



Krommekamp 306 te Harderwijk

Vraagprijs € 735.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Krommekamp 306 te Harderwijk

Vraagprijs € 735.000,- k.k.

Aangeboden wordt een levensloopbestendige vrijstaande woning met een dubbele oprit, stenen garage, 4 slaapkamers en 2 badkamers. Dit alles is gelegen op een royaal perceel van maar liefst 486 m² met een uitstekende zonligging op het zuiden in de populaire woonwijk 'Frankrijk'.

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1990 en voorzien van een uitstekende basis. De woning is volledig geïsoleerd, heeft 12 zonnepanelen, een laadpaal en beschikt over een energielabel A! Het geheel is altijd tot in de puntjes onderhouden. Zo is het schilderwerk in 2024 professioneel uitgevoerd.

De L-vormige woonkamer heeft meer dan een uitstekende lichtinval door de vele raampartijen. De woning is voorzien van een neutrale afwerking, waarbij het zicht op de groene tuin een eyecatcher is. De woonkamer heeft mooie afmetingen, waardoor er een goede zithoek is en er meer dan genoeg ruimte overblijft voor een robuuste eettafel met zicht op de fraai aangelegde tuin. Eventueel kan de scheidingswand tussen de keuken en woonkamer worden verwijderd, zodat er één geheel ontstaat. De keuken is voorzien van inbouwapparatuur waaronder een gaskookplaat met elektrische oven, koel-/vriescombinatie en vaatwasser.

Uniek is de slaapkamer op de begane grond met aansluitend een badkamer met ligbad, douche en wastafel. De woning is daarmee levensloopbestendig! Deze ruimte leent zich natuurlijk ook voor diverse andere doeleinden, zoals een thuiswerkkantoor, hobbyruimte of speelkamer voor de kinderen.

In de hal bevinden zich het garderobegedeelte, de meterkast met 3-fasen aansluiting en het toilet met fonteintje. Op de 1e verdieping bevinden zich 3 goede slaapkamers, een handige wasruimte/technische ruimte en een moderne badkamer uit 2022, voorzien van een (regen)inloopdouche, wastafelmeubel met bijpassende meubelkast en 2e toilet. Aan de schuine kanten van de woning bevindt zich veel bergruimte. Daarnaast is er een grote bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap.

De kavel heeft prachtige afmetingen, waaronder een achtertuin van circa 18,50 meter x 13,50 meter met een uitstekende zonligging op het zuiden. De groene achtertuin is fraai aangelegd, heeft genoeg schaduwplekken, veel privacy en geeft een vrij gevoel. Ideaal is de aangebouwde stenen garage van 20 m², voorzien van elektra en een bergzolder. De voortuin is functioneel ingericht met een dubbele oprit en een laadpaal. Prettig is dat je rondom de woning kunt lopen.

Dan de cijfers: het woonoppervlak bedraagt 135 m² en de overige inpandige ruimte 31 m². De kavel heeft een oppervlakte van 486 m² en de woning heeft een inhoud van 605 m³.

De woning is gelegen in een kindvriendelijke wijk met winkelveorzieningen, scholen, speelvoorzieningen en uitvalswegen dichtbij. Ook het bos, de landerijen van Hierden, het water, maar ook de binnenstad van Harderwijk bevinden zich op slechts enkele minuten fietsen.

Al met al een levensloopbestendige vrijstaande woning met garage, gelegen in een populaire woonwijk op een ruim perceel!

Kom je ook kijken? Eén van onze makelaars geeft je graag een rondleiding!

INDELING

Begane grond: Entree, meterkast, toilet, woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer.

1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer, wasruimte/technische ruimte, bergruimte.

2e Verdieping: Bergzolder (bereikbaar middels vlizotrap).

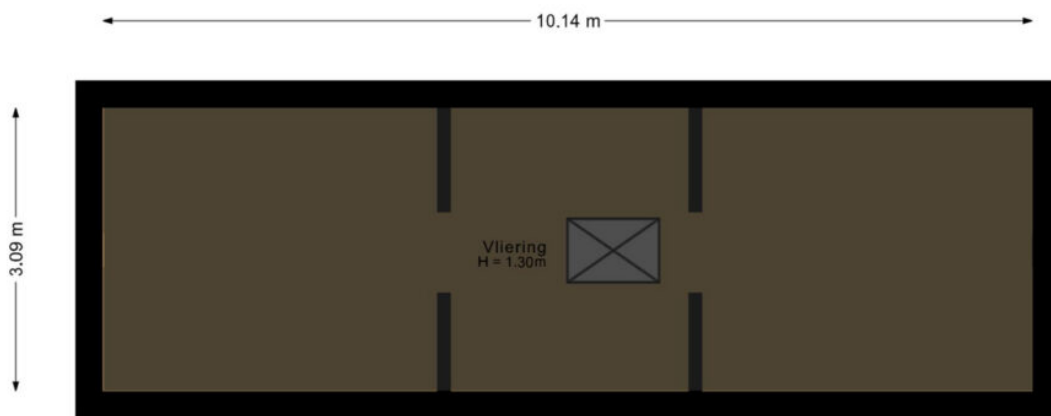
Aanvaarding: in overleg.



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

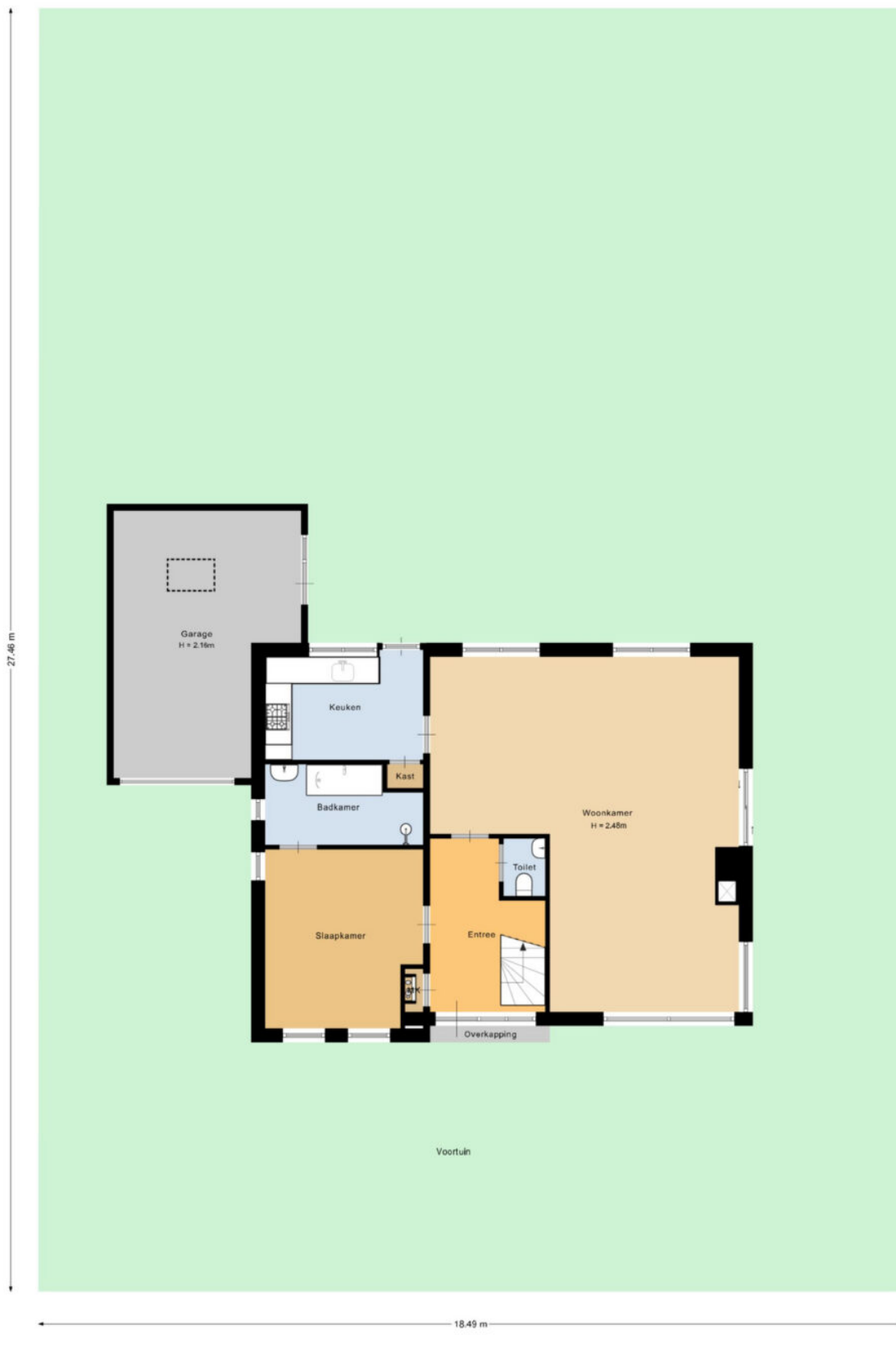


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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.



































Lijst van zaken behorend bij: Krommekamp 306 te Harderwijk

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Tuinaanleg / bestrating / beplanting	X				
Buitenverlichting	X				Buitenlamp in pad naast huis is niet in gebruik.
Berging / los tuinhuisje	X				Open berging.
Vlaggenmasthouder				X	
Voet droogmolen	X				
Antenne / schotel				X	
Brievenbus	X				Zit naast de voordeur.
(Voordeur)bel	X				
Veiligheidsslotsen	X				
Alarminstallatie			X		1 jaar oud, 3-jarig onderhoud, service & meldkamer abonnement Feenstra t/m 31-05-2028, € 40,92 (incl. BTW) per maand; eenmalige overnamekosten Feenstra € 139 (excl. batterijen of andere materialen).
Rookmelders	X				
Rolluiken / zonwering buiten	X				
Zonwering binnen (luxaflex / lamellen)	X				
Gordijnrails	X				
Gordijnen		X			
Vitrages				X	
Rolgordijnen	X				
Horren / hordeuren	X				
Vloerbedekking	X				Vinyl in keuken en slaapkamers.
Parketvloer / laminaatvloer / plavuizen	X				Laminaat in woonkamer, hal en overloop.
Zonnepanelen	X				12 zonnepanelen.
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				Koelkast garage gaat mee.
- Vriezer	X				Koel-vries combinatie.
- Oven	X				
- Vaatwasser	X				
- Magnetron				X	
Inbouwverlichting (spotjes)	X				
Opbouwverlichting (losse lampen)		X			
Inbouwkasten				X	Hangkast in CV-ruimte en witte kasten in garage blijven achter.
Legplanken	X				
Badkameraccessoires (spiegel, kranen, etc.)	X				
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, etc.)	X				
Sauna met toebehoren				X	
Laadpaal	X				Installatie 2023.
Zonnepanelen	X				12 panelen, vermogen 3120 Wp, installatie 2015.
Nadere informatie					

Informatielijst behorende bij: Krommekamp 306 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.
	Geen gebreken bekend.
1.2	Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?
	Ja, kleine reparaties bij regulier buitenschilderwerk aan boeiboord, kozijn bij vijver en de dakgoot.
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?
	1990.
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?
	Niet van toepassing.
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis?
	Vloeren: beton Buitengevels: steen Dak: pannen
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?
	Stenen garage met pannen gedekt.
1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?
	Elektra.
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: ja Dubbel glas: ja
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?
	Energielabel: A Geldig tot: 7-12-2030
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?
	Nee.
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?
	Niet van toepassing.

1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	1990.
1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	2024, uitgevoerd door Schildersbedrijf van Vliet.
1.16	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	Bij de voordeur.
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?	Sinds aankoop in 2001 open haard niet gebruikt.

2. Technische installaties

2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Middels c.v.-ketel.
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Remeha Calenta 28c Bouwjaar: 2011
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Ja.
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	10-7-2025 conform onderhoudscontract (iedere 2 jaar).
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Middels c.v.-ketel.
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?	Ja, in de badkamer boven. - Verder natuurlijke ventilatie.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	14 groepen. Extra geplaatst voor zonnepanelen en de laadpaal. - 3 x 25A aansluiting.
2.8	Is er een speciale groep voor elektrisch koken aanwezig?	Niet van toepassing.
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?	Januari 2002.
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2002, oven 2013, koelkast en vaatwasser later vervangen. Exacte jaartal onbekend.
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	Badkamer begane grond: waarschijnlijk 1990 (bouw). Badkamer 1 ^e verdieping: juni 2022.
3.4	Functioneert alles naar behoren? → Lopen afvoeren goed door, werkt de apparatuur, enz.?	Ja.

4. Kadastrale gegevens	
4.1	<p>Wat is de kadastrale aanduiding van uw onroerende zaak en wat is de perceeloppervlakte?</p> <p>Gemeente Harderwijk Sectie B, nummer 5581 Perceeloppervlakte 486 m²</p>
4.2	<p>Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?</p> <p>Ja.</p>
4.3	<p>Van wie zijn de erfafscheidingen?</p> <ul style="list-style-type: none">- Links: metalen sierhek van de burens, achter in de tuin eigendom.- Achterkant: eigendom.- Rechts: eigendom.
4.4	<p>Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?</p> <p>Nee.</p>
4.5	<p>Wat is de ligging van de achtertuin?</p> <p>Op het zuiden.</p>
4.6	<p>Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?</p> <p>Breedte circa 18,50 meter. Diepte circa 13,50 meter.</p>

5. Milieu		
5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast? Zo ja, waar?	Nee.
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 burens?	<ul style="list-style-type: none"> - Gezin met jonge kinderen. - Gepensioneerd echtpaar.
6.2	Hebben uw directe burens, 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 plaats voor 3 auto's.
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.
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.

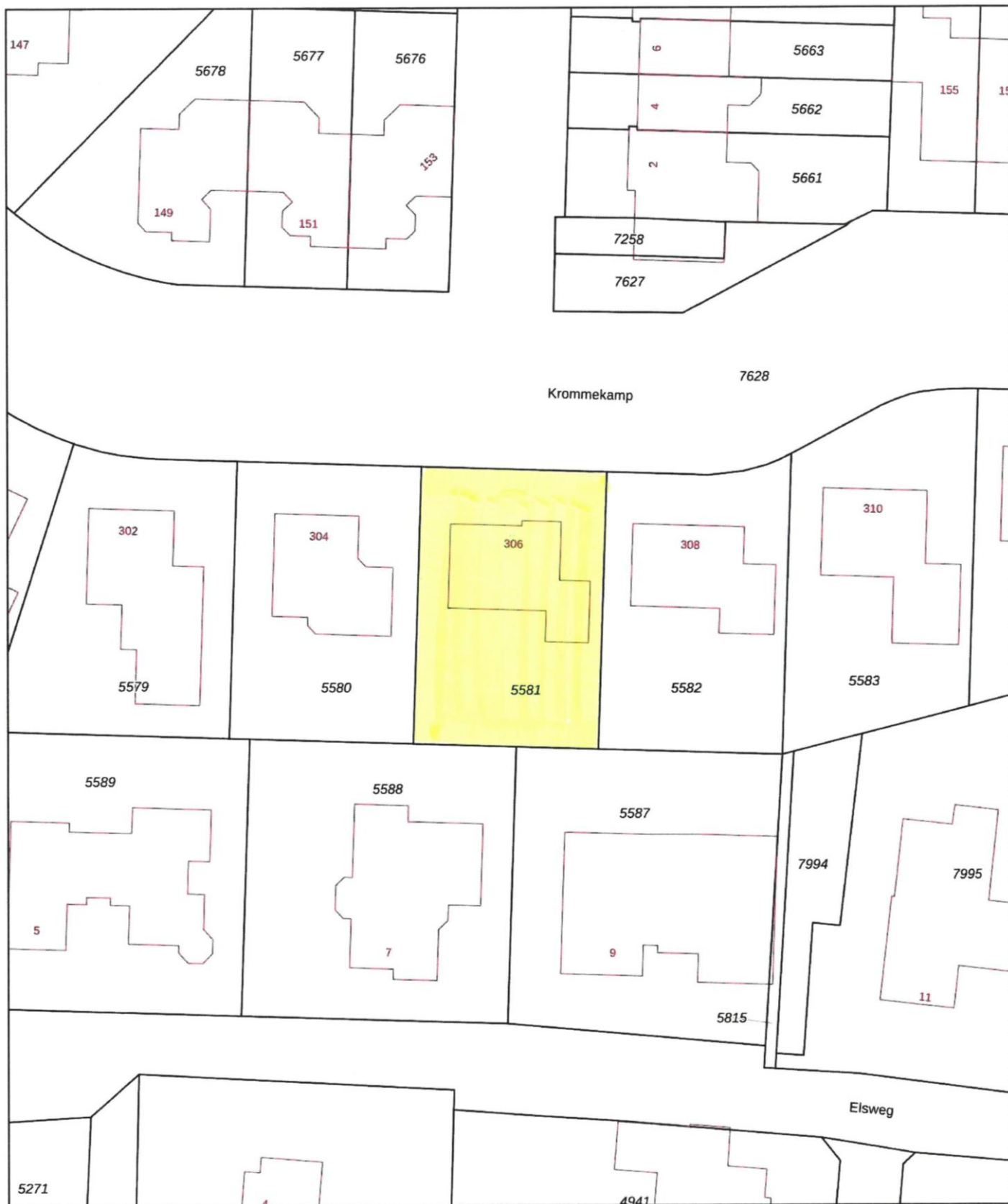
7.5	Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op de onroerende zaak?	Nee, bestemming wonen.
7.6	Is er gebouwd of verbouwd zonder de vereiste vergunning en/of melding?	Nee.
7.7	Voldoet de onroerende zaak aan de eisen van de nutsbedrijven/brandweer?	Ja.
7.8	Zijn er aanschrijvingen en/of herstellingen voorgeschreven door overheid of nutsbedrijven?	Nee.

8. Financiële zaken

8.1	Wat is de W.O.Z.-waarde?	€ 665.000,-
8.2	Wat is de waardepeildatum?	01-01-2025
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 608,48

9. Overig

9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Ja, op de badkamer 1 ^e verdieping 10 jaar garantie.
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	In de c.v.-ruimte.
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, in de keuken onder het aanrecht af te tappen.
9.5	Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	<u>Ouderdomsclausule</u> Het object is gebouwd in 1990 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 bouwkwiteit 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.



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Harderwijk	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5581	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 augustus 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.