

TE KOOP

Blokhuis 10 | Harderwijk

Vraagprijs: € 795.000 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

1950



Inhoud

567 m³



Perceeloppervlakte

104 m²



Woonoppervlakte

153 m²



Kamers

4



Slaapkamers

3



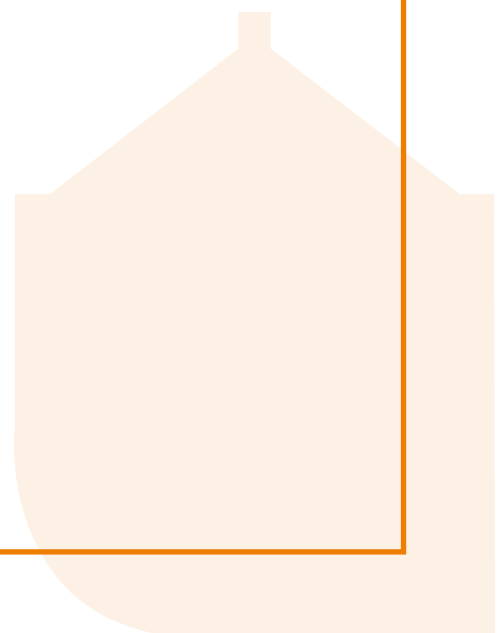
Badkamers

1



Energie label

C





Omschrijving

STIJLVOL WONEN WAAR KARAKTER EN LUXE SAMENKOMEN IN EEN VOLLEDIG GEMODERNISEERDE STADSWONING IN HET HISTORISCHE HART VAN HARDERWIJK.

Sommige woningen hebben iets bijzonders. Zodra je binnenstapt voel je het direct: sfeer, karakter en een afwerking die tot in de kleinste details klopt. Deze schitterende stadswoning aan het geliefde Blokhuis is daar het perfecte voorbeeld van. Achter de karakteristieke gevel gaat een verrassend ruime woning schuil waar authentieke charme en een strakke moderne stijl op fraaie wijze samenkomen.

De afgelopen jaren is de woning vrijwel volledig vernieuwd en gemoderniseerd. Werkelijk alles is met veel zorg, oog voor detail en gevoel voor stijl aangepakt. Het resultaat is een instapklare woning waarin prachtige originele elementen moeiteloos samengaan met eigentijds wooncomfort en hoogwaardige materialen.

Originele ornamentenplafonds, glas in loodramen, paneeldeuren en een klassieke schouw herinneren aan de rijke historie van het pand. Daar tegenover staan een luxe keuken, een stijlvolle designbadkamer en een rustige moderne afwerking die de woning een prachtige uitstraling geven. Hier hoeft je niets meer te doen. Je hoeft alleen je spullen neer te zetten en te genieten.

De royale begane grond vormt zonder twijfel het hart van de woning. De sfeervolle woonkamer en ruime eetkamer lopen prachtig in elkaar over en creëren een leefruimte waar het hele gezin samenkomt. Dankzij de grote raampartijen valt het daglicht rijkelijk naar binnen en komt de fraaie visgraatvloer volledig tot zijn recht.

Ook de keuken is een echte blikvanger. Strak vormgegeven, voorzien van inbouwapparatuur en dankzij de dakramen heerlijk licht. Vanuit de keuken bereik je de praktische bijkeuken, de inbandige berging/garage. Ideaal voor fietsen, extra opslag of een hobbyruimte.



Op de verdiepingen blijft de woning verrassen. Meerdere ruime slaapkamers, een multifunctionele werk of hobbykamer, een royaal dakterras en een werkelijk schitterende badkamer zorgen ervoor dat het wooncomfort hier van een uitzonderlijk niveau is. De badkamer is uitgevoerd in een strak en tijdloos design en sluit perfect aan bij de hoogwaardige afwerking van de rest van de woning. De sfeervolle tweede verdieping met de fraaie zichtbare kapconstructie maakt het geheel compleet en geeft de woning nog eens extra karakter.

Ook op het gebied van duurzaamheid zijn de afgelopen jaren grote stappen gezet. Zo is in 2024 het complete dak vernieuwd en is de woning voorzien van hoogwaardig monumentenglas met een uitstekende isolatiewaarde. Daarnaast beschikt de woning over dak en vloerisolatie, gedeeltelijke vloerverwarming, airconditioning, een modern ventilatiesysteem en een Nefit Trendline HR combiketel uit 2019. Zo geniet je van de uitstraling van een karakteristieke stadswoning, gecombineerd met het comfort en de energiezuinigheid van nu.

De ligging is minstens zo bijzonder als de woning zelf. Je woont hier midden in de historische binnenstad van Harderwijk, op loopafstand van de gezellige Vischmarkt, de boulevard, de haven, uitstekende restaurants, sfeervolle terrassen en een gevarieerd winkelaanbod. Alle levendigheid ligt letterlijk om de hoek, terwijl je thuis juist geniet van rust, privacy en verrassend veel ruimte. Een woning als deze komt maar zelden op de markt. Authentieke details, een hoogwaardig afwerkingsniveau, een vrijwel volledige renovatie, veel leefruimte en een toplocatie in de historische binnenstad maken dit een unieke kans.

Ben jij op zoek naar een woning die werkelijk alles heeft? Dan nodigen wij je van harte uit voor een bezichtiging. Wij laten je deze bijzondere stadswoning graag persoonlijk ervaren.



INDELING

Begane grond: entree, hal met toilet en inpandige berging, royale woonkamer met authentieke details en fraaie schouw, ruime eetkamer,, moderne keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, praktische bijkeuken en garage.

1e verdieping: overloop, twee ruime slaapkamers, multifunctionele kamer met toegang tot het dakterras en een luxe badkamer voorzien van vrijstaand ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet.

2e verdieping: overloop, ruime slaapkamer onder de karakteristieke kapconstructie en een royale open zolderruimte met volop bergruimte en diverse gebruiksmogelijkheden.

VOORZIENINGEN

De centrale verwarming en warmwatervoorziening geschieden via een Nefit Trendline HR CV-combiketel uit 2019. Daarnaast is de woning voorzien van airconditioning, gedeeltelijke vloerverwarming, dak- en vloerisolatie, gedeeltelijk HR+++ beglazing en een mechanisch ventilatiesysteem uit 2023. De luxe badkamer is in 2022 vernieuwd. Het geheel resulteert in een comfortabel woonhuis met energielabel C.

PARKEREN en BERGING

De woning beschikt over een royale inpandige garage die uitstekend geschikt is als berging, hobbyruimte of voor het stallen van fietsen. Daarnaast is er een praktische inpandige berging aanwezig. Voor het parkeren in de binnenstad kan gebruik worden gemaakt van de geldende parkeervergunningenregeling.

VERDER / TUIN/ BALKON

Op de eerste verdieping bevindt zich een heerlijk en beschut dakterras waar je in alle rust kunt genieten van de zon. De woning ligt in één van de meest karakteristieke straatjes van de historische binnenstad van Harderwijk, op loopafstand van de boulevard, de haven, de Vischmarkt, winkels en gezellige horecagelegenheden. Een unieke combinatie van sfeervol wonen en alle voorzieningen binnen handbereik.

MEETOVERZICHT

Volgens de NEN2580-meetinstructie is de tweede verdieping (13,8 m²) aangemerkt als overige inpandige ruimte, omdat deze net niet voldoet aan de minimale stahoogte-eisen om als gebruiksovervlakte wonen te worden meegeteld. In de praktijk betreft dit echter een volwaardige en goed bruikbare woonverdieping met een slaapkamer en overloop. Om die reden is deze 13,8 m² bij de aanmelding wel meegenomen in het opgegeven woonoppervlak.





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.



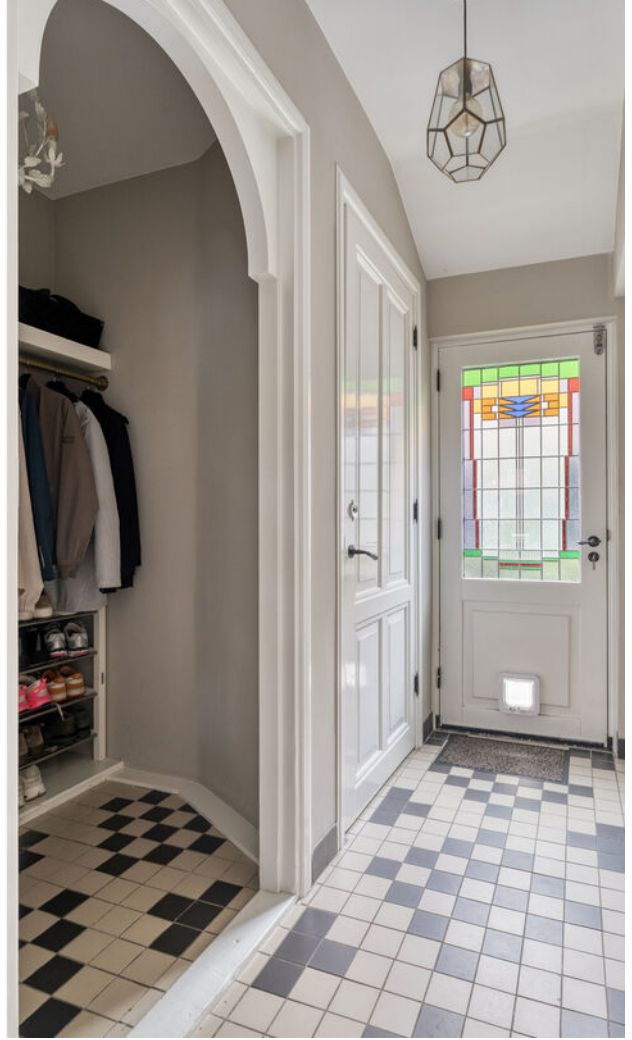








































www.Blokhuis10.nl



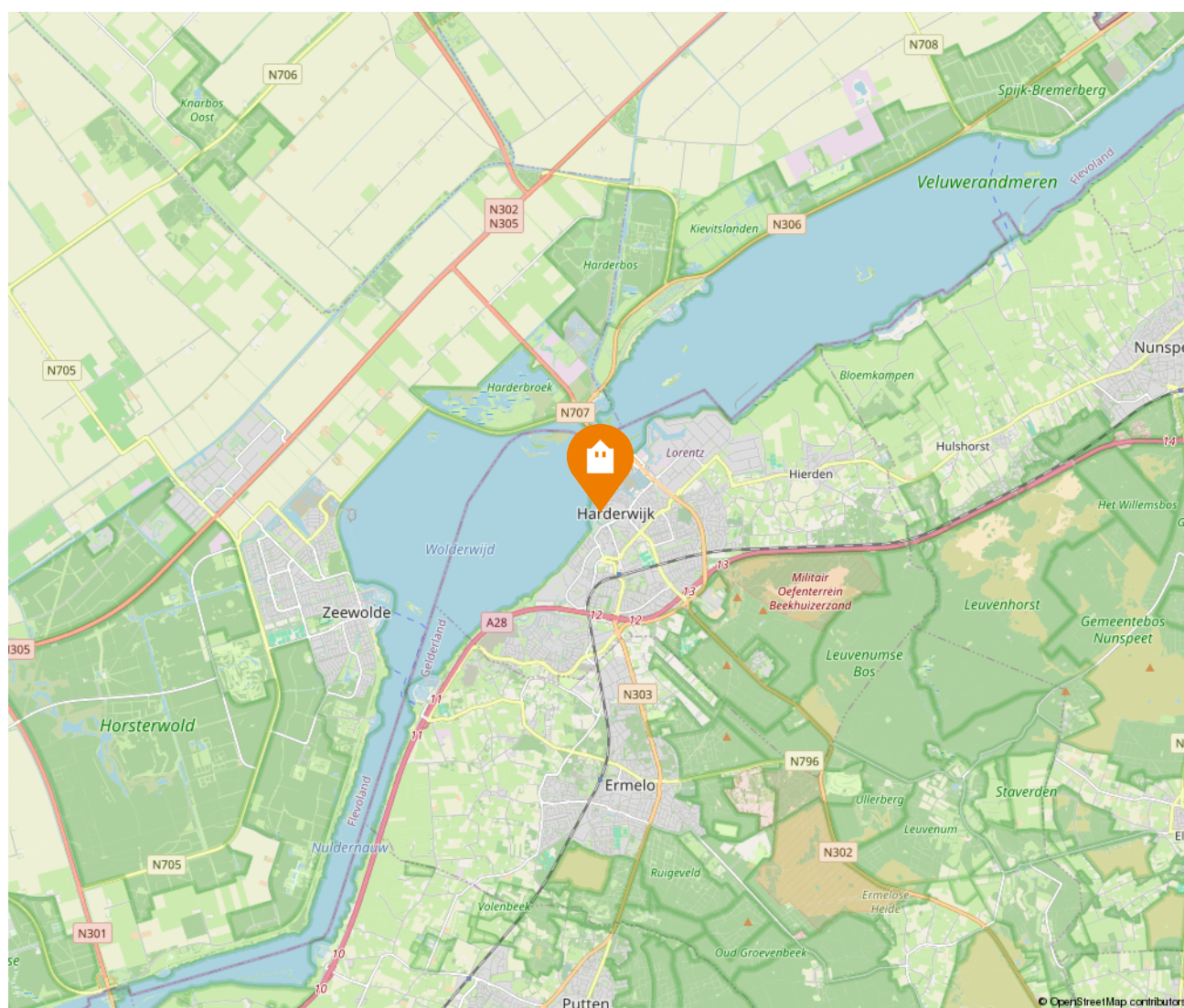
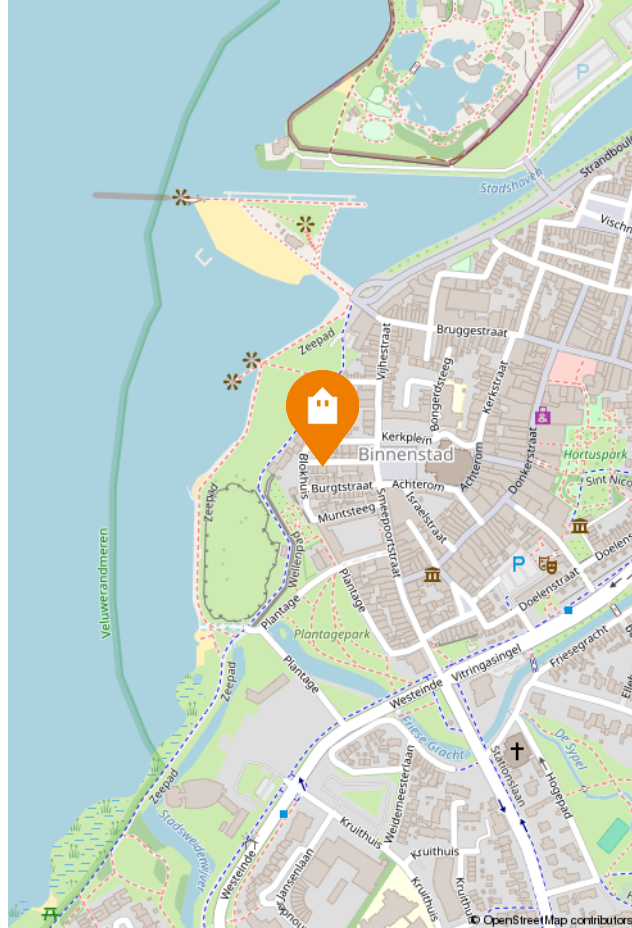
MEER INFORMATIE?

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



Locatie van de woning op de kaart!

Op loopafstand bevinden zich diverse culinaire toprestaurants (waarvan 1 met Michelin ster(ren)), het uitgaansgebied en de winkelstraten. Een avondwandeling kunt u over de prachtige en volledig nieuw aangelegde boulevard maken. Ook het hippe strandeiland is op korte afstand gelegen.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 23115



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 733

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juni 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.

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
592108739

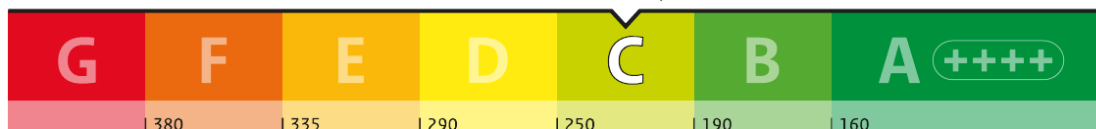
Datum registratie
22-06-2026

Geldig tot
18-06-2036

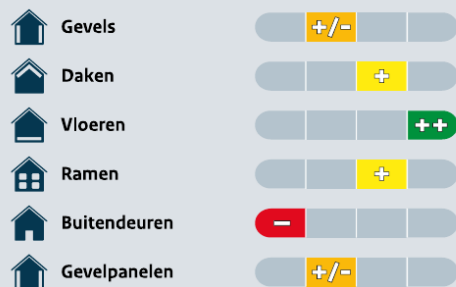
Deze woning
heeft energielabel

C

196,46 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



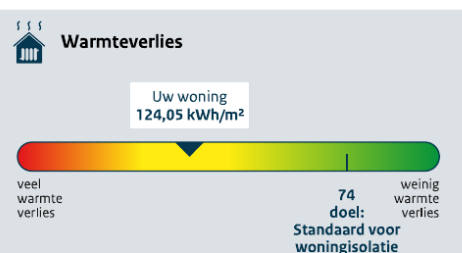
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 42,16

Aandeel hernieuwbare energie [%] 0,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Blokhuys 10
3841 EA Harderwijk

Bouwjaar
1950

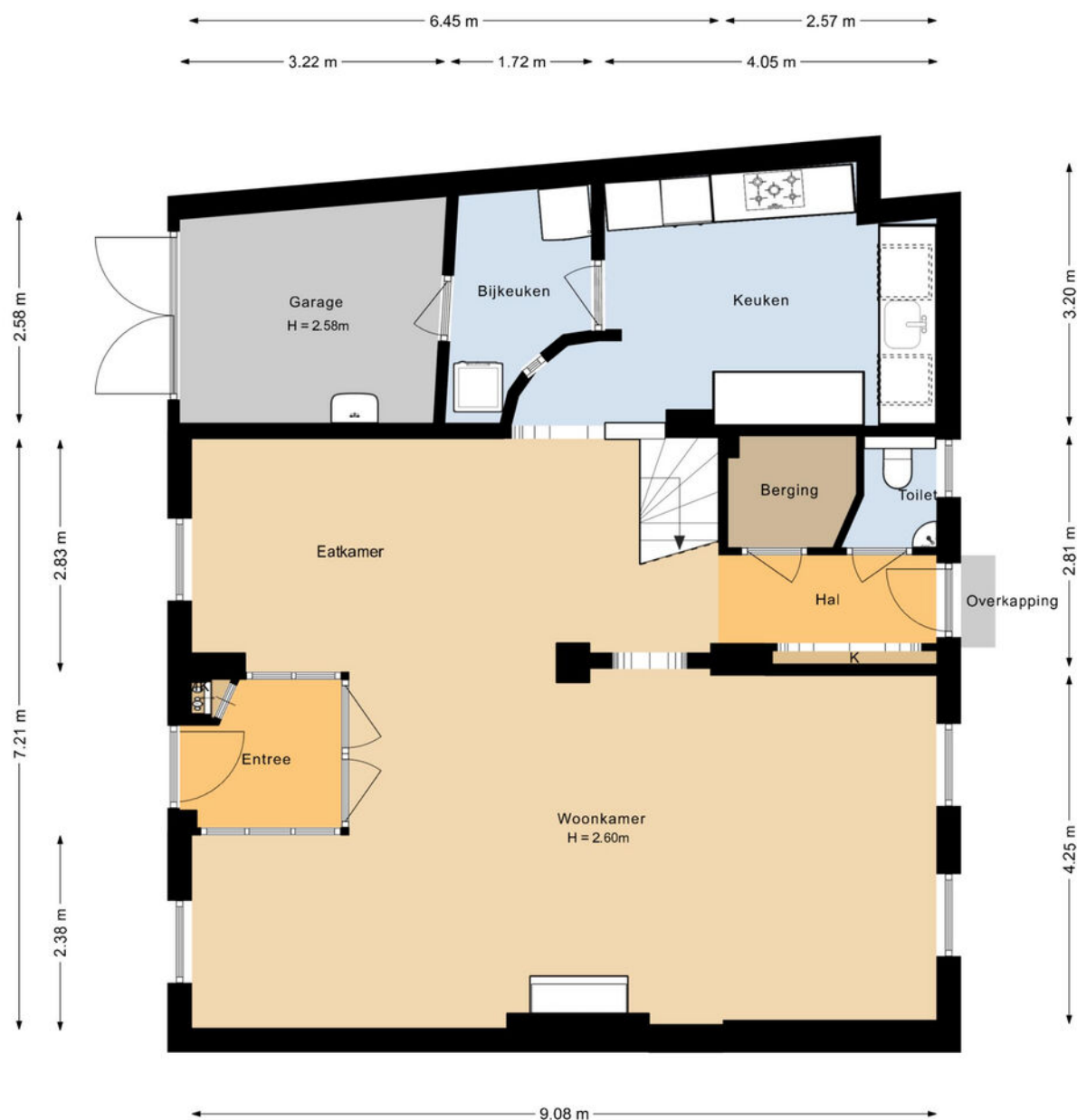
Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
147 m²



Energieadviseur
I. Kok

Plattegrond | Begane grond



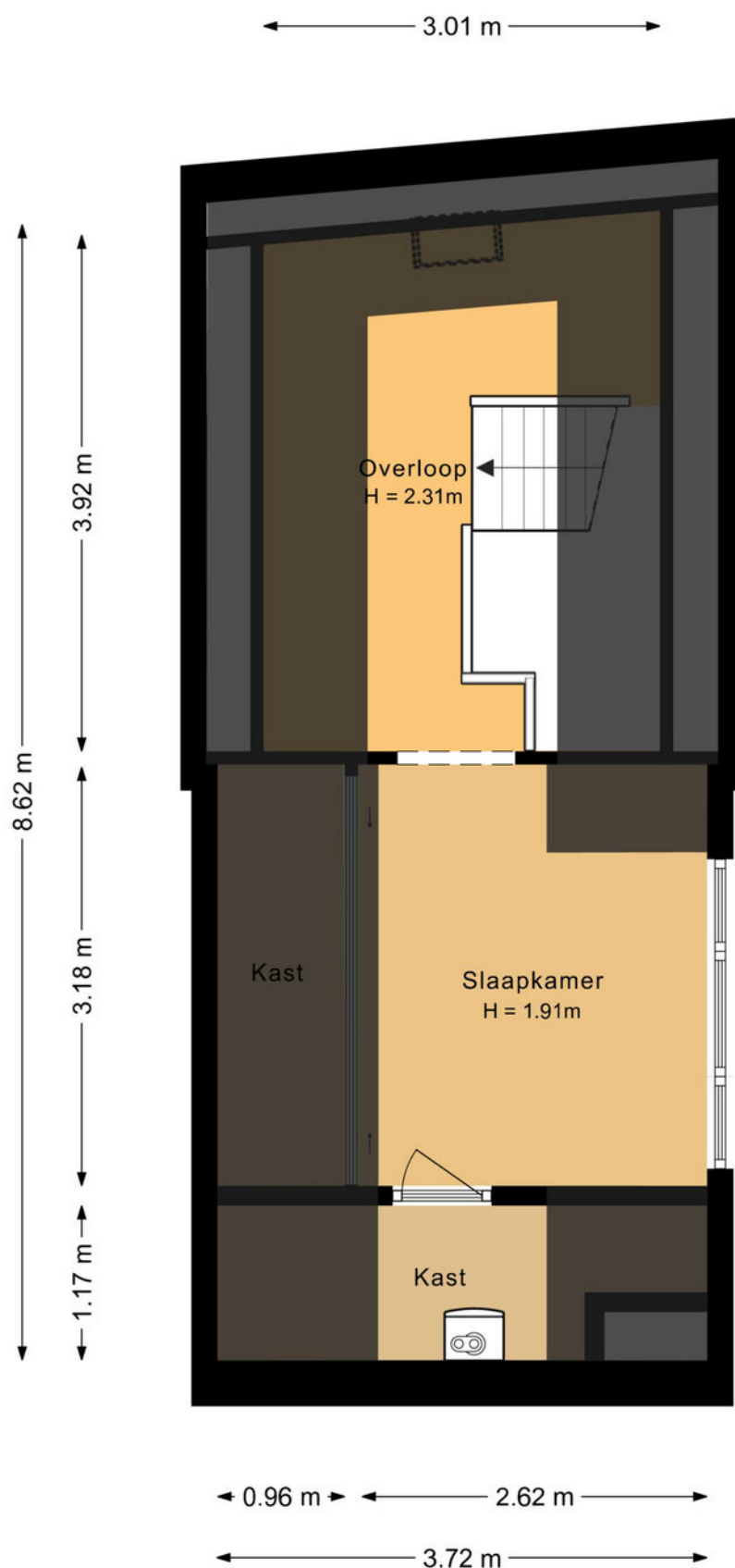
Plattegrond | Situatie



Plattegrond | Eerste verdieping



Plattegrond | Tweede verdieping



Meetrapport

Meet overzicht

Begane grond

Gebruiksoppervlakte wonen	84.3m ²
Overige inpandige ruimte	8.3m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	0.5m ²
Indicatieve bruto inhoud	334.0 m ³

Eerste verdieping

Gebruiksoppervlakte wonen	54.4m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	12.2m ²
Indicatieve bruto inhoud	180.1 m ³

Tweede verdieping

Overige inpandige ruimte	13.8m ²
Indicatieve bruto inhoud	52.4 m ³

Totaal

Gebruiksoppervlakte wonen	138.7m ²
Overige inpandige ruimte	22.1m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	12.6m ²
Externe bergruimte	0.0m ²
Indicatieve bruto inhoud	566.5m ³

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 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 wil 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 Harderwijk wordt op de risico kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan houtenpaalfundering. 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