



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

## HARDERWIJK, SCHAPENHOEK 6

Dubbel monumentaal herenhuis met gastenverblijf in het geliefde centrum van Harderwijk

[WWW.DRIEKLOMP.NL](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)



# Welkom in Harderwijk...

Op absolute toplocatie middenin het historische centrum grenzend aan de pittoreske Vischmarkt vindt u dit fantastische dubbele rijksmonumentale herenhuis. Deze royale en sfeervolle woning met serre, gastenhuis en grote ommuurde tuin op het zuiden is ontstaan door samenvoeging van twee gerenoveerde imposante panden.

Schapenhoek 6 is een Rijksmonument uit de 16e eeuw (oorspronkelijk uit 1520). Zowel Schapenhoek 6 als Schapenhoek 8 zijn tussen 1981 en 1997 volledig gerestaureerd en gerenoveerd en in 2021/2022 uitgebreid met een bijkeuken en een gastenverblijf. Niet alleen het huis ook de ligging is uniek: in een rustige hoek van de Vischmarkt, direct aan de stadsmuur en de Vischpoort en toch buiten alle drukte. De woning bevindt zich op steenworp afstand van de boulevard, de haven van Harderwijk en het Veluwemeer. Vanaf de tweede verdieping heeft u al zicht op het water.

De woning kijkt uit op de prachtige Vischmarkt

De Vischmarkt is een Anton Pieck-achtig plein met oude klinkertjes, grote lindebomen, tientallen monumenten met prachtige gevels, met maar liefst 4 culinaire toprestaurants, waarvan twee met Michelin ster(ren). Op 20 meter vanaf de woning komt u bij de oude Vischpoort, waar vroeger de Zuiderzee lag en waar de vis van de boten naar de markt werd gebracht. Onder de Vischpoort door bent u op de boulevard met verschillende restaurantjes, de passantenhaven met schitterende jachten en de botterhaven. Huur een sloep of een sup, haal een verse kibbeling op de boulevard of beleef de ondergaande zon vanaf het hippe strandeiland.



# Over de woning(en)...

De woning omvat een sfeervolle woonkamer met serre, voorkamer met keuken, eetkamer, bijkeuken, kelder op sta-hoogte en toilet. Op de entresol bevindt zich een werkplek en er zijn in totaal vijf comfortabele slaapkamers, badkamer en een separaat toilet. Daarnaast is er een zelfstandig gastenverblijf, dat beschikt over een gezellige woonkamer, slaapkamer en badkamer. De tuin, voorzien van een achterom en een fietsenschuur, biedt een heerlijke buitenruimte om te ontspannen.

De grote onder architectuur aangelegde zonnige tuin op het zuiden is uniek voor de binnenstad. Kleine oude klinkertjes, meerdere terrassen op verschillende niveaus, borders met beregeningsinstallatie, een gazon, een gastenverblijf, fietsenschuur en achterom.

Wat dit herenhuis werkelijk uniek maakt is de sfeer en het karakter dat in elke hoek doordringt. Met muren van maar liefst 55 cm dik, massieve eikenhouten vloeren die door het hele huis zijn aangebracht, ingebouwde kasten, middeleeuwse muurnisjes, en eeuwenoude balken en balkenplafonds, ademt deze woning historie en klasse. De woning baadt in natuurlijk licht, dankzij de hoge ramen aan de voorzijde, de glazen serre aan de achterzijde en de zuidelijk gelegen tuin.

Kortom, een royaal en karaktervol rijksmonumentaal herenhuis op een toplocatie, met de mogelijkheid om het smaakvol gerenoveerde gastenverblijf te verhuren voor extra inkomsten, waardoor u bijzonder voordelig kunt wonen.







# Over de parterre...

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een hal met een meterkast en een toilet dat is voorzien van een 300 jaar oude deur en een muur-nis. De royale voorkamer beschikt over een plavuizen vloer met vloerverwarming en een indrukwekkende raampartij van vijf meter hoog, verdeeld over twee etages, volledig voorzien van dubbelglas en een entresol.

De U-vormige keuken is uitgevoerd in roomwit met een donkergrijs Belgisch hardstenen blad en is uitgerust met een ingebouwde vaatwasser, een vijfspots gaskookplaat, een afzuigkap, een combi-magnetron/oven, twee koelkasten en een close-in boiler.





# Het vervolg...

De sfeervolle eetkamer bevat prachtige oude nissen en een keukenwand met een hoge vriezer en drie voorraadkasten. Vanuit de eetkamer heeft u toegang tot de kelder op sta-hoogte met een raam. De ruime bijkeuken biedt volop ruimte voor jassen, schoenen en sportspullen.

Via de voorkamer en een boog komt u in de royale woonkamer, die is voorzien van een balkenplafond, een mooie eikenhouten vloer, een ingebouwde kastenwand en een nieuwe houtkachel met speksteen van Harrie Leenders - Mats (november 2023). De woonkamer grenst aan een prachtige, aangebouwde, zonnige serre met elektrische zonwering en een dubbele schuifpui die toegang geeft tot de sfeervolle grote stadstuin.















## Over de eerste etage...

De vide is thans in gebruik als een aangename open werkruimte, met uitzicht door de hogeDubbe ramen op de stadsmuur en de karakteristieke witte muurhuisjes. Op de overloop is een apart toilet met een zwevend ontwerp. De royale nieuwe badkamer is uitgevoerd in antraciet natuursteen (Belgisch hardsteen), voorzien van vloerverwarming, een modern ligbad, doucheruimte met elegante zwarte kranen en een regendouche, en een dubbele wastafel met een blad van Belgisch hardsteen en eveneens zwarte kranen. De voorslaapkamer heeft een warme eikenhouten vloer, een sfeervol balkenplafond en een ruime ingebouwde kast (voorheen een bedstee) die vanuit twee zijden bereikbaar is. De achterslaapkamer, ook met een eikenhouten vloer en een balkenplafond, beschikt over een ingebouwde kast.

### FAVORIETE ADRESSEN IN DE OMGEVING

Restaurant: 't Zusje en voor bijzondere gelegenheden De Basiliëk

Dat heerlijke terras: Walhalla

Favoriete speciaalzaak: Patrijs en Umberto

Favoriete B&B: 't Blije Aaltje

Indrukwekkende natuur: Leuvenumse bossen en het Veluwemeer

















# Over de tweede etage(s)...

## Tweede verdieping nummer 6

De overloop biedt een praktische wasruimte met aansluitingen voor zowel een wasmachine als een droger, compleet met een breed houten werkblad voor het vouwen van wasgoed.

Op de sfeervolle zolderkamer aan de achterzijde pronkt een prachtig hoog middeleeuws balkenplafond, omringd door twee ingebouwde kledingkasten (voorheen bedstee).

De schitterende masterbedroom aan de voorzijde ademt een historische sfeer met zijn hoog middeleeuws balkenplafond en ingebouwde kasten. Vanuit deze kamer geniet je van een prachtig uitzicht over de stadsmuur op het water, waarbij het ovale extra raam een unieke uitstraling aan de kamer geeft.

## Tweede verdieping nummer 8

Op de zeer ruime zolderkamer bevindt zich een gezellig zitbankje in het zolderraam aan de voorzijde, met schitterend uitzicht over het water. Daarnaast is er een cv-ketel uit 2023 aanwezig.













# Over het gastenverblijf...

De woning is goed uitgerust met een comfortabele indeling. Woonkamer met open keuken, badkamer voorzien van sfeervolle Portugese tegels, compleet met toilet en doucheruimte. Via de trap bereik je de open zolder, met een gezellige ruime slaapkamer met een dakraam.

Het gastenverblijf is voorzien van muur- en dakisolatie. Een multi split airco zorgt voor comfortabel koelen en verwarmen zowel boven als beneden. Aan de voorzijde van het gastenverblijf bevindt zich een klein overdekt terrasje aan de Jodenkerksteeg (met de voormalige synagoge).

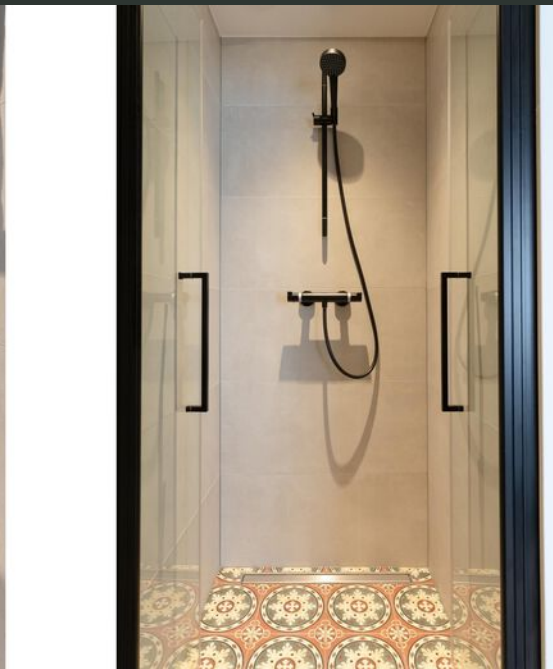
Als aantrekkelijke extra: AirBNB-inkomsten van ongeveer € 15.000 per jaar. Meer informatie vind u op <https://www.heerlijkharterwijk.nl/zien-doen/overnachten/bed-breakfasts/852838456/t-blij-e-aaltje>

## Parkeren

U heeft de mogelijkheid om uw auto op één van de nabijgelegen parkeerterreinen te parkeren (vergunning via de gemeente Harderwijk).

Door de ligging aan de A28 is Harderwijk uitstekend bereikbaar vanuit de polder en vanaf de Veluwe. Daarnaast heeft Harderwijk een modern station dat op 15 minuten wandelen van de stad ligt. Er rijden treinen richting Amersfoort en richting Zwolle. Ook zijn er goede busverbindingen van het station naar de stad en naar de omliggende plaatsen.







## KENMERKEN

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| Bouwjaar                  | 1520                     |
| Woonoppervlakte           | ca. 263 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud                    | ca. 1.043 m <sup>3</sup> |
| Overige in pandige ruimte | ca. 13 m <sup>2</sup>    |
| Perceeloppervlakte        | 299 m <sup>2</sup>       |
| Energie label             | C                        |



Vraagprijs € 1.685.000 kosten koper



## De verkoper aan het woord...

"Wij wilden graag in een mooi statig oud pand wonen bij de oude Vischmarkt van Harderwijk. Toen we dit huis voor het eerst zagen waren we meteen verliefd. Een oud pand en tegelijkertijd helemaal vernieuwd tot een eigentijdse familiewoning. Iedere keer als we ons huis binnenlopen zijn we weer verrast door de authentieke details en het prachtige licht dat door de hoge ramen naar binnen straalt. Ons favoriete plekje is toch wel de tuin met de verschillende terrassen waar je de hele dag in de zon kunt zitten of de schaduw kunt opzoeken. Onze zoon zit graag in de brede vensterbank op 'zijn' zolderkamer van waaruit hij over de stadsmuur met de muurhuisjes heen kijkt over het water van het Wolderwijd.

Dit huis is voor ons een mooie, authentieke en veilige plek waar we heel graag wonen. Het huis is perfect onderhouden en dat geeft ook een fijn gevoel. Nu breekt voor ons toch een andere tijd aan. Onze zoon is onlangs in Utrecht op kamers gegaan en onze dochter gaat deze zomer in Amsterdam wonen en studeren. Voor ons is de tijd aangebroken om wat kleiner te wonen en wegens het internationale werk ook een huisje in het buitenland te zoeken."





# Schapenhoek 6 - Harderwijk Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objecten.nl

**Schapenhoek 6 - Harderwijk**  
**Eerste Verdieping**



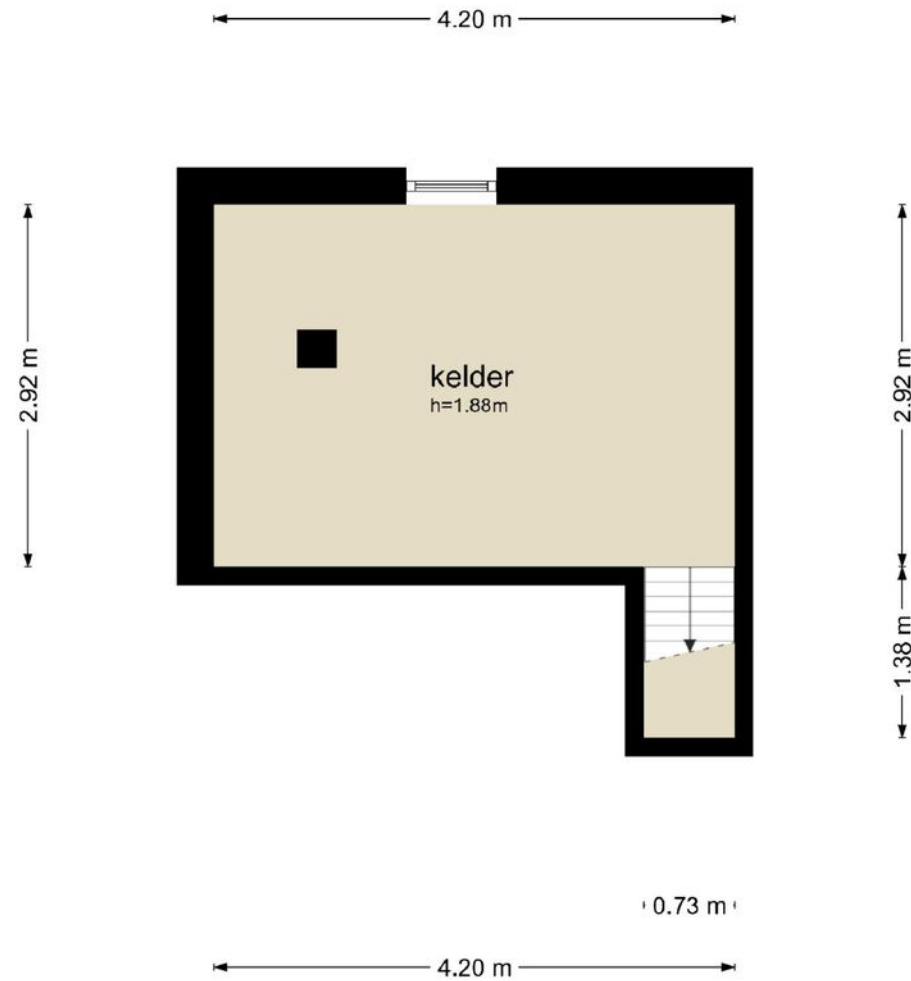
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © www.objecten.nl

## Schapenhoek 6 - Harderwijk Tweede Verdieping



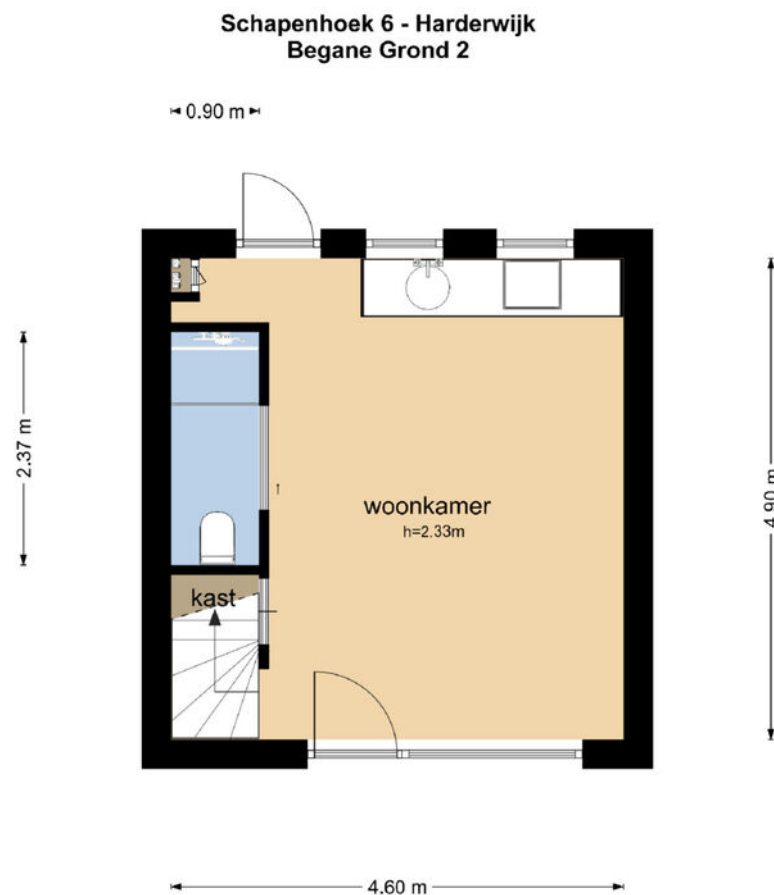
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

# Schapenhoek 6 - Harderwijk Kelder



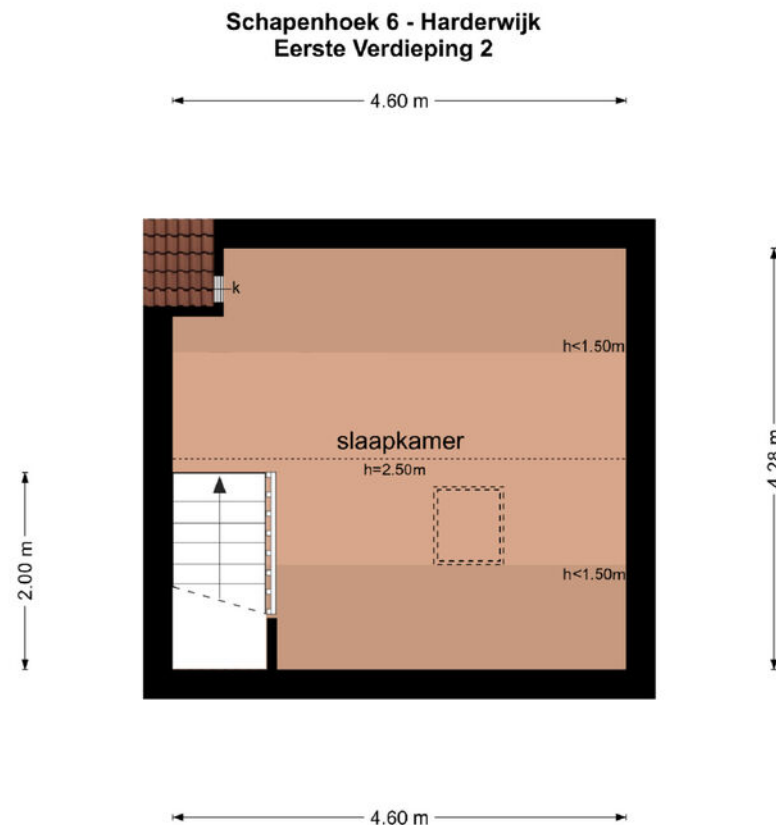
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

## Gastenverblijf - begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

## Gastenverblijf - etage

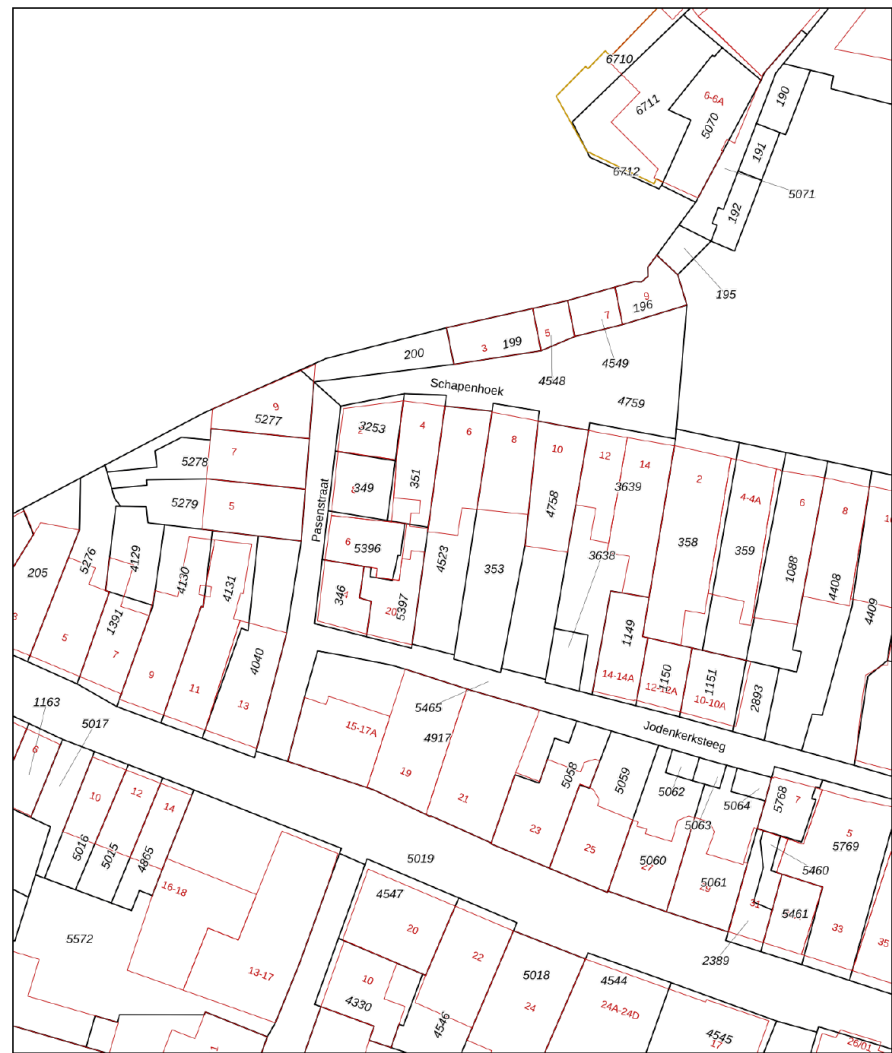


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: bla



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Harderwijk

Sectie E

Perceel 4523

**kadaster**



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 maart 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.

# VOORWAARDEN

## **INFORMATIEPLICHT**

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

## **ONDERZOEKSPLICHT**

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

## **TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580**

De gebruiksoppervlakten vermeld onder “kenmerken” in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **FINANCIERING/HYPOTHEEK**

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

## **NA DE BEZICHTIGING**

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

# VOORWAARDEN

## ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden\* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. \*Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

## KOOPOVEREENKOMST

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via [info@drieklomp.nl](mailto:info@drieklomp.nl)

*Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.*



## CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

### **DRIEKLOMP NUNSPEET**

F.A. Molijnlaan 3

8071 AA Nunspeet

☎ 0341 - 278 383

✉ [nunspeet@drieklomp.nl](mailto:nunspeet@drieklomp.nl)

# GEREGISSEERD EN GEREgeld

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



**DRIEKLOMP**  
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - [informatie@drieklompfinancieel.nl](mailto:informatie@drieklompfinancieel.nl) - [www.drieklompfinancieel.nl](http://www.drieklompfinancieel.nl)



WONINGMAKELAARS  
AGRARISCH MAKELAARS  
FINANCIEEL ADVISEURS  
MAKELAARS IN BUSINESS



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORssel | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

[WWW.DRIEKLOMP.NL](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)