

TE KOOP

Couperuslaan 33 17 | Harderwijk

Vraagprijs: € 569.000 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

2023



Inhoud

378 m³



Perceeloppervlakte

n.v.t.



Woonoppervlakte

117 m²



Kamers

4



Slaapkamers

3



Badkamers

1



Energielabel

A ++





Omschrijving

LUXE, INSTAPKLAAR EN DUURZAAM WONEN IN EEN STIJLVOL 4-KAMERAPPARTEMENT MET BALKON

Ben je op zoek naar een modern appartement waar comfort, luxe en duurzaamheid perfect samenkomen? Dan voel je je direct thuis in dit prachtige appartement aan de Couperuslaan 33-17 in Harderwijk. Dit stijlvolle appartement is gebouwd in 2023, volledig gasloos en voorzien van alle moderne gemakken. Met een woonoppervlakte van maar liefst 117 m², drie slaapkamers, een royale woonkamer, een luxe afwerking en een heerlijk overdekt balkon van circa 8 m² biedt deze woning alles wat je zoekt.

Het appartement is gelegen op de verhoogde begane grond (circa twee meter boven maaiveld). Hierdoor geniet je van extra privacy, terwijl je toch het gemak hebt van wonen op de eerste woonlaag. De ligging aan de rustige achterzijde van het complex zorgt bovendien voor een aangename woonomgeving.

De royale woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. De fraaie Hongaarse punt PVC-vloer, die in 2024 is gelegd en door het gehele appartement is doorgetrokken, zorgt voor een warme en luxe uitstraling. Ook de moderne keuken is in 2024 geplaatst en vormt samen met de woonkamer een sfeervolle leefruimte waar koken, eten en ontspannen

naadloos in elkaar overlopen. Via de woonkamer stap je het overdekte balkon op, waar je dankzij de gunstige ligging heerlijk kunt genieten van de ochtendzon.

Het appartement beschikt over drie volwaardige slaapkamers, waardoor er volop mogelijkheden zijn voor een gezin, thuiswerken of het creëren van een logeerkamer. De ruime badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een royale inloopdouche en een dubbel wastafelmeubel. Daarnaast beschikt het appartement over een separaat toilet.

Ook op het gebied van duurzaamheid en wooncomfort is aan alles gedacht. Het appartement is volledig gasloos, beschikt over energielabel A++, vloerverwarming én vloerkoeling in de gehele woning en is voorzien van een WTW-installatie voor een gezond en comfortabel binnenklimaat. Hierdoor geniet je het hele jaar door van een aangename temperatuur én lage energielasten.

Naast het privébalcon kunnen bewoners gebruikmaken van de fraai aangelegde gezamenlijke binnentuin. Deze groene buitenruimte is een heerlijke plek om rustig te zitten, een boek te lezen of gezellig andere bewoners te ontmoeten. Daarnaast beschikt het appartementencomplex over een gezonde en actieve Vereniging van Eigenaren, die zorgdraagt voor een goed onderhouden en prettig wooncomplex.



INDELING

Begane grond: representatieve centrale entree met bellentableau, brievenbussen, lift, trappenhuis en toegang tot de parkeergarage en bergingen. Zowel de centrale entree als de toegangen vanuit de parkeergarage zijn voorzien van elektrisch bedienbare deuren, die eenvoudig toegankelijk zijn met een persoonlijke tag of cijfercode.

1e woonlaag: entree, hal, meterkast, separaat toilet, technische ruimte, drie slaapkamers, royale badkamer met inloofdouche en dubbele wastafel, ruime en lichte woonkamer met open keuken en toegang tot het overdekte balkon.

VOORZIENINGEN

De woning is voorzien van een WTW-installatie (Itho Daalderop HRU ECO 300, bouwjaar 2023) voor een comfortabel en energiezuinig binnenklimaat. Daarnaast beschikt het appartement over vloerverwarming én vloerkoeling in het gehele appartement. Ook is de woning uitgerust met mechanische ventilatie en beschikt de woning over energielabel A++.

PARKEREN EN BERGING

In de afgesloten parkeergarage huurt je een eigen parkeerplaats (met laadpaal). Afname hiervan is verplicht. De parkeergarage is eenvoudig toegankelijk via een

afstandsbediening en biedt een veilige en comfortabele parkeeroplossing. Daarnaast beschikt het appartement over een eigen externe berging van circa 5 m², ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen.

BALKON

Vanuit de woonkamer én één van de slaapkamers heb je toegang tot het ruime, overdekte balkon van circa 8 m². Hier is voldoende ruimte voor een gezellige zit- of eethoek, zodat je vrijwel het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven. Dankzij de gunstige ligging geniet je hier van de ochtendzon, terwijl de overkapping zorgt voor beschutting en extra comfort

HIERONDER EEN KORTE TOELICHTING VAN DE HUIDIGE EIGENAREN:

"Dit appartement heeft ons na een bijzondere periode een heel fijn thuis gegeven. De ruimte, de rust en het comfort van een modern appartement hebben ervoor gezorgd dat wij ons hier vanaf het begin thuis hebben gevoeld. Wij hebben hier samen met veel plezier gewoond en gunnen de nieuwe bewoners hetzelfde woonplezier dat wij hier hebben ervaren".





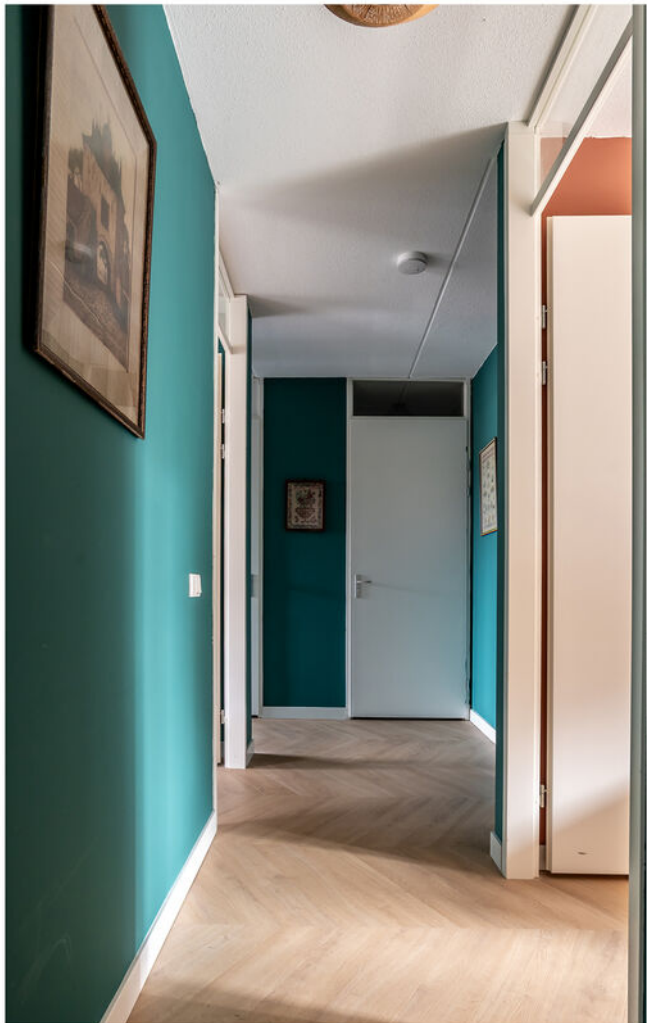
GRATIS WAARDEBEPALING

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.Couperuslaan33-17.nl



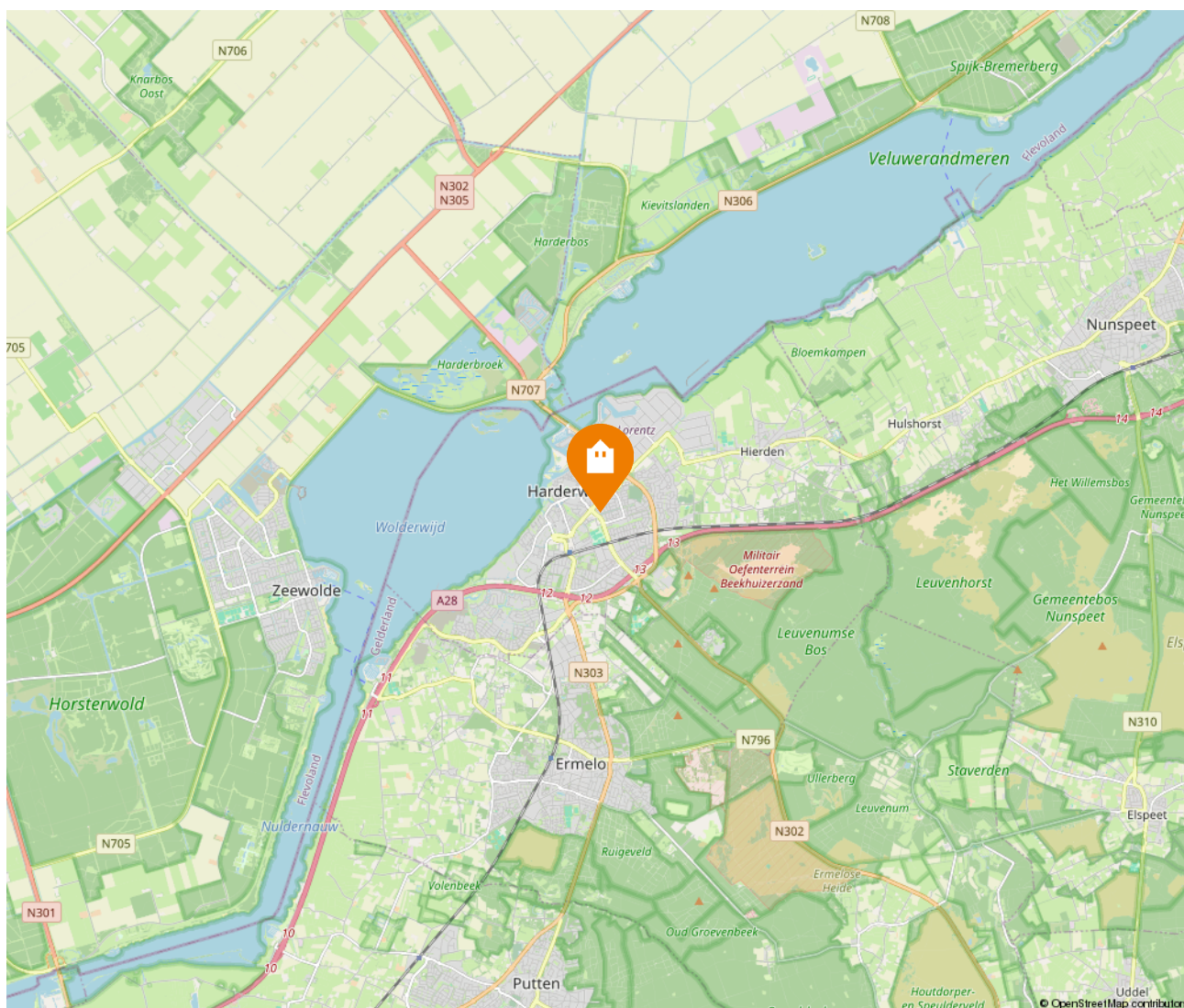
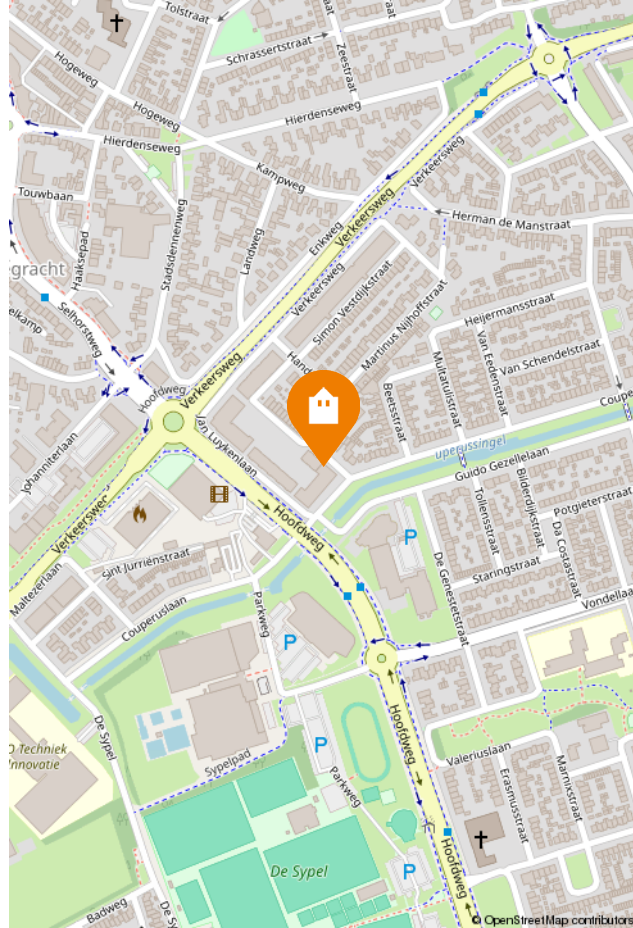
MEER INFORMATIE?

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



Locatie van de woning op de kaart!

Welkom in Stadsdennen, dé plek voor jouw nieuwe huis in Harderwijk! Ontdek het bruisende stadscentrum op een steenworp afstand, vol gezellige winkels en eetgelegenheden. Geniet daarnaast van het gemak van diverse dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Vind jouw droomhuis hier en ervaar de gezellig buurt op z'n best.



Kadastrale kaart

Uw referentie: 23115

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
694649090

Datum registratie
20-10-2023

Geldig tot
16-10-2033

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A⁺⁺



Isolatie

1 Gevels	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.	
3 Daken	n.v.t.	
4 Vloeren	+	++
5 Ramen	+	++
6 Buitendeuren	-	+/+

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp
8 Warm water	Warmte uit verwarmingssysteem
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler
10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem
11 Koeling	Koeling aanwezig
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig

Verbeteradvies

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



56,1 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

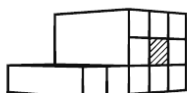
Couperuslaan 33 17
3842AA Hardenwijk
BAG-ID: 0243019900035616

Detailaanduiding

Bouwjaar 2023
Compactheid 1,44
Vloeroppervlakte 117m²

Woningtype

Tussenwoning op
tussenverdieping



Opnamedetails

Naam

C.A. Rosman

Vakbekwaamheidsnummer

8818273

Certificaathouder

EP Certificatie B.V.

Inschrijfnnummer

EPG2020-54

KvK-nummer

87870258

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Detailopname

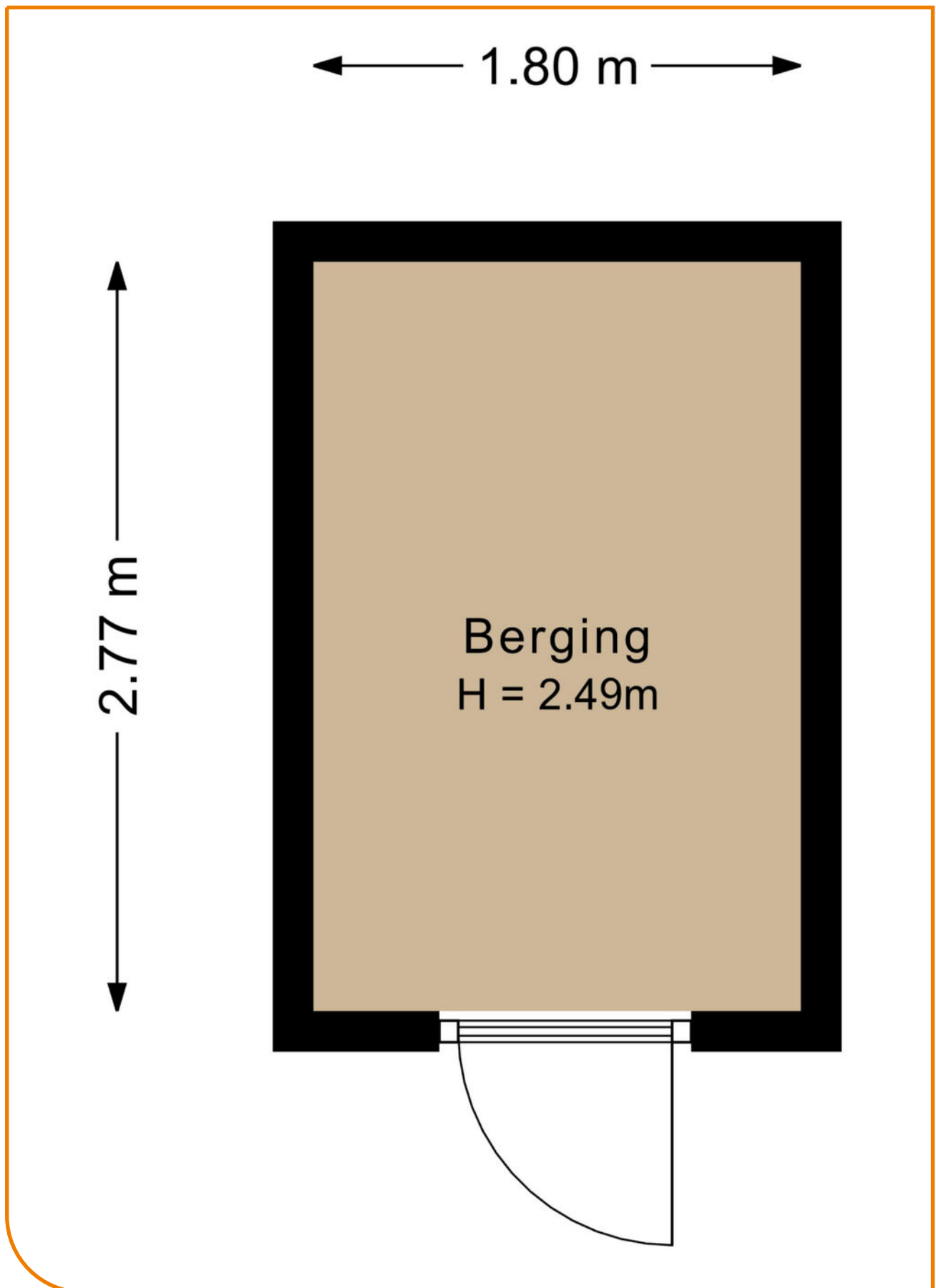


U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Plattegrond | Appartement



Plattegrond | Berging



Meetrapport

Gebruikersoppervlakte en Bruto inhoud

Project : Gelderland, 3842 AA, Couperuslaan 3317
Opdrachtgever : Shofos Shots & Photos
Datum berekening : 22-07-2026



Totaal Woning	Totaal Gebruiksoppervlak wonen	m2	117
	Overige inpandige ruimte	m2	0
	Gebouwgebonden buitenruimte	m2	7.72
	Externe Bergruimte	m2	4.99
	Totaal Bruto inhoud woning	m3	378

Appartement	Totaal Gebruiksoppervlak wonen	117
	Gebruiksoppervlak bouwlaag	117
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0
	Overige inpandige ruimte	0
	Gebouwgebonden buitenruimte	7.72
	Externe Bergruimte	0

Berging	Totaal Gebruiksoppervlak wonen	0
	Gebruiksoppervlak bouwlaag	0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0
	Overige inpandige ruimte	0
	Gebouwgebonden buitenruimte	0
	Externe Bergruimte	4.99

De meting en berekeningen zijn uitgevoerd volgens de "Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen" en "Meetinstructie Bruto inhoud woningen" zoals beschreven in de NEN2580:2007 NL, getiteld "Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden," inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Dit meetcertificaat is onderworpen aan de veronderstellingen en voorbehouden die worden vermeld in dit meetrapport. Als Shofos Shots & Photos binnen drie dagen geen reactie ontvangt, gaan we ervan uit dat u akkoord gaat met dit meetrapport. © Shofos Shots & Photos

Hoewel de inmeting en berekeningen zorgvuldig, te goeder trouw en naar eer en geweten zijn uitgevoerd, aanvaardt Shofos Shots & Photos geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele fouten of omissies in de berekeningen.

Buurtinformatie

Buurtinformatie - Harderwijk / Stadsdennen Noord

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 13%

25 - 44: 31%

45 - 64: 23%

65+: 16%

Huishoudens



Eenpersoons: 36%

Zonder kinderen: 29%

Met kinderen: 34%

Koop / huur



Koop: 46%

Huur: 54%

50%



50%



1,1 per huishouden



Gemiddelde
woningwaarde:

€ 326.000

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



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