



Thorbeckelaan 43 te Harderwijk

Vraagprijs € 500.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Thorbeckelaan 43 te Harderwijk

Vraagprijs € 500.000,- k.k.

Aangeboden wordt een uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning met vrijstaande garage, berging, gezellige buitenbar en veranda. Dit alles is gelegen op een ruime kavel van 322 m²!

Deze woning is aan de achterzijde uitgebouwd (circa 2020) waardoor er op de begane grond mooie ruimtes zijn ontstaan. Een ruim opgezette woonkeuken (2010) met allerhande inbouwapparatuur en een goede zithoek bij de sfeervolle gashaard maken daar deel van uit. Het geheel is voorzien van strak stucwerk, spotjes en een prima lichtinval. Een eyecatcher is de aangebouwde veranda met glazen schuifwanden te bereiken middels de dubbele schuifpui in de achtergevel. In de hal een handige kelderkast en het toilet (wandcloset) met fonteintje.

Op de eerste verdieping twee ruime slaapkamers. De badkamer (2010) in neutrale tinten is voorzien van een ligbad met bubbelfunctie, wastafelmeubel, inloofdouche en 2e toilet. Ideaal is de kast op de overloop met wasmachineaansluiting. De bergzolder is te bereiken via een vlizotrap.

De achtertuin is fraai aangelegd en uitgerust met diverse voorzieningen waaronder een stenen garage (35 m²) met elektra, elektrische deur, water, isolatie en een vliering. Achterop de kavel is een volledig geïsoleerde blokhut (10 m²) met elektra gesitueerd. Uniek is de gezellige buitenbar! De afmetingen van de achtertuin zijn circa 11,50 meter x 12,00 meter. Verder heeft de woning een ruime oprit voor twee auto's op afgesloten terrein en ligt het huis tegenover een groenstrook.

De ligging is perfect. Dichtbij scholen, sportaccommodaties, winkelveorzieningen en de bossen. Natuurlijk is het huis voorzien van een c.v.-ketel (HR Combi uit 2009) en heeft de woning een energielabel C. Er is altijd veel aandacht besteed aan het onderhoud en het schilderwerk is in 2021 voor het laatst uitgevoerd door een professionele schilder. Dan de cijfers op een rij: het woonoppervlak bedraagt 110 m² en de inhoud van de woning is 387 m³. De overige inpandige ruimte telt 10 m², de gebouw gebonden buitenruimte bedraagt 14 m² en de externe bergruimte meet 48 m²!

Kom je ook kijken naar deze unieke tweekapper? Wij leiden je graag rond en vertellen je graag meer over deze heerlijke woning!

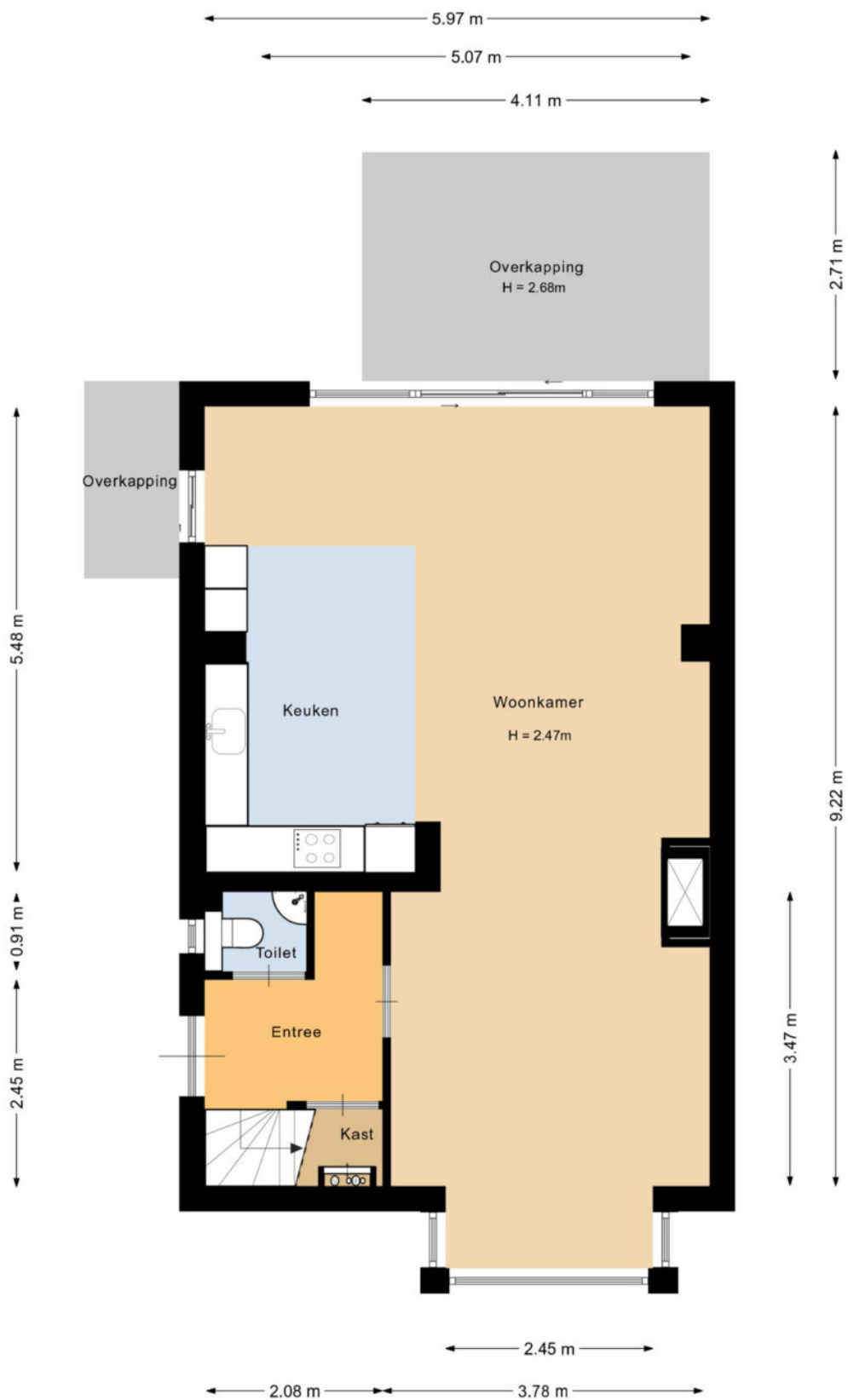
INDELING

Begane grond: Hal, toilet, garderobegedeelte, kelderkast, woonkamer met open keuken, veranda.

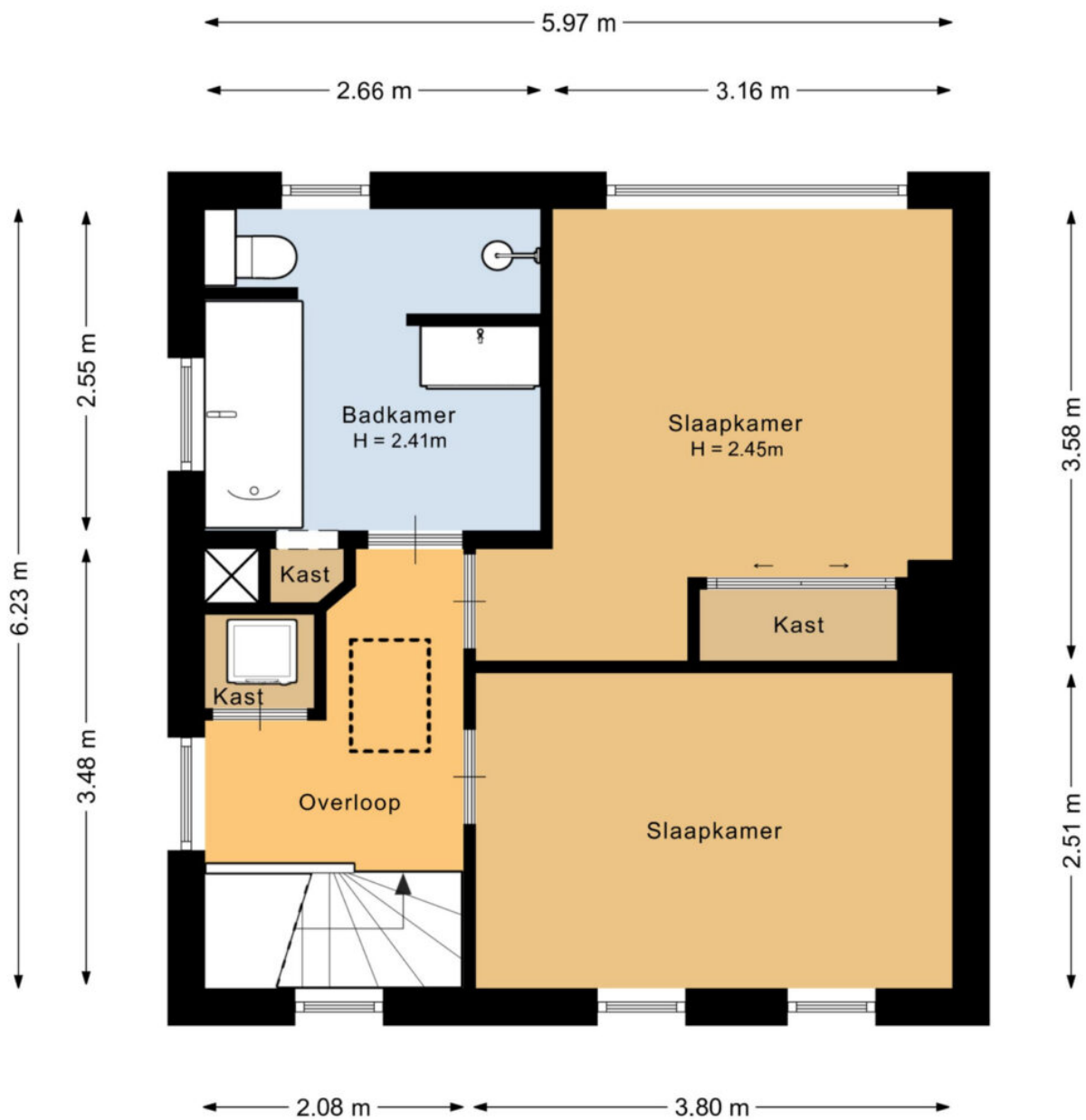
1e Verdieping: Overloop, 2 slaapkamers, badkamer, kast met wasmachineaansluiting.

2e Verdieping: Bergzolder.

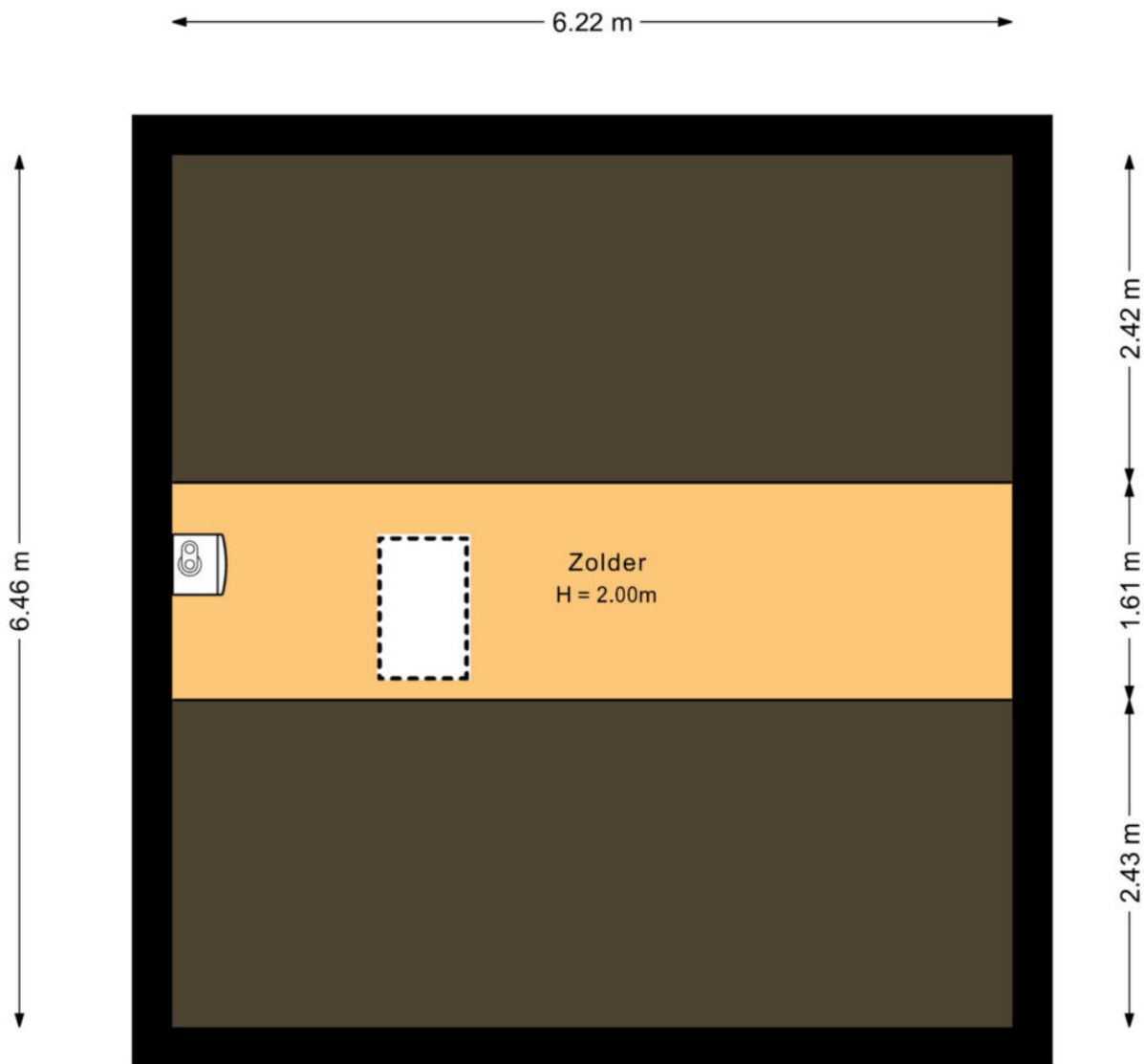
Aanvaarding: in overleg.



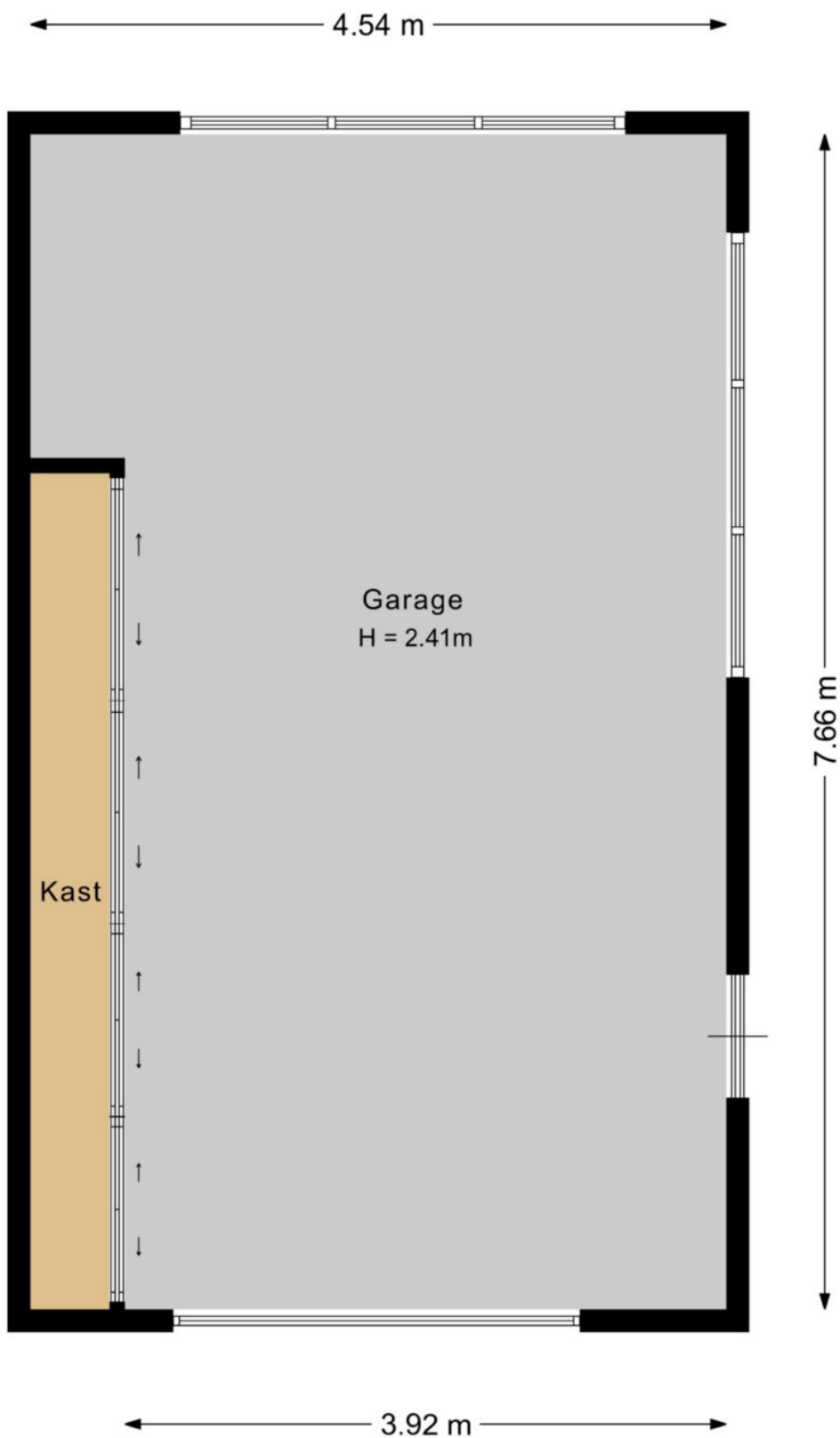
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



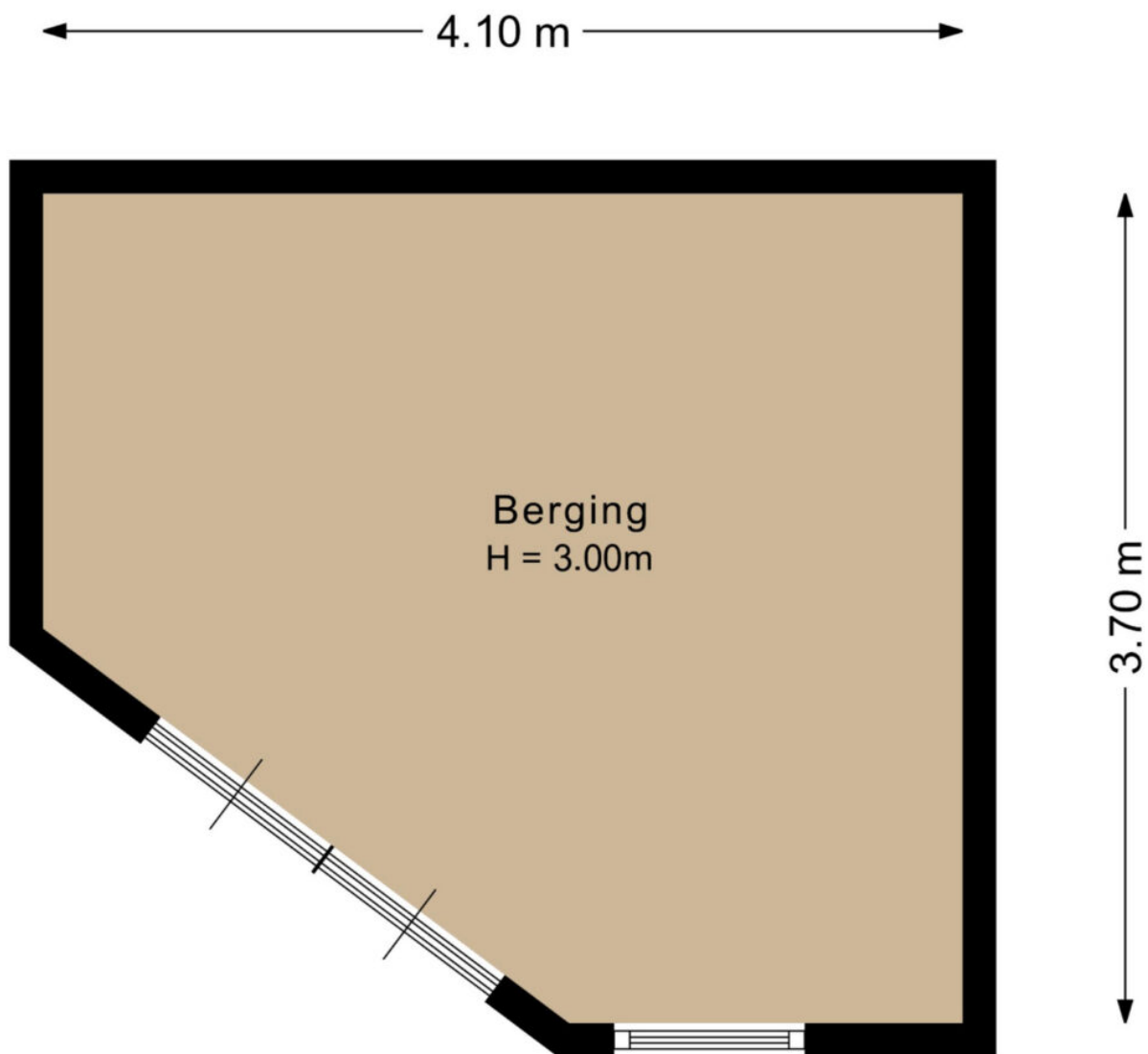
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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: Thorbeckelaan 43 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				
- 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: Thorbeckelaan 43 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.
	Nee, niet bekend.
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 de woning?
	1957
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?
	Uitbouw, circa 2020.
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis?
	Vloeren: beton en hout Buitengevels: stenen Dak: pannen
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?
	Stenen garage met pannen. Stenen berging. Houten buitenbar.
1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?
	In de garage water, elektra en isolatie. In de berging elektra en volledig geïsoleerd.
1.9	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot? → Kwaaitaal- of Mantavloeren
	Niet van toepassing.
1.10	Is de woning geïsoleerd?
	Begane grondvloer: ja Spouw: nee Dak: nee Dubbel glas: ja, grotendeels
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?
	Energielabel: C Geldig tot: 29-08-2035
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?
	Nee, niet bekend.
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?
	Circa 2020.

1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	Onbekend.
1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	In 2021 uitgevoerd door een professionele schilder.
1.16	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	Ja, in de woonkamer.
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?	Niet van toepassing.

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: HR Combi ketel Bouwjaar: 2009
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Nee.
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	2024
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Middels c.v.-ketel.
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?	Nee.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	12 groepen in de woning. 3 groepen in de garage.
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.	Nee.

3. Keuken / badkamer		
3.1	Wanneer is de keuken geplaatst?	2010
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2010
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	2010
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 3948 Perceeloppervlakte 322 m ²
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja.
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Gezamenlijk.
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee.
4.5	Wat is de ligging van de achtertuin?	Op het noordwesten.
4.6	Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?	Circa 11,50 meter diep vanaf de achtergevel woning. Circa 12,00 meter breed.

5. Milieu		
5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast? Zo ja, waar?	Ja, op zolder. De asbest-clausule wordt opgenomen ter bescherming van de verkoper(s).
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? Nummer 41 woont een stel. Nummer 45 woont iemand alleen.
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? Er is sprake van een nieuwe geluidswal in de toekomst.
6.5	Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving? Goed.
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, 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?	Ja.
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?	€ 380.000,--
8.2	Wat is de waardepeildatum?	01-01-2024
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 378,48

9. Overig		
9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Nee.
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	Boven.
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, bij de schuur.
9.5	Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	De volgende clauses worden opgenomen in de koopovereenkomst ter bescherming van de verkoper(s). <u>Ouderdomsclausule</u> Het object is gebouwd in 1957 en in de overeenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen waarin wordt opgenomen dat koper bekend is dat de onroerende zaak ouder is wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit 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.

	<u>Asbest clause</u> De 'asbest mogelijk-clausule' wordt opgenomen in de koopovereenkomst ter bescherming van verkoper(s). Gezien het bouwjaar en de vermelding in het eigendomsbewijs. Echter is de verkoper dit nooit tegen gekomen.
--	--



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

3948

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 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 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.