



Betje Wolfflaan 5 te Harderwijk

Vraagprijs € 685.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Betje Wolfflaan 5 te Harderwijk

Vraagprijs € 685.000,- k.k.

Aangeboden wordt een luxe 2-onder-1-kapwoning met volledig ingericht bijgebouw, onder architectuur gerealiseerde veranda, 4 slaapkamers, 15 zonnepanelen en een energielabel A!

Deze gezinswoning heeft alles wat je zoekt. Een charmante uitstraling, hoogwaardige isolatie, een volledig afgewerkt bijgebouw, mooie oppervlaktes en een luxe afwerking! De woning is gerealiseerd in 2007, dus voorzien van hoogwaardige isolatie. Dit gecombineerd met de 15 zonnepanelen heeft de woning nagenoeg 0 op de meter en heeft het een energielabel A. Ook ligt het wooncomfort erg hoog in de woning door bijvoorbeeld de vloerverwarming op de begane grond die optimaal tot zijn recht komt door de plavuizen. De woning is in 2013 aan de achterkant uitgebouwd waardoor er een nog grotere woonkamer is ontstaan. Door de grote raampartijen en openslaande deuren komt er veel natuurlijk daglicht binnen. De ruimte heeft uitstekende afmetingen waardoor er zowel een ruim eetgedeelte als zitgedeelte is. Sfeervol is de gashaard in het hart van de woonkamer.

De half open keuken (2019) heeft een warme kleurstelling, is straatgericht en voorzien van allerhande luxe inbouwapparatuur. Waaronder een koel-/vriescombinatie, vaatwasser, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigkap, stoomoven, veel bergruimte en een speels zitgedeelte. In de hal bevinden zich het garderobegedeelte, de meterkast en het toilet (wandcloset) uit 2023 met fonteintje. Ideaal is de provisieruimte onder de trap.

De 1e verdieping beschikt over 3 ruime slaapkamers, waarvan 2 uitgerust met een airco die kan koelen en verwarmen. De riante en luxe badkamer is in 2023 geplaatst. Deze is compleet en uitgerust met vrijstaand ligbad, robuust dubbel wastafelmeubel, riante inloopdouche, toilet, vloerverwarming en luxe details zoals de inbouwkransen en spotjes. De 2e verdieping heeft een open ruimte met het technische gedeelte, de wasmachine-/drogeraansluiting en een 4e slaapkamer. Aan de schuine kanten veel bergruimte. De vliering is bereikbaar middels een trap en is ideaal voor de kerstspullen of koffers.

Het bijgebouw is uniek. In 2024 is de voormalige garage uitgebouwd en omgetoverd tot een riante recreatieruimte die volledig is geïsoleerd, beschikt over een dubbele schuifpui, airco, water/afvoer, elektra en een geïntegreerde beamer. Hier kunnen gezellige avonden worden beleefd, maar kan ook als kantoor aan huis of praktijkruimte dienen. Is het lekker weer? Dan wijk je uit naar de onder architectuur gerealiseerde veranda met een eigentijdse afwerking, spotjes en ruim zitgedeelte. Ideaal is aansluitend het (buiten) toilet dat hier is geplaatst en een verstopte bergruimte voor bijvoorbeeld tuingereedschap of tuinmeubels. Erg slim is dat de garage is opgedeeld in 2 delen zodat je wel je fiets direct aan de voorkant kwijt kan via de dubbele deuren van de garage. Natuurlijk zijn deze ruimtes vrij in te richten en kan dit alles op diverse manieren gebruikt worden! De voortuin is functioneel ingericht met de mogelijkheid om 2 auto's naast elkaar neer te zetten en een elektrische laadpaal.

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

uitvalswegen dichtbij. Een mooi pluspunt is dat de woning gelegen is aan een rustige straat met alleen bestemmingsverkeer.

De woning is altijd goed onderhouden. In 2022 is het pand zowel inwendig als uitwendig geschilderd. Het woonoppervlak bedraagt 150 m² en het perceel meet een oppervlakte van 257 m². De recreatieruimte heeft een oppervlakte van 28 m² en de veranda 14 m². Verder zijn er nog 2 aparte berguimtes van totaal 14 m². Het geheel heeft een inhoud van 666 m².

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

INDELING

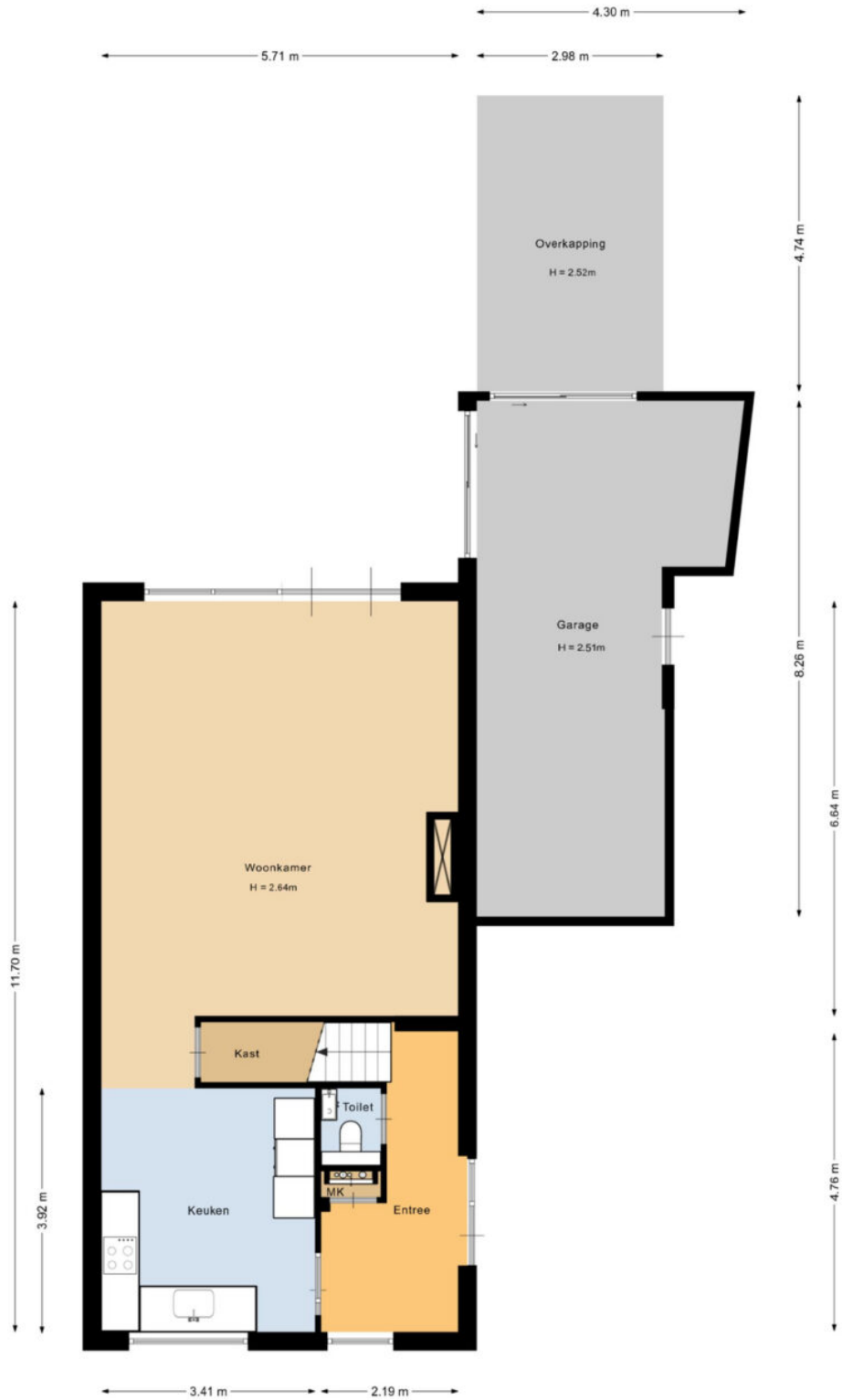
Begane grond: Entree, meterkast, toilet, keuken, provisieruimte, woonkamer, bijgebouw (recreatieruimte), veranda, 2e toilet (buiten), 2 bergingen.

1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer.

2e Verdieping: Overloop (open ruimte) met technische gedeelte, wasmachine-/drogeraansluiting, berguimte, 4e slaapkamer.

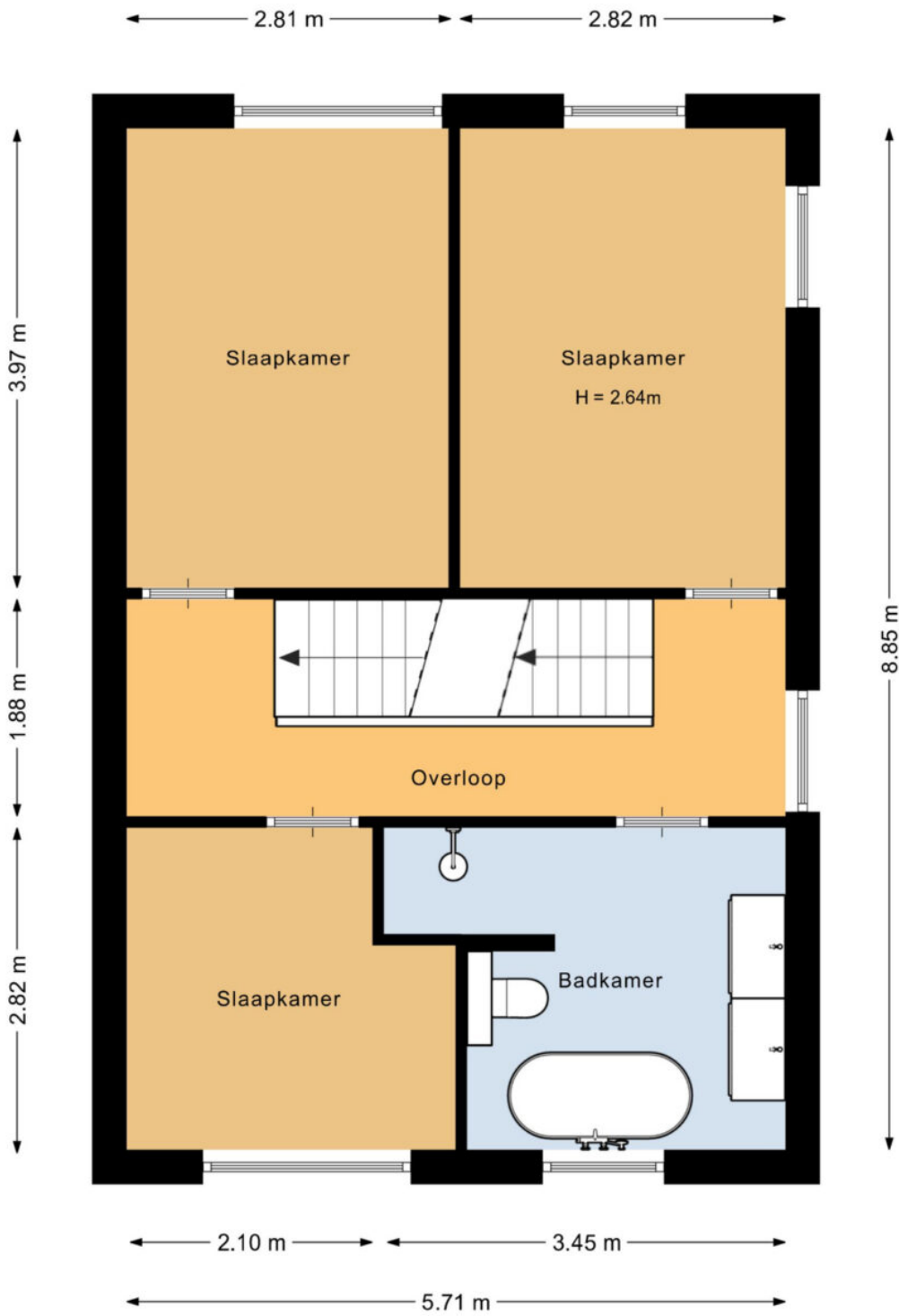
Vliering: Bergzolder.

Aanvaarding: in overleg.



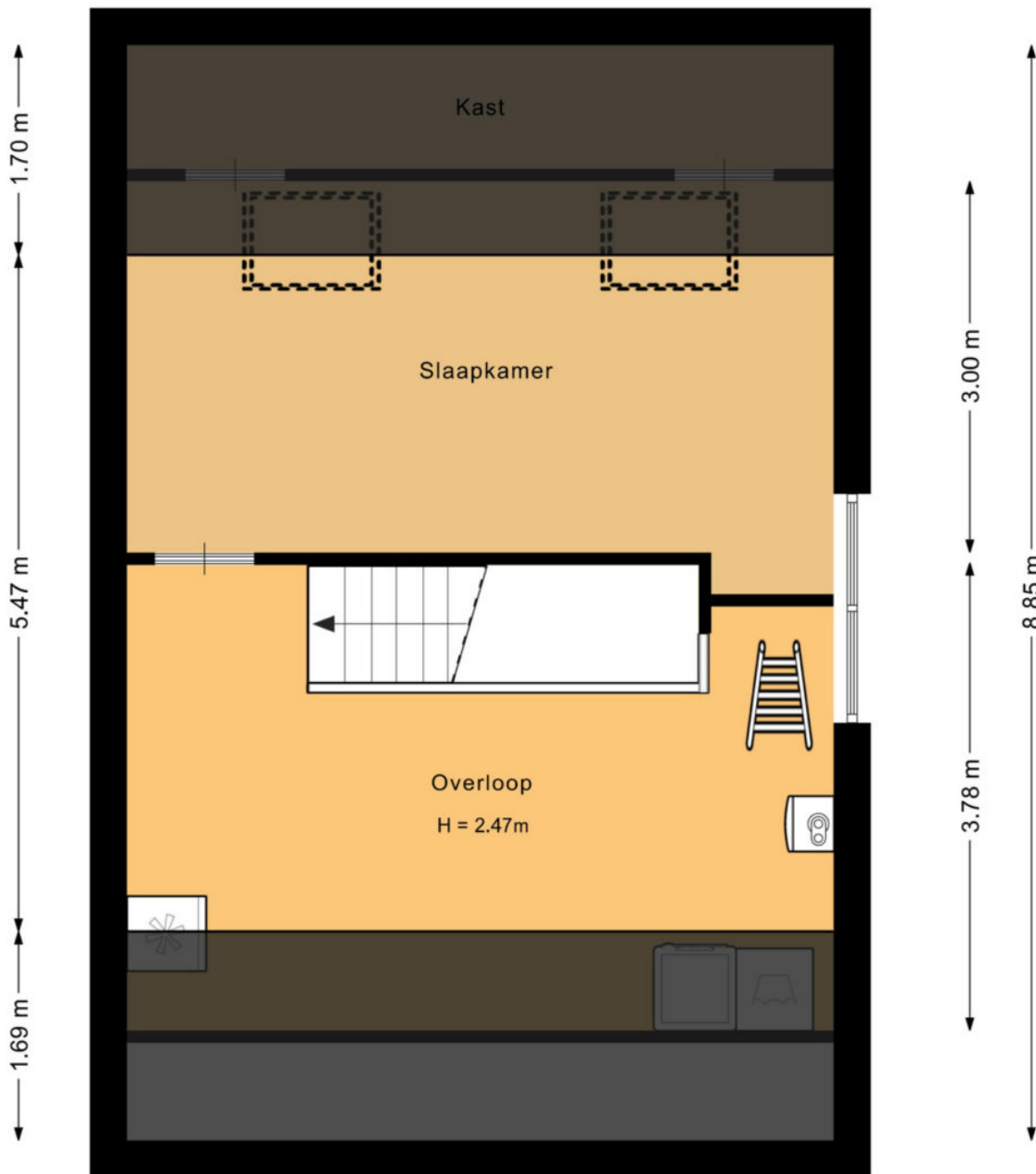
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





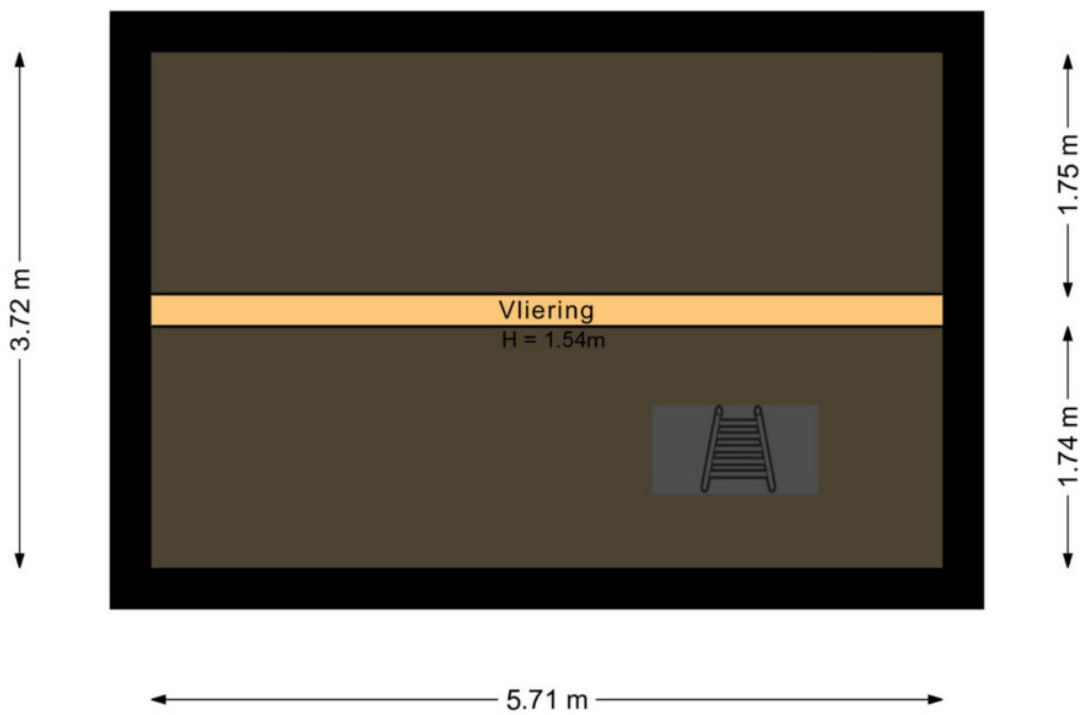
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





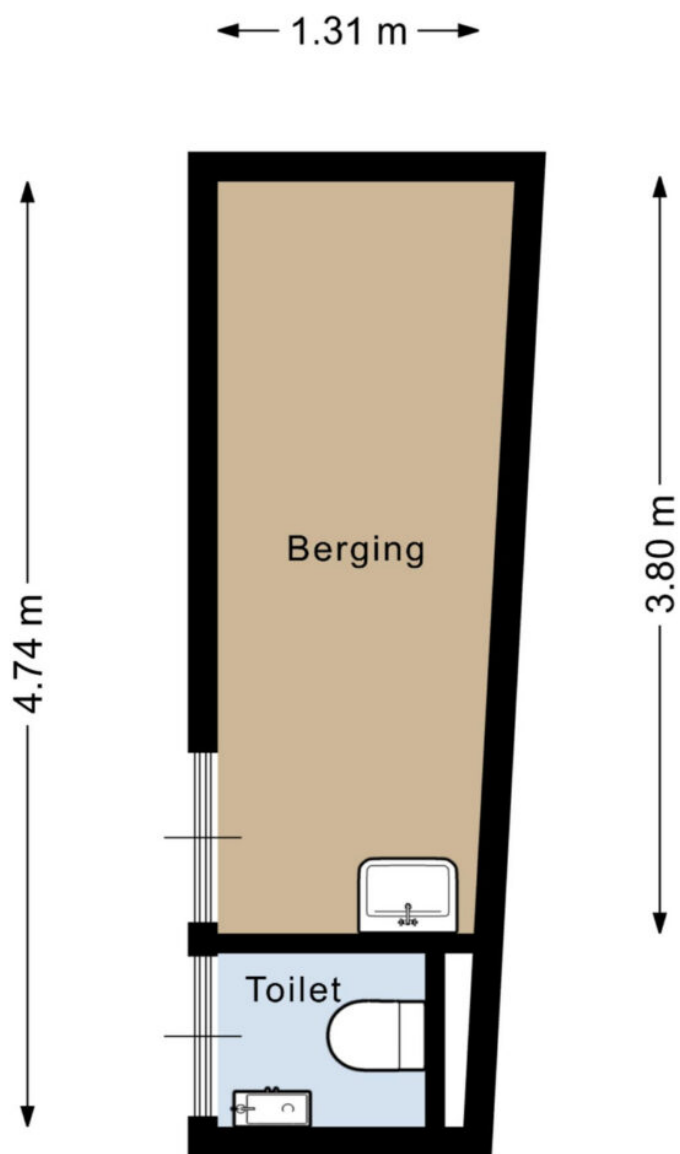
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
 Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





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

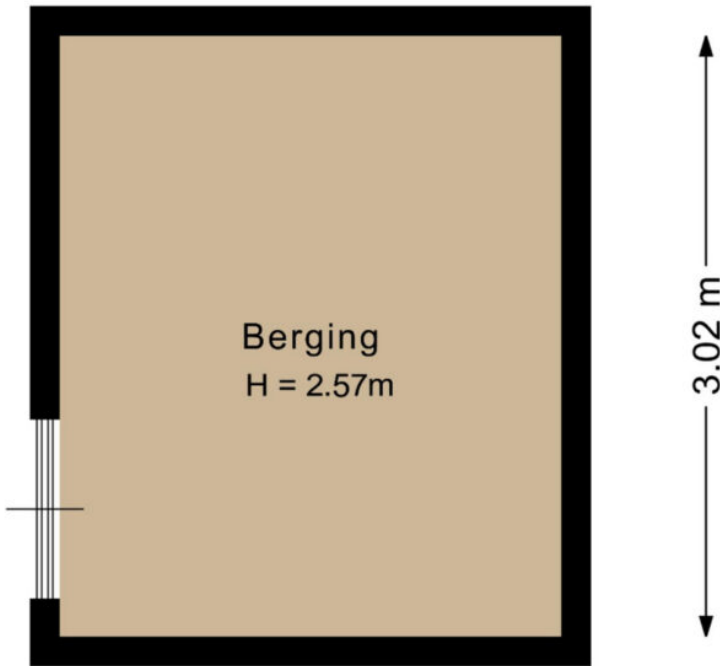




Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



← 2.52 m →



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





























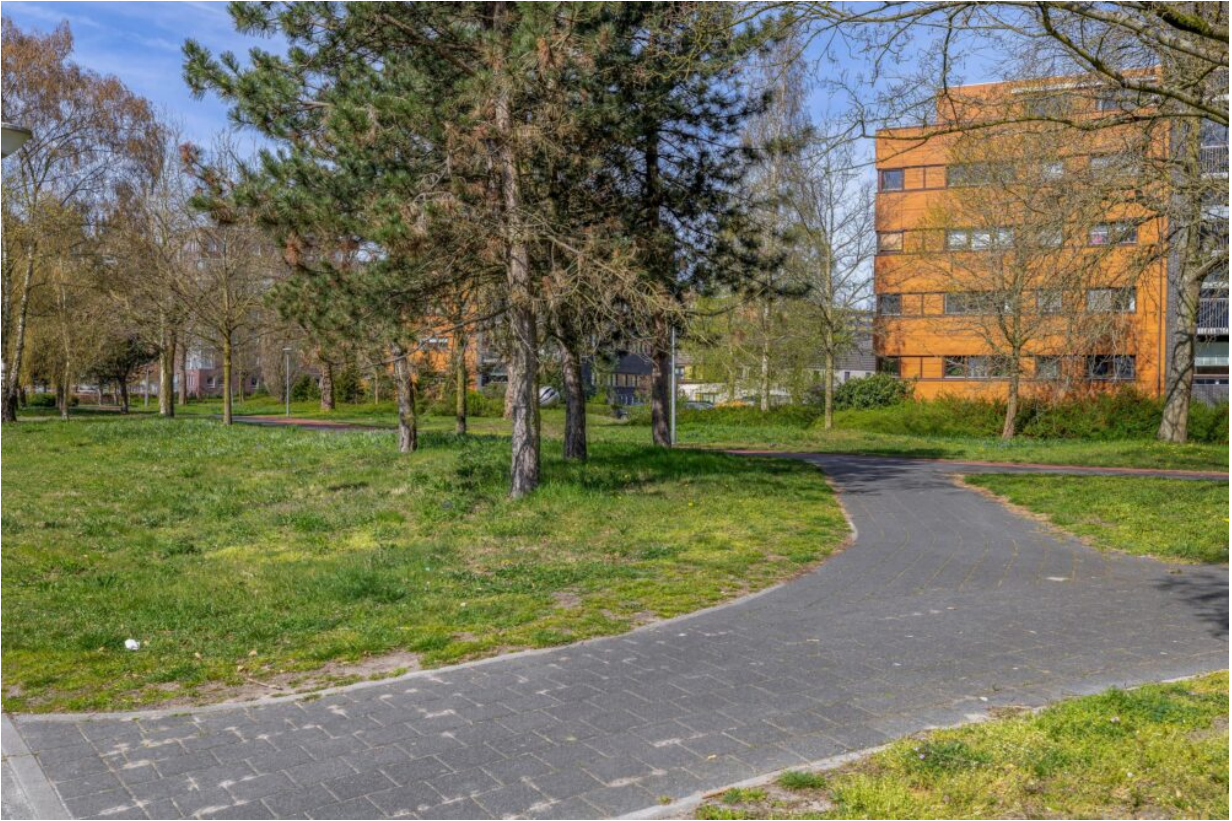












Lijst van zaken behorend bij: Betje Wolfflaan 5 te Harderwijk

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Tuinaanleg / bestrating / beplanting	X				
Buitenverlichting	X				Exclusief hanglamp in overkapping
Berging / los tuinhuisje	X				
Vlaggenmasthouder				X	
Voet droogmolen				X	
Antenne / schotel				X	
Brievenbus	X				
(Voordeur)bel		X			Videodeurbel gaat mee. Wij plaatsen een normale bel terug
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				15 panelen inclusief omvormer
C.V.-ketel met toebehoren	X				
(Klok)thermostaat	X				
<p>Nadere informatie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kasten en verlichting op zolderverdieping blijven achter. - Oprolautomat tuinslang gaat mee. - Tuinmeubilair gaat mee. - Apparatuur/verlichting in uitbouw garage gaan mee. Beamerschermblijft achter (zit vast in plafond). - Camera's en videodeurbel gaan mee. - Elektrisch slot ingang steeg gaat mee. - Kapstok in hal gaat mee. - Verlichting en meubels in badkamer en van toilet beneden blijven achter. - Laadpaal elektrische auto ter overname. - 2 heaters in de overkapping gaan mee. 					

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				Spotjes boven aanrecht en lamp boven bar gaan mee.
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)					Spotjes boven aanrecht en lamp boven bar gaan mee.
Inbouwkasten	X				
Legplanken	X				
Badkameraccessoires (spiegel, kranen, etc.)	X				Speaker in badkamer gaat mee.
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, etc.)	X				
Sauna met toebehoren				X	
Nadere informatie					

Informatielijst behorende bij: Betje Wolfflaan 5 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.	Geen gebreken bekend
1.2	Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	Niet van toepassing
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?	2007
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?	2013, uitbouw woonkamer. 2024, uitbouw garage.
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis?	Vloeren: beton. Buitengevels: steen. Dak: pannen.
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Uitbouw woonkamer: beton/steen. Uitbouw garage: beton/houtskelet. Veranda: houtskelet met bitumen dak.
1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?	Uitbouw garage: volledig geïsoleerd, airco, elektra, koud water aan- en afvoer, internet. Veranda: toilet, afvoer, water, 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. Spouw: ja. Dak: ja. Dubbel glas: ja, HR++.
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energielabel: A. Geldig tot: 28 augustus 2028
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Nee
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?	2013: uitbouw woonkamer. 2024: uitbouw garage.

1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	2007
1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	2022: binnen- en buitenzijde woning uitgevoerd door een professional. 2024: uitbouw garage.
1.16	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	Ja, bij voordeur.
1.17	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard aanwezig?	Gashaard aanwezig
1.18	Wanneer is het schoorsteenkanaal voor het laatst geveegd?	Niet van toepassing

2. Technische installaties

2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Middels Cv-ketel en airco. Vloerverwarming op de begane grond en badkamer.
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Intergas Bouwjaar: 2007
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Ja, wordt beëindigd bij overdracht.
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	- Interval onderhoud is 24 maanden. Laatste onderhoud oktober 2024. - Er wordt nog onderhoud uitgevoerd voor overdracht.
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Middels Cv-ketel.
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?	Ja, door de hele woning. Behalve in de uitbouw van de garage.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	19 groepen, waaronder een kookgroep en groep voor de zonnepanelen.
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.	Niet van toepassing
------	--	---------------------

3. Keuken / badkamer		
3.1	Wanneer is de keuken geplaatst?	2019
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2019
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	2023
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 10593 Perceeloppervlakte 257 m ²
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Links en rechts eigendom. Achterzijde gezamenlijk met achterburen.
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee
4.5	Wat is de ligging van de achtertuin?	Op het oosten
4.6	Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?	Circa 10,50 meter breed. Circa 9,00 meter diep.

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	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 bureu?	- Een stel zonder kinderen. - Een gezin met volwassen kinderen.
6.2	Hebben uw directe bureu, 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, 2 x op eigen terrein en openbaar parkeren in de straat.
6.6	Is er een parkeervergunning vereist?	Nee

7. Kwalitatieve zaken		
7.1	Rusten er, voor zover u bekend, op uw onroerende zaak bijzondere erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of rechten, kettingbedingen, mandeligheden, anti-speculatiebedingen of andere bijzondere bepalingen (zoals voorkeursrechten)? Zo ja, welke?	Het eigendomsbewijs is inzichtelijk. Erfdiensbaarheid van voetpad (steeg langs de woning).
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?	€ 587.000,-
8.2	Wat is de waardepeildatum?	1 januari 2025
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 537,11
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 26,- per maand. Krijgen jaarlijks geld terug. Het advies van de energieleverancier ligt dan ook lager.

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, aan de achtergevel. Aftappen kan via het kruipluik bij de voordeur.
9.5	Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	Nee



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Harderwijk</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 10593</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 april 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.