



Boslaan 2-41 te Harderwijk

Vraagprijs € 285.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Boslaan 2-41 te Harderwijk

Vraagprijs € 285.000,- k.k.

Geniet van rust, ruimte en comfort in deze vrijstaande stenen bungalow op een royaal perceel van 445 m². Met 3 slaapkamers, een zonnig terras, een royale overkapping en eigen oprit is dit de ideale uitvalsbasis voor lange weekenden, vakanties of verhuur geheel naar eigen keuze.

Op het sfeervolle en groen omzoomde park Het Verscholen Dorp staat, in een rustige hoek van het park, deze vrijwel onderhoudsvrije stenen bungalow (1993) op een royaal perceel van 445 m² eigen grond. Een aantrekkelijke recreatiewoning op een mooie locatie, ideaal voor wie zoekt naar comfort, rust en de vrijheid om zelf te recreëren, te verhuren of een combinatie van beide te kiezen.

De goed afgewerkte recreatiewoning beschikt over 3 slaapkamers, een gezellige en royale overkapping en een eigen oprit. Dankzij de gemetselde stenen buitengevels en de duurzame dakbedekking met pannenplaten is de bungalow bovendien vrijwel onderhoudsarm.

Met een woonoppervlakte van 66 m² en 10 m² aan gebouwgebonden buitenruimte biedt deze bungalow een comfortabele en praktische indeling. De woonkamer met eethoek heeft een speelse indeling, veel lichtinval en een ruimtelijk gevoel dankzij de lichtkoepel in de hoge nok. Sfeervolle elementen zoals de open haard en de schuifpui naar het zonnige terras op het zuiden versterken het wooncomfort. Direct aan de bungalow bevindt zich een vaste overkapping met tuinmeubilair, grenzend aan de tuin: een heerlijke plek om het hele jaar door van het buitenleven te genieten.

De open keuken (2023) is modern uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur. De moderne badkamer (2022) is vernieuwd en uitgerust met een inloopdouche, wastafelmeubel en wasmachineaansluiting. In de hal bevindt zich een separaat toilet. Verwarming vindt plaats via een Remeha Avanta cv ketel (2014) in combinatie met vloerverwarming.

Recreëren én rendement;

Momenteel is er een exploitatieovereenkomst met Bungalowpark Het Verscholen Dorp. Wel de lusten, niet de lasten. Indien u wilt verhuren, wordt alles voor u geregeld: promotie, boekingen, ontvangst van gasten en schoonmaak. Uiteraard kunt u ook zelf gebruikmaken van de bungalow; het betreft volledige eigendom.

Locatie;

Het park ligt in een rustige, groene omgeving aan de rand van de Veluwe. Een plek waar natuur, privacy en ontspanning samenkomen. Tegelijkertijd bevinden zowel het centrum van Harderwijk als Ermelo zich op korte afstand en zijn voorzieningen uitstekend bereikbaar.

Parkfaciliteiten;

Het park biedt diverse faciliteiten voor een ontspannen verblijf, waaronder een verwarmd buitenzwembad met separaat kinderbad, een speeltuin, een wasserette en een receptie waar fietsen kunnen worden gehuurd. In de tegenovergelegen ontvangstruimte bevindt zich een gezellige minibibliotheek. Vanaf maart wordt bovendien het nieuwe dorpsplein gerealiseerd: een groene ontmoetingsplek met diverse speelvoorzieningen, een jeu de boulesbaan, een groot

schaakbord en een verlicht belevingspad.

Pluspunten op een rij;

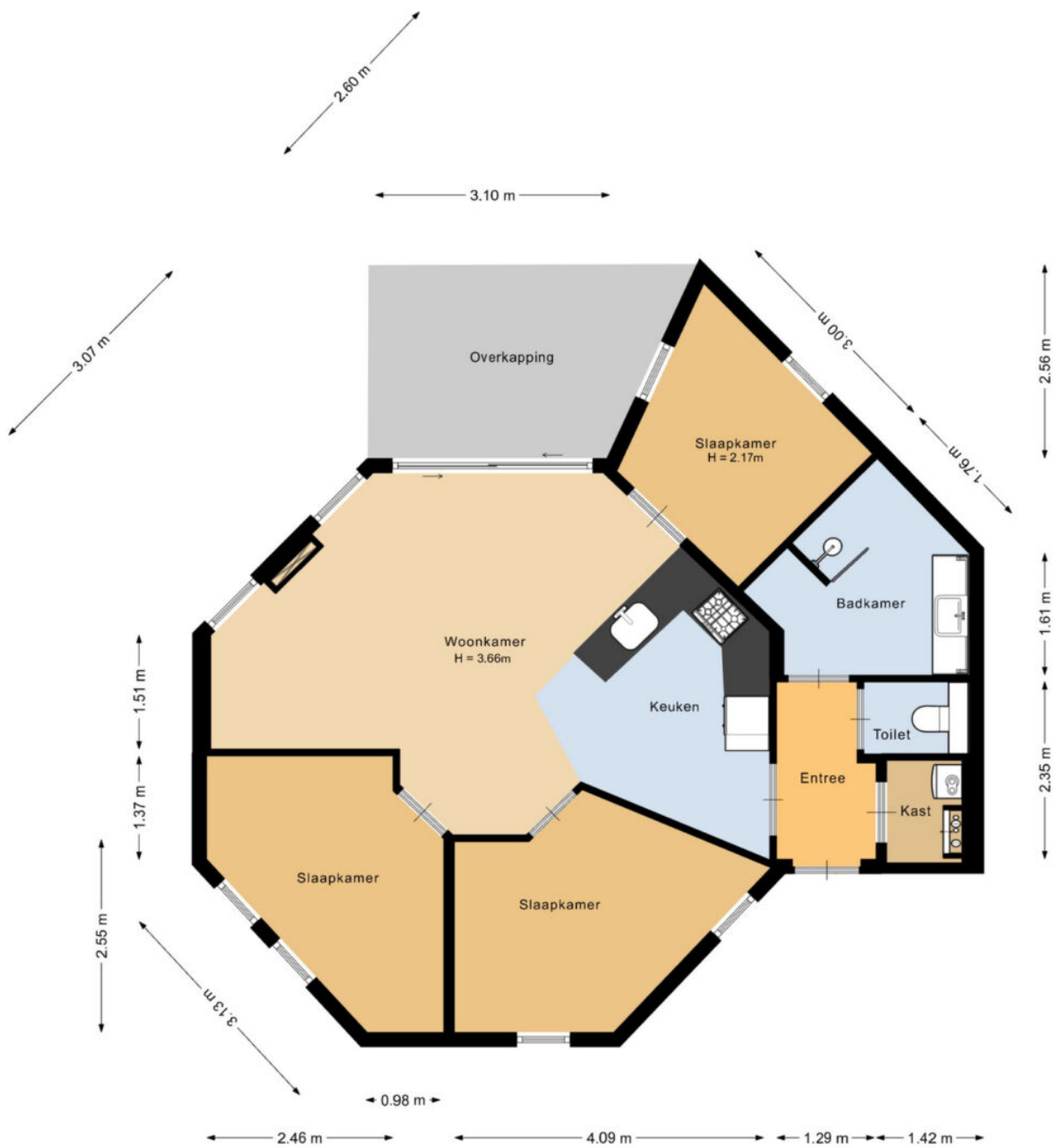
- 3 slaapkamers
- Moderne badkamer (2022)
- Open keuken (2023) met inbouwapparatuur
- Zo goed als onderhoudsvrije stenen bungalow
- Gelegen op een ruim perceel van 445 m²
- Eigen oprit en parkeren op eigen terrein
- (Recreatieve) verhuur via het park toegestaan
- Diverse voorzieningen in de nabije omgeving
- Ideaal voor recreatie én rendement

Let op: permanente bewoning niet toegestaan!

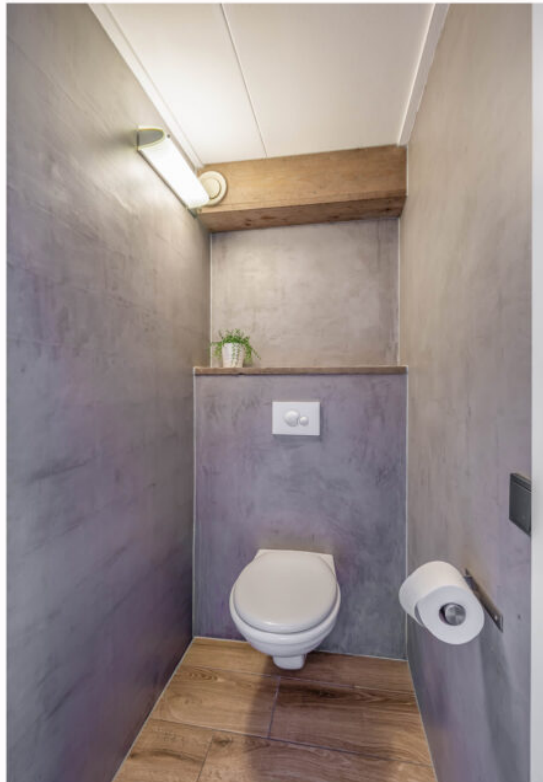
INDELING

Begane grond: Entree, woonkamer met open keuken, 3 slaapkamers, badkamer, toilet, provisieruimte, meterkast, overkapping.

Aanvaarding: in overleg.



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



































Lijst van zaken behorend bij: Boslaan 2-41 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				X	
Zonwering binnen (luxaflex / lamellen)	X				
Gordijnrails	X				
Gordijnen	X				
Vitrages				X	
Rolgordijnen	X				
Horren / hordeuren				X	
Vloerbedekking				X	
Parketvloer / laminaatvloer / plavuizen				X	
Zonnepanelen				X	
C.V.-ketel met toebehoren	X				
(Klok)thermostaat	X				
Nadere informatie - De recreatiewoning kan desgewenst volledig gemeubileerd worden overgenomen. Dit gaat in overleg.					

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Open haard met toebehoren	X				
Losse kachels				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: Boslaan 2-41 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.
1.2	Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	Regulier onderhoud. - Jaarlijks regulier onderhoud t.b.v. van verhuur accommodatie, herstel van schilderwerk, en geconstateerde reparaties door gebruik van recreanten.
1.3	Met welke reparaties en/of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)?	Regulier onderhoud. Zoals bijvoorbeeld: - Schoorsteenvegen (1x per 2 jaar). - Dak van de bungalow laten schoonmaken (1x per 5 jaar).
1.4	Wat is het bouwjaar van de woning?	1993.
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?	Niet van toepassing.
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis?	Vloeren: betonvloer Buitengevels: gemetselde stenen Dak: hellend dak met houten gordingen, dakbedekking met pannenplaten. Plat dak met houten balklaag, Dakbedekking bitumen.
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Niet van toepassing.
1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?	Niet van toepassing.
1.9	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot? → Kwaaitaal- of Mantavloeren	Niet van toepassing.
1.10	Is de woning geïsoleerd?	Begane grondvloer: ja Spouw: ja Dak: ja Dubbel glas: ja
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energielabel: C Geldig tot: 30-10-2033

1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Niet van toepassing.
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?	1993.
1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	Niet van toepassing.
1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	Kunststof kozijnen en trespa, dus geen buiten schilderwerk.
1.16	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	Nee.
1.17	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard aanwezig?	Ja.
1.18	Wanneer is het schoorsteenkanaal voor het laatst geveegd?	December 2025.

2. Technische installaties

2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Middels c.v.-ketel.
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Remeha Avanta 28C Bouwjaar: 2014
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Ja.
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	1x per 2 jaar, laatste keer in 2025.
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Middels c.v.-ketel.
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?	Ja, in het toilet en de badkamer.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	4 groepen.
2.8	Is er een speciale groep voor elektrisch koken aanwezig?	Keuken apparatuur is verdeeld in verschillende groepen.
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.	Niet van toepassing.
------	--	----------------------

3. Keuken / badkamer		
3.1	Wanneer is de keuken geplaatst?	Juni 2023.
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	Juni 2023.
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	2022.
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 en wat is de perceeloppervlakte?	Gemeente Harderwijk Sectie C, nummer 1641 Perceeloppervlakte 445 m ²
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Zover bekend wel.
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Zijkanten, gezamenlijk met de burens. Voor eigen, achter hek van het park.
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee.
4.5	Wat is de ligging van de tuin?	Tuin rondom.

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 burenen? Wisselend, woningen worden verhuurd t.b.v. recreatie.
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? Parkeerplaats voor 1 auto op eigen kavel. Centrale parkeerplaats park en parkeerplekken aan de Boslaan.
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? Het eigendomsbewijs is inzichtelijk.
7.2	Is er voor de verkoop toestemming of goedkeuring vereist van derden? → Gemeente, curator, erfverpachter, parkeigenaar, Vereniging van Eigenaren. Ja, door de parkeigenaar en VvE.
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? Recreatieve bestemming, zie bestemmingsplan Gemeente Harderwijk.

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?	Voor zover bekend wel.
7.8	Zijn er aanschrijvingen en/of herstellingen voorgeschreven door overheid of nutsbedrijven?	Nee.

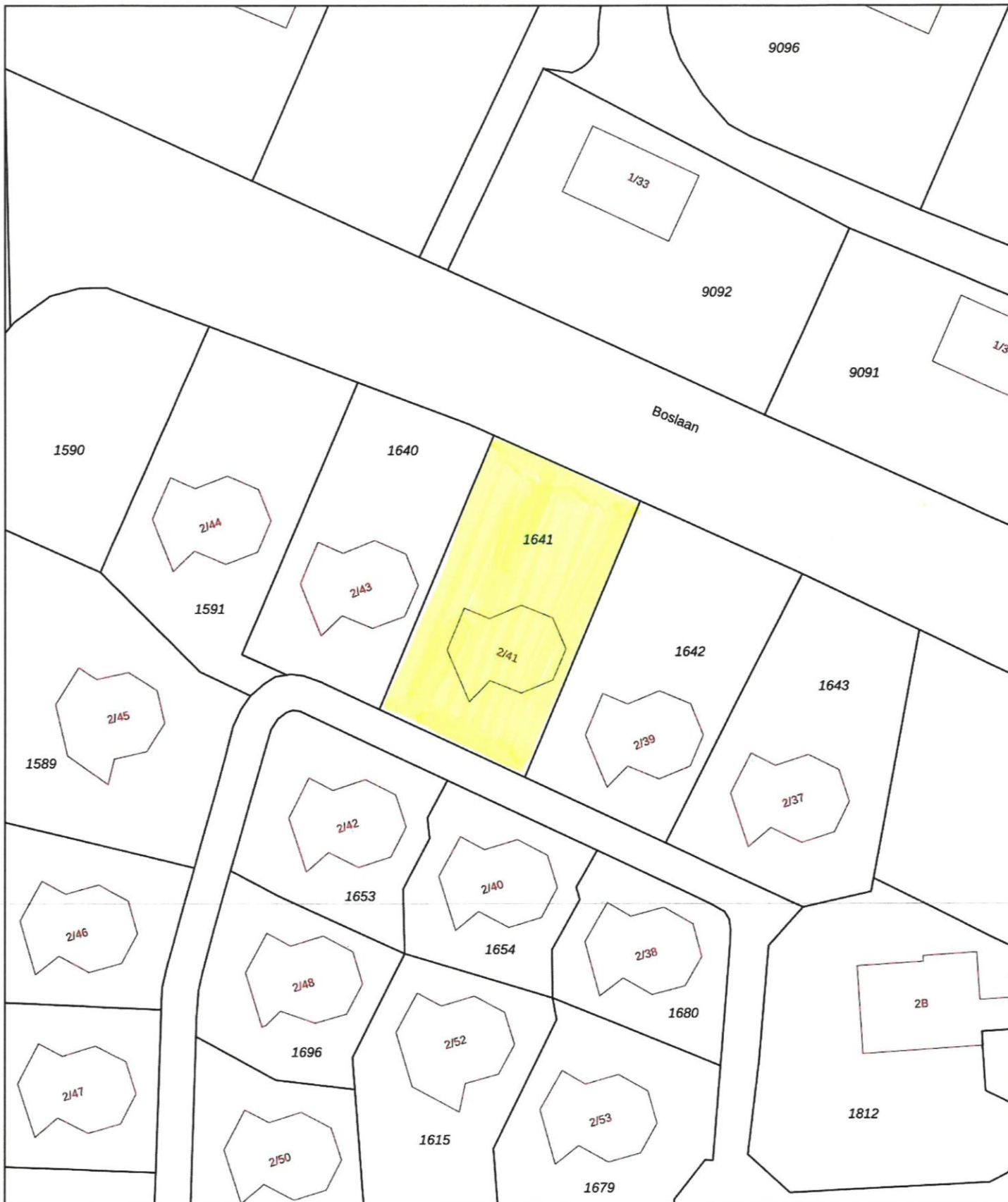
8. Financiële zaken

8.1	Wat is de W.O.Z.-waarde?	€ 151.000,-
8.2	Wat is de waardepeildatum?	01-01-2024
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 150,40
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 150,- (aan de exploitant van het park).


9. Overig

9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Nee.
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	In de badkamer
9.3	Zijn er bepaalde zaken in uw woning gehuurd of geleast?	Nee.
9.4	Zijn er buitenkranen aanwezig? Zo ja, waar zijn deze (bij vorst) af te tappen?	Nee.

<p>9.5 Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - De recreatiewoning wordt verhuurd middels beheer en exploitatie overeenkomst, opzegbaar bij verkoop. - Parkreglement, Algemene Voorwaarden van het park 1990 en 1993 is van toepassing. - De jaarlijkse parkbijdrage bedraagt circa € 2.200,- incl. btw. - De jaarlijkse bijdrage aan de Vereniging Van Eigenaren bedraagt € 55,-. <p>De volgende artikelen worden opgenomen in de koopovereenkomst.</p> <ul style="list-style-type: none"> - As is, where is clause: “De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt inclusief alle eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het ‘as is, where is’-principe. Koper aanvaardt de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische, en feitelijke toestand van de onroerende zaak in alle opzichten. Koper heeft ter zake van deze staat van de onroerende zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd jegens verkoper”. - Niet-zelfbewoningsclausule: Verkoper is geen bewoner van het object geweest en kan derhalve niet instaan voor eventuele gebreken, die bekend zouden zijn als verkoper er wel gewoond zou hebben. De eigenarenclausule/niet-zelfbewoningsclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst. - Voor de eigendomsoverdracht is er een grote voorkeur om dit bij De Jonge & Smit Notarissen te laten passeren.
--	---



0 5 10 15 20 25m

<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>Kadastrale gemeente Harderwijk</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 1641</p>	<p>Schaal 1: 500</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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.