



## Broeklaan 4 te Harderwijk

Vraagprijs € 639.000,- k.k.

Engelserf 28  
3843 BE Harderwijk

**Telefoon**  
0341 - 41 91 77

[www.bartjansenmakelaars.nl](http://www.bartjansenmakelaars.nl)  
[info@bartjansenmakelaars.nl](mailto:info@bartjansenmakelaars.nl)

 **BARTJANSEN  
MAKELAARS**



# Broeklaan 4 te Harderwijk

Vraagprijs € 639.000,- k.k.

Aangeboden wordt een riante 2-onder-1-kapwoning met slaapkamer en badkamer op de begane grond, ruime garage, handige bijkeuken, een dubbele oprit, 10 zonnepanelen en een energielabel B. Dit alles is gelegen op een onderhoudsarm perceel van maar liefst 430 m<sup>2</sup> aan de rand van de populaire woonwijk 'Frankrijk'.

Een woonoppervlak van ruim 149 m<sup>2</sup>, overige inpandige ruimte van 40 m<sup>2</sup>, een externe bergruimte van 16 m<sup>2</sup> en een kavel van 430 m<sup>2</sup> zijn klinkende cijfers. Het bouwjaar 1990, 10 zonnepanelen en een energielabel B maakt het geheel compleet. Ook is de woning altijd keurig onderhouden en zal het buitenschilderwerk conform planning in het voorjaar van 2026 nog professioneel uitgevoerd worden.

Bij binnenkomst in de woonkamer krijg je direct een gevoel van ruimte en erg prettig is het natuurlijke licht dat hier binnenkomt via de grote raampartijen en openslaande deuren. De open keuken is straatgericht, heeft een eigentijdse kleurstelling en is voorzien van allerhande inbouwapparatuur. Onder de trap een handige provisieruimte en in de hal bevindt zich de meterkast en het toilet met bidetfunctie. De woonkamer is voorzien van vloerverwarming met ondersteunende radiatoren.

In 2015 is deze woning levensloopbestendig gemaakt. Via een halletje aan de achterkant van de woning loop je direct door naar de zeer ruime slaapkamer, alwaar je door de grote ramen en de openslaande deuren prachtig zicht hebt op de tuin en de omliggende bomen. De slaapkamer is voorzien van vloerverwarming en een badkamer-en-suite voorzien van een robuust wastafelmeubel en inloopdouche. De slaapkamer en badkamer hebben een eigen cv-ketel.

Prettig hier is ook het 2e separate toilet en de doorloop naar de bijkeuken. Hier bevindt zich een handige bergruimte, de 2de cv-ketel (Remeha uit 2015) en de wasmachine-/drogeraansluiting. Ideaal is de directe toegang naar de garage (30 m<sup>2</sup>) vanaf de entree en de bijkeuken. De garage is voorzien van elektra, heeft een aanrecht met warm en koud water, openslaande deuren en een zeer ruime bergzolder te bereiken middels een vlizotrap.

De 1e verdieping beschikt over 2 ruime slaapkamers en een complete badkamer met wastafelmeubel, douche, 3e toilet en ligbad. Op de 2e verdieping een open zolder met de primaire cv-ketel (Remeha uit 2018) en veel bergruimte aan de schuine kanten. De zolder is altijd als 4de slaapkamer in gebruik geweest en kan afgesloten worden.

De voortuin is functioneel ingericht met dubbele oprit en is voorzien van een laadpaal. De grote onderhoudsarme achtertuin is ontworpen en onderhouden door een hovenier, met diverse terrassen en gelegen op het noordwesten. Met deze afmetingen heb je altijd wel ergens een plekje in de zon en kijk je prachtig weg richting de bomen. Ook is er een achteruitgang waarmee je meteen toegang hebt tot de straat. In de tuin bevindt zich nog een stenen berging van 16 m<sup>2</sup> die deels is geïsoleerd en voorzien van elektra. In de tuin kunnen heerlijke zomerdagen worden beleefd in de zon of in de schaduw.

De ligging van de woning in een kindvriendelijke wijk is aantrekkelijk. Winkelvoorzieningen, scholen, sportaccommodaties, uitvalswegen en de binnenstad van Harderwijk zijn snel bereikbaar. Ook zijn uitvalswegen dichtbij.

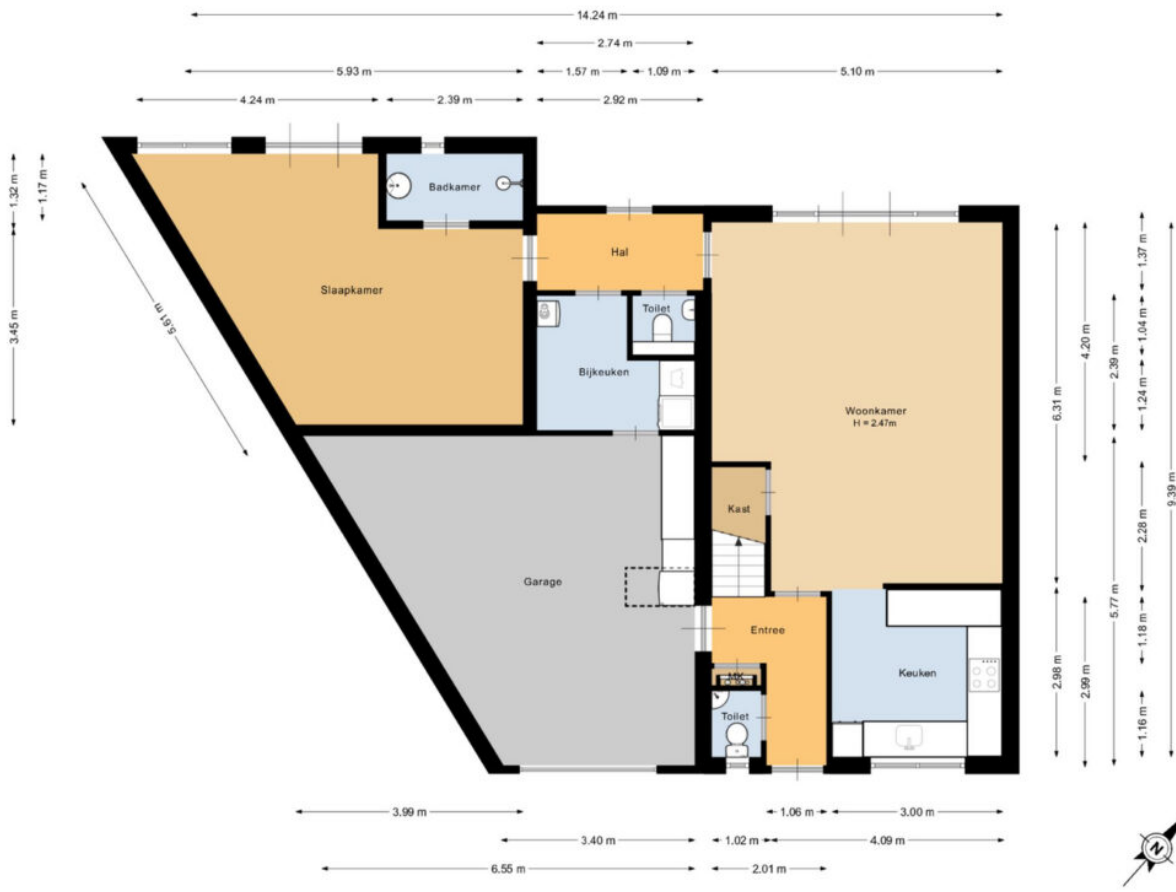
Kom je deze riante 2-onder-1-kapwoning ook bezichtigen? Eén van onze makelaars leidt je graag rond!

#### INDELING

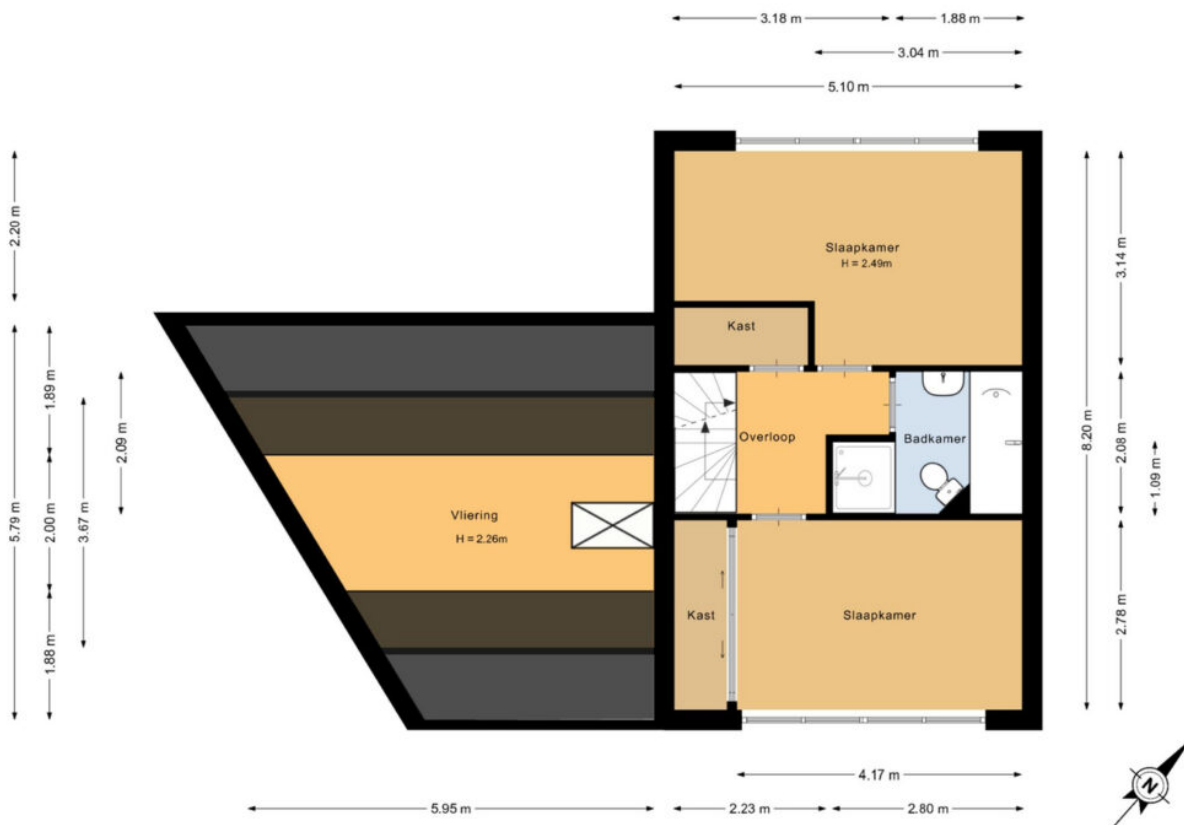
Begane grond: Entree, meterkast, toilet, open keuken, trapkast, woonkamer, tochtportaal, 2e toilet, slaapkamer met badkamer-en-suite, bijkeuken, garage.

1e Verdieping: Overloop, 2 slaapkamers, inloopkast, badkamer.

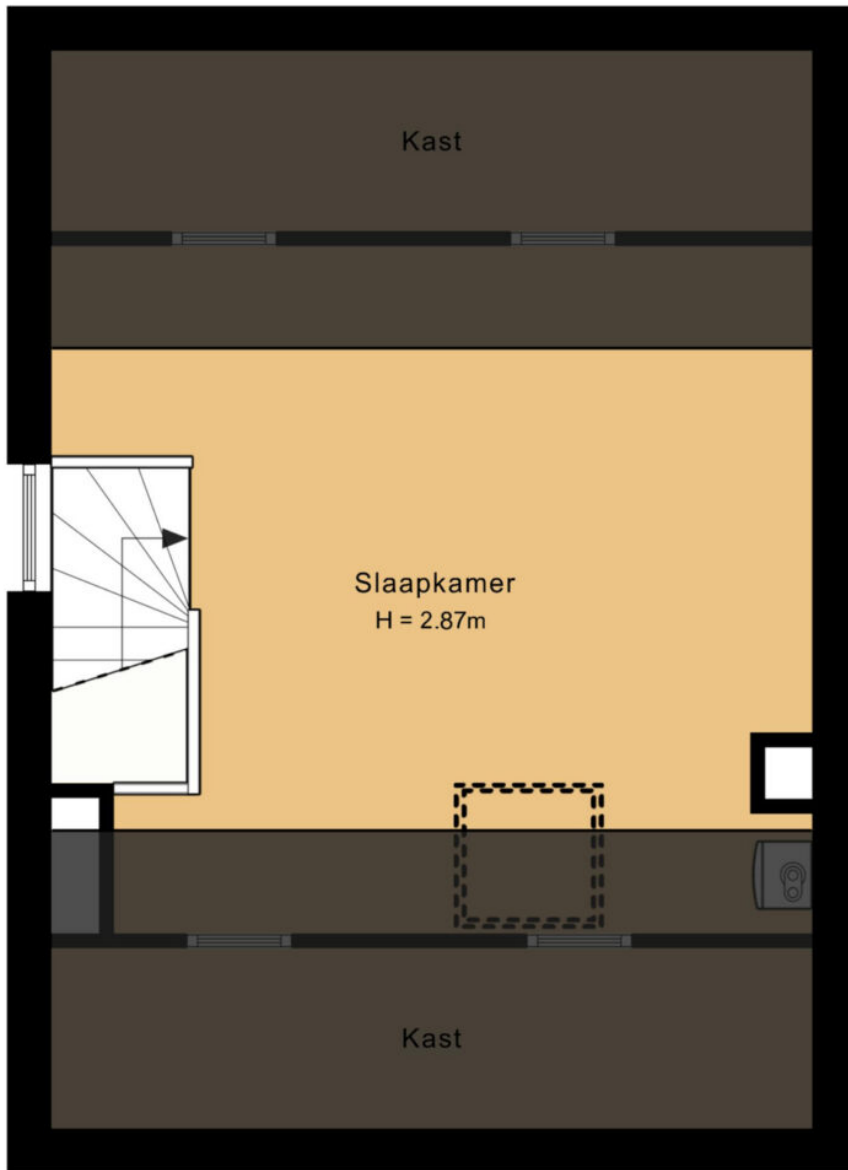
2e Verdieping: Open zolder met veel bergruimte (altijd in gebruik geweest als 4e slaapkamer).



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



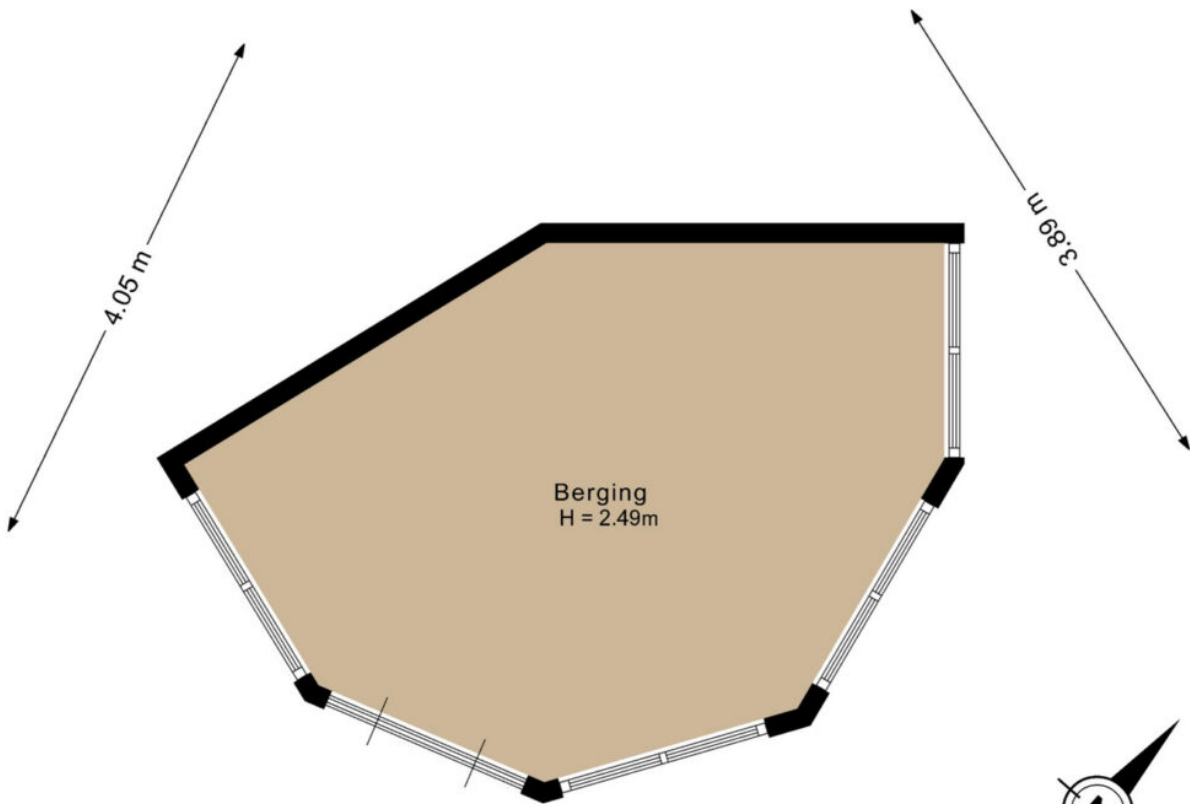
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



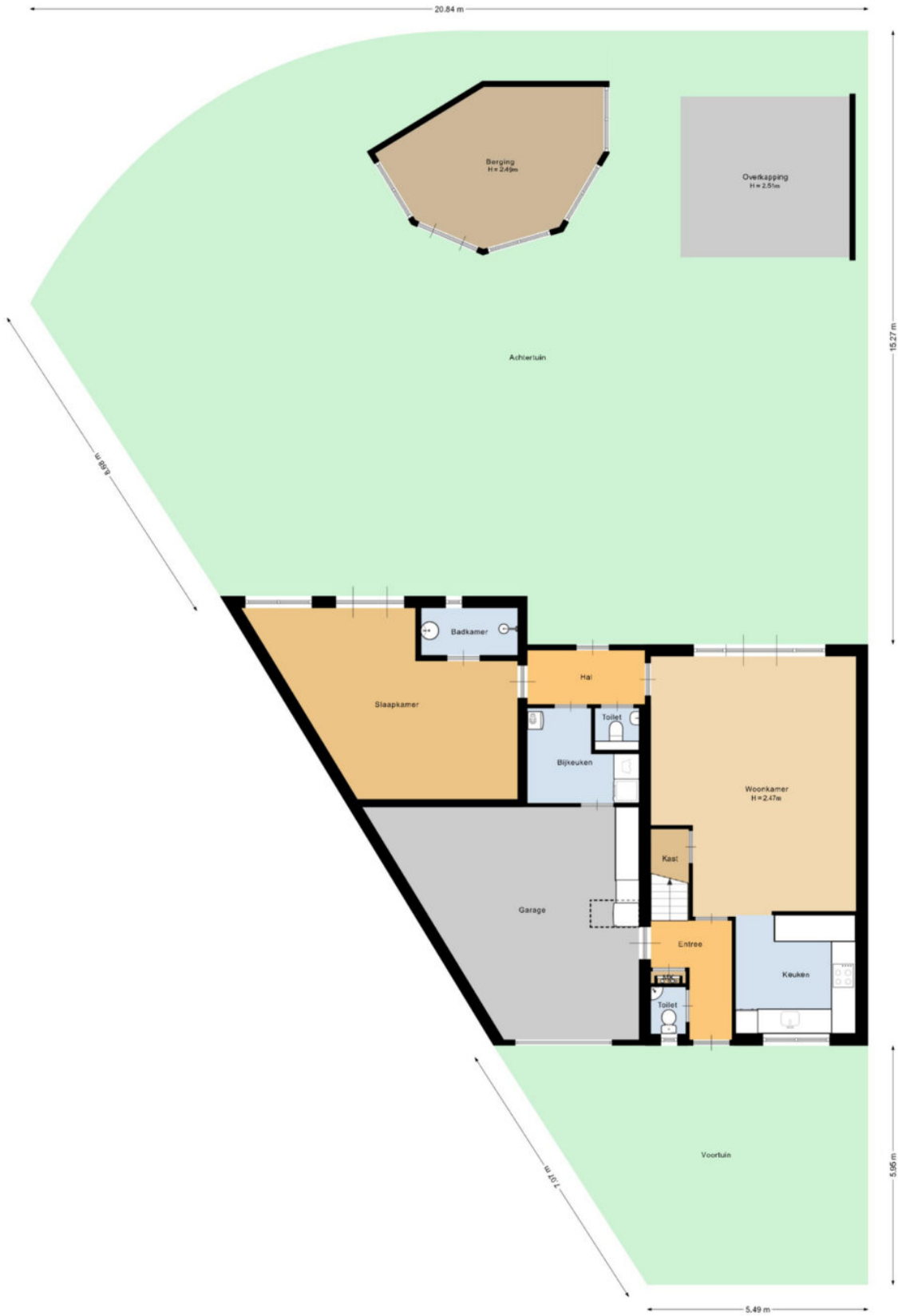
← 5.10 m →



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.



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































## Lijst van zaken behorend bij: Broeklaan 4 te Harderwijk

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Tuinaanleg / bestrating / beplanting	X	X			Hoekbank met tafel blijft achter, overig tuinmeubilair gaat mee. Losse bloempotten gaan mee. Opweekbakken blijven achter.
Beregeningssysteem	X				Is lang niet gebruikt i.v.m. kunstgras. Werking onbekend.
Buitenverlichting	X	X			Solar verlichting is ouder en aan vervanging toe. Buitenlamp voorzide gaat mee.
Berging / los tuinhuisje	X				Zeil boven lounge hoekbank blijft achter.
Tuinslang + houder		X			
Vlaggenhouder	X				
Droogmolen aan muur		X			
Antenne / schotel				X	
Brievenbus				X	
(Voordeur)bel		X			
Veiligheidsslots	X				
Alarminstallatie		X		X	Camera's voor en achter gaan mee.
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 + omvormer	X				10 stuks
C.V.-ketel met toebehoren	X				
(Klok)thermostaat	X				

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Open haard met toebehoren	X	X		X	Metalen buitenhaard gaat mee, stenen buitenhaard blijft achter.
Losse kachels				X	
Keukenblok met kasten	X	X			Grote kast garage gaat mee.
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:					
- Kookplaat	X				
- Afzuigkap	X				
- Koelkast	X	X			Koelkast keuken blijft achter. Losse koelkast/vriezer in garage gaat mee.
- Vriezer		X			Losse koelkast/vriezer in garage gaat mee.
- Oven	X				Combi-oven.
- Vaatwasser	X				
- Magnetron	X				Combi-oven.
Inbouwverlichting (spotjes)	X				
Opbouwverlichting (losse lampen)	X	X			Opbouwlampen woonkamer en toilet gaan mee, overige blijven achter.
Inbouwkasten boven voor	X				
Legplanken / stellingkasten	X	X			Planken zolder blijven achter, rest gaat mee.
Badkameraccessoires (spiegel, kranen, etc.)	X				
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, etc.)	X				
Sauna met toebehoren				X	
Laadpaal	X				
Kledingkasten slaapkamer	X				
Bed slaapkamer boven achter	X				Excl. matras.
Werkbank	X				Incl. kasten.
Mobiele airco's (2 stuks)			X		
Regentonnen	X				
Nadere informatie - In principe is alles ter overname bespreekbaar, m.u.v. enkele zeer persoonlijke items.					

## Informatielijst behorende bij: Broeklaan 4 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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dak tuinhuis is niet meer keihard.</li> <li>- Hier en daar aan het huis minimale houtrot is professioneel door een schilder gerepareerd.</li> <li>- Dakraam zolder aan vervanging toe.</li> </ul>
1.2	Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Houtwerk op enkele plaatsen door schilder professioneel opgevuld.</li> <li>- Lekkage afvoer condenswater cv-ketel &gt; 10 jaar geleden via verzekering hersteld.</li> </ul>
1.3	Met welke reparaties en/of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)?	Regulier onderhoud en daarbij: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dak tuinhuis is aan groot onderhoud toe.</li> <li>- Dak bijkeuken is aan groot onderhoud toe.</li> </ul>
1.4	Wat is het bouwjaar van de woning?	1990.
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?	2008: Tuin en tuinhuis. 2015: Uitbouw slaapkamer/badkamer beneden.
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis?	Vloeren: beton. Buitengevels: stenen. Dak: pannen/bitumen.
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Garage: stenen met pannen gedekt. Tuinhuis: betonnen vloer, stenen muren, houten dak met bitumen.
1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?	Garage: elektra, water (warm en koud), afvoer, verwarming, geïsoleerd. Tuinhuis: elektra en gedeeltelijk geïsoleerd (wanden en plafond).
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, behalve toilet en garage
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energielabel: B Geldig tot: 24-05-2035

1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Ja. Dakraam op zolder.
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?	2015: aanbouw. Bijkeuken onbekend
1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	1990.
1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	Zal in het voorjaar van 2026 conform planning worden uitgevoerd door een professionele schilder Schilderbedrijf Dooijeweerd (al sinds 2006).
1.16	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	Ja, 2 stuks. Eén achter de voordeur en één in de bijkeuken.
1.17	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard aanwezig?	Nee.
1.18	Wanneer is het schoorsteenkanaal voor het laatst geveegd?	Niet van toepassing.

## 2. Technische installaties

2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Middels 2 gasgestookte cv-ketels. Verwarmen de radiatoren en de vloerverwarming beneden.
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Remeha (beide) Bouwjaar: 2015/2018.
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Ja, bij Breman.
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	27-06-2025.
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Middels 2 cv-ketels.
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?	Ja, maar is niet in gebruik, werkt wel. Afzuiginstallatie op zolder. Aanzuigopeningen in badkamer en keuken.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	Woning heeft een 3x25A aansluiting. Er zijn 7 normale groepen, een extra groep voor een laadpaal, beltrafo en extra groep voor inductie. 2022 Meterkast volledig vernieuwd.
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?	Ja.
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?	2006.
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2006. 2015 +/- Afzuigkap. 2018 +/- Koelkast. 2023 +/- Combi-oven, afwasmachine.
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	Boven: 1990, met enkele verbeteringen. Uitbouw: 2015.
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 B, nummer 5218 Perceeloppervlakte 430 m <sup>2</sup>
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Nee, de achterkant van het perceel loopt officieel rond, schutting is in rechte lijnen geplaatst. Effect is dat enkele centimeters van het perceel in eigendom buiten de schutting vallen.
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Achterkant eigendom. Links en rechts gezamenlijk met de burens. Schutting en hekwerk voorkant van burens nummer 2.
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee.
4.5	Wat is de ligging van de achtertuin?	Op het noordwesten. Gehele dag zon vanwege ligging en grootte.

<b>4.6</b> Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?	Breedste punt circa 21,50 meter. Diepste punt circa 15,00 meter. - Het is geen rechthoek en lastig te berekenen. Totaal circa 250 m <sup>2</sup>
---	--

### 5. Milieu

<b>5.1</b> Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast? Zo ja, waar?	Niet zover bekend.  Gezien het bouwjaar (1990) wordt de asbestmogelijk clause opgenomen ter bescherming van de verkoper(s).
<b>5.2</b> 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.
<b>5.3</b> Bent u bekend met eventuele vervuiling van uw onroerende zaak (grond of grondwater) of omgeving?	Nee.

### 6. Omgeving

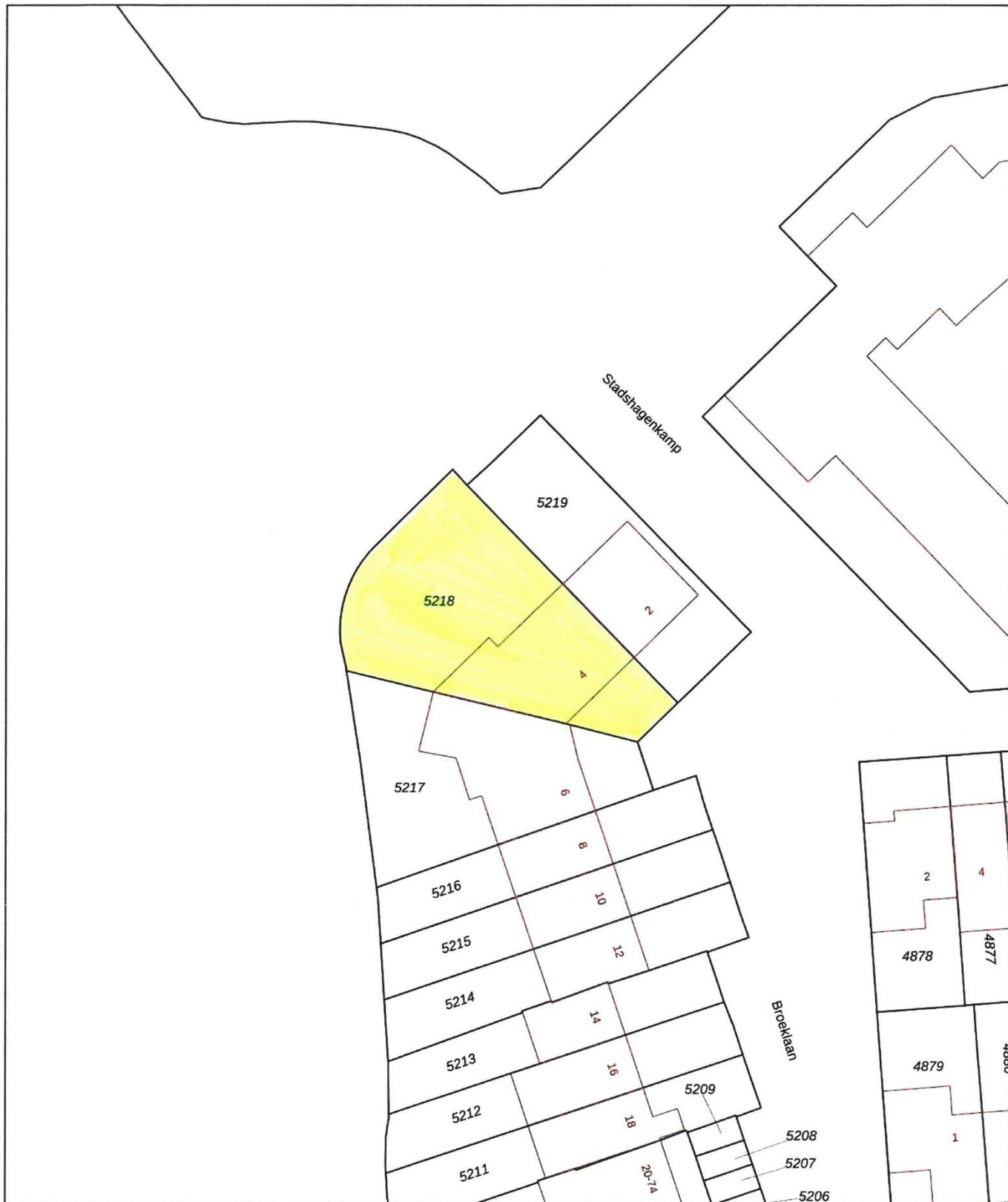
<b>6.1</b> Hoe is de gezinssamenstelling van de burens?	Aan beide kanten een echtpaar (> 50) zonder thuiswonende kinderen of honden.
<b>6.2</b> Hebben uw directe burens, voor zover u bekend, (ver-) bouwplannen?	Nee, de burens van nummer 6 hebben net een verbouwing afgerond.
<b>6.3</b> Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving? → Stankoverlast, geluidsoverlast, etc.	Nee.
<b>6.4</b> Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend welke voor koper wetenswaardig zijn?	Er is al jaren een idee van partijen om het Welkoop terrein om te vormen naar een woonbestemming. Momenteel zijn er geen concrete plannen.
<b>6.5</b> Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving?	Goed, Twee auto's naast elkaar op eigen terrein en voldoende openbaar parkeren.
<b>6.6</b> 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?	Nee. - Het eigendomsbewijs is inzichtelijk.
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, zover bekend.
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?	€ 626.000,-
.2	Wat is de waardepeildatum?	01-01-2025
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 572,79

<p><b>8.4</b> Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?</p>	<p>Circa € 250,- per maand.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dit is inclusief het laden van een elektrische auto en terug levering zonnepanelen.</li> <li>- Gasverbruik ligt rond de 1350 m3 met 2 ketels.</li> </ul>
---	---

9. Overig	
<p><b>9.1</b> Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur</p>	<p>Nee.</p>
<p><b>9.2</b> Waar zit de wasmachineaansluiting?</p>	<p>In de bijkeuken.</p>
<p><b>9.3</b> Zijn er bepaalde zaken in uw woning gehuurd of geleast?</p>	<p>Nee.</p>
<p><b>9.4</b> Zijn er buitenkranen aanwezig? Zo ja, waar zijn deze (bij vorst) af te tappen?</p>	<p>Ja, 1 achter het huis. Deze is af te tappen.</p>
<p><b>9.5</b> Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?</p>	<p><b><u>“Ouderdomsclausule”</u></b> Het object is gebouwd in 1990 en in de overeenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen waarin wordt opgenomen dat koper bekend is dat de onroerende zaak ouder is wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van ouderdom komen voor rekening en risico van koper.</p> <p><b><u>“Asbest-mogelijk clausule”</u></b> Gezien het bouwjaar (1990) wordt de asbest-mogelijk clausule opgenomen ter bescherming van de verkoper(s).</p>



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 B  
 Perceel 5218

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 november 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 databankenrecht.

## 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.