



Molenweg 30A te Hierden

Vraagprijs € 925.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Molenweg 30A te Hierden

Vraagprijs € 925.000,- k.k.

Aangeboden wordt een vrijstaande woning, omringd door groen en met veel privacy, een tuinhuis, een slaapkamer en badkamer op de begane grond en nog talloze mogelijkheden. Dit alles is gelegen op een perceel van maar liefst 1.240 m² aan de Molenweg in Hierden!

Wanneer je het perceel betreedt en door het hekwerk komt, begeef je je in een oase van rust, privacy en vrijheid. Verscholen achter het groen staat een charmant pand met een idyllische uitstraling.

Oorspronkelijk is de woning gebouwd in 2004. In de afgelopen jaren is de woning volledig onder handen genomen met bijvoorbeeld in 2018 het plaatsen van 2 dakkapellen en in 2022/2023 is de woning aan de achterzijde uitgebreid. De begane grond beschikt over een uitstekende lichtinval, een goede afwerking en een sfeervol balkenplafond. De open keuken (2015) met gezellige bar is uitgevoerd in een landelijke stijl en is deels voorzien van inbouwapparatuur. Tussen de keuken en het zitgedeelte is ruim plaats voor een robuuste eettafel. Aansluitend misschien wel het mooiste plekje van het huis: de zithoek! Vanuit hier kijk je prachtig uit over de riante tuin en zomers zet je de openslaande deuren open waardoor je buiten als het ware naar binnen haalt.

Uniek en een mooie bijkomstigheid is de gerealiseerde slaapkamer met een badkamer-en-suite op de begane grond. Ideaal is de kamer die fungeert als inloopkast en het leef- en slaapgedeelte van elkaar scheidt. Vanuit de slaapkamer kijk je zo de natuur in. De badkamer (2022) is voorzien van een ruime inloopdouche, wastafelmeubel en een toilet. Leuk detail zijn de robuuste schuifdeuren! De 2e badkamer (2015) bevindt zich ook op de begane grond en is uitgerust met eveneens een inloopdouche, een wastafelmeubel en een toilet. In de hal een handige bergkast en de meterkast.

Op de verdieping zijn in totaal 3 slaapkamers, waarvan 1 met een extra kamer die op dit moment fungeert als kantoor. Aan de schuine kanten zit veel bergruimte. Eén van de kamers op de verdieping wordt verwarmd middels een c.v.-ketel en de overige kamers middels elektrische kachels.

De tuin rondom is fantastisch! Bij binnenkomst via het hekwerk is er een goede parkeergelegenheid op eigen terrein. Achterop de kavel bevindt zich een tuinhuis (28 m²) met sfeervolle overkapping waar je heerlijk kunt genieten van lange zomeravonden.

Op het perceel ervaar je een heerlijk vrij gevoel. De kavel heeft bovendien gunstige afmetingen en de achtertuin ligt op het zuiden. De ligging van de woning aan een karakteristieke bomenrijke weg op het randje van het buitengebied is bijzonder aantrekkelijk en maakt het geheel af. De weilanden, het Hierdense strandje en de bossen zijn vlakbij en ook de aantrekkelijke stad Harderwijk is snel bereikbaar. Uitvalswegen zoals de A28 zijn in de nabijheid.

Dan de cijfers: Het woonoppervlak bedraagt 150 m² en de woning heeft een inhoud van 514 m³. De externe bergruimte is 28 m² en het perceel meet een oppervlakte van 1.240 m². De woning is oorspronkelijk gebouwd in 2004, is volledig geïsoleerd, heeft 8 zonnepanelen en is in het bezit van

een energielabel B. De woning wordt verwarmd middels een Nefit c.v.-ketel uit 2015 en elektrische verwarming.

Al met al een unieke vrijstaande woning die levensloopbestendig is op een toplocatie. Kom je ook kijken? Eén van onze makelaars leidt je graag rond!

INDELING

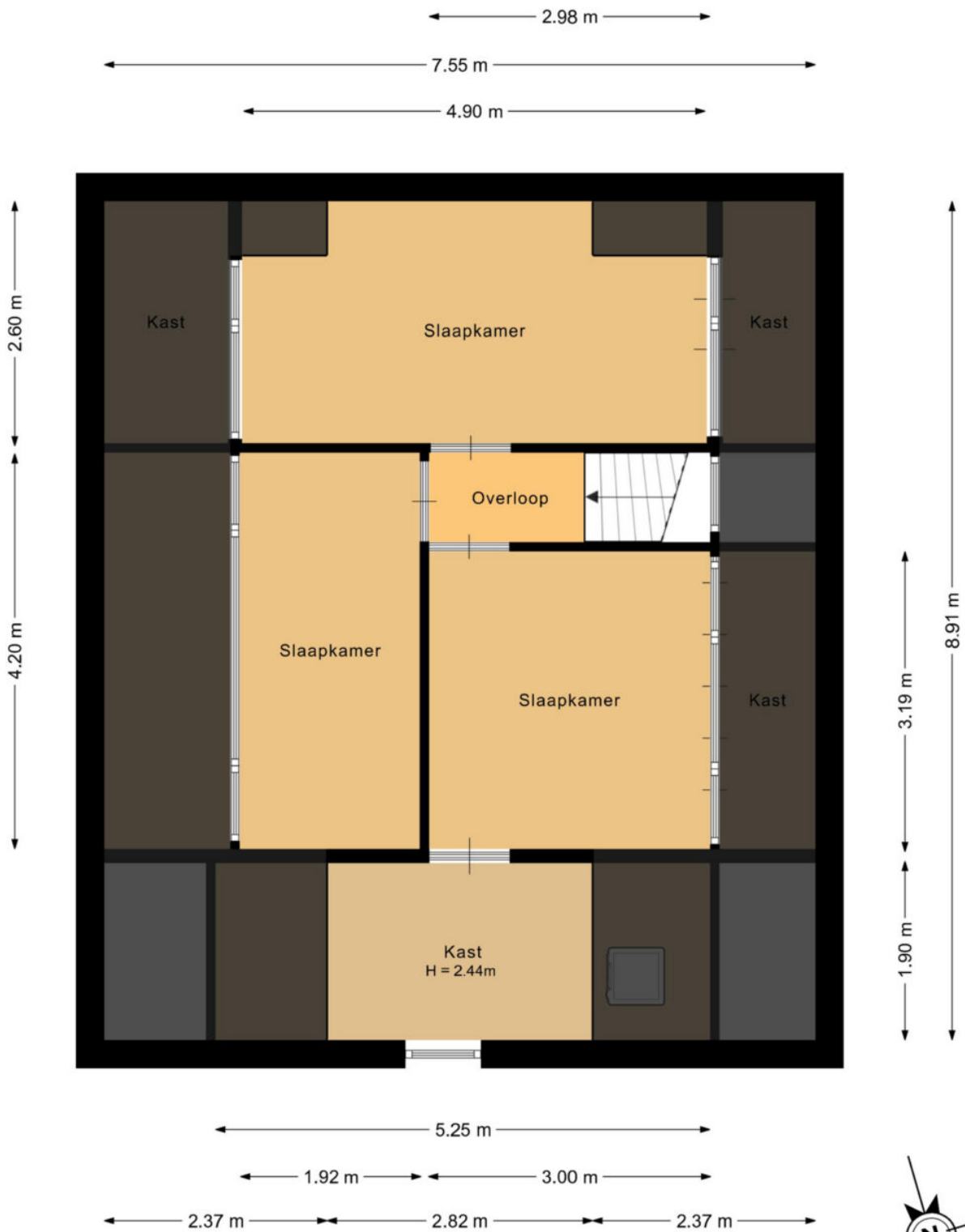
Begane grond: Entree, meterkast, bergkast, woonkamer met open keuken, bergkast met c.v.-ketel en wasmachineaansluiting, badkamer, inloopkast, slaapkamer met een 2e badkamer-en-suite.

1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers waarvan 1 met een kamer erachter die fungeert als kantoor, bergruimte aan de schuine kanten.

Aanvaarding: in overleg.

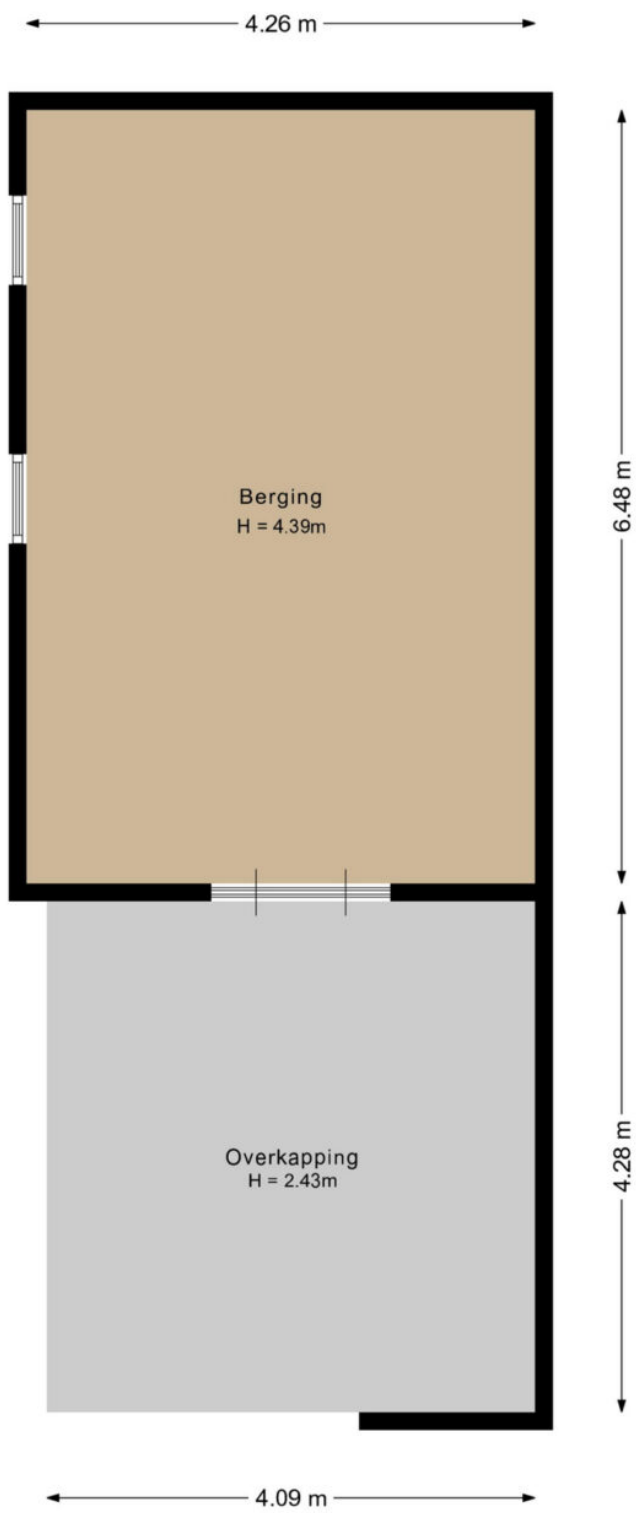


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
 Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



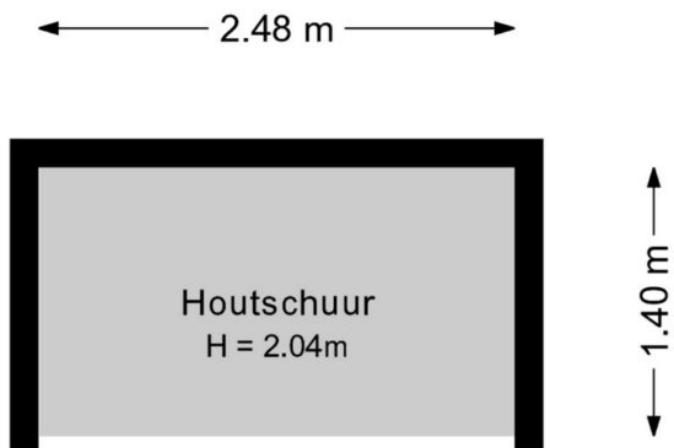
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
 Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





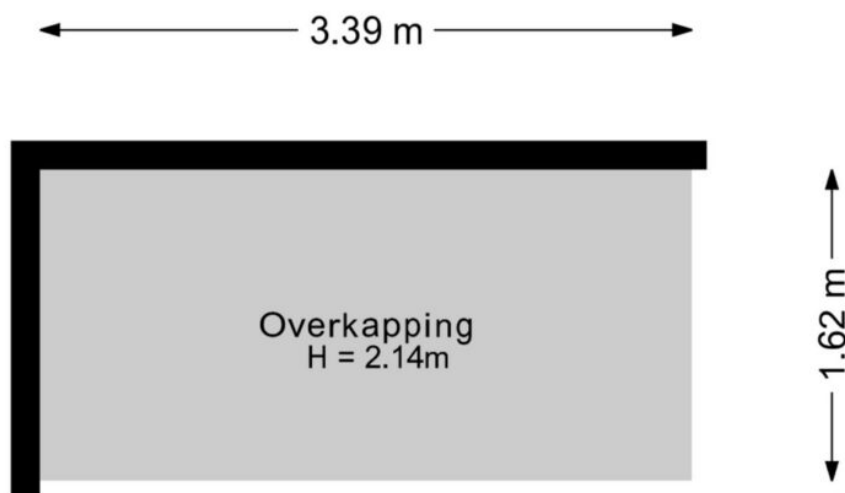
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





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: Molenweg 30a te Hierden

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		Contract bij Verisure
Veiligheidssloten	X				
Alarminstallatie			X		Contract bij Verisure
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				8 stuks
C.V.-ketel met toebehoren	X				
(Klok)thermostaat	X				
Nadere informatie - Veel overige roerende zaken ter overname.					

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:	X				
- 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: Molenweg 30a te Hierden

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?	Nee
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?	2004
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?	2018: dakkapellen. 2021: 1 ^e uitbouw. 2023: 2 ^e uitbouw.
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis?	Vloeren: beton/hout. Buitengevels: steen/hout. Dak: pannen + EPDM.
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Houten berging met pannen dak
1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?	Nee
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, deels HR++.
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energielabel: B. Geldig tot: 25 mei 2028.
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Nee
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?	2021: 1 ^e uitbouw. 2023: 2 ^e uitbouw.

1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	2019: oorspronkelijke woning met zinkgoten. 2021: 1 ^e uitbouw. 2023: 2 ^e uitbouw.
1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	In 2025/2026 deels uitgevoerd, in eigen beheer.
1.16	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	Ja, bij de voordeur en slaapkamer op de begane grond.
1.17	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard aanwezig?	Nee

2. Technische installaties

2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Middels c.v.-ketel. Boven wordt 1 kamer verwarmd middels c.v.-ketel, de overige vertrekken boven middels elektrische kachels.
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Nefit. Bouwjaar: 2015.
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Nee
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	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?	In de badkamer (slaapkamer)
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	15 groepen
2.8	Is er een speciale groep voor elektrisch koken aanwezig?	Nee
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?	2015
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2015
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	2015 en 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 B, nummers 4179 en 5080 Perceeloppervlakte 1.240 m ²
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Eigendom
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 30,00 meter x 20,00 meter

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 burenen?	Echt)paren

6.2	Hebben uw directe buren, 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, op eigen terrein.
6.6	Is er een parkeervergunning vereist?	Niet van toepassing

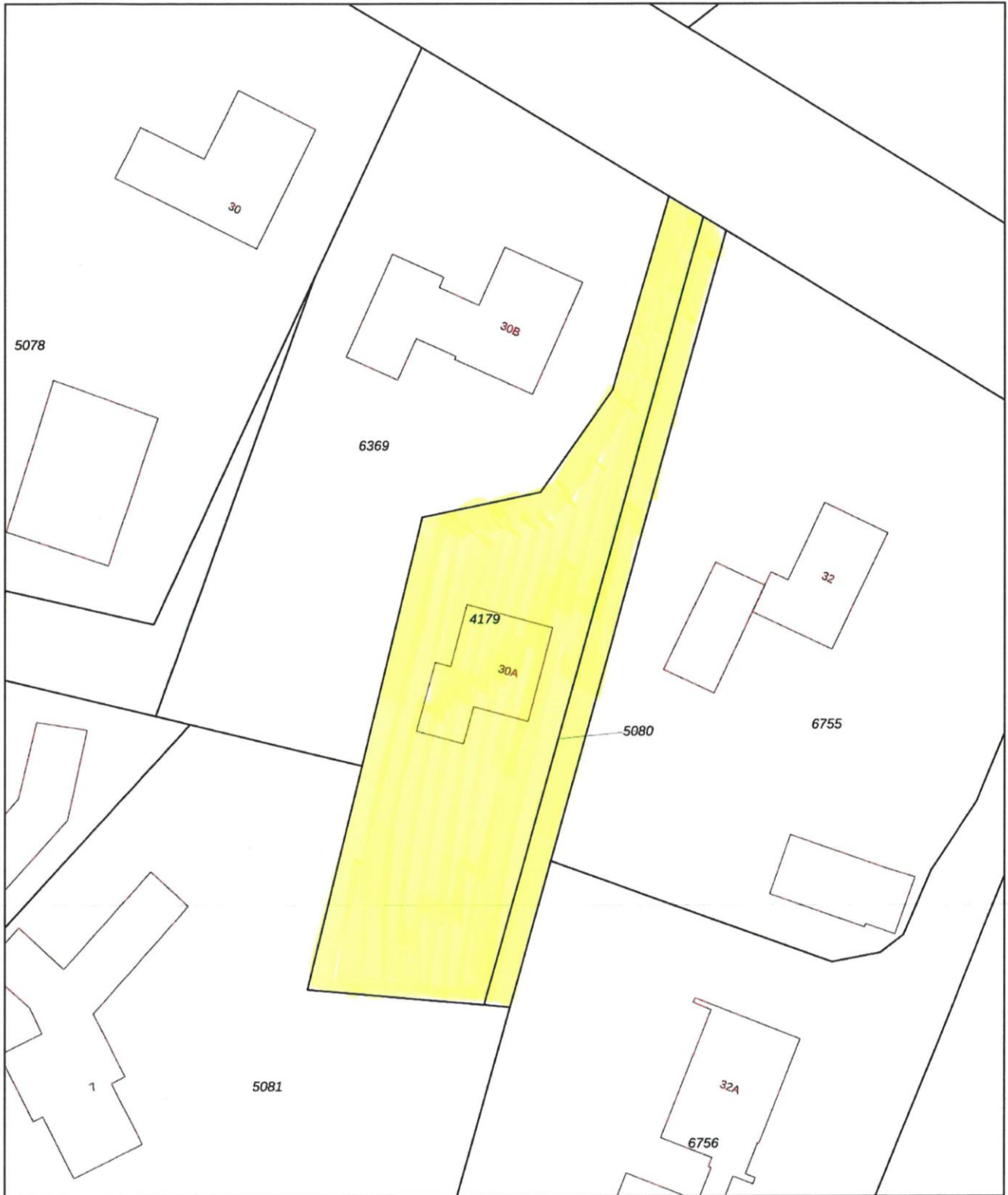
7. Kwalitatieve zaken

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.	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?	€ 559.000,-
8.2	Wat is de waardepeildatum?	1 januari 2025
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 511,49
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 250,- per maand aan voorschot. Krijgen veel geld terug en het advies is lager.

9. Overig		
9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Nee
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	In de berging bij de keuken
9.3	Zijn er bepaalde zaken in uw woning gehuurd of geleast?	Nee
9.4	Zijn er buitenkranen aanwezig?	Ja
9.5	Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	Nee



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p>	<p>kadaster</p>
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Kadastrale gemeente Harderwijk Sectie B Perceel 4179</p>	<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.</p>	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>			

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.