



Van Lennepstraat 5 te Harderwijk

Vraagprijs € 415.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Van Lennepstraat 5 te Harderwijk

Vraagprijs € 415.000,- k.k.

Uitgebouwde tussenwoning met stenen berging gelegen in de gezellige woonwijk 'Stadsdennen' met het winkelcentrum en de school op loopafstand!

Het woonoppervlak bedraagt 105 m² en de kavel meet een oppervlakte van 145 m². De achtertuin geniet een ligging op het noordoosten en heeft dus zon en schaduw. Handig zijn de achterom en de stenen berging (6 m²) voorzien van elektra, water, wasmachineaansluiting en isolatie.

De woning is altijd uitstekend onderhouden en is zowel voor als achter uitgebouwd. De woonkamer heeft mooie oppervlaktes, is netjes afgewerkt en geniet een uitstekende lichtinval door de grote raampartijen. De open woonkeuken (2010) is tuingericht, heeft een landelijke stijl en is voorzien van allerlei inbouwapparatuur. Leuke details zijn de sfeerhaard en de openslaande deuren naar de tuin. In de hal zit een praktische kelderkast en het toilet (wandcloset). Op de 1e verdieping zijn 3 goede slaapkamers gesitueerd waarvan 1 airco-unit. De badkamer (2012) is functioneel met een wastafelmeubel en ruime douchehoek. Door het realiseren van een dakopbouw op de 2e verdieping is er extra ruimte gerealiseerd. Deze ruimte leent zich als 4e slaapkamer, berging of als kantoor. Ook hier is een airco-unit aanwezig.

De ligging van de woning is perfect. Gelegen in de kindvriendelijke woonwijk 'Stadsdennen' met winkelvoorzieningen, scholen, sportaccommodaties, uitvalswegen en de bossen in de nabijheid. Verder is de woning gebouwd in 1965, beschikt de woning over een energielabel C en er wordt verwarmd middels Nefit Cv-ketel uit 2020.

Kom je deze tussenwoning ook bezichtigen? Eén van onze makelaars leidt je graag rond!

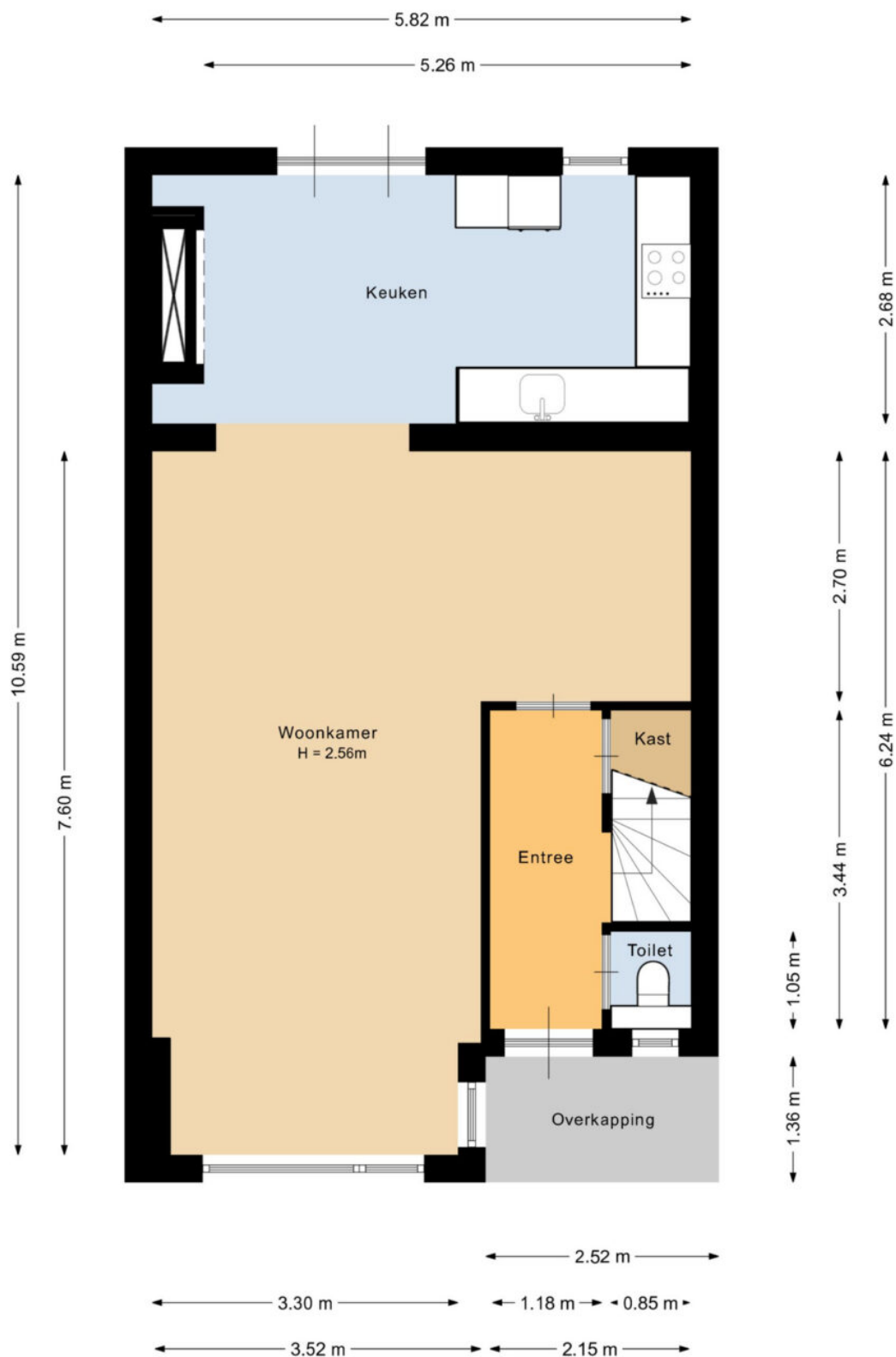
INDELING

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

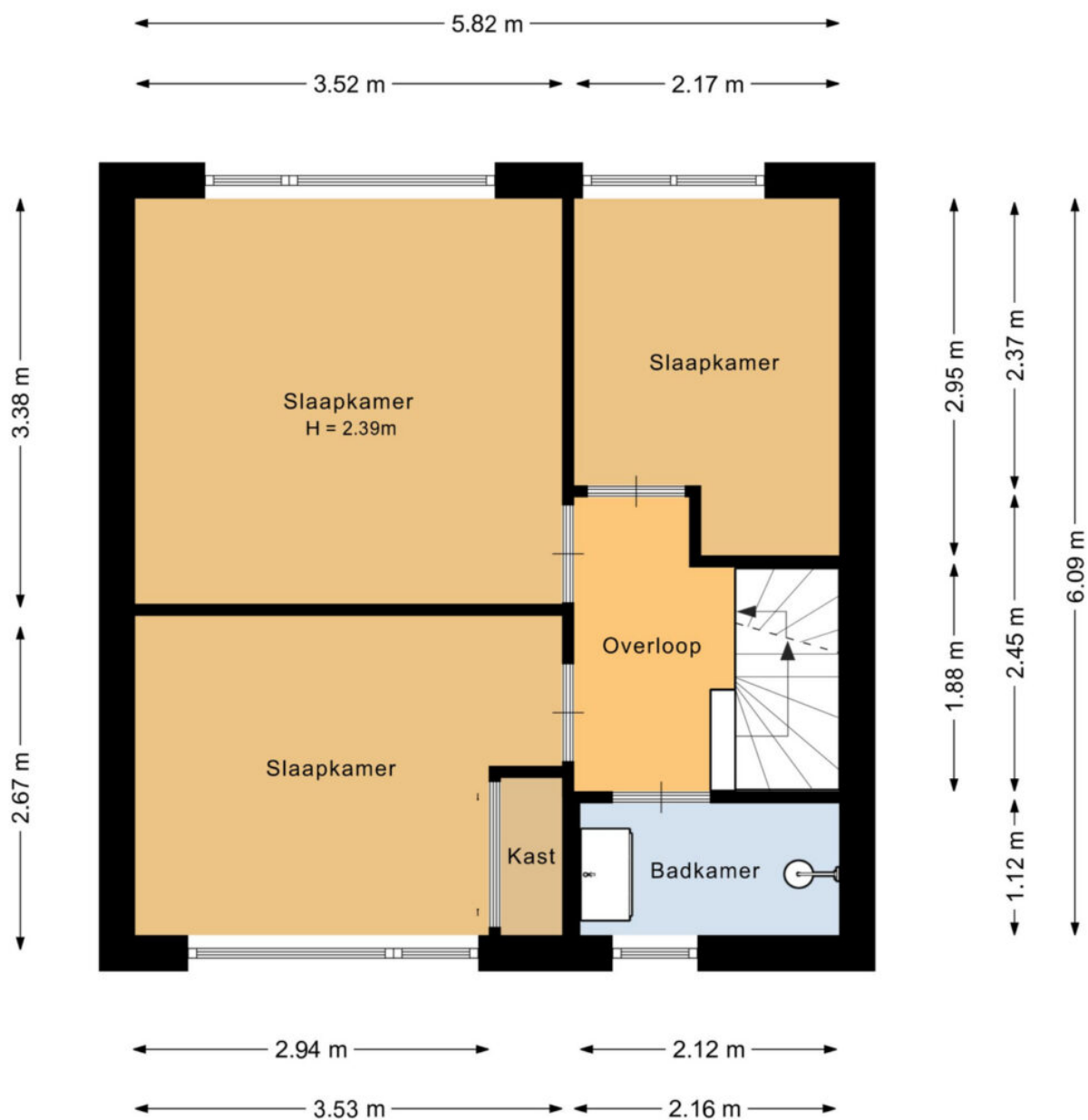
1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer.

2e Verdieping: Vaste trap naar overloop, 4e slaapkamer, berging.

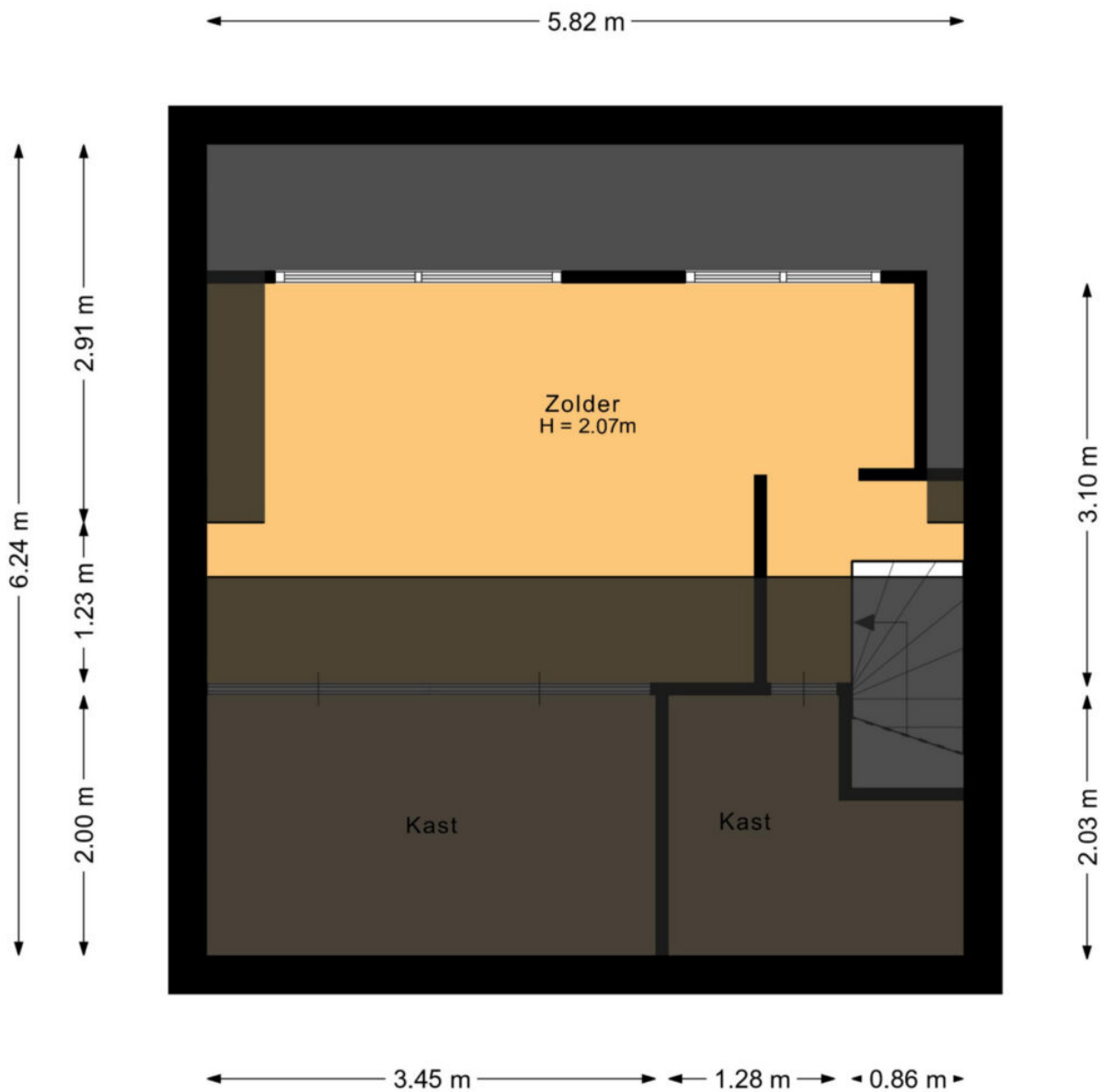
Aanvaarding: in overleg.



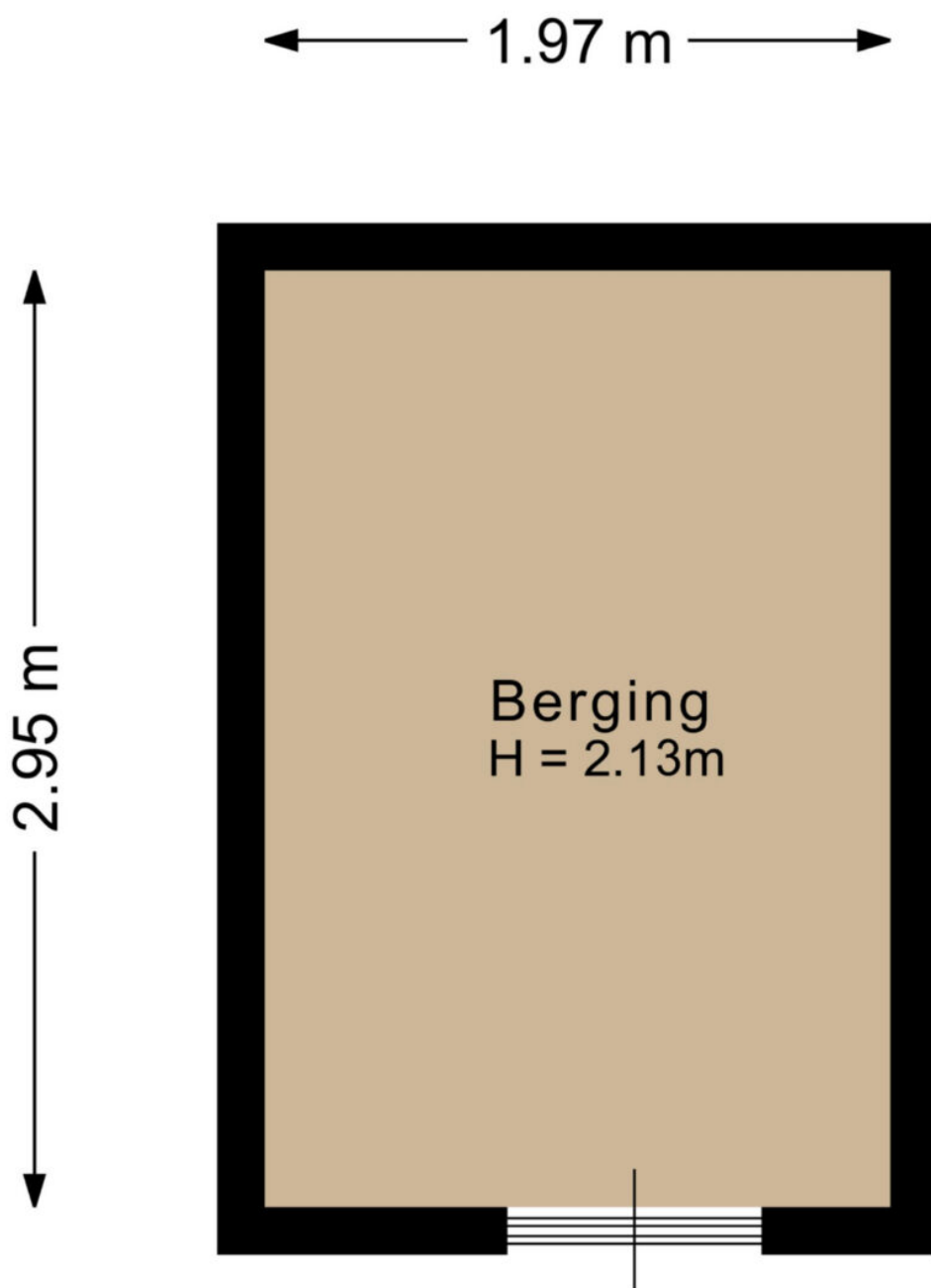
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend



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



























Lijst van zaken behorend bij: Van Lennepstraat 5 te Harderwijk

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Tuinaanleg / bestrating / beplanting	X				Behalve losse plantenbakken.
Buitenverlichting	X				
Berging / los tuinhuisje	X				Container ombouw blijft ook achter.
Vlaggenmasthouder	X				
Voet droogmolen				X	
Antenne / schotel				X	
Brievenbus	X				
(Voordeur)bel		X			Ringdeurbel gaat mee.
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
Gashaard met toebehoren	X				Merk: Faber.
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: Van Lennepstraat 5 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 de woning?
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis? Vloeren: hout en beton. Buitengevels: stenen. Dak: pannen.
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen? Vrijstaand steen.
1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie? Elektra, water, wasmachineaansluiting en isolatie.
1.9	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot? → Kwaaitaal- of Mantavloeren
1.10	Is de woning geïsoleerd? Begane grondvloer: nee. Spouw: nee. Dak: ja. Dubbel glas: ja.
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning? Energietabel: C Geldig tot: 14-05-2030
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?
1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?

1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	Zomer 2024, zelf verricht.
1.16	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	Ja, onder de deurmat bij de voordeur.
1.17	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard aanwezig?	Nee; die is alleen nog aanwezig op zolder, op begane grond en eerste verdieping is de schoorsteen verwijderd.
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 en radiatoren. Eventueel middels airco op slaapkamer + zolder.
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Nefit. Bouwjaar: 2020.
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Nee.
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	30-06-2025.
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Middels c.v.-ketel.
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?	Nee.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	11 groepen.
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. - De gresbuisriolering door de voortuin is in 2024 vervangen voor PVC. - De radiator op de kleine kamer boven is afgedopt.

3. Keuken / badkamer		
3.1	Wanneer is de keuken geplaatst?	2010.
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2010. 2023; Kookplaat 2024; Koelkast + vriezer combi
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	2012.
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 5801 Perceeloppervlakte 145 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?	Noordoost.
4.6	Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?	Circa 6,00 meter x 7,00 meter.

5. Milieu	
5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast? Zo ja, waar? Nee, niet bekend. Gezien het bouwjaar van de woning (1965) wordt de asbest-mogelijk clause opgenomen in de koopovereenkomst 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 bureu?	Nr 3: Een stel. Nr. 7: Alleenstaande man.
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?	Nee.
6.5	Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving?	Goed, openbaar parkeren
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?	Het eigendomsbewijs is inzichtelijk - Recht van voetpad (steeg achter).
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.
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?	€ 336.000,-
8.2	Wat is de waardepeildatum?	01-01-2024
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 334,66
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 150,-

9. Overig		
9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Nee.
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	In de berging.
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. - Voorzijde (op containerombouw en tegen buitenmuur toilet af te tappen in kelderkast). - Op de schuur, af te tappen in de schuur.

9.5 Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	<u>Asbest-mogelijk clause</u> De 'asbest mogelijk-clause' wordt opgenomen in de koopovereenkomst ter bescherming van de verkoper(s). Gezien het bouwjaar (1965). Echter is de verkoper dit nooit tegen gekomen. <u>Ouderdomsclause</u> Het object is gebouwd in 1965 en in de overeenkomst wordt een ouderdomsclause 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.
9.6 Nadere informatie vanuit de verkoper(s)	2020: Nieuwe laminaatvloer boven en bekleding trap. 2021: Achtertuin verbouwing. 2023: Slaapkamer verbouwing. Nieuwe isolatie/pleisterwerk/stucwerk etc., (grote slaapkamer achterzijde). 2024: Voortuin verbouwing. 2025: Nieuw plafond bij dakje boven voordeur. 2025: Nieuw antracietdoek in zonwering raam voorzijde woonkamer. De tegels in voor- en achtertuin liggen in cement, hierdoor lastig even los te halen. Maar hierdoor wel onkruid- en dus onderhoudsvrij. Zowel in de voor- als achtertuin zijn waterdichte stopcontacten te vinden. 2 Airco's aanwezig; op zolder en op grote slaapkamer achterzijde. Het is een gezellige buurt waar oud- en nieuw nog samen gevierd wordt, en de zomer afgetrapt wordt met een BBQ op straat. Dit is wel typerend voor de gezelligheid in de straat. Maar als je hier geen behoefte aan hebt; is het even goede vrienden.

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.