



Gruttomeen 16 te Harderwijk

Vraagprijs € 445.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Gruttomeen 16 te Harderwijk

Vraagprijs € 445.000,- k.k.

Aangeboden wordt een ruime gezinswoning met 4 slaapkamers, 2 bergingen, een eigen oprit met een unieke ligging aan een waterpartij met prachtig uitzicht! Dit alles is gelegen op een perceel van 141 m² aan een rustige straat in de woonwijk 'Stadsweiden' met alle voorzieningen dichtbij.

De woning is gebouwd in 1980 en voorzien van een uitstekende basis met onder andere betonnen vloeren, kunststof kozijnen en mooie afmetingen. Bij binnenkomst zit aan je linkerhand de in 2025 vernieuwde meterkast en hier bevindt zich ook een handig garderobegedeelte. De half open keuken is straatgericht en voorzien van allerhande inbouwapparatuur. Ideaal is aansluitend de trapkast die dient als bergruimte. De woonkamer is tuingericht en vanuit hier kijk je prachtig uit over het water en richting het groen. Dit is meer dan uniek! Geen jaargetijde is hetzelfde en met dit uitzicht haal je buiten naar binnen! In de hoek een sfeervolle schouw met gashaard en op de vloer ligt een massief houten parketvloer. In het tochtportaal bevindt zich het toilet (wandcloset) met fonteintje, uitgevoerd in een neutrale kleurstelling.

Op de 1e verdieping zijn 3 ruime slaapkamers, waarvan 1 met een riante bergruimte en een badkamer gesitueerd. De badkamer is in lichte tinten uitgevoerd en deze is voorzien van een dakraam, douchecabine, ligbad, wastafel en 2e toilet. De 2e verdieping beschikt over een overloop, veel bergruimte aan de schuine kanten en een 4e slaapkamer!

De voortuin is functioneel ingericht met een eigen oprit en aangebouwde stenen (fietsen)berging van 5 m² voorzien van elektra. De achtertuin geniet een gunstige zonligging op het zuiden en heeft afmetingen van circa 8,45 meter x 6,15 meter. Ook hier is een berging van 15 m² beschikbaar met een hoogte tot aan de nok en een diepte van bijna de gehele woning. Hier zit elektra en momenteel een wasmachineaansluiting. Deze bergruimte is perfect voor je tuingereedschap, tuinkussens of een surfboard voor op het water!

Verder beschikt de woning over onderhoudsvrije kunststof kozijnen met dubbelglas en een energielabel C. De woning wordt verwarmd middels een Intergas c.v.-ketel uit 2012 en het bouwjaar van de woning is 1980. Het woonoppervlak bedraagt 113 m² en de perceeloppervlakte is 141 m². De externe bergruimte meet een oppervlakte van 5 m² en de overige inpandige ruimte 15 m².

De locatie van de woning is perfect! De woning ligt direct aan het water, in een straat met alleen bestemmingsverkeer en op fietsafstand van de gezellige binnenstad van Harderwijk en het Veluwemeer. Ook zijn uitvalswegen, winkelveorzieningen, scholen en sportaccommodaties dichtbij.

Kom je ook kijken bij deze gezinswoning met een uniek uitzicht? Eén van onze makelaars leidt je graag rond!

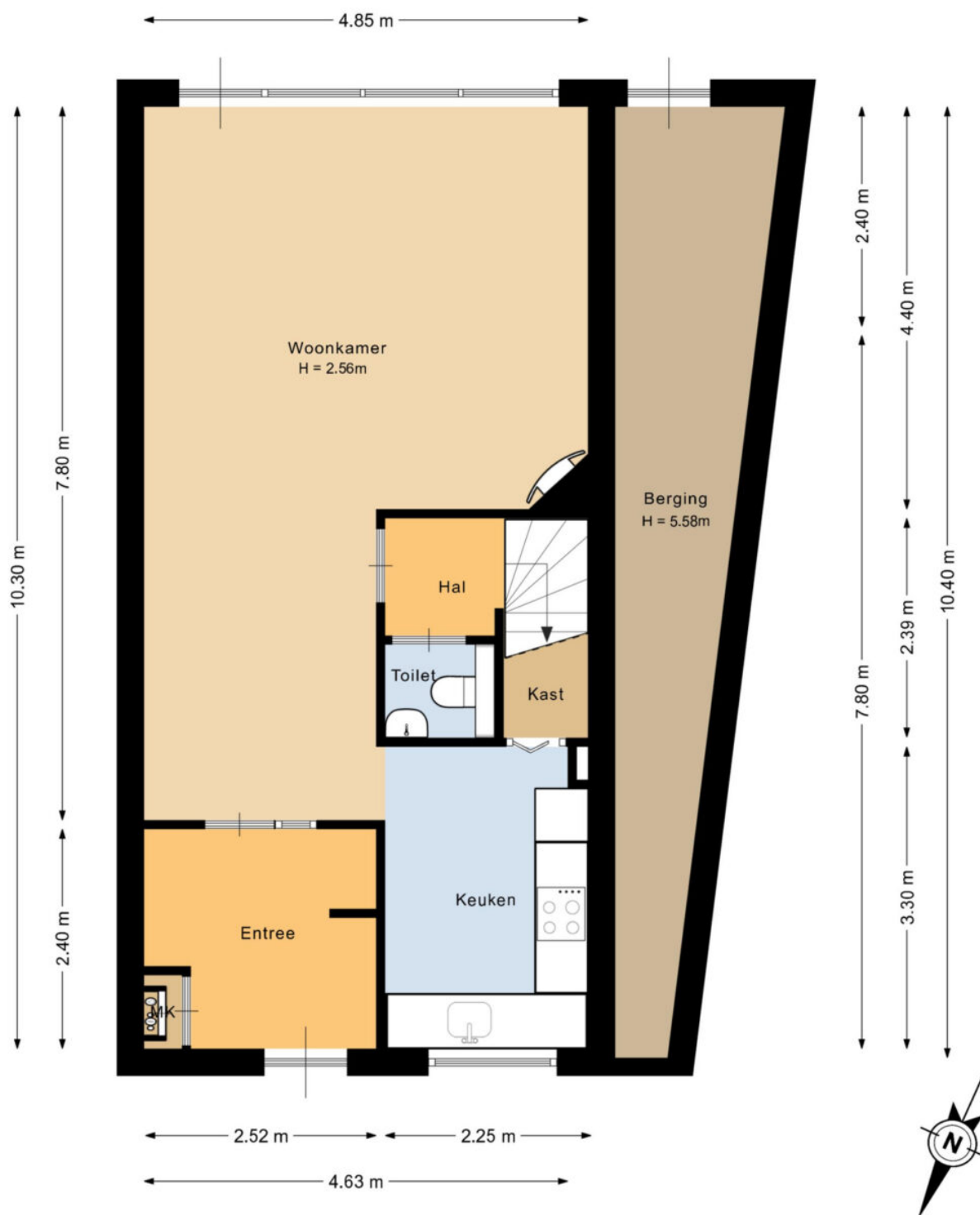
INDELING

Begane grond: Hal, meterkast, keuken, trapkast, woonkamer, tochtportaal, toilet.

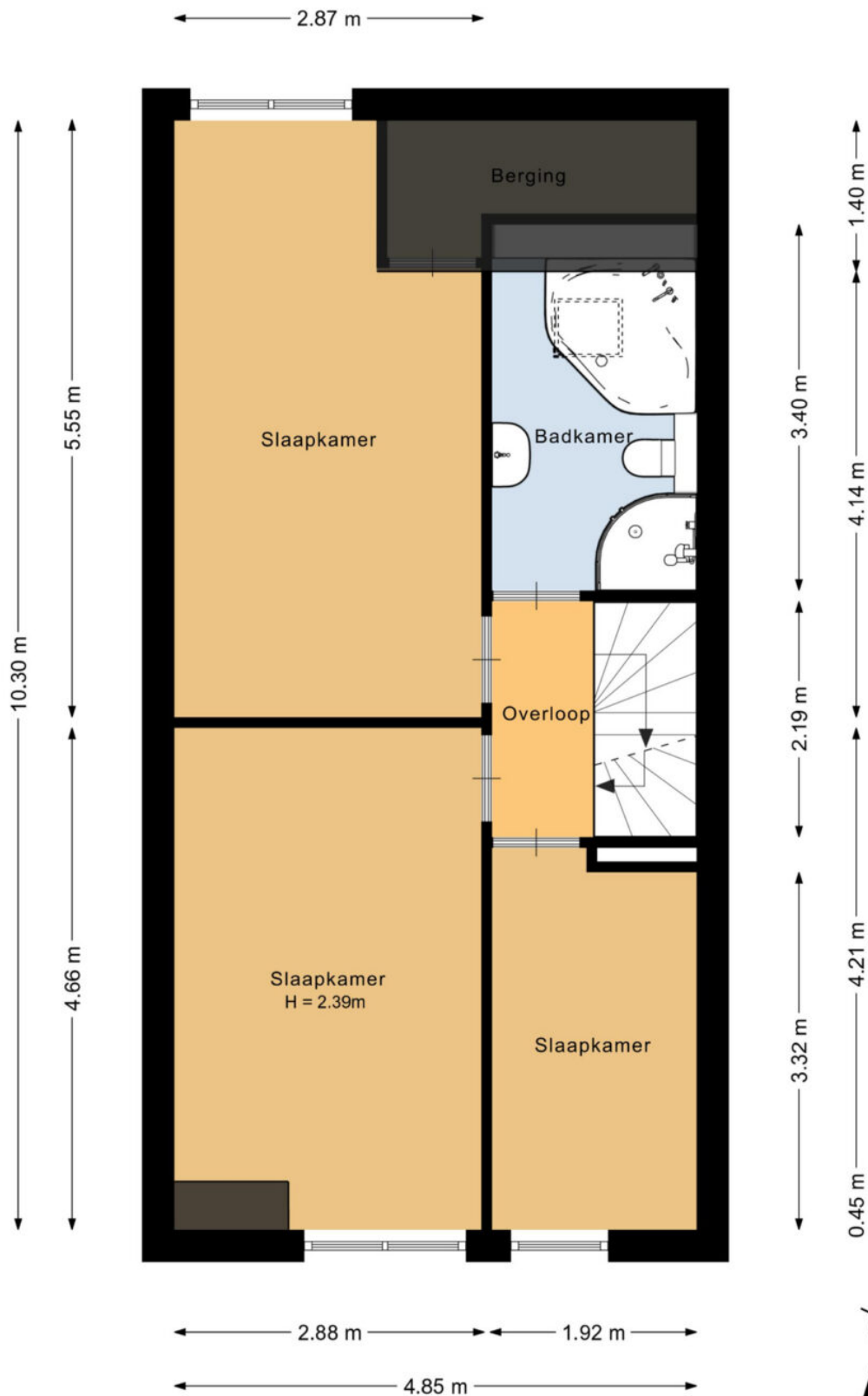
1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer.

2e Verdieping: Overloop, 4e slaapkamer, berging.

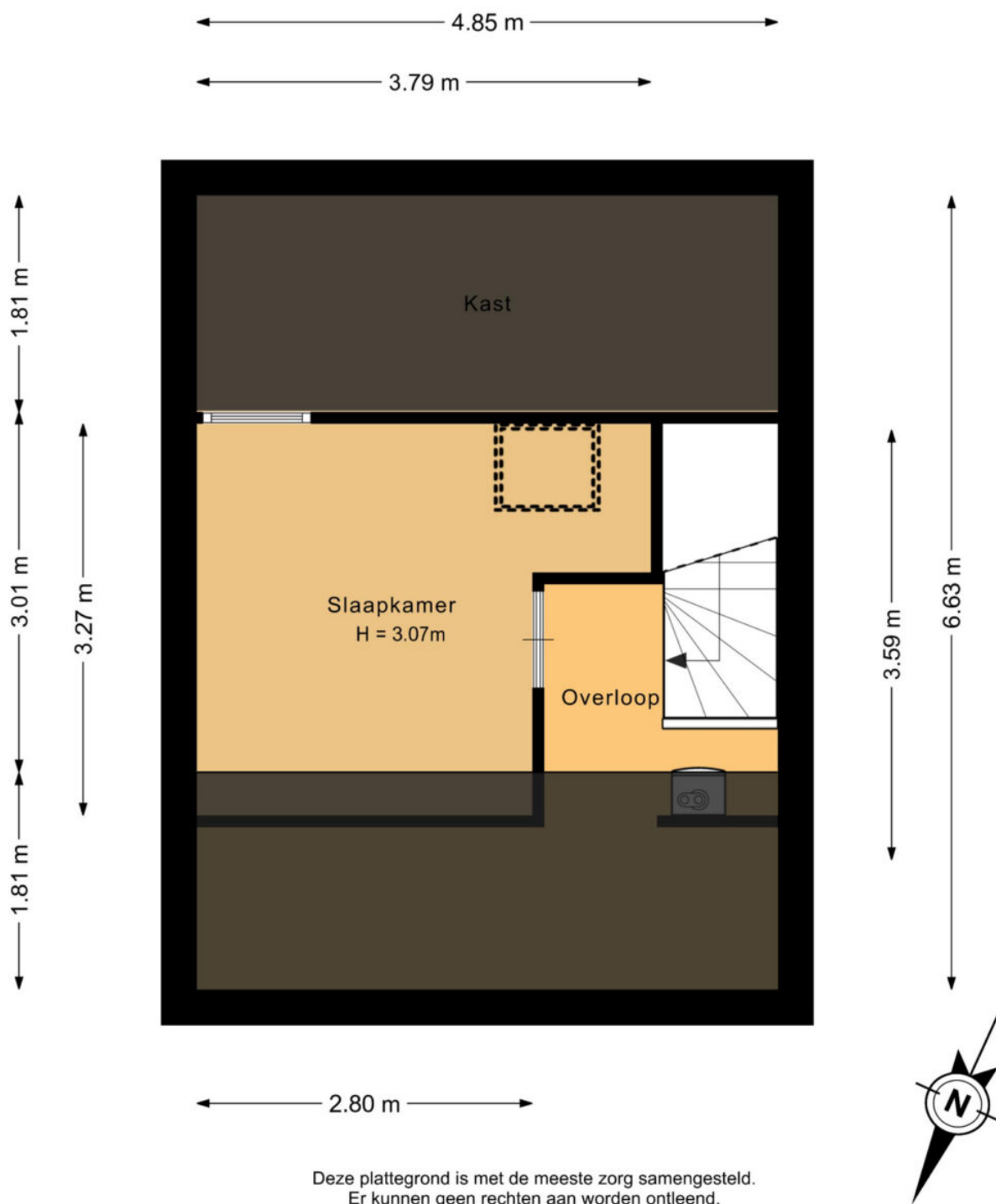
Aanvaarding: in overleg.

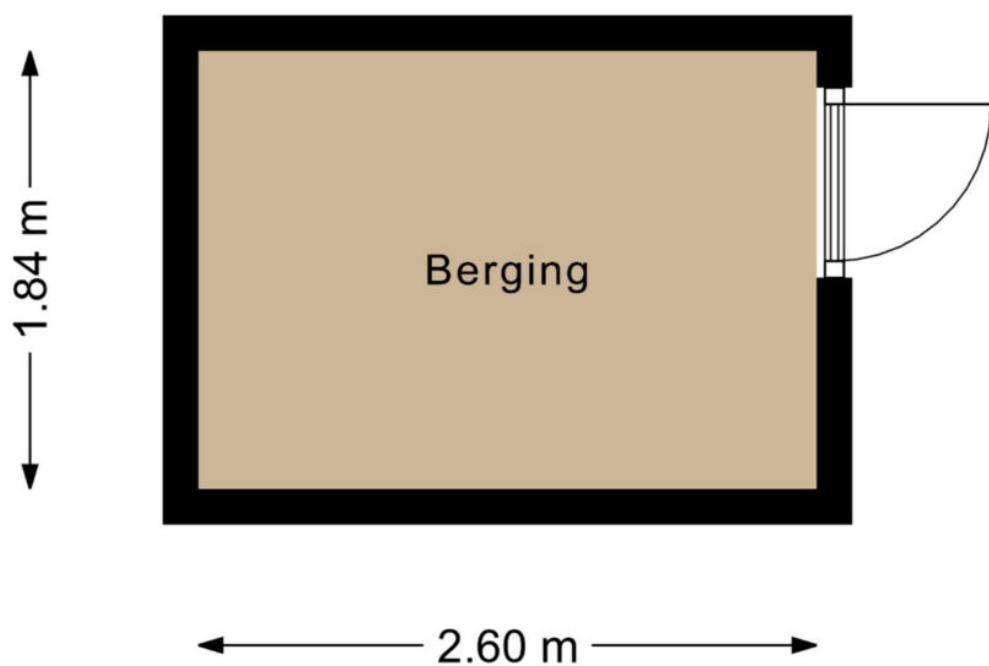


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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





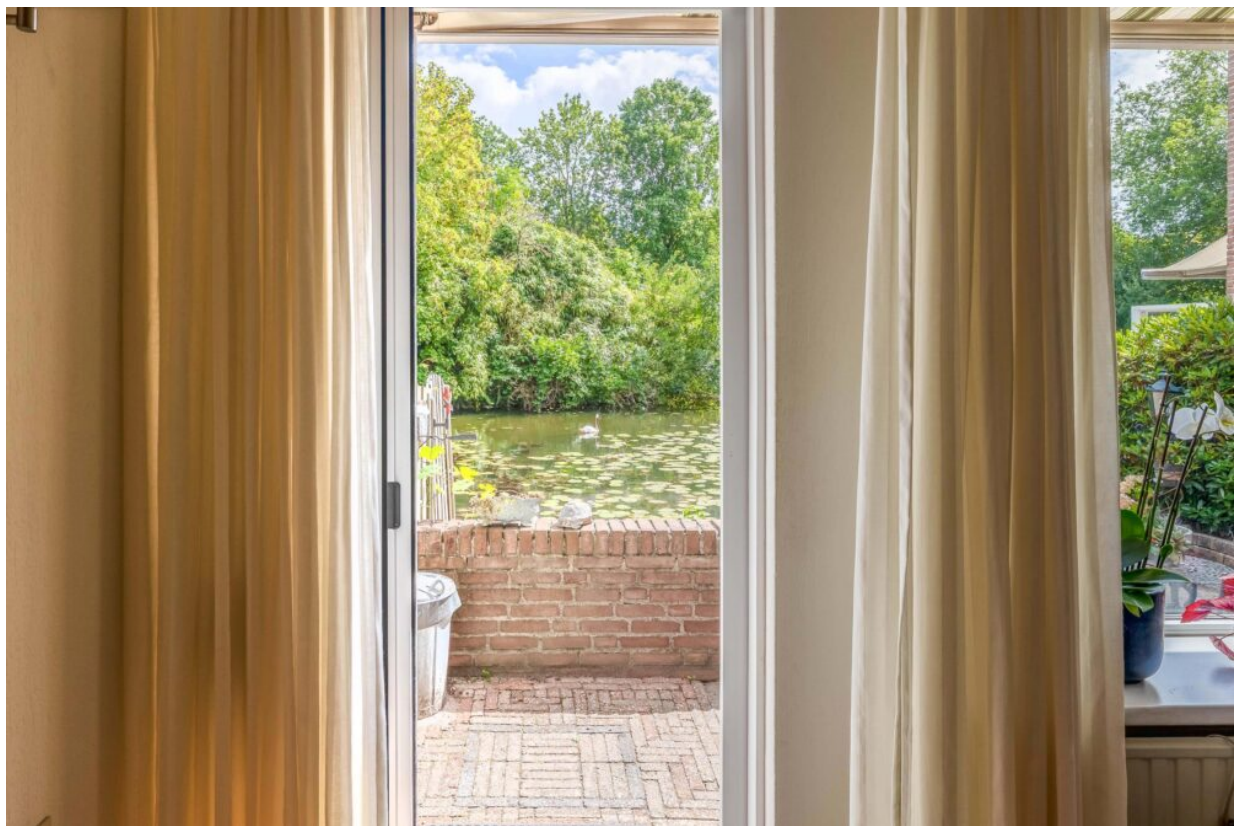
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.









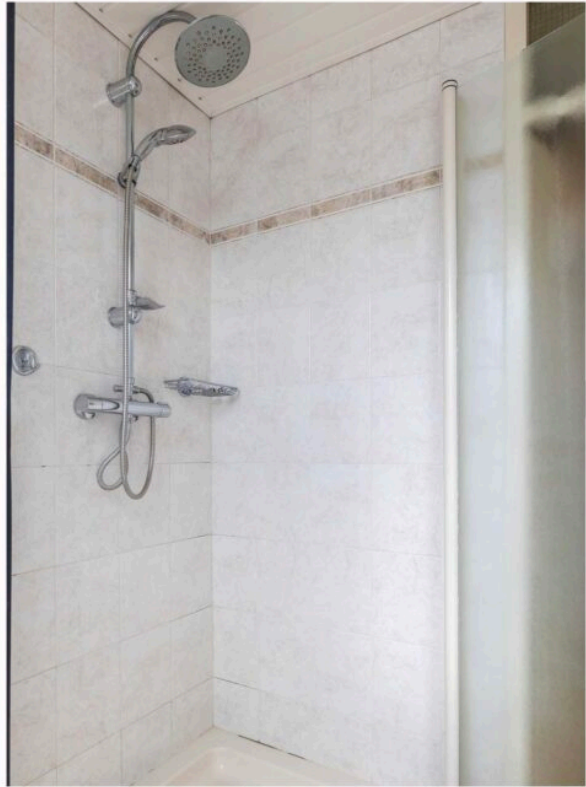


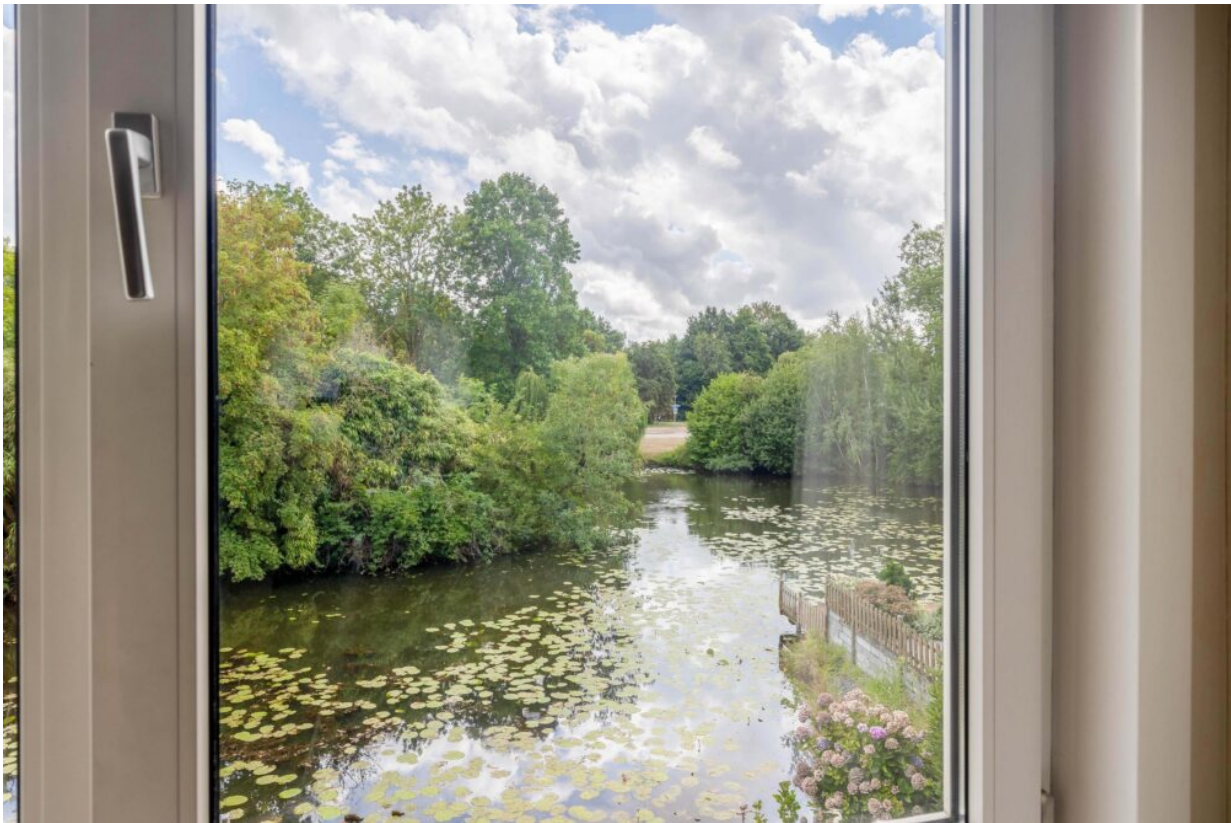






















Lijst van zaken behorend bij: Gruttomeen 16 te Harderwijk

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	
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				Gashaard
Losse kachels				X	
Keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	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					

Informatielijst behorende bij: Gruttomeen 16 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.
1.2	Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?
1.3	Met welke reparaties en/of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)?
1.4	Wat is het bouwjaar van de woning?
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis? Vloeren: beton Buitengevels: steen Dak: pannen
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
1.10	Is de woning geïsoleerd? Begane grondvloer: nee Spouw: ja Dak: ja Dubbel glas: ja
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning? Energietabel: C Geldig tot: 13-08-2036
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?
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?	Niet van toepassing, alle kozijnen zijn van kunststof.
1.16	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	Ja, 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?	Niet van toepassing, is gashaard.

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: Intergas Bouwjaar: 2012
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Nee.
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	2024.
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Middels c.v.-ketel.
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?	Nee.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	8 groepen.
2.8	Is er een speciale groep voor elektrisch koken aanwezig?	Nee.
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?	2005.
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2005. - 2018: koelkast/vriezer.
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	2005.
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 F, nummer 617 Perceeloppervlakte 141 m ²
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja.
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Gezamenlijk.
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee.
4.5	Wat is de ligging van de achtertuin?	Op het zuiden.
4.6	Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?	Circa 8,45 meter breed. Circa 6,15 meter diep.

5. Milieu		
5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast? Zo ja, waar?	Ja, op de 2 ^e verdieping bij de kachel pijp. De 'asbestclausule' wordt opgenomen in de koopovereenkomst ter bescherming van verkoper(s).
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 bureu?	Nr. 18, vrouw met 2 kinderen. Nr. 14, vrouw.
6.2	Hebben uw directe bureu, 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 en openbaar parkeren.
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.

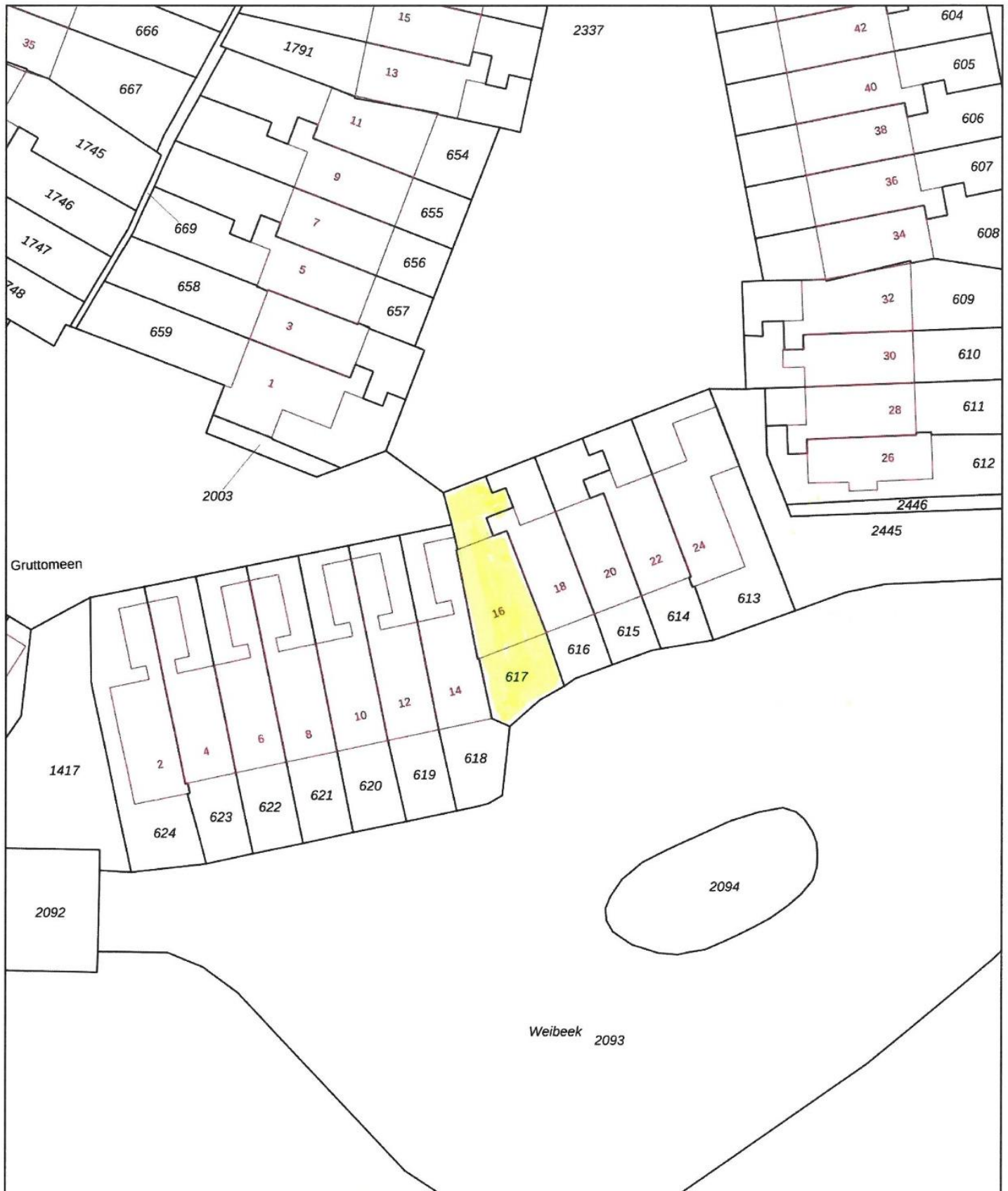
8. Financiële zaken

8.1	Wat is de W.O.Z.-waarde?	€ 436.000,-
8.2	Wat is de waardepeildatum?	01-01-2025
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 398,03

9. Overig

9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Nee.
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	In de berging. Kan ook op zolder.
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?	Voorkant van de woning.

9.5 Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	<u>As is, where is clause</u> De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het "as is, where is" principe. Koper aanvaardt de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische, en feitelijke toestand van de onroerende zaak in alle opzichten. Koper heeft ter zake van deze staat van de onroerende zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd jegens verkoper. <u>Asbestclause</u> De 'asbestclause' wordt opgenomen in de koopovereenkomst ter bescherming van verkoper(s). <u>De 'niet zelfbewonings-clausule'</u> De 'niet zelfbewonings-clausule' wordt in de koopovereenkomst opgenomen. Verkoper is geen bewoner van het object geweest en kan derhalve niet instaan voor eventuele gebreken, die bekend zouden zijn als verkoper er wel recent gewoond zou hebben.
---	---



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.