



Wouterskampen 29 te Hierden

Vraagprijs € 675.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Wouterskampen 29 te Hierden

Vraagprijs € 675.000,- k.k.

Aangeboden wordt een vrijstaande woning van 177 m² met 7 (slaap)kamers, diverse bergingen en een omgebouwde garage (naar kantoor). Dit alles is gelegen op een riant perceel van maar liefst 525 m² met een gunstige zonligging in het mooie Hierden!

Met een woonoppervlak van 177 m², een overige inpandige ruimte van 23 m² en een externe bergruimte van maar liefst 50 m² biedt deze woning volop ruimte. Het geheel wordt compleet gemaakt door een perceel van 525 m² en een gebouwgebonden buitenruimte van 32 m², waardoor zowel binnen als buiten aan ruimte geen gebrek is.

De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over een energielabel D. De woonkamer is straatgericht en beschikt over goede afmetingen, een airco, veel lichtinval en een houtkachel. Aansluitend de keuken, die deels voorzien is van inbouwapparatuur en een handige bergkast. Ideaal is de bijkeuken met wasmachine-/drogeraansluiting, bergruimte en de Nefit Smartline c.v.-ketel. Via de gang loop je door richting het kantoor (voormalige garage) of 1 van de 2 slaapkamers waarvan 1 met badkamer-en-suite voorzien van wastafel, douche en toilet (2020). In de hal de trap naar de 1e verdieping en een toilet.

Op de 1e verdieping is het ook ruimte troef met 3 goede slaapkamers waarvan 1 met bergkast en de badkamer-en-suite voorzien van douche, toilet en wastafel. De 2e badkamer is bereikbaar via de overloop en uitgerust met ligbad en wastafel. De 2e verdieping is uitgerust met 2 slaapkamers en veel bergruimte aan de schuine kanten.

De achtertuin heeft een gunstige zonligging op het zuiden en uitstekende afmetingen van circa 12,50 meter x 22,50 meter. Hier is aan bergruimte geen gebrek met diverse bergingen en een overkapping. Meer tuin creëren? Dit kan natuurlijk door diverse bergingen weg te halen en als tuin aan de leggen! De voortuin is functioneel ingericht met een oprit en fraai aangelegd.

De weilanden, het Hierdense strandje en de bossen zijn vlakbij en ook de aantrekkelijke stad Harderwijk is snel bereikbaar. Uitvalswegen zoals de A28 zijn in de nabijheid.

Al met al een vrijstaande woning met ontzettend veel ruimte en mogelijkheden. Grijp nu je kans!

INDELING

Begane grond: Hal, toilet, woonkamer, bergkast, keuken, bijkeuken, gang, 2 slaapkamers, badkamer, kantoor (voormalige garage), overkapping.

1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, 2 badkamers, berging.

2e Verdieping: Overloop, 2 slaapkamers, bergruimte.

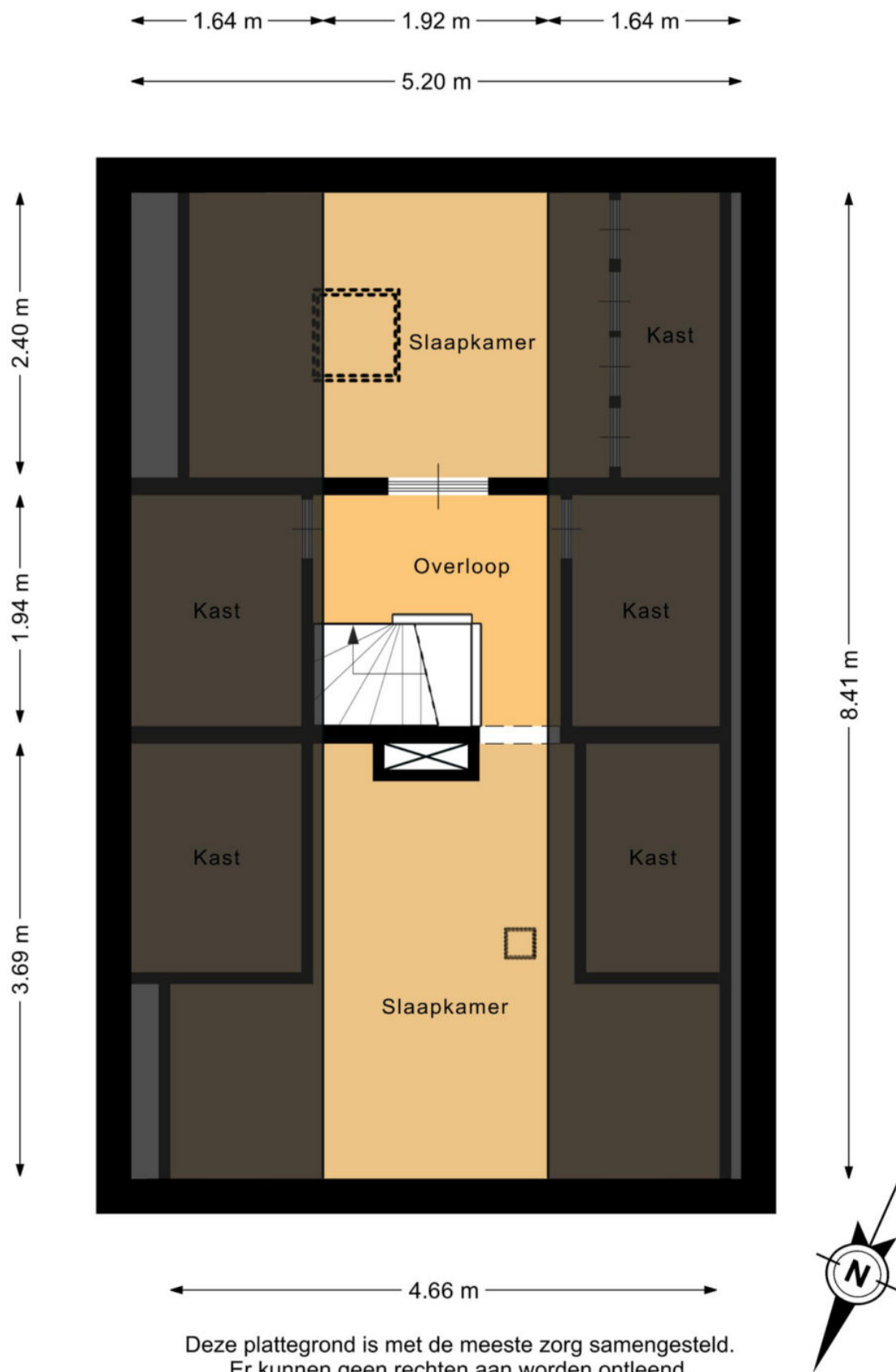
Aanvaarding: in overleg.

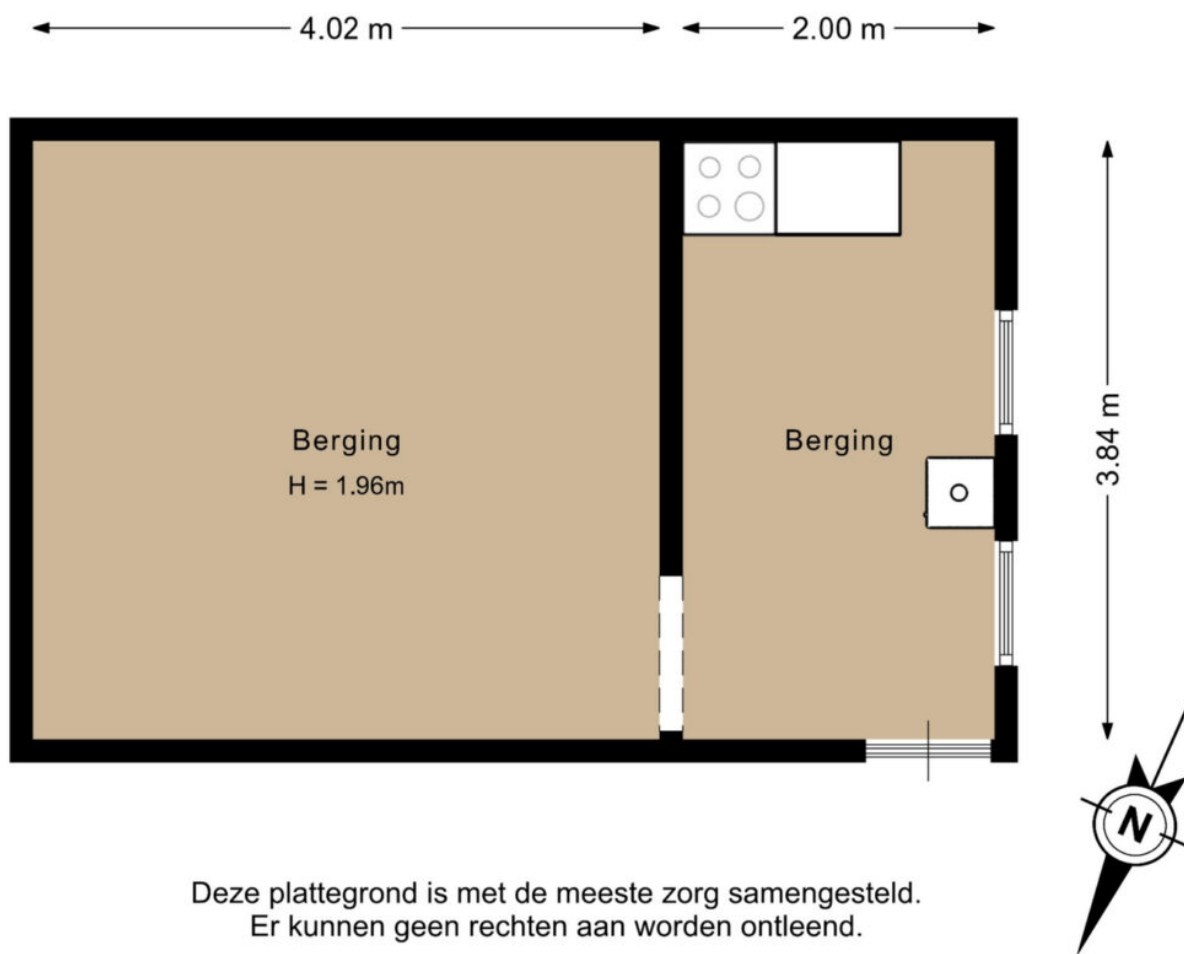


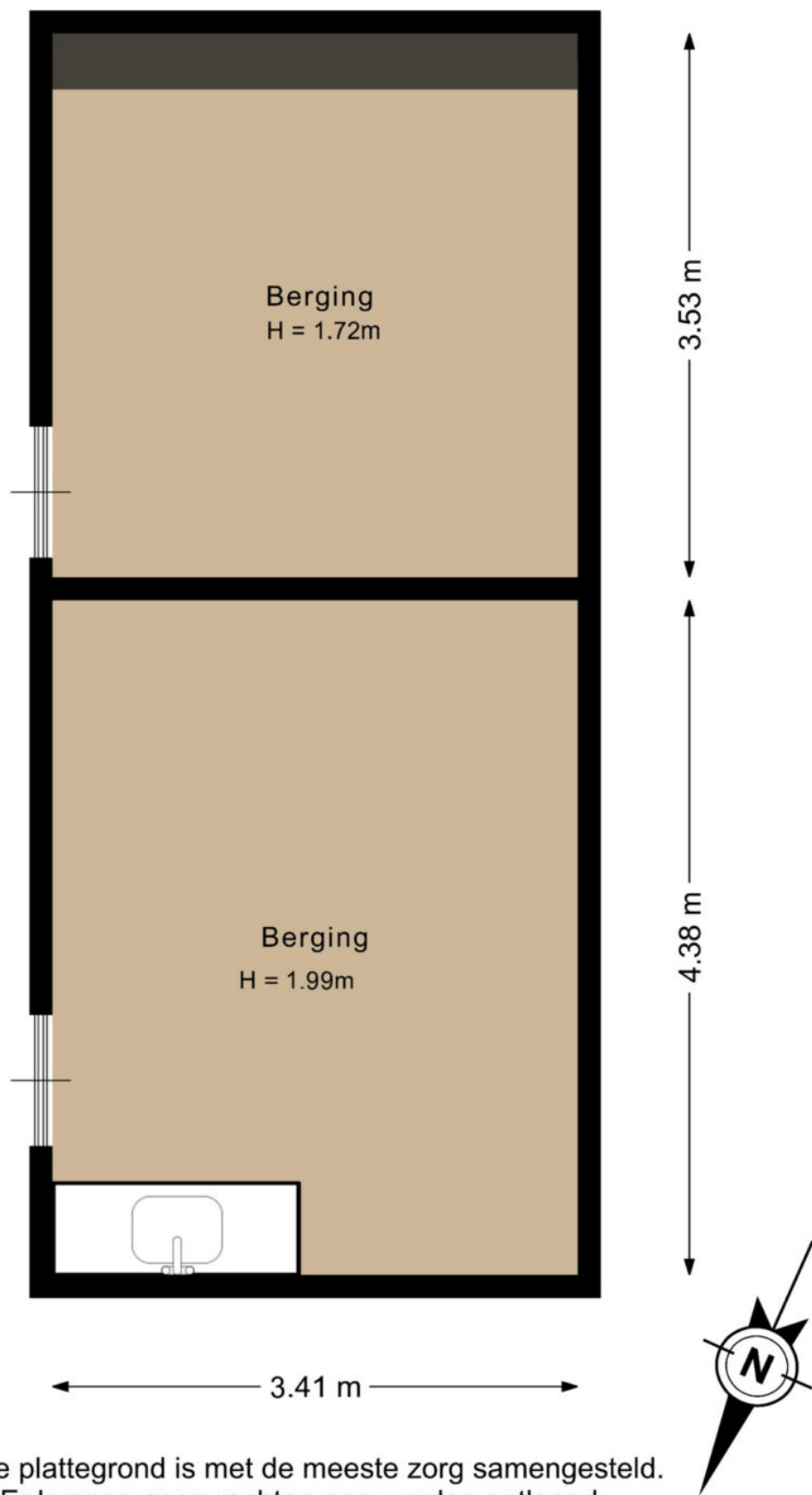
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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

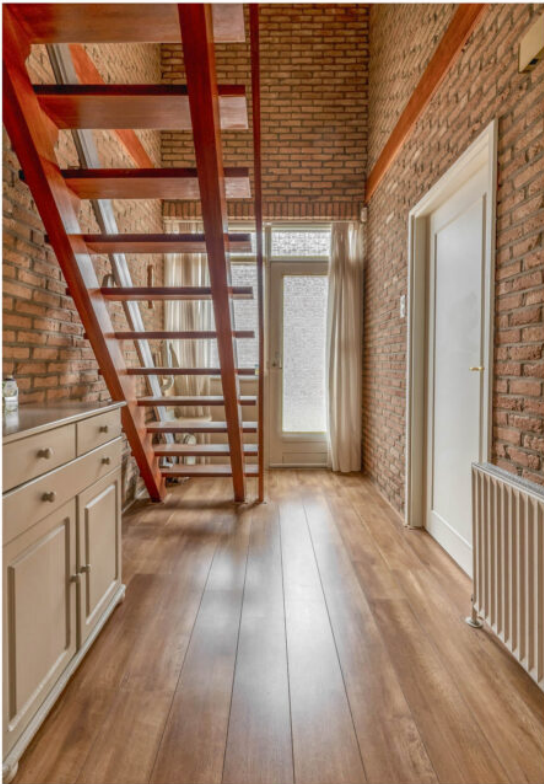






Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





































Lijst van zaken behorend bij: Wouterskampen 29 te Hierden

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				
Airco	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				
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, etc.)	X				
Sauna met toebehoren				X	
Nadere informatie					

Informatielijst behorende bij: Wouterskampen 29 te Hierden

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.	- Lekkage schoorsteen - Vloer aanbouw bijkeuken
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
1.4	Wat is het bouwjaar van de woning?	1974
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?	2020
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis?	Vloeren: hout/beton Buitengevels: steen Dak: pannen
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Steen
1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?	Ja
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: gedeeltelijk. Dubbel glas: ja.
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energielabel: D Geldig tot: 1 juni 2036
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Onbekend
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?	2019
1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	2020

1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan?	2024
1.16	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	Ja, in de woonkamer, keuken en slaapkamer.
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?	April 2026

2. Technische installaties

2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Middels Cv-ketel en elektrische warmte
2.2	Wat is het merk van de c.v.-ketel?	Merk: Nefit Smartline
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Ja
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	2026
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Middels Cv-ketel
2.6	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	Voldoende
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?	2006
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2006
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	1974

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 B, nummer 5049 & 7443 Perceeloppervlakte totaal 525 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
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee
4.5	Wat is de ligging van de achtertuin?	Op het zuiden
4.6	Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?	Breedte circa 12,50 meter. Diepte circa 22,50 meter (diepste punt).

5. Milieu		
5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast? Zo ja, waar?	Dakbeschot van de woning. De asbestclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst ter bescherming van de verkopende partij.
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?	Echtpaar met 3 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, op eigen terrein.
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?	Ja
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?	€ 644.000,-
8.2	Wat is de waardepeildatum?	1 januari 2025
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 589,26

9. Overig		
9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Nee
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	In de bijkeuken
9.3	Zijn er bepaalde zaken in uw woning gehuurd of geleast?	Nee
9.4	Zijn er buitenkranen aanwezig?	Ja
9.5	Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	<u>Ouderdomsclausule</u> Het object is gebouwd in 1974 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).



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Harderwijk

Sectie B

Perceel 5949

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juni 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.