



Kievitmeen 99 te Harderwijk

Vraagprijs € 439.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Kievitmeen 99 te Harderwijk

Vraagprijs € 439.000,- k.k.

Aangeboden wordt een tussenwoning met 4 slaapkamers, een stenen berging, gezellige veranda én de ligging in een kindvriendelijke wijk met het water op loopafstand!

Deze woning beschikt over mooie oppervlaktes, een goede ligging en een uitstekende basis. Het pand heeft een energielabel C, is grotendeels geïsoleerd en is gelegen aan een rustig straatje met bestemmingsverkeer.

De ruime woonkamer “en-suite” is straatgericht. Sfeervol is de gashaard, de houten vloer en de schuifdeuren tussen de woonkamer en woonkeuken. De robuuste keuken is voorzien van een granieten aanrechtblad en allerhande inbouwapparatuur. Via de openslaande deuren en de grote raampartijen komt er veel natuurlijk licht binnen. Verder is de begane grond voorzien van strakke wanden en plafonds.

Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers (waarvan 2 met airco) en een ruime badkamer gesitueerd. De badkamer is voorzien van een dubbel wastafelmeubel, douchehoek en ligbad. De 4e slaapkamer (met airco) bevindt zich op de 2e verdieping en betreft een open zolder uitgerust met 2 dakramen. Weggewerkt is de stookruimte met Nefit c.v.-ketel uit 2020 en aan de schuine kanten zit veel bergruimte. Ook bevindt zich op deze verdieping de wasmachine-/drogeraansluiting.

De achtertuin heeft een gunstige zonligging op het westen en heeft oppervlaktes van circa 9,00 meter x 5,00 meter. Ideaal is de aangebouwde stenen berging (5 m²) met elektra en gezellig is de veranda achter op het perceel waar heerlijke zomeravonden kunnen worden beleefd. Aan de voorkant van de woning zit direct een parkeerhaven voor de auto.

Het bouwjaar van de woning is 1980 en in 2023/2024 is het buitenschilderwerk uitgevoerd. De woning heeft een inhoud van 415 m³ en meet een woonoppervlak van 111 m². De externe bergruimte bedraagt 5 m² en het totale perceeloppervlak is 137 m².

De locatie van de woning is perfect! Nabij het water, in de straat alleen bestemmingsverkeer en op fietsafstand van de gezellige binnenstad van Harderwijk. Ook zijn uitvalswegen, winkelvoorzieningen, scholen en sportaccommodaties snel te bereiken.

Kom je ook kijken bij deze gezinswoning dichtbij het water? Eén van onze makelaars leidt je graag rond!

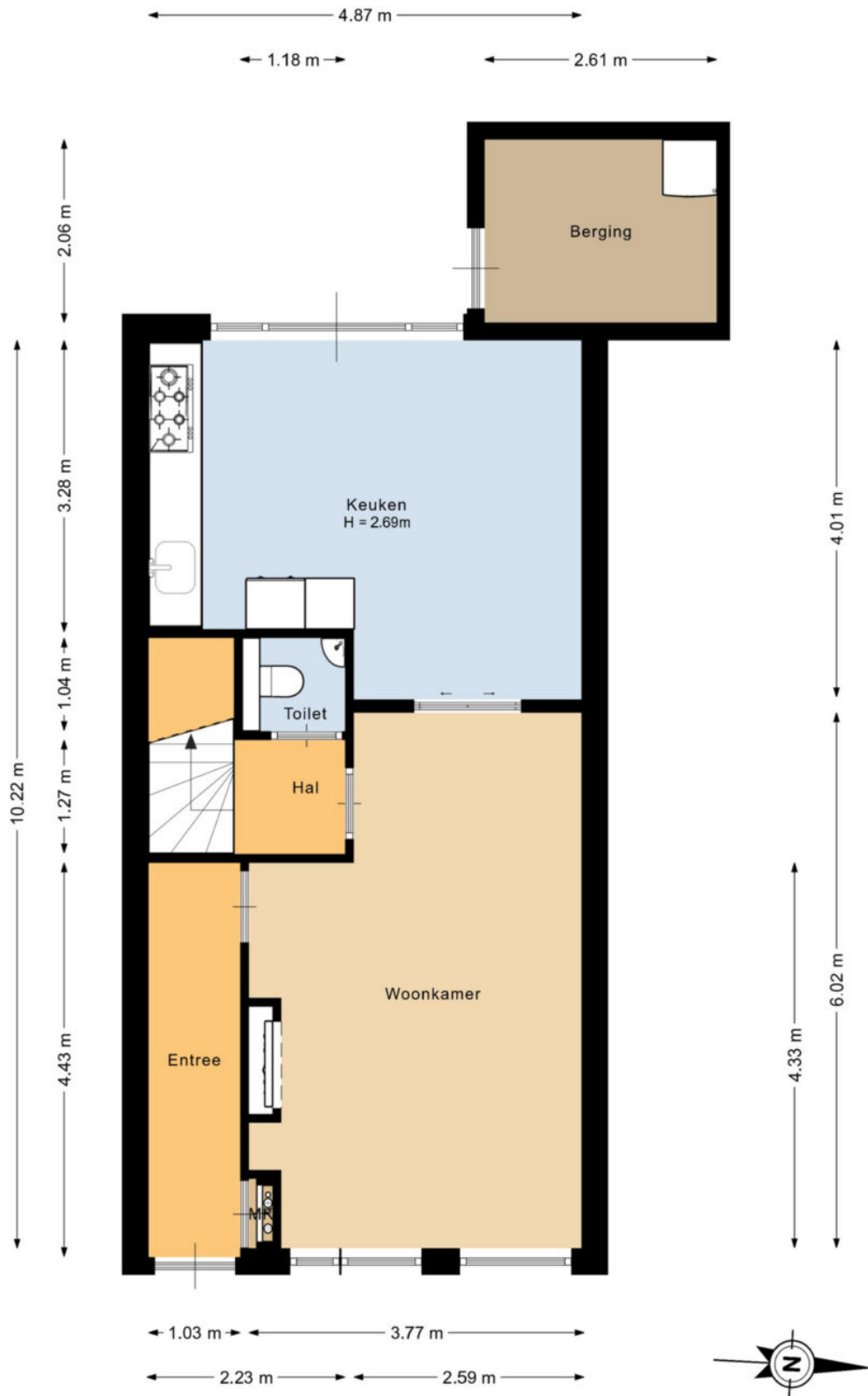
INDELING

Begane grond: Hal, meterkast, woonkamer “en-suite”, woonkeuken, tochtportaal, toilet.

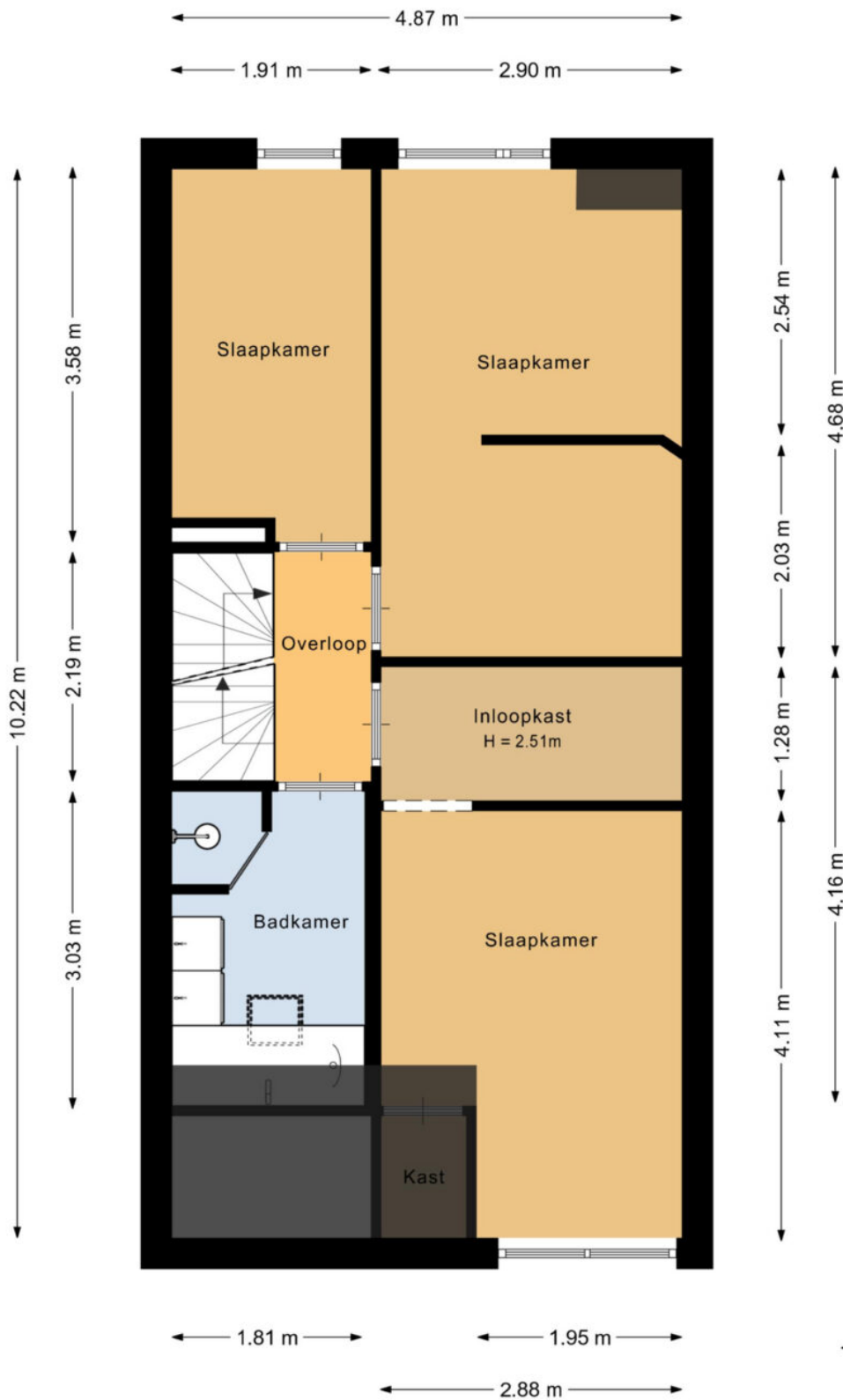
1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer.

2e Verdieping: Open ruimte (4e slaapkamer), stookruimte, bergruimte.

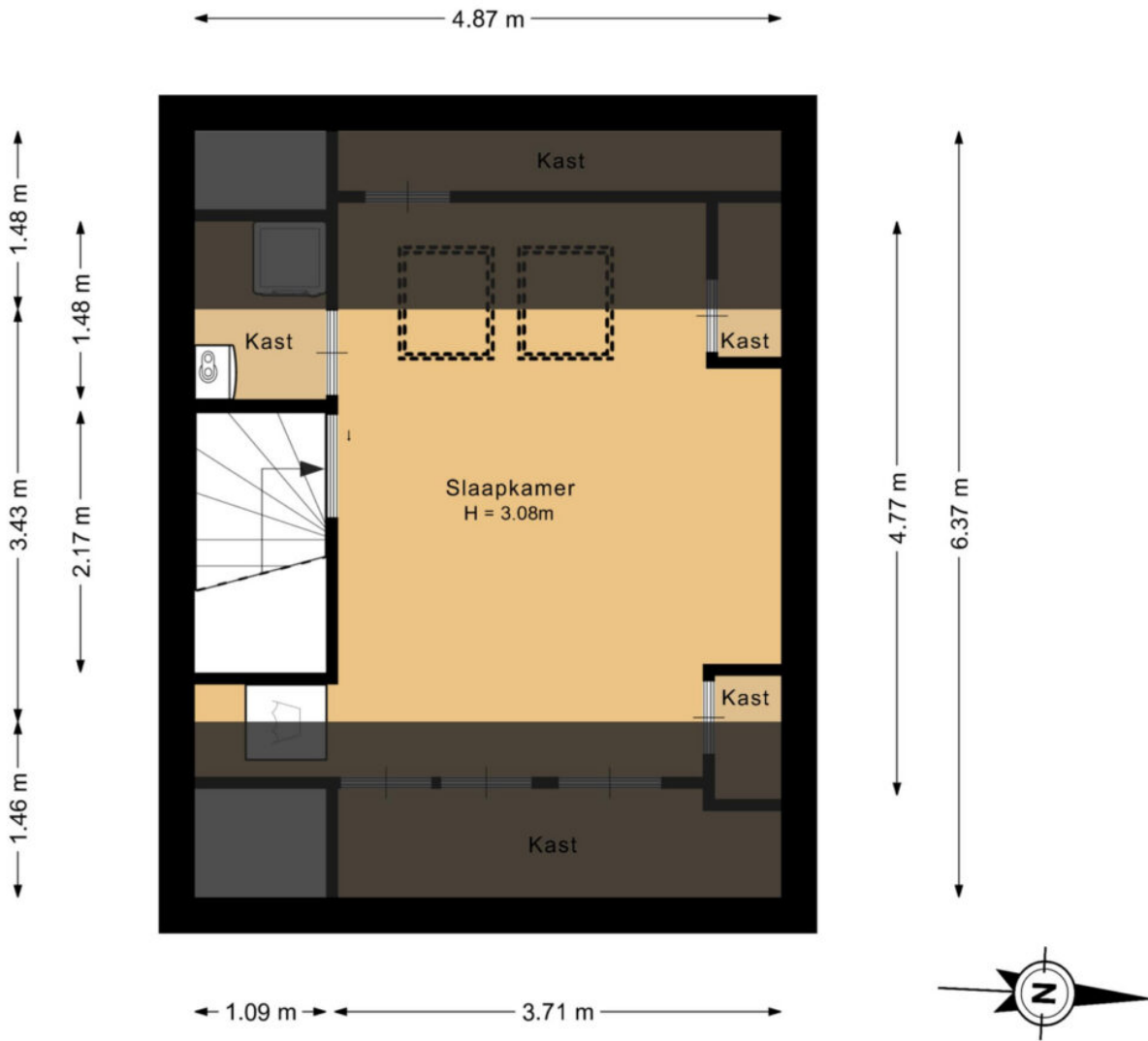
Aanvaarding: in overleg.



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.

← 3.56 m →

↑ 3.00 m ↓



Overkapping



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.



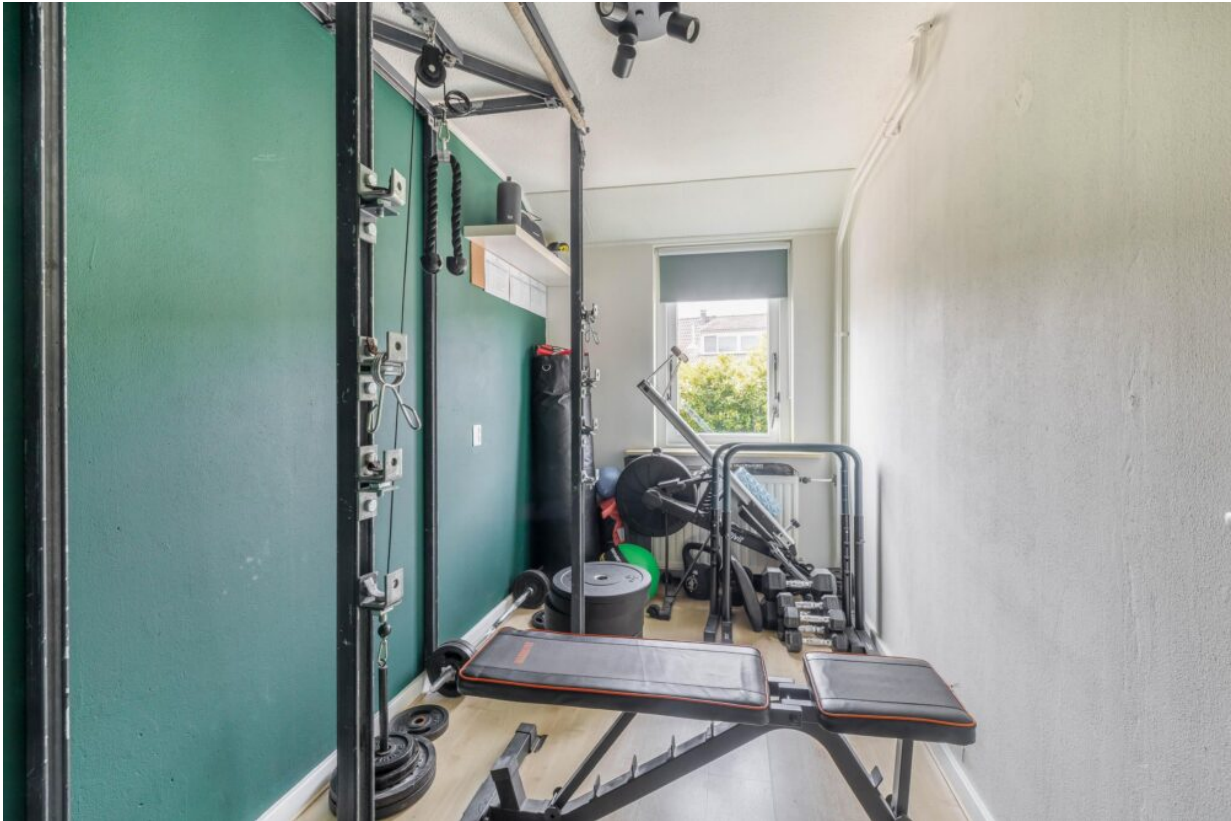






























Lijst van zaken behorend bij: Kievitmeen 99 te Harderwijk

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				
Rol gordijnen	X				
Horren / hordeuren				X	
Vloerbedekking				X	
Parketvloer / laminaatvloer / plavuizen	X				
Airco	X				3 airco's.
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
Gashaard	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: Kievitmeen 99 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. - Voegwerk dient nagelopen te worden o.a. van de berging.
1.2	Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	2022, toilet vernieuwd op de begane grond.
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?	1980.
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?	Niet van toepassing.
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 berging met een pannen dak en bergzolder. Houten veranda met bitumineuze dakbedekking.
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	Nee.
1.10	Is de woning geïsoleerd?	Begane grondvloer: - Spouw: ja Dak: ja Dubbel glas: grotendeels dubbelglas. 1 ^e verdieping een klein deel enkel glas.
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energielabel: C Geldig tot: 21-08-2030
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Nee, niet bekend.

1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?	2022, platte dak veranda.
1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	Onbekend.
1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	In 2023/2024 verricht.
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?	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 c.v.-ketel. - De airco's kunnen koelen en verwarmen.
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Nefit (HR) Bouwjaar: 2020
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?	Natuurlijke ventilatie in de badkamer en toilet.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	7 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.

3.11	Zijn er gebreken of bijzonderheden te melden over de technische installaties? → Bedrading, leidingwerk, riolering, c.v., enz.	Nee, niet bekend.
------	--	-------------------

3. Keuken / badkamer		
3.1	Wanneer is de keuken geplaatst?	2004
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2004, koelkast. - Overige apparatuur onbekend.
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	Onbekend. - 2022, toilet vernieuwd op de begane grond.
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 F, nummer 709 Perceeloppervlakte 137 m ²
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja.
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Gezamenlijk, voortuin links is eigendom. Achterkant perceelsgrens is eigendom.
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee.
4.5	Wat is de ligging van de achtertuin?	Op het westen.
4.6	Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?	Circa 5,00 meter breed. Circa 9,00 meter diep.

5. Milieu		
5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast? Zo ja, waar?	Nee, niet bekend. De "asbest-mogelijk clause" wordt opgenomen in de koopovereenkomst ter bescherming van de verkoper(s) gezien het bouwjaar van de woning (1980).

5.2	Zit er nog een olietank in de grond of is er in het verleden een olietank verwijderd of buiten gebruik gesteld? Zo ja, is hier een certificaat van (K.I.W.A.)?	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 burens?	<ul style="list-style-type: none"> - Echtpaar met 2 kinderen. - Echtpaar met 1 kind.
6.2	Hebben uw directe burens, 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?	Openbaar parkeren.
6.6	Is er een parkeervergunning vereist? Zo ja, wat zijn hier de kosten van?	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?	<p>Het eigendomsbewijs is inzichtelijk.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erfdienstbaarheid van voetpad (steeg achter).
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?	€ 440.000,-
8.2	Wat is de waardepeildatum?	01-01-2025
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 402,60
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	€ 150,- aan voorschot per maand. - Betaal uiteindelijk € 75,- 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, aan de voor-/achtergevel en de tuin.

9.5 Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?

Ouderdomsclausule


Het object is gebouwd in 1980 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.

Asbest mogelijk-clausule

De 'asbest mogelijk-clausule' wordt opgenomen in de koopovereenkomst ter bescherming van verkoper(s). Dit gezien het bouwjaar van de woning. Echter is de verkoper dit nooit tegen gekomen.



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Harderwijk Sectie F Perceel 709</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>	
--	---	---

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.