



Zuiderzee op Zuid 3 te Biddinghuizen

Vraagprijs € 465.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Zuiderzee op Zuid 3 te Biddinghuizen

Vraagprijs € 465.000,- k.k.

Te koop; 3-kamerappartement op de begane grond in een kleinschalig gebouw met uitzicht op het Veluwemeer en vlakbij de Hanzestad Harderwijk met o.a. een eigen balkon, loggia/wintertuin, een fietsenberging op de begane grond en een eigen parkeerplaats!

De ligging op de begane grond in het kleinschalige complex van totaal acht appartementen is uitstekend. Vanuit hier heb je prachtig uitzicht over de jachthaven en het Veluwemeer, een gunstige zonligging op het zuidoosten, maar ook ideaal is de korte afstand naar de eigen parkeerplaats en de berging (met elektra) op de begane grond.

Door de grote raampartijen komt er in de woonkamer veel daglicht binnen. Ook kijk je zoals eerder gesteld prachtig weg! Het appartement heeft een nette afwerking en beschikt over mooie oppervlaktes. Via de woonkamer loop je zo naar de loggia/wintertuin en via de openslaande deuren kun je plaatsnemen op het balkon met een gunstige zonligging op het zuidoosten. De neutrale, open keuken (2021) is voorzien van allerhande inbouwapparatuur en veel kastruimte. Verder zijn er 2 slaapkamers, een badkamer (2024) voorzien van dubbel wastafelmeubel en riante inloopdouche en prettig is het separate toilet (wandcloset) met fonteintje. Ook heeft het appartement veel bergruimte en een technisch gedeelte met de meterkast, een warmtepompboiler van 200 liter en wasmachineaansluiting.

Het complex is gebouwd in 2009 en heeft sinds 2017 een permanente woonbestemming verkregen. Uiteraard mag hier ook recreatief gebruik van worden gemaakt. Voor booteigenaren is het goed om te weten dat er regelmatig ligplaatsen beschikbaar zijn in de naastgelegen jachthaven. Ook is er een lift aanwezig en in de afgesloten parkeergarage onder het gebouw beschik je over een vaste privéparkeerplaats en een eigen fietsenberging met elektra. De Vereniging van Eigenaren is financieel gezond en de documentatie hiervan is inzichtelijk. De maandelijkse bijdrage is op dit moment € 282,71

Dan de cijfers; Het appartement heeft een woonoppervlakte van 106 m² en een overig inpandige ruimte van 7 m². De gebouw gebonden buitenruimte bedraagt 8 m² en er is een externe bergruimte (fietsenberging) met elektra van 4 m².

Harderwijk ligt op korte afstand en is eenvoudig te bereiken per fiets, auto (circa 7 minuten) of bus. De stad biedt een breed scala aan voorzieningen, zoals winkels, restaurants en een NS-station. Daarnaast zijn steden als Zwolle, Amersfoort en Almere binnen ongeveer 30 minuten met de auto bereikbaar. Direct naast het complex bevinden zich een supermarkt, een restaurant en een snackbar, het appartement is daarmee ideaal voor wie rust en natuur zoekt, maar toch graag dichtbij voorzieningen woont.

De pluspunten op een rij;

- Gelegen op de begane grond.
- Gelegen in een kleinschalig gebouw van acht appartementen.

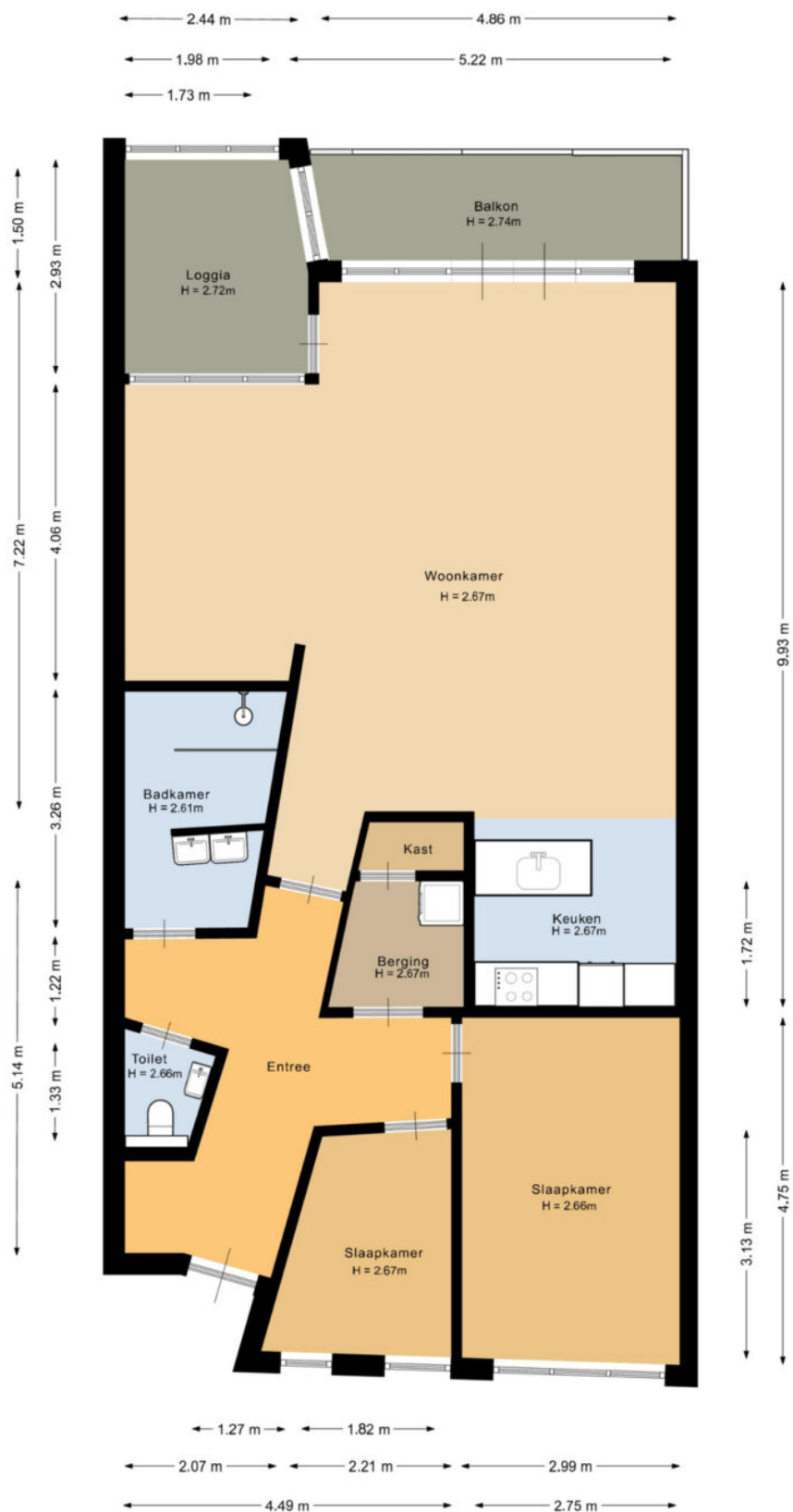
- Uitzicht over de jachthaven en het Veluwemeer.
- Gunstige zonligging op het zuidoosten.
- De berging is op de begane grond en snel te bereiken.
- Eigen parkeerplaats in het souterrain.

Kom je ook kijken bij dit comfortabele appartement op de begane grond? Neem gerust contact met ons op. Wij leiden je graag rond en vertellen je graag meer over dit unieke appartement.

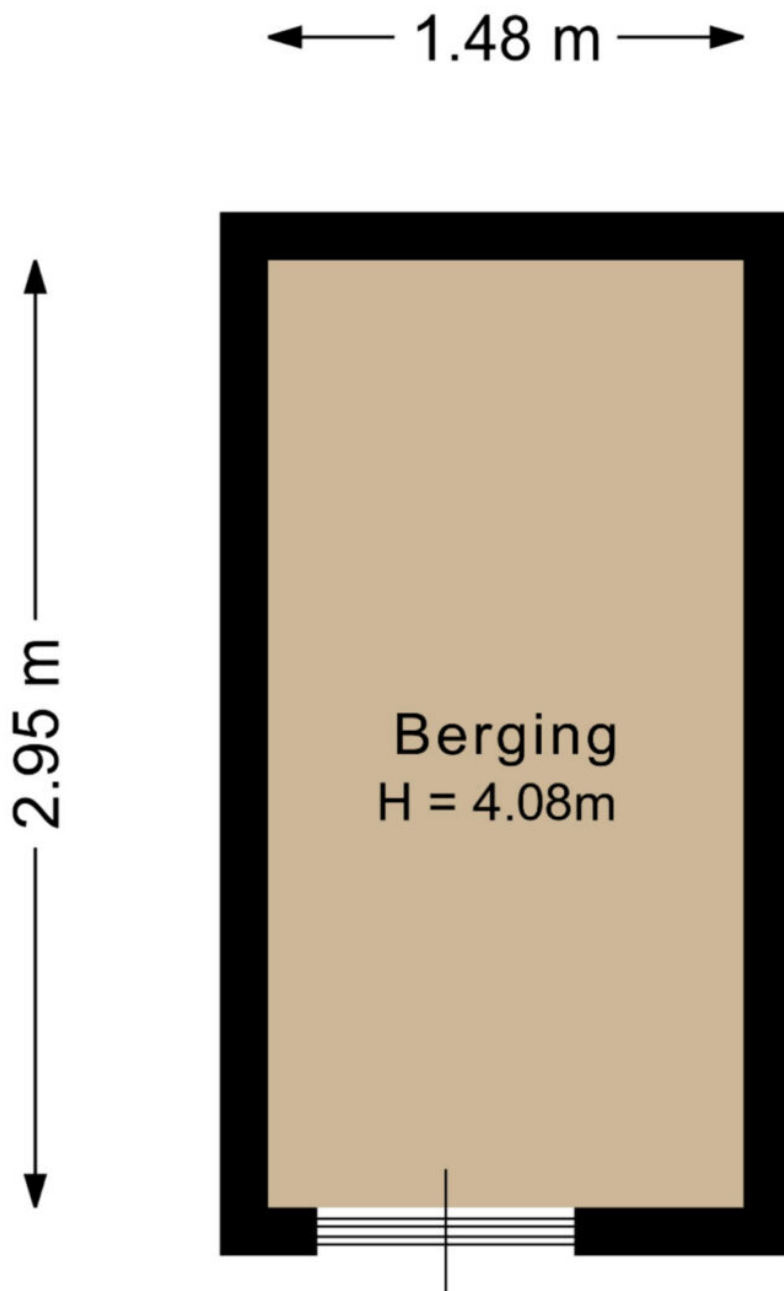
INDELING

Begane grond: Hal, toilet, badkamer, berging/technische ruimte, 3 slaapkamers, woonkamer met open keuken, balkon, loggia/wintertuin.

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.















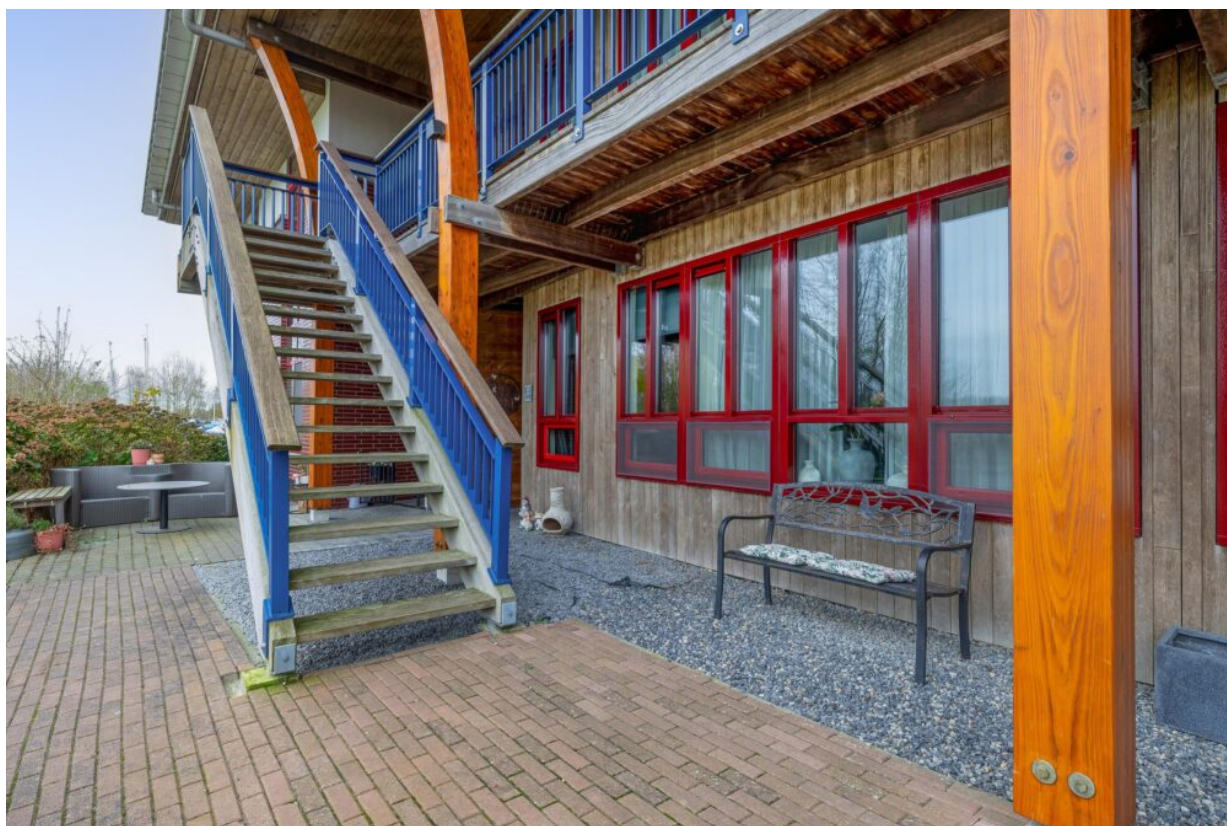
















Lijst van zaken behorend bij:

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Tuinaanleg / bestrating / beplanting				X	
Buitenverlichting				X	
Berging / los tuinhuisje	X				Berging elders in complex.
Vlaggenmasthouder				X	
Voet droogmolen				X	
Antenne / schotel				X	
Brievenbus	X				Brievenbus elders in complex.
(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				
Warm watervoorziening	X				
Zonnepanelen				X	
C.V.-ketel met toebehoren	X				C.V.-blokverwarming.
(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:					
- 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:

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.
1.2	Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	Normaal onderhoud uitgevoerd, grotendeels door de VvE.
1.3	Met welke reparaties en/of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)?	Regulier onderhoud. Er is een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) beschikbaar (2024).
1.4	Wat is het bouwjaar van het appartement?	2009.
1.5	Wat is de bouwaard van het pand?	Vloeren: beton Buitengevels: steen Dak: pannen
1.6	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Losse stenen 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: ja Spouw: ja Dak: ja Dubbel glas: ja
1.10	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energielabel: C Geldig tot: 23-05-2029
1.11	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Nee.
1.12	Hoe oud is de dakbedekking van de platte daken?	Niet van toepassing.
1.13	Hoe oud zijn de dakgoten?	2009.

1.14	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	2025 uitgevoerd door een professionele schilder (Bergtec). Via Vereniging van Eigenaren.
1.15	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	Nee, niet van toepassing.
1.16	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard aanwezig?	Nee.
1.17	Wanneer is het schoorsteenkanaal voor het laatst geveegd?	Niet van toepassing.

2. Technische installaties

2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Blokverwarming (c.v.) met radiatoren ten behoeve van verwarming.
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Niet van toepassing. Onderhoud via de VvE.
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Ja, door de VvE.
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	Wordt permanent onderhouden.
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Warmtepompboiler te behoeve van warm tapwater (200 liter).
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?	Ja, in de keuken, toilet, badkamer en berging.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	16 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?	Geen glasvezel, wel kabel (Ziggo); aansluiting in meterkast.
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?	2021.
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2021.
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	2024.
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 A2 Aandeel 59/10.000 ^e
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.
4.5	Wat is de ligging van het balkon?	Op het zuidoosten.
4.6	Wat is de breedte en diepte van het balkon?	Circa 4,86 meter x 1,50 meter.

5. Milieu		
5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast? Zo ja, waar?	Nee.
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?	Een echtpaar en een alleenstaande.
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?	De appartementen hebben een permanente woonbestemming gekregen.
6.5	Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving?	Een eigen parkeerplaats in de parkeergarage (nummer 3) en 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?	Zie eigendomsbewijs, splitsingsakte en huishoudelijk reglement.
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?	Dubbele bestemming: woonbestemming en recreatieve bestemming indien gewenst.

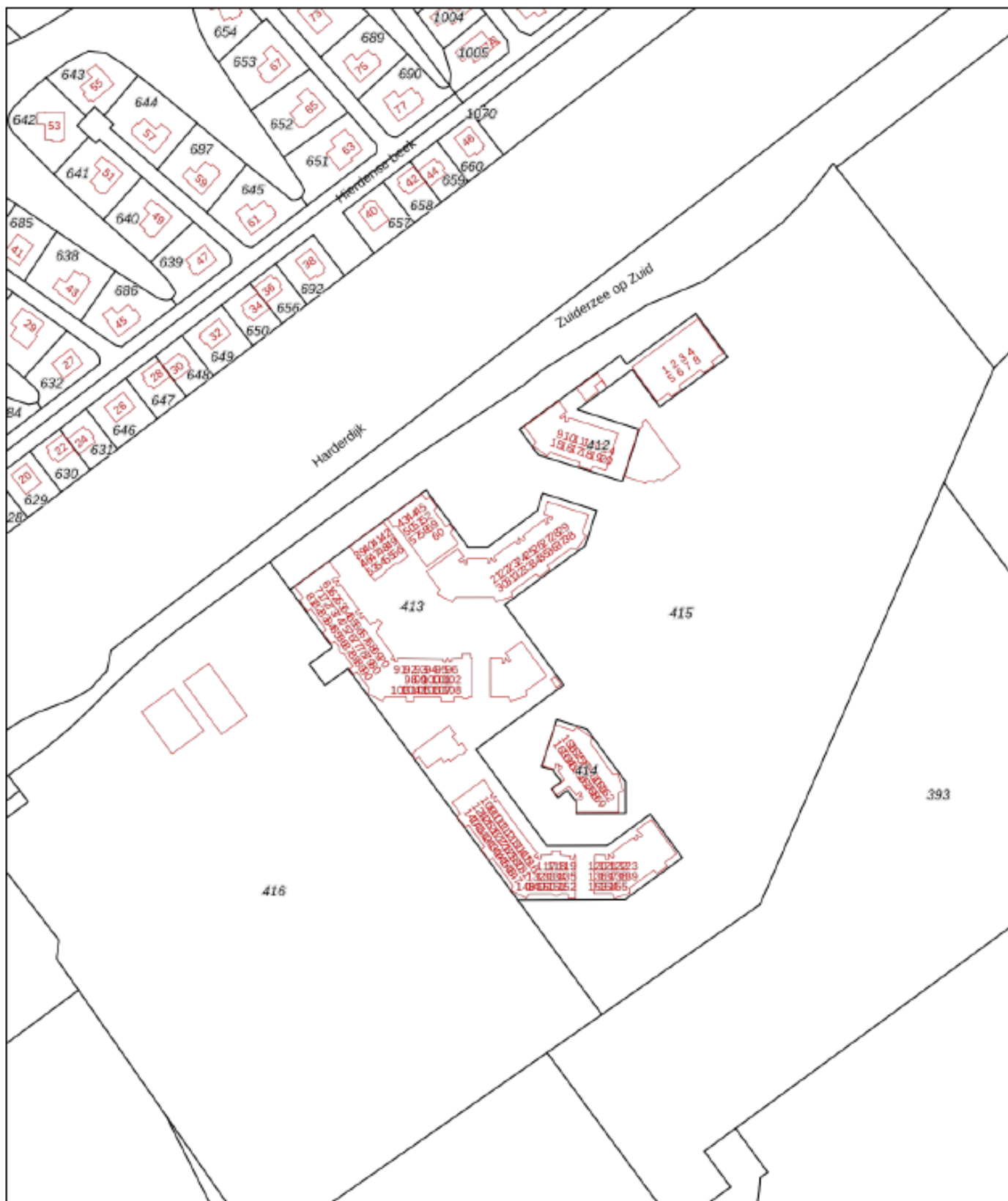
7.6	Is er gebouwd of verbouwd zonder de vereiste vergunning en/of melding?	Nee.
7.7	Voldoet de onroerende zaak aan de eisen van de nutsbedrijven/brandweer?	Ja.
7.8	Zijn er aanschrijvingen en/of herstellingen voorgeschreven door overheid of nutsbedrijven?	Nee.

8. Financiële zaken		
8.1	Wat is de W.O.Z.-waarde?	€ 315.000,-
8.2	Wat is de waardepeildatum?	01-01-2024
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 377,69
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 165,00

9. Appartementrecht		
9.1	Wat is de maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren?	€ 282,71
9.2	Is bij deze bijdrage glasbewassing inbegrepen?	Voor algemene ruimten wordt gezorgd, eigen ramen dienen zelf gewassen te worden.
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, er wordt gereserveerd via het MJOP (versie 2024).
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, uitbesteed (zit in VvE bijdrage voor wat betreft trappenhuizen, liften, en dergelijke). Galerijen zijn voor rekening van de bewoners zelf en wordt diverse keren per jaar op vrijwillige basis gedaan door bewoners.
9.10	Is er een huishoudelijk reglement aanwezig?	Ja.
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 berging/bijkeuken in het appartement.
10.3	Zijn er bepaalde zaken in uw woning gehuurd of geleast?	De warmtepompboiler is eigendom van de bewoner, maar is bij de investering voorgesloten door de VvE. Bij de jaarlijkse afrekening van energie wordt een deel daarvan afgelost. Er moet door de bewoners nog 5 jaar worden afgelost, dat houdt een totaalbedrag van € 606,- in over de komende 5 jaar.
10.4	Zijn er buitenkranen aanwezig? Zo ja, waar zijn deze (bij vorst) af te tappen?	Nee.
10.5	Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	VvE is gezond, maar een kleine groep bewoners maakt geregeld bezwaren tegen de gang van zaken.



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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 december 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 databankrecht.

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.