TE KOOP | Doelenstraat 6 | Harderwijk

Vraagprijs: € 485.000 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

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	1987
Inhoud	383 m³
Perceeloppervlakte	109 m²
Woonoppervlakte	102 m²
Kamers	5
Slaapkamers	4
Badkamers	1
Energielabel	B

Omschrijving

RUIM EN COMFORTABEL WONEN IN HET HART VAN DE BINNENSTAD!

Wonen midden in de historische binnenstad van Harderwijk, maar tegelijkertijd genieten van verrassend veel woonruimte, vier slaapkamers én een fijne achtertuin? Welkom aan de Doelenstraat 6! Een sfeervolle en ruime stadswoning die dankzij de praktische indeling en goede onderhoudsniveau veel wooncomfort biedt.

Zodra je binnenstapt, merk je dat deze woning meer ruimte biedt dan je aan de buitenzijde misschien zou verwachten. De woonkamer is royaal opgezet en biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waardoor hier een heerlijke leefruimte is ontstaan. De openslaande deuren zorgen voor veel contact met de tuin en laten binnen en buiten op mooie dagen gemakkelijk in elkaar overlopen. In de uitbouw is bovendien vloerverwarming aanwezig.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken. Deze staat in open verbinding met de woonkamer en beschikt over een praktische opstelling met volop werk- en kastruimte. De aanwezige houtkachel maakt het geheel compleet! Vanuit de entree bereik je daarnaast het separate toilet, dat eveneens is voorzien van elektrische vloerverwarming.

Ook boven is er verrassend veel ruimte. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waardoor je hier alle kanten op kunt. Denk aan slaapkamers voor het gezin, maar ook een thuiswerkplek of logeerkamer behoort eenvoudig tot de mogelijkheden. De badkamer is compleet uitgevoerd en in 2026 nog voorzien van een nieuwe spiegelkast en een nieuw badkamermeubel.

Via de vaste trap bereik je de bovenste verdieping, waar zich nog een vierde slaapkamer bevindt. Dankzij de aanwezige bergruimte onder de schuine dakvlakken is deze verdieping praktisch in gebruik en uitstekend geschikt als slaap-, werk- of hobbykamer. Met in totaal vier slaapkamers is dit dan ook een woning die niet alleen leuk is voor starters of stellen, maar zeker ook voor een gezin dat graag midden in de stad wil wonen.

De achtertuin vormt een fijne aanvulling op het stadsleven. Met een diepte van circa 7,50 meter en een breedte van circa 5,30 meter is er volop ruimte voor een gezellige zit- of eethoek. Een heerlijke plek om na een dag in de stad lekker buiten te zitten. Voor de fietsen is er bovendien een separate fietsenberging om de hoek, waardoor deze niet in de tuin hoeven te staan.

En dan de ligging: vanuit de Doelenstraat wandel je zo de gezellige binnenstad van Harderwijk in. Terrassen, restaurants, weekmarkt, winkels en de boulevard liggen

allemaal dichtbij. Juist de combinatie van deze centrale ligging met de hoeveelheid woonruimte en een eigen achtertuin maakt deze woning bijzonder aantrekkelijk.

Kortom: zoek je een ruime stadswoning met vier slaapkamers, een fijne tuin en diverse comfortabele en duurzame voorzieningen? Dan is Doelenstraat 6 absoluut een bezichtiging waard. Kom kijken en ontdek hoeveel ruimte er achter deze karakteristieke stadsgevel schuilgaat!

INDELING
Begane grond: entree/hal met meterkast, trapopgang en separaat toilet met vloerverwarming. Open keuken aan de voorzijde en royale, uitgebouwde woonkamer met vloerverwarming en houtkachel, aan de achterzijde met openslaande deuren naar de tuin.

1e verdieping: overloop, drie slaapkamers en badkamer met douche, toilet, wastafelmeubel en spiegelkast.

2e verdieping: via vaste trap bereikbare vierde slaapkamer met bergruimte achter de knieschotten.

VOORZIENINGEN
De centrale verwarming en de warmwatervoorziening geschieden via de HR CV combiketel uit 2025. Tevens is de woning uitgerust met mechanische ventilatie, 4 zonnepanelen en gedeeltelijke vloerverwarming.

PARKEREN en BERGING
Voor het stallen van fietsen beschik je over een separate fietsenberging om de hoek, waardoor je de fietsen gemakkelijk en uit het zicht kunt opbergen. De berging beschikt verder nog over veel bergruimte middels de vliering. Voor het parkeren van een auto dient een parkeervergunning aangevraagd te worden bij de gemeente Harderwijk. Deze kan aangevraagd worden voor omliggende parkeerterreinen en garages rondom het centrum.

VERDER / TUIN
Achter de woning ligt een verrassend ruime en beschutte stadstuin van circa 5,31 meter breed en 7,50 meter diep. De tuin is verzorgd aangelegd met bestrating, groen en meerdere plekken om een fijne zit- of eethoek te creëren. Dankzij de openslaande deuren vanuit de woonkamer vormt de tuin bovendien een mooi verlengstuk van de leefruimte. Een heerlijke buitenplek midden in de binnenstad!

BROCHURE
Van deze woning is een unieke woningwebsite (doelenstraat6.nl) beschikbaar. Op deze website kunt u de brochure downloaden waar u 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.

JBL

Stratego

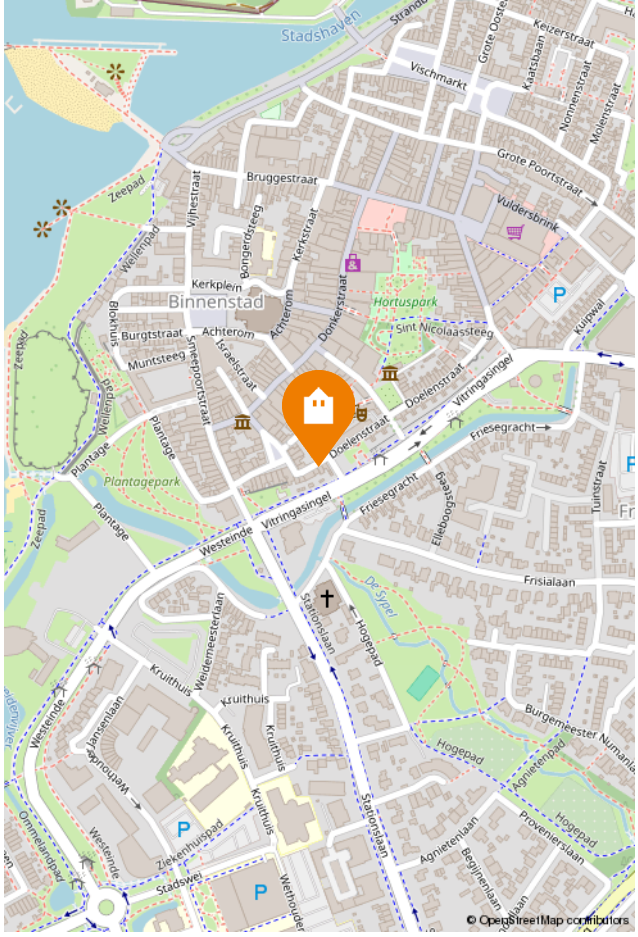
www.Doelenstraat6.nl

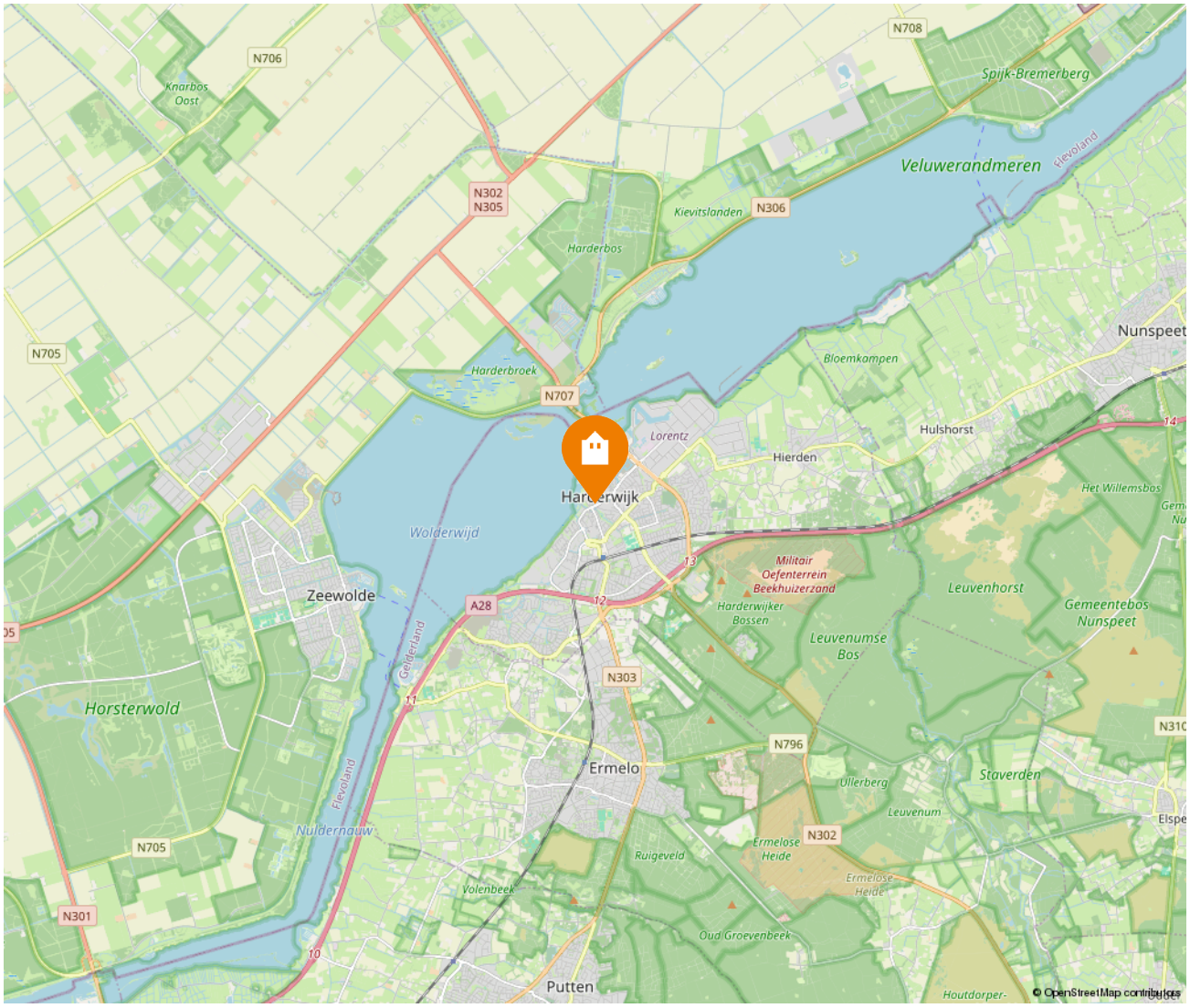
MEER INFORMATIE?

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.

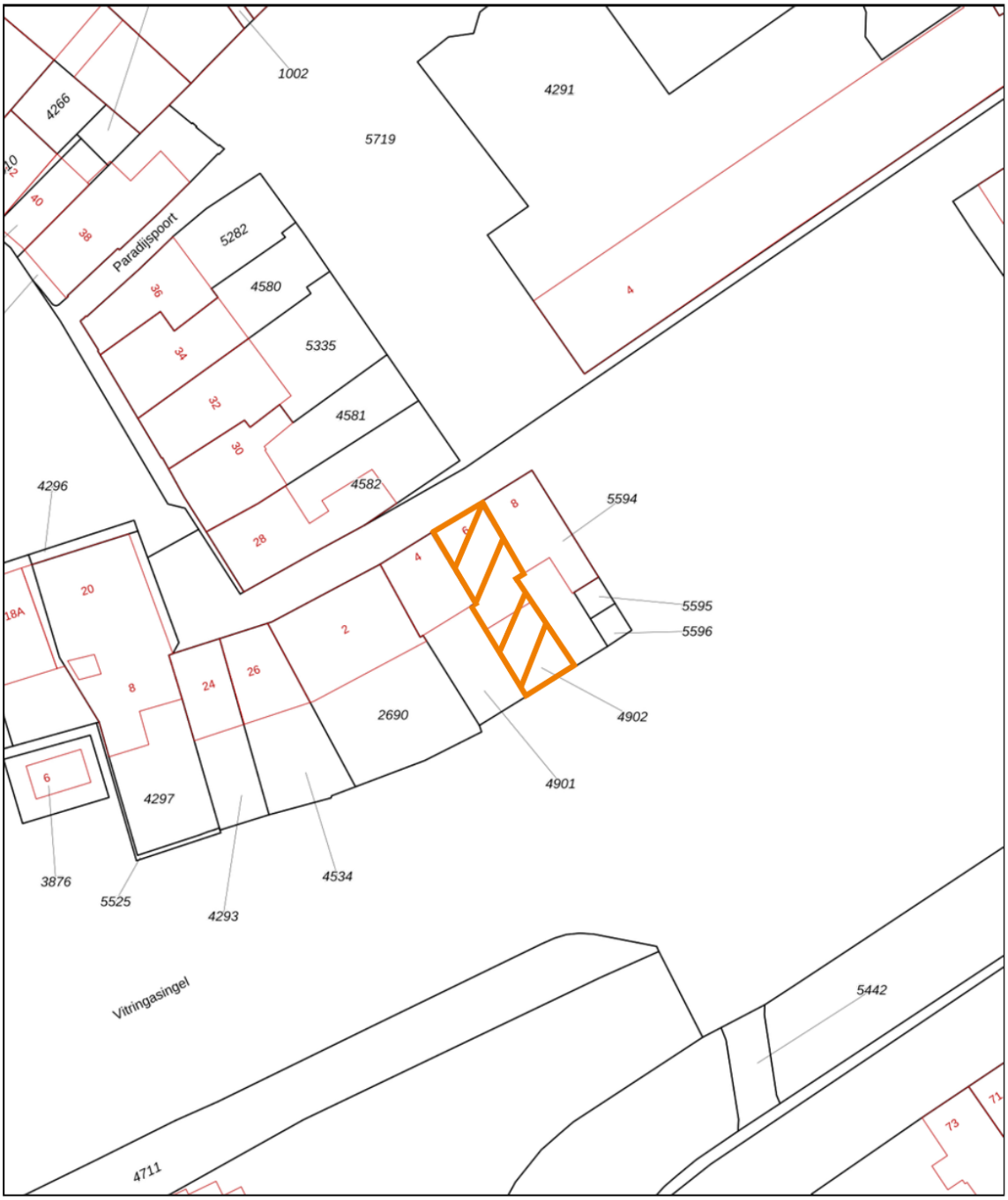




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 23115



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 oktober 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Harderwijk
Sectie	E
Perceel	4902

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

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
241267547	09-10-2026	05-10-2036

Deze woning heeft energielabel B

170,69 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)

G	F	E	D	C	B	A ++++
	380	335	290	250	190	160

Isolatie van uw woning

Gevels	+/-
Daken	+/-
Vloeren	+/-
Ramen	+
Buitendeuren	–
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	1.440 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning
125,98 kWh/m²

veel warmte verlies — weinig warmte verlies

75 doel: Standaard voor woningisolatie

CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	37,76
Aandeel hernieuwbare energie [%]	9,1
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Doelenstraat 6
3841ER Harderwijk

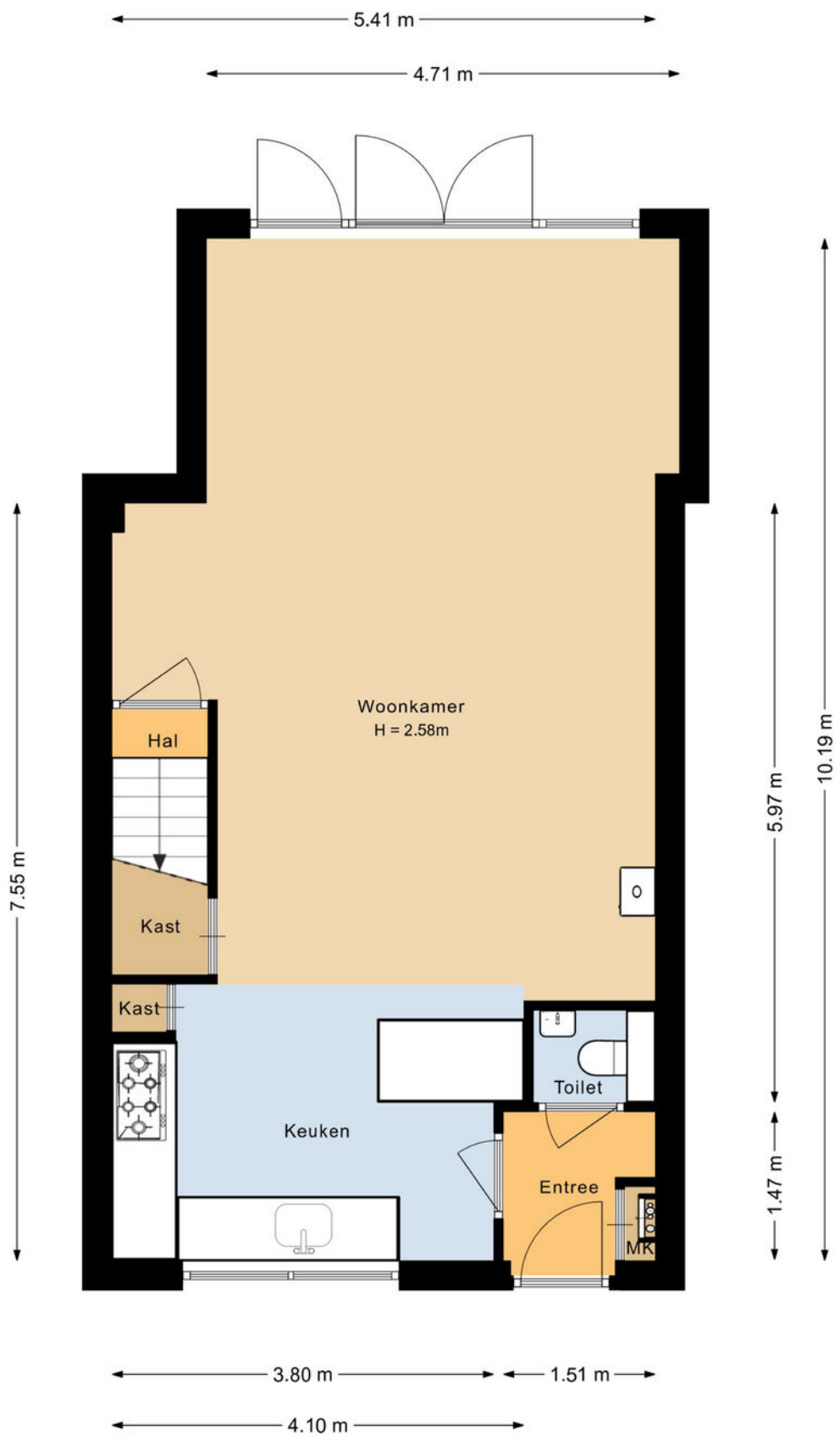
Bouwjaar
1987

Woningtype
Tussenwoning

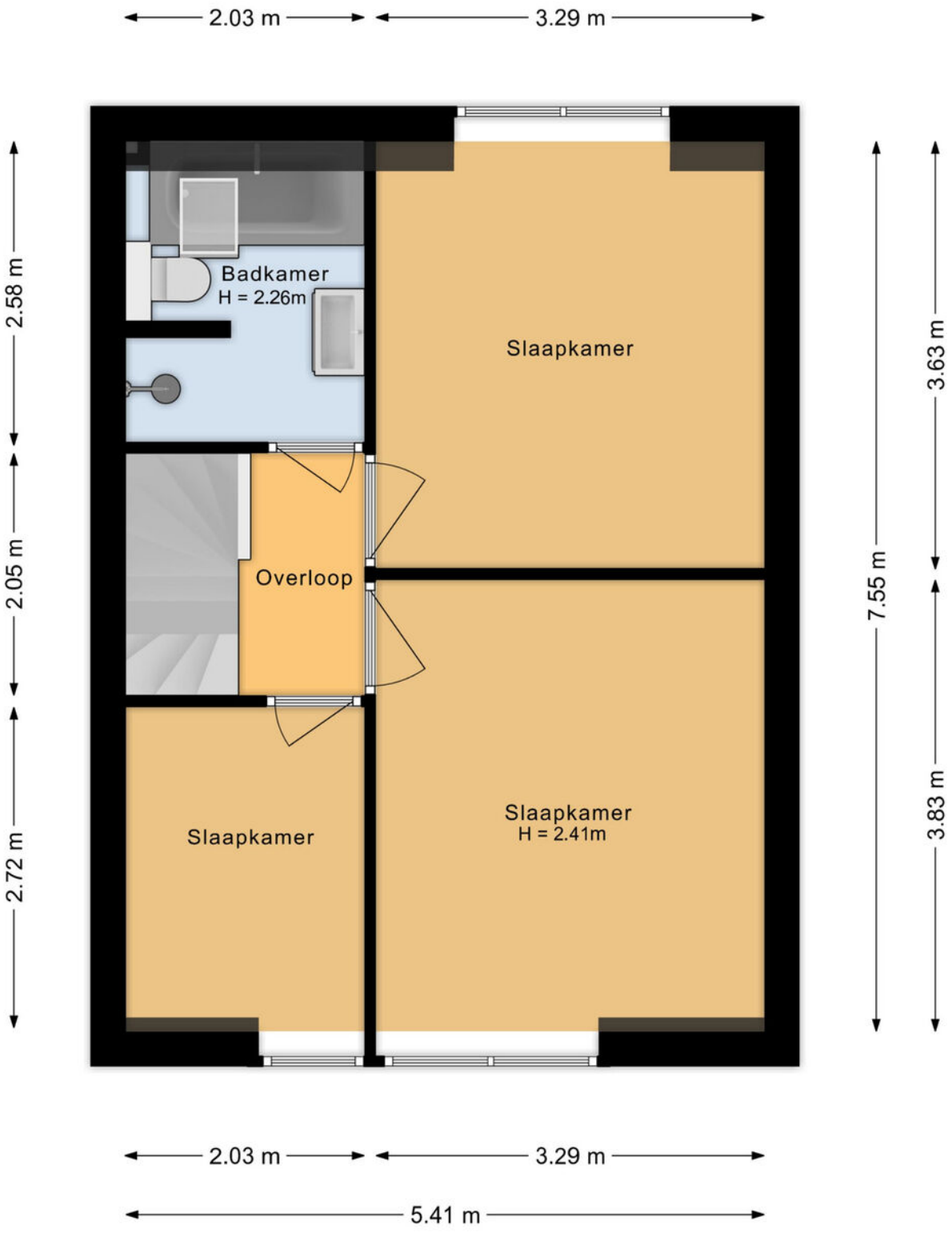
Gebruiksoppervlakte
99 m²

Energieadviseur
R.W. Smit

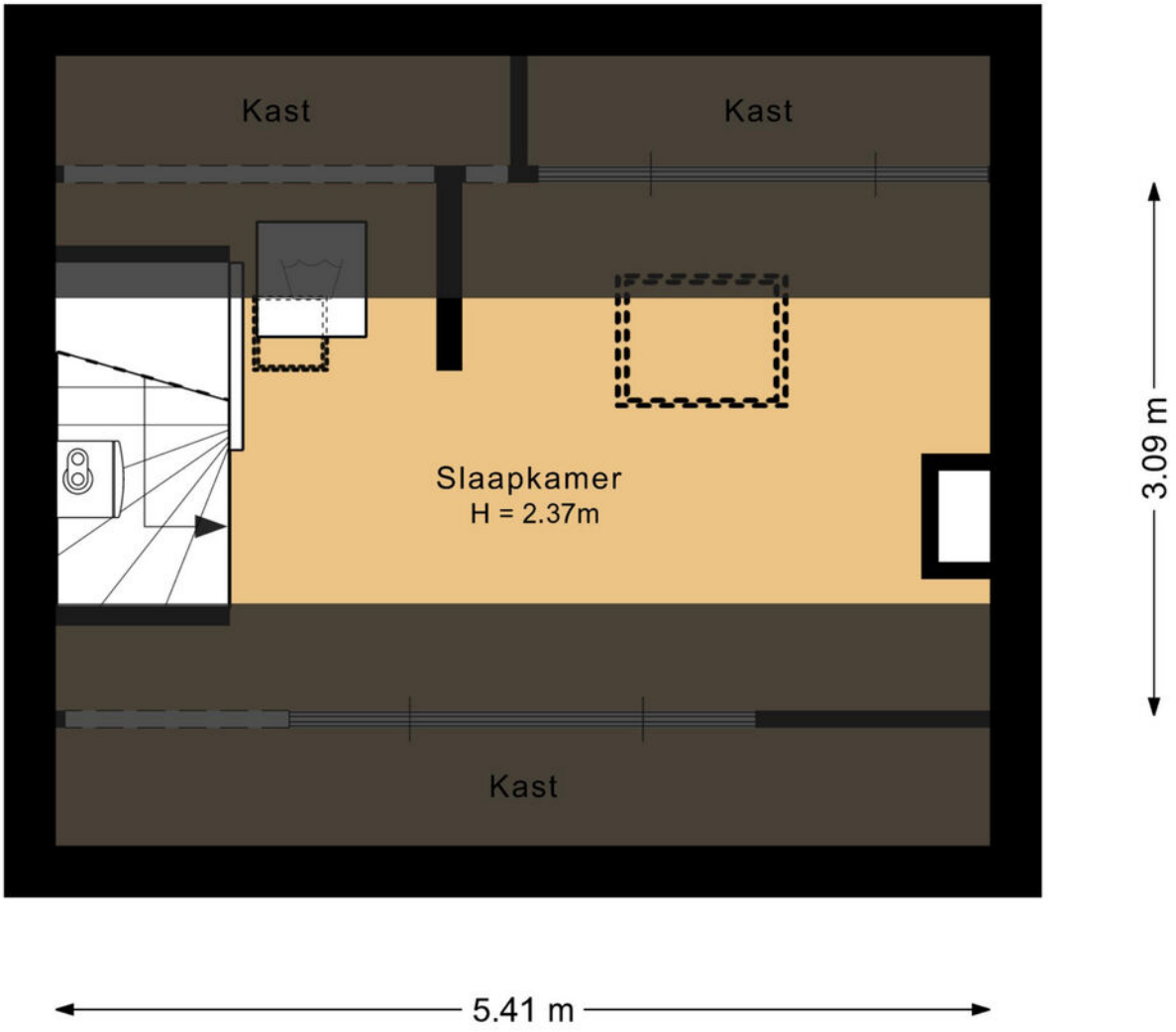
Plattegrond | Begane grond



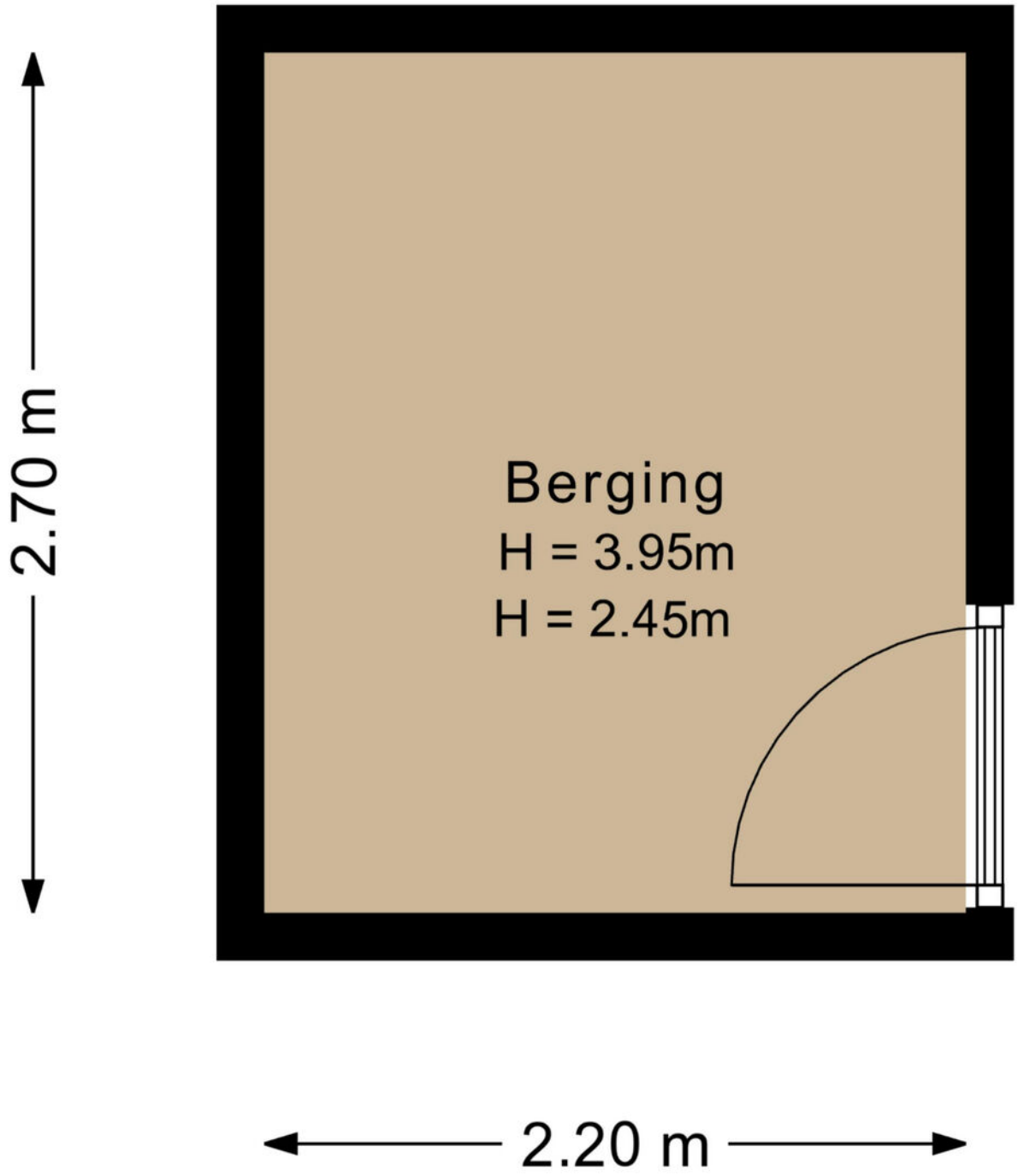
Plattegrond | 1e verdieping



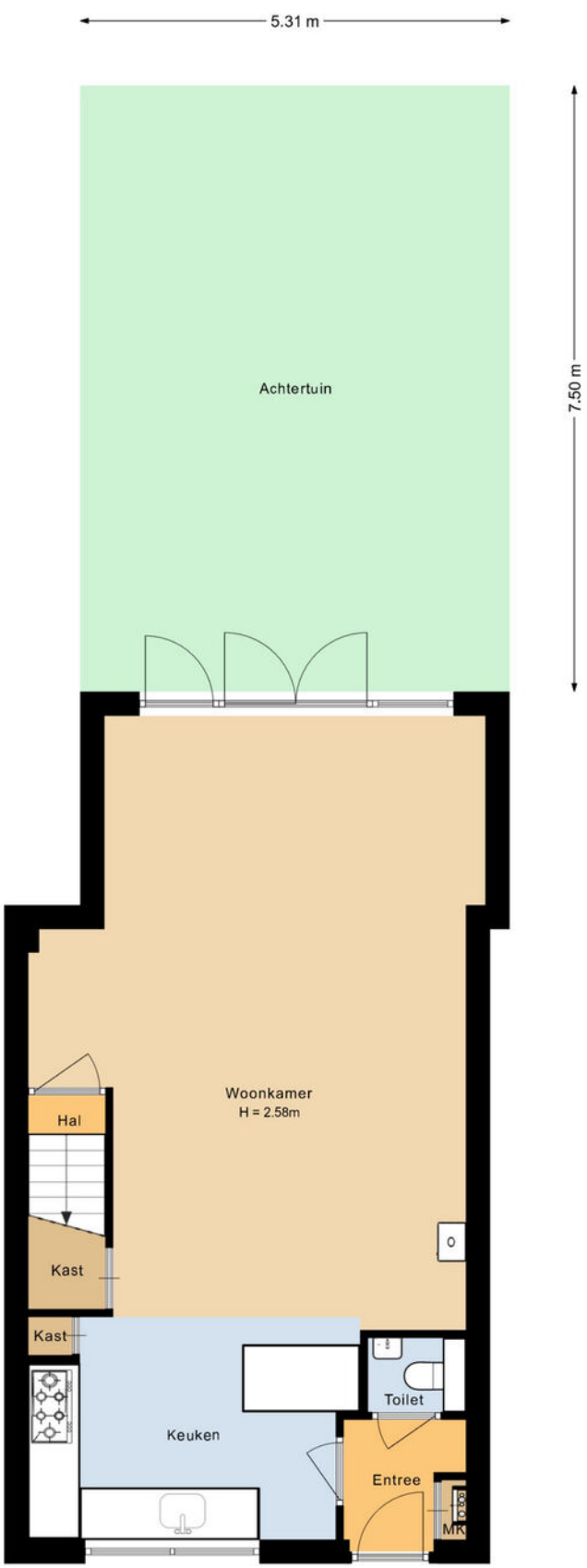
Plattegrond | 2e verdieping



Plattegrond | Berging



Plattegrond | Situatie



Meetrapport

Meet overzicht

Begane grond

Gebruiksoppervlakte wonen	53.2m²
Indicatieve bruto inhoud	198.8 m³

Eerste verdieping

Gebruiksoppervlakte wonen	39.6m²
Indicatieve bruto inhoud	118.6 m³

Tweede verdieping

Gebruiksoppervlakte wonen	9.6m²
Indicatieve bruto inhoud	40.3 m³

Berging

Externe bergruimte	5.9m²
Indicatieve bruto inhoud	25.8 m³

Totaal

Gebruiksoppervlakte wonen	102.4m²
Overige inpandige ruimte	0.0m²
Gebouwgebonden buitenruimte	0.0m²
Externe bergruimte	5.9m²
Indicatieve bruto inhoud	383.4m³

Buurtinformatie

Buurtinformatie - Harderwijk / Binnenstad Zuid

Leeftijd

0 - 14: 5%
15 - 24: 18%
25 - 44: 39%
45 - 64: 23%
65+: 15%

Huishoudens

Eenpersoons: 60%
Zonder kinderen: 26%
Met kinderen: 14%

Koop / huur

Koop: 32%
Huur: 68%

51%

49%

0,8 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 332.000

Wonen in Harderwijk

Vakantie, de bossen van de Veluwe, het water van het Wolderwijd en het Veluwemeer, paling, dolfijnen. 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 zwem-baden, 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 stadspleinen. In Harderwijk is altijd wel wat te beleven.

Volg ons op social media

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!

Kantoor Harderwijk

Bruggestraat 24, 3841 CP Harderwijk

Kantoor Ermelo

Stationsstraat 123, 3851 ND Ermelo

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 aankoop-makelaar 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 opdracht-gevers 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 (melding-splicht). 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 voor-komen (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 uit-brengen. 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 hypotheekverstrekkende 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 overeenstem-ming 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.

WAARBORGSOM C.Q. BANKGARANTIE

Een waarborgsom c.q. bankgarantie dient als extra zeker-heid 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 koopovereen-komst. 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