



Hondsdrافmeen 45, Harderwijk

Vraagprijs: € 450.000,— k.k.



Rustig gelegen gezinswoning met drie slaapkamers, moderne keuken en badkamer, royale zolder, parkeren op eigen terrein en een zonnige tuin.

Bent u op zoek naar een fijne gezinswoning op een rustige locatie waar kinderen veilig buiten kunnen spelen? Dan is deze verrassend ruime tussenwoning zeker een bezichtiging waard. De woning ligt aan een doodlopend hofje in de geliefde wijk Stadsweiden en valt direct op door de karakteristieke gevel. Schuin tegenover de woning bevindt zich een speeltuin en ook winkelveorzieningen zijn op loopafstand bereikbaar.



Binnen treft u een verzorgde woning aan die de afgelopen jaren op belangrijke onderdelen is gemoderniseerd. Zo zijn de keuken en badkamer in 2022 vernieuwd en is de woning voorzien van een royale open zolder met dakkapel, airconditioning en een recente cv-ketel. Dankzij de groenstrook achter de woning geniet u bovendien van veel privacy in de woonkamer en de achtertuin.

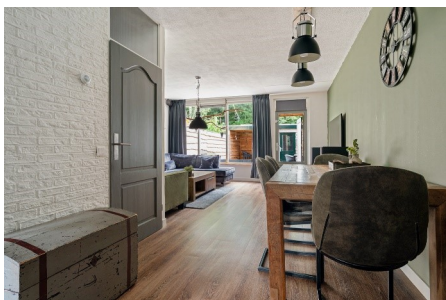


Alle informatie over deze woning ook op de website bijwillem.nl

Scan de code

C

Energie label



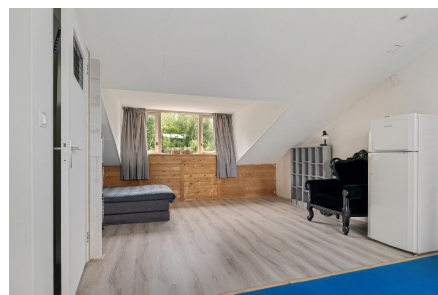
Ook buiten is het prettig wonen. De voortuin biedt een beschutte zitplek en de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren. De zonnige achtertuin is verzorgd aangelegd met keramische terrastegels en beschikt over een houten berging met overkapping.

INDELING

Begane grond:

Entree, hal met meterkast en toegang tot de woonkamer. De ruime Z-vormige woonkamer is voorzien van vloerverwarming en biedt veel privacy dankzij de groenstrook achter de woning. Via een tweede hal zijn het toilet met fonteinje en de trap naar de eerste verdieping bereikbaar. De moderne open keuken is in 2022 vernieuwd en uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast en combimagnetron. De warme houtaccenten zorgen voor een eigentijdse uitstraling.





Eerste verdieping:

Overloop met vaste kast, drie slaapkamers waarvan twee bijzonder ruim en een moderne badkamer uit 2022. De badkamer beschikt over een douche, wastafelmeubel, tweede toilet en comfortabele infraroodverwarming.

Tweede verdieping:

Royale open zolderverdieping met dakkapel, airconditioning en een Remeha cv-ketel uit 2022. Deze verdieping biedt uitstekende mogelijkheden voor het realiseren van één of meerdere extra (slaap)kamers.

Unieke eigenschappen

- Gelegen aan een rustig en doodlopend hofje
- Speeltuin schuin tegenover de woning
- Moderne keuken en badkamer uit 2022
- Royale zolder met dakkapel, airco en uitbreidingsmogelijkheden
- Parkeren op eigen terrein en zonnige achtertuin met overkapping





Meer informatie over deze woning?

Aanvullende informatie over deze woning is voor u beschikbaar. Bij het maken van een bezichtigingsafspraak krijgt u toegang tot uw eigen bezichtigingsdossier met alle aanvullende informatie. Hierbij moet u denken aan o.a. de lijst van zaken, energielabel en de vragenlijst waarin verkoper zoveel mogelijk relevante informatie over de woning geeft. Eventuele bijzonderheden worden hier ook nader toegelicht.

Als er sprake is van een vereniging van eigenaren krijgt u hierover uitgebreide informatie, zoals jaarcijfers, notulen van de vergadering en meerjaren onderhoudsplanningen.

Via dit bezichtigingsdossier kunt u ook uw bod op de woning uitbrengen én uw eigen gegevens die bij ons bekend zijn inzien en eventueel aanvullen.

Privacy

Op deze wijze houden wij rekening met uw privacy en die van onze opdrachtgever(s) bij het verstrekken van informatie. Onze online-klantendossiers maken gebruik van beveiligde verbindingen.



Zet de eerste stap naar je nieuwe thuis



Je bent bezig met de zoektocht naar een (nieuwe) woning, een spannende stap! Een belangrijk onderdeel van dat proces is weten wat je huidige woning waard is. Dat geeft inzicht in je financiële mogelijkheden en helpt je de juiste keuzes te maken.

**Bij Makelaardij bijWillem.nl
bespreken we dit graag met je in
een gratis en vrijblijvend gesprek.**

Tijdens dit gesprek:

- ✓ Bepalen we de actuele marktwaarde van jouw woning.
- ✓ Geven we inzicht in je verkoopkansen en hoe we jouw woning optimaal in de markt zetten.
- ✓ Bespreken we de strategie die past bij jouw situatie en wensen.

Waarom kiezen voor bijWillem.nl?

- ✓ Persoonlijke aandacht en korte lijnen – je weet altijd wie je spreekt.
- ✓ Transparant en duidelijk – je weet altijd wat er gebeurt.
- ✓ Scherpe tarieven en hoge kwaliteit – en altijd mét een glimlach.

Zo weet je precies waar je staat en kun je met een gerust hart de volgende stap zetten richting je nieuwe droomhuis.



Plan jouw gratis kennismakingsgesprek



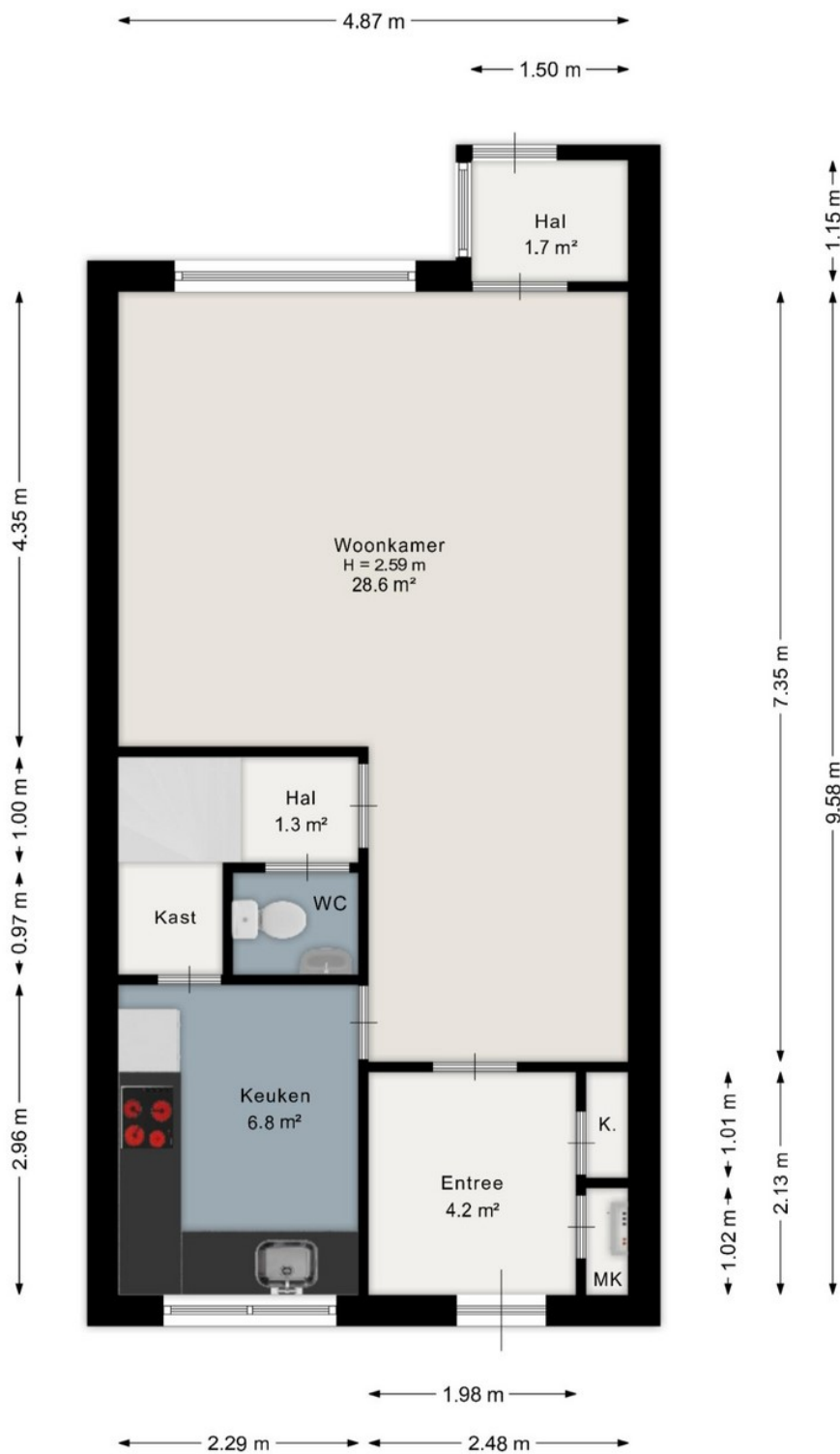
Bel: 0341-267733



Mail: info@bijwillem.nl

Plattegrond

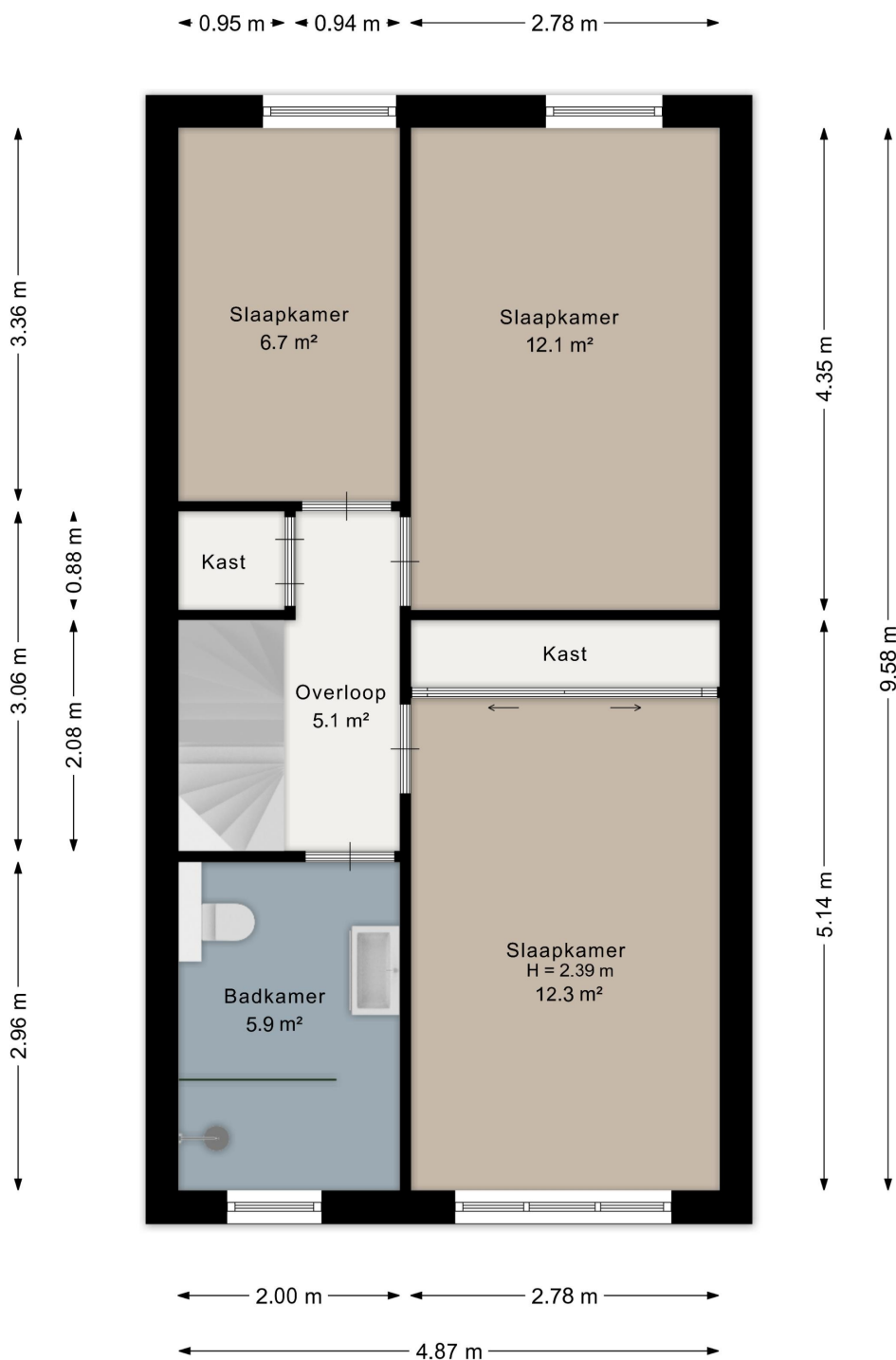
Begane grond



De bijgevoegde tekeningen dienen ter indicatie. Sommige onderdelen kunnen anders zijn van maat en indeling als op deze tekeningen aangegeven. Tevens zijn de tekeningen niet in alle gevallen op schaal. De koper wordt geadviseerd voor de exacte indeling en maatvoering zelf goed notie te nemen van de huidige situatie van het pand. Aan deze tekeningen kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.

Plattegrond

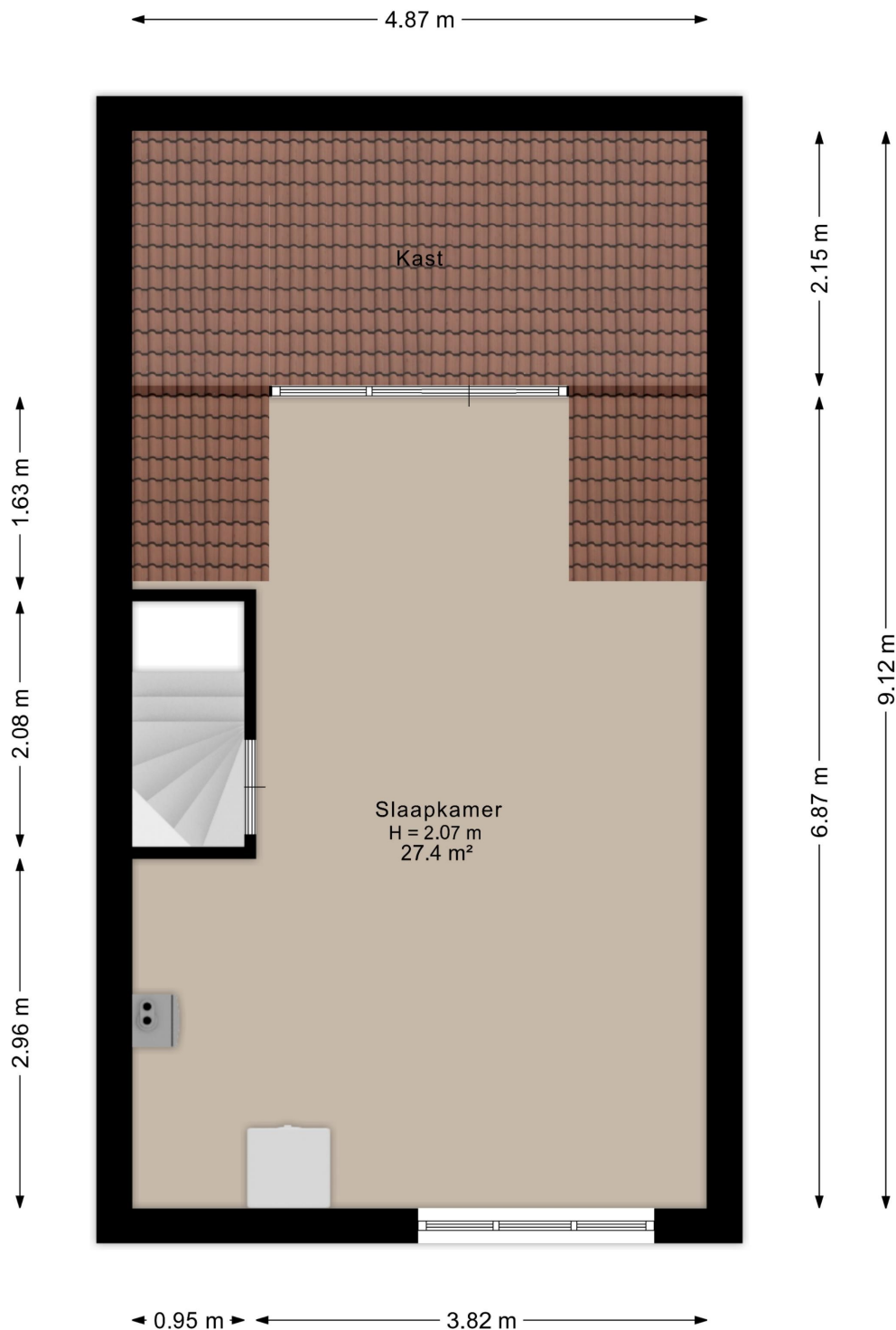
Eerste verdieping



De bijgevoegde tekeningen dienen ter indicatie. Sommige onderdelen kunnen anders zijn van maat en indeling als op deze tekeningen aangegeven. Tevens zijn de tekeningen niet in alle gevallen op schaal. De koper wordt geadviseerd voor de exacte indeling en maatvoering zelf goed notie te nemen van de huidige situatie van het pand. Aan deze tekeningen kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.

Plattegrond

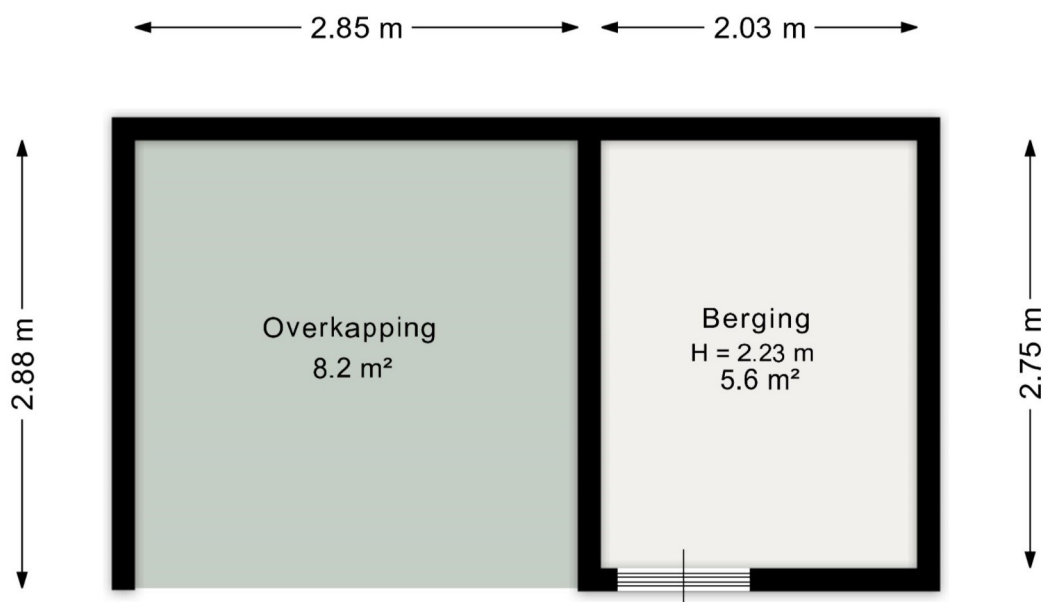
Tweede verdieping



De bijgevoegde tekeningen dienen ter indicatie. Sommige onderdelen kunnen anders zijn van maat en indeling als op deze tekeningen aangegeven. Tevens zijn de tekeningen niet in alle gevallen op schaal. De koper wordt geadviseerd voor de exacte indeling en maatvoering zelf goed notie te nemen van de huidige situatie van het pand. Aan deze tekeningen kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.

Plattegrond

Berging met overkapping

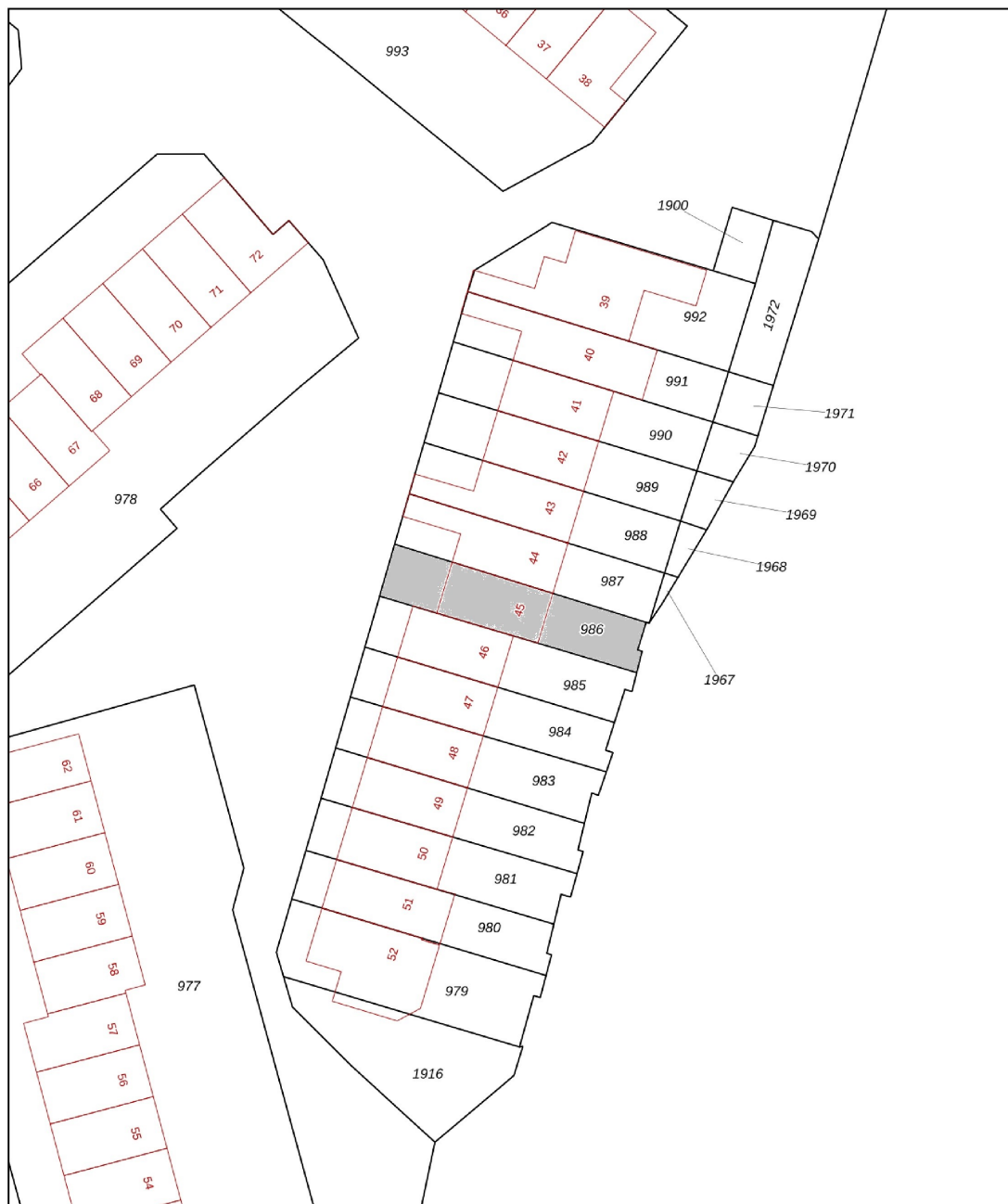


De bijgevoegde tekeningen dienen ter indicatie. Sommige onderdelen kunnen anders zijn van maat en indeling als op deze tekeningen aangegeven. Tevens zijn de tekeningen niet in alle gevallen op schaal. De koper wordt geadviseerd voor de exacte indeling en maatvoering zelf goed notie te nemen van de huidige situatie van het pand. Aan deze tekeningen kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.

Uittreksel kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Harderwijk Sectie F Perceel 986 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.	kadaster 
--	---	--

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
Tevens is deze kaart niet op schaal.

Uittreksel kadastraal bericht



BETREFT
Harderwijk F 986

UW REFERENTIE

GELEVERD OP
[REDACTED]

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241360452

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
[REDACTED]

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
[REDACTED]

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Harderwijk F 986
Kadastrale objectidentificatie: 081280098670000

Locatie Hondsdrafmeen 45
3844 PC Harderwijk

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG identificatie [0243010001345570](#)

Kadastrale grootte 133 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 170279 - 483097

Omschrijving Wonen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in Er zijn geen beperkingen bekend
de zin van de Wet kenbaarheid
publiekrechtelijke beperkingen
onroerende zaken

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk Hyp4 85255/118
Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 24-10-2022 om 14:03

Naam gerechtigde [\[REDACTED\]](#)

Adres Hondsdrafmeen 45
3844 PC HARDERWIJK

Geboortedatum [\[REDACTED\]](#)

Uittreksel kadastraal bericht



BETREFT
Harderwijk F 986

UW REFERENTIE

GELEVERD OP
: [REDACTED]

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11241360452

VOLLEDIG GESIGNALiseerd T/M
[REDACTED]

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
[REDACTED]

BLAD
2 van 2

Geboorteplaats	[REDACTED]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	
Burgerlijke staat	[REDACTED]
Betrokken persoon	[REDACTED]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	
1 Eigendom (recht van)	
Aandeel	1/2
Afkomstig uit stuk	Hyp4 85255/118 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	24-10-2022 om 14:03
Naam gerechtigde	[REDACTED]
Adres	Hondsdrifmeen 45 3844 PC HARDERWIJK
Geboortedatum	[REDACTED]
Geboorteplaats	[REDACTED]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	
Burgerlijke staat	[REDACTED]
Betrokken persoon	[REDACTED]
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen	

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze [klantenservice](#).

Overige belangrijke informatie

Pagina 1 van 2

Een huis kopen doet u niet elk jaar. Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heeft u alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij uw beslissing? Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-)makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Het uitbrengen van een bod - verkoopmethode inzake het biedingsproces

Tenzij anders gecommuniceerd zal de verkoopmethode "Bieden zonder biedtermijn" worden gehanteerd, conform het [NVM Protocol Transparant Bieden Woonruimte](#). Indien er een andere verkoopmethode zal worden gebruikt, of indien tijdens de verkoop de verkoopmethode wordt gewijzigd, worden potentiële bidders hierover schriftelijk geïnformeerd. Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n)
- de datum van aanvaarding
- de eventuele overname van roerende zaken

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bidder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

De koopakte

Als u als koper het met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door

Makelaardij bijWillem.nl, conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij u als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Als koper heeft u de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) doen.

Lijst van zaken

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij de documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Voorwaarden NVM en meldingsplicht

Makelaardij bijWillem.nl is lid van de NVM. Op onze werkwijze zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM dan wel de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers van toepassing. U kunt deze documenten bij ons opvragen of downloaden van de website; www.bijwillem.nl

Als makelaar zijn wij wettelijk gehouden aan de meldingsplicht voor ongebruikelijke transacties.

Overige belangrijke informatie

Pagina 2 van 2

In de koopakte worden de volgende bepalingen opgenomen:

- **Registratie koopakte**

Vanaf 1 september 2003 is de Wet koop onroerende zaken van kracht. Hierin is ondermeer bepaald dat als koper of verkoper dit wensen de koopovereenkomst onder voorwaarden geregistreerd kan worden bij het Kadaster. De koper is hierdoor beter beschermd tegen bijvoorbeeld faillissement van de verkoper, beslag op de woning en de eventuele gevolgen van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten. De inschrijving kan pas plaatsvinden nadat de drie dagen bedenktijd zijn verstreken en de termijn van bescherming loopt af zes maanden na de inschrijving. Als koper deze inschrijving wenst dient hij dit bij het sluiten van de overeenkomst bij de makelaar aan te geven. De kosten voor deze inschrijving komen voor rekening van de koper.

- **Waarborgsom/bankgarantie**

Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, dient koper voor zijn rekening uiterlijk binnen vijf weken na datum mondelinge koop, een waarborgsom te storten (of een bankgarantie te stellen) bij de notaris ter grootte van 10 % van de overeengekomen koopsom.

- **Ontbinding koopovereenkomst bij niet verkrijgen hypotheek**

Indien door koper een ontbindende voorwaarde wordt bedongen in verband met het niet kunnen verkrijgen van de hypotheek zal het volgende van toepassing zijn. De koper kan de koop ontbinden wegens het niet verkrijgen van de benodigde hypotheek tot uiterlijk vier weken na datum mondelinge koop. Indien koper de koopovereenkomst wenst te ontbinden wegens het niet verkrijgen van de benodigde hypotheek, is dit slechts rechtsgeldig indien koper naast de afwijzing van de aangevraagde hypotheecaire geldlening tevens een kopie van de hypotheekaanvraag overlegt.

Indien hiermee in strijd wordt gehandeld verbeurt koper bij niet nakoming een boete van 10 % van de koopsom.

Wanneer er boven de vraagprijs wordt geboden, realiseert koper zich dat dit niet de reële actuele waarde van de woning zou kunnen zijn. Er zal in de koopakte, mocht er sprake zijn van een ontbindende voorwaarde van financiering, een bedrag van maximaal 'de vraagprijs' worden opgenomen. Dit betekent dat koper het verschil tussen de koopsom en de vraagprijs uit eigen middelen zal moeten betalen.

- **Notariskeuze**

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper. Indien de gekozen notaris ongebruikelijke kosten aan de verkoper doorberekent (administratiekosten, dossierkosten enz.), of meer dan € 250,- (incl. BTW en kadasterkosten) berekent per door te halen hypotheek van de verkoper (royementsakte) dan zijn deze meerkosten voor rekening van de koper.

Verder zijn de volgende zaken van belang:

- **Maatvoering**

De opgegeven maatvoering van woningen en appartementen worden uitgevoerd conform de meetinstructie die is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De koper wordt geadviseerd voor de exacte indeling en maatvoering zelf goed notie te nemen van de huidige situatie van het pand. Aan de opgegeven maatvoering kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.

- **Disclaimer**

Deze brochure wordt met de grootst mogelijke zorg samengesteld onder meer aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Het is echter mogelijk dat de inhoud van de brochure en de daarin vervatte informatie verouderd, incompleet of onjuist is. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Aan de inhoud van de brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.