



## Roemer Visscherstraat 27 te Harderwijk

Vraagprijs € 259.500,- 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**



# Roemer Visscherstraat 27 te Harderwijk

Vraagprijs € 259.500,- k.k.

Dit is een goede start! Deze betaalbare middenwoning op een aantrekkelijke plek in de wijk Stadsdennen is echt iets voor jou.

Jouw wensenpakket ziet vast zo uit:

- Een lekker lichte L-vormige woonkamer met fraaie vloer en stucwerk afwerkingen;
- Een uitgebouwde keuken;
- Badkamer met ligbad en wastafel;
- 3 ruime slaapkamers en een handige bergzolder;
- Een fijne diepe achtertuin met berging en overkapping;
- Rolluiken voor de raampartijen.

Het huis is voorzien van centrale verwarming (Nefit combi 2020), dakisolatie en dubbel glas. Het woonoppervlak is 71 m<sup>2</sup> en de kavel heeft een oppervlak van 146 m<sup>2</sup>. Het schilderwerk is in 2022 uitgevoerd.

Dit is dé plek voor jou! Bewoon het geheel en maak het je eigen door inwendig te schilderen of de woning te moderniseren. De keuze is aan jou. Noem maar op en doe het, want dit alles doet recht aan dit schitterende plekje!

## INDELING

Begane grond: Hal, toilet, trapkast, woonkamer, keuken, overkapping.

1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer.

2e Verdieping: Vliering (met vaste trap te bereiken).

Aanvaarding: in overleg.



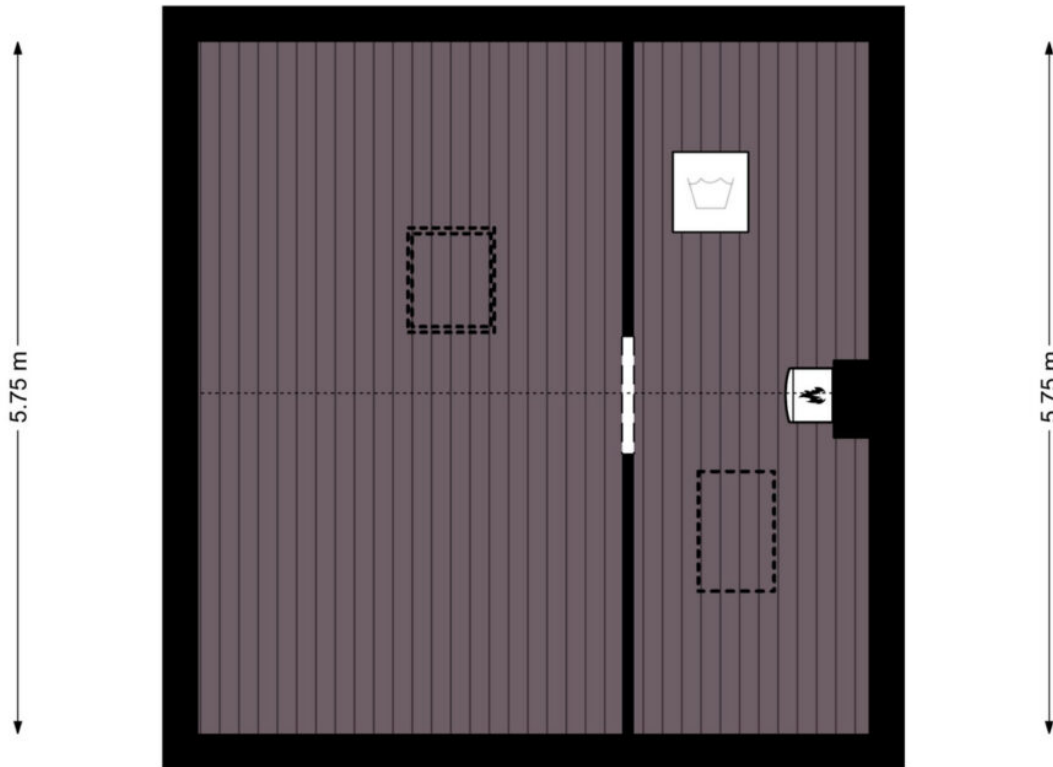
Begane Grond



1e Verdieping

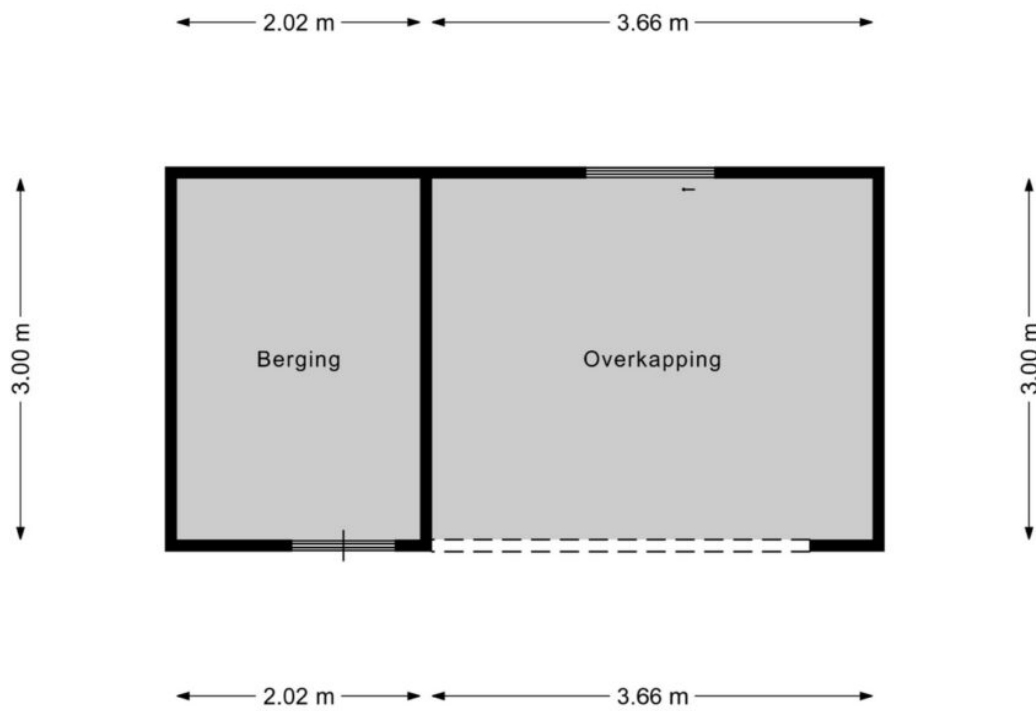
5.57 m

3.52 m 1.95 m



3.52 m 1.95 m

2e Verdieping



Berging

























## Lijst van zaken behorend bij: Roemer Visscherstraat 27 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				In slaapkamer boven gaan mee.
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:	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				
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, etc.)	X				
Sauna met toebehoren				X	
Nadere informatie					

## Informatielijst behorende bij: Roemer Visscherstraat 27 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.	- Het dakraam is kapot. - Rolluiken werken deels. - Voordeur sluit niet goed. - Schilderwerk moet gedaan worden.
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)?	Zie bij punt 1.1.
1.4	Wat is het bouwjaar van de woning?	1964
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?	Niet bekend
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis?	Vloeren: hout - beton deels op de begane grond. Buitengevels: stenen (spouw). Dak: pannen.
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Stenen berging met bitumen
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	Nee
1.10	Is de woning geïsoleerd?	Begane grondvloer: nee. Spouw: nee. Dak: ja. Dubbel glas: ja.
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Ergielabel E, geldig tot 1 maart 2025.
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Nee
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?	Deels in 2022, zelf uitgevoerd.
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?	Nee

## 2. Technische installaties

2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Middels c.v.-ketel
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Nefit. Bouwjaar: 2020/2021.
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Nee
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	C.V.-ketel is recent geplaatst, dus nog geen onderhoud gehad.
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Middels c.v.-ketel
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig?	Nee
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	10 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?	Niet bekend
-----	---------------------------------	-------------

3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	Niet bekend
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	Niet bekend
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 8897 Perceeloppervlakte 146 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?	Van de bureu
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?	Diepte: 12 meter. Breedte: 5,5 meter.

#### 5. Milieu

5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast? <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>	Niet bekend. De 'asbest mogelijk'-clausule 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?	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 bureu?	- Stel met kinderen. - Man alleen met kinderen.
-----	---	--

6.2	Hebben uw directe burens, 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, openbaar parkeren.
6.6	Is er een parkeervergunning vereist?	Nee

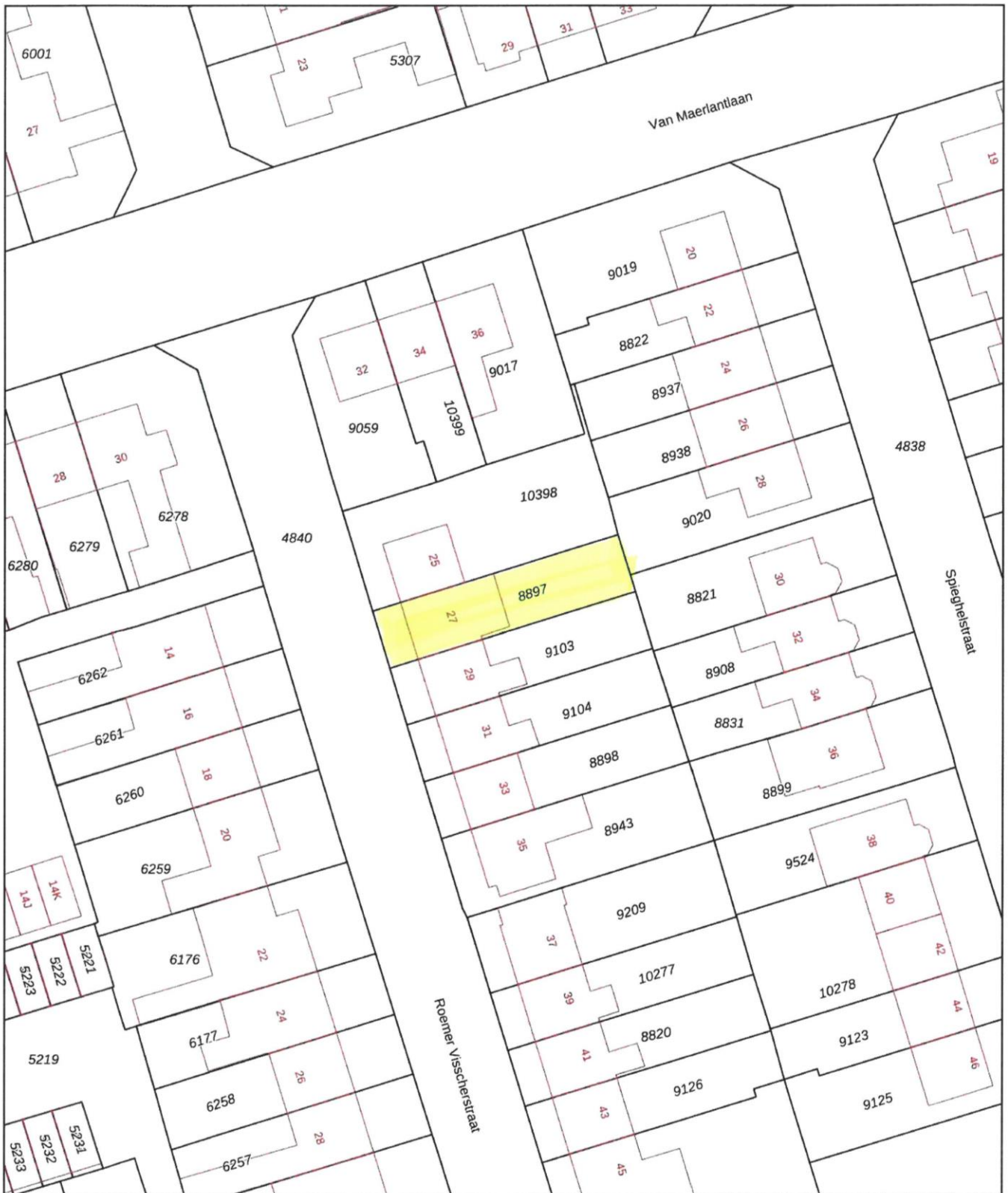
### 7. Kwalitatieve zaken


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?	Nee, erfdienstbaarheid van pad (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

<b>7.8</b>	Zijn er aanschrijvingen en/of herstellingen voorgeschreven door overheid of nutsbedrijven?	Nee
------------	--	-----

8. Financiële zaken		
<b>8.1</b>	Wat is de W.O.Z.-waarde?	€ 283.000,--
<b>8.2</b>	Wat is de waardepeildatum?	1 januari 2022
<b>8.3</b>	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 259,82
<b>8.4</b>	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 140,- per maand aan elektra en gas. € 61,50 per kwartaal aan water.

9. Overig		
<b>9.1</b>	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Nee
<b>9.2</b>	Waar zit de wasmachineaansluiting?	Op de 2 <sup>e</sup> verdieping
<b>9.3</b>	Zijn er bepaalde zaken in uw woning gehuurd of geleast?	Nee
<b>9.4</b>	Zijn er buitenkranen aanwezig?	Ja
<b>9.5</b>	Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	De ouderdomsclausule en de 'asbest mogelijk'-clausule worden opgenomen in de koopovereenkomst. 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 1964 is.



<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 D</p> <p>Perceel 8897</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 maart 2023  
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. 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.