



Roos- en Doornhof 39 te Harderwijk

Vraagprijs € 439.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Roos- en Doornhof 39 te Harderwijk

Vraagprijs € 439.000,- k.k.

Fantastisch gelegen 3-kamerappartement met een eigen berging, privécarport, een dakterras, balkon én aan de rand van de binnenstad van Harderwijk!

Aangeboden wordt dit ruime appartement van 93 m² met een perfecte ligging nabij de historische binnenstad van Harderwijk. Ideaal is dat het appartement daarvan op loopafstand is gelegen en allerhande voorzieningen snel bereikbaar zijn. Een plezierig ommetje is hier dan ook snel gemaakt. Ook is er gedacht aan praktische zaken zoals een privécarport, een eigen fietsenberging met elektra en een liftinstallatie.

Naar alle eerlijkheid is dit appartement op deze prachtige plek toe aan modernisering en een update. Aan de koper(s) van dit ruime appartement om dit geheel weer naar eigen zin te maken en te genieten van deze prachtige plek! Vanuit de entree met garderobegedeelte, meterkast en c.v.-ruimte loop je direct de royale woonkamer in. Leuke en speelse details zijn de gashaard en de hoogte in de woonkamer wat een ruimtelijk gevoel geeft. Naast de mogelijkheid voor een lekkere zithoek is er ook gedacht aan een eetgedeelte dat zich aansluitend bij het balkon (11 m²) bevindt. Vanuit hier kijk je richting de Diepegracht en naar de Plantagekerk. De halfopen keuken is voorzien van inbouwapparatuur en de badkamer is voorzien van een wand tussen het toilet en de douchehoek, wastafel en wasmachineaansluiting. Direct naast de badkamer bevindt zich de grootste slaapkamer. De verdieping is te bereiken met een wenteltrap en hier bevindt zich een 2e slaapkamer en toegang tot het zonnige dakterras van 18 m²!

De VvE is gezond en de stukken hiervan zijn inzichtelijk. De maandelijkse bijdrage bedraagt € 207,01. Het appartementencomplex is gebouwd in 1981 en het energielabel bedraagt een C. Afgelopen maanden is het schilderwerk uitgevoerd en de totale inhoud van het geheel bedraagt 332 m³. Het woonoppervlak 93 m² en de gebouwgebonden buitenruimtes zijn samen 29 m².

Kom u het geheel ook bezichtigen? Wij verwelkomen u graag in het appartement!

INDELING:

Begane grond: Trappenhuis, lift, brievenbussen.

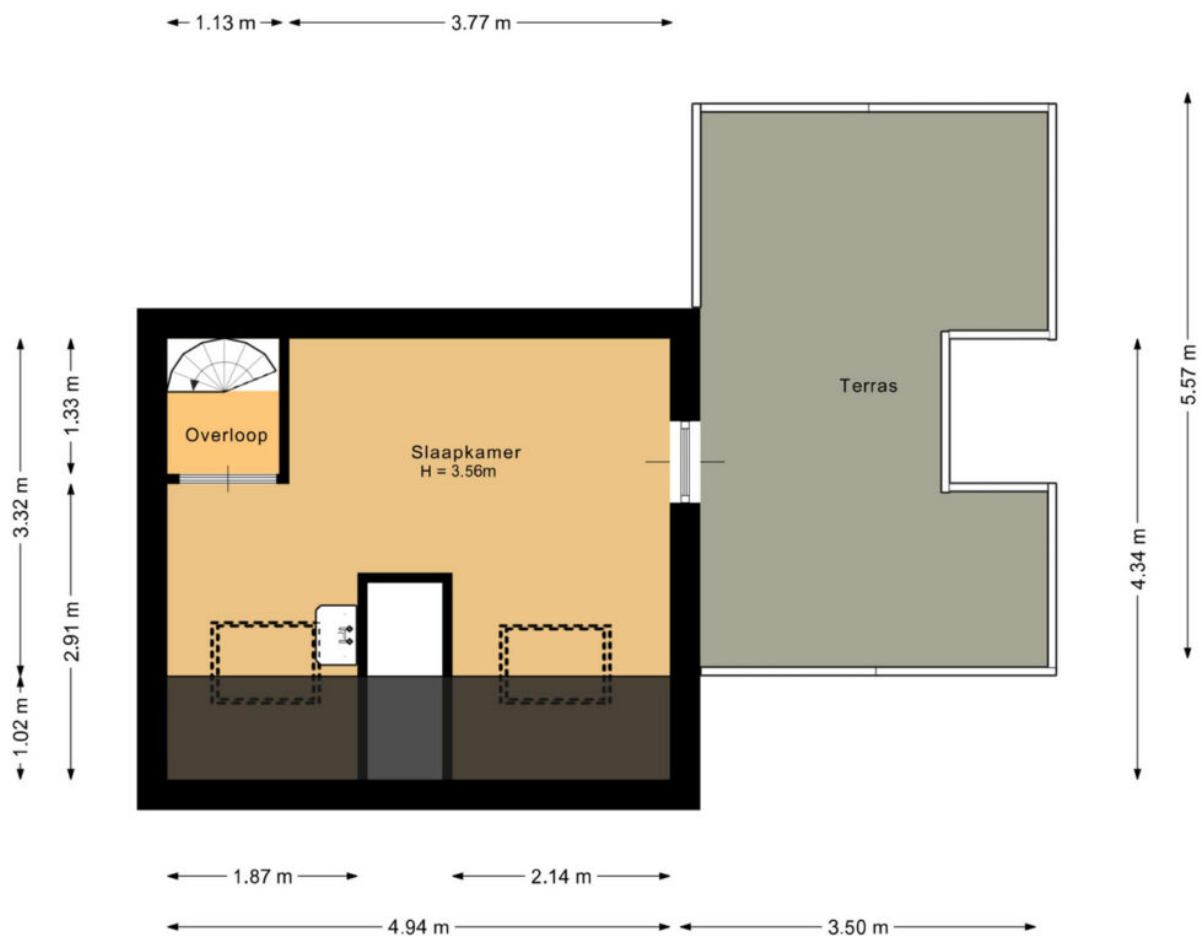
1e Verdieping: Entree, meterkast, c.v.-ruimte, halfopen keuken, woonkamer, eetkamer, balkon, badkamer, slaapkamer, bergkasten.

2e Verdieping: Overloop, 2e (slaap)kamer, dakterras.

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.

← 4.37 m →

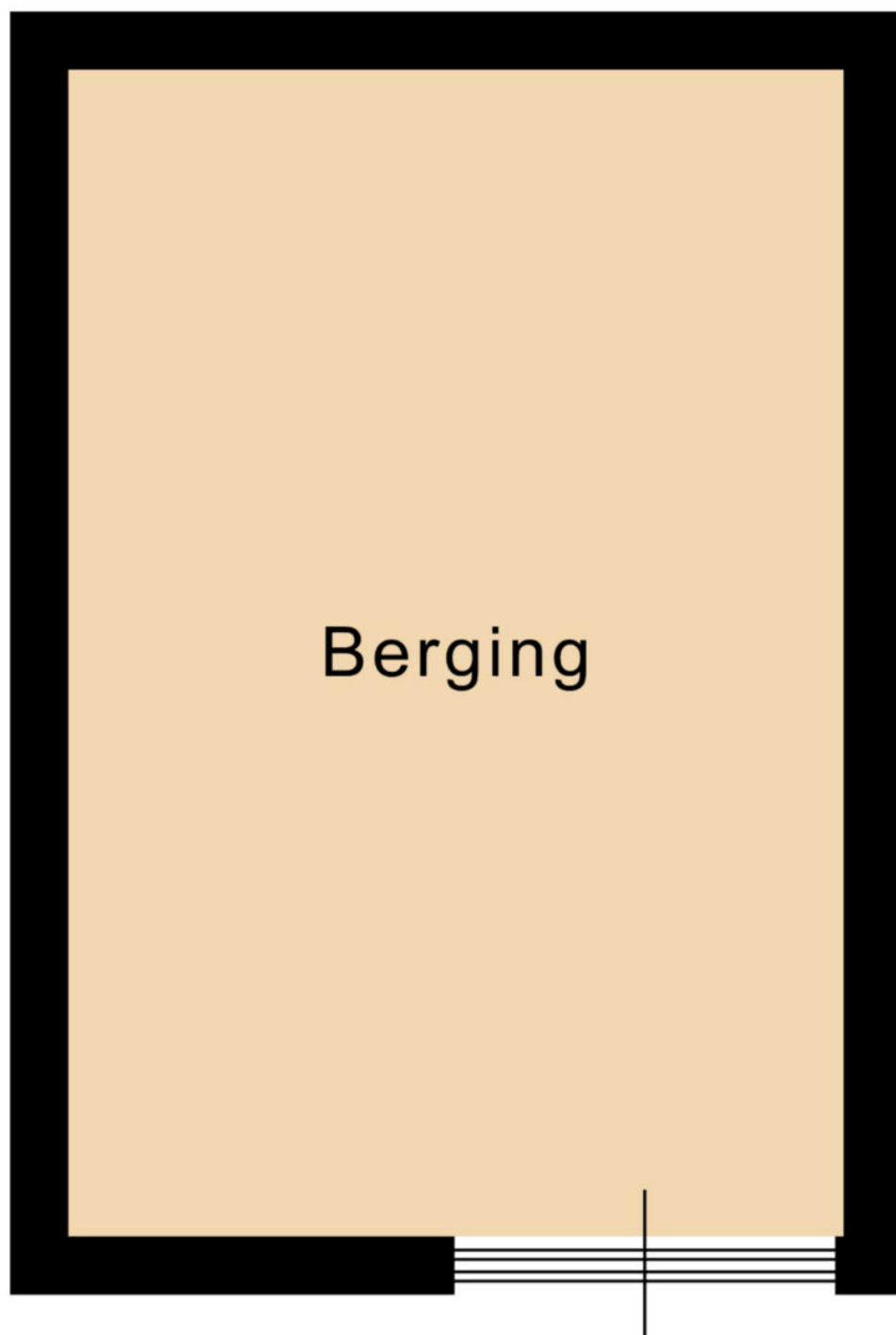
↑
2.38 m
↓



Parkeerplaats
H = 2.11m

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

← 2.00 m →



Berging

3.00 m ↑































Lijst van zaken behorend bij: Roos- en Doornhof 39 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				
Warm watervoorziening	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	Gashaard aanwezig.
Airco				X	
Keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	X				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:					
- Kookplaat	X				
- Afzuigkap	X				
- Koelkast	X				
- Vriezer	X				
- Oven					
- Vaatwasser	X				
- Magnetron	X				Combi magnetron.
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: Roos- en Doornhof 39 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.
1.2	Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?
1.3	Met welke reparaties en/of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)?
1.4	Wat is het bouwjaar van het appartement?
1.5	Wat is de bouwaard van het pand? Vloeren: beton Buitengevels: stenen Dak: pannen
1.6	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?
1.7	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?
1.8	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot? → Kwaaitaal- of Mantavloeren
1.9	Is het pand geïsoleerd? Begane grondvloer: nee Spouw: ja Dak: ja Dubbel glas: ja
1.10	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning? Energietabel: C Geldig tot: 18-07-2035
1.11	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?
1.12	Hoe oud is de dakbedekking van de platte daken?
1.13	Hoe oud zijn de dakgoten?

1.14	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	Juni 2025, uitgevoerd door de VvE.
1.15	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	Nee.
1.16	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard aanwezig?	Ja.
1.17	Wanneer is het schoorsteenkanaal voor het laatst geveegd?	Het betreft een gashaard.

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: Remeha Avanta Bouwjaar 2012
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Ja.
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	2025
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 badkamer.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	Voldoende.
2.8	Is er een speciale groep voor elektrisch koken aanwezig?	Ja.
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?	2000
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2000, onbekend.
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	1981
3.4	Functioneert alles naar behoren? → Lopen afvoeren goed door, werkt de apparatuur, enz.?	Ja, zover bekend wel. - Als je doucht is het verstandig om het dekseltje van het doucheputje te verwijderen. Loopt het water beter weg.

4. Kadastrale gegevens	
4.1	Wat is de kadastrale aanduiding van uw onroerende zaak? <u>Appartement met toebehoren</u> Gemeente Harderwijk Sectie D, nummer 7641, indexnummer 17 Aandeel 220/5.534^e <u>Berging</u> Gemeente Harderwijk Sectie D, nummer 7641, indexnummer 41 Aandeel 3/5.534^e <u>Carport</u> Gemeente Harderwijk Sectie D, nummer 7641, indexnummer 25 Aandeel 7/5.534^e
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen? Ja.
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen? Van de Vereniging van Eigenaren.
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke? Nee.
4.5	Wat is de ligging van het balkon? - Het balkon bij de woonkamer ligt op het noorden. - Het balkon bij de voordeur op het zuiden. - Het dakterras heeft de ligging op het oosten en heeft altijd een plekje in de zon.

4.6	Wat is de breedte en diepte van het balkon?	- Balkon bij de woonkamer circa 3,35 meter x 2,04 meter. - Balkon bij de voordeur circa 3,00 meter x 4,65 meter. - Dakterras circa 5,57 meter x 3,50 meter.
------------	---	---

5. Milieu		
5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast? Zo ja, waar?	Nee, niet zover bekend. De asbest-mogelijk clause wordt opgenomen ter bescherming van de verkoper(s) gezien het bouwjaar (1981).
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 bureu?	Een echtpaar.
6.2	Hebben uw directe bureu, voor zover u bekend, (ver-)bouwplannen?	Nee.
6.3	Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving? → Stankoverlast, geluidsoverlast, etc.	De kerk klokken luiden op zondagmorgen.
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, een eigen carport.
6.6	Is er een parkeervergunning vereist? Zo ja, wat zijn hier de kosten van?	Nee, bezoekers mogen een uur vrij parkeren met blauwe schijf of je kunt een bezoekerspas kopen bij de gemeente.

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, 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?	Zover bekend wel.
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?	€ 353.000,-
8.2 Wat is de waardepeildatum?	01-01-2024
8.3 Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 351,59
8.4 Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 145,- - Krijgen altijd terug.

9. Appartementsrecht		
9.1	Wat is de maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren?	€ 207,01
9.2	Is bij deze bijdrage glasbewassing inbegrepen?	Niet bekend.
9.3	Zijn alle verschuldigde bedragen betaald?	Ja.
9.4	Hoe beoordeelt u de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren?	Gezond.
9.5	Zijn de financiële stukken (jaarverslag/begroting) ter inzage?	Ja.
9.6	Heeft de Vereniging van Eigenaren in de toekomst belangrijke uitgaven? Is hiervoor gereserveerd?	Ja.
9.7	Is er door de Vereniging van Eigenaren een collectieve opstalverzekering afgesloten?	Ja.
9.8	Dient de Vereniging van Eigenaren toestemming te geven bij doorverkoop?	Nee.
9.9	Is er iets geregeld met betrekking tot het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten? (Doen de bewoners dit zelf of is dit uitbesteed?)	Ja, uitbesteed aan De Mik (schoonmaakbedrijf).
9.10	Is er een huishoudelijk reglement aanwezig?	Ja.
9.11	Zijn de akte van splitsing en het bijbehorende modelreglement ter inzage?	Ja.

10. Overig		
10.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Nee.
10.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	In de badkamer.
10.3	Zijn er bepaalde zaken in uw woning gehuurd of geleast?	Nee.
10.4	Zijn er buitenkranen aanwezig? Zo ja, waar zijn deze (bij vorst) af te tappen?	Nee.

10.5 Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	Er wordt een asbest-mogelijk clause, een niet-zelfbewoningsclause en een ouderdomsclause opgenomen in de koopovereenkomst gezien het bouwjaar van de woning (1981). Dit ter bescherming van de verkoper(s) <u>Asbest-mogelijk clause</u> Gezien het bouwjaar van de woning (1981) wordt de asbest-mogelijk clause opgenomen in de koopovereenkomst. Dit ter bescherming van de verkoper(s). <u>Niet-zelfbewoningsclause</u> Verkoper is geen bewoner van het object geweest en kan derhalve niet instaan voor eventuele gebreken, die bekend zouden zijn als verkoper er wel gewoond zou hebben. De eigenarenclause/niet-zelfbewoningsclause wordt opgenomen in de koopovereenkomst <u>Ouderdomsclause</u> Het object is gebouwd in 1981 en in de overeenkomst wordt een ouderdoms-clause opgenomen waarin wordt opgenomen dat koper bekend is dat de onroerende zaak ouder is wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van ouderdom komen voor rekening en risico van koper.
--	--



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Harderwijk

Sectie D

Perceel 7535

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 augustus 2025
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 databankrecht.

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.