



## Varenweg 27 te Hierden

Vraagprijs € 750.000,- k.k.

Engelserf 28  
3843 BE Harderwijk

**Telefoon**  
0341 - 41 91 77

[www.bartjansenmakelaars.nl](http://www.bartjansenmakelaars.nl)  
[info@bartjansenmakelaars.nl](mailto:info@bartjansenmakelaars.nl)

 **BARTJANSEN  
MAKELAARS**



# Varenweg 27 te Hierden

Vraagprijs € 750.000,- k.k.

Aangeboden wordt een ruime 2-onder-1-kapwoning met bijgebouw gelegen op een riant perceel!

Een woonoppervlak van 168 m<sup>2</sup>, een kavel van circa 700 m<sup>2</sup> en een riant bijgebouw van 54 m<sup>2</sup> zijn cijfers die voor zich spreken. Tel daarbij op het feit dat de woning in 2005 is gebouwd maakt het geheel compleet.

De woonkeuken met inbouwapparatuur is het hart van het huis. Ideaal is de naastgelegen bijkeuken met keukenblok en wasmachineaansluiting. Hier bevindt zich ook het toilet met fonteintje. De woonkamer is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en heeft een mooie ligging vanaf de straat door de voortuin. Op de 1e verdieping 3 riante slaapkamers en een badkamer voorzien van vloerverwarming, wastafelmeubel, luxe ligbad en inloofdouche. Prettig is het separate toilet (wandcloset) voorzien van fonteintje. De 2e verdieping beschikt over 2 slaapkamers voorzien van dakramen en een prima oppervlak.

De tuin is fraai aangelegd en voorzien van een grote geïsoleerde garage met elektrische roldeur, afvoer, mogelijkheid tot verwarming, water, toilet en elektra. Het perceel meet een oppervlakte van circa 700 m<sup>2</sup> en wordt opnieuw ingemeten door het kadaster voor de oplevering van de woning. De schutting staat al en de situatie ter plaatse blijft gehandhaafd zoals die is.

Natuurlijk is het geheel goed geïsoleerd en voorzien van centrale verwarming (deels vloerverwarming zoals de begane grondvloer en deels radiatoren) middels een Nefit Trendline c.v.-ketel. Het energielabel van de woning is een A. De kavel is zodanig ingericht dat er voor iedereen plek is. Een speelgedeelte voor de kinderen, rust onder de overkapping en hobby op het erf of in het bijgebouw.

Kortom: een riante 2-onder-1-kapwoning op een prachtig plekje aan de Varenweg in de nabijheid van weilanden, het water en schitterende boerderijen.

## INDELING

Begane grond: Entree, meterkast, woonkamer, woonkeuken, bijkeuken, toilet.

1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer, toilet, balkon.

2e Verdieping: Overloop, 2 slaapkamers.

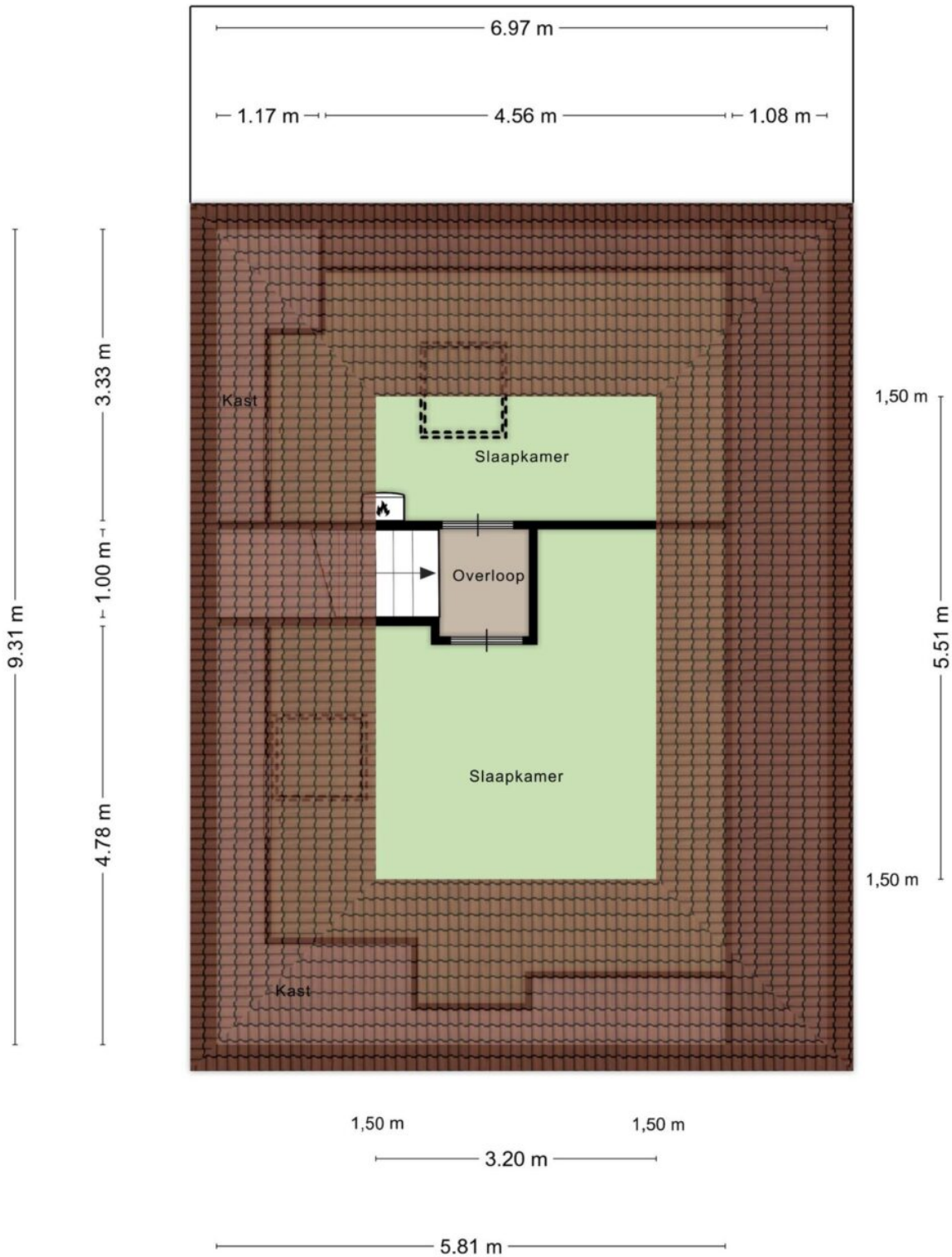
Aanvaarding: in overleg.



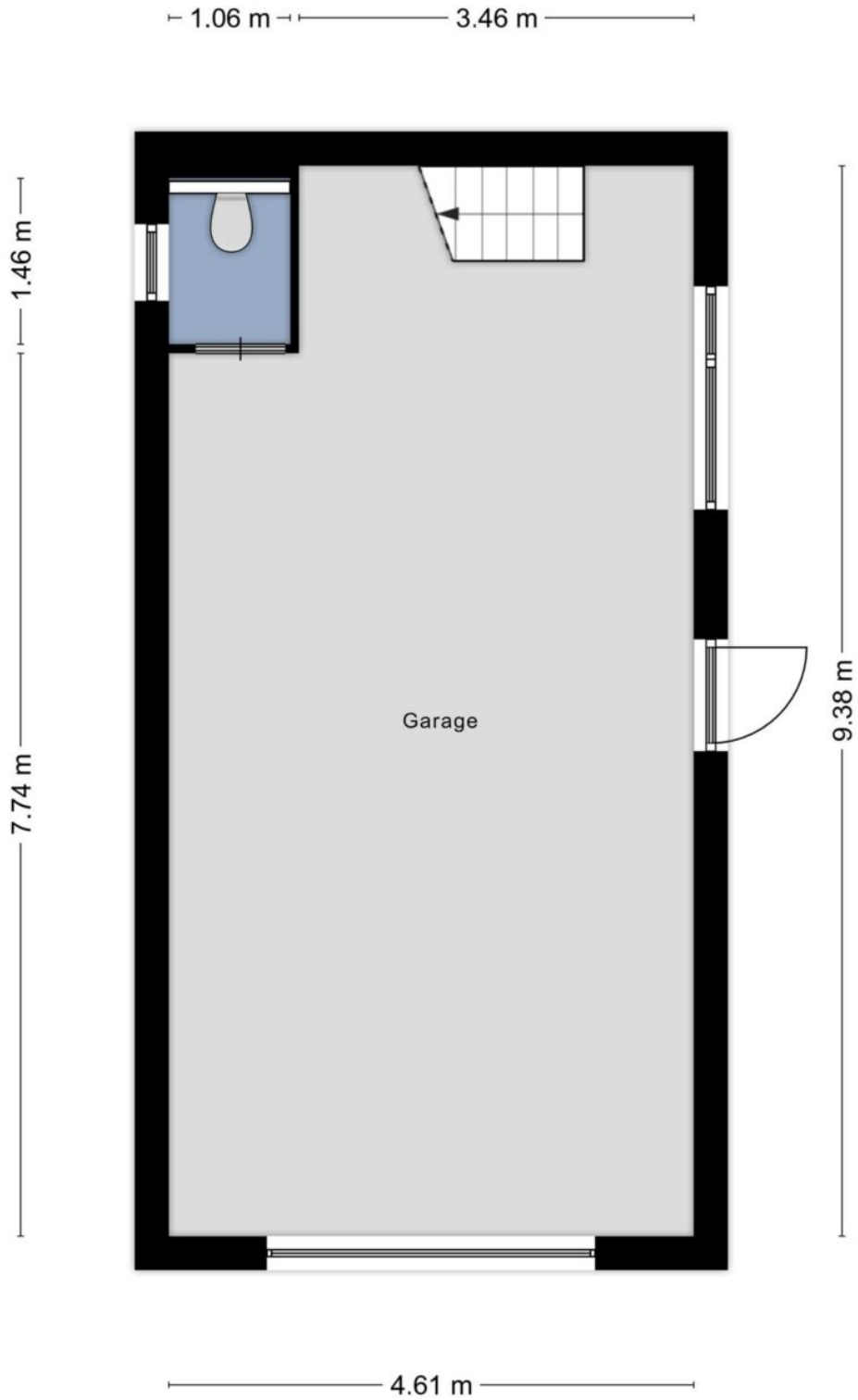
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

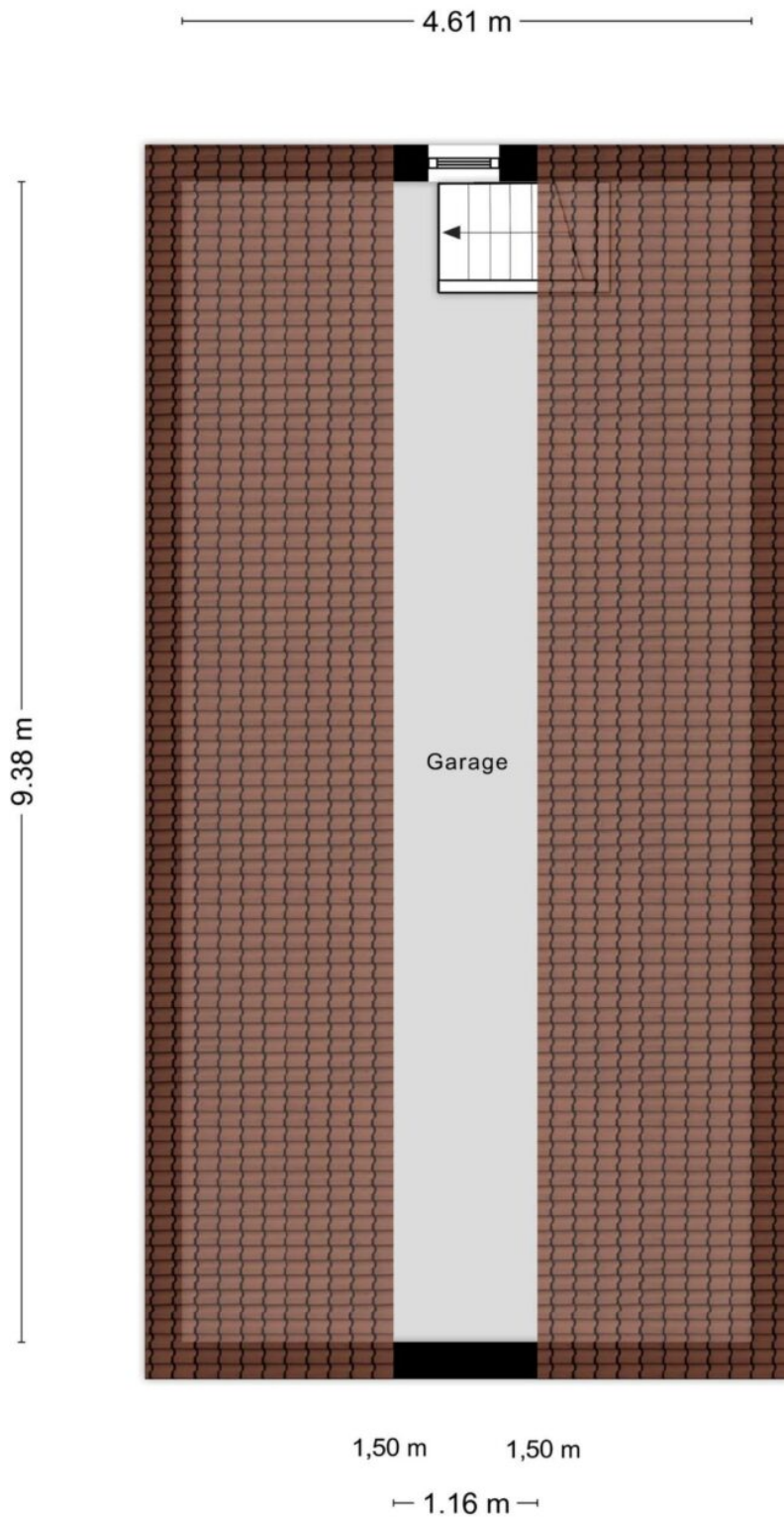


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

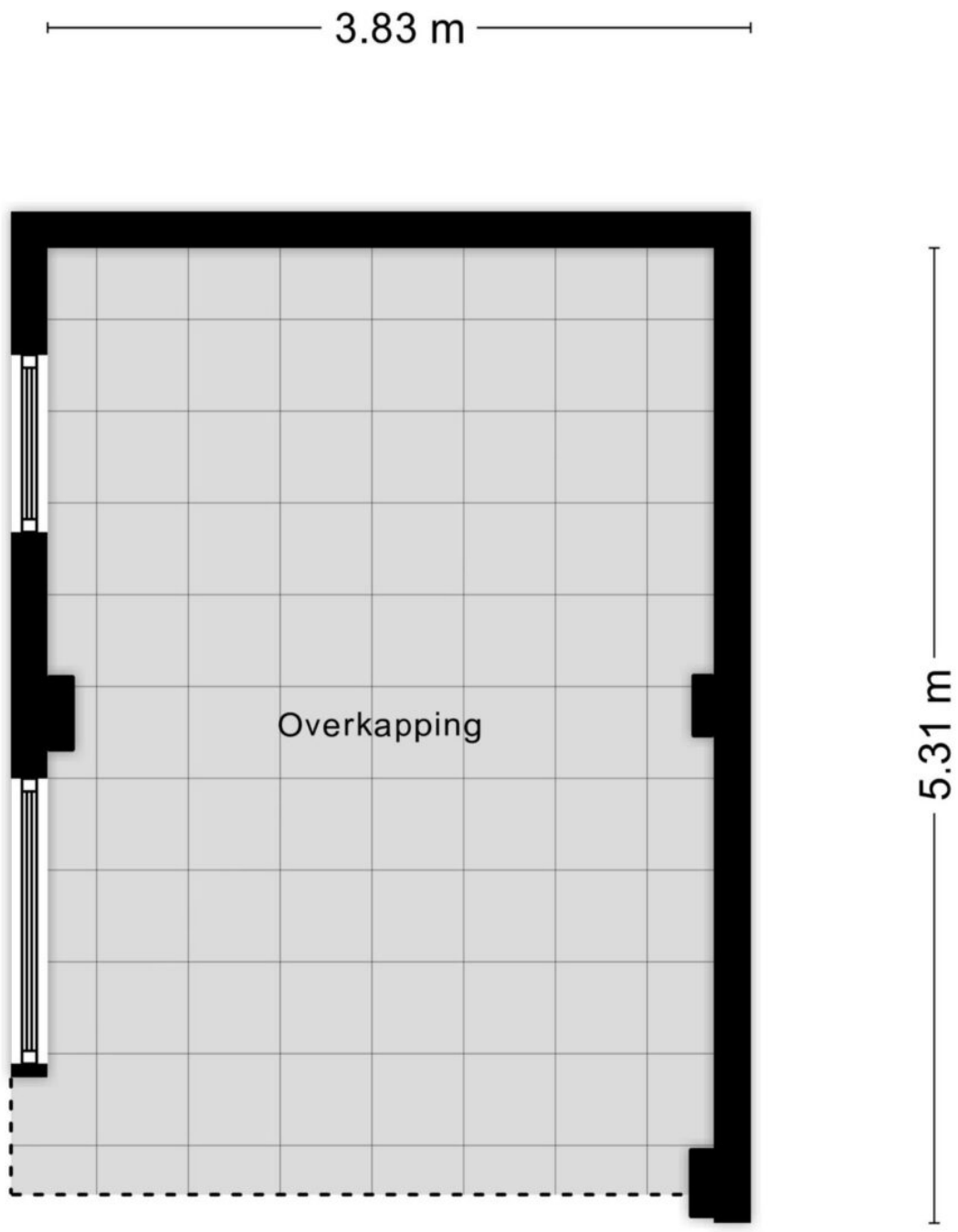


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

















































## Lijst van zaken behorend bij: Varenweg 27 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 <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sproei-installatie tuin met eigen pomp blijft achter.</li> <li>- De volgende lampen gaan mee: in het toilet beneden, boven de eettafel in de keuken en in de grootste slaapkamer.</li> </ul>					

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:	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: Varenweg 27 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.	- Functie bubbels bad is defect. - Automatische poort is defect. - Glasvezel zou niet werken volgens het bedrijf dat dit door kwam meten. Verkoper heeft hier verder geen weet van.
1.2	Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	Geen
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?	2005
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. Buitengevels: stenen. Dak: pannen.
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Stenen met pannen gedekt
1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?	Volledig geïsoleerd, afvoer, water, elektra, elektrische deur. De vloerverwarming ligt er, maar wordt niet aangestuurd momenteel. Dit liep via Varenweg 27a.
1.9	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot? → Kwaaitaal- of Mantavloeren	Nee
1.10	Is de woning geïsoleerd?	Begane grondvloer: ja. Spouw: ja. Dak: ja. Dubbel glas: ja.
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energielabel: A Geldig tot: 03-01-2034
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Nee
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?	2005

1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	2005
1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	Geschilderd door een professional: - boeidelen 2023. - overige 2019.
1.16	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	Ja, onder de trap.
1.17	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard aanwezig?	Nee

## 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: Nefit Trendline. Bouwjaar: circa 5 jaar oud.
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Nee
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	2021
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 het toilet en de badkamer.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	9 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

## 3. Keuken / badkamer

3.1	Wanneer is de keuken geplaatst?	2006
-----	---------------------------------	------

3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2006/2019/2020
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 B, nummer 6764 Perceeloppervlakte 830 m <sup>2</sup> (huidige). Wordt opnieuw uitgemeten en zal circa 700 m <sup>2</sup> zijn.
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Het perceel wordt voor de overdracht kadastraal uitgemeten en vastgesteld. De feitelijke situatie zoals gezien blijft gehanteerd. Dit betreft circa zo'n 700 m <sup>2</sup> .
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Schuttingen gedeeld, heg gedeeld, hekwerk ons.
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee
4.5	Wat is de ligging van de achtertuin?	Op het noordwesten

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?	- Stel met 2 kinderen - Alleenstaande
6.2	Hebben uw directe burenen, 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, op eigen terrein.
6.6	Is er een parkeervergunning vereist?	Nee

### 7. Kwalitatieve zaken

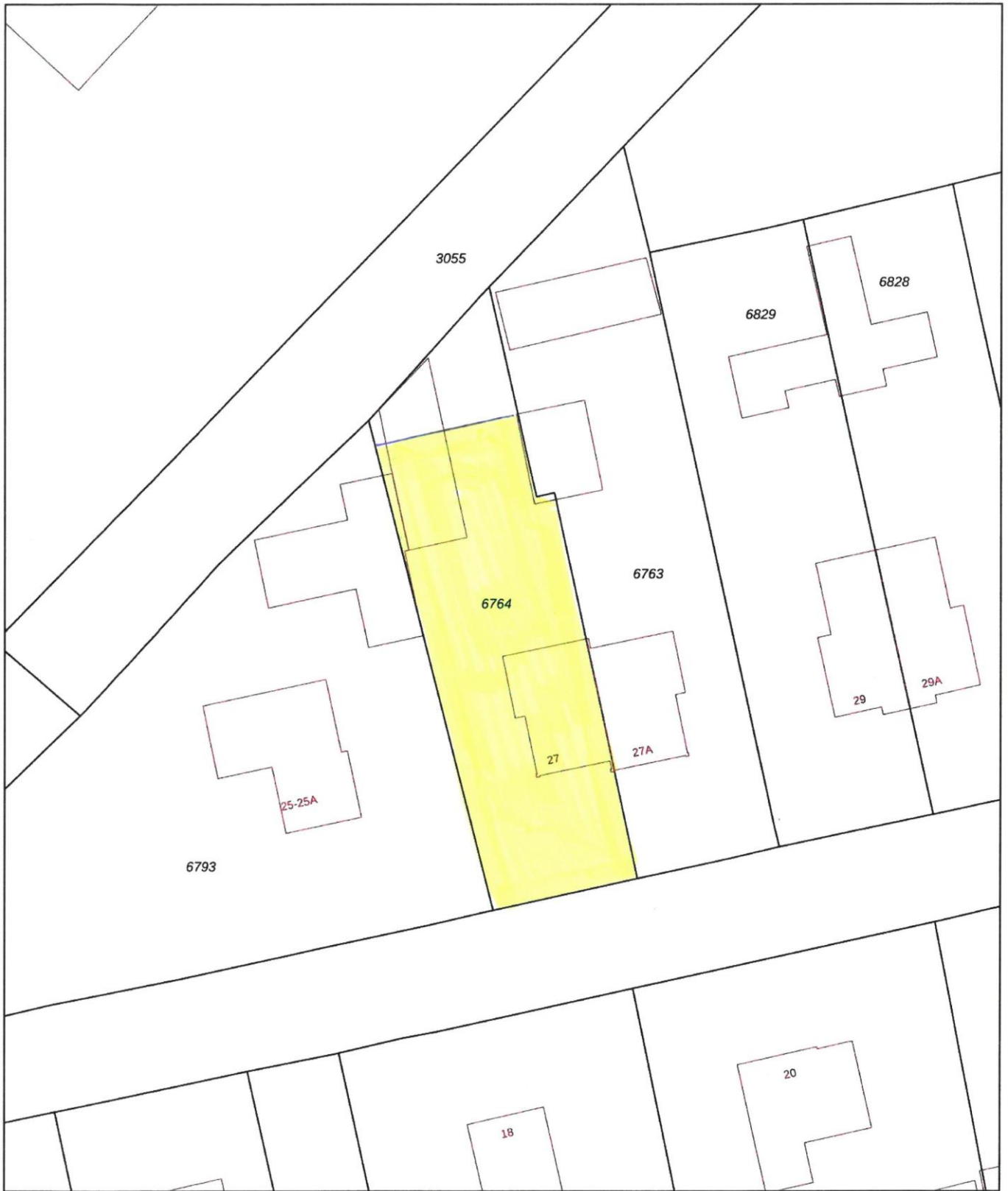
7.1	Rusten er, voor zover u bekend, op uw onroerende zaak bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of rechten, kettingbedingen, mandeligheden, anti-speculatiebedingen of andere bijzondere bepalingen (zoals voorkeursrechten)?	Het eigendomsbewijs is inzichtelijk.
7.2	Is er voor de verkoop 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?	Ja


<b>7.8</b>	Zijn er aanschrijvingen en/of herstellingen voorgeschreven door overheid of nutsbedrijven?	Nee
------------	--	-----

<b>8. Financiële zaken</b>		
<b>8.1</b>	Wat is de W.O.Z.-waarde?	€ 738.000,--
<b>8.2</b>	Wat is de waardepeildatum?	1 januari 2022
<b>8.3</b>	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 676,97 (fictieve berekening op basis van het O.Z.B.-percentage van 2024 en de W.O.Z.-waarde van 2022)
<b>8.4</b>	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 200,-

<b>9. Overig</b>		
<b>9.1</b>	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Nee
<b>9.2</b>	Waar zit de wasmachineaansluiting?	In de bijkeuken
<b>9.3</b>	Zijn er bepaalde zaken in uw woning gehuurd of geleast?	Nee
<b>9.4</b>	Zijn er buitenkranen aanwezig? Zo ja, waar zijn deze (bij vorst) af te tappen?	Ja, vorstbestendige kraan aan de buitenmuur.
<b>9.5</b>	Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	Nee





<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Harderwijk</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 6764</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 januari 2024  
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.