



Slingerbos 4 te Harderwijk

Vraagprijs € 865.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Slingerbos 4 te Harderwijk

Vraagprijs € 865.000,- k.k.

Aangeboden wordt een in 2024 compleet gemoderniseerde 2-onder-1-kapwoning met een riant woonoppervlak van maar liefst 230 m², een energielabel A, een aangebouwde stenen garage én dit alles is gelegen op een perceel van 698 m² in de groene woonwijk 'Slingerbos'!

De woning is voorzien van een hoogwaardige afwerking met strak afgewerkte wanden/plafonds, spotjes, op de begane grond een luxe tegelvloer en overall een uitstekende lichtinval. In het hart van de woning een sfeervolle houtkachel en op de begane grond is er door de vloerverwarming optimaal wooncomfort. Dit gecombineerd met de WTW-unit, de nieuw geplaatste (geïsoleerde) wanden en grotendeels nieuwe kozijnen met variërend HR+++-glas/HR++-glas en dubbel glas maken het geheel compleet. Dit heeft dan ook geresulteerd in een energielabel A.

De woonkamer is straatgericht, vanuit hier kijk je richting het groen en heeft mooie afmetingen om te variëren met de zithoek. De achterkant van de woning is in 2024 uitgebouwd waardoor er een nog royelere woonkeuken is ontstaan met openslaande deuren naar de tuin. De grafietkleur open keuken (2024) is op dit moment voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een Quooker, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, stoomoven en combioven. De afwerking van het keukenblad, de achterwand en eventueel de plek waar de losse koelkast staat kan nog geheel naar eigen smaak ingericht worden. Ideaal is de bijkeuken met doorloop naar de inpandige garage van 18 m² met elektra. In de hal het toilet (wandcloset) met fonteintje en de meterkast.

Op de 1e verdieping 3 riante slaapkamers met inbouwkasten en een luxe badkamer uit 2024 met ligbad, dubbel wastafelmeubel, inloofdouche met inbouwkransen en een regen-/handdouche. Comfortabel is de vloerverwarming en erg prettig is het separate toilet (wandcloset). Het balkon is straatgericht. De 2e verdieping is opgedeeld in een ruime overloop met wasmachine-/drogeraansluiting, veel bergruimte aan de schuine kanten en een 4e slaapkamer! De Remeha c.v.-ketel uit 2018 en de WTW-unit zijn netjes weggewerkt.

?

De buitenruimte is evenals de woning ruim opgezet en groen aangelegd. De achtertuin ligt op het noorden en heeft afmetingen van circa 19,00 meter x 10,00 meter. Daarbij is er nog een zijtuin. De uitbouw kan nog naar eigen smaak afgewerkt worden en in de achtertuin kan er nog vergunningsvrij gebouwd worden. De voortuin is groen aangelegd, maar is ook functioneel. Er kunnen meerdere auto's op eigen terrein geparkeerd worden en door de grote voortuin heb je een prettige ligging vanaf de straat.

Het bouwjaar van de woning is 1970 en het pand heeft een energielabel A. Zoals eerder gesteld is de gehele woning in 2024 compleet gemoderniseerd en verduurzaamd. Dan de cijfers: het woonoppervlak bedraagt 230 m² en het perceel meet een oppervlakte van 698 m². De gebouwgebonden buitenruimte is 32 m² en de inhoud van de woning 844 m³. De garage heeft een oppervlakte van 18 m².

De woning is gelegen in een groene woonwijk met scholen, winkels, sportaccommodaties, uitvalswegen en het station op korte afstand. Tegelijkertijd zijn de boulevard, de haven en de

strandjes van het Veluwemeer binnen enkele minuten per fiets te bereiken. Ook is de historische binnenstad van Harderwijk dichtbij.

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

INDELING

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

1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer, separaat 2e toilet, balkon.

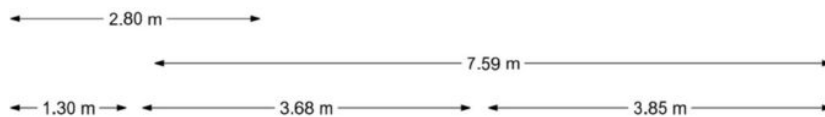
2e Verdieping: Overloop, 4e slaapkamer, bergruimte.

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.





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













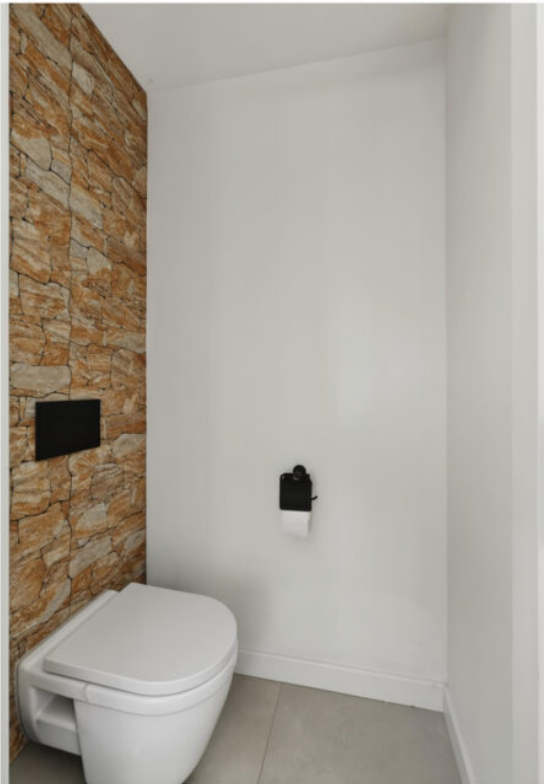






























Lijst van zaken behorend bij: Slingerbos 4 te Harderwijk

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	
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:					
- Kookplaat	X				
- Afzuigkap	X				
- Koelkast			X		
- Vriezer			X		
- Oven	X				
- Vaatwasser	X				
- Magnetron	X				
Inbouwverlichting (spotjes)	X				
Opbouwverlichting (losse lampen)			X		Eettafellamp
Inbouwkasten	X				
Legplanken				X	
Badkameraccessoires (spiegel, kranen, etc.)			X		
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, etc.)	X				
Sauna met toebehoren				X	
Nadere informatie					

Informatielijst behorende bij: Slingerbos 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.	- Er was een lekkage vanaf het balkon bij de garage. Het balkon is opnieuw gecoat, hiermee is de lekkage weg. Dit is echter geen permanente oplossing, advies is om het balkon met EPDM in te plakken, daarmee is het probleem permanent verholpen. - Er is geen elektra aanwezig op de zolderverdieping. De voedingen zijn wel aanwezig maar dienen nog getrokken te worden naar de verschillende lichtpunten/wandcontactdozen. - Het glas van de ramen van de aanbouw dienen nog afgekit te worden. - Alle nieuwe kozijnen en boeidelen aanbouw staan in de grondverf, deze dienen nog afgeschilderd te worden. - Er is een koude brug vanaf het balkon naar de aangrenzende slaapkamer, dit kan voor condens op de vloer zorgen. Oplossing is (waarschijnlijk) om de vloer van onderaf te isoleren met PIR platen. - Afhankelijk van welke temperatuur gewenst is op de verdieping dient extra verwarming bij geplaatst te worden. Dit kan met elektrische verwarming/airco's op de verdieping of een grotere convectorradiator in de hal op de begane grond te plaatsen.
1.2 Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	De woning is in 2024/2025 volledig gerenoveerd.
1.3 Met welke reparaties en/of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)?	Regulier onderhoud. De woning dient nog verder afgebouwd te worden.
1.4 Wat is het bouwjaar van de woning?	1970
1.5 Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?	2024, uitbouw.
1.6 Wat is de bouwaard van het woonhuis?	Vloeren: beton. Buitengevels: steen/houtskeletbouw (alleen de uitbouw). Dak: pannen/EPDM.
1.7 Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Stenen muren, bitumen dak.

1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?	Elektra
1.9	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot? → Kwaaitaal- of Mantavloeren	Niet bekend
1.10	Is de woning geïsoleerd?	Begane grondvloer: aanbouw geïsoleerd. Spouw: alle muren zijn voorzien van geïsoleerde voorzetwanden. Dak: nee. Dubbel glas: op de begane grond zijn alle nieuwe ramen voorzien van HR+++ glas, 2 bestaande ramen hebben nog dubbel glas. Op de 1 ^e verdieping is alles HR++ glas op 1 kamer na, daar zit HR+++ glas.
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energielabel: A Geldig tot: 19 mei 2036
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Nee
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?	1970
1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	1970
1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan?	Het buitenschilderwerk staat grotendeels in de grondverf, dit dient nog afgeschilderd te worden.
1.16	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	Ja, bij de voordeur.
1.17	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard aanwezig?	Er is een schoorsteenkanaal waarop een inbouwhaard is aangesloten.
1.18	Wanneer is het schoorsteenkanaal voor het laatst geveegd?	Niet van toepassing, kanaal is in 2024 nieuw aangelegd en nauwelijks gebruikt.

2. Technische installaties

2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Middels Cv-ketel. Vloerverwarming op de begane grond (exclusief bijkeuken) en badkamer.
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Remeha Tzerra Bouwjaar: 2018

2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Nee
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	Niet bekend, vervangende ketel uit 2018 is in 2024 geplaatst.
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Middels Cv-ketel en Quooker.
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?	Ja, er is een WTW unit. Afgezogen wordt in de toiletten, badkamer, keuken en woonkamer. Ingeblazen wordt in de slaapkamers, woonkamer en keuken.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	22 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? → Bedrading, leidingwerk, riolering, c.v., enz.	- Riolering is volledig nieuw aangelegd, inclusief (bereikbare) terugslagklep. - Elektra volledig opnieuw aangelegd. - Cv-leidingen volledig opnieuw aangelegd, vloerverwarming op de begane grond (exclusief bijkeuken) en badkamer. - Ventilatie is opnieuw aangelegd, vanwege het diameter van de kanalen kan de WTW niet op vol vermogen draaien, dit is in de praktijk ook niet nodig.

3. Keuken / badkamer		
3.1	Wanneer is de keuken geplaatst?	2024
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2024
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	2024
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 6619 Perceeloppervlakte 698 m ²
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Beplanting is in eigendom, schutting is van de achterburen.
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee
4.5	Wat is de ligging van de achtertuin?	Op het noorden
4.6	Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?	Circa 10,00 meter x circa 19,00 meter. Zijstrook van 6,00 meter x circa 11,00 meter.

5. Milieu		
5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast? Zo ja, waar?	Ja, oude schoorsteenpijp. Deze is niet meer in gebruik en ingemetseld in stenen muren. De asbestclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst ter bescherming van de verkoper(s).
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	Ben u bekend met eventuele vervuiling van uw onroerende zaak (grond of grondwater) of omgeving?	Nee

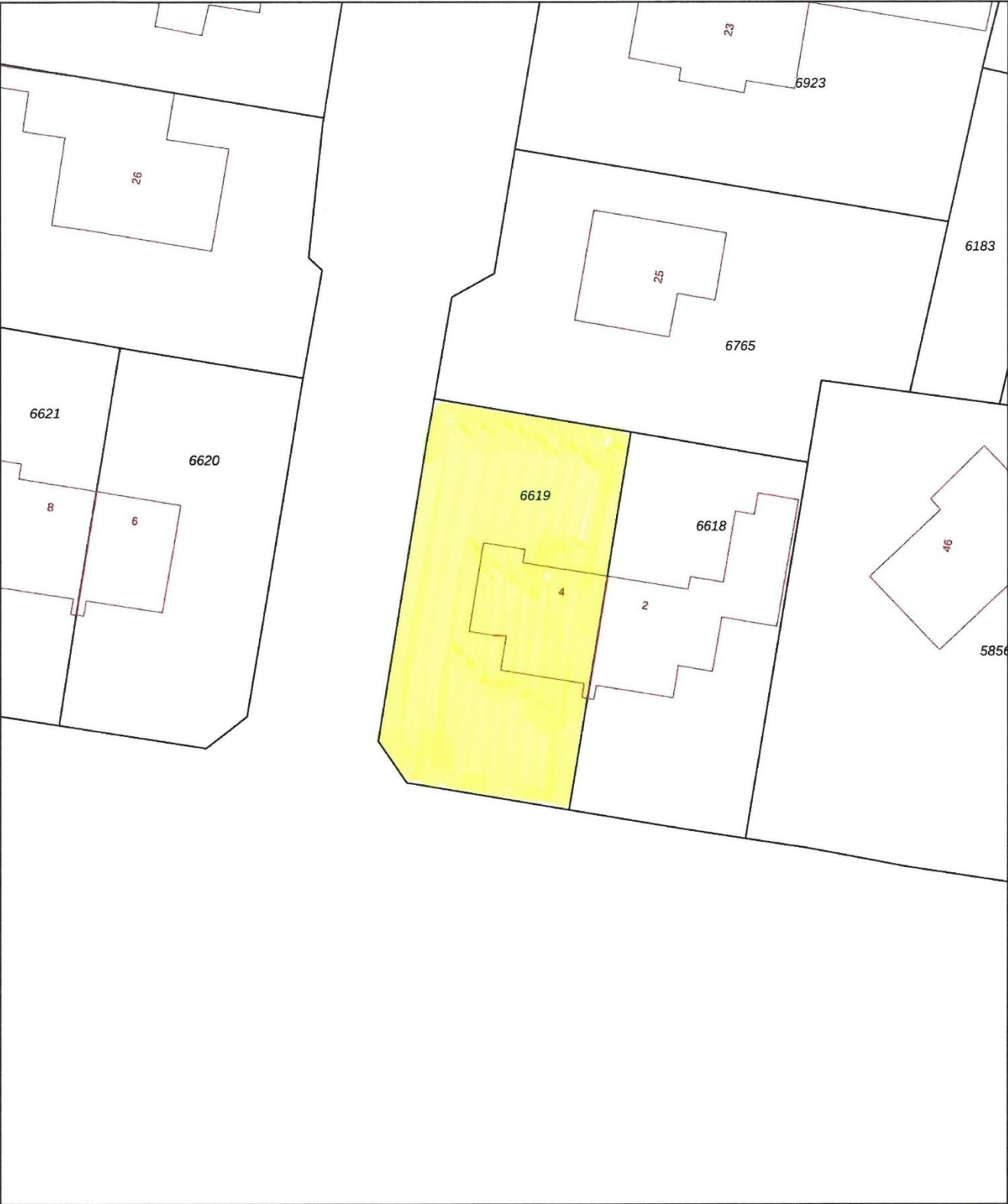
6. Omgeving		
6.1	Hoe is de gezinssamenstelling van de buren?	Gezin met 2 volwassen kinderen
6.2	Hebben uw directe buren, voor zover u bekend, (ver-)bouwplannen?	Nee
6.3	Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving? → Stankoverlast, geluidsoverlast, etc.	Nee

6.4	Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend welke voor koper wetenswaardig zijn?	De geluidswal wordt mogelijk vervangen, zodoende (nog) minder geluidsoverlast.
6.5	Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving?	Op eigen terrein en eventueel 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? → 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?	€ 718.000,-
8.2	Wat is de waardepeildatum?	1 januari 2025
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 656,97
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 191,- per maand.

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, het is een vorstvrije kraan met warm wateraansluiting.
9.5	Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	<u>Ouderdomsclausule</u> Het object is gebouwd in 1970 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. <u>Asbestclausule</u> De 'asbestclausule' wordt opgenomen in de koopovereenkomst ter bescherming van verkoper(s).



0 5 10 15 20 25m

12345 Deze kaart is noordgericht

25 Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Harderwijk

Sectie D

Perceel 6619

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 mei 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.