



## Gruttomeen 48, Harderwijk

Vraagprijs: € 425.000,— k.k.



Goed onderhouden tussenwoning met vier slaapkamers, eigen parkeergelegenheid, moderne keuken en een zonnige tuin op het oosten, gelegen in een rustig woonef.

Deze verzorgde tussenwoning is gelegen in een prettige, kindvriendelijke woonomgeving waar rust en ruimte centraal staan. De woning is prima onderhouden, snel te betrekken en biedt dankzij vier slaapkamers volop mogelijkheden voor gezinnen of thuiswerkers.

De begane grond is praktisch ingedeeld en sfeervol afgewerkt, met een lichte woonkamer en een moderne, halfopen keuken. De tuin is gunstig op het oosten gelegen en beschikt over een berging, terwijl ook aan de voorzijde een eigen berging met vliering aanwezig is. Parkeren kan op eigen terrein direct voor de woning.

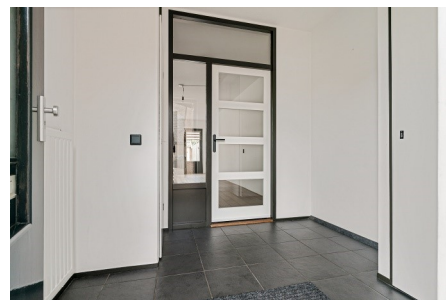
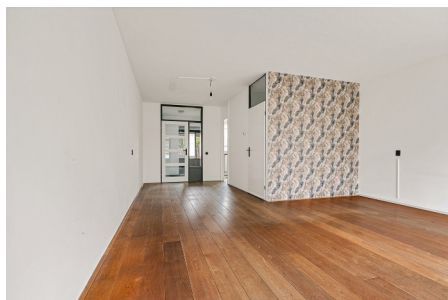


Alle informatie over deze woning ook op de website [bijwillem.nl](https://bijwillem.nl)

Scan de code

B

Energie label



Met drie slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping en een volwaardige vierde slaapkamer op de tweede verdieping, is dit een woning met verrassend veel ruimte. De woning staat momenteel leeg en is daarmee direct beschikbaar voor nieuwe bewoners.

### INDELING

#### *Begane grond:*

Entree met ruime hal, bergkast en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is voorzien van een massief eiken vloer en heeft via een deur toegang tot de tuin. De halfopen keuken is uitgevoerd in een frisse, moderne stijl en voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser en combi magnetron-oven. Tussenhal met toilet en trapopgang naar de eerste verdieping.

#### *Eerste verdieping:*

Overloop met toegang tot drie slaapkamers. De badkamer is modern uitgevoerd, eenvoudig van opzet en voorzien van een ligbad, douche en wastafel. Dankzij het dakraam is er prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.





#### *Tweede verdieping:*

Vaste trap naar de overloop met opstelling van de cv-ketel (huur), wasmachine en droger. Kunststof dakvenster. Vierde slaapkamer met eveneens een kunststof dakvenster en voldoende bergruimte.

#### **Unieke eigenschappen**

- Goed onderhouden tussenwoning in rustig woonerf
- Vier slaapkamers
- Parkeren op eigen terrein aan de voorzijde
- Twee bergingen, voor- en achterzijde
- Zonnige tuin op het oosten
- Snel te betrekken





### Meer informatie over deze woning?

Aanvullende informatie over deze woning is voor u beschikbaar. Bij het maken van een bezichtigingsafspraak krijgt u toegang tot uw eigen bezichtigingsdossier met alle aanvullende informatie. Hierbij moet u denken aan o.a. de lijst van zaken, energielabel en de vragenlijst waarin verkoper zoveel mogelijk relevante informatie over de woning geeft. Eventuele bijzonderheden worden hier ook nader toegelicht.

Als er sprake is van een vereniging van eigenaren krijgt u hierover uitgebreide informatie, zoals jaarcijfers, notulen van de vergadering en meerjaren onderhoudsplanningen.

Via dit bezichtigingsdossier kunt u ook uw bod op de woning uitbrengen én uw eigen gegevens die bij ons bekend zijn inzien en eventueel aanvullen.

### Privacy

Op deze wijze houden wij rekening met uw privacy en die van onze opdrachtgever(s) bij het verstrekken van informatie. Onze online-klantendossiers maken gebruik van beveiligde verbindingen.



# Zet de eerste stap naar je nieuwe thuis



Je bent bezig met de zoektocht naar een (nieuwe) woning, een spannende stap! Een belangrijk onderdeel van dat proces is weten wat je huidige woning waard is. Dat geeft inzicht in je financiële mogelijkheden en helpt je de juiste keuzes te maken.

**Bij Makelaardij bijWillem.nl  
bespreken we dit graag met je in  
een gratis en vrijblijvend gesprek.**

## Tijdens dit gesprek:

- ✓ Bepalen we de actuele marktwaarde van jouw woning.
- ✓ Geven we inzicht in je verkoopkansen en hoe we jouw woning optimaal in de markt zetten.
- ✓ Bespreken we de strategie die past bij jouw situatie en wensen.

## Waarom kiezen voor bijWillem.nl?

- ✓ Persoonlijke aandacht en korte lijnen – je weet altijd wie je spreekt.
- ✓ Transparant en duidelijk – je weet altijd wat er gebeurt.
- ✓ Scherpe tarieven en hoge kwaliteit – en altijd mét een glimlach.

**Zo weet je precies waar je staat en kun je met een gerust hart de volgende stap  
zetten richting je nieuwe droomhuis.**



## Plan jouw gratis kennismakingsgesprek



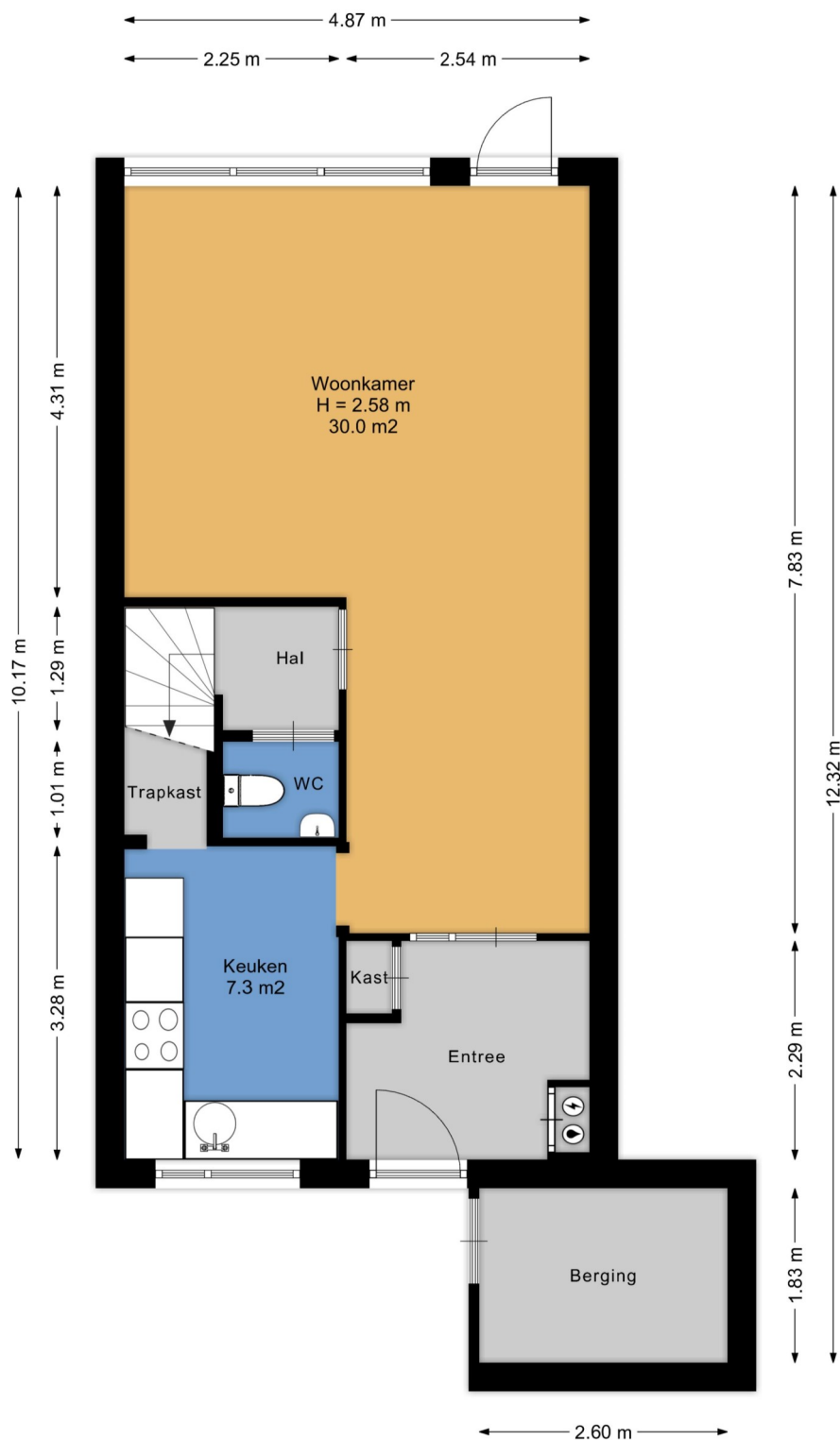
**Bel: 0341-267733**



**Mail: [info@bijwillem.nl](mailto:info@bijwillem.nl)**

## Plattegrond

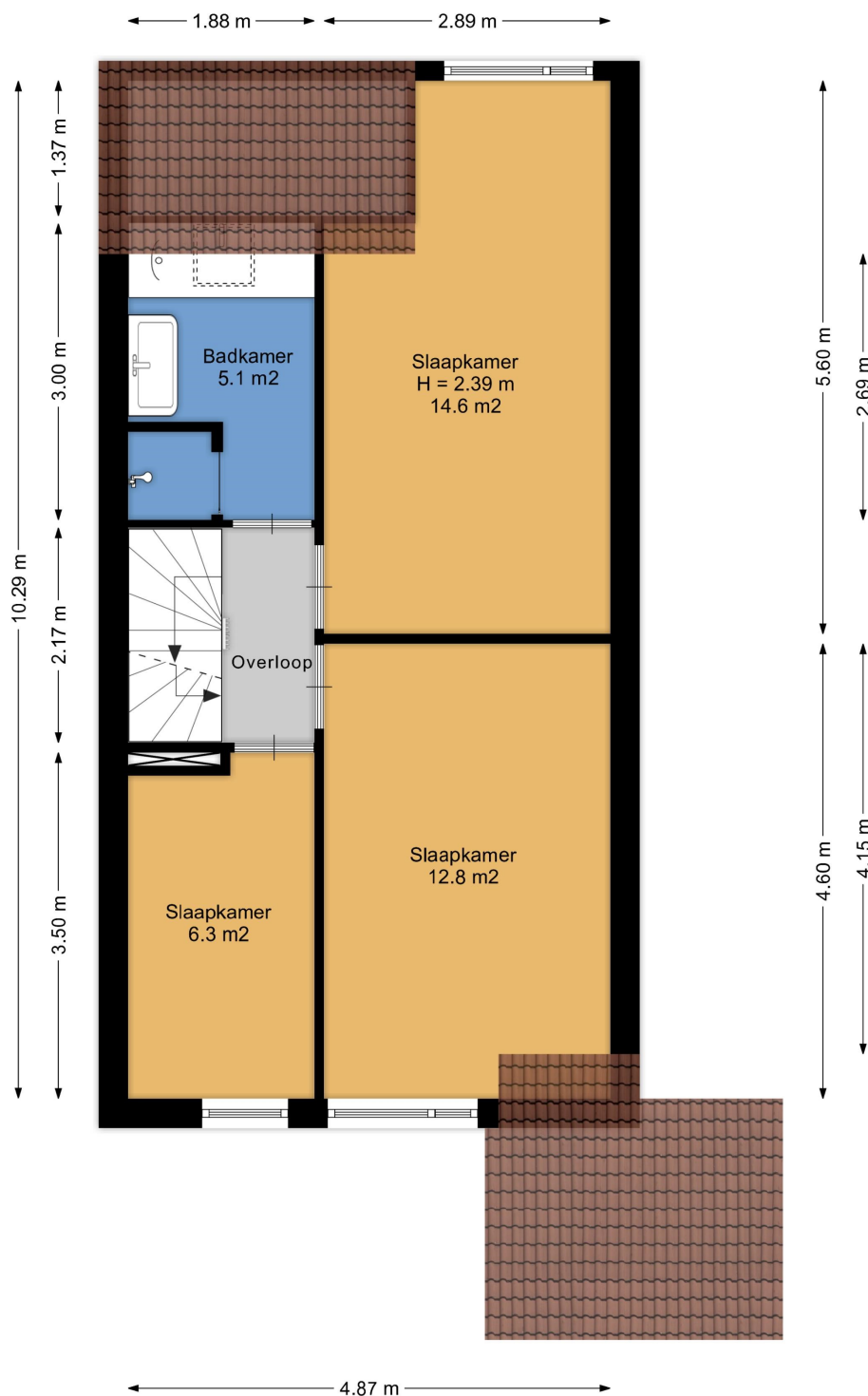
### Begane grond



De bijgevoegde tekeningen dienen ter indicatie. Sommige onderdelen kunnen anders zijn van maat en indeling als op deze tekeningen aangegeven. Tevens zijn de tekeningen niet in alle gevallen op schaal. De koper wordt geadviseerd voor de exacte indeling en maatvoering zelf goed notie te nemen van de huidige situatie van het pand. Aan deze tekeningen kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.

## Plattegrond

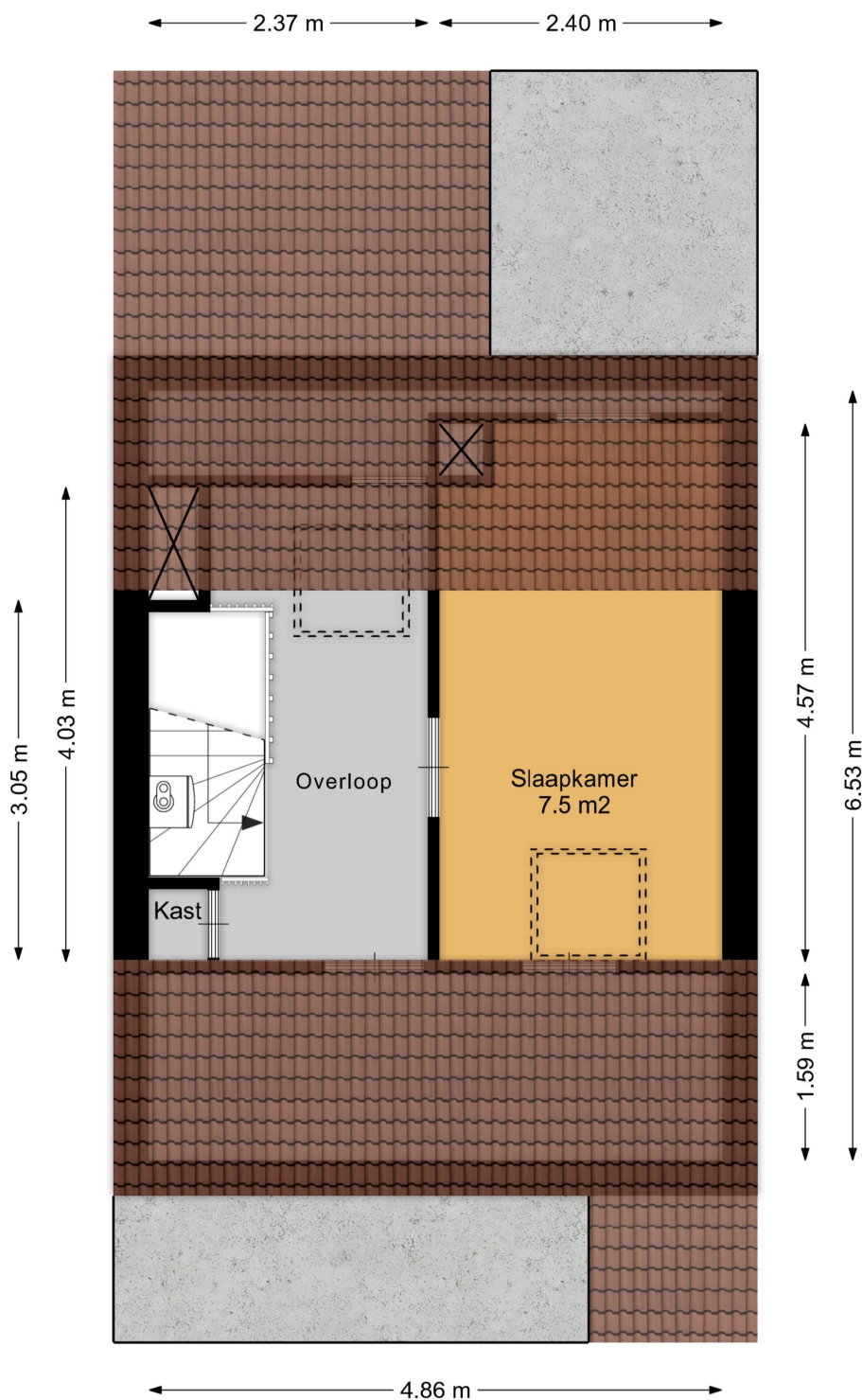
### Eerste verdieping



De bijgevoegde tekeningen dienen ter indicatie. Sommige onderdelen kunnen anders zijn van maat en indeling als op deze tekeningen aangegeven. Tevens zijn de tekeningen niet in alle gevallen op schaal. De koper wordt geadviseerd voor de exacte indeling en maatvoering zelf goed notie te nemen van de huidige situatie van het pand. Aan deze tekeningen kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.

## Plattegrond

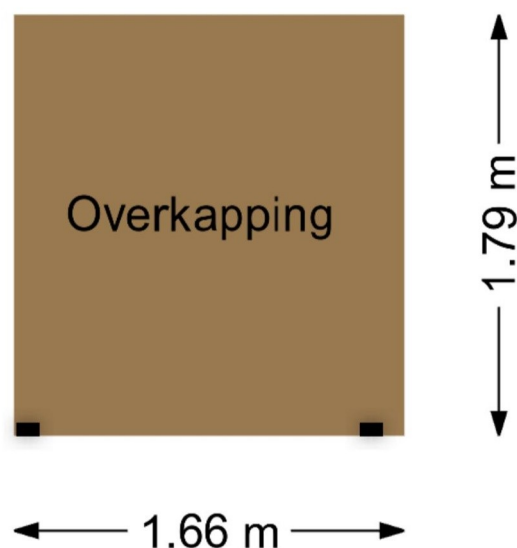
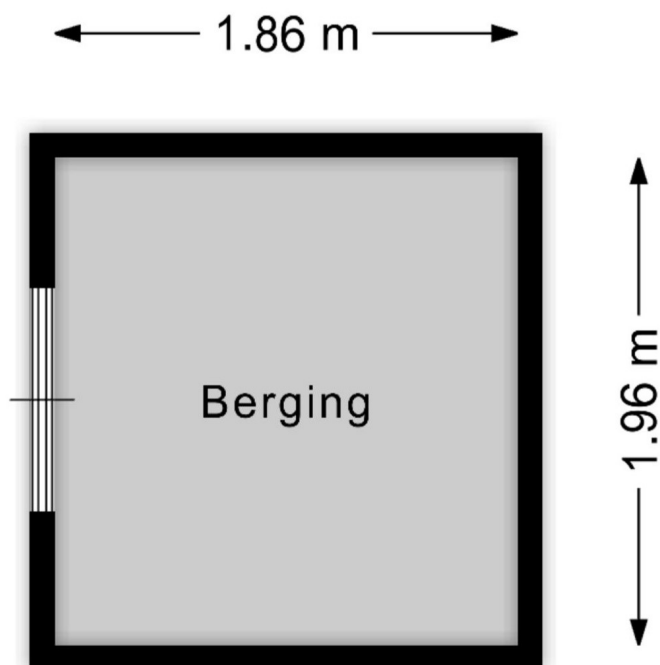
### Tweede verdieping



De bijgevoegde tekeningen dienen ter indicatie. Sommige onderdelen kunnen anders zijn van maat en indeling als op deze tekeningen aangegeven. Tevens zijn de tekeningen niet in alle gevallen op schaal. De koper wordt geadviseerd voor de exacte indeling en maatvoering zelf goed notie te nemen van de huidige situatie van het pand. Aan deze tekeningen kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.

## Plattegrond

### Berging en overkapping



De bijgevoegde tekeningen dienen ter indicatie. Sommige onderdelen kunnen anders zijn van maat en indeling als op deze tekeningen aangegeven. Tevens zijn de tekeningen niet in alle gevallen op schaal. De koper wordt geadviseerd voor de exacte indeling en maatvoering zelf goed notie te nemen van de huidige situatie van het pand. Aan deze tekeningen kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.

## Uittreksel kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                |                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>12345</b><br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Harderwijk</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1822</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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.

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
Tevens is deze kaart niet op schaal.

# Uittreksel kadastraal bericht



BETREFT  
Harderwijk F 1822

UW REFERENTIE  
---

GELEVERD OP  
[REDACTED]

PRODUCTIEORDERNUMMER  
S11225558773

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M  
[REDACTED]

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M  
[REDACTED]

BLAD  
1 van 2

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

|                       |                                                                                                                                  |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kadastrale aanduiding | Harderwijk F 1822<br><small>Kadastrale objectidentificatie: 081280182270000</small>                                              |
| Locatie               | Gruttomeen 48<br>3844 ZE Harderwijk<br><small>Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen</small> |
| BAG identificatie     | <a href="#">0243010001342392</a>                                                                                                 |
| Kadastrale grootte    | 146 m²                                                                                                                           |
| Grens en grootte      | Vastgesteld                                                                                                                      |
| Coördinaten           | 169781 - 482923                                                                                                                  |
| Omschrijving          | Wonen                                                                                                                            |
| Koopjaar              | 2006                                                                                                                             |
| Ontstaan uit          | Harderwijk F 1740                                                                                                                |

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in  
de zin van de Wet kenbaarheid  
publiekrechtelijke beperkingen  
onroerende zaken

### RECHTEN

|                        |                                     |
|------------------------|-------------------------------------|
| 1 Eigendom (recht van) |                                     |
| Afkomstig uit stuk     | Hyp4 72958/140                      |
| Ingeschreven op        | 09-04-2018 om 13:37                 |
| Afkomstig uit stuk     | Hyp4 50227/5                        |
| Ingeschreven op        | 10-07-2006 om 14:44                 |
| Naam gerechtigde       | [REDACTED]                          |
| Adres                  | Gruttomeen 48<br>3844 ZE HARDERWIJK |

## Uittreksel kadastraal bericht



BETREFT  
Harderwijk F 1822

UW REFERENTIE  
---

GELEVERD OP  
[REDACTED]

PRODUCTIEORDERNUMMER  
S11225558773

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M  
[REDACTED]

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M  
[REDACTED]

BLAD  
2 van 2

|                                                                 |            |
|-----------------------------------------------------------------|------------|
| Geboortedatum                                                   | [REDACTED] |
| Geboorteplaats                                                  | [REDACTED] |
| Geboorteland                                                    | [REDACTED] |
| Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen |            |
| Burgerlijke staat                                               | [REDACTED] |

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.  
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).  
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze [klantenservice](#).

## Overige belangrijke informatie

Pagina 1 van 2

*Een huis kopen doet u niet elk jaar. Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heeft u alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij uw beslissing? Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-)makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.*

### **Het uitbrengen van een bod**

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n)
- de datum van aanvaarding
- de eventuele overname van roerende zaken

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bidder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

### **De koopakte**

Als u als koper het met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door

Makelaardij bijWillem.nl, conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

### **Onderzoeksplicht**

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij u als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Als koper heeft u de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) doen.

### **Lijst van zaken**

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij de documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

### **Voorwaarden NVM en meldingsplicht**

Makelaardij bijWillem.nl is lid van de NVM. Op onze werkwijze zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM dan wel de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers van toepassing. U kunt deze documenten bij ons opvragen of downloaden van de website; [www.bijwillem.nl](http://www.bijwillem.nl)

Als makelaar zijn wij wettelijk gehouden aan de meldingsplicht voor ongebruikelijke transacties.

## Overige belangrijke informatie

Pagina 2 van 2

*In de koopakte worden de volgende bepalingen opgenomen:*

- **Registratie koopakte**

Vanaf 1 september 2003 is de Wet koop onroerende zaken van kracht. Hierin is ondermeer bepaald dat als koper of verkoper dit wensen de koopovereenkomst onder voorwaarden geregistreerd kan worden bij het Kadaster. De koper is hierdoor beter beschermd tegen bijvoorbeeld faillissement van de verkoper, beslag op de woning en de eventuele gevolgen van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten. De inschrijving kan pas plaatsvinden nadat de drie dagen bedenktijd zijn verstreken en de termijn van bescherming loopt af zes maanden na de inschrijving. Als koper deze inschrijving wenst dient hij dit bij het sluiten van de overeenkomst bij de makelaar aan te geven. De kosten voor deze inschrijving komen voor rekening van de koper.

- **Waarborgsom/bankgarantie**

Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, dient koper voor zijn rekening uiterlijk binnen vijf weken na datum mondelinge koop, een waarborgsom te storten (of een bankgarantie te stellen) bij de notaris ter grootte van 10 % van de overeengekomen koopsom.

- **Ontbinding koopovereenkomst bij niet verkrijgen hypotheek**

Indien door koper een ontbindende voorwaarde wordt bedongen in verband met het niet kunnen verkrijgen van de hypotheek zal het volgende van toepassing zijn. De koper kan de koop ontbinden wegens het niet verkrijgen van de benodigde hypotheek tot uiterlijk vier weken na datum mondelinge koop. Indien koper de koopovereenkomst wenst te ontbinden wegens het niet verkrijgen van de benodigde hypotheek, is dit slechts rechtsgeldig indien koper naast de afwijzing van de aangevraagde hypotheecaire geldlening tevens een kopie van de hypotheekaanvraag overlegt.

Indien hiermee in strijd wordt gehandeld verbeurt koper bij niet nakoming een boete van 10 % van de koopsom.

Wanneer er boven de vraagprijs wordt geboden, realiseert koper zich dat dit niet de reële actuele waarde van de woning zou kunnen zijn. Er zal in de koopakte, mocht er sprake zijn van een ontbindende voorwaarde van financiering, een bedrag van maximaal 'de vraagprijs' worden opgenomen. Dit betekent dat koper het verschil tussen de koopsom en de vraagprijs uit eigen middelen zal moeten betalen.

- **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 € 250,- (incl. BTW en kadasterkosten) berekent per door te halen hypotheek van de verkoper (royementsakte) dan zijn deze meerkosten voor rekening van de koper.

*Verder zijn de volgende zaken van belang:*

- **Maatvoering**

De opgegeven maatvoering van woningen en appartementen worden uitgevoerd conform de meetinstructie die is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De koper wordt geadviseerd voor de exacte indeling en maatvoering zelf goed notie te nemen van de huidige situatie van het pand. Aan de opgegeven maatvoering kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.

- **Disclaimer**

Deze brochure wordt met de grootst mogelijke zorg samengesteld onder meer aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Het is echter mogelijk dat de inhoud van de brochure en de daarin vervatte informatie verouderd, incompleet of onjuist is. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Aan de inhoud van de brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.