



Smeepoortstraat 6b te Harderwijk

Vraagprijs € 525.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Smeepoortstraat 6b te Harderwijk

Vraagprijs € 525.000,- k.k.

Bijzonder ruim en licht 3-kamerappartement, perfect gelegen aan de rand van de binnenstad.

Dit is dé combinatie van comfort, ruimte, sfeer en een goede ligging. Een component van het comfort is de aanwezigheid van een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeerkelder en een berging in het souterrain. Maar ook het grote terras met zicht op de Friese gracht.

De keuken is in 2019 gerenoveerd, voorzien van diverse inbouwapparatuur en is in lichte tinten uitgevoerd. De grote badkamer, geplaatst in 2019, beschikt over een inloopdouche, fraai wastafelmeubel, 2e toilet en vloerverwarming.

De architect heeft het woongedeelte zodanig ingedeeld dat er een natuurlijke splitsing is tussen de woonkamer en de open keuken met eetgedeelte. En in elke ruimte ben je verbonden met de buitenwereld door de grote raampartijen met telkens een ander uitzicht.

Naast comfort is er gedacht aan praktische zaken zoals een berg- en wasmachineruimte, videofoon en liftinstallatie. Natuurlijk is het appartement voorzien van centrale verwarming (Vaillant 2019) en is de woonruimte volledig thermisch geïsoleerd.

Het appartement is gebouwd in 1997, het woonoppervlak is 109 m² en het terras heeft een oppervlak van maar liefst 17 m².

De perfecte ligging aan de Friese gracht, uitzicht op de Vitringasingel en de 'Grote Kerk'. Geniet van de gezellige binnenstad, wandel naar het stadsstrand en geniet van de talloze restaurants. Kom het geheel gerust bezichtigen, wij verwelkomen u graag!

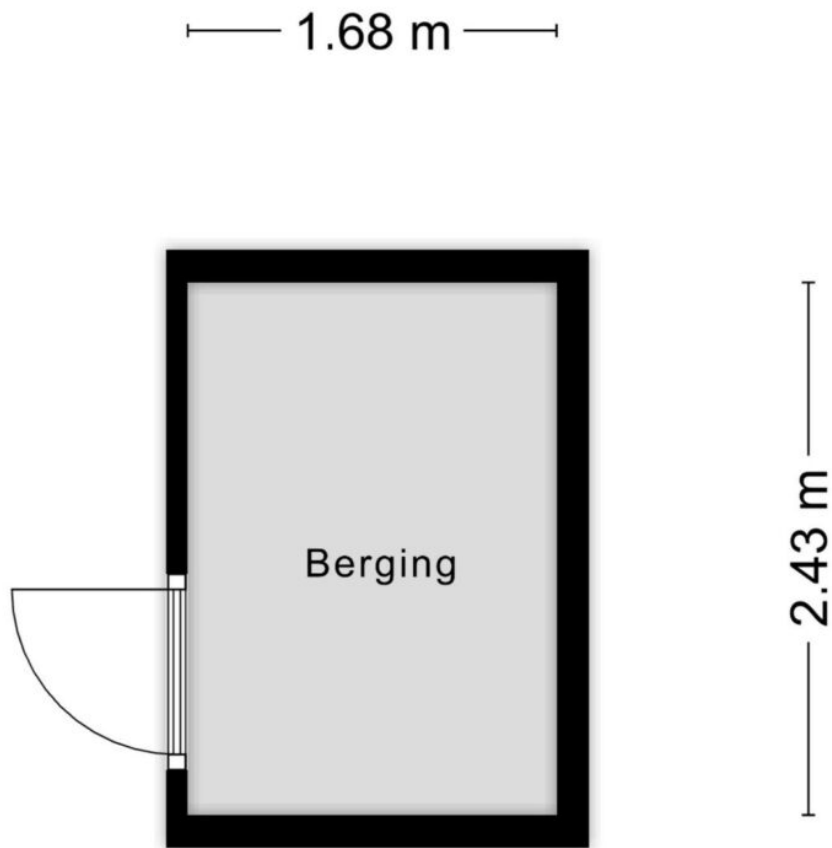
INDELING

2e Verdieping: Entree, meterkast, berg- en wasmachineruimte, slaapkamer, badkamer, toilet, slaapkamer met balkon, woonkamer met open keuken en terras.

Aanvaarding: in overleg.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





























Lijst van zaken behorend bij: Smeepootstraat 6b te Harderwijk

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Tuinaanleg / bestrating / beplanting				X	
Buitenverlichting			X		
Berging	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		Quooker
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	
Airco				X	
Keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	X				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:					
- 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: - De haardroger gaat mee.					

Informatielijst behorende bij: Smeepoortstraat 6b 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
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)?	Regulier onderhoud
1.4	Wat is het bouwjaar van het appartement?	1996
1.5	Wat is de bouwaard van het pand?	Vloeren: beton. Buitengevels: spouwmuren. Dak: pannen en bitumineuze dakbedekking.
1.6	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Inpandige berging en parkeerplek in het souterrain.
1.7	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?	EV Laadvermogen opladen parkeerplaats
1.8	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot? → Kwaaitaal- of Mantavloeren	Nee
1.9	Is het pand geïsoleerd?	Begane grondvloer: n.v.t. Spouw: ja. Dak: ja. Dubbel glas: ja.
1.10	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energielabel: C, geldig tot: 6 februari 2029.
1.11	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Nee
1.12	Hoe oud is de dakbedekking van de platte daken?	2 jaar
1.13	Hoe oud zijn de dakgoten?	Vernieuwd

1.14	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan?	2023
1.15	Is er een kruipluik aanwezig?	Nee
1.16	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard aanwezig?	Nee

2. Technische installaties

2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Middels centrale verwarming (radiatoren)
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Vaillant, bouwjaar 2019.
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Ja
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	2023
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Via c.v.-installatie/quooker.
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?	Ja, in alle ruimtes (centrale regeling 3 standen).
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	7
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?	In 2019 gerenoveerd.
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2019, de vaatwasser is ouder.

3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	2019
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?	Gemeente Harderwijk, sectie E, nummer 5240-A11.
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?	Niet bekend
4.5	Wat is de ligging van het balkon?	Noord/noordoost
4.6	Wat is de breedte en diepte van het balkon?	7,40 m. x 1,68 m.

5. Milieu

5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast?	Nee
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 burenen?	- 2 x 1 persoon - 1 x 2 personen
6.2	Hebben uw directe burenen, voor zover u bekend, (ver-)bouwplannen?	Bewoners op nr. 6 zijn bezig met aanpassingen.
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, een eigen overdekte parkeerplek in het souterrain en gasten kunnen op het terrein van de Vereniging Van Eigenaren parkeren.
6.6	Is er een parkeervergunning vereist?	Nee

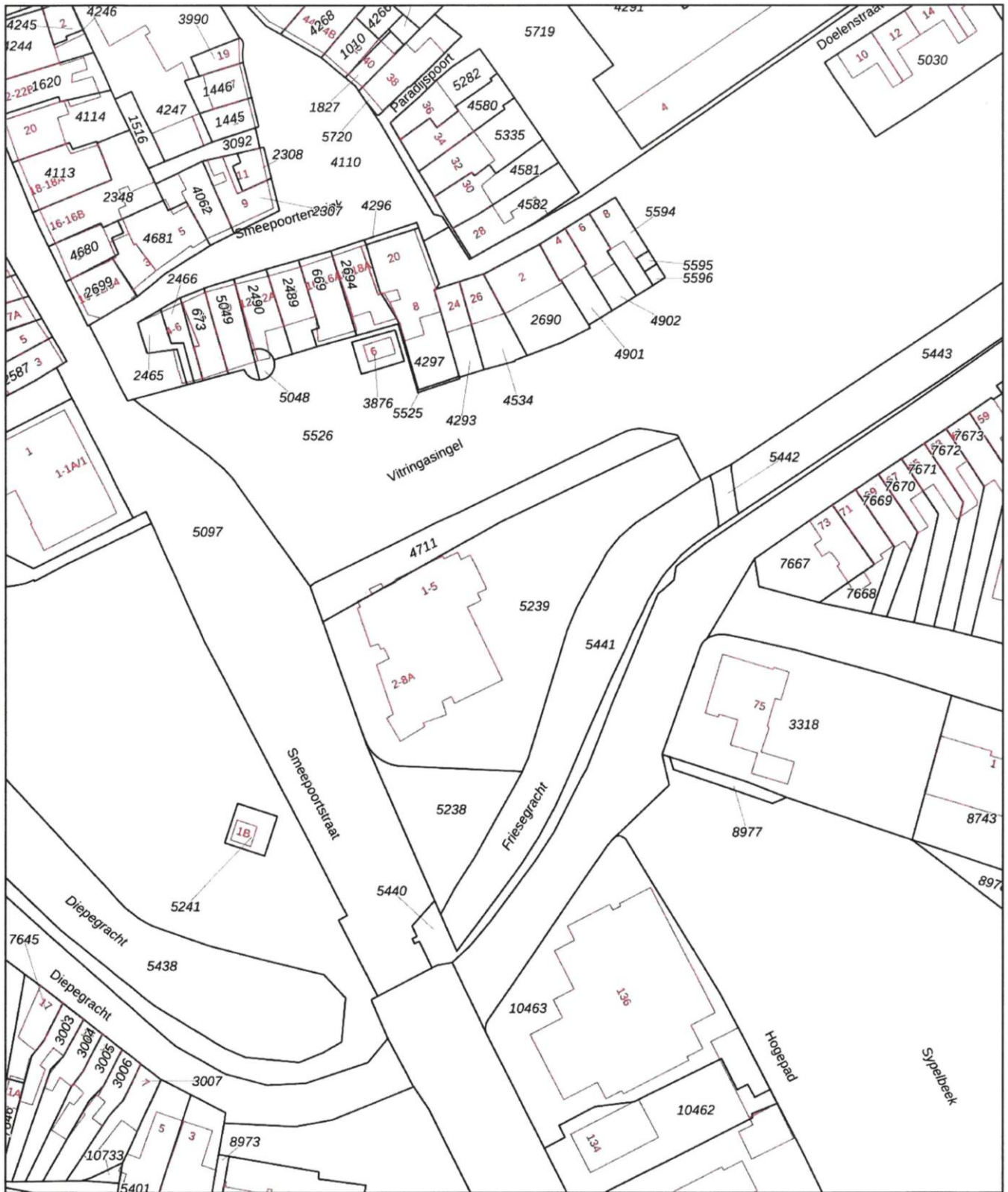
7. Kwalitatieve zaken


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?	Lidmaatschap en bijdrage aan de Vereniging Van Eigenaren is verplicht. Gegevens van de Vereniging Van Eigenaren zijn beschikbaar.
7.2	Is er voor de verkoop toestemming of goedkeuring vereist van derden? → Gemeente, curator, erfverpachter, parkeigenaar, Vereniging van Eigenaren.	Formeel van de Vereniging Van Eigenaren
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?	€ 485.000,--
8.2	Wat is de waardepeildatum?	1 januari 2022
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 445,27
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 230,--

9. Appartementsrecht		
9.1	Wat is de maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren?	€ 407,25 (per 1 januari 2024: € 417,09)
9.2	Is bij deze bijdrage glasbewassing inbegrepen?	Ja
9.3	Zijn alle verschuldigde bedragen betaald?	Ja
9.4	Hoe beoordeelt u de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren?	Goed
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?	Niet bekend
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?	Ja
9.9	Is er iets geregeld met betrekking tot het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten? (Doen de bewoners dit zelf of is dit uitbesteed?)	Is uitbesteed
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 bergruimte
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?	Ja, aan buitenzijde pand.
10.5	Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	<ul style="list-style-type: none"> - Berging in de garage - Privé-parkeerplaats - Opladfaciliteit aanwezig voor EV/Hybride op eigen stroomnet (slimme meter) maximaal 11 kwh op privé parkeerplaats.



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Harderwijk</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 4711</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 december 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.