

WONING TE KOOP

Nassaulaan 40
HARDERWIJK

Vraagprijs
€ 525.000 k.k.



 **BARTJANSEN
MAKELAARS**

Bart Jansen Makelaars
Donkerstraat 9
3841 CA Harderwijk

0341-419177
info@bartjansenmakelaars.nl
www.bartjansenmakelaars.nl

KENMERKEN

Woonoppervlakte
ca. 122 m²

Inhoud
ca. 412 m³

Perceeloppervlakte
ca. 333 m²

Bouwjaar
1959



OMSCHRIJVING

Op een aantrekkelijke locatie, met vrij uitzicht en in een groene omgeving staat deze ruime twee-onder-een-kapwoning met een verrassend grote leefruimte, een praktische bijkeuken en een vrijstaande garage. Ook buiten is er genoeg te genieten. Het perceel van 333 m² biedt een combinatie van een oprit op eigen terrein en een royale zij- en achtertuin waar je alle kanten mee op kunt. Of je nu graag buiten zit, kinderen de ruimte wilt geven om te spelen of behoefte hebt aan extra parkeergelegenheid: hier is volop gelegenheid om het naar eigen wens in te richten.

Een royaal woonoppervlak met een prettige indeling; Met een woonoppervlakte van circa 122 m² beschikt de woning over aanzienlijk meer ruimte dan je op het eerste gezicht misschien verwacht. De uitbouw over de volledige breedte van de woning heeft gezorgd voor een extra ruime begane grond, waardoor wonen, eten en samenzijn hier uitstekend samengaan. De grote schuifpui vormt een mooie verbinding met de tuin en zorgt tegelijkertijd voor een prettige lichtinval. Ook op de verdieping is extra ruimte gerealiseerd. Dankzij de eerder geplaatste nokverhogende dakkapel is de tweede verdieping aanzienlijk beter benut, wat mogelijkheden biedt voor bijvoorbeeld een extra slaapkamer, een werkplek of een hobbyruimte.

Een frisse basis en diverse verbeteringen; De woning heeft de afgelopen jaren op meerdere punten een opknappbeurt gekregen. In 2024 zijn vrijwel alle kozijnen vervangen door kunststof kozijnen met HR+++ glas. Ook de voordeur en de brede schuifpui zijn vernieuwd. Daarnaast zijn de begane grond en de overloop voorzien van strak gestuukte wanden en plafonds. De schuifdeur tussen de hal en de woonkamer en de moderne laminaatvloer met hoge plinten dragen bij aan een eigentijdse uitstraling.

Niet alleen het uiterlijk, maar ook de isolatie is aangepakt. Zo is de woning voorzien van vloerisolatie

en is de spouwmuur na geïsoleerd. In combinatie met de vernieuwde beglazing heeft dit geresulteerd in energielabel C.

Ook op technisch vlak zijn er belangrijke zaken vernieuwd. De centrale verwarming wordt verzorgd door een combiketel uit 2023 en de meterkast is volledig vernieuwd. Daarmee beschikt de woning over een goede basis voor de volgende bewoners.

Buitenruimte met volop vrijheid;

De buitenruimte is een belangrijk pluspunt van deze woning. Dankzij de ligging op de hoek van het perceel beschik je over een ruime zijtuin en een fijne achtertuin. Er is voldoende plek om verschillende zitplekken te creëren, groen aan te planten of een speelruimte in te richten. De vrijstaande garage (19 m²) biedt daarnaast praktische bergruimte en mogelijkheden voor het stallen van fietsen of het uitoefenen van een hobby. Op de eigen oprit is bovendien ruimte voor het parkeren van meerdere voertuigen, afhankelijk van de indeling.

Een centrale plek met alles binnen handbereik;

De ligging maakt het geheel extra aantrekkelijk. De Nassaulaan heeft een vernieuwde inrichting met brede fietspaden en meer aandacht voor groen. De directe omgeving vormt een prettige verbinding met de naastgelegen wijk Veldkamp.

Voor de dagelijkse boodschappen wandel of fiets je eenvoudig naar het nabijgelegen winkelcentrum. Ook scholen, sportvoorzieningen en het NS-station bevinden zich op korte afstand. Of je nu graag sport, met de trein reist of regelmatig de auto pakt: de bereikbaarheid is uitstekend, mede dankzij de verbinding met de A28. Voor een wandeling in het bos of een bezoek aan de gezellige binnenstad hoeft je evenmin ver weg.

Kom je ook kijken? Eén van onze makelaars geeft je graag een rondleiding!

OMSCHRIJVING

INDELING

Begane grond: Entree, toilet, kelderkast, woonkamer, keuken.

1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer.

2e Verdieping: Bergzolder.

Aanvaarding: in overleg.



















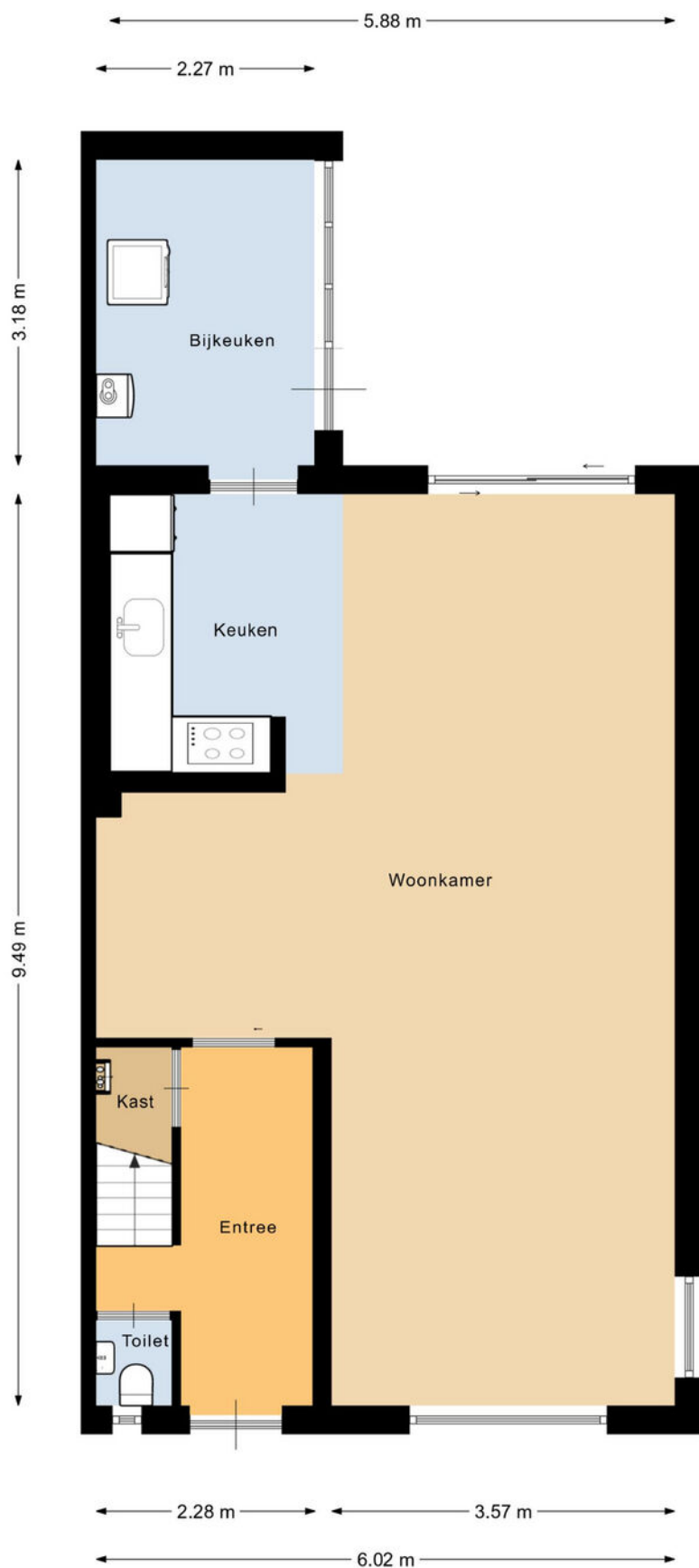








PLATTEGROND



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

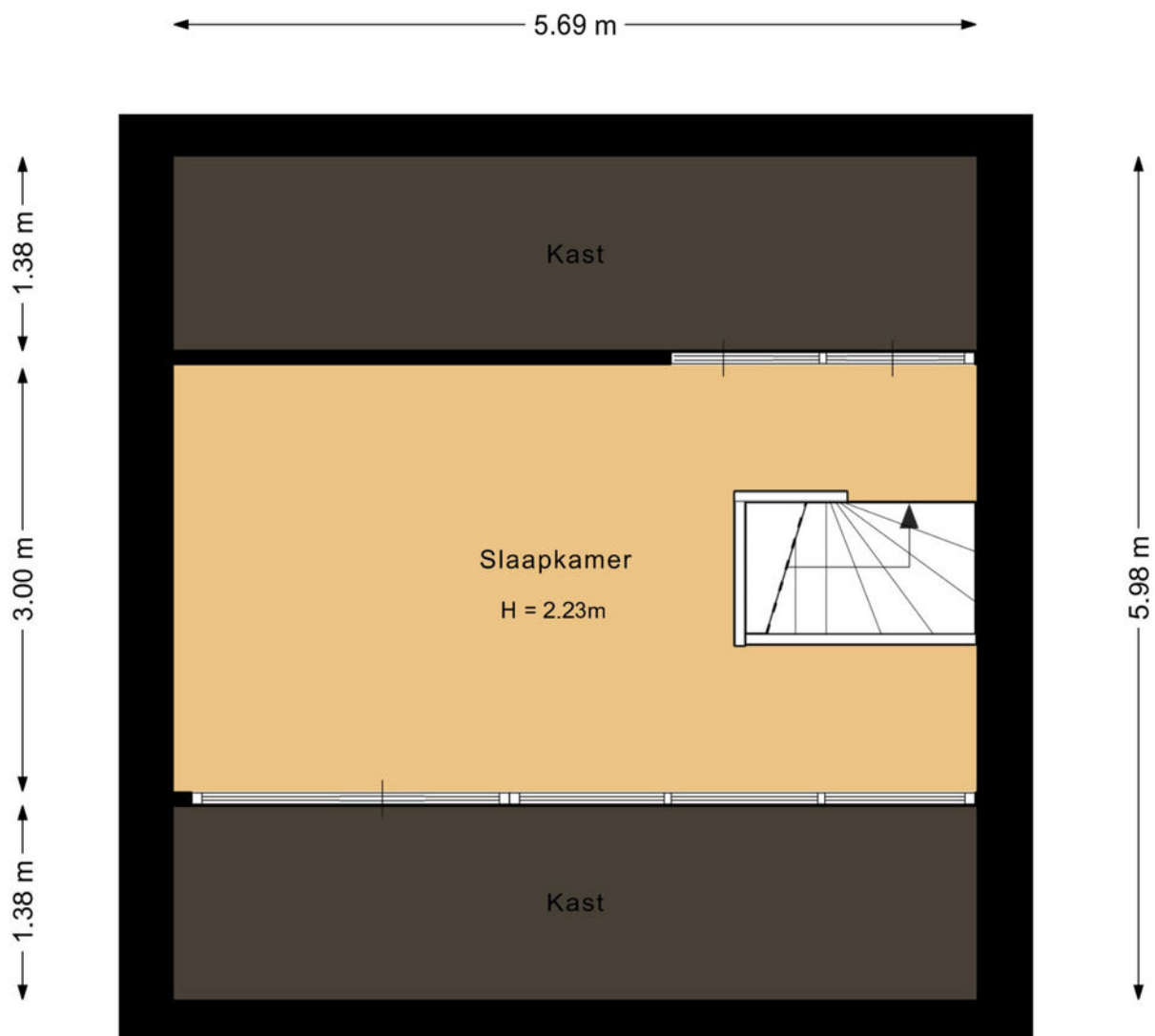


PLATTEGROND



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

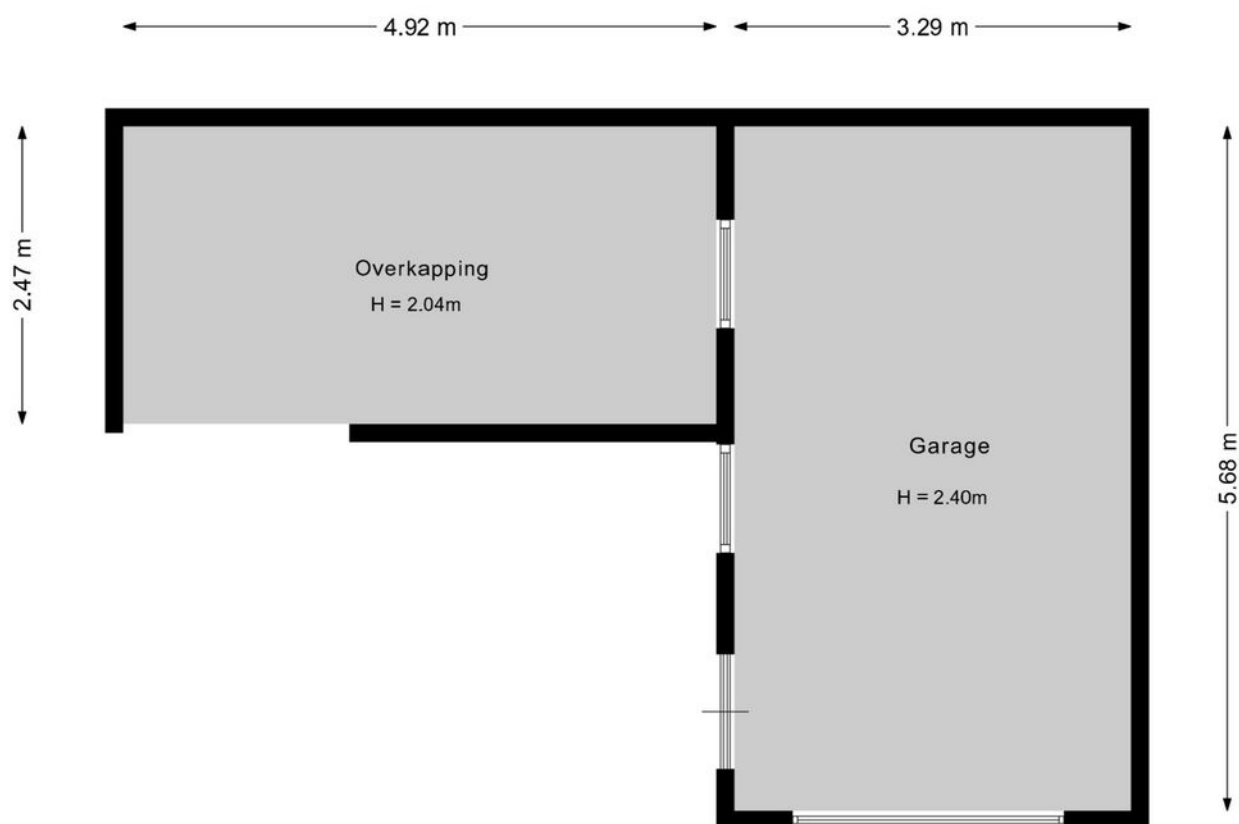
PLATTEGROND



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



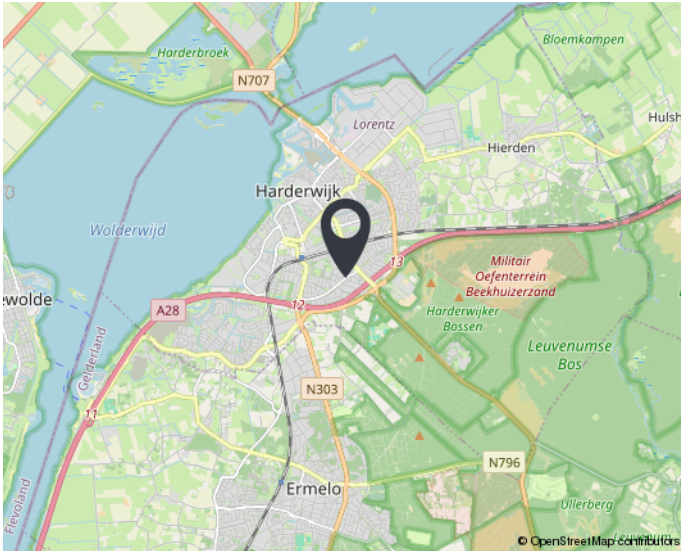
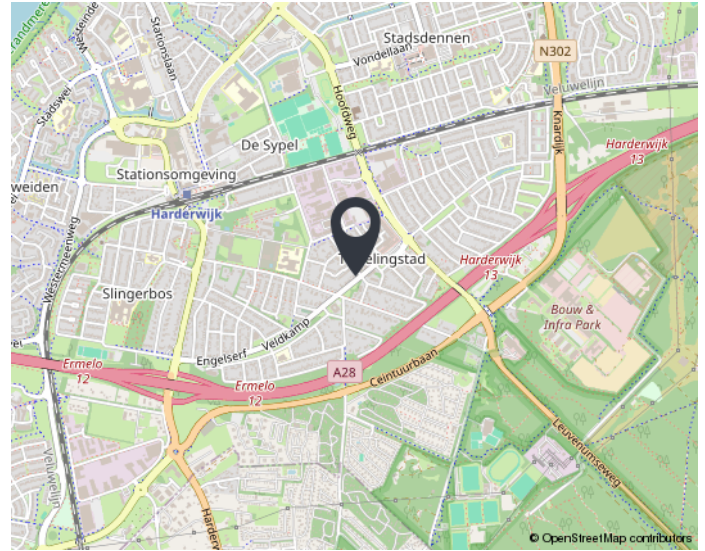
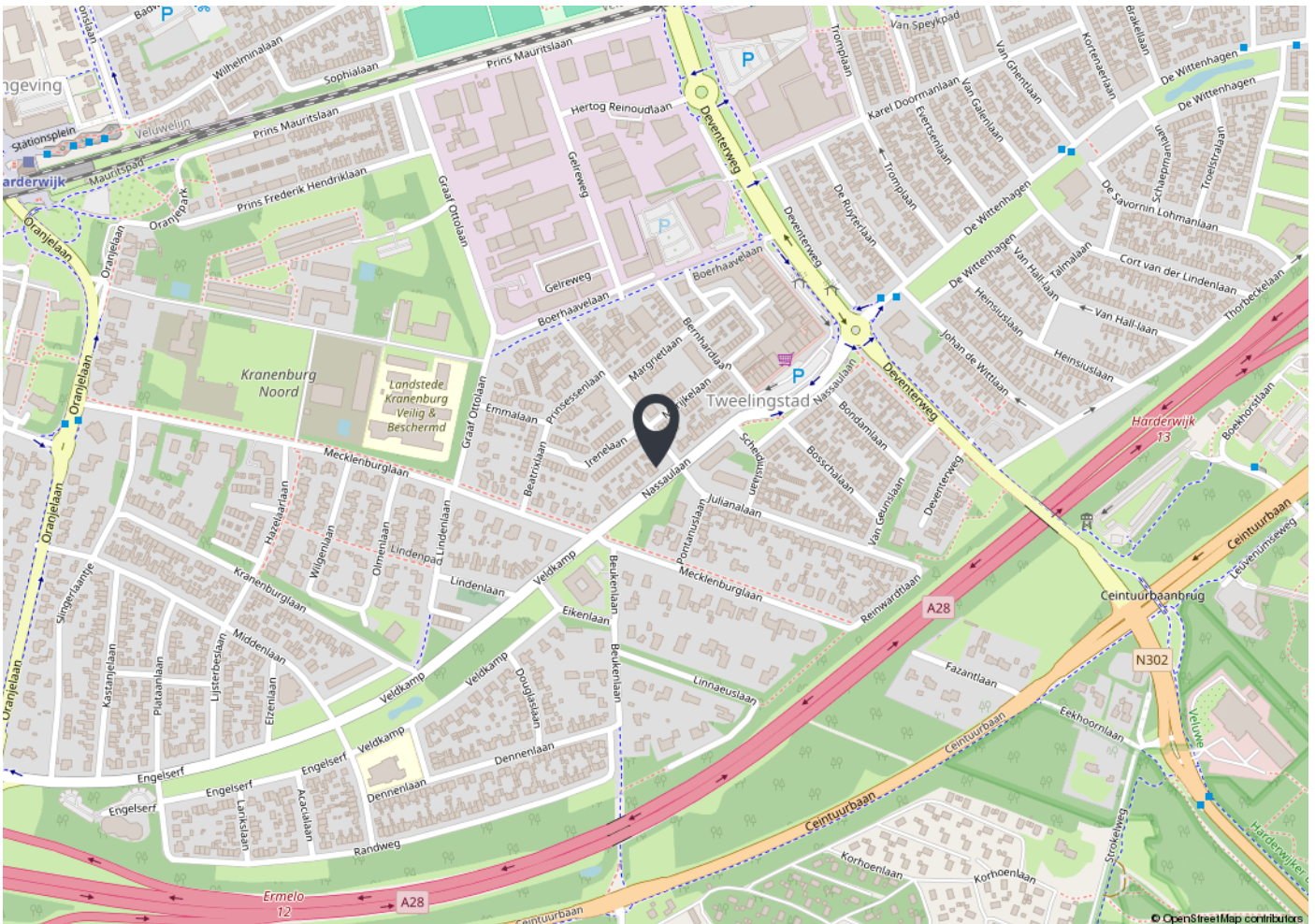
PLATTEGROND



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



LOCATIE



Woon jij straks in deze omgeving?

KADASTRALE KAART



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Harderwijk
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	D
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3341
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 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.



Lijst van zaken behorend bij: Nassaulaan 40 te Harderwijk

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Tuinaanleg / bestrating / beplanting	X				
Buitenverlichting	X				Incl. lantaarn achtertuin.
Berging / los tuinhuisje	X				2x houten berging met afdak.
Vlaggenmasthouder	X				
Voet droogmolen	X				
Antenne / schotel				X	
Brievenbus	X				
(Voordeur)bel	X				
Veiligheidssloten	X				
Alarminstallatie				X	
Rookmelders					
Rolluiken / zonwering buiten	X				Uitvalschermbalk voorgevel.
Zonwering binnen (luxaflex / lamellen)	X				Luxaflex badkamer.
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 - Kasten bijkeuken, ouderslaapkamer en witte kast slaapkamer voor blijven achter.					

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Open haard met toebehoren				X	
Losse kachels				X	
Keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	X				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	X				
- Kookplaat	X				
- Afzuigkap	X				
- Koelkast	X				
- Vriezer	X				Los in de bijkeuken.
- 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: Nassaulaan 40 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?
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?
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?
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?	2018, bijgewerkt.
1.16	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	-
1.17	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard aanwezig?	Ja, gashaard.
1.18	Wanneer is het schoorsteenkanaal voor het laatst geveegd?	Niet van toepassing.

2. Technische installaties

2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Middels c.v.-ketel. - Vloerverwarming in de woonkamer en badkamer. Verder radiatoren en middels gashaard.
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Remeha Bouwjaar: 2023
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Nee.
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	2023, geplaatst.
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Middels c.v.-ketel.
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?	Ja, in de badkamer en keuken.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	5 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?	2004.
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2004, afzuigkap en vaatwasser uit 2020.
3.3	Wanneer is de badkamer 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 D, nummer 3341 & 10903 Perceeloppervlakte totaal 333 m ²
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja.
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Met nr. 42 gezamenlijk eigendom. Verder eigendom.
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee.
4.5	Wat is de ligging van de achtertuin?	Op het noordwesten.
4.6	Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?	Circa 12,50 meter diep (vanaf de achtergevel). Circa 8,25 meter breed.

5. Milieu		
5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast? Zo ja, waar?	Ja, in het dakbeschot met uitzondering van de dakopbouw. <u>De asbestclausule</u> 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 buren?	-
6.2	Hebben uw directe buren, 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?	De woonwijk "Tinnegieter".
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?	De 2 houten schuurtjes stonden er al toen wij het huis kochten. Het afdak naast de houten schuur heeft altijd dienst gedaan als hondenkennel en is door ons iets aangepast.
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?	€ 506.000,-
8.2	Wat is de waardepeildatum?	01-01-2025
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 462,99

9. Overig

9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Nee.
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	In de bijkeuken.
9.3	Zijn er bepaalde zaken in uw woning gehuurd of geleast?	Nee.
9.4	Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	<p><u>Ouderdomsclausule</u> Het object is gebouwd in 1959 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.</p> <p><u>De asbestclausule</u> wordt opgenomen in de koopovereenkomst ter bescherming van verkoper(s).</p>

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.

BART JANSEN MAKELAARS

WIJ ZIJN OOK U GRAAG VAN DIENST!



Wij willen u allereerst hartelijk danken voor de interesse in deze woning. Middels de bezichtiging met een van onze makelaars en met deze brochure willen wij u zo goed mogelijk informeren over deze woning.

Indien er vragen en/of opmerkingen zijn naar aanleiding van deze brochure, dan vernemen wij dat uiteraard graag van u.

Met belangstelling zien wij uw reactie over de woning tegemoet!



BENIEUWD NAAR DE WAARDE VAN UW WONING EN EEN KENNISMAKEN? DAT KAN GRATIS EN VRIJBLIJVEND!

VERKOOP

Benieuwd naar de waarde van uw woning en eens vrijblijvend kennismaken?

Wij helpen u verder en brengen vrijblijvend een onderbouwd en uitgebreid advies uit voor uw woning en bespreken samen de mogelijkheden voor nu of de toekomst!

AANKOOP

Wij gaan samen met u op zoek, gaan mee naar bezichtigingen, doen de onderhandelingen, wijzen u op de belangrijke punten, helpen u verder en leiden alles in goede banen!

Wij werken bij een aankoopopdracht op basis van 'No cure, No pay'!

TAXATIE

Woning gekocht, verkocht of gaat u uw eigen woning verbouwen? Wij helpen u graag met een taxatie. Ons laten taxeren kan van grote waarde zijn!

Het rapport is NWWI-gecertificeerd en u kunt er mee terecht bij elke bank in Nederland.