

TE KOOP

Waterstadboulevard 130 | Harderwijk

Vraagprijs: € 625.000 k.k.



Kantoor Harderwijk
Bruggestraat 24
3841 CP Harderwijk

Kantoor Ermelo
Stationsstraat 123
3851 ND Ermelo

0341 456 455
info@randmeermakelaars.nl
www.randmeermakelaars.nl

RANDMEER
MAKELAARS  NL

Welkom bij, Randmeer Makelaars!

Wij willen jou allereerst hartelijk danken voor de interesse in deze woning. Tijdens een bezichtiging en met deze brochure willen wij jou zo goed mogelijk informeren over dit huis. Deze brochure beschikt o.a. over een uitgebreide foto presentatie, een kadastrale kaart en plattegronden. Verder beschikt deze woning over een eigen woningwebsite. De doorverwijzing en QR code kun je verderop in deze brochure vinden.



Benieuwd naar de waarde van jouw woning en eens kennismaken? Dat kan gratis en vrijblijvend! Bij één van onze kantoren in Harderwijk of Ermelo of bij jou thuis. Uiteraard onder het genot van een kop koffie.



Benieuwd naar
deze woning?

**Blader snel
verder!** ➡

Kenmerken van de woning



Bouwjaar

2018



Inhoud

526 m³



Perceeloppervlakte

130 m²



Woonoppervlakte

143 m²



Kamers

5



Slaapkamers

4



Badkamers

1



Energie label

A





Omschrijving

MODERNE EN ROYALE GEZINSWONING OP EEN
TOPLOCATIE IN HET WATERFRONT!

Wonen op één van de meest geliefde locaties van Harderwijk? Dat kan in deze moderne en uitstekend onderhouden gezinswoning aan de Waterstadboulevard. Deze instapklare woning, gebouwd in 2018, beschikt over een woonoppervlakte van maar liefst 143 m², heeft energielabel A en is volledig geïsoleerd. Hier geniet u dagelijks van de unieke combinatie van water, ruimte en de levendige binnenstad. De jachthaven, het Wolderwijd, de gezellige boulevard, het stadsstrand en de historische binnenstad liggen allemaal op korte afstand, terwijl u woont in een rustige, kindvriendelijke woonomgeving.

Bij aankomst valt direct de karakteristieke architectuur op die zo kenmerkend is voor het Waterfront. De woning is uitstekend onderhouden en afgewerkt in een moderne, lichte stijl, waardoor u deze zonder grote aanpassingen kunt betrekken.

De ruime hal biedt toegang tot het moderne toilet, de meterkast en de woonkamer. Zodra u de woonkamer binnenstapt, ervaart u direct de ruimte en het vele daglicht. Dankzij de royale breedte van de woning en de grote openslaande deuren naar de achtertuin is dit een heerlijke leefruimte waar binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

De neutrale afwerking, strakke wanden en moderne vloer vormen een uitstekende basis voor iedere woonstijl.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken. De praktische L-opstelling biedt volop werk- en bergruimte en vormt een gezellige plek om samen te koken of aan de bar een kop koffie te drinken. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en staat in open verbinding met de woonkamer, waardoor een fijne leefkeuken is ontstaan.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. Alle kamers beschikken over prettige afmetingen en veel natuurlijke lichtinval. De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een ruime inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet en sluit qua afwerking perfect aan bij de rest van de woning.

De tweede verdieping is een grote verrassing. Hier bevindt zich een royale multifunctionele ruimte die momenteel in gebruik is als slaapkamer met werkplek. Dankzij de hoge kap, de dakramen en de royale afmetingen is deze verdieping op verschillende manieren in te richten. Denk aan een royale master bedroom, een werkruimte aan huis, hobbyruimte of een combinatie hiervan. Daarnaast zijn hier de technische installaties, de wasmachineaansluiting en praktische bergruimte aanwezig.



De onderhoudsvriendelijke achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt een fijne plek om buiten te zitten. Achterin de tuin bevindt zich een praktische houten berging voor fietsen en tuingereedschap. Dankzij de achterom is de tuin bovendien uitstekend bereikbaar.

Parkeren is mogelijk op de eigen parkeerplaats op het mandelige binnenterrein aan de achterzijde van de woning. Verder is aan de voorzijde openbare parkeergelegenheid aanwezig. Daarnaast wordt binnen de verdere ontwikkeling van het Waterfront een parkeergarage gerealiseerd, wat het parkeergemak in de toekomst verder zal vergroten.

INDELING

Begane grond: Entree, hal met meterkast, modern toilet met fonteintje, trapopgang, ruime en lichte woonkamer met praktische trapkast en openslaande deuren naar de achtertuin. Moderne open keuken aan de voorzijde, uitgevoerd in een praktische L-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

1e verdieping: Overloop, drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet.

2e verdieping: Via een vaste trap bereikbare royale multifunctionele verdieping, momenteel ingericht als vierde slaapkamer met werkruimte. Tevens bevinden zich hier de

wasmachineaansluiting, de opstelling van de HR cv-combiketel en praktische bergruimte.

VOORZIENINGEN

De centrale verwarming en de warmwatervoorziening geschieden via een HR cv-combiketel. De woning is voorzien van gedeeltelijke vloerverwarming, mechanische ventilatie, volledige isolatie en HR++ beglazing. Het energielabel is A.

PARKEREN en BERGING

Parkeren is mogelijk op het mandelige binnenterrein aan de achterzijde van de woning. Aan de voorzijde is openbare parkeergelegenheid aanwezig. In de achtertuin bevindt zich een praktische houten berging.

VERDER / TUIN

De verzorgde achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd. Dankzij de openslaande deuren vormt de tuin een verlengstuk van de woonkamer. Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaande houten berging en via de achterom is de tuin eenvoudig bereikbaar.

BROCHURE

Van deze woning is een unieke woningwebsite (Waterstadboulevard130.nl) beschikbaar. Op deze website kunt u de brochure downloaden waar u alle gegevens van de woning kunt vinden.





GRATIS WAARDEBEPALING

Een goed vertrekpunt om te weten wat jouw mogelijkheden binnen de woning markt zijn, is het laten bepalen van de waarde van jouw huidige woning. Wij doen het graag en geheel vrijblijvend voor jou. Scan de QR-code voor meer informatie.























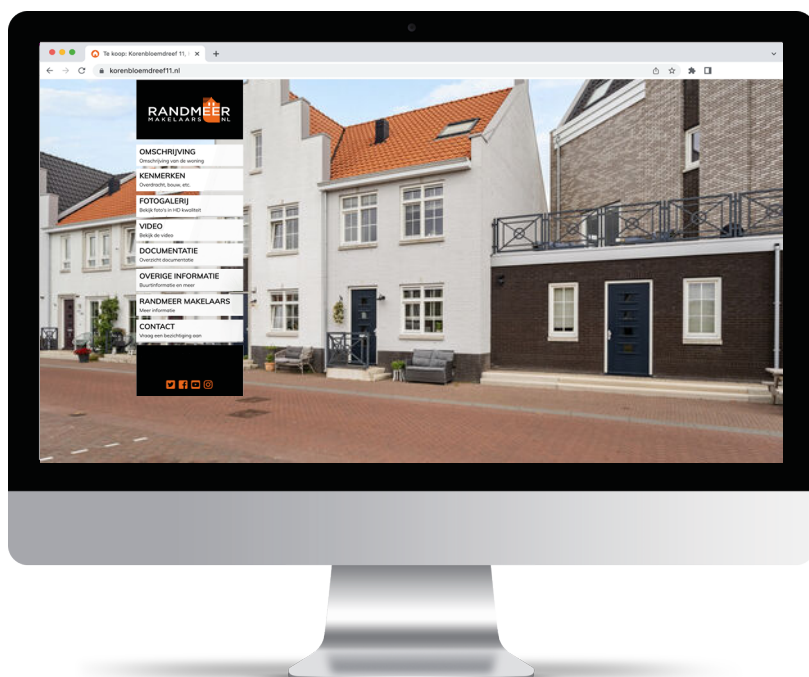


www.Waterstadboulevard130.nl



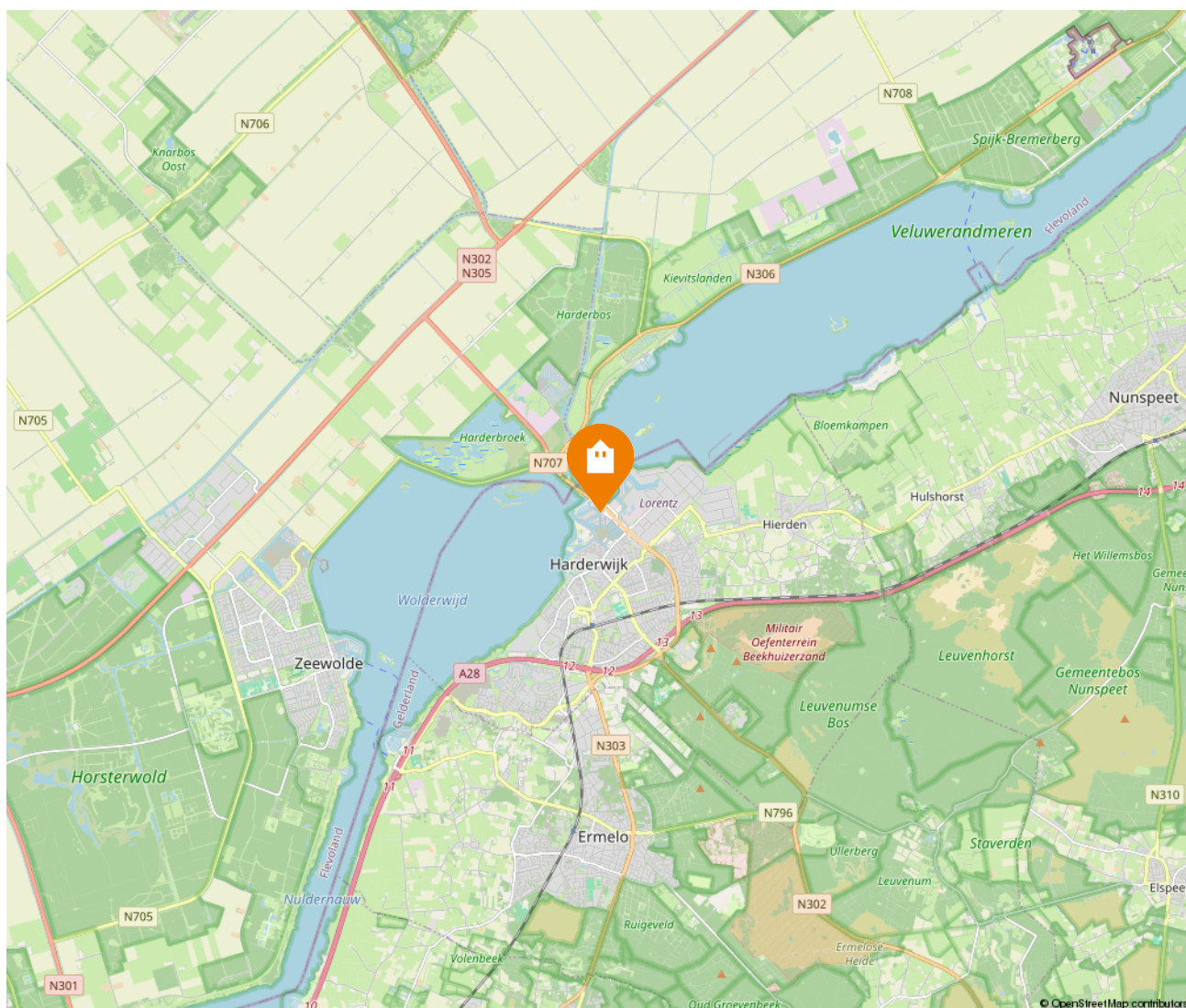
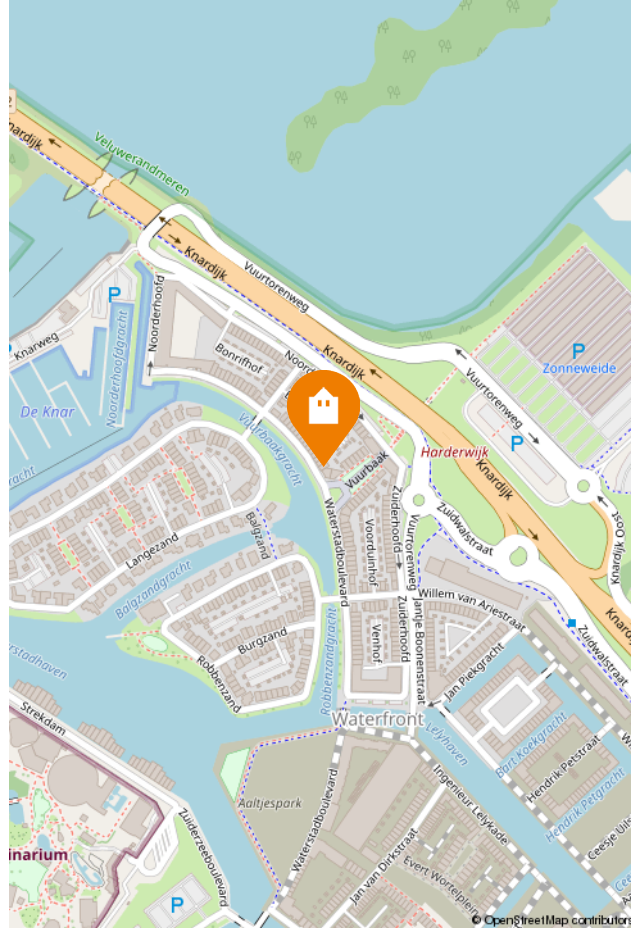
MEER INFORMATIE?

Scan de QR code met je mobiel en bekijk de unieke woningwebsite en verdere verkoopdocumentatie.



Locatie van de woning op de kaart!

Ontdek het Waterfront in Harderwijk. Een levendige, bruisende buurt nabij het centrum van Harderwijk. Binnen 5 minuten zit je heerlijk in het zonnetje op het terras of wandel je door de winkelstraten. Op bezoek bij familie verder uit de buurt? Geen enkel probleem! Diverse uitvalswegen liggen direct om de hoek. Al met al een mooie plek om te wonen in een gezellige buurt!

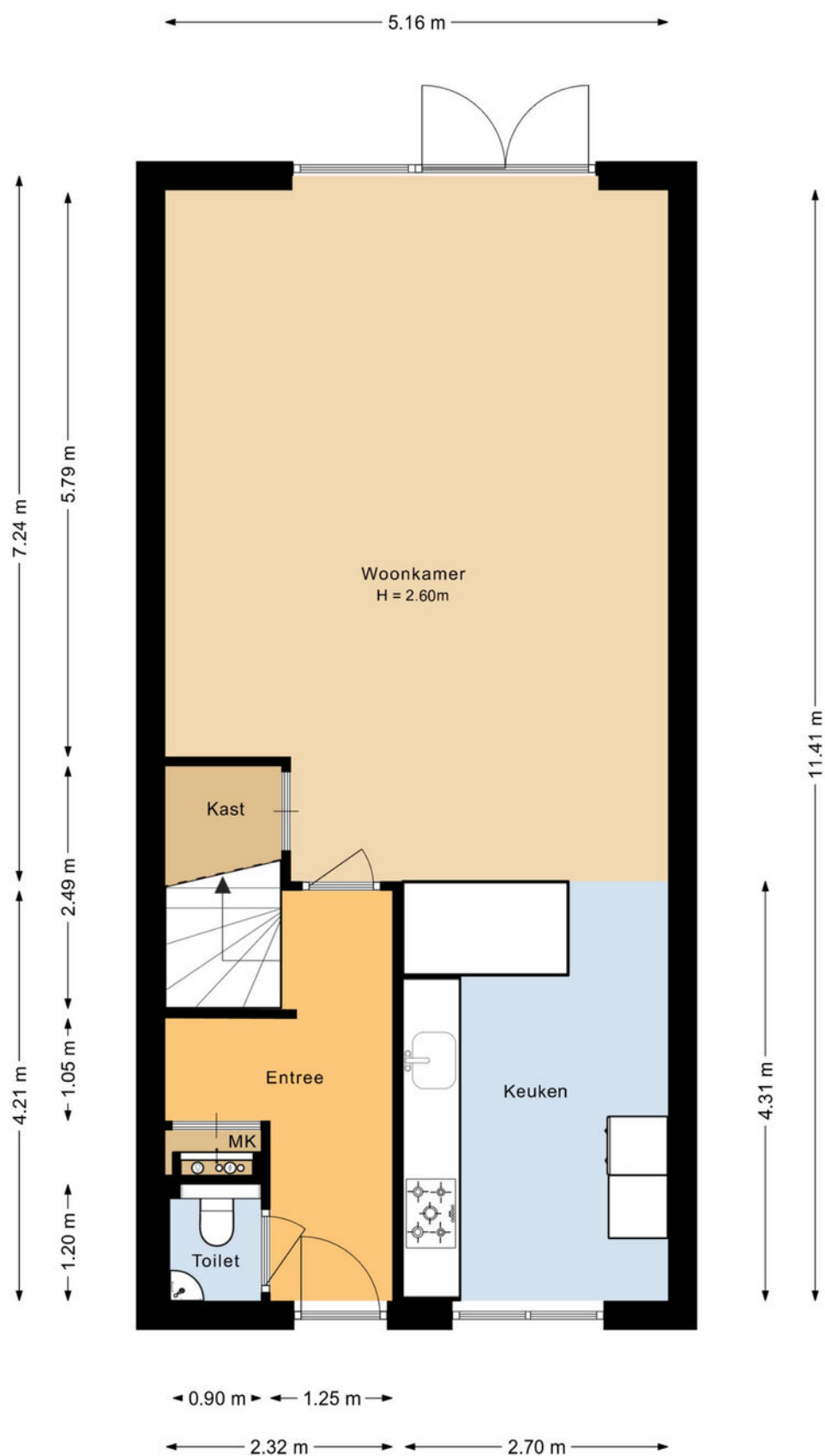


[illegible]

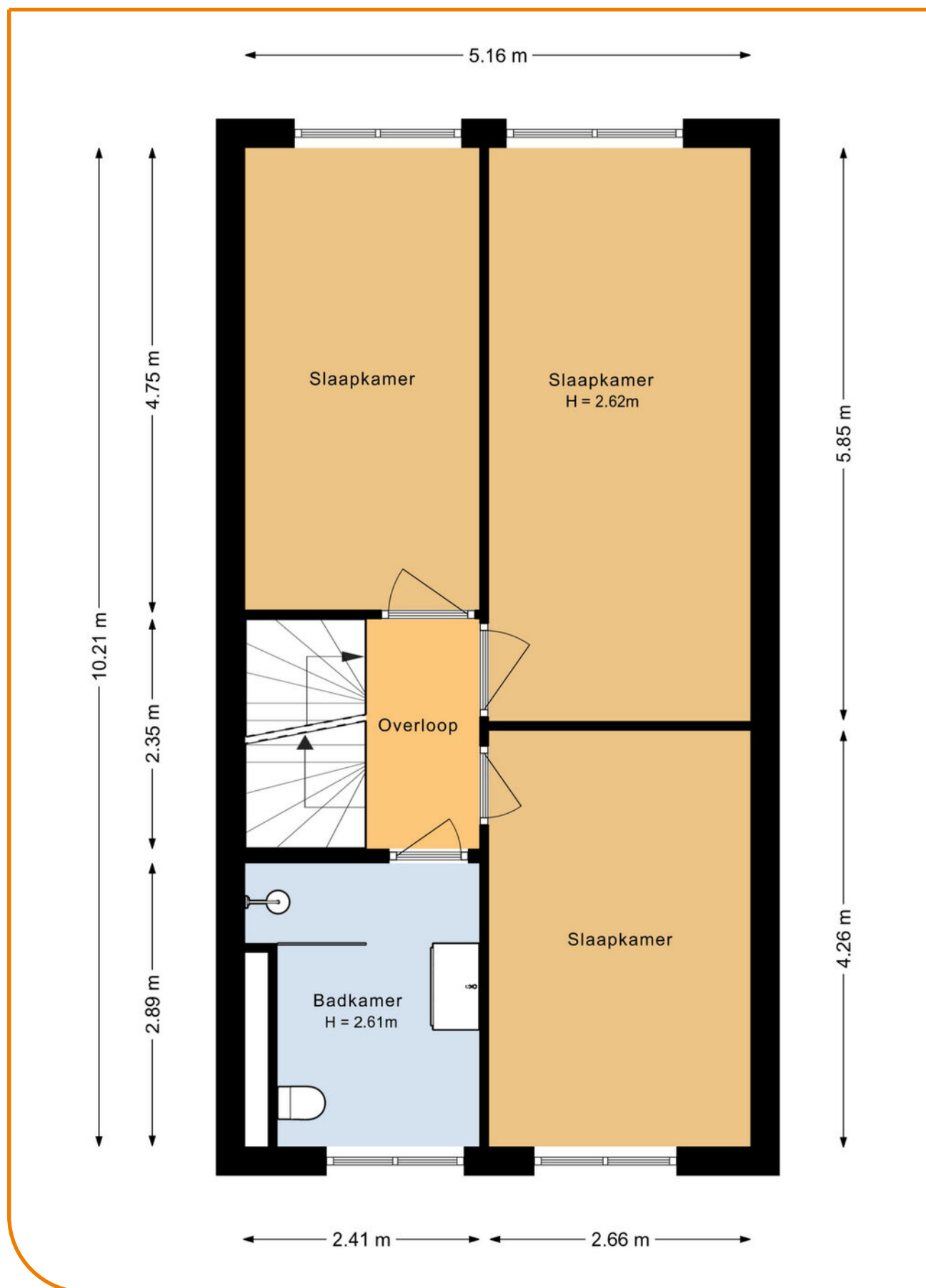
Energie-label

Energie-index rapport			
	Straat:	Waterstadboulevard	EI_{NV2018} ● 0.75 (A) (WWS)
	Nummer/ Toevoeging:	130	
	Postcode:	3846JN	
	Plaats:	Harderwijk	
Woningtype:	Rijwoning tussen		EI_{NV2014 met EMG verklaring} ● nvt
Gebruiksoppervlakte:	143,7		
Opnamedatum:	24 april 2018		
Afmeldnummer:	529034207		
El-rapport geldig tot:	24-04-2028		
El op basis van andere woning?		nee	
Adres representatieve woning			
Standaard Energiegebruik van de woning wordt bepaald met een zogenaamd Maatwerkadvies			
Mogelijke energiebesparende maatregelen kunnen worden bepaald met een zogenaamd Maatwerkadvies!			
El-rapport opgesteld door:			
• Adviesbedrijf:	Readi Advies & Diensverlening		
• Certificaatnummer (afgegeven door CI)	EPG2012-2		
• KvK nummer:	30238811		
• Naam EPA-opnemer/-adviseur:	E.J. Hagoort		
• Examennummer:	1170		
• Handtekening:			

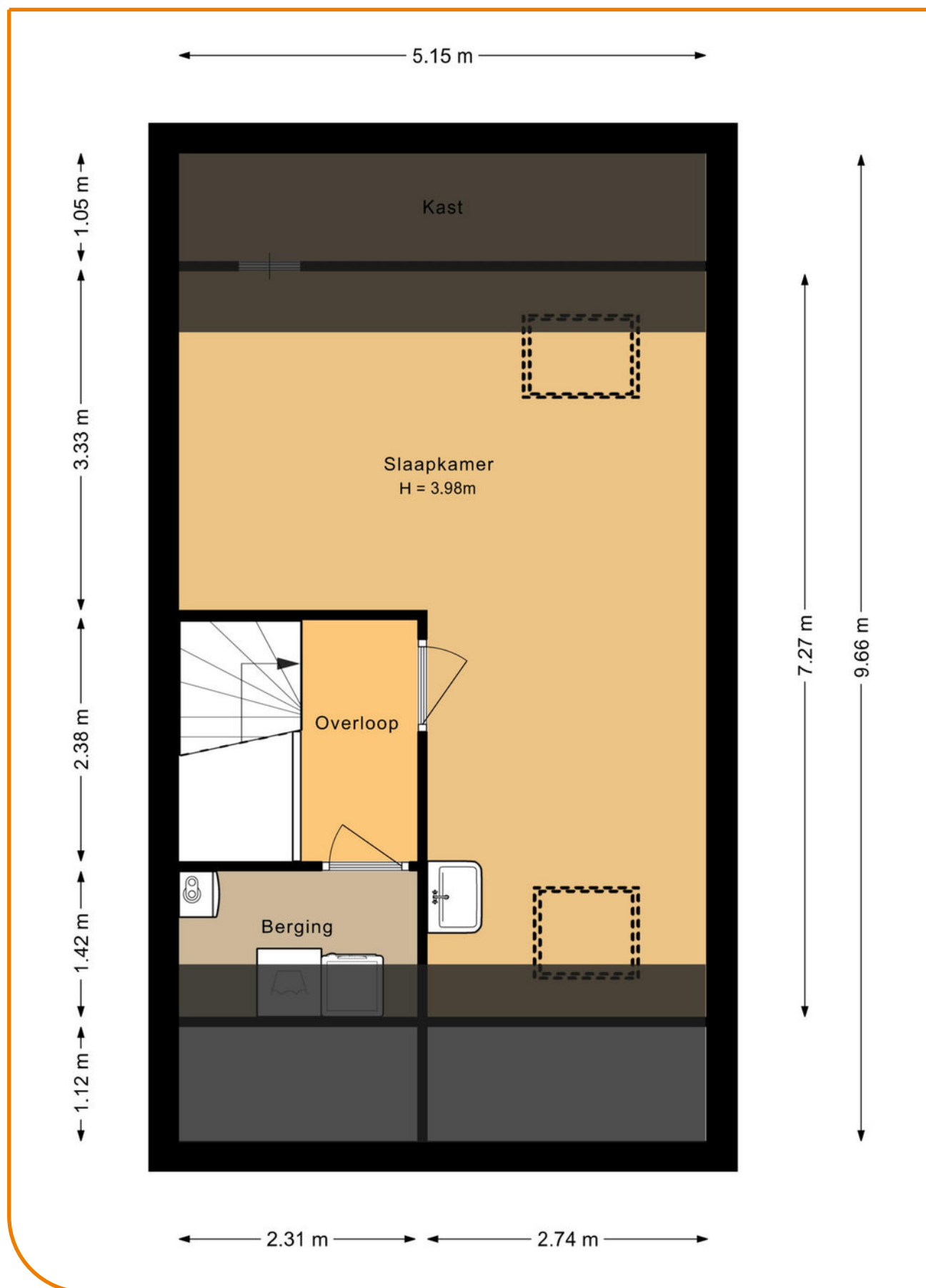
Plattegrond | Begane grond



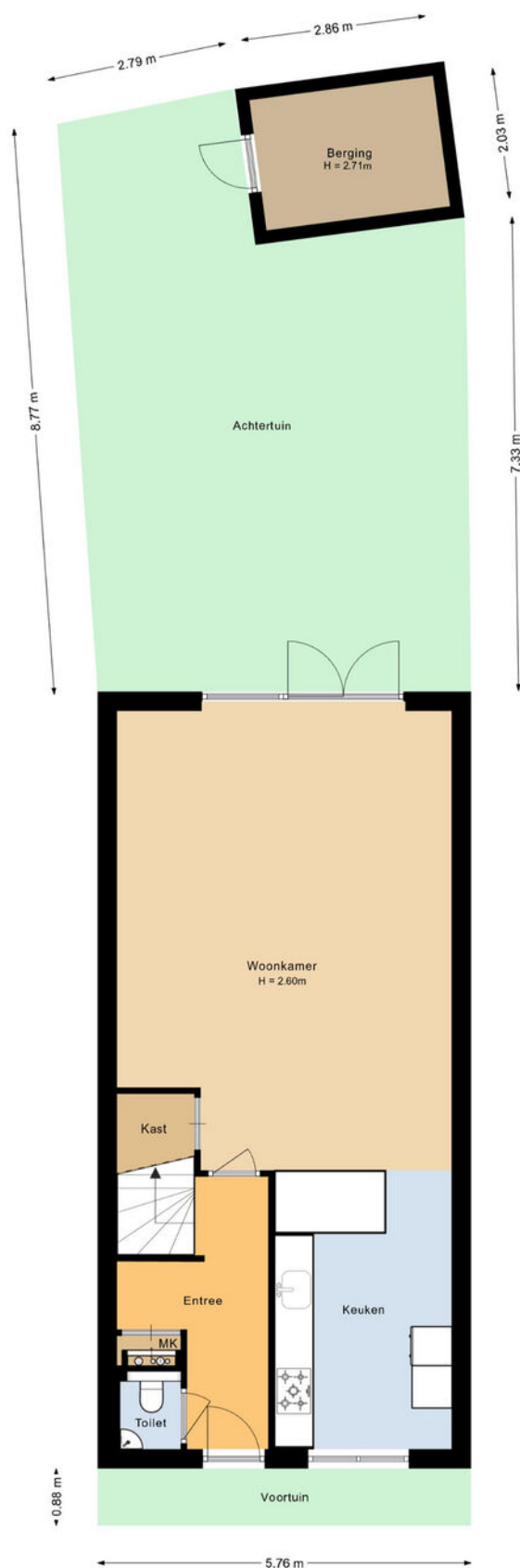
Plattegrond | 1e verdieping



Plattegrond | 2e verdieping



Plattegrond | Situatietekening



Meetrapport

Meet overzicht

Begane grond

Gebruiksoppervlakte wonen	58.8m ²
Externe bergruimte	5.8m ²
Indicatieve bruto inhoud	218.8 m ³

Eerste verdieping

Gebruiksoppervlakte wonen	52.0m ²
Indicatieve bruto inhoud	176.5 m ³

Tweede verdieping

Gebruiksoppervlakte wonen	31.9m ²
Indicatieve bruto inhoud	130.6 m ³

Totaal

Gebruiksoppervlakte wonen	142.7m ²
Overige inpandige ruimte	0.0m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	0.0m ²
Externe bergruimte	5.8m ²
Indicatieve bruto inhoud	525.9m ³

Buurtinformatie

Buurtinformatie - Harderwijk / De Eilanden

Leeftijd



0 - 14: 22%

15 - 24: 8%

25 - 44: 29%

45 - 64: 27%

65+: 15%

Huishoudens



Eenpersoons: 19%

Zonder kinderen: 42%

Met kinderen: 39%

Koop / huur



Koop: 76%

Huur: 24%

51%



49%



1,2 per huishouden



Gemiddelde
woningwaarde:

€ 580.000

Wonen in Harderwijk

Vakantie, de bossen van de Veluwe, het water van het Wolderwijd en het Veluwemeer, paling, dolfinen. Harderwijk roept bij veel mensen herinneringen op. Oudere generaties zien weer de beelden voor zich van houten zeilbotters waarmee de vissers op de Zuiderzee paling verschalkten. Jongere generaties kennen Harderwijk van zijn jachthavens en de schitterende surfmogelijkheden op de uitgestrekte en veilig ondiepe Randmeren. Zelfs tot uit Duitsland komen surfers, zowel zomers als winters. Toerisme is een belangrijk kenmerk van Harderwijk. U vindt er het Dolfinarium met zeer veel bezoekers per seizoen en de palingvissers en –rokers. En dan is er nog de sfeervolle oude binnenstad: bezoek er het Stadsmuseum Harderwijk, ga op ontdekkingsreis met de Stadsgidsen tijdens een van de dagelijkse rondleidingen. Maak eens een rondvaart of neem een kijkje in molen De Hoop. Harderwijk toeristenstad? Jazeker, maar Harderwijk is méér.

Woonstad

Harderwijk heeft ruim 50.000 inwoners. Voor al deze mensen heeft de gemeente een groot aanbod van instellingen, (sport)verenigingen, winkels en horeca-gelegenheden. Voorts zijn er faciliteiten zoals zwembaden, bibliotheek, museum, cultureel centrum, kunst-centrum, diverse kunstgaleries, muziekschool en een centrum voor de kunsten. Ook is er een keur aan scholen voor vmbo, havo en vwo, tweetalig onderwijs, avondscholen en volwassenenonderwijs en een college voor zeer vele vormen van middelbaar beroeps-onderwijs waaronder mts. Daarnaast is in Harderwijk het landelijk opleidingscentrum voor de infrastructuur gevestigd, met opleidingen en cursussen hijskraanmachinist en grond-, water- en wegenbouw.



Bedrijvige stad

Naast zo'n 3 miljoen bezoekers per jaar leeft Harderwijk vooral van een veelzijdig bedrijfsleven: industrie, bouwnijverheid, handel en dienstverlening. Met ongeveer 1800 kleine maar ook heel grote bedrijven, zoals Neerlands grootste paling- en zalmfileerderij. Andere prominente Harderwijkse bedrijven zijn marktleider in hun branche: natuurvoeding, automaterialen en pepernoten. Het Harderwijkse bedrijfsleven is van alle markten thuis. Daarmee creëert het zo'n 18.000 arbeidsplaatsen.

Winkelstad

In Harderwijk is het gezellig shoppen met zijn pittoreske straatjes, oude geveltjes, terrassen en een nog groeiend gevarieerd winkelaanbod. Er zijn tal van leuke koffieadresjes en restaurants, waarvan twee zelfs met een Michelin-ster. Verder is het op zonnige dagen goed toeven op een van de vele terrassen op de Boulevard of de sfeervolle stadspaleizen. In Harderwijk is altijd wel wat te beleven.



Woon jij binnenkort
in het mooie

Harderwijk?



Over Randmeer Makelaars

Randmeer Makelaars is een kantoor van nu, maar met een kwaliteit die je 'traditioneel' mag noemen. We werken gedreven en met passie en gaan altijd voor het beste resultaat voor onze klanten. Bij huizen draait het om mensen, om gevoel. Wij snappen de emoties die daarbij komen kijken. Met onze kantoren in Harderwijk én Ermelo zijn we altijd dichtbij. Sinds 2006 werken we

vanuit ons moderne en gezellige kantoor in het historisch centrum van Harderwijk. Kom eens bij ons langs om kennis te maken. De koffie staat klaar!! Sinds april 2022 zijn wij gestart met ons prachtige kantoor in het centrum van Ermelo aan de Stationsstraat 123!



Het team van Randmeer Makelaars



Danny Klaassen
Eigenaar | NVM register
makelaar en taxateur



Maurits Buis
Eigenaar | NVM register
makelaar en taxateur



Sem Brouwer
NVM makelaar - taxateur



Ilse van den Brink
Vastgoedadviseur



**Gerdien van
Wijngaarden**
Commercieel medewerker



Marrit Landman-Visser
Assistent makelaar -
woningstylist



Jasper van der Burg
NVM makelaar i.o. -
commercieel medewerker



Nassim Ezzoubir
Vastgoedfotograaf -
dronespecialist





Aankoopmakelaar

Je gaat een huis kopen. Iets wat de meeste mensen maar een paar keer in hun leven doen. Een spannende, emotionele gebeurtenis die vraagt om professionele begeleiding. Zakelijk en zonder roze bril. Uitsluitend in jouw belang. Een aankoopmakelaar bespaart je tijd, geld en heel veel zorgen.



SCHRIJF JE IN ALS ZOEKER!

Scan de QR code met je mobiel en vul het zoekformulier in!



RANDMEER MAKELAARS ZORGT VOOR:

Een aankoopstrategie op maat
Professionele en scherpe onderhandelingen
Bouwkundige inspecties en keuringen en advies hierover
Een **gratis waardebepaling** van het huis dat je op het oog hebt
Marktkennis en kennis van de wet- en regelgeving

Kennis van ontbindende voorwaarden, uitsluitingsclausules en boetebedingen
Controle van de notariële akte van levering
Controle van de afrekening van de notaris
Inspectie van de woning voor overdracht bij de notaris.

En uiteraard profiteer je als koper van ons uitgebreide netwerk. Bijvoorbeeld wanneer je een taxateur, een notaris of hypotheekadvies nodig hebt. Wij werken in de regio Harderwijk, Ermelo, Putten, Hierden, Hulshorst en Zeewolde.

Reviews

WAT OPDRACHTGEVERS OVER ONS ZEGGEN

Sinds de oprichting van ons makelaarskantoor in 2006 hebben wij al veel tevreden opdrachtgevers mogen helpen met de verkoop en aankoop van hun woning. Benieuwd naar ervaringen van opdrachtgevers die u voor gingen? Bekijk onze website voor nog meer referenties.

Meer reviews over
ons kantoor lezen?



“Na eerdere ervaringen wederom via Randmeer Makelaars snel en succesvol verkocht”

Randmeer is een zeer fijne makelaar. Professioneel team, welke o.a. qua online marketing en communicatie er bovenuit springen. De contacten met Maurits en de andere collega's verliepen vlekkeloos, ze doen altijd een stapje extra. Zowel de aankoop als de verkoop van mijn woning liepen via Randmeer. Absoluut een aanrader.

Timo & Yvonne geven ons een

9

Na fijne ervaringen tijdens de koop van ons droomhuis ook de verkoop toevertrouwd aan Randmeer Makelaars.

Kenmerkend voor deze makelaar is dat ze oprecht van hun vak houden en betrokken zijn, en dat ook uitstralen. We hebben dit vooral ervaren in hun deskundige begeleiding en advisering gedurende het verkoopproces, van begin tot eind. De communicatie was open en helder. Altijd werden we goed op de hoogte gehouden en hun bereikbaarheid was uitstekend.

Agri & Erica geven ons een

9.8

Verdere informatie

ONDERZOEKSPlicht VOORBEHOUD

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeks-plicht en moet zich inspannen om omschrijving de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bij-voorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

VOORBEHOUD BOUWKUNDIGE KEURING

Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waar binnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Daarnaast kan je een maximum bedrag aan directe herstelkosten opgeven. Indien de directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven bedrag, kun je als koper afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling treden. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer, rotte kozijnen e.d.). Zowel het bedrag als de tijd waarbinnen je af kunt zien van de koop op basis van de bouwkundige keuring kunnen in de koopakte worden opgenomen. Dit gebeurt altijd in overleg. Als de bouwkundige keuring niet opgenomen is in de koopovereenkomst, maar je wel een keuring wilt laten uitvoeren, zal dit altijd worden uitgevoerd na de drie dagen wet-telijke bedenktijd.

PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per e-mail van op de hoogte gebracht.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekker instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld. Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheek-adviseur te overleggen.

FUNDERINGSONDERZOEK

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan houtenpoalfundering. Wij zorgen dat, als er rapporten van de fundering aanwezig zijn deze digitaal ter beschikking worden gesteld. Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een on-afhankelijke taxateur. Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

OVEREENKOMST

De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt. Hierbij is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend en kan de koop nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van tevoren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

WAARBORG SOM C.Q. BANKGARANTIE

Een waarborgsom c.q. bankgarantie dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Je betaalt de waarborgsom aan de notaris en dit bedrag wordt bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouw woning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond wordt er een niet-bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

Ook verkoopplannen?

Heb jij ook verkoopplannen en ben je benieuwd naar de waarde van jouw huidige woning? Neem contact met ons op voor een **gratis** waardebepaling!



Bekijk ons complete woning aanbod op [randmeermakelaars.nl](https://www.randmeermakelaars.nl)



Kantoor Harderwijk
Bruggestraat 24
3841 CP Harderwijk

Kantoor Ermelo
Stationsstraat 123
3851 ND Ermelo

0341 456 455
info@randmeermakelaars.nl
www.randmeermakelaars.nl

RANDMEER
MAKELAARS  NL