



Kortekamp 51 te Harderwijk

Vraagprijs € 725.000,- k.k.

Engelserf 28
3843 BE Harderwijk

Telefoon
0341 - 41 91 77

www.bartjansenmakelaars.nl
info@bartjansenmakelaars.nl

 **BARTJANSEN
MAKELAARS**



Kortekamp 51 te Harderwijk

Vraagprijs € 725.000,- k.k.

Aangeboden wordt een riante 2-onder-1-kapwoning met 5 slaapkamers, grote leefkeuken, een garage, handige bijkeuken, dubbele oprit en een energielabel A! Dit alles is gelegen in de populaire woonwijk 'Frankrijk' aan een rustig hofje met alle voorzieningen dichtbij.

Een woonoppervlak van ruim 157 m², overige inpandige ruimte van 10 m², een externe bergruimte van 8 m² en een kavel van 250 m² zijn klinkende cijfers. Het bouwjaar 1990, 13 zonnepanelen, een energielabel A en de moderne afwerking maken het geheel compleet!

De begane grond is in 2021 volledig gemoderniseerd. Het geheel is voorzien van strak stucwerk, een fraaie PVC-visgraatvloer en heeft een fantastische lichtinval. Over elk detail is nagedacht met diverse eyecatchers waaronder de zwarte glazen schuifdeuren en gaskachels. Dit geeft een speciale ambiance. Ook is er aan comfort gedacht. De gehele begane grond is namelijk voorzien van vloerverwarming. De luxe woonkeuken (2021) is tuingericht en uitgevoerd met een kookeiland voorzien van wijnklimaatkast, Quooker, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigkap en gezellige bar. In de kastenwand een vaatwasser, koelkast, vriezer, combimagnetron, heteluchtoven, speelse koffiecorner en veel kastruimte. Ideaal is aansluitend de bijkeuken voorzien van een keukenblok en veel kastruimte. Prettig is de directe doorloop vanuit de bijkeuken naar de garage met een handige loopdeur om eenvoudig met de fiets naar binnen te gaan. De woonkamer is ruim opgezet en prettig ingedeeld. In de hal het toilet (2021) met een inbouwkraan en waskom. Onder de trap is het garderobegedeelte gerealiseerd.

De 1e verdieping beschikt over 3 ruime slaapkamers, waarvan 2 met handige inbouwkasten en een complete badkamer met dubbel wastafelmeubel, inloop (regen)douche en 2e toilet. Op de 2e verdieping is door de plaatsing van een dakkapel een 4e en zelfs 5e slaapkamer gerealiseerd! Daarbij biedt deze verdieping nog de mogelijkheid om een 6e (werk)kamer te realiseren en is er veel bergruimte aan de schuine kanten. Op de overloop zit de wasmachine-/drogeraansluiting, omvormer van de 13 zonnepanelen, mechanische ventilatiebox en Cv-ketel (Nefit uit 2022).

De achtertuin heeft mooie afmetingen, is fraai aangelegd en grenst aan een vrij en landelijk gelegen achterzijde. Gezellig is de overkapping en achterop het perceel is nog een berging (8 m²) voorzien van elektra. De voortuin is functioneel met een dubbele oprit en een border met groen. In het hofje is ook parkeergelegenheid.

De woning ligt in een kindvriendelijke wijk aan een rustig hofje. Vanuit hier loop of fiets je zo naar het hart van de historische binnenstad van Harderwijk en de boulevard met gezellige terrassen. Tegelijkertijd sta je binnen enkele minuten midden in de landerijen, bossen en op de heide van de Veluwe. Voorzieningen zoals winkels, scholen, sportaccommodaties en uitvalswegen zijn snel en gemakkelijk bereikbaar.

Op zoek naar een ruim en comfortabel familiehuis op een rustige plek, met alle voorzieningen én natuur dichtbij? Dan is deze riante 2-onder-1-kapwoning in de geliefde wijk Frankrijk absoluut het bekijken waard!

INDELING

Begane grond: Entree, meterkast, garderobekast, toilet, woonkamer woonkeuken, bijkeuken, garage.

1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer.

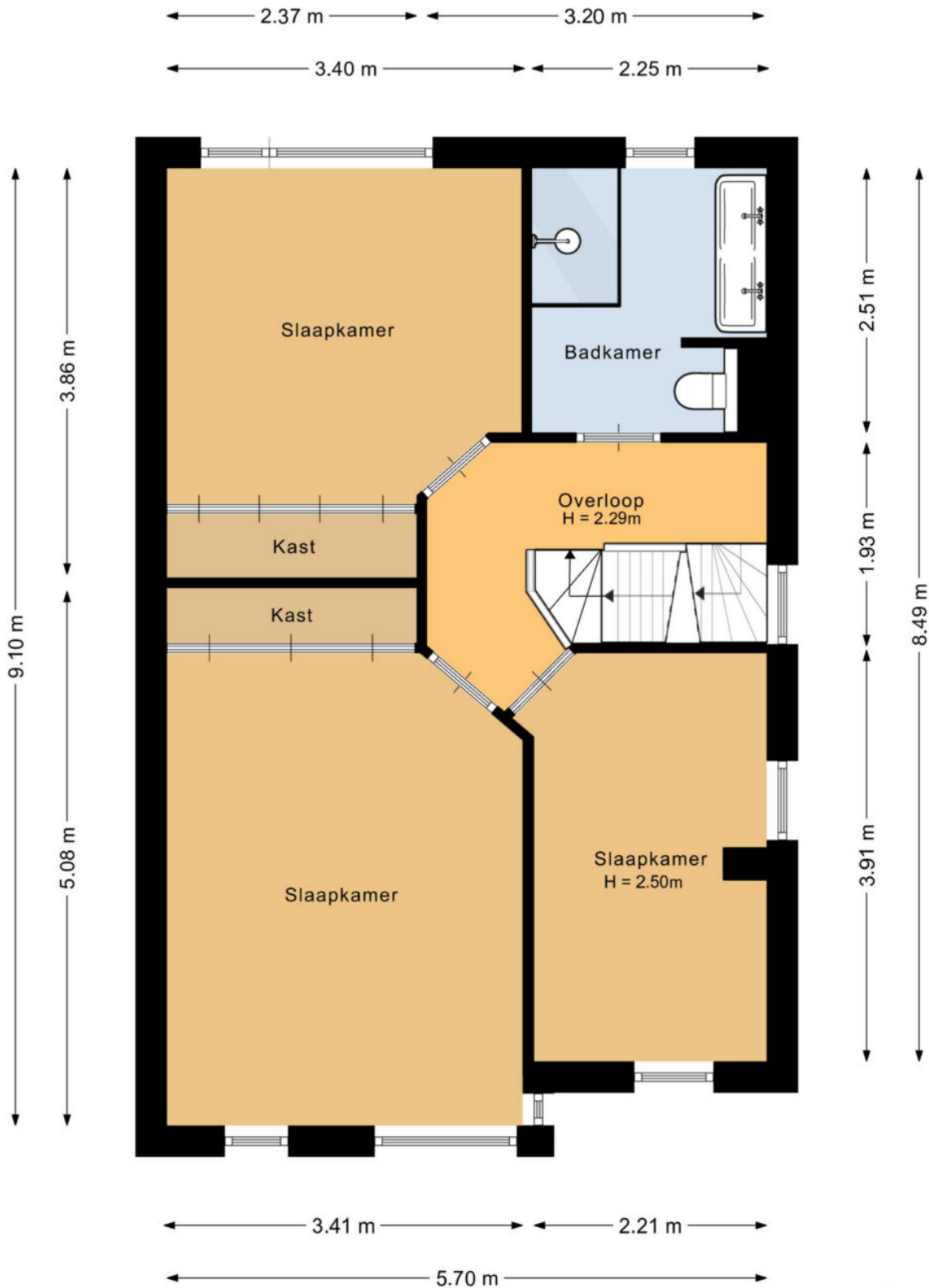
2e Verdieping: Overloop, 2 slaapkamers, bergruimte.

Aanvaarding: in overleg.



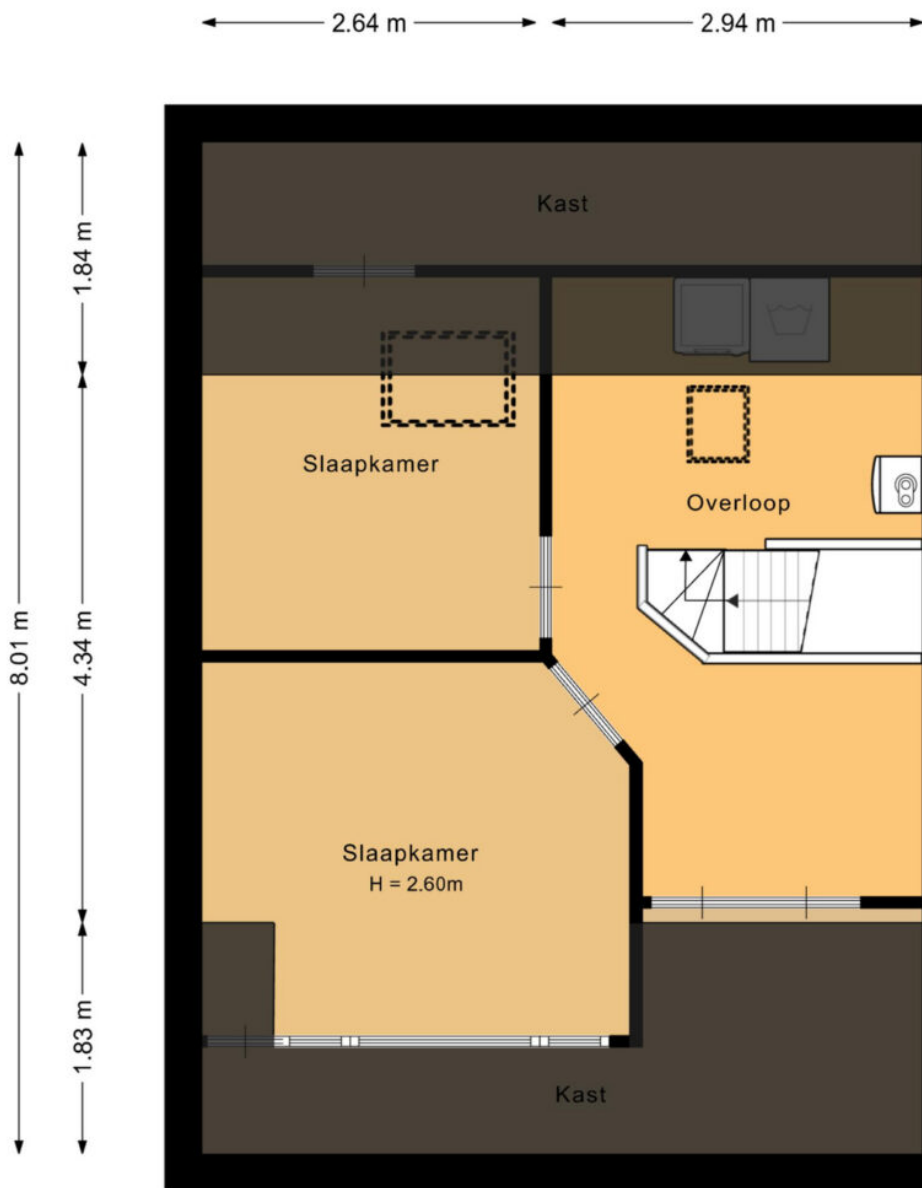
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





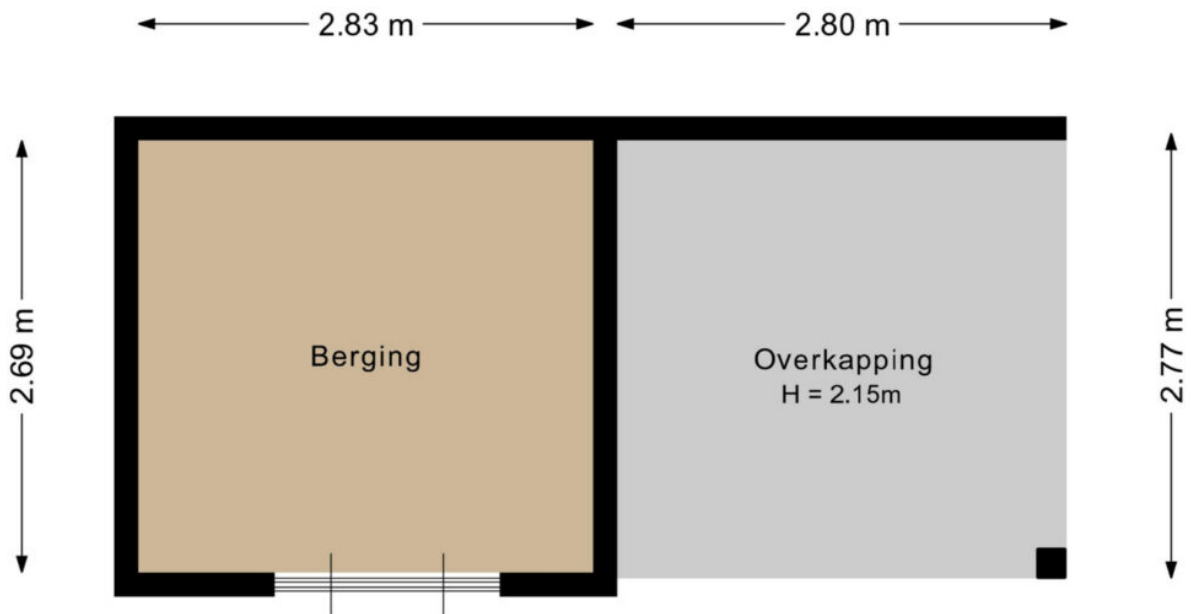
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





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: Kortekamp 51 te Harderwijk

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Tuinaanleg / bestrating / beplanting	X				
Buitenverlichting	X				4 vloerspots achter (1 defect) en opbouwverlichting: 3x in tuin, 1 aan de achtermuur, 1 in carport en 3 aan tuinhuis.
Berging / los tuinhuis	X				
Vlaggenmasthouder	X				
Voet droogmolen				X	
Antenne / schotel				X	
Brievenbus	X				Zit in de voordeur.
(Voordeur)bel				X	
Veiligheidssloten	X				
Alarminstallatie				X	
Rookmelders	X				
Rolluik	X				1 rolluik aanwezig (dakkapel).
Zonwering buiten	X				Begane grond aan de voorzijde en de uitbouw achter bevat elektrisch bedienbare zonwering. De dakramen op zolder hebben handmatige zonwering.
Zonwering binnen (jaloezieën)			X		
Gordijnrails	X				Voor zover van toepassing
Gordijnen			X		
Vitrages				X	
Rol gordijnen 1 ^e en 2 ^e verdieping			X		
Horren / hordeuren				X	
Vloerbedekking 1 ^e en 2 ^e verdieping	X				
PVC vloer beneden	X				
Laminaatvloer 1 ^e en 2 ^e verdieping	X				
Zonnepanelen	X				13 zonnepanelen aanwezig.
C.V.-ketel met toebehoren	X				
(Klok)thermostaat	X				Nefit.

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
2 gashaarden met toebehoren	X				
Losse kachels				X	
Keukenblok met bovenkasten inclusief inbouwverlichting (2 spotjes)	X				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	X				
- Kookplaat met geïntegreerde afzuiging	X				
- Koelkast	X				
- Vriezer	X				
- Oven	X				
- Vaatwasser	X				
- Combi magnetron	X				
- Wijnklimaatkast	X				
- Quooker	X				
Opbouwverlichting (losse lampen)			X		Philips Hue verlichting en systeem nemen we mee.
Inbouwkasten	X				2 op slaapkamers 1 ^e verdieping.
Legplanken	X				In keukenblok en naast de gashaard woonkamer en bijkeuken.
Badkameraccessoires (spiegel, kranen, etc.)	X				
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, etc.)	X				WC bedieningsplaat (badkamer) vertoont speling.
Sauna met toebehoren				X	
Nadere informatie					

Informatielijst behorende bij: Kortekamp 51 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.	• Woonkamer: kleine barst in stuc werk muur en hier en daar gebruikssporen, barstjes. • Schouw haard voorkamer: barstjes in stucwerk, werken we soms bij. Komt door warmte bij branden haard. • Uitbouw: met een specifieke slagregen of na enorme sneeuwval die lang ligt druppelt er heel incidenteel (al jaren niet) water in de uitbouw. Volgens aannemer met dit type uitbouw niet te voorkomen. • Vloer: Hier en daar gebruikssporen, er is nog pvc aanwezig om eventueel planken te laten vervangen.
1.2 Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	• Verbouwing volledige begane grond inclusief gerealiseerde bijkeuken en vloerverwarming (2021). • 3 lekke ramen in de uitbouw en keuken zijn vervangen (2025 en 2021). • Pui voorzijde kozijnen en ramen vervangen en geschilderd (2021).
1.3 Met welke reparaties en/of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)?	Regulier onderhoud. • Het vervangen van het trespas aan de voorzijde van het huis. • Vervangen Velux dakraam zolderkamer.
1.4 Wat is het bouwjaar van de woning?	1990.
1.5 Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?	Uitbouw beneden: 2000 Dakkapel zolder: 2009
1.6 Wat is de bouwaard van het woonhuis?	Vloeren: beton. Buitengevels: steen. Dak: beschoten kap, gedekt met pannen.
1.7 Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	• De garage heeft een halfsteensmuur en bitumineuze dakbedekking. • Het tuinhuis is van hout.

1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?	• Water en elektra. In de garage is een bijkeuken gerealiseerd met warm/koud water, elektra en vloerverwarming. • Het tuinhuis heeft stopcontact en verlichting.
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, hele huis. De ramen achterzijde begane grond en dakkapel is HR++ glas.
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energielabel: A Geldig tot: 03-06-2036
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Nee, niet bekend.
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?	Onbekend, in ieder geval voor 2009. In 2009 bij aanschaf woning niet vastgelegd in de brochure.
1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	Onbekend.
1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	Het buitenschilderwerk is volledig gedaan in 2019 door JWT Schilderwerken. In 2021 is tijdens de verbouwing het kozijn (grote raam) voorzide en begane grond achterzijde alles geschilderd door E v.d. Berg Bouw & Klusbedrijf.
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?	Er is een oud schoorsteenkanaal aanwezig, niet bekend of deze geschikt is voor een houtkachel. Deze wordt niet gebruikt, aangezien de open haard in de woonkamer is vervangen door een gashaard.
1.18	Wanneer is het schoorsteenkanaal voor het laatst geveegd?	Niet door ons, omdat we deze niet gebruiken.

2. Technische installaties	
2.1 Hoe wordt de woning verwarmd?	Middels c.v.-ketel. Vloerverwarming begane grond en badkamer. Verder middels radiatoren.
2.2 Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Nefit Trendline HC30 Bouwjaar: 2022
2.3 Is er een onderhoudscontract afgesloten?	CO2 keuring en onderhoud is op 6-2-2026 uitgevoerd door Installatiebedrijf J&G Timmer.
2.4 Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	06-02-2026
2.5 Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Middels c.v.-ketel en Quooker.
2.6 Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?	Ja, in de keuken, toilet en badkamer.
2.7 Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	16 groepen.
2.8 Is er een speciale groep voor elektrisch koken aanwezig?	Ja.
2.9 Is er ook een aardlekschakelaar?	Ja, 4 aardlekschakelaars.
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?	2021.
3.2 Hoe oud is de keukenapparatuur?	2021.
3.3 Wanneer is de badkamer geplaatst?	Badkamer is geplaatst in 2002. In 2013 een nieuwe douchecabine, douchebak, wandkast en radiator geplaatst.
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 B, nummer 5769 Perceeloppervlakte 250 m²
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen? Ja.
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen? De schuttingen zijn gezamenlijk met de burens aangeschaft en geplaatst.
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke? Nee, de burens hebben in 2023 een uitbouw geplaatst en een kap betaald die aan de uitbouw vastzit voor goede afwatering.
4.5	Wat is de ligging van de achtertuin? Op het oosten.
4.6	Wat is de breedte en diepte van de achtertuin? Breedte: 9,32 meter. Diepte: 10,10 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 burens? Nr. 53: Echtpaar. Nr. 49: Echtpaar met 2 kinderen van 18 en 16 jaar.
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, rustig wonen en geen doorgaand verkeer.

6.4	Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend welke voor koper wetenswaardig zijn?	In het hofje komt een parkeerplek met een oplaadpaal.
6.5	Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving?	De oprit heeft 2 parkeerplaatsen en in het hofje zijn meerdere parkeerplaatsen.
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?	Ja.

8. Financiële zaken		
8.1	Wat is de W.O.Z.-waarde?	€ 549.000,-
8.2	Wat is de waardepeildatum?	01-01-2025
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 502,34

9. Overig		
9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Nee.
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	Op de 2 ^e verdieping.
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?	Achterzijde huis is een vorstvrije buitenkraan aanwezig.
9.5	Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	In de woonkamer is ter hoogte van het toilet een doorvoer gemaakt naar buiten (bovenlangs toilet en meterkast), voor eventuele airco in de toekomst. <u>Ouderdomsclausule</u> Het object is gebouwd in 1991 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 bouwkwaliteit 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.



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Harderwijk

Streek B

Perceel 5769

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 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.

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.