p> <p>Ook wordt de asbestclausule opgenomen in de koopovereenkomst.</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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 februari 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Harderwijk</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 916</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>	
--	---	---

## 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.