



Tromplaan 51 te Harderwijk

Vraagprijs € 399.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Tromplaan 51 te Harderwijk

Vraagprijs € 399.000,- k.k.

Aangeboden wordt deze goed onderhouden en uitgebouwde gezinswoning met diepe tuin, 4 slaapkamers en een eigen oprit in de kindvriendelijke woonwijk 'De Wittenhagen'! Voorzieningen zoals winkels, scholen, sportaccommodaties, uitvalswegen en de bossen zijn dichtbij.

De begane grond heeft een uitstekende lichtinval door de grote raampartij aan de voorkant en de schuifpui aan de achterzijde. De afwerking van het geheel is strak. Gladde wanden, een netjes afgewerkt plafond en een eigentijdse laminaatvloer. Door de uitbouw zijn er mooie ruimtes ontstaan die mogelijkheden bieden voor een ruim opgezette woonkeuken met ruimte voor een riante eettafel, terwijl er ook voldoende ruimte overblijft voor een royaal zitgedeelte. De zwarte open keuken is deels voorzien van inbouwapparatuur. Ideaal is de doorloop naar de bijkeuken met wasmachine/-drogeraansluiting en de mogelijkheid om binnendoor in de stenen berging (9 m²) te komen. In de hal een handige kelderkast die dient als bergruimte en het toilet (wandcloset).

Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers gesitueerd en een badkamer met wastafel en douchehoek. Door het realiseren van een nokverhoging op de 2e verdieping is er zelfs een 4e slaapkamer ontstaan! Aan de schuine kanten zit veel bergruimte. Let op! De 2e verdieping van 9 m² is niet meegerekend in het woonoppervlak, maar gerekend als overig inpandige ruimte.

De voortuin is functioneel aangelegd en in gebruik als eigen oprit. De achtertuin heeft riante afmetingen van circa 14,25 meter x 6,25 meter, een achterom en de ligging op het noordoosten. Direct aan de uitbouw van de woning en achterop het perceel zijn overkappingen gerealiseerd. Hier kunnen heerlijke zomeravonden worden beleefd!

Verder is de woning altijd goed onderhouden. Het platte dak van de uitbouw is in 2026 vervangen en het schilderwerk is in 2023 uitgevoerd door een professional. Het woonoppervlak bedraagt 90 m² en de overig inpandige ruimte is 19 m². Het perceel meet een oppervlak van maar liefst 178 m². De Intergas c.v.-ketel dateert uit 2017 en erg prettig zijn de rolluiken waarmee de woning is uitgerust.

Kom je deze gezinswoning ook bezichtigen? Eén van onze makelaars leidt je graag rond!

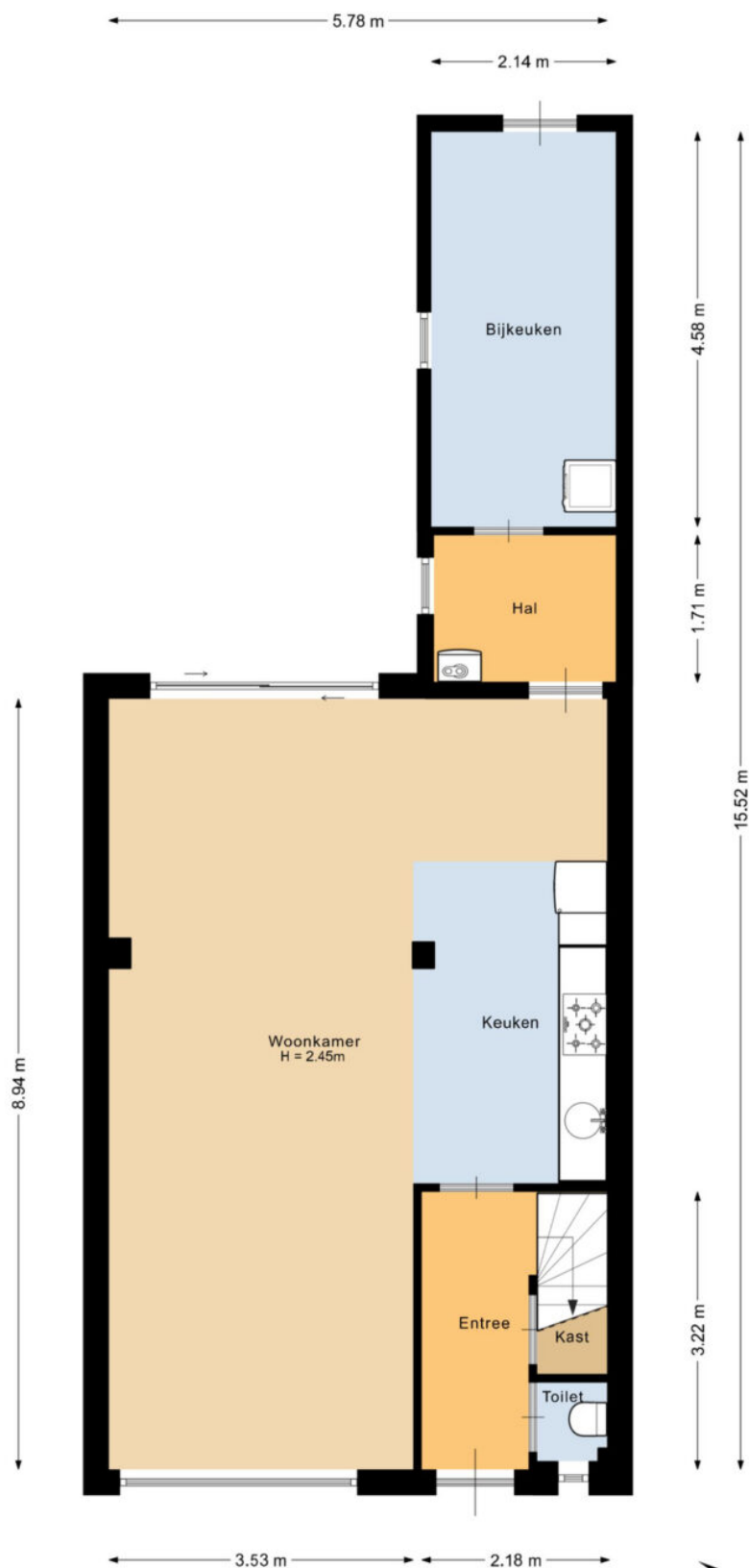
INDELING

Begane grond: Hal, toilet, kelderkast, woonkamer met open keuken, bijkeuken, berging.

1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer.

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

Aanvaarding: in overleg.



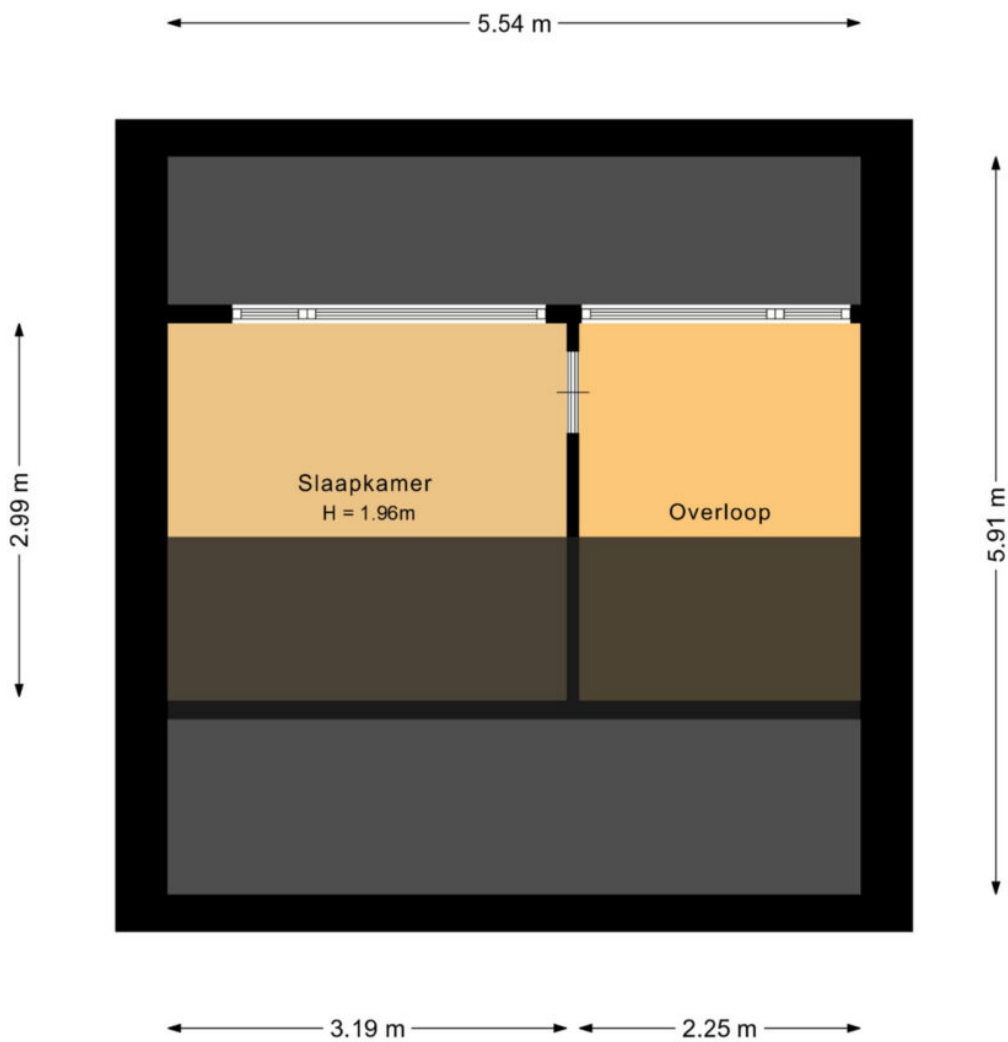
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





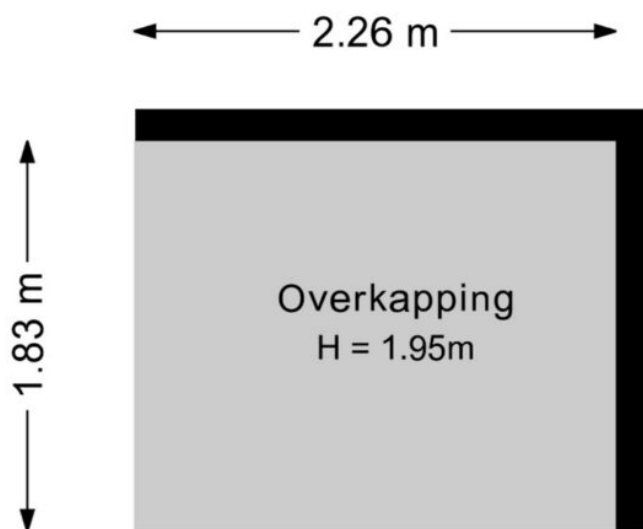
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





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





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 worden ontleend.



























Lijst van zaken behorend bij: Tromplaan 51 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:	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: Tromplaan 51 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 lekkage, deze is geheel verholpen in het voorjaar van 2026. Echter nog een gaatje in het plafond, boven de koelkast. En in het kleine halletje laten hierdoor de plafondplaten los.
1.2	Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?
	Platte dak vervangen uitbouw.
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?
	1955.
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?
	Niet bekend.
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis?
	Vloeren: beton/hout. Buitengevels: stenen. Dak: pannen.
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?
	Stenen berging.
1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?
	Elektra en water.
1.9	Is er in het pand mogelijk sprake van betonrot? → Kwaaitaal- of Mantavloeren
	Nee.
1.10	Is de woning geïsoleerd?
	Begane grondvloer: nee. Spouw: nee. Dak: nee. Dubbel glas: ja, grotendeels.
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?
	Energielabel: E Geldig tot: 19-12-2026
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?
	Nee.
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?
	2026.
1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?
	2009.

1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	2023, uitgevoerd door een professionele schilder.
1.16	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	In de woonkamer (in de hoek achterin).
1.17	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard aanwezig?	Nee.
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.
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Intergas Bouwjaar: 2017
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Nee.
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	2019.
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Middels Cv-ketel.
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?	Nee.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	8 groepen. Vernieuwd in 2008.
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.
2.11	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?	Onbekend.
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	Onbekend, vaatwasser 2021.
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	In 2013 gerenoveerd.
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 5976 Perceeloppervlakte 178 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 met de bureu.
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee.
4.5	Wat is de ligging van de achtertuin?	Op het noordoosten.
4.6	Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?	Diepte circa 14,25 meter. Breedte circa 6,25 meter.

5. Milieu		
5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast? Zo ja, waar?	Niet bekend. Gezien het bouwjaar van de woning (1955) wordt de asbestclausule 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? 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 burenen? Nr. 49 – een stel. Nr. 53 – een gezin.
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? Nee.
6.5	Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving? Goed. Eigen oprit en 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? Het eigendomsbewijs is inzichtelijk. - Erfdienstbaarheid van pad (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?	€ 388.000,-
8.2	Wat is de waardepeildatum?	01-01-2025
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 355,02

9. Overig

9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Nee.
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	In de bijkeuken/berging.
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, bij de voordeur.
9.5	Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	Ouderdomsclausule Het object is gebouwd in 1955 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 clause

De 'asbestclause' wordt opgenomen in de koopovereenkomst ter bescherming van verkoper(s). Gezien het bouwjaar. Echter is de verkoper dit nooit tegen gekomen.

6 weken-clausule

De 6-wekenclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst. Verkoper heeft het recht de datum van de eigendomsoverdracht eenzijdig te vervroegen. Koper is verplicht aan een eerdere eigendomsoverdracht mee te werken, mits verkoper tijdig de nieuwe datum aan de verkopend makelaar en de koper heeft meegedeeld. De eigendomsoverdracht zal echter niet plaatsvinden vóór 15 januari 2027. En vindt uiterlijk plaats op 15 mei 2027. Genoemde mededeling dient te geschieden per brief met ontvangstbevestiging en dient uiterlijk 6 weken voor de nieuwe leveringsdatum door de verkopend makelaar te zijn ontvangen.



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Harderwijk

D

5976

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 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.