



Van Goorswegje 15 te Hierden

Vraagprijs € 998.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Van Goorswegje 15 te Hierden

Vraagprijs € 998.000,- k.k.

Te koop wordt aangeboden een riante rietgedekte vrijstaande woonboerderij met diverse bijgebouwen. Zijn het de bijgebouwen die het geheel zo speciaal maken of is het toch de sfeervolle boerderij? Zeg het maar!

Achter de strak gestucte gevels vind je een verrassende indeling. De ruime woonkamer met karakteristieke raampartijen, openslaande deuren, haardpartij en balkenplafond is bijzonder sfeervol. Zoals je in deze omgeving mag verwachten is de landelijke woonkeuken met diverse inbouwapparatuur helemaal op zijn plek. Met een badkamer en slaapkamer op de begane grond is het bovendien een levensloopbestendig huis.

Het comfort is op diverse plekken aanwezig. De inloofdouche, het dubbele wastafelmeubel en ligbad in de badkamer zijn daar onderdeel van. De vloerverwarming middels de in 2016 geplaatste Remeha ketel staat voor kwaliteit. Verder is er ruimte genoeg op de verdieping waar 3 slaapkamers zijn gesitueerd. De 2e verdieping dient als bergzolder.

Ideaal is het feit dat de woning over diverse bijgebouwen beschikt. Wellicht is mantelzorg verlenen jouw wens of wil je meer thuis werken. De mogelijkheden zijn er! Het statige bijgebouw (2022) is als een soort tweekapper gerealiseerd en leent zich voor divers gebruik. De basis hiervan is goed met vloerverwarming en het pand is volledig geïsoleerd. De ene helft is voorzien van een moderne keuken met allerhande inbouwapparatuur, woonkamer, toilet en een fraaie badkamer met wastafelmeubel en inloofdouche (rainshower). De andere helft is nog naar wens in te vullen.

In het 'bakhuisje' wordt bovendien nu nog een praktijk aan huis gevoerd. Ook is deze ruimte geïsoleerd en voorzien van elektra, vloerverwarming, water en afvoer. De voormalige schuur is opgetrokken in karaktervolle houten potdeksel wanden met Douglas-hout en is ingericht als gezellige bar. Perfect als 'chillplek' voor de tieners. En dan de lekker vrije kavel van 1.895 m². Je woont vrij maar toch dichtbij de bebouwde kom.

Dan de cijfers: het woonoppervlak bedraagt 178 m², het opgetrokken bijgebouw uit 2022 circa 107 m² en de praktijkruimte 12 m². De gezellige bar heeft een oppervlakte van 37 m².

De ligging op de grens van Hierden en Harderwijk is perfect. Dichtbij is de Harderwijkse woonwijk 'Frankrijk' met winkelvoorzieningen, een supermarkt en 2 basisscholen. Ook voor recreatief gebruik zijn het water, de bossen, sportvoorzieningen en heide nabij. Uitvalswegen (waaronder de A28) zijn niet ver weg. Dus ook de randstad is goed en snel bereikbaar.

Zie je ook kansen? Kom gerust kijken bij dit speciale object.

INDELING WONING

Begane grond: Hal, trapkast, meterkast, woonkamer, keuken, gang, badkamer, slaapkamer, toilet, tochtportaal.

1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, berging.

2e Verdieping: Vliering.

Bijgebouw 1

1e Helft: Entree, toilet, meterkast, woonkamer met open keuken, vaste trap naar boven, badkamer, slaapkamer, berging.

2e Helft: Entree, vrij in te richten ruimtes voorzien van vaste trap naar boven.

Bijgebouw 2: Praktijkruimte (momenteel in gebruik als kapsalon).

Bijgebouw 3: Bar met keukenblok.

Aanvaarding: in overleg.

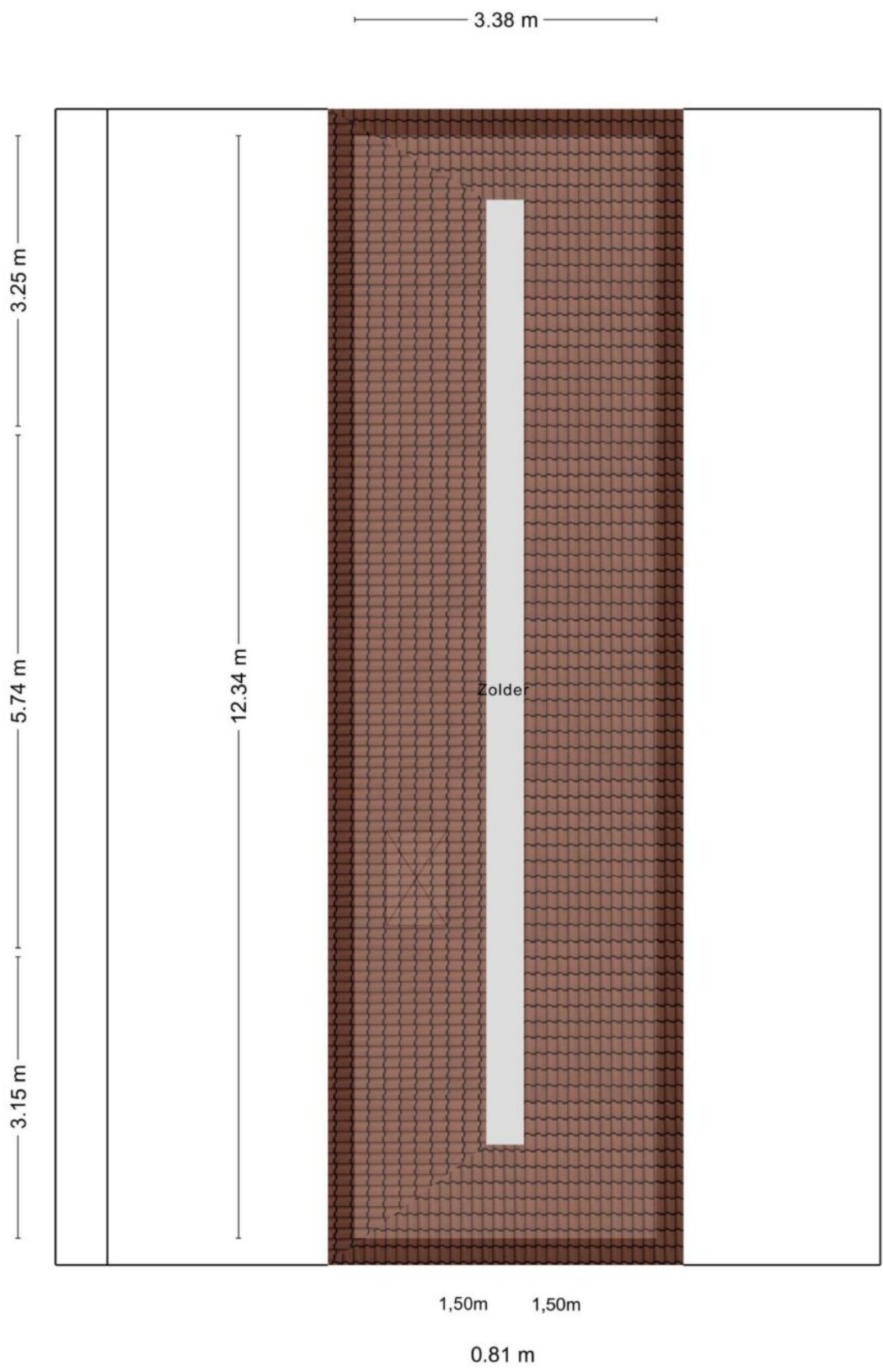


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

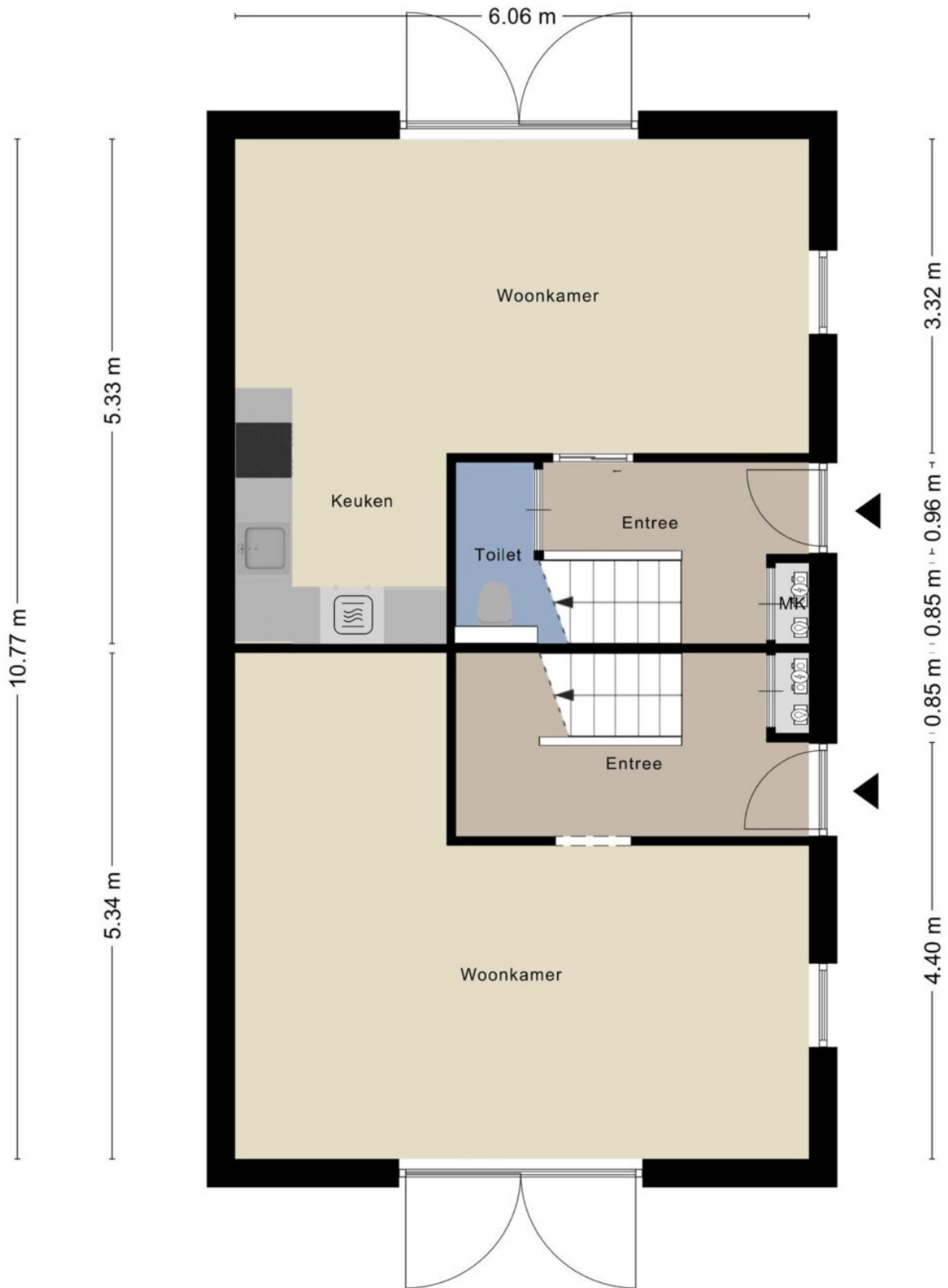
8.05 m
 1.08 m 5.81 m 0.96 m



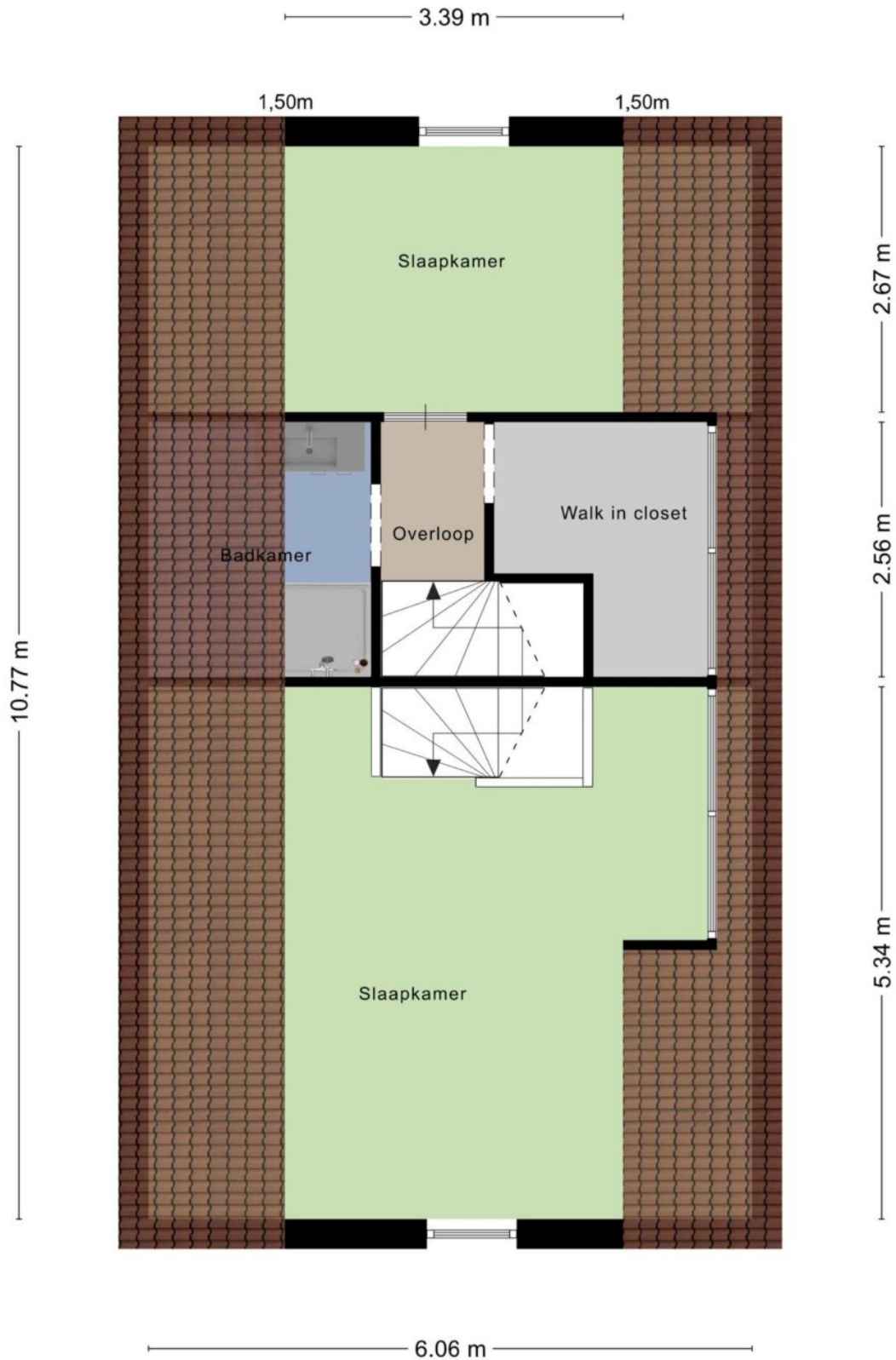
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



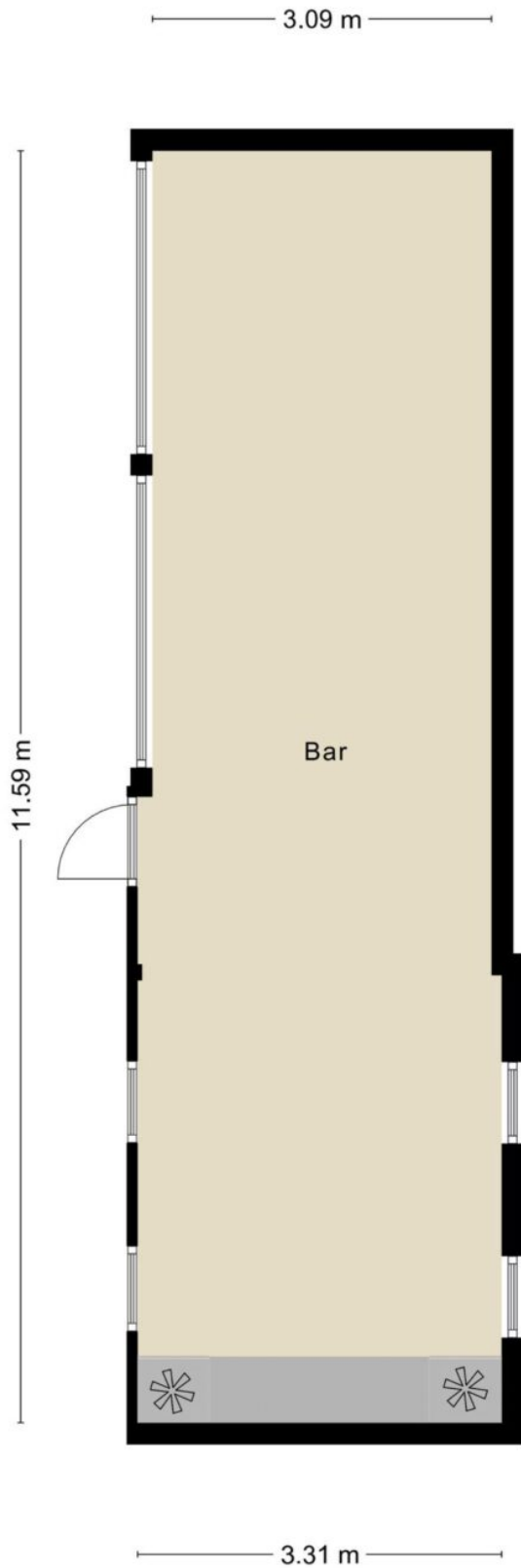
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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: Van Goorswegje 15 te Hierden

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: Van Goorswegje 15 te Hierden

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.	Barstje in een tegel hoek badkamer
1.2	Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	Nieuwe gasleiding getrokken
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?	1936
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/hout. Buitengevels: stenen. Dak: rietgedekte kap (dubbel deken).
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	- Volledig geïsoleerd bijgebouw (2022) met gas, water, elektra, afvoer en vloerverwarming. - Bijgebouw met elektra, afvoer, vloerverwarming en water. - Veranda met elektra.
1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?	Ja, zie bij punt 1.7.
1.9	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot? → Kwaaitaal- of Mantavloeren	Nee
1.10	Is de woning geïsoleerd?	Begane grondvloer: woonkamer en slaapkamer geïsoleerd, de rest onbekend. Muren: beneden geïsoleerd. Dak: ja. Dubbel glas: ja.
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energielabel D, geldig tot 13 november 2033.
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	In keukendeur 1 klein raampje

1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?	Niet van toepassing
1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	Niet van toepassing
1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	In 2018, door een professionele schilder uitgevoerd.
1.16	Is er een kruipluik aanwezig?	Nee
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?	2019

2. Technische installaties

2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Middels c.v.-ketel met vloerverwarming en radiatoren.
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Remeha Calenta. Bouwjaar: 2016.
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Nee
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	2022
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?	Voldoende
2.8	Is er een speciale groep voor elektrisch koken aanwezig?	In de woning niet, in het bijgebouw wel.
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?	2006
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2006
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	2006
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 A, nummer 4160 Perceeloppervlakte 1.895 m ²
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?	Grote tuin rondom. Er is dus altijd wel een plek in de zon of juist in de schaduw te vinden.
4.6	Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?	Zie kadastertekeningen (op schaal)

5. Milieu		
5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast? Zo ja, waar?	Ja, het dakbeschot van de woning en wellicht ook op andere plekken gebruikt. 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?	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?	2 volwassenen, 3 kinderen.
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.	Nee
6.4	Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend welke voor koper wetenswaardig zijn?	Aan het Van Goorswegje worden nog woningen gebouwd. Dit komt de wijk ten goede.
6.5	Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving?	Goed
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)?	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

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

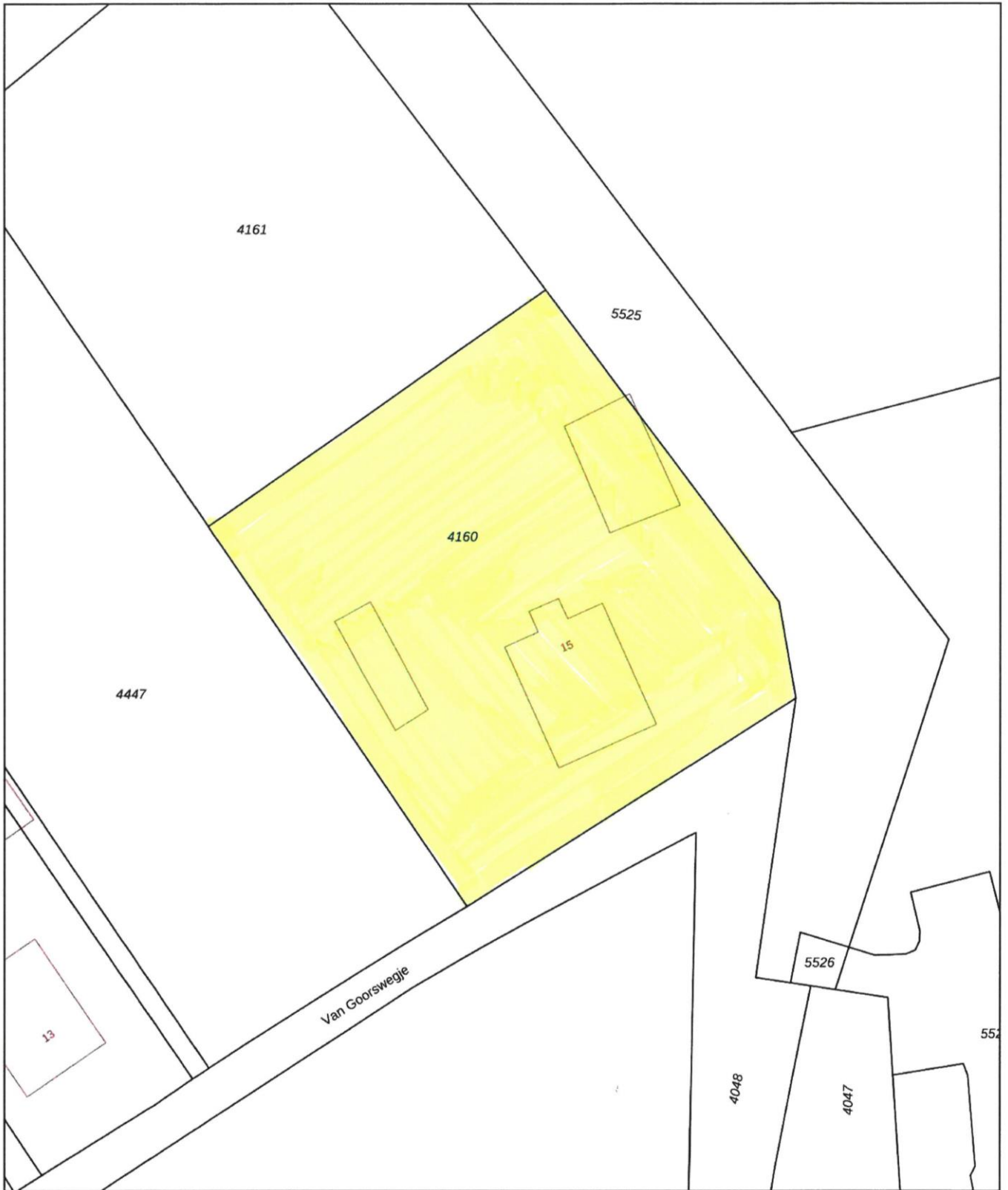
8. Financiële zaken


8.1	Wat is de W.O.Z.-waarde?	€ 709.000,--
8.2	Wat is de waardepeildatum?	1 januari 2022
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 650,93
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 350,--

9. Overig

9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	C.V.-ketel gastenverblijf
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	In de badkamer
9.3	Zijn er bepaalde zaken in uw woning gehuurd of geleast?	Ja, het grasland achter de woning wordt gehuurd van de gemeente Harderwijk door de eigenaren van de woning (1.855 m ²). De grond in eigendom betreft 1.895 m ² .
9.4	Zijn er buitenkranen aanwezig?	Ja

<p>9.5 Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?</p>	<p>Het object is gebouwd in 1936 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. Ook wordt de asbestclausule opgenomen in de koopovereenkomst ter bescherming van verkoper(s).</p>
---	---



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Harderwijk	
— Voorlopige kadastrale grens	— Administratieve kadastrale grens	Sectie A	
— Bebauwing		Perceel 4160	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 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.