



Braambosch 13 te Hulshorst

Vraagprijs € 799.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Braambosch 13 te Hulshorst

Vraagprijs € 799.000,- k.k.

Aangeboden wordt een luxe afgewerkte royale halfvrijstaande woning (gasloos) uit 2020 met een energielabel A+++ , aardwarmtepomp, 22 zonnepanelen en een gezellige veranda in een rustige en kindvriendelijke woonwijk, omgeven door landerijen en groen!

Vanaf het eerste moment vallen de strakke afwerking en het hoge wooncomfort direct op. De woning beschikt over een aardwarmtepomp, 22 zonnepanelen, boiler en vloerverwarming op zowel de begane grond als de 1e verdieping. Daarmee bent u verzekerd van een duurzaam, energiezuinig en comfortabel thuis dat klaar is voor de toekomst.

De royale woonkamer vormt het hart van de woning. Dankzij de brede raampartijen en openslaande deuren naar de tuin geniet u hier van veel natuurlijk licht en een fijne verbinding met buiten. De stijlvolle plavuizenvloer met houtlook en de comfortabele vloerverwarming/vloerkoeling zorgen voor een warme en moderne uitstraling. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich het ruime eetgedeelte met plek voor een grote eettafel. De luxe open keuken (2020) is uitgevoerd in een strak design en voorzien van hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, inbouwkoffiemachine, Quooker, combi-oven, afzuigkap, vaatwasser en koelkast. Het schiereiland maakt koken niet alleen praktisch, maar ook gezellig en hierdoor hou je contact met je gezin of bezoek aan de eettafel. In de hal een meterkast, garderobegedeelte, bergruimte en het toilet (wandcloset) met fonteintje in dezelfde stijl als de badkamer. De volledig geïsoleerde garage is binnendoor bereikbaar en voorzien van vloerverwarming/vloerkoeling, een keukenblok en kan op diverse manieren gebruikt worden zoals bijvoorbeeld een speelkamer of thuiswerkkantoor.

De 1e verdieping biedt 3 ruime slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer is voorzien van een fraaie kastenwand. Eveneens is deze verdieping voorzien van vloerverwarming/vloerkoeling. De luxe badkamer (2020) beschikt over een ligbad, ruime inloopdouche met regendouche, dubbel wastafelmeubel, 2e toilet en vloerverwarming. Op de 2e verdieping zijn 2 grote slaapkamers met kastenwanden gerealiseerd wat het totaal op maar liefst 5 slaapkamers brengt! Ook kan er eventueel nog een thuiswerkplek op de overloop. Op dit zit hier ook de wasmachine-/drogeraansluiting met een werkblad. Aan de schuine kant achter de inbouwkasten zit nog veel meer bergruimte.

Ook buiten is het geheel met zorg ingericht. Aan de voorzijde vindt u een strakke voortuin en een ruime oprit met ruimte om meerdere auto's zowel voor als naast elkaar te zetten. De oprit leent zich ook perfect voor een camper, caravan of kar op eigen terrein. De fraai aangelegde achtertuin biedt meerdere fijne zitplekken en een perfecte balans tussen onderhoudsgemak en sfeer. De absolute blikvanger is de luxe veranda met glazen schuifdeuren en houtkachel. Een heerlijke plek om vrijwel het hele jaar door te genieten van lange avonden met familie en vrienden. Ideaal is aansluitend de houten berging met elektra en de achterom om direct in de achtertuin te komen met bijvoorbeeld de fiets.

De woning is gelegen in een landelijke, rustige en kindvriendelijke wijk in Hulshorst. In de directe

omgeving is een basisschool, zijn diverse speelvoorzieningen aanwezig en dankzij de groene ligging bevinden bossen, de zandverstuiving en het Veluwemeer zich op korte afstand. Ook dagelijkse voorzieningen, uitvalswegen en plaatsen als Harderwijk en Nunspeet zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

Dan de cijfers: het perceel meet een oppervlakte van 249 m² en het woonoppervlak bedraagt 175 m². De externe bergruimte is 23 m² en de inhoud 627 m³.

Kom je ook kijken wat deze royale halfvrijstaande woning je te bieden heeft? Eén van onze makelaars geeft je graag een rondleiding!

INDELING

Begane grond: Hal, meterkast, bergkast, trapkast, toilet, woonkamer met open keuken, garage (binnendoor bereikbaar).

1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer.

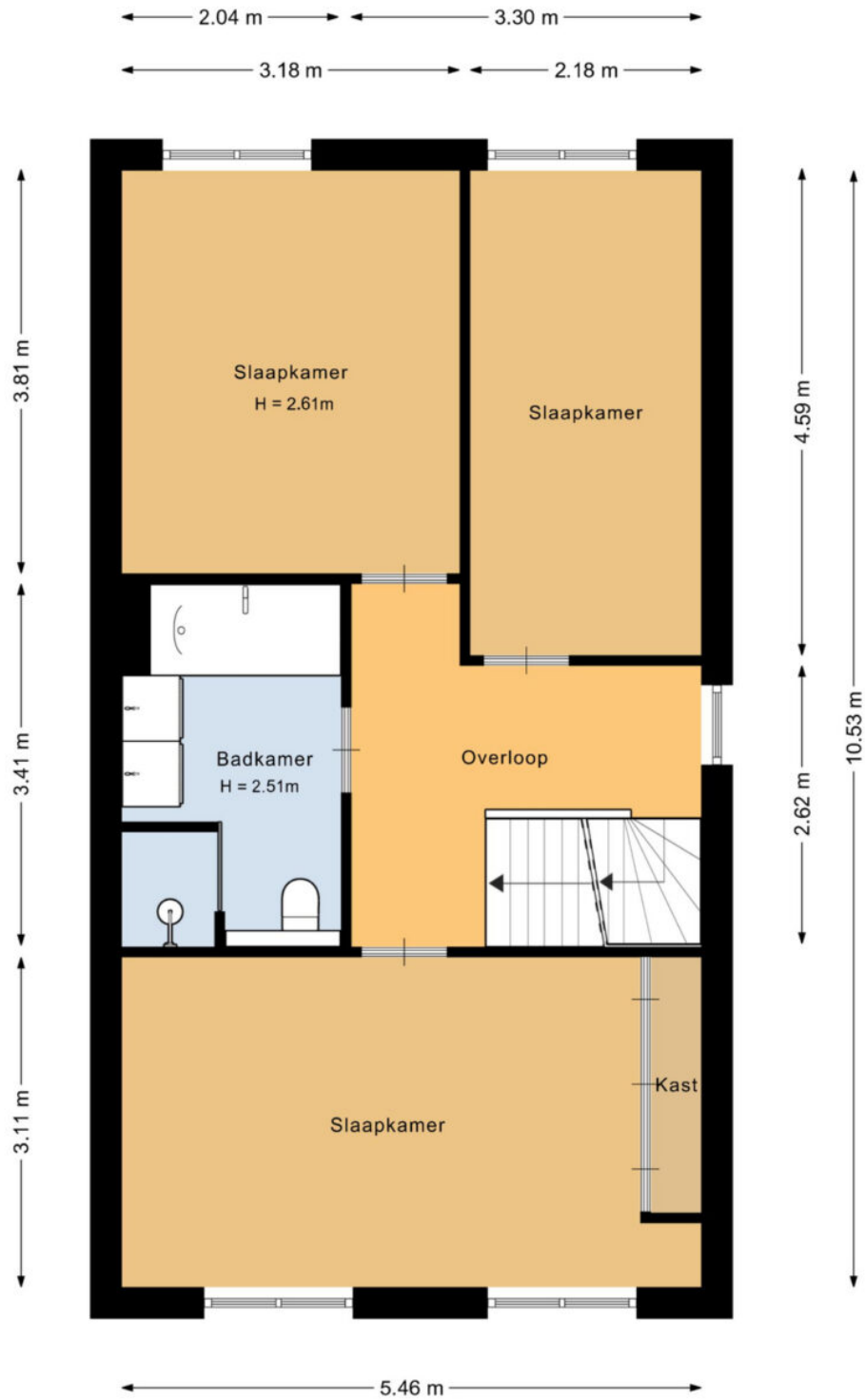
2e Verdieping: Overloop, 2 slaapkamers, berging.

Aanvaarding: in overleg.



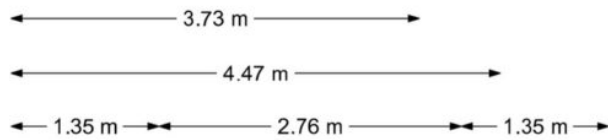
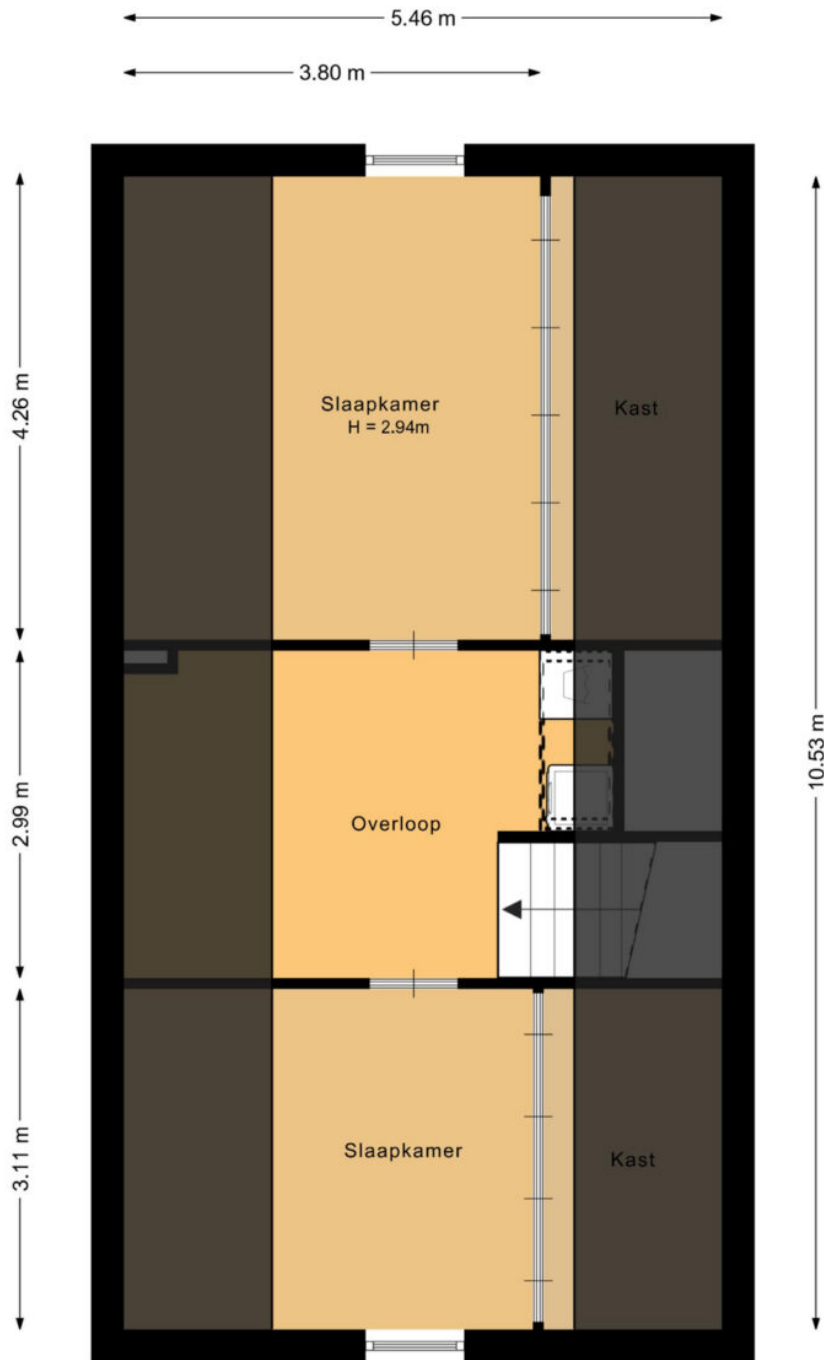
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
 Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





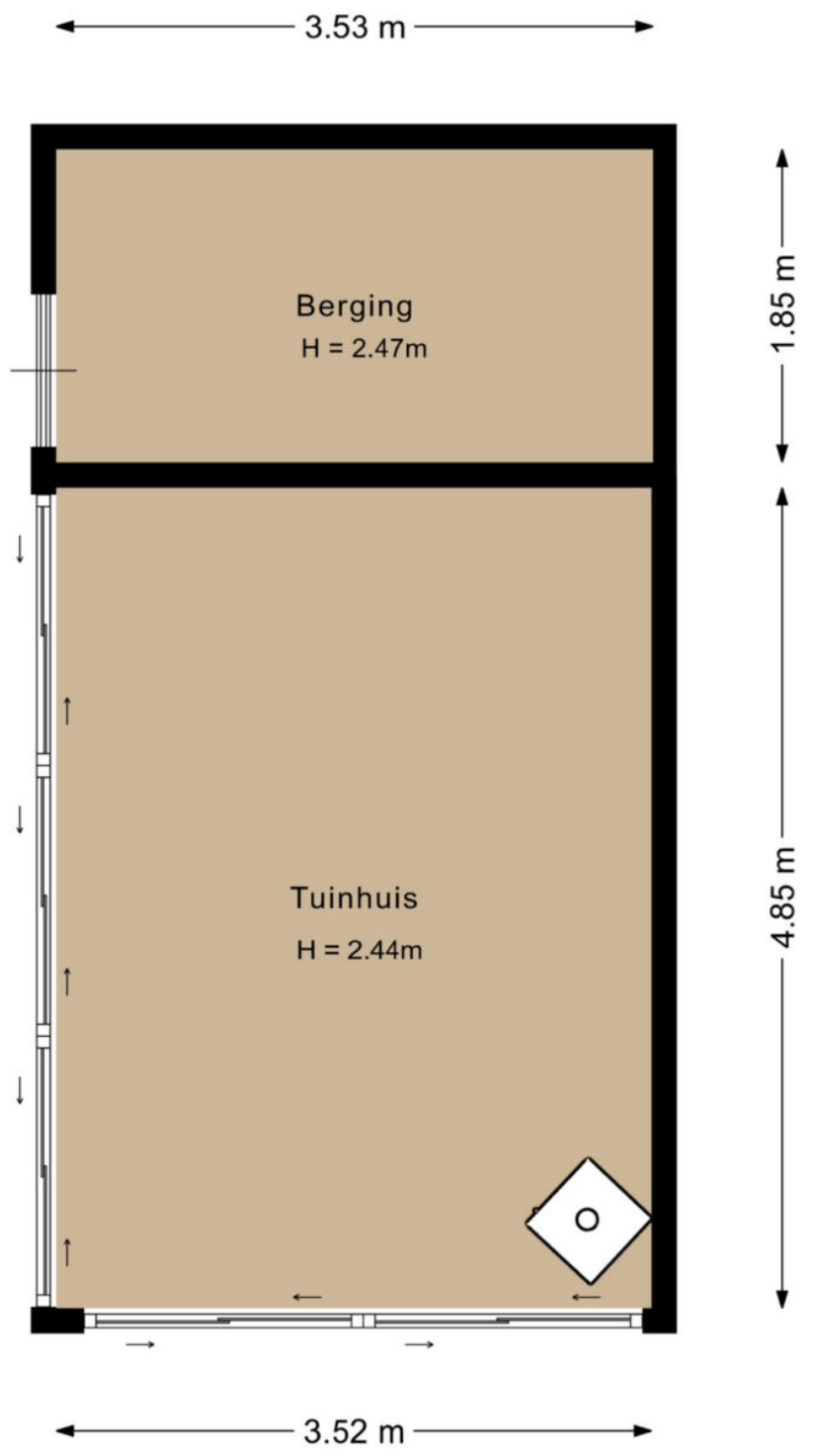
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
 Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





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: Braambosch 13 te Hulshorst

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Tuinaanleg / bestrating / vaste beplanting	X				Losse bloempotten gaan mee.
Buitenverlichting	X				Betreft buitenlampen bij de voor- en achterdeur, de ingegraven verlichting en de 3 wandlampen in de veranda.
Berging / los tuinhuisje	X				Werkblad blijft achter. Losse kasten en stellingen gaan mee.
Vlaggenmasthouder				X	
Voet droogmolen				X	
Antenne / schotel				X	
Brievenbus				X	
(Voordeur)bel		X			Het camerasysteem gaat mee.
Veiligheidsloten	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				22 zonnepanelen
Warmtepomp	X				
(Klok)thermostaat	X				
Nadere informatie - Laadpaal ter overname. - Wandpanelen + bijbehorende verlichting in de woonkamer ter overname. - Bank op maat in de woonkamer ter overname.					

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Open haard in de veranda	X				
Losse kachels				X	
Keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	X				Keuken in de garage blijft ook achter.
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:					
- Kookplaat	X				
- Afzuigkap	X				
- Koelkast	X				
- Vriezer				X	
- Combi oven/magnetron	X				
- Vaatwasser	X				
- Inbouw koffiemachine	X				
Inbouwverlichting (spotjes)	X				
Opbouwverlichting (losse lampen)		X			
Inbouwkasten	X				Betreft de kasten in de ouderslaapkamer, de kast op de blauwe kamer en de kasten op beide zolderkamers.
Legplanken trapkast	X				
Badkameraccessoires (spiegel, kranen, etc.)	X				
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, etc.)	X				
Sauna met toebehoren				X	
Nadere informatie					

Informatielijst behorende bij: Braambosch 13 te Hulshorst

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. De volledige gevelbekleding en kozijnen zijn van onderhoudsvrij kunststof.
1.4	Wat is het bouwjaar van de woning?	2020
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?	2020
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis?	Vloeren: beton. Buitengevels: stenen. Dak: pannen.
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Stenen garage met bitumineuze dakbedekking. Houten veranda met bitumineuze dakbedekking.
1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?	Ja, elektra.
1.9	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot? → Kwaaitaal- of Mantavloeren	Nee
1.10	Is de woning geïsoleerd?	Begane grondvloer: ja, EPS combinatievloer RC 4.0. Spouw: ja, Eurowoll Xentro (pir isolatie) RC waarde 5.25. Dak: ja, isolatie Knauf 033 245 mm RC 6,0 k/w. Dubbel glas: ja, HR++.
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energielabel: A+++ Geldig tot: 23 maart 2033
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Nee

1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?	2020
1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	2020
1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan?	Niet van toepassing, alles is van kunststof.
1.16	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	Ja, aan de binnenzijde van de woning bij de voordeur. De kruipruimte is droog.
1.17	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard aanwezig?	Niet in de woning, wel in de veranda.
1.18	Wanneer is het schoorsteenkanaal voor het laatst geveegd?	Niet van toepassing.

2. Technische installaties

2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Aardwarmtepomp. Vloerverwarming en -koeling op de begane grond en 1 ^e verdieping.
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de warmtepomp?	Merk: Alpha Innotech WZSV 92K3M Bouwjaar: 2019
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Nee
2.4	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Boiler
2.5	Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?	Ja, in de badkamer, toilet en keuken.
2.6	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	16 eindgroepen, aparte aardlek- en hoofdschakelaars en een aparte automaat voor de laadpaal. Ook een dynamic load balancing.
2.7	Is er een speciale groep voor elektrisch koken aanwezig?	Ja
2.8	Is er ook een aardlekschakelaar?	Ja
2.9	Is er een glasvezelaansluiting aanwezig?	Ja

2.10	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?	2020
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2020
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	2020
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 Nunspeet Sectie H, nummer 5294 Perceeloppervlakte 249 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 en gezamenlijk.
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee
4.5	Wat is de ligging van de achtertuin?	Noordwesten
4.6	Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?	Diepte: circa 9,00 meter. Breedte: circa 9,75 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? Buren ernaast en erachter gezin met kinderen.
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? De wijk wordt momenteel wat uitgebreid met nieuwbouwwoningen. Dit heet 'Weversweg fase 2'.
6.5	Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving? Goed, parkeren op eigen terrein en openbaar tegenover de woning is veel plek.
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? → 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?	Ja

8. Financiële zaken

8.1	Wat is de W.O.Z.-waarde?	€ 624.000,-
8.2	Wat is de waardepeildatum?	1 januari 2025
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 553,49
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 13,- per maand (exclusief opladen elektrische auto's).

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?	Ja, voor en achter. Aftappen van de buitenkranen is niet nodig, deze zijn vorstvrij.
9.5	Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	Nee

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.