



Annie Salomonslaan 3 te Harderwijk

Vraagprijs € 625.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Annie Salomonslaan 3 te Harderwijk

Vraagprijs € 625.000,- k.k.

Ruime en luxe tweekapper met uitbouw, zonnige tuin op het zuiden, garage en een energielabel A! Comfortabel wonen op een prachtige groene locatie.

Ben je op zoek naar een uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning met volop leefruimte, een garage, 4 slaapkamers, 10 zonnepanelen en een energielabel A? Dan is dit je kans! Deze verzorgde tweekapper met een woonoppervlakte van circa 136 m² combineert comfort, luxe en een uitstekende ligging aan een groenstrook met vrij uitzicht.

Bij binnenkomst ervaar je direct het gevoel van thuiskomen. De entree biedt toegang tot het moderne toilet in eigentijdse kleurstelling. Aan de voorzijde bevindt zich de strakke, hoogglans witte open keuken, voorzien van veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is een royale leefruimte ontstaan waar moeiteloos een grote eettafel en comfortabele zithoek passen. Grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor een prachtige lichtinval en een fijne verbinding met de tuin.

De begane grond is afgewerkt met strakke wanden en plafonds, een moderne plavuizenvloer én vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort. De sfeervolle gashaard, verwerkt in een op maat gemaakte meubelkast, maakt het plaatje compleet. Aangrenzend vind je de praktische bijkeuken, ideaal als extra bergruimte en met een doorloop naar de garage.

De bijkeuken is geïsoleerd en voorzien van verwarming. De garage (circa 10 m²) beschikt over elektra en water. Daarnaast is de garage voorzien van een dubbele garagedeur en perfect geschikt voor fietsen, een motorfiets, opslag of hobbyruimte.

Op de 1e verdieping bevinden zich 3 ruime slaapkamers, waarvan 2 zijn uitgerust met een airco die zowel kan koelen als verwarmen. Alle slaapkamers zijn daarnaast voorzien van radiatoren met digitale bediening. De complete badkamer beschikt over een douchehoek, ligbad, 2e toilet en een dubbel wastafelmeubel.

De 2e verdieping biedt een volwaardige 4e slaapkamer met dakkapel en veel bergruimte achter de knieschotten over de gehele zolder. Op de voorzolder bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger.

De zonnige achtertuin op het zuiden meet circa 8,75 x 7,00 meter en biedt volop privacy dankzij de leiplanten die iedere zomer veel groen en beschutting bieden. Een heerlijke plek om tot rust te komen onder het op maat gemaakte zonnescherm. De voortuin is speels en praktisch aangelegd en biedt ruimte om 2 auto's op eigen oprit te parkeren. Daarnaast is er voldoende openbare parkeergelegenheid in de straat.

Kortom: een verrassend ruime, goed onderhouden en energiezuinige woning op een fijne locatie.

Quote als bewoners:

“Wij hebben hier altijd met veel plezier gewoond. De ruimte, het licht en de rustige ligging aan de

groenstrook maken dit een heerlijke plek om thuis te komen. De zonnige tuin op het zuiden en de ruime indeling van onze woning zorgen elke dag voor comfort en gemak.”

INDELING

Begane grond: Entree, meterkast, toilet, open keuken, woonkamer, bijkeuken, garage.

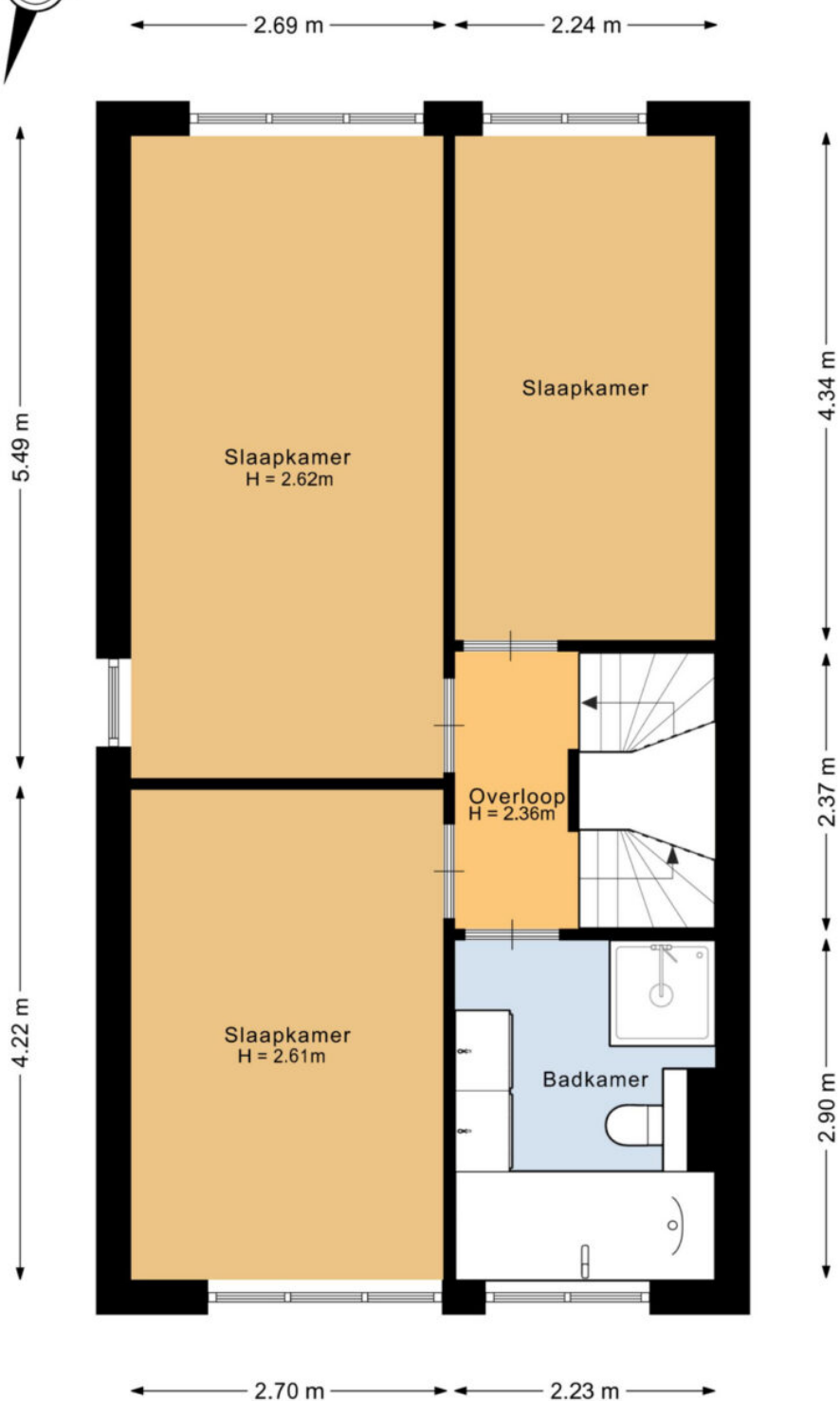
1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer.

2e Verdieping: Overloop, 4e slaapkamer, bergruimte.

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.



1.45 m 3.55 m
1.31 m

2.16 m
5.05 m
2.16 m



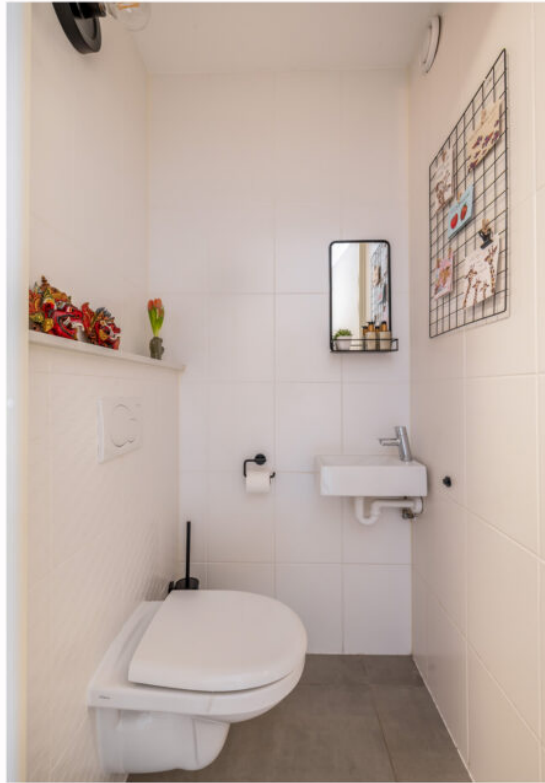
1.57 m
2.39 m
3.42 m
1.73 m

3.89 m

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





































Lijst van zaken behorend bij: Annie Salomonslaan 3 te Harderwijk

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Tuinaanleg / bestrating / beplanting	X				Losse plantenbakken gaan mee.
Buitenverlichting	X				
Berging / los tuinhuisje				X	
Vlaggenmasthouder	X				
Voet droogmolen				X	
Antenne / schotel				X	
Brievenbus	X				In de voordeur
(Voordeur)bel	X				
Veiligheidssloten	X				
Alarminstallatie			X		3 camera's en op ieder raam en deur trilcontacten
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				
Airco	X				2 airco's
Zonnepanelen	X				10 stuks
C.V.-ketel met toebehoren	X				Nieuw geplaatst januari 2023
(Klok)thermostaat	X				Honeywell Home Evohome Touch met radiatorthermostaten
Nadere informatie					

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Open haard met toebehoren	X				Nieuw geplaatst december 2019
Losse kachels				X	
Keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	X				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	X				
- Kookplaat	X				
- Afzuigkap	X				
- Koelkast	X				Koelkast bijkeuken eventueel ter overname
- Vriezer	X				
- Oven	X				
- Vaatwasser	X				
- Magnetron	X				
Inbouwverlichting (spotjes)	X				
Opbouwverlichting (losse lampen)		X	X		Bespreekbaar
Inbouwkasten	X				Kast bijkeuken en witte PAX-kasten kledingkamer
Legplanken	X				
Badkameraccessoires (spiegel, kranen, etc.)	X				
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, etc.)	X				
Sauna met toebehoren				X	
Nadere informatie					

Informatielijst behorende bij: Annie Salomonslaan 3 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.	Schade laminaat voorzolder door defecte afvoerslang wasmachine (2019)
1.2	Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	Verstopping riool (26 december 2025): verholpen + camera-inspectie door Veluwe Rioolservice B.V. en riool gereinigd, doorgespoten en gecontroleerd.
1.3	Met welke reparaties en/of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)?	Regulier onderhoud
1.4	Wat is het bouwjaar van de woning?	2007
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?	2007
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis?	Vloeren: beton. Buitengevels: stenen. Dak: pannen.
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Vloeren: beton. Buitengevels: stenen. Dak: plat dak met bitumineuze dakbedekking.
1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?	Ja, wateraansluiting met spoelbak, elektra, deels geïsoleerd en verwarming.
1.9	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot? → Kwaaitaal- of Mantavloeren	Nee
1.10	Is de woning geïsoleerd?	Begane grondvloer: ja. Spouw: ja. Dak: ja. Dubbel glas: ja.
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energietabel: A Geldig tot: 24 mei 2028
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Nee

1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?	Onbekend
1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	Onbekend, zijn van zink.
1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	4 jaar geleden door een bevriende schilder.
1.16	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	Ja, onder bij de voordeur.
1.17	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard aanwezig?	Ja, aan laten leggen voor de gashaard.
1.18	Wanneer is het schoorsteenkanaal voor het laatst geveegd?	Niet van toepassing

2. Technische installaties

2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Middels Cv-ketel; vloerverwarming op de begane grond. Verder wordt er verwarmd middels radiatoren, airco's en de gashaard.
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Intergas HRE. Bouwjaar: 2023.
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Nee
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	Niet van toepassing; in 2023 geplaatst.
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Middels Cv-ketel.
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig?	Ja, WTW-unit installatie Bergschenhoek.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	7 groepen
2.8	Is er een speciale groep voor elektrisch koken aanwezig?	Ja, afzonderlijke groepenkast onder de gootsteen in keuken.
2.9	Is er ook een aardlekschakelaar?	Ja, 3 stuks.
2.10	Is er een glasvezelaansluiting aanwezig?	Ja

3.11	Zijn er gebreken of bijzonderheden te melden over de technische installaties? → Bedrading, leidingwerk, riolering, c.v., enz.	Verstopping riool (26 december 2025): verholpen + camera-inspectie door Veluwe Riolservice B.V. en riool gereinigd, doorgespoten en gecontroleerd.
------	--	--

3. Keuken / badkamer		
3.1	Wanneer is de keuken geplaatst?	2019
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2019, nieuwe kookplaat in 2021.
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	2007
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 D, nummer 10225 Perceeloppervlakte 211 m ²
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Gezamenlijke eigendom met beide burens
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee
4.5	Wat is de ligging van de achtertuin?	Op het zuiden
4.6	Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?	Circa 7,00 meter diep. Circa 8,75 meter breed.

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 bureu? Nr. 1: gezin met 1 ouder inwonend kind. Nr. 2: gepensioneerd echtpaar. Nr. 4: gezin met 3 oudere inwonende kinderen. Nr. 5: alleenstaande vrouw.
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? Nee
6.5	Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving? Goed, 2 auto's op eigen oprit en openbaar parkeren.
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)? Zo ja, welke? Het eigendomsbewijs is inzichtelijk; erfdienstbaarheid van voetpad (steeg achter).
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?	Nee, bestemming wonen.
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?	€ 482.000,--
8.2	Wat is de waardepeildatum?	1 januari 2024
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 441,03 (berekend op de WOZ-waarde van 1 januari 2024)
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 210,-- per maand voor elektra/gas. € 24,-- per maand voor water.

9. Overig

9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Nee
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	Op de 2 ^e verdieping
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?	In de garage

9.5 Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	<u>6 weken-clausule</u> De 6-wekenclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst. Verkoper heeft het recht de datum van de eigendomsoverdracht eenzijdig te vervroegen. Koper is verplicht aan een eerdere eigendomsoverdracht mee te werken, mits verkoper tijdig de nieuwe datum aan de verkopend makelaar en de koper heeft meegedeeld. De eigendomsoverdracht zal echter niet plaatsvinden vóór 1 juni 2026. En vindt uiterlijk plaats op 1 september 2026. Genoemde mededeling dient te geschieden per brief met ontvangstbevestiging en dient uiterlijk 6 weken voor de nieuwe leveringsdatum door de verkopend makelaar te zijn ontvangen.
---	---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Harderwijk

Sectie D

Perceel 10225

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 januari 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.

kadaster



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 voor rekening van koper zijn.