



## Kweekgrasdreef 12 te Harderwijk

Vraagprijs € 649.000,- 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**



# Kweekgrasdreef 12 te Harderwijk

Vraagprijs € 649.000,- k.k.

Aangeboden wordt een uitgebouwde hoekwoning uit 2019 met 4 slaapkamers, een energielabel A, een eigen oprit en een riant bijgebouw onderverdeeld in een veranda en berging. Dit alles is gelegen op een perceel van maar liefst 288 m<sup>2</sup> met een gunstige zonligging in de populaire woonwijk 'Drielanden'!

De uitstraling van het pand is bijzonder. In de gevel zijn fraaie raampartijen met roedeverdeling verwerkt. Deze in 2019 gebouwde woning staat voor kwaliteit, sfeer en ruimte. De kwaliteit is terug te vinden in het recente bouwjaar, het goede onderhoud en de strakke afwerking. Bovendien is het geheel voorzien van uitstekende isolatie en 6 zonnepanelen. Dit alles heeft dan ook geresulteerd in een energielabel A.

De open keuken (2019) is straatgericht en voorzien van allerhande inbouwapparatuur waaronder een Quooker, vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, een oven en een combimagnetron. Ook is er meer dan voldoende bergruimte en is de keuken van hoogwaardige kwaliteit. Een leuk detail is de koffi corner!

Aan de achterzijde van de woning is bij de bouw gekozen om direct uit te bouwen. Hierdoor zijn er goede ruimtes ontstaan voor een ruim opgezet eetgedeelte en goed zitgedeelte. Het geheel is voorzien van een strakke afwerking. Sfeervol is de houtkachel. Erg comfortabel is de vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer. Ideaal is de trapkast die dient als provisieruimte. In de hal bevindt zich de meterkast en het toilet (wandcloset) met fonteintje. Op de 1e verdieping bevinden zich 3 ruime slaapkamers en een badkamer (2019) uitgerust met inloopdouche, 2e toilet, wastafel en vloerverwarming. De 2e verdieping bestaat uit een overloop met wasmachine-/drogeraansluiting, een 4e slaapkamer en veel bergruimte.

De achtertuin heeft een uitstekende zonligging op het (zuid)westen en meet afmetingen van circa 13,00 meter x 13,00 meter. Vanuit de tuin kijk je richting een bomenrij en begeef je je in het groen. Ook biedt de tuin veel privacy en rust. Achterop de kavel staat een riant bijgebouw onderverdeeld in een veranda (23 m<sup>2</sup>) en berging (15 m<sup>2</sup>) met dubbele deuren. Deze is van hoogwaardige kwaliteit wat terug te zien is in de Douglas-palen op betonpoeren, het dakoverstek en de gepotdekselde afwerking. Aan de zijkant van de woning kan er op eigen terrein geparkeerd worden en ook is er meer dan voldoende parkeergelegenheid in de straat.

Het totale woonoppervlak bedraagt 135 m<sup>2</sup>, de veranda is 23 m<sup>2</sup> en de externe bergruimte 15 m<sup>2</sup>. De kavel meet een oppervlakte van 288 m<sup>2</sup> en heeft de ligging van de achtertuin op het (zuid)westen.

De ligging in de kindvriendelijke woonwijk Drielanden nabij het Crescent Park, scholen en het winkelcentrum is ideaal. Ook zijn uitvalswegen en de binnenstad van Harderwijk snel bereikbaar!

Kom je deze instapklare hoekwoning ook bezichtigen? Eén van onze makelaars leidt je graag rond!

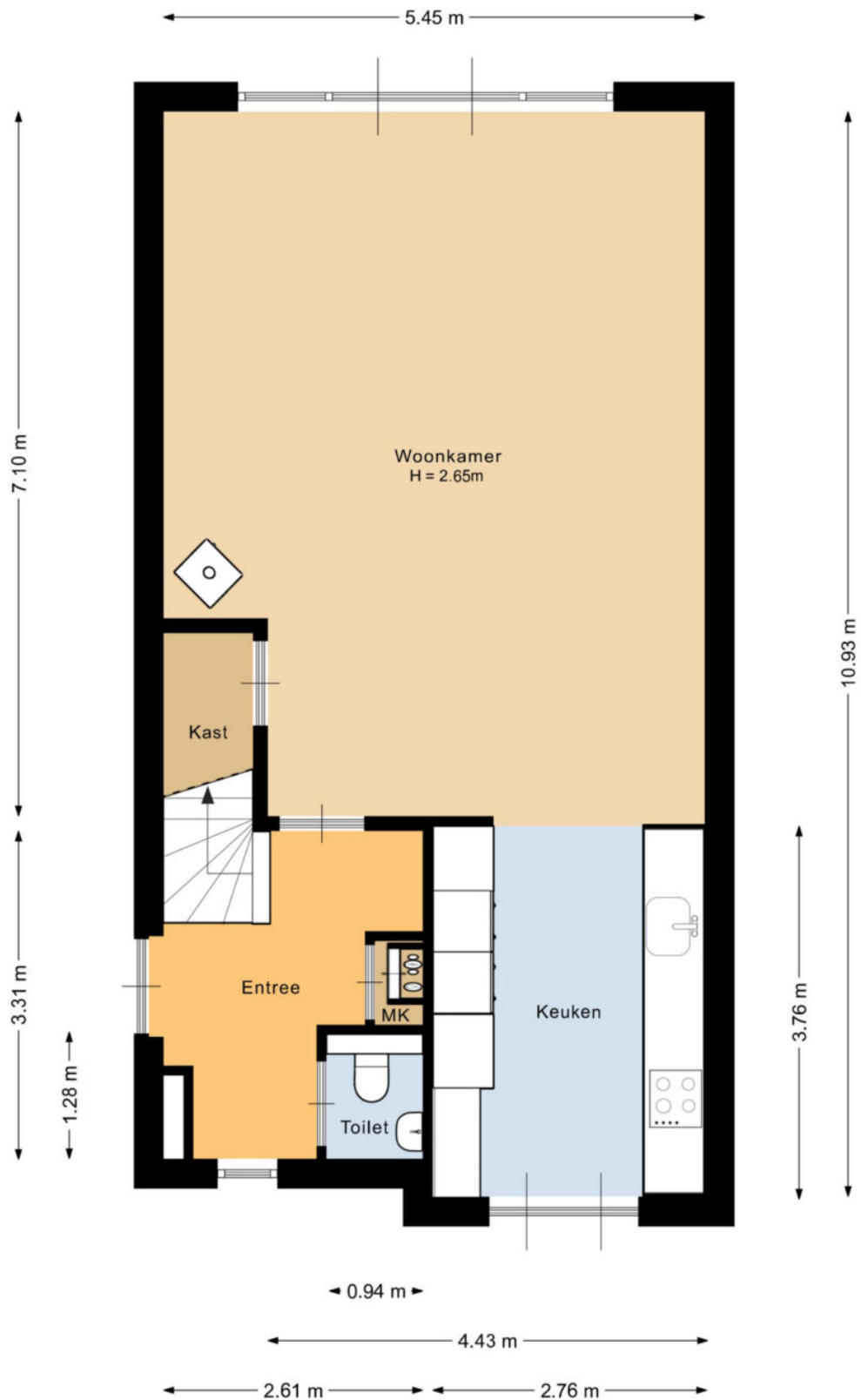
## INDELING

Begane grond: Hal, meterkast, toilet, trapkast, woonkamer met open keuken.

1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer.

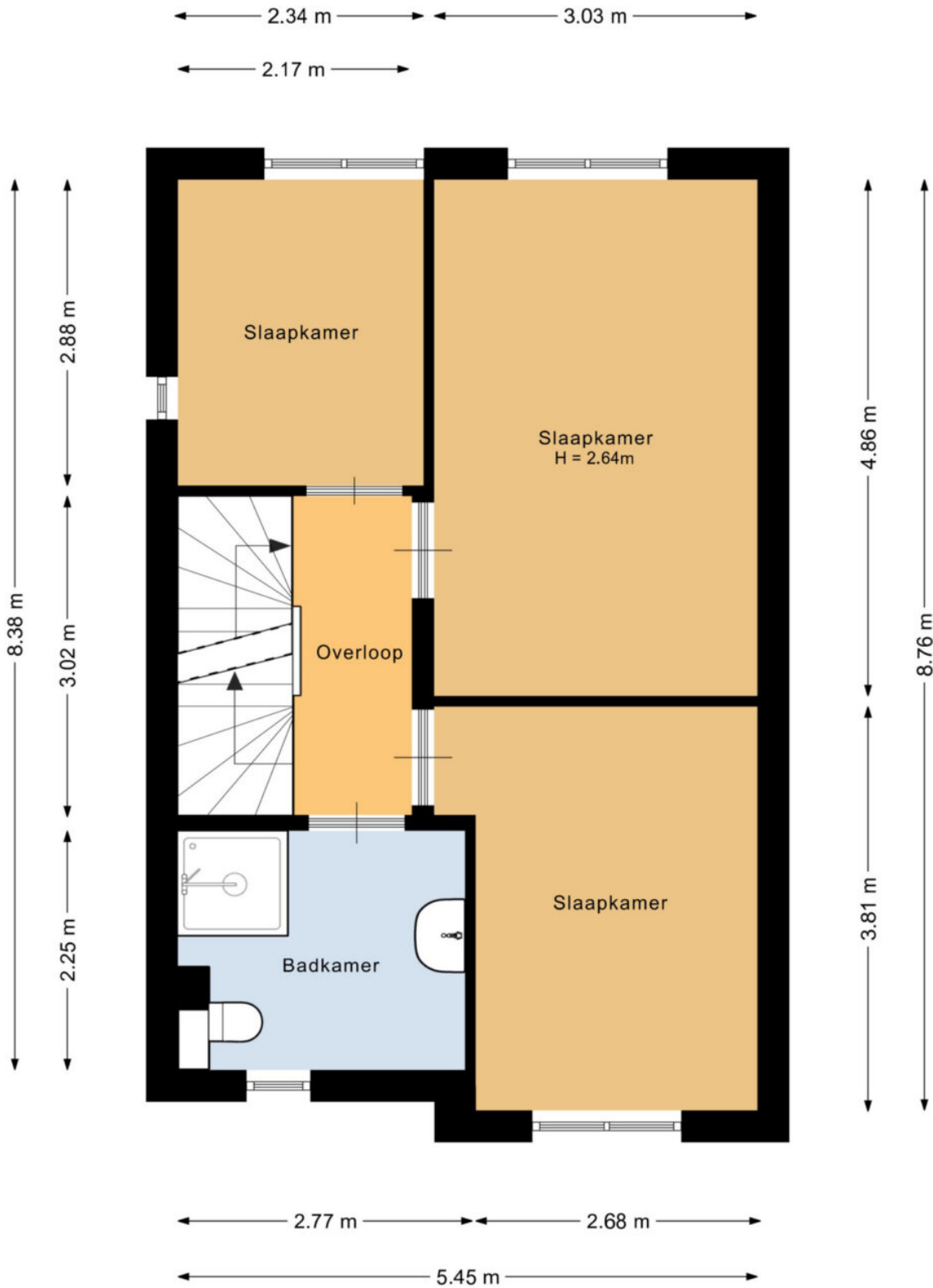
2e Verdieping: Vaste trap naar de overloop, 4e slaapkamer, berging.

Aanvaarding: in overleg.



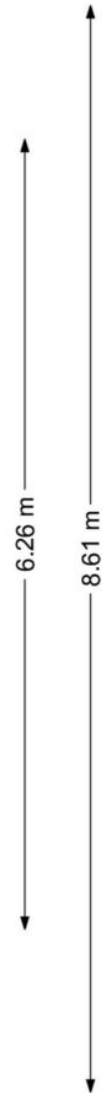
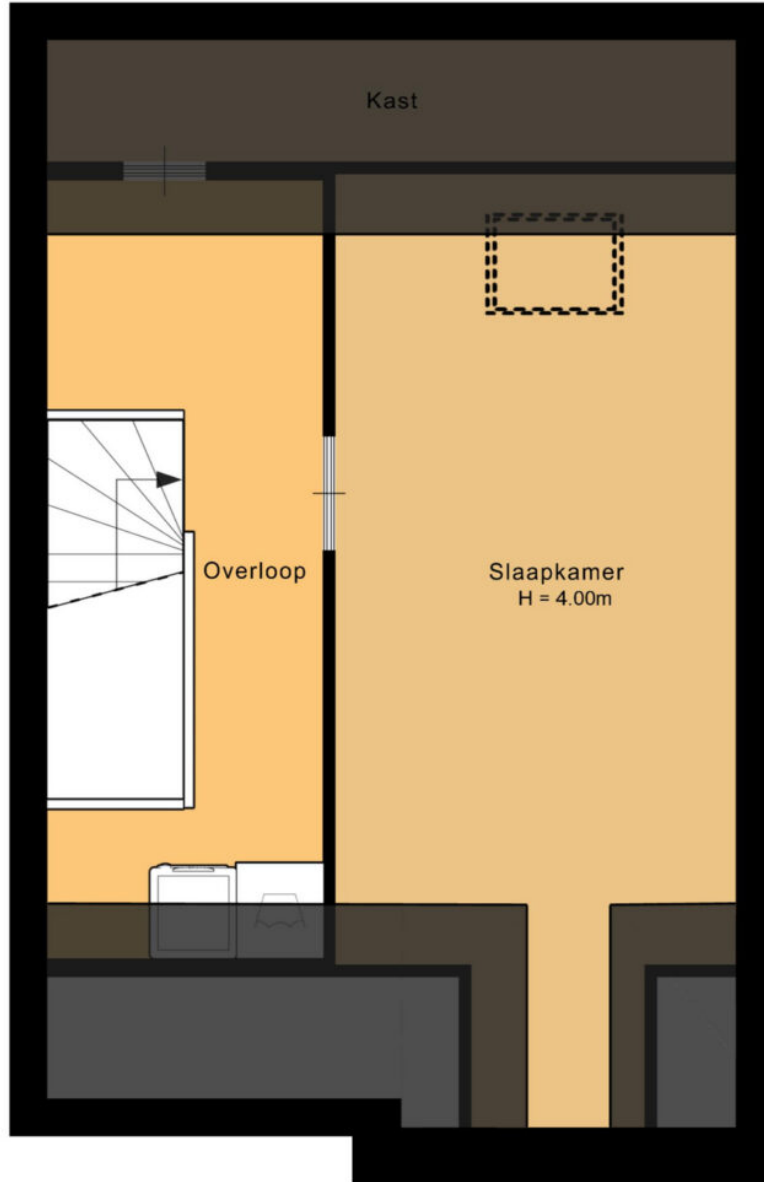
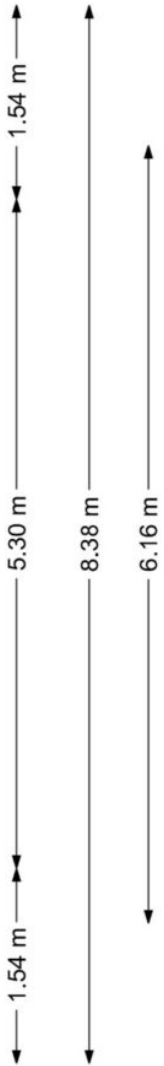
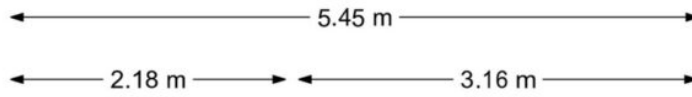
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





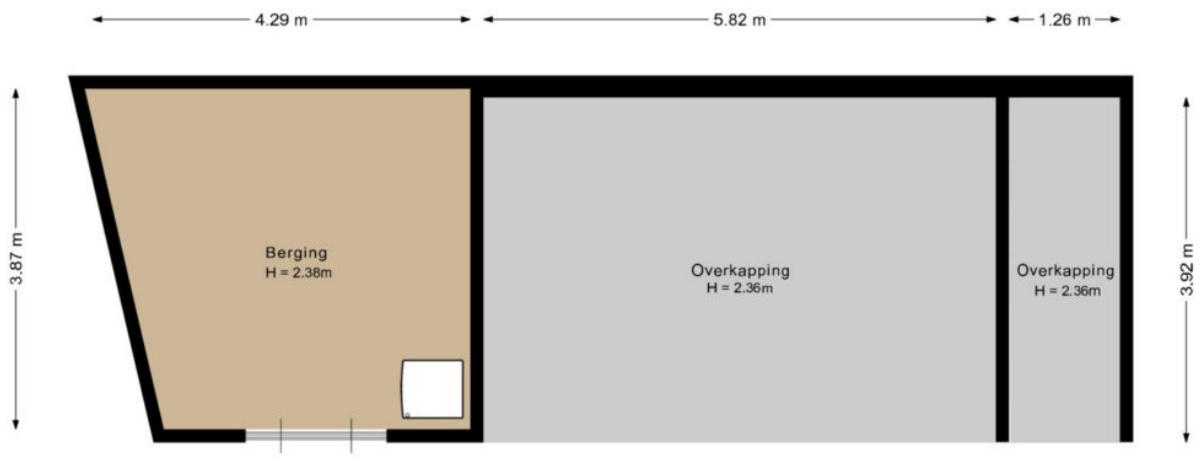
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
 Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





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.



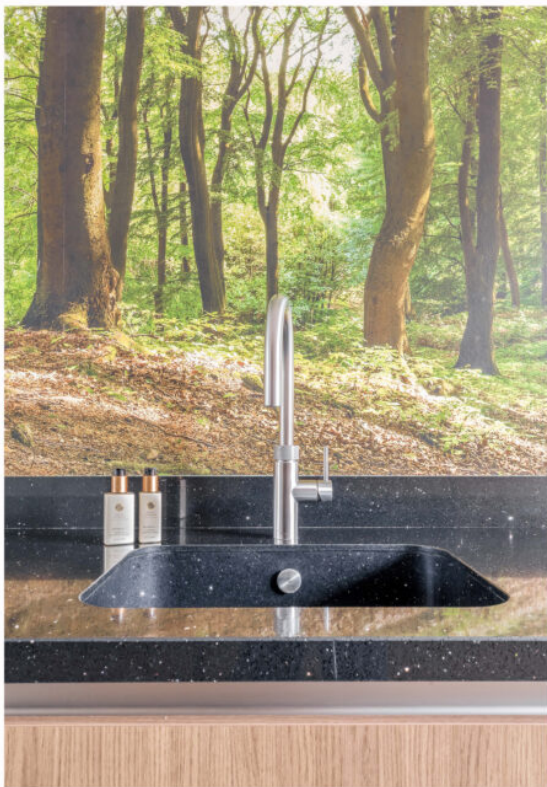




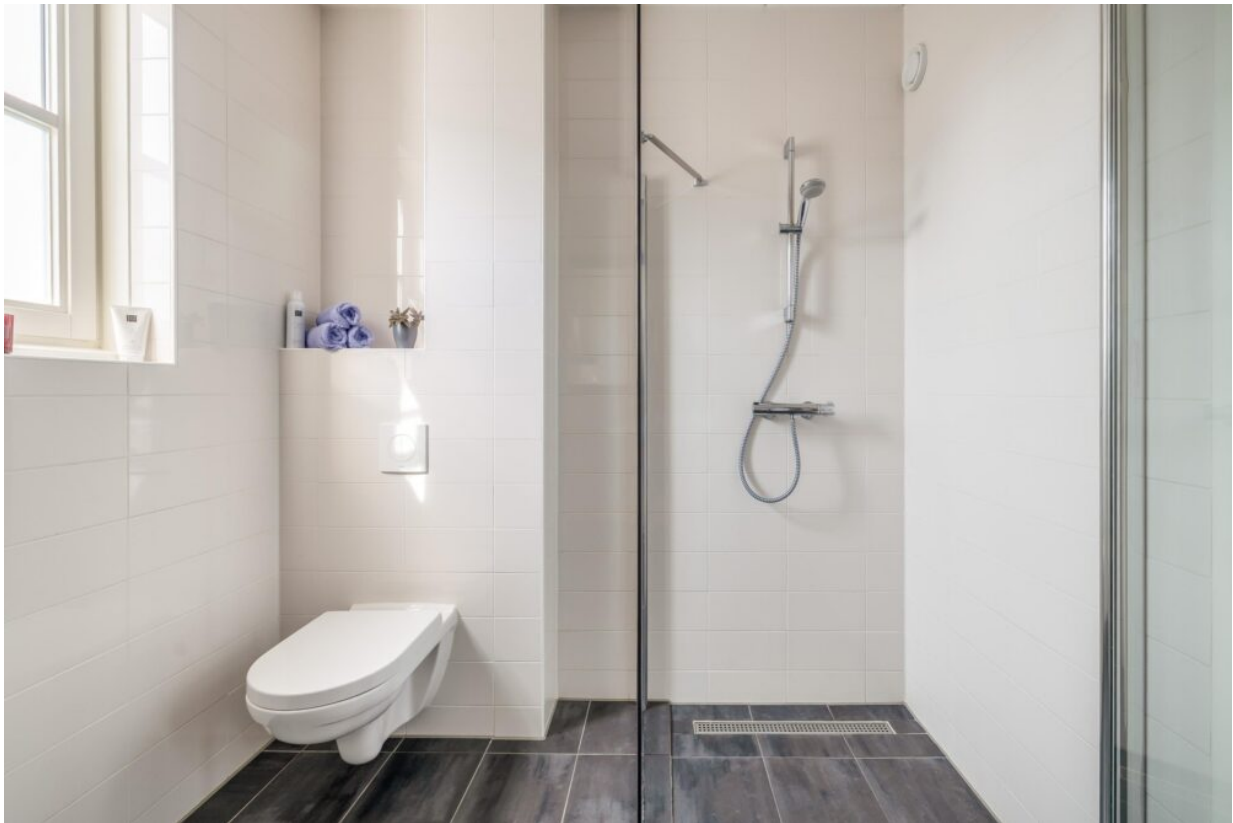






























## Lijst van zaken behorend bij: Kweekgrasdreef 12 te Harderwijk

| 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             |          |               |        | 6 stuks            |
| C.V.-ketel met toebehoren               | X             |          |               |        |                    |
| (Klok)thermostaat                       | X             |          |               |        |                    |
| Nadere informatie                       |               |          |               |        |                    |

| 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             | X        |               |        | De spiegel gaat mee. |
| Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, etc.) | X             |          |               |        |                      |
| Sauna met toebehoren                                  |               |          |               | X      |                      |
| Nadere informatie                                     |               |          |               |        |                      |

## Informatielijst behorende bij: Kweekgrasdreef 12 te Harderwijk

| 1. Bouwkundige zaken / onderhoud |   |   |
|----------------------------------|---|---|
| 1.1                              | Welke zichtbare en/of onzichtbare gebreken (zowel klein als groot) zijn u bekend?<br>→ 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?   | Lekkage bij de dakgoot (nis); verkeerd opgeleverd bij de bouw. Dit is hersteld. |
| 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?  | 2019  |
| 1.5                              | Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?   | 2019  |
| 1.6                              | Wat is de bouwaard van het woonhuis?  | Vloeren: beton.<br>Buitengevels: stenen.<br>Dak: pannen.                        |
| 1.7                              | Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?  | Houten berging met bitumineuze dakbedekking                                     |
| 1.8                              | Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?  | Elektra en UTP-kabel  |
| 1.9                              | Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot?<br>→ Kwaaitaal- of Mantavloeren   | Nee   |
| 1.10                             | Is de woning geïsoleerd?  | Begane grondvloer: ja.<br>Spouw: ja.<br>Dak: ja.<br>Dubbel glas: ja, HR++ glas. |
| 1.11                             | Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?  | Energielabel: A.<br>Geldig tot: 17 juli 2029.                                   |
| 1.12                             | Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?  | Nee   |
| 1.13                             | Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?   | 2019  |
| 1.14                             | Van welk jaar zijn de dakgoten?   | 2019  |

|      |  |  |
|------|--|--|
| 1.15 | Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan?                              | 2024/2025  |
| 1.16 | Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?   | Bij de voordeur. Er staat weleens water in de kruipruimte. |
| 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?                              | 9 maart 2026   |

## 2. Technische installaties

|      |  |  |
|------|--|--|
| 2.1  | Hoe wordt de woning verwarmd?  | Middels Cv-ketel. Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer. Verder radiatoren. |
| 2.2  | Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?   | Merk: Intergas.<br>Bouwjaar: 2019.   |
| 2.3  | Is er een onderhoudscontract afgesloten?   | Nee  |
| 2.4  | Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?   | Februari 2026  |
| 2.5  | Hoe is de warm watervoorziening geregeld?  | Middels Cv-ketel   |
| 2.6  | Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?  | Ja, in de keuken, woonkamer, toilet, badkamer en op zolder.                                |
| 2.7  | Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?  | 12 groepen   |
| 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?<br>→ Bedrading, leidingwerk, riolering, c.v., enz. | Ja   |

| 3. Keuken / badkamer |  |   |
|----------------------|--|---|
| 3.1                  | Wanneer is de keuken geplaatst?  | 2019  |
| 3.2                  | Hoe oud is de keukenapparatuur?  | 2019 en vaatwasser uit 2025                 |
| 3.3                  | Wanneer is de badkamer geplaatst?  | 2019  |
| 3.4                  | Functioneert alles naar behoren?<br>→ Lopen afvoeren goed door, werkt de apparatuur, enz.? | Ja, de stoppen zijn er 1 keer uit geslagen. |

| 4. Kadastrale gegevens |   |   |
|------------------------|---|---|
| 4.1                    | Wat is de kadastrale aanduiding van uw onroerende zaak en wat is de perceeloppervlakte? | Gemeente Harderwijk<br>Sectie I, nummer 6958<br>Perceeloppervlakte 288 m <sup>2</sup> |
| 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 westen (hele dag zon)  |
| 4.6                    | Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?  | Circa 13 meter x 13 meter (breedste en diepste punt)                                  |

| 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? | Een gezin |

|     |   |  |
|-----|---|--|
| 6.2 | Hebben uw directe buren, voor zover u bekend, (ver-)bouwplannen?                                    | Nee  |
| 6.3 | Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving?<br>→ 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 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.        |
| 7.2 | Is er voor de verkoop toestemming of goedkeuring vereist van derden?<br>→ Gemeente, curator, erfverpachter, parkeigenaar, Vereniging van Eigenaren.  | Nee   |
| 7.3 | Zijn er fiscale bijzonderheden?<br>→ B.T.W., bouwgrond, voordeel overdrachtsbelasting.   | Nee   |
| 7.4 | Is er sprake van aanwijzing in het kader van de Monumentenwet?<br>→ 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, de veranda is officieel iets te groot. |
| 7.7 | Voldoet de onroerende zaak aan de eisen van de nutsbedrijven/brandweer?  | Ja  |

|            |  |     |
|------------|--|-----|
| <b>7.8</b> | Zijn er aanschrijvingen en/of herstellingen voorgeschreven door overheid of nutsbedrijven? | Nee |
|------------|--|-----|

| <b>8. Financiële zaken</b> |   |                |
|----------------------------|---|----------------|
| <b>8.1</b>                 | Wat is de W.O.Z.-waarde?  | € 578.000,-    |
| <b>8.2</b>                 | Wat is de waardepeildatum?  | 1 januari 2025 |
| <b>8.3</b>                 | Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?            | € 528,-        |
| <b>8.4</b>                 | Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)? | € 180,-        |

| <b>9. Overig</b> |   |   |
|------------------|---|---|
| <b>9.1</b>       | Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar?<br>→ Bijvoorbeeld keukenapparatuur | Nee                                       |
| <b>9.2</b>       | Waar zit de wasmachineaansluiting?  | Op de zolder                              |
| <b>9.3</b>       | Zijn er bepaalde zaken in uw woning gehuurd of geleast?                         | Nee                                       |
| <b>9.4</b>       | Zijn er buitenkranen aanwezig? Zo ja, waar zijn deze (bij vorst) af te tappen?  | Ja, aan de achtergevel van de woning.     |
| <b>9.5</b>       | Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?       | Er staat weleens water in de kruipruimte. |



|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Harderwijk</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 6958</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|---|--|--|--|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 maart 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.

## 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.