



Vuldersbrink 55 te Harderwijk

Vraagprijs € 325.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Vuldersbrink 55 te Harderwijk

Vraagprijs € 325.000,- k.k.

Stijlvol en instapklaar 2-kamerappartement, met eigen berging in het hart van de gezellige binnenstad van Harderwijk!

Gelegen op een fantastische locatie aan de Vuldersbrink – op de hoek met de Luttekepoortstraat – vind je hier het ultieme stadsleven. Alles wat je nodig hebt ligt letterlijk om de hoek. Gezellige restaurants, sfeervolle cafés, winkels, supermarkten en boetiekjes. Maak een ontspannen wandeling door de historische straatjes en je staat zó op de levendige boulevard, bij het stadsstrand of langs de haven om te genieten van de zonsondergang.

Dit appartement bevindt zich op de 2e verdieping van een verzorgd complex met een actieve en gezonde Vereniging van Eigenaren. De woonkamer is erg ruimtelijk door de hoge nok, heeft een speelse indeling en een uitstekende lichtinval door de vele raampartijen waaronder VELUX-dakramen. Een unieke combinatie van rust, sfeer en levendigheid. Precies wat wonen in de stad zo bijzonder maakt.

Het appartement is in 2021 volledig gemoderniseerd en afgewerkt met oog voor detail. Denk aan een nieuwe vloer- en wandafwerking, een moderne open keuken met inbouwapparatuur en een vernieuwde badkamer en toilet. Ook de berging voor de wasmachine is praktisch ingericht. De keuken heeft een frisse uitstraling en is voorzien van onder andere een vaatwasser, koelkast, vriezer, inductiekookplaat en afzuigkap. De ruime slaapkamer, extra bergzolder en eigen fietsenberging met elektra (9 m²) in het souterrain maken het geheel compleet.

Het bouwjaar van de woning is 1996 en het energielabel betreft een B. De maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren is € 134,60 en de stukken hiervan zijn inzichtelijk. Het appartement meet een woonoppervlakte van 66 m², een overig inpandige ruimte van 26 m², een inhoud van 288 m³ en heeft een externe bergruimte van 9 m².

Een perfecte kans voor starters of liefhebbers van wonen in de stad. Benieuwd geworden? Neem dan contact op voor een vrijblijvende bezichtiging. Wij laten je dit unieke appartement graag zien!

INDELING:

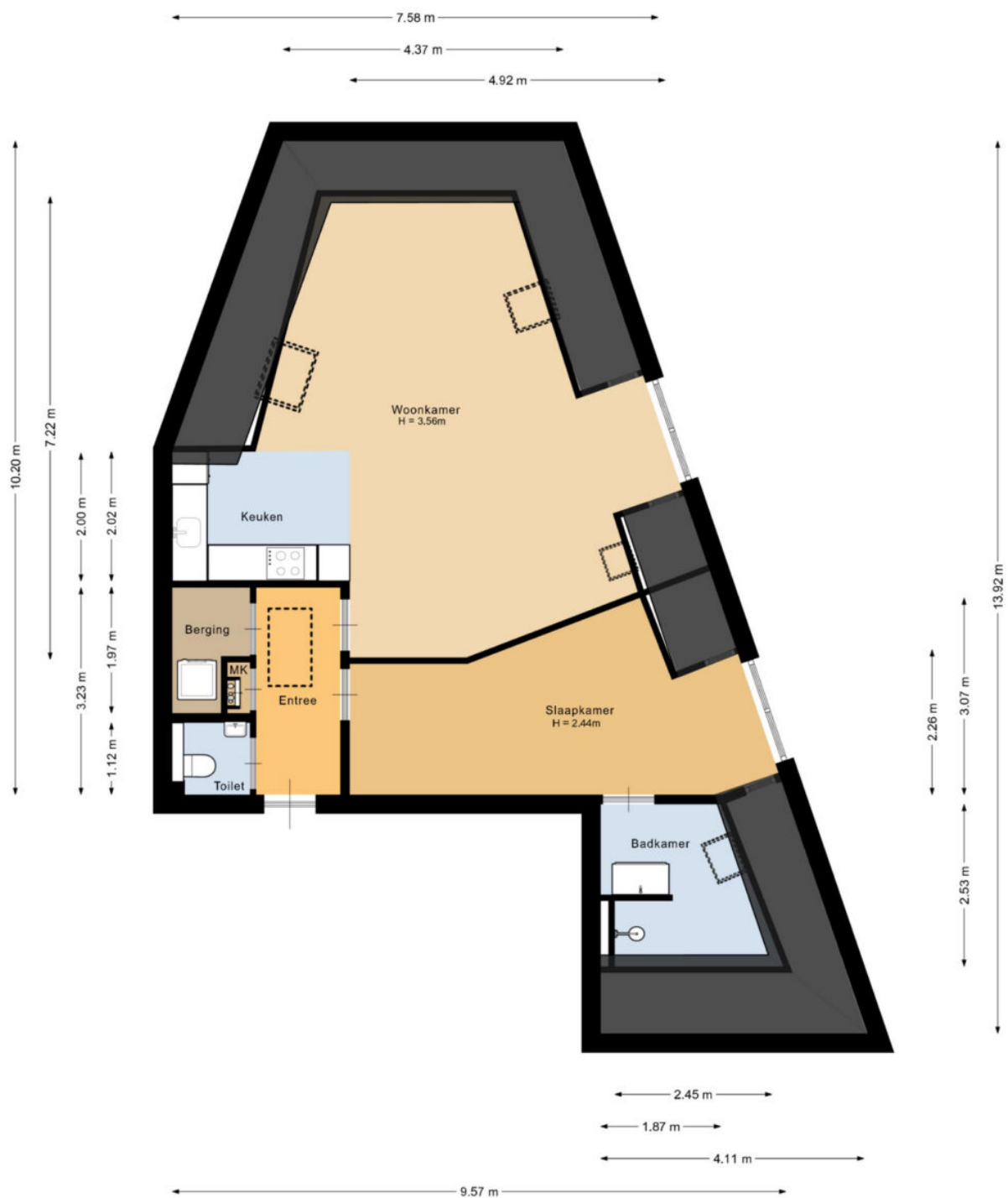
Souterrain: Berging

Begane grond: Trappenhuis, brievenbussen.

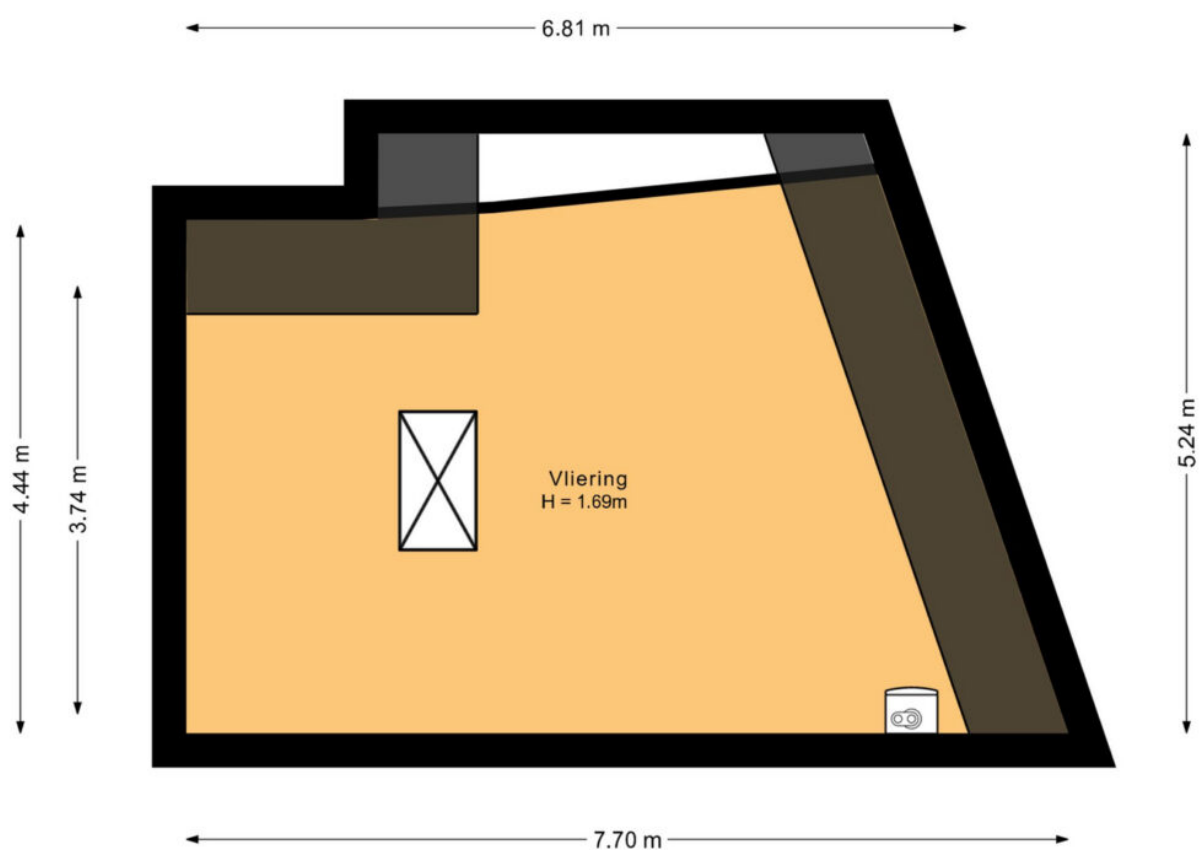
2e Verdieping: Entree, toilet, meterkast, berging, open keuken, woonkamer, slaapkamer, badkamer-en-suite.

3e Verdieping: Bergzolder te bereiken middels vlizotrap.

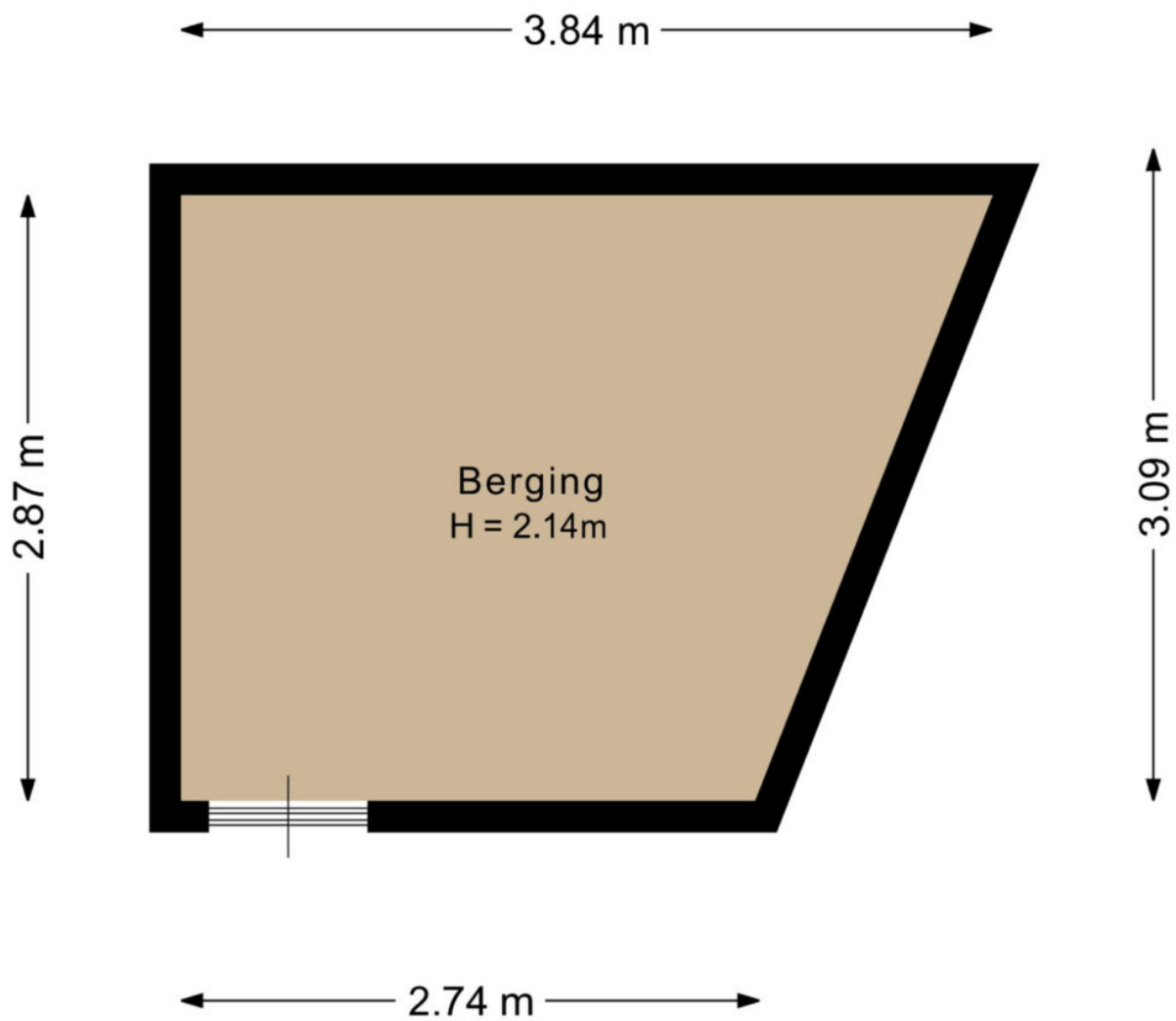
Aanvaarding: in overleg.



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.





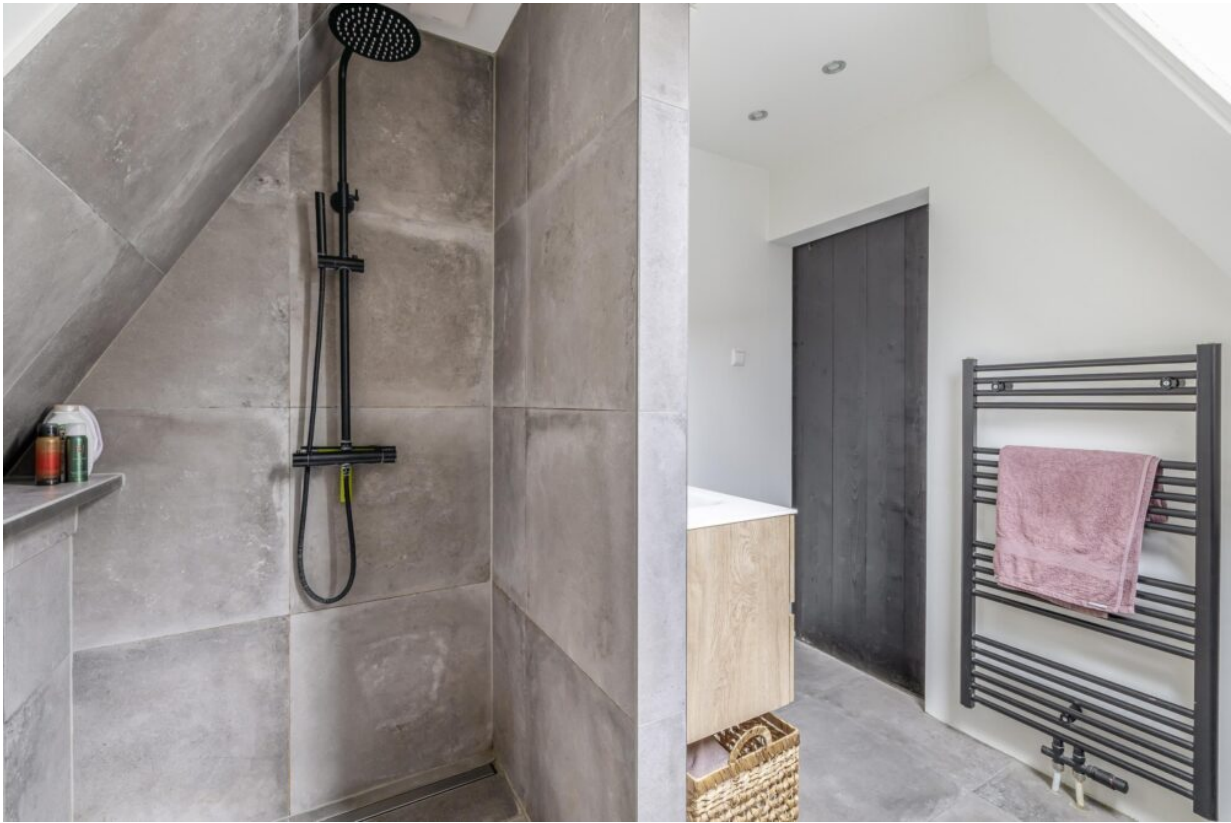




















Lijst van zaken behorend bij: Vuldersbrink 55 te Harderwijk

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					
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				
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:	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: Vuldersbrink 55 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 gebreken bekend. - Buitenschilderwerk en eventueel houtherstel. Loopt via de Vereniging van Eigenaren.
1.2	Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	- Het dakraam in de badkamer is vervangen. - De mechanische ventilatiebox is vervangen. - De platte daken onlangs vernieuwd.
1.3	Met welke reparaties en/of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)?	Regulier onderhoud. - Schilderwerk via de Vereniging van Eigenaren.
1.4	Wat is het bouwjaar van het appartement?	1996
1.5	Wat is de bouwaard van het pand?	Vloeren: beton en de vloer van de bergzolder hout. Buitengevels: stenen. Dak: pannen en deels EPDM (dakkapellen).
1.6	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Inpandige berging
1.7	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?	Elektra
1.8	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot? → Kwaaitaal- of Mantavloeren	Nee
1.9	Is het pand geïsoleerd?	Begane grondvloer: onbekend. Spouw: ja. Dak: ja. Dubbel glas: ja.
1.10	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energielabel: 14 mei 2030 Geldig tot: B
1.11	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Nee, niet bekend.
1.12	Hoe oud is de dakbedekking van de platte daken?	Deze is afgelopen jaar vervangen.

1.13	Hoe oud zijn de dakgoten?	Onbekend
1.14	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	Onbekend, maar maakt deel uit van het MeerJarenOnderhoudsPlan van de Vereniging van Eigenaren. Buitenschilderwerk staat voor binnenkort op de planning.
1.15	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	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 Cv-ketel
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Intergas HR. Bouwjaar: 2012.
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Ja
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	Op 31 oktober 2025 door Feenstra.
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Middels Cv-ketel
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?	Ja, in de badkamer, toilet en keuken.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	Voldoende. In 2021 vernieuwd: groepenkast en gedeelte van de keuken, diverse stopcontacten en dimmers.
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, niet bekend.

3. Keuken / badkamer		
3.1	Wanneer is de keuken geplaatst?	2021
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2021
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	2021
3.4	Functioneert alles naar behoren? → Lopen afvoeren goed door, werkt de apparatuur, enz.?	Ja, zover bekend wel.

4. Kadastrale gegevens		
4.1	Wat is de kadastrale aanduiding van uw onroerende zaak?	Gemeente Harderwijk, sectie E, nummer 5263-A4.
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

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	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 buren?	4 appartementen waarvan 2 bewoners samenwonen en 2 bewoners alleen.
6.2	Hebben uw directe buren, voor zover u bekend, (ver-)bouwplannen?	Niet bekend
6.3	Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving? → Stankoverlast, geluidsoverlast, etc.	Niet bekend

6.4	Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend welke voor koper wetenswaardig zijn?	Niet bekend
6.5	Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving?	Middels parkeervergunningen. - Parkeergarages en parkeerterreinen vanuit de gemeente.
6.6	Is er een parkeervergunning vereist? Zo ja, wat zijn hier de kosten van?	Ja, de prijs is afhankelijk van de parkeerplaats die je kiest. Ik betaal zelf € 20,- per jaar.

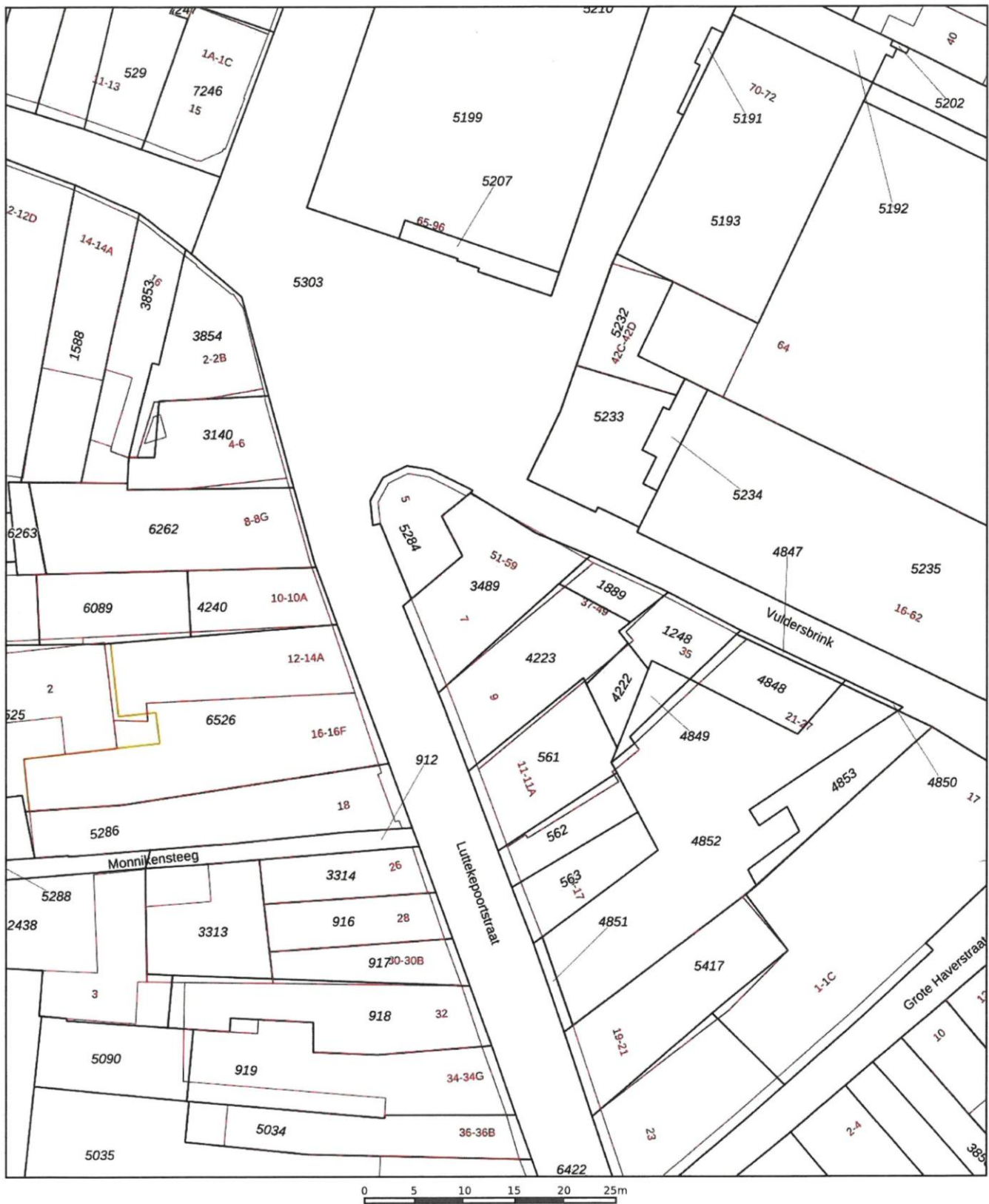
7. Kwalitatieve zaken

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.
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.	Ja, beschermd stads- of dorpsgezicht.
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?	€ 291.000,-
8.2	Wat is de waardepeildatum?	1 januari 2024
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 289,84
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	Circa € 85,- per maand.

9. Appartementsrecht		
9.1	Wat is de maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren?	€134,60 per maand. - Gaat met ingang van 2026 naar € 141,- per maand.
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?	Gezonde Vereniging van Eigenaren met relatief veel eigen vermogen.
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?	Ja, het schilderwerk. Er is een goede reserve en hier is voor gereserveerd.
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?	Nee
9.9	Is er iets geregeld met betrekking tot het schoonhouden van de gemeenschappelijke ruimten? (Doen de bewoners dit zelf of is dit uitbesteed?)	Ja, dit is uitbesteed aan een schoonmaakbedrijf.
9.10	Is er een huishoudelijk reglement aanwezig?	Nee
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 bergkast
10.3 Zijn er bepaalde zaken in uw woning gehuurd of geleast?	Nee
10.4 Zijn er buitenkranen aanwezig?	Nee
10.5 Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	<u>6 weken-clausule</u> De 6-wekenclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst. Verkoper heeft het recht de datum van de eigendomsoverdracht eenzijdig te vervroegen. Koper is verplicht aan een eerdere eigendomsoverdracht mee te werken, mits verkoper tijdig de nieuwe datum aan de verkopend makelaar en de koper heeft meegedeeld. De eigendomsoverdracht zal echter niet plaatsvinden vóór 1 mei 2026 en vindt uiterlijk plaats op 1 juli 2026. Genoemde mededeling dient te geschieden per brief met ontvangstbevestiging en dient uiterlijk 6 weken voor de nieuwe leveringsdatum door de verkopend makelaar te zijn ontvangen.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Harderwijk

E

3489

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 november 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.

kadaster



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.