

TE KOOP

Tubadreef 37 | Harderwijk

Vraagprijs: € 665.000,- 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

2006



Inhoud

672 m³



Perceeloppervlakte

268 m²



Woonoppervlakte

134 m²



Kamers

5



Slaapkamers

4



Badkamers

1



Energielabel

A





Omschrijving

FRAAI VORMGEGEVEN 2-ONDER-1-KAPWONING MET GARAGE EN EEN PRACHTIGE TUIN AAN HET WATER!

Ruim wonen op een fijne locatie, met een verzorgde afwerking en een achtertuin die direct grenst aan het water. Tubadreef 37 heeft het allemaal!

Deze goed onderhouden 2-onder-1-kapwoning uit 2006 ligt in de geliefde en kindvriendelijke wijk Drielanden in Harderwijk. Met circa 134 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een ruime woonkamer, een open keuken met kookeiland en een aangebouwde garage met berging biedt deze woning volop ruimte. De fraai aangelegde achtertuin aan een kleine watergang vormt een bijzonder pluspunt. Daarnaast beschikt de woning over energielabel A, volledige isolatie en 12 zonnepanelen.

De begane grond heeft een ruime en lichte indeling. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, uitgevoerd in een strakke zwarte kleurstelling met een royaal kookeiland en diverse inbouwapparatuur. De keuken staat in open verbinding met het eetgedeelte en de woonkamer. Aan de achterzijde vind je de royale zithoek, waar de grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor veel natuurlijk licht en direct contact met de tuin. De verzorgde afwerking en doorlopende vloer in houtlook maken het geheel compleet.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier goed bemeten slaapkamers, verdeeld over de voor- en achterzijde van de woning. De kamers zijn praktisch in te richten en bieden ook mogelijkheden voor een werk- of hobbykamer. De badkamer beschikt over een ligbad, aparte douche, wastafel en tweede toilet. Via een vlizotrap vanuit een van de slaapkamers is de ruime bergverlating bereikbaar, die extra opbergruimte biedt.

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De fraai aangelegde achtertuin beschikt over een ruim gazon, groene borders en meerdere terrassen. Bijzonder is de ligging aan een kleine watergang, met achter in de tuin een houten vlonderterras direct aan het water. Hier kun je heerlijk ontspannen en genieten van de groene omgeving. De volwassen beplanting zorgt voor een beschutte sfeer. Ook de voortuin is royaal van opzet en verzorgd aangelegd.

Naast de woning bevindt zich de aangebouwde garage met aansluitend een praktische bijkeuken, die ook vanuit de achtertuin bereikbaar is. De ruime oprit biedt parkeergelegenheid op eigen terrein. Op het gebied van duurzaamheid is de woning goed uitgerust met volledige isolatie, HR++ beglazing, een cv-ketel uit 2019, een zonneboiler en 12 zonnepanelen uit 2023. Daarnaast zijn de houten kozijnen in 2025 zowel binnen als buiten geschilderd.



Tubadreef 37 ligt in de populaire wijk Drielanden, een kindvriendelijke woonomgeving met veel groen, speelgelegenheden en scholen. Ook winkelcentrum Drielanden, sportvoorzieningen en andere dagelijkse voorzieningen zijn dichtbij. Op loopafstand ligt bovendien het recent aangelegde recreatiegebied de Crescentplas, waar je heerlijk kunt wandelen, fietsen of ontspannen aan het water.

Tubadreef 37 biedt een fijne combinatie van ruimte, comfort en een bijzondere ligging aan het water. Een verzorgde gezinswoning met vier slaapkamers, een garage en een heerlijke tuin.

Enthousiast geworden? Neem dan contact met ons op voor een bezichtiging!

INDELING

Begane grond: entree, hal met meterkast, toiletruimte met fonteintje en trapopgang. Ruime woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin en een open keuken aan de voorzijde met kookeiland en diverse inbouwapparatuur.

1e verdieping: overloop, vier slaapkamers en een badkamer voorzien van ligbad, aparte douche, wastafel en tweede toilet.

Vliering: via vlizotrap bereikbare ruime bergvliering.

VOORZIENINGEN

De centrale verwarming en warmwatervoorziening geschieden via een Nefit Trendline HR cv-combiketel uit 2019. Tevens is de woning voorzien van mechanische ventilatie, een zonneboiler en 12 zonnepanelen uit 2023. De woning is volledig geïsoleerd, beschikt over HR++ beglazing en heeft energielabel A.

PARKEREN en BERGING

Op eigen terrein is parkeergelegenheid aanwezig voor meerdere auto's. Naast de woning bevindt zich een aangebouwde garage met aansluitend een praktische berging, die ook vanuit de achtertuin bereikbaar is.

VERDER / TUIN

De fraai aangelegde achtertuin beschikt over diverse terrassen, een ruim gazon en verzorgde groene borders. Aan de achterzijde grenst de tuin aan een kleine watergang, waar een houten vlonderterras is aangelegd. Ook de voortuin is ruim van opzet en verzorgd aangelegd.

BROCHURE

Van deze woning is een unieke woningwebsite (Tubadreef37.nl) beschikbaar. Op deze website kun je de brochure downloaden, waarin je alle gegevens van de woning kunt vinden.





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.Tubadreef37.nl



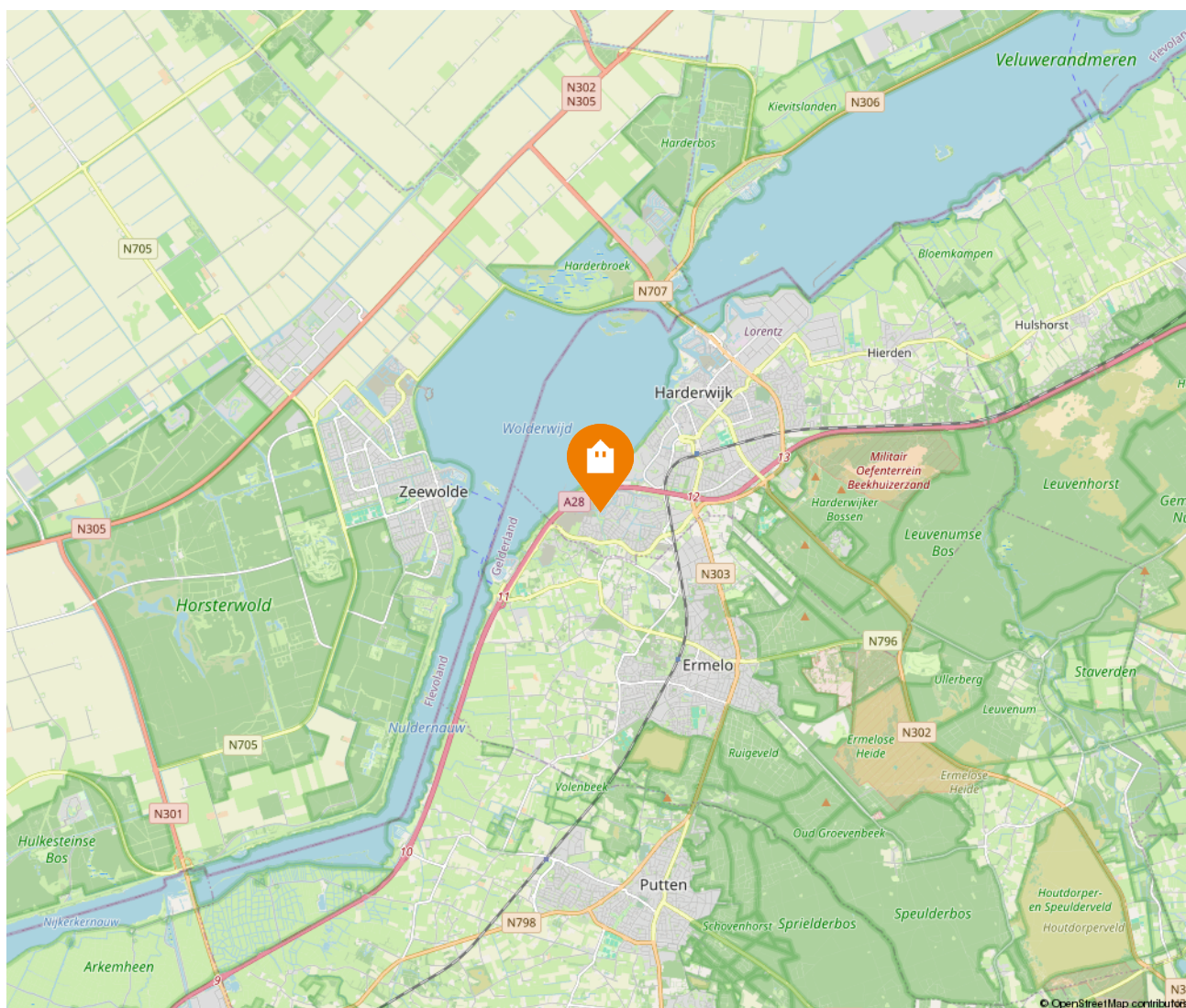
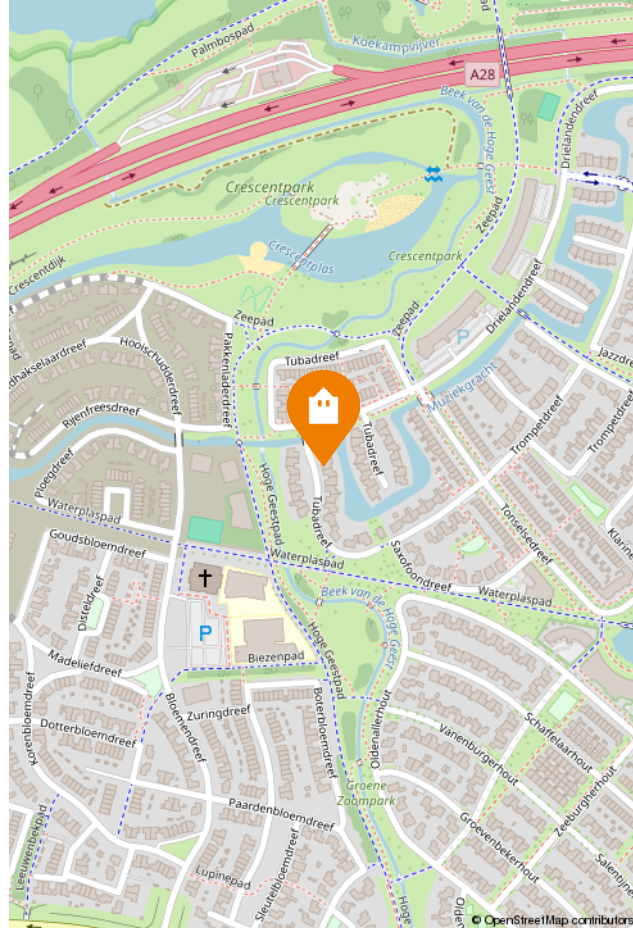
MEER INFORMATIE?

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



Locatie van de woning op de kaart!

Op zoek naar een huis in Drielanden? Maak kennis met deze bruisende wijk in Harderwijk! Geniet van het nabijgelegen centrum, boordevol winkels en gezelligheid. Met diverse uitvalswegen in de buurt, ben je altijd goed verbonden. Ontdek de levendigheid van deze buurt vol mogelijkheden. Maak je dromen waar en vind jouw ideale woning in Drielanden!



Kadastrale kaart

Uw referentie: 23115

0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Harderwijk

I

5989

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 september 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.

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
508878834

Datum registratie
23-05-2025

Geldig tot
16-05-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	+/-	+	++
3 Daken		+	++
4 Vloeren			++
5 Ramen		+	++
6 Buitendeuren	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Zonneboiler aanwezig	
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	4860 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



29,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Tubadreef 37
3845CZ Harderwijk
BAG-ID: 0243010001370674

Detailaanduiding

Bouwjaar 2006
Compactheid 2,03
Vloeroppervlakte 149m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

J. Haan

Vakbekwaamheidsnummer

3981.5342.8621

Certificaathouder

Renewable Partners B.V.

Inschrijfnnummer

K-0216336

KvK-nummer

88424537

Certificerende instelling

Kiwa N.V.

Soort opname

Basisopname

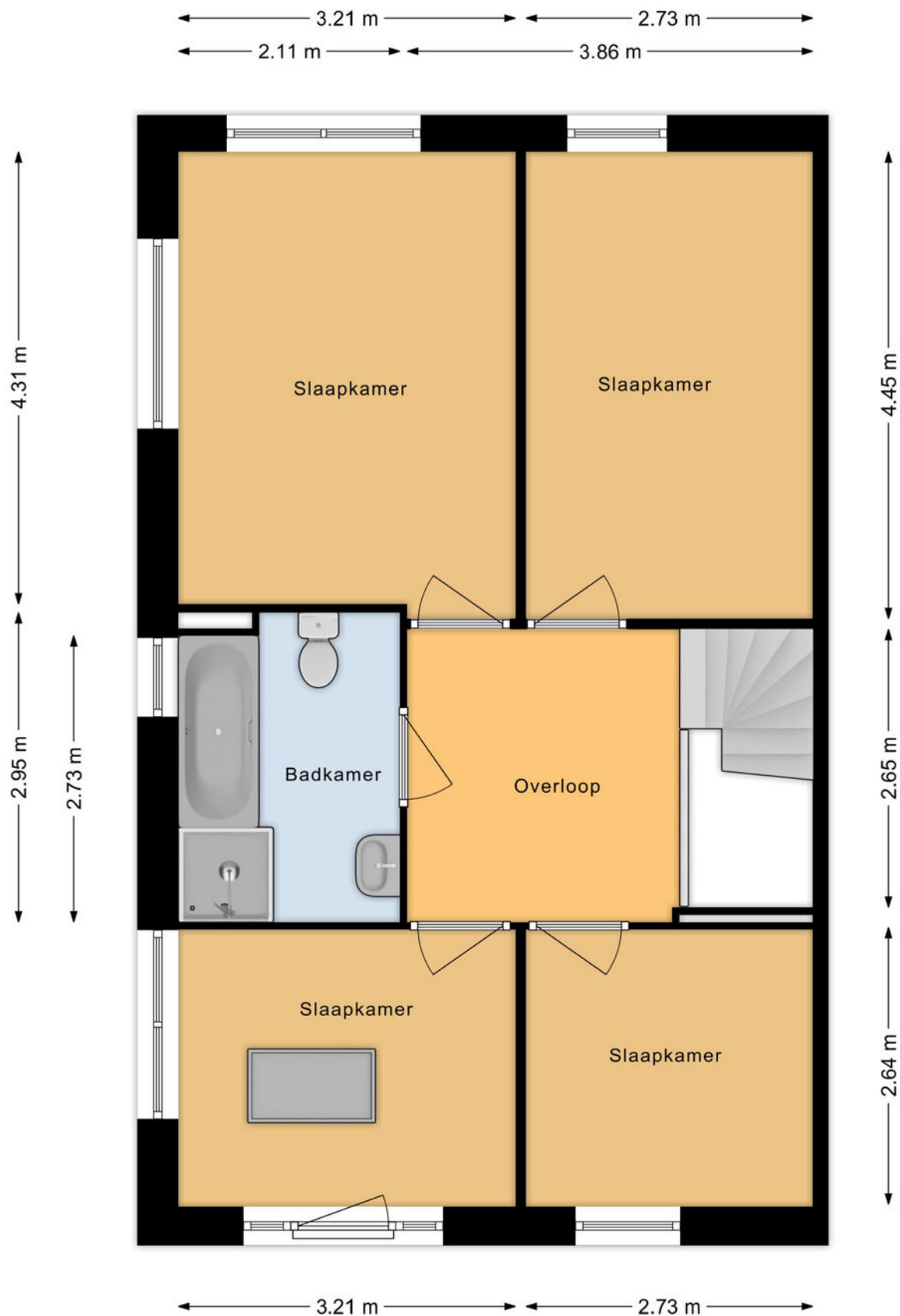


U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

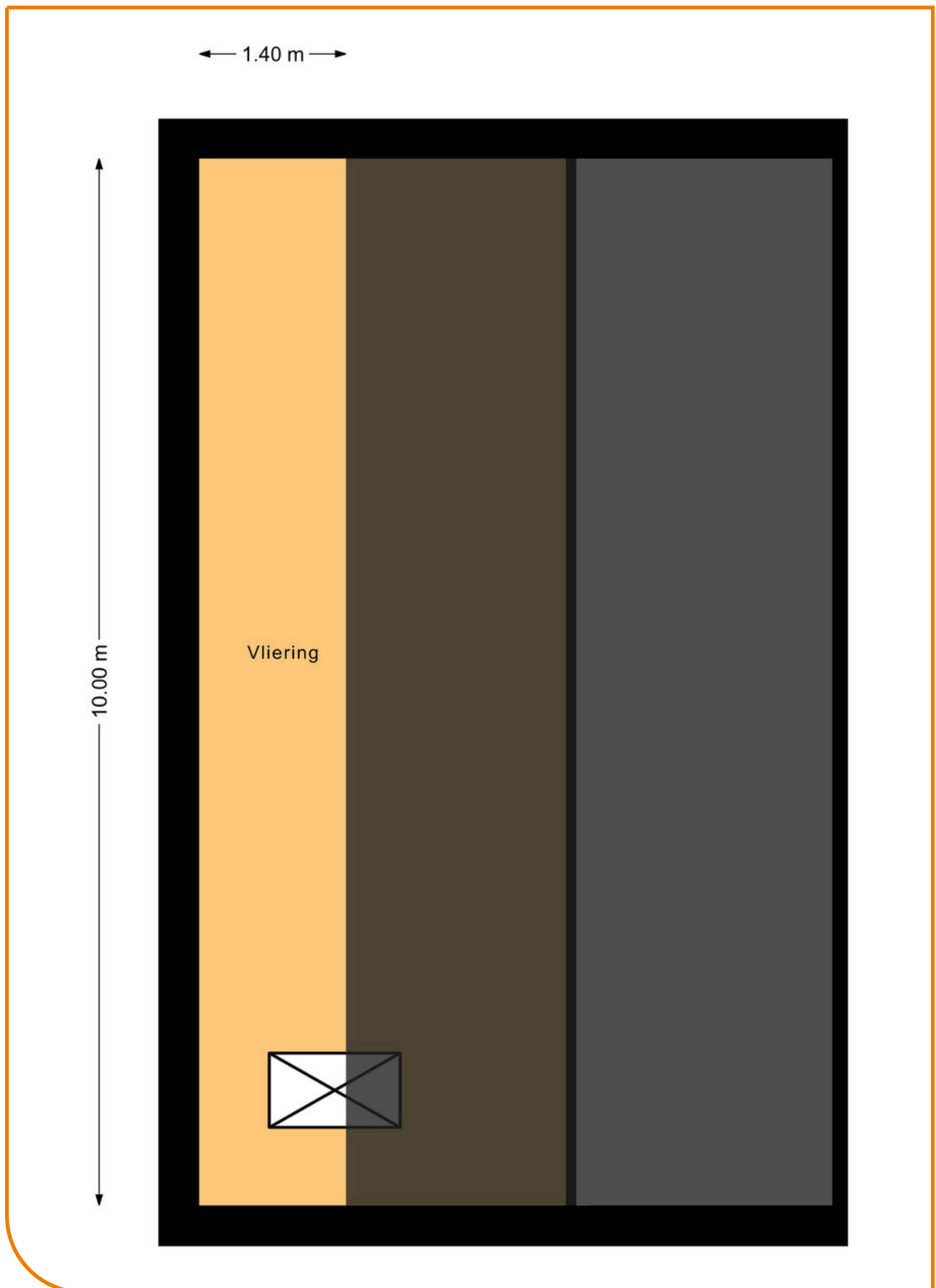
Plattegrond | Begane grond



Plattegrond



Plattegrond | Vliering



Plattegrond | Situatie



Meetrapport

Meet overzicht

Begane grond

Gebruiksoppervlakte wonen	73.6m ²
Overige inpandige ruimte	16.9m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	0.8m ²
Indicatieve bruto inhoud	358.4 m ³

Eerste verdieping

Gebruiksoppervlakte wonen	60.7m ²
Indicatieve bruto inhoud	219.7 m ³

Vliering

Overige inpandige ruimte	14.0m ²
Indicatieve bruto inhoud	93.7 m ³

Totaal

Gebruiksoppervlakte wonen	134.2m ²
Overige inpandige ruimte	30.9m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	0.8m ²
Externe bergruimte	0.0m ²
Indicatieve bruto inhoud	671.8m 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 wilt laten uitvoeren, zal dit altijd worden uitgevoerd na de drie dagen wettelijke 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