



## Zuiderzee op Zuid 135 te Biddinghuizen

Vraagprijs € 575.000,- 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**



# Zuiderzee op Zuid 135 te Biddinghuizen

Vraagprijs € 575.000,- k.k.

Perfect penthouse aan het Veluwemeer! Wat een heerlijkheid! Een zee van ruimte en een prachtig uitzicht. Met een unieke ligging bij het Veluwemeer, de bossen en de Hanzestad Harderwijk waardoor alle voorzieningen binnen handbereik zijn?

Er staat maar liefst 159 m<sup>2</sup> woonoppervlak en 17 m<sup>2</sup> overig inpandige ruimte tot je beschikking. Voeg daarbij het dakterras met een oppervlak van 100 m<sup>2</sup> en je weet dat het goed zit.

Bovendien is het geheel sfeervol uitgevoerd. De ruime entree is uitgevoerd met 'whitewash' houtaccenten, middels de stoere zwarte Taatsdeur bereik je de ruime woonkamer met open keuken. Voorzien van allerhande inbouwapparatuur, een schier-spoeleiland en een 'marmerlook' aanrechtblad. De raampartijen van de woonkamer zijn zodanig gesitueerd dat je vanuit vrijwel elke hoek het uitzicht over het water kan ervaren. Heel speciaal is de serre die grenst aan het balkon.

Maar dat is wat buitenruimte betreft niet het enige. Een ware 'eyecatcher' is het dakterras waar je op diverse posities kunt genieten van zon of schaduw. Erg handig is de grote berging bij dit item. Ideaal voor opslag of het uitoefenen van een hobby.

Bij een penthouse horen natuurlijk 2 badkamers. Deze zijn in lichte tinten uitgevoerd, 1 daarvan beschikt over een stortdouche, ligbad en wastafelmeubel en de andere is voorzien van een douchecabine en wastafelmeubel.

Het gebouw stamt uit 2009, is volledig geïsoleerd en wordt verwarmd middels blokverwarming. In de afgesloten parkeergarage is een privéparkeerplaats en een eigen fietsenberging met elektra. De Vereniging van Eigenaren is actief en de documentatie hiervan is inzichtelijk. De maandelijkse bijdrage is op dit moment € 303,33.

De ligging is uitstekend. Op korte afstand van de gezellige binnenstad van Harderwijk én uitstekende verbindingen met steden als Zwolle, Amersfoort en Almere. In de directe omgeving vind je bovendien een supermarkt, een restaurant en een snackbar. Watersporters kunnen gebruik maken van de naastgelegen jachthaven, waar met regelmaat ligplaatsen beschikbaar zijn en diverse stranden zijn op steenworp afstand aanwezig.

## INDELING

3e Verdieping: Hal, toilet, badkamer, berging/technische ruimte, slaapkamer, woonkamer met open keuken, serre, balkon en dakterras.

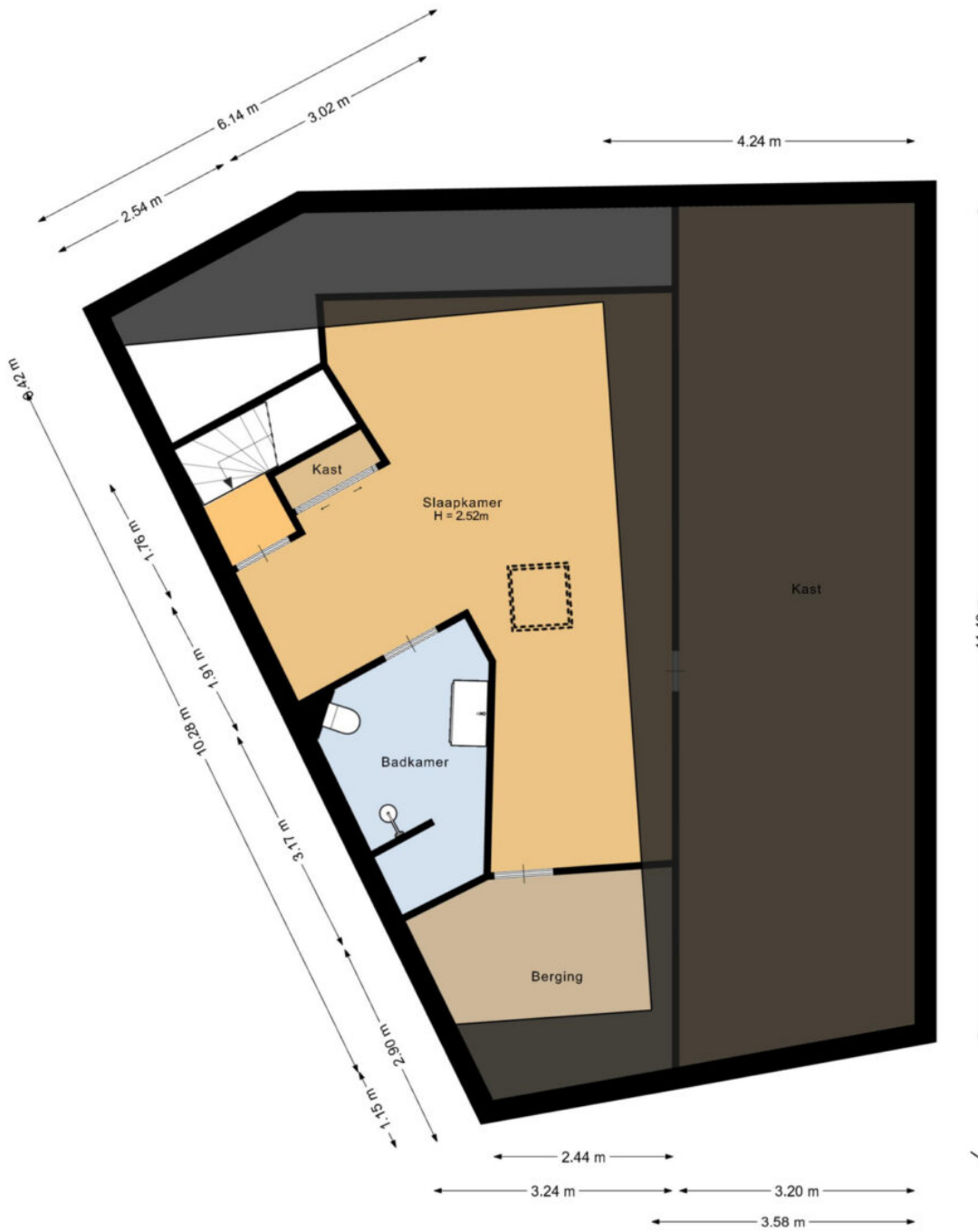
4e Verdieping: Overloop, slaapgedeelte, badkamer en veel berging.

Aanvaarding: in overleg.



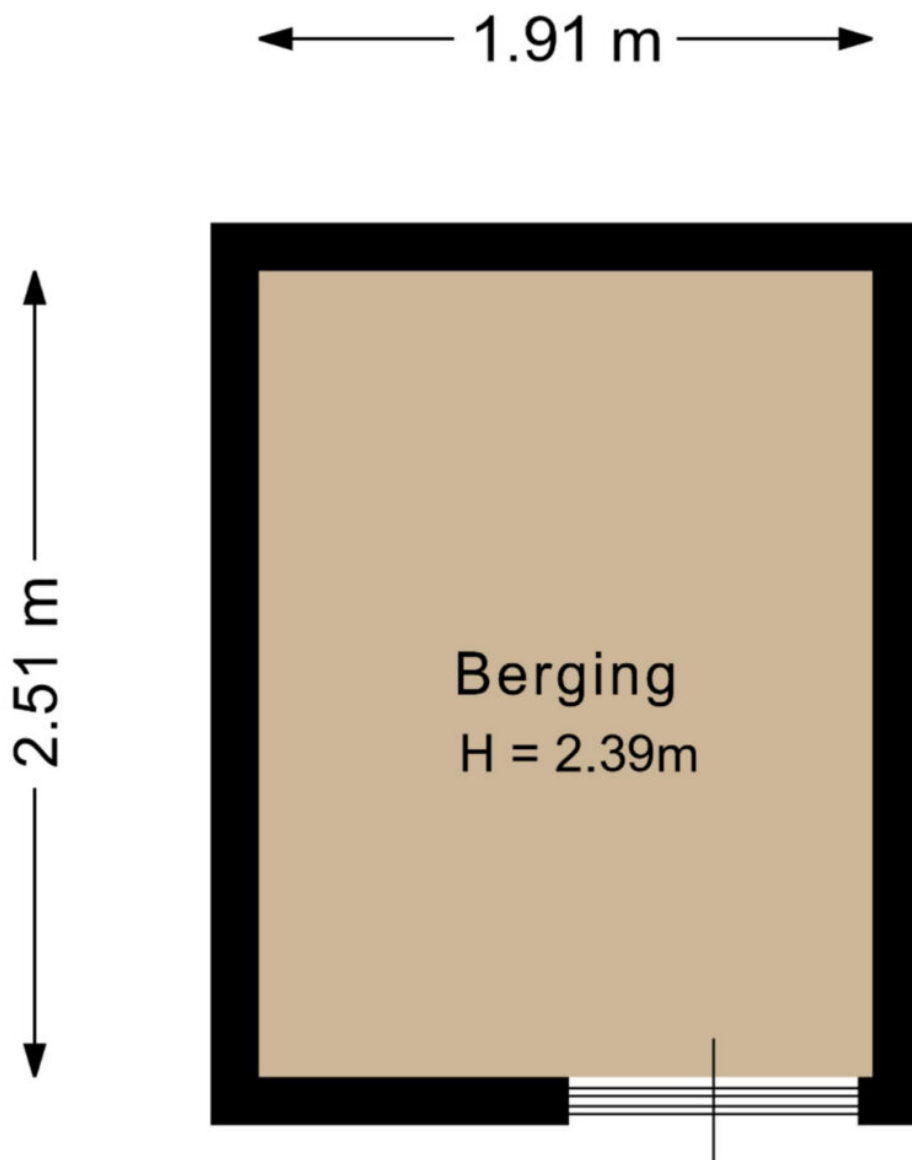
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





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.













































## Lijst van zaken behorend bij: Zuiderzee op Zuid 135 te Biddinghuizen

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Tuinaanleg / bestrating / beplanting	v				Deels in overleg
Buitenverlichting	v				
Berging / los tuinhuisje	v				
Vlaggenmasthouder	v				
Voet droogmolen				v	
Antenne / schotel				v	
Brievenbus	v				
(Voordeur)bel	v				
Veiligheidssloten				v	
Alarminstallatie				v	
Rookmelders	v				
Rolluiken / zonwering buiten				v	
Zonwering binnen (luxaflex / lamellen)				v	
Gordijnrails	v				
Gordijnen	v				
Vitrages				v	
Rolgordijnen	v				
Horren / hordeuren	v				
Vloerbedekking				v	
Parketvloer / laminaatvloer / plavuizen	v				
Warm watervoorziening	v				
Zonnepanelen				v	
C.V.-ketel met toebehoren				v	
(Klok)thermostaat	v				
Nadere informatie Warmtepomp blijft achter, is deels van Vereniging Van Eigenaren.					

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Open haard met toebehoren			v		
Airco				v	
Keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	v				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:					
- Kookplaat	v				
- Afzuigkap	v				
- Koelkast	v				
- Vriezer	v				
- Oven	v				
- Vaatwasser	v				
- Magnetron	v				
Inbouwverlichting (spotjes)				v	
Opbouwverlichting (losse lampen)		v			
Inbouwkasten				v	
Legplanken			v		
Badkameraccessoires (spiegel, kranen, etc.)	v				
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, etc.)	v				
Sauna met toebehoren				v	
Nadere informatie					

## Informatielijst behorende bij: Zuiderzee op Zuid 135 te Biddinghuizen

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.	N.v.t.
1.2	Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	Vocht schuur op terras 2019 verholpen
1.3	Met welke reparaties en/of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)?	N.v.t.
1.4	Wat is het bouwjaar van het appartement?	2009
1.5	Wat is de bouwaard van het pand?	Vloeren: beton geïsoleerd. Buitengevels: gemetseld spouw. Dak: dakisolatie bouwbesluit 2012.
1.6	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Halfsteens met houtafwerking
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: ja. Spouw: ja. Dak: ja. Dubbel glas: ja, behalve wintertuin.
1.10	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energielabel: C Geldig tot: 2029
1.11	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Nee
1.12	Hoe oud is de dakbedekking van de platte daken?	Informatie via Vereniging Van Eigenaren
1.13	Hoe oud zijn de dakgoten?	Informatie via Vereniging Van Eigenaren

1.14	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	In 2026 door Firma Berghtec
1.15	Is er een kruipluik aanwezig?	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?	Via Cv (loopt via Verbbreniging Van Eigenaren)
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Bouwjaar: 2019, merk: Remeha.
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Ja, bij Unica.
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	2026
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Via een warmtepompboiler van LG
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?	Ja, in badkamer, keuken en toilet.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	10
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?	Nee
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?	In 2009, aanpassing in 2024 met heet waterkraan.
-----	---------------------------------	--

3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2009, vaatwasser uit 2019.
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	2009
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?	Gemeente Dronten, sectie F, nummer 419-A162.
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Van de Vereniging Van Eigenaren
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee
4.5	Wat is de ligging van het balkon?	Zuid - zuidwest
4.6	Wat is de breedte en diepte van het balkon en het dakterras?	Balkon: 1,50 m. x 5,70 m. = 8,55 m <sup>2</sup> Dakterras: 7,42 m. x 12,14 m. = 90 m <sup>2</sup>

#### 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 burenen?	Links 2 senioren, rechts wisselend (is verhuur).
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?	Openbaar
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
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?	Recreatief en permanent is toegestaan.
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?	Niet bekend bij Vereniging Van Eigenaren
-----	--	--

8. Financiële zaken		
8.1	Wat is de W.O.Z.-waarde?	€ 500.000,-
8.2	Wat is de waardepeildatum?	1 januari 2025
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 554,-
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 145,- aan de Vereniging Van Eigenaren

9. Appartementsrecht		
9.1	Wat is de maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren?	€ 303,33 exclusief energie
9.2	Is bij deze bijdrage glasbewassing inbegrepen?	Ja, voor de gemeenschappelijke ruimtes.
9.3	Zijn alle verschuldigde bedragen betaald?	Ja
9.4	Hoe beoordeelt u de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren?	Gezond
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, goedgekeurd door Algemene Ledenvergadering en er is voor gereserveerd. Goedgekeurd MeerJarenOnderhoudsPlan.
9.7	Is er door de Vereniging van Eigenaren een collectieve opstalverzekering afgesloten?	Ja, bij Centraal Beheer.
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, contract met Binnema.

9.10	Is er een huishoudelijk reglement aanwezig?	Ja
9.11	Zijn de akte van splitsing en het bijbehorende modelreglement ter inzage?	Ja, via beheerder Vereniging Van Eigenaren.

10. Overig		
10.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Nee
10.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	Berging intern
10.3	Zijn er bepaalde zaken in uw woning gehuurd of geleast?	Warmtepompboiler loopt nog 3 jaar zit, in bijdrage Vereniging van Eigenaren.
10.4	Zijn er buitenkranen aanwezig? Zo ja, waar zijn deze (bij vorst) af te tappen?	Ja, op terras, af te tappen in berging.
10.5	Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	Prachtig uitzicht en terras. Zwembad en kleine supermarkt op terrein.



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Dronten</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 412</p>	
---	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 juni 2026  
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.