



Drees van Dordenkade 25 te Harderwijk

Vraagprijs € 829.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl



Drees van Dordenkade 25 te Harderwijk

Vraagprijs € 829.000,- k.k.

* Open Deur op vrijdag 18 september 2026, van 16.00 tot 17.30 uur. Binnen kijken zonder afspraak! *

Exclusief HERENHUIS op een unieke locatie aan het water en gelegen in de populaire wijk Waterfront!

Dit prachtige HERENHUIS, gebouwd in 2024, combineert luxe, comfort en duurzaamheid op een mooie locatie. Met maar liefst ca. 208 m² woonoppervlakte, verdeeld over vier volwaardige woonlagen, beschikt de woning over zes slaapkamers, twee moderne badkamers, een multifunctionele ruimte en een A++++ energielabel.

Unieke ligging

De woning, met een vrije ligging aan het water, bevindt zich op korte afstand van het historische centrum van Harderwijk met sfeervolle pleinen, een prachtige boulevard, gezellige terrassen, diverse havens en uitstekende restaurants. Voor liefhebbers van watersport liggen het Wolderwijd en het Veluwemeer binnen handbereik: ideaal voor suppen, varen, zwemmen, zeilen of ontspannen aan het water.

Duurzaam en toekomstbestendig

Gebouwd volgens de laatste duurzaamheidseisen en volledig gasloos. De woning is aangesloten op het gemeentelijk warmtenet. Met behulp van een warmtepomp wordt warmte opgewekt voor zowel de verwarming als de warmtevoorziening. Verder voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning, geheel geïsoleerd en 10 zonnepanelen. Op elke verdieping bevindt zich vloerverwarming en vloerkoeling.

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde toegang naar de hal met garderoberuimte, een modern toilet, trapkast en een ruime vaste kast. Hier bevindt zich tevens een volledig afgewerkte MULTIFUNCTIONELE RUIMTE met een op maat gemaakte kastenwand. Deze ruimte is ideaal als thuiswerkplek, hobbyruimte, speelkamer of extra (zevende) slaapkamer. Aan de achterzijde bevindt zich een tweede entree met garderoberuimte. Geheel voorzien van een fraaie pvc-vloer.

Eerste verdieping

De royale woonkamer biedt een vrij uitzicht en profiteert van veel natuurlijke lichtinval. De ramen zijn voorzien van elektrische screens. Aan de achterzijde bevindt zich de luxe keuken met kookeiland en volop bergruimte. De keuken is uitgerust met hoogwaardige Siemens-inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigkap, een grote koelkast, een grote vriezer, vaatwasser combimagnetron, stoomoven en Quooker.

Via openslaande deuren toegang tot een ruim DAKTERRAS van ca. 17 m² waar je heerlijk kunt genieten van de ochtend zon.

Tweede verdieping

De overloop met toegang naar drie comfortabele slaapkamers, allen voorzien van maatwerkkasten en fraaie pvc-vloer. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt bovendien over elektrische screens.

De moderne badkamer is ruim opgezet en voorzien van een inloofdouche, tweede toilet en een badkamermeubel met twee kranen.

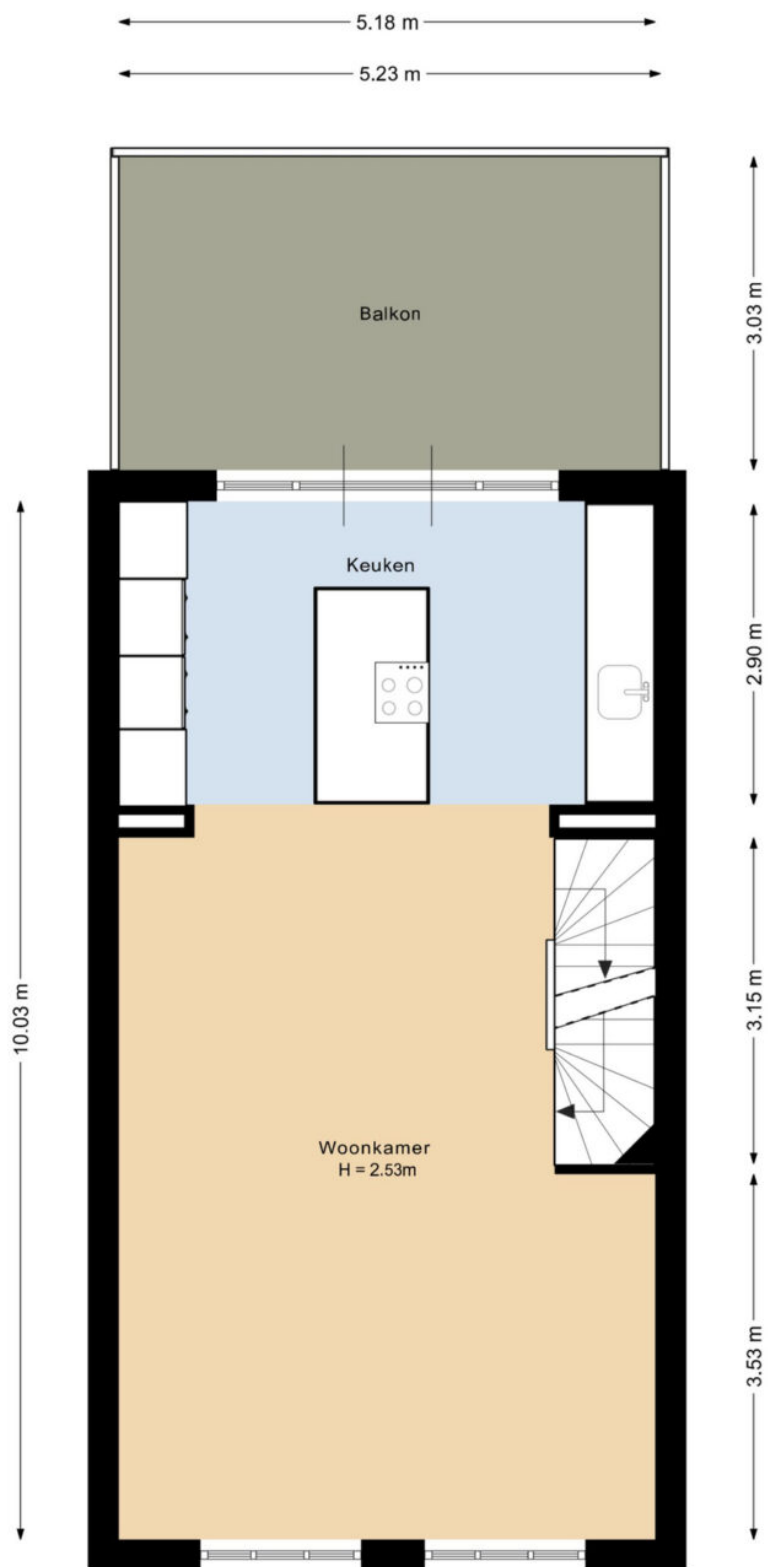
Derde verdieping

Ook deze verdieping beschikt over drie comfortabele slaapkamers met maatwerk kasten (uitz. slaapkamer voorzijde) en pvc-vloer. De slaapkamer aan de voorzijde is eveneens voorzien van elektrische screens. De tweede badkamer is uitgevoerd in dezelfde moderne stijl en beschikt over een inloofdouche, derde toilet en een badkamermeubel met twee kranen.

Buitenruimte en parkeren

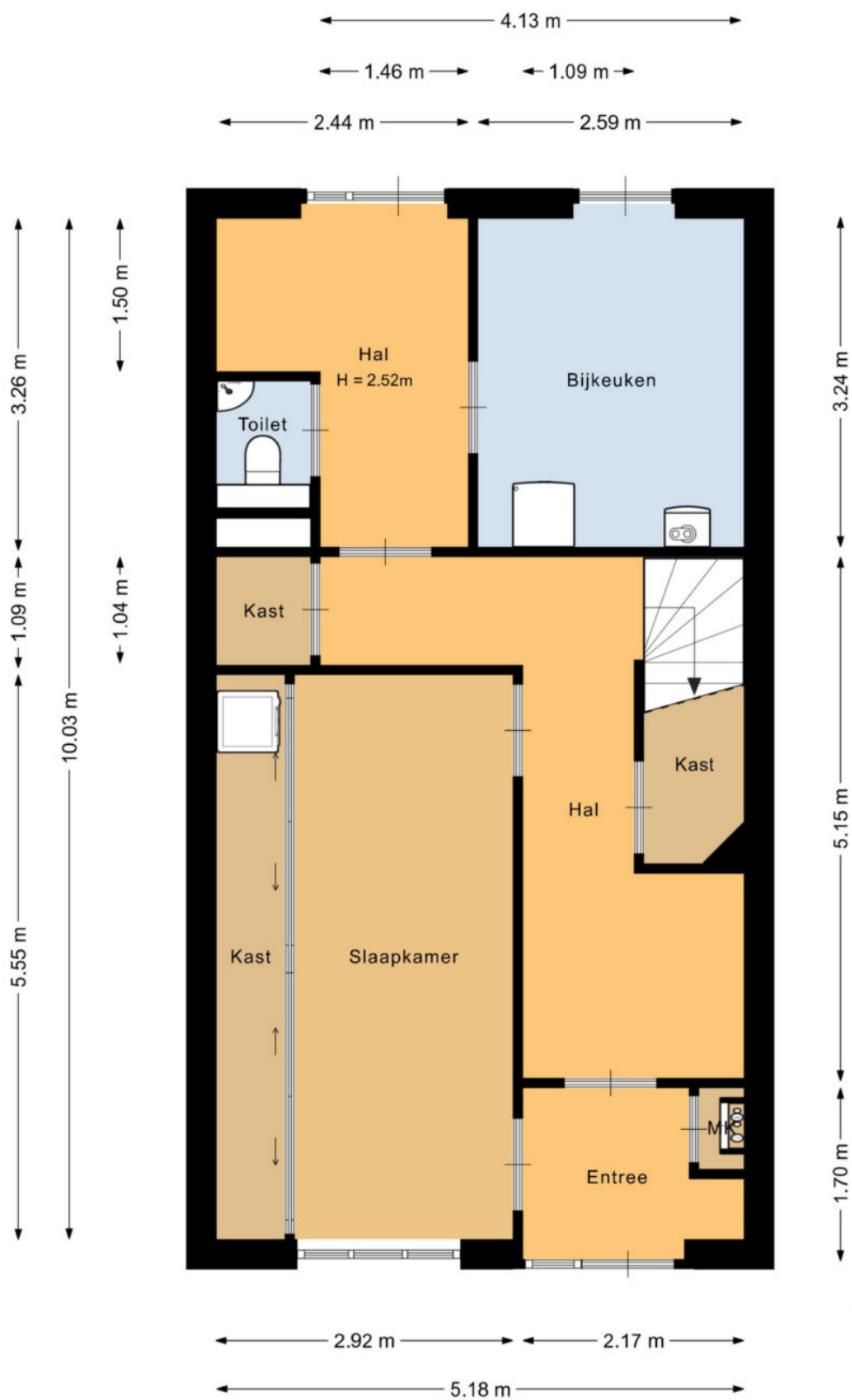
Aan de achterzijde bevindt zich een sfeervol en groen hofje. Onder het dakterras is er een eigen **PARKEERPLAATS**. Daarnaast is hier de inpandige (technische) **BERGING** bereikbaar, die zowel van buitenaf als binnendoor toegankelijk is.

Een instapklaar, duurzaam en royaal herenhuis op een van de mooiste locaties van Harderwijk, waar luxe wonen, ruimte en comfort samenkomen.

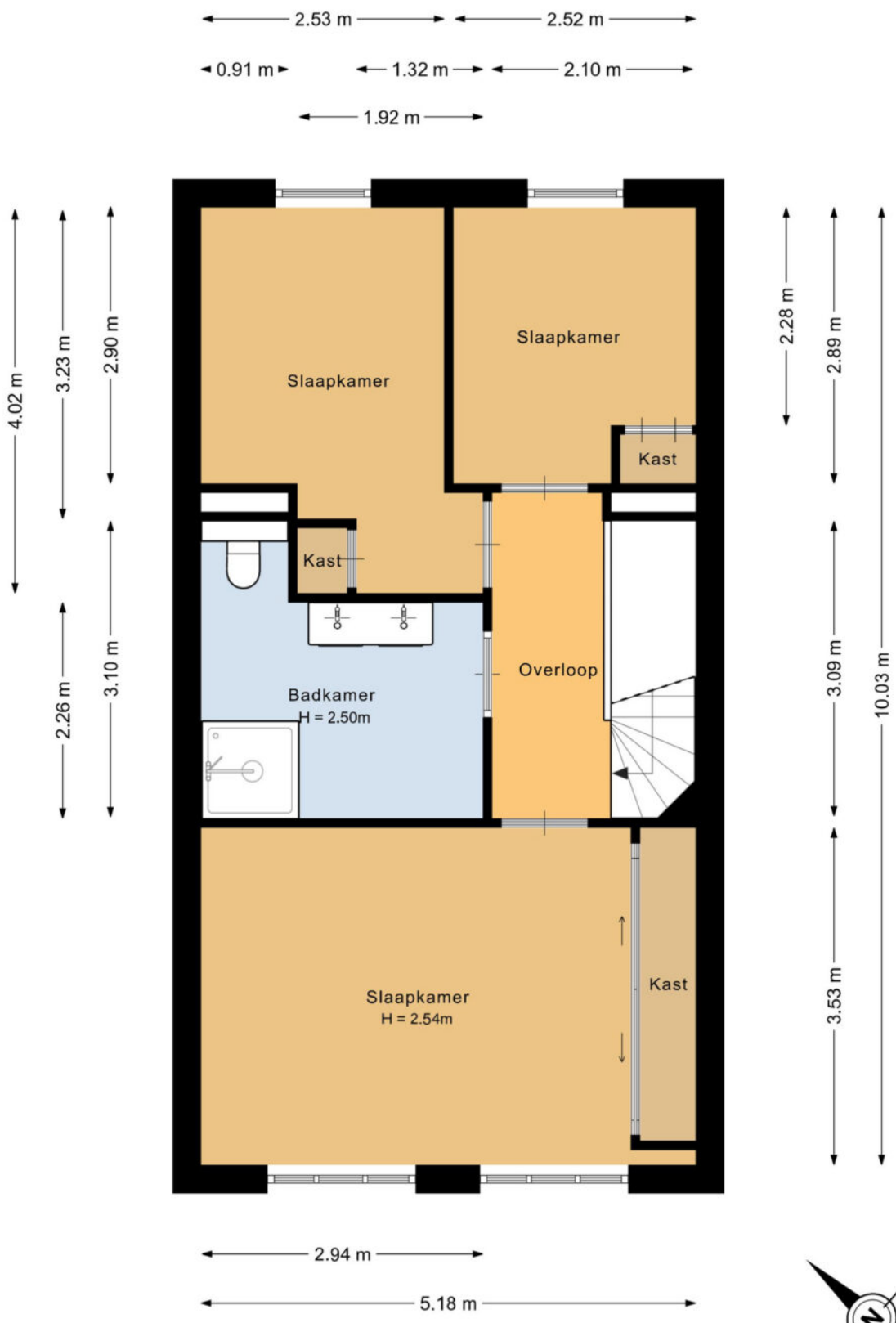


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



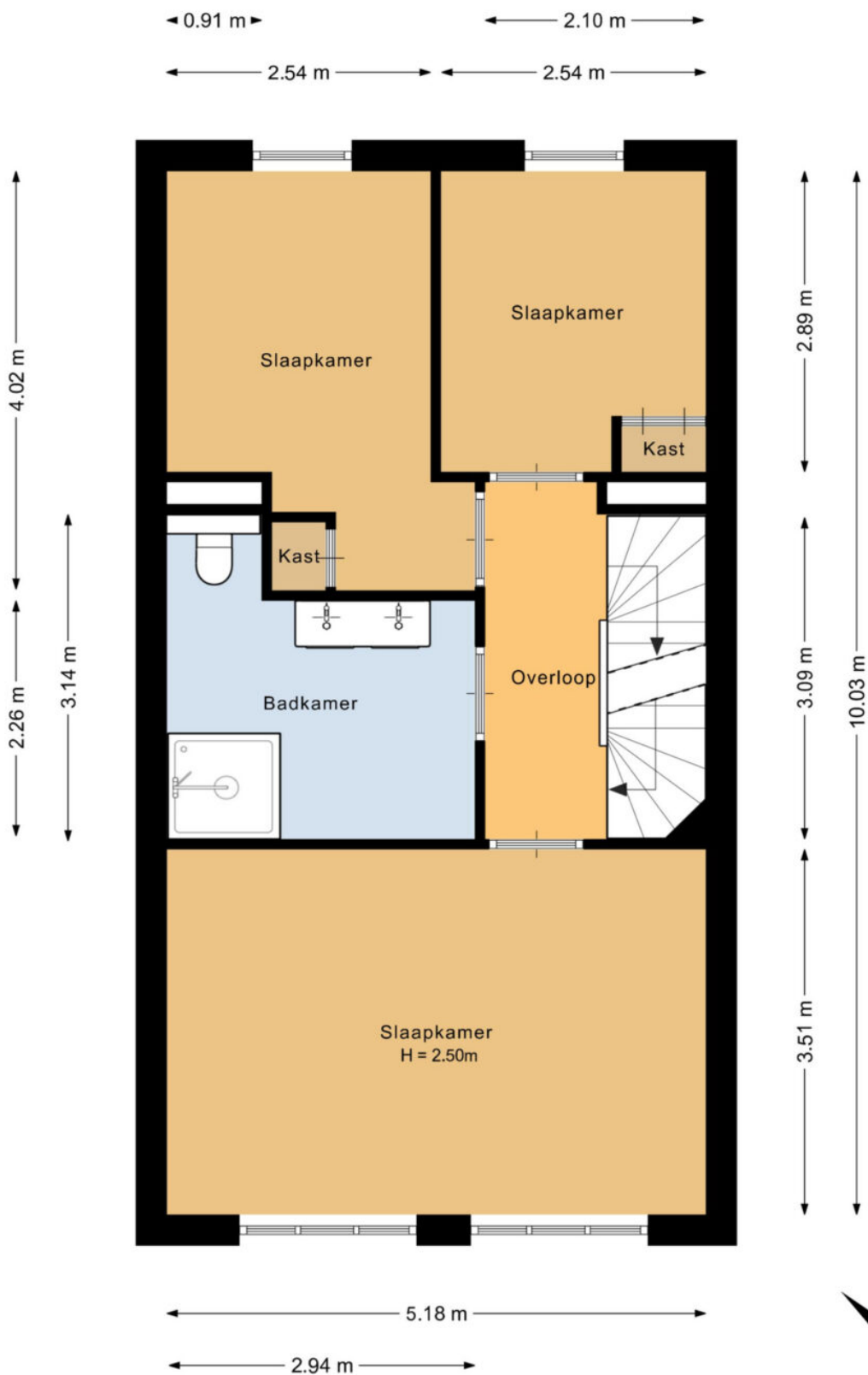


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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.

















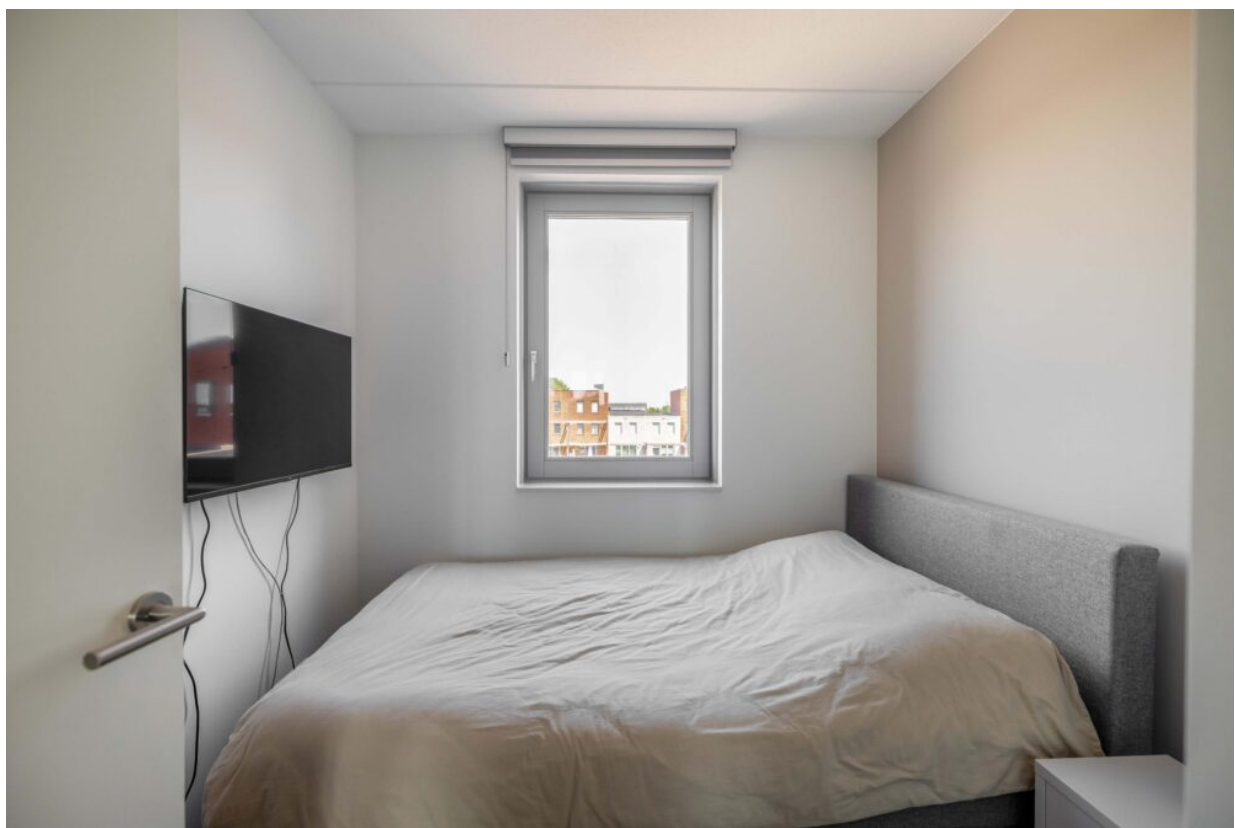




















Lijst van zaken behorend bij: Drees van Dordenkade 25 te Harderwijk

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				10 stuks.
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	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 Ter overname: - De plafonnières in de gang beneden, de lampen in de keuken, boven de eettafel, 2 overlopen, in het toilet en in de badkamers. Gaat mee: - De lampen van de slaapkamers, de lamp in de wasruimte en de overige lampen gaan mee.					

Informatielijst behorende bij: Drees van Dordenkade 25 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?
	Nee.
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?
	2024.
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: beton/stenen Dak: plat dak met bitumineuze dakbedekking en grind als ballast laag.
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?
	-
1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?
	-
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, HR+++
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?
	Energielabel: A++++ Geldig tot: 22-05-2034
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?
	Nee.
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?
	2024.

1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	-
1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	2024, bij de bouw.
1.16	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	Ja, in de hal.
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 Warmtenet. - Vloerverwarming/vloerkoeling door de gehele woning en een Warmte terugwininstallatie.
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de warmtepomp boiler ?	Merk: Itho Bouwjaar: 2024
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Zit nog garantie op.
2.4	Wanneer is het systeem voor het laatst schoongemaakt?	2024 geïnstalleerd.
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Middels warmtepomp
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?	Ja, Warmte terugwininstallatie door de gehele woning.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	Voldoende.
2.8	Is er een speciale groep voor elektrisch koken aanwezig?	Ja.
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?	2024.
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2024.
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	2024.
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 E, nummer 6658 Perceeloppervlakte 60 m ²
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja.
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	-
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 het balkon?	Diepte circa 3,03 meter. Breedte 5,23 meter.

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.

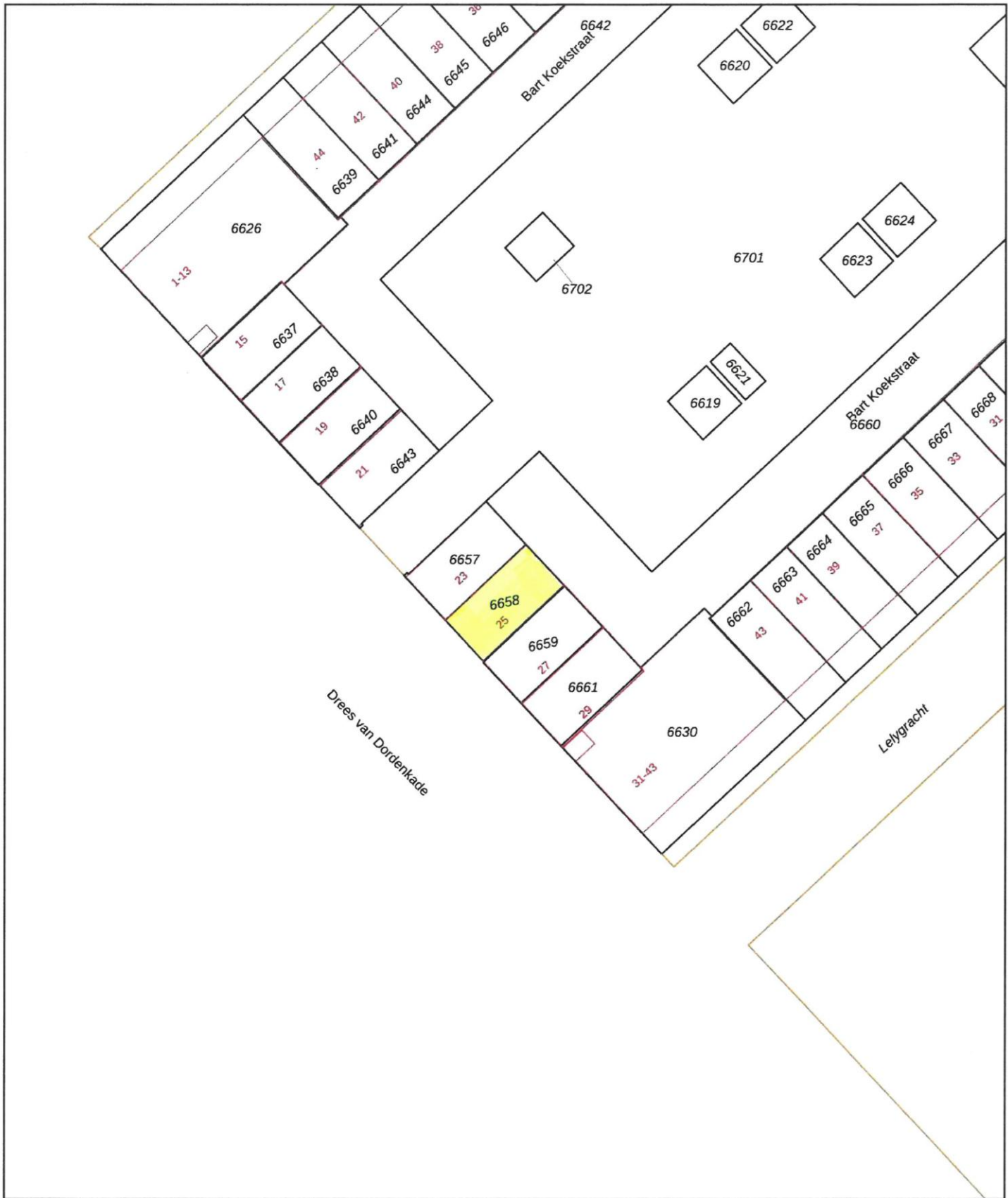
6. Omgeving		
6.1	Hoe is de gezinssamenstelling van de burenen?	Beide burenen een echtpaar met 2 kinderen.
6.2	Hebben uw directe burenen, voor zover u bekend, (ver-)bouwplannen?	Nee.
6.3	Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving? → Stankoverlast, geluidsoverlast, etc.	Nee.
6.4	Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend welke voor koper wetenswaardig zijn?	Nee.
6.5	Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving?	Goed, een eigen parkeerplaats.
6.6	Is er een parkeervergunning vereist? Zo ja, wat zijn hier de kosten van?	Een eigen parkeerplaats en eventueel een vergunning aan te vragen bij de gemeente.

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?	€ 745.000,-
8.2	Wat is de waardepeildatum?	01-01-2025
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 681,68
8.4	Welke voorschotbedragen betaalt u per maand aan energiekosten (gas en elektra)?	Gas/Elektra € 130,- per maand. Warmtenet € 66,50 per maand.

9. Overig		
9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Ja.
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	Op de begane grond.
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?	Nee.
9.5	Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	Het binnenterrein voor parkeren krijgt een VvE met een maandelijkse (lage) bijdrage. Dit moet nog vastgesteld worden.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Harderwijk

Sectie

E

Perceel

6658

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 juli 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.

kadaster

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.