

WONING TE KOOP

Straussdreef 3
HARDERWIJK

Vraagprijs
€ 449.500 k.k.



Bart Jansen Makelaars
Donkerstraat 9
3841 CA Harderwijk

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

KENMERKEN

Woonoppervlakte Inhoud
ca. 110 m² **ca. 366 m³**

Perceeloppervlakte Bouwjaar
ca. 128 m² **1995**



OMSCHRIJVING

Uitstekend onderhouden en instapklare gezinswoning met stenen berging, overkapping, 4 slaapkamers en een energielabel B! Dit alles is gelegen op een rustige locatie aan een groenstrook in de populaire woonwijk 'Drielanden'!

Stop met zoeken en kijk eens naar wat deze woning je te bieden heeft. Te beginnen met de moderne open keuken (2019) met allerhande inbouwapparatuur. Deze eigentijdse keuken is voorzien van veel bergruimte, een gezellig bargedeelte, grote spoelbak, vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer en combi-oven. Erg leuk is het contact met de eettafel wanneer je aan het koken bent. De woonkamer is straatgericht en door de grote raampartijen zowel aan de voor- als achterkant van de woning komt er veel natuurlijk daglicht binnen. Verder is het geheel voorzien van een strakke afwerking met een PVC-vloer en keurig afgewerkte wanden/plafonds. Ideaal is de trapkast en directe doorloop naar de berging/bijkeuken met elektra en wasmachineaansluiting. In de hal een modern uitgevoerd toilet (wandcloset) met fonteintje, de meterkast en het garderobegedeelte.

De woning telt op de 1e verdieping 3 goede slaapkamers, waarvan 1 met een kastenwand. De ruime en luxe badkamer uit 2024 is uitgerust met een comfortabele inloopdouche met een zitmogelijkheid, een wastafelmeubel met bijpassende spiegelkast en een 2e toilet. Dankzij het realiseren van 2 dakkapellen op de 2e verdieping bevindt zich hier nog een riante 4e slaapkamer. Daarnaast is er veel bergruimte en een wasmachine-/drogeraansluiting. Ook bevindt zich hier een overloop voor bijvoorbeeld een kastje of droogrek.

De achtertuin met veel privacy heeft een goede zonligging op het zuidoosten en beschikt over mooie afmetingen van circa 5,60 meter x 9,60 meter met een achterom. De tuin heeft een mooie combinatie

van grotendeels onderhoudsvrije bestrating en deels groen. De overkapping leent zich perfect als zitgedeelte, maar ook als extra opslag.

Verder is de woning in 1995 gebouwd, dus voorzien van volledige isolatie en wordt verwarmd middels ATAG CV-ketel uit 2024 en het energielabel van de woning is een B. Het perceel meet een oppervlakte van 128 m² en het woonoppervlak bedraagt 110 m². De inhoud van de woning is 366 m³.

Deze geliefde woonwijk is ideaal voor gezinnen en staat bekend om haar kindvriendelijke en veilige woonomgeving. Met volop speelgelegenheden, brede trottoirs, veilige fietspaden en een grotendeels autoluwe inrichting kunnen kinderen hier heerlijk buiten spelen en zich vrij bewegen. De woning ligt bovendien direct aan een fietspad, waardoor er geen auto's voor de deur komen. Ook aan voorzieningen is geen gebrek: in de directe omgeving bevinden zich diverse basisscholen, kinderdagverblijven, een winkelcentrum en het fraaie Crescentpark. Ook zijn de uitvalswegen, het station en de binnenstad van Harderwijk snel bereikbaar. Een leuke bijkomstigheid is dat er een speeltuin voor de deur is!

Kom je ook kijken wat deze gezinswoning je te bieden heeft? Eén van onze makelaars geeft je graag een rondleiding!

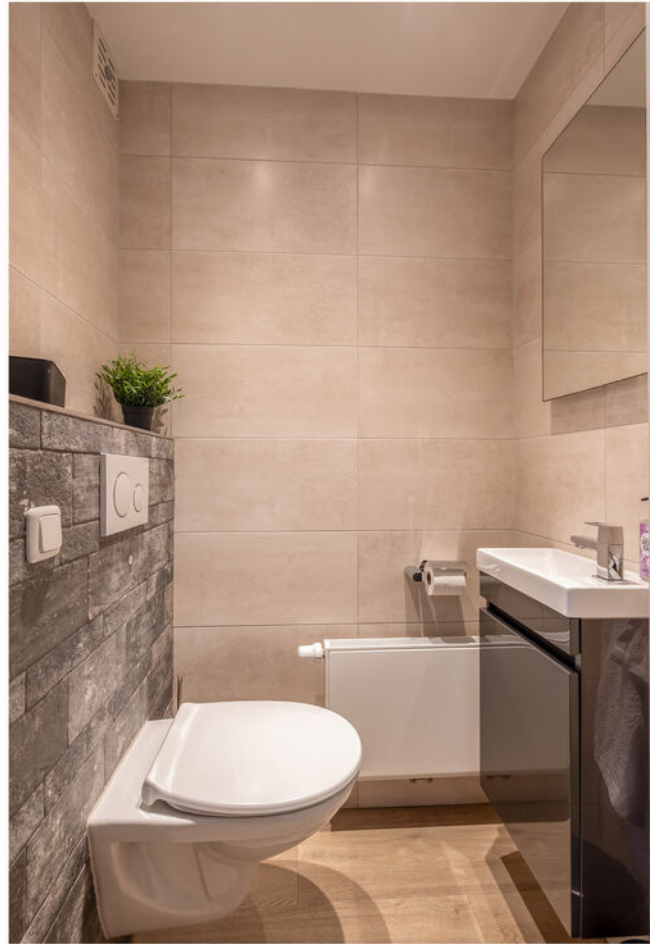
INDELING

Begane grond: Entree, meterkast, toilet, open keuken, woonkamer, trapkast, berging.

1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer.

2e Verdieping: Overloop, 4e slaapkamer, bergruimte.

Aanvaarding: in overleg.

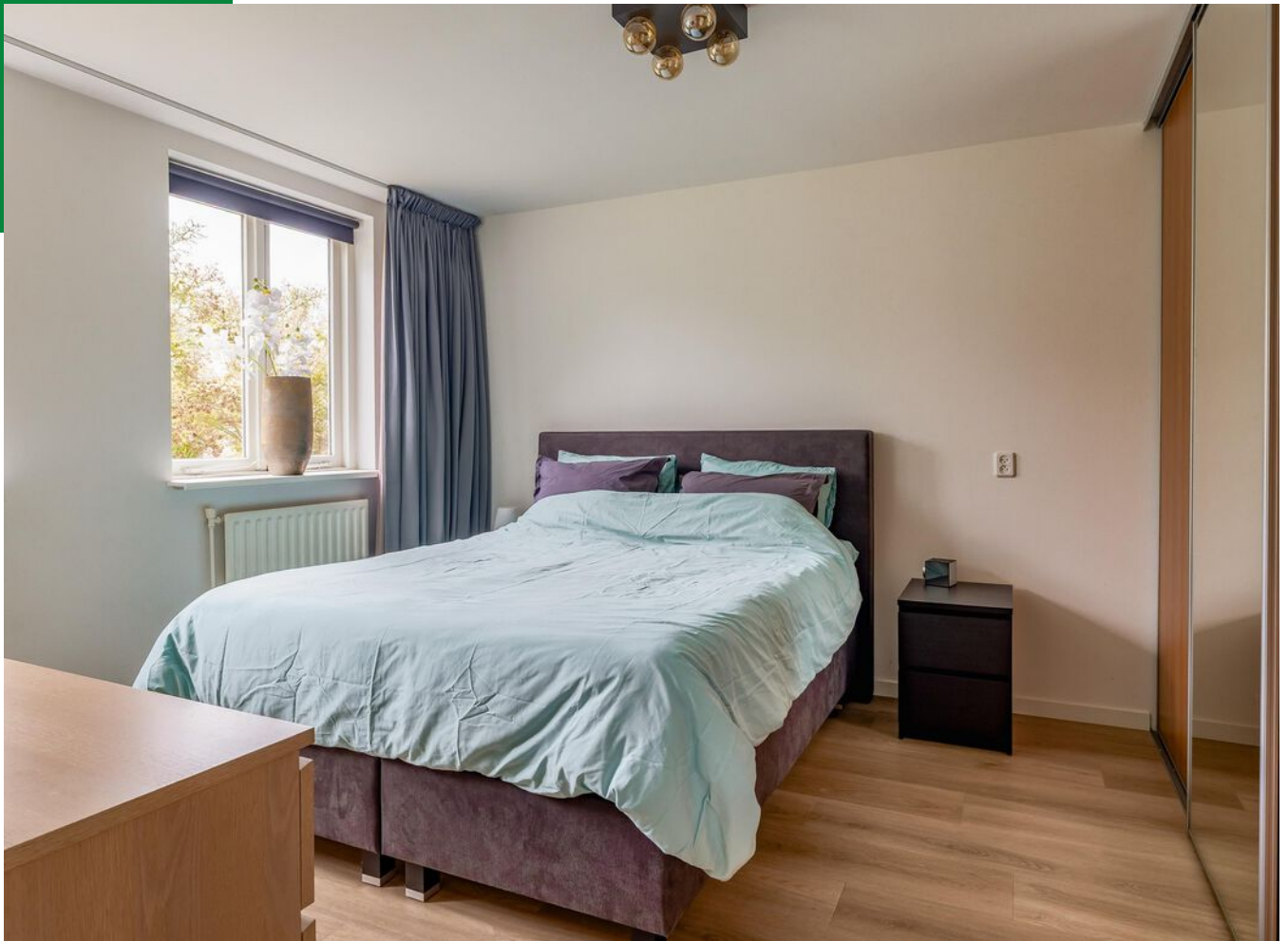


























PLATTEGROND



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

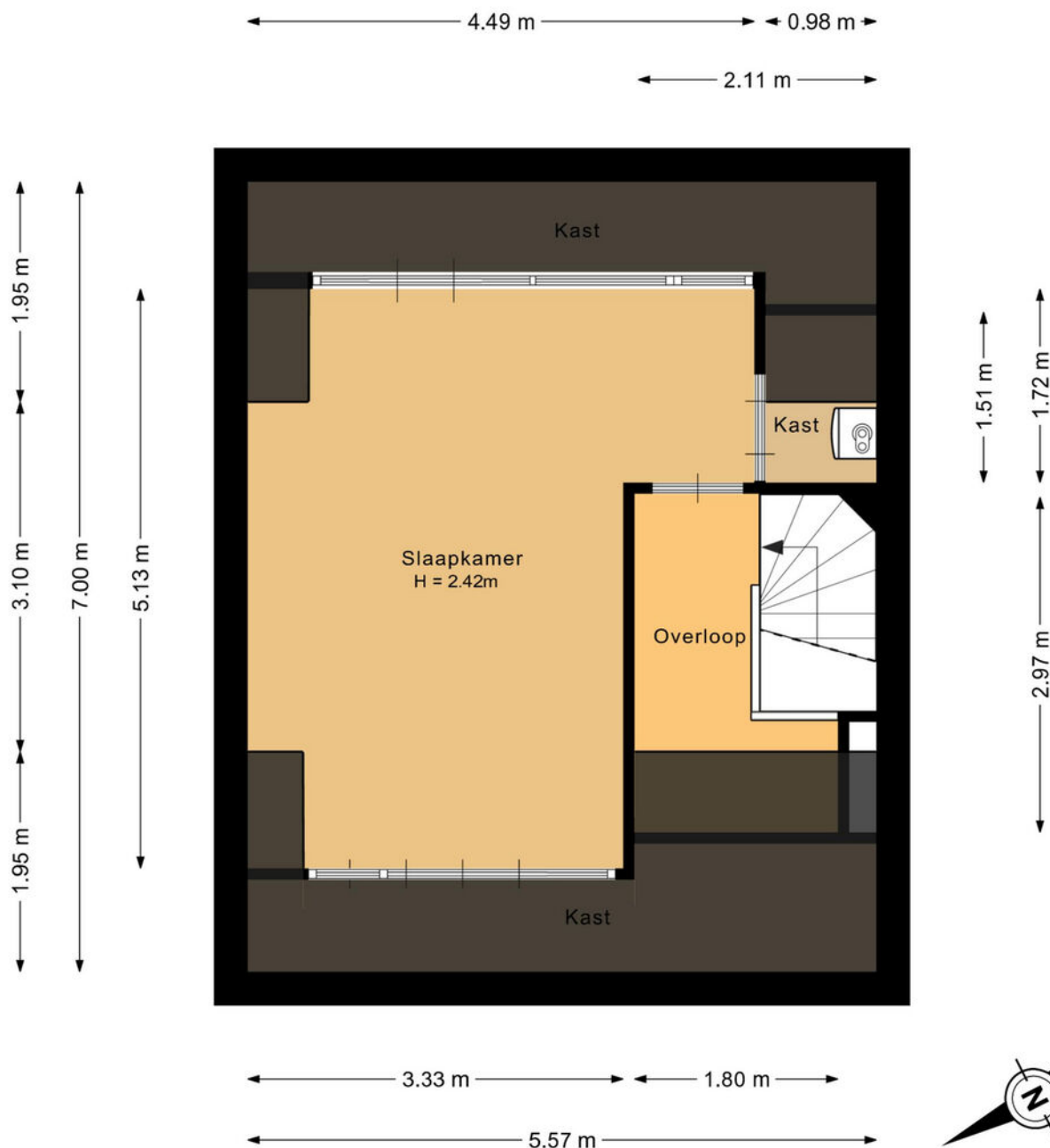
PLATTEGROND



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

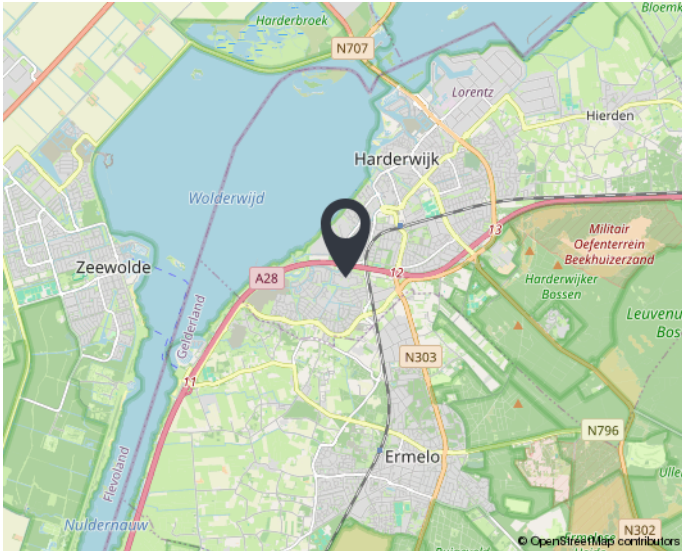
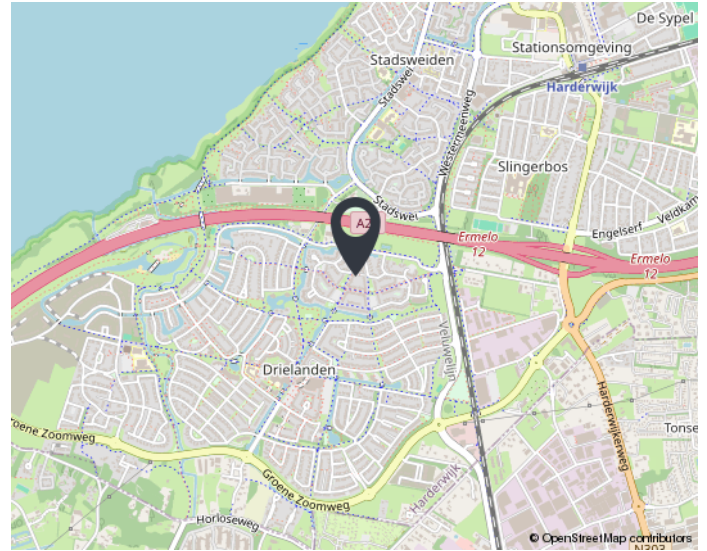
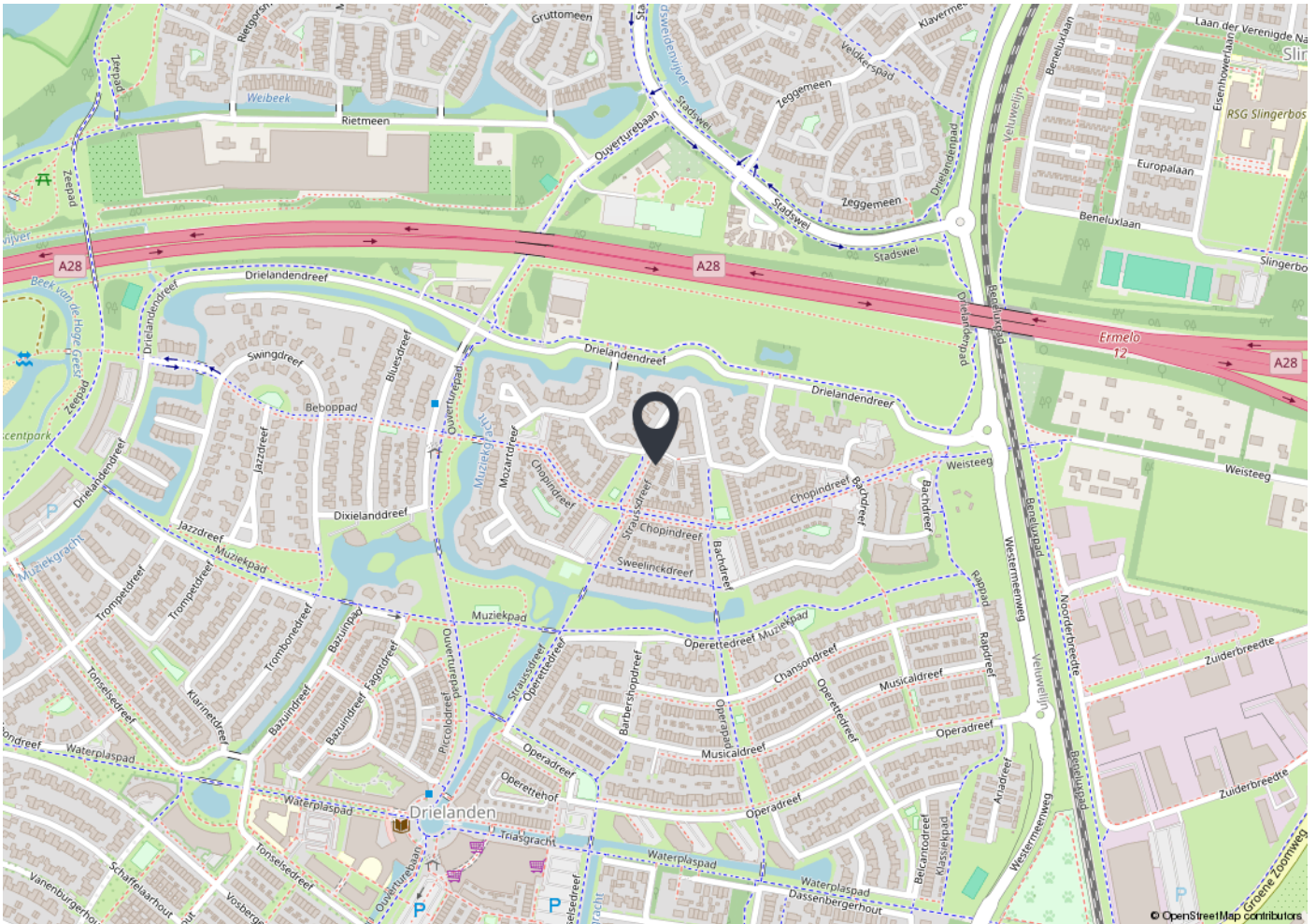


PLATTEGROND



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

LOCATIE



Woon jij straks in deze omgeving?

The map displays a residential area with a grid of lots. The streets shown are Beethovenstraat, Stralissdreef, and 6258. The lots are numbered, with some lots having multiple sub-lots (e.g., 21A, 21B, 21C, 21D, 21E, 21F, 21G, 21H, 21I, 21J, 21K, 21L, 21M, 21N, 21O, 21P, 21Q, 21R, 21S, 21T, 21U, 21V, 21W, 21X, 21Y, 21Z). A specific lot, 4319, is highlighted in yellow. The map also shows the names of the streets: Beethovenstraat, Stralissdreef, and 6258. The lots are numbered, with some lots having multiple sub-lots (e.g., 21A, 21B, 21C, 21D, 21E, 21F, 21G, 21H, 21I, 21J, 21K, 21L, 21M, 21N, 21O, 21P, 21Q, 21R, 21S, 21T, 21U, 21V, 21W, 21X, 21Y, 21Z). A specific lot, 4319, is highlighted in yellow.



<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente</p> <p>Sectie</p> <p>Perceel</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Harderwijk</p> <p>I</p> <p>4319</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	---	--

Lijst van zaken behorend bij: Straussdreef 3 te Harderwijk

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Tuinaanleg / bestrating / beplanting	X				
Buitenverlichting	X				Lamp bij voordeur en 2 lampen op batterij achtertuin.
Berging / los tuinhuisje				X	
Vlaggenmasthouder				X	
Voet droogmolen				X	
Antenne / schotel				X	
Brievenbus	X				Zit in voordeur.
(Voordeur)bel		X			
Veiligheidssloten	X				
Alarminstallatie				X	
Rookmelders	X				Betreft losse melders op batterij.
Rolluiken / zonwering buiten	X				
Zonwering binnen (luxaflex / lamellen)	X				
Gordijnrails	X				
Gordijnen	X				
Vitrages				X	
Rolgordijnen	X				
Horren / hordeuren				X	
Vloerbedekking	X				Alleen op de trap.
Parketvloer / laminaatvloer / plavuizen	X				
Zonnepanelen				X	
C.V.-ketel met toebehoren	X				
(Klok)thermostaat	X				
Nadere informatie					

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				
- Oven	X				Gecombineerd met magnetron.
- Vaatwasser	X				
- Magnetron	X				Gecombineerd met oven.
Inbouwverlichting (spotjes)	X				
Opbouwverlichting (losse lampen)		X			
Inbouwkasten	X				Op de slaapkamer.
Legplanken	X				
Badkameraccessoires (spiegel, kranen, etc.)	X				
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, etc.)	X				
Sauna met toebehoren				X	
Nadere informatie: <ul style="list-style-type: none"> Buiten: Tuintafels, picknicktafel, tuinstoelen, bbq gaan mee. Binnen: Alles wat niet bij 'blijft achter' staat aangegeven gaat mee. Echter het tv-meubel, salontafel, eettafel, eettafelstoelen, barkrukken, bank en de hoge kast in het kantoortje zijn over te nemen. 					

Informatielijst behorende bij: Straussdreef 3 te Harderwijk

1. Bouwkundige zaken / onderhoud	
<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dakkapel: Foutieve aansluiting, en trimmen zijn met schroeven vastgezet. Lichte lekkage plekken zichtbaar. Dit is door bewoner nooit aangepast, omdat het lichte plekken betreft en alleen lijkt op te spelen wanneer de wind verkeerd staat waardoor regen/sneeuw eronder kan waaien. - Gat hemelwaterafvoer aan voorzijde woning. - Dak bijgebouw had in 2019 een lekkage op achterzijde en er werd geadviseerd ander randdetail te maken. Er is toen een metalen strip op de hoek geplaatst. Ook is in 2019 de loodlab op het bijgebouw vervangen. - Keuken: Pit linksonder gaat soms uit en moet weer aangedrukt. - Zonneschermbalk: is aan vervanging toe. Een kabel is lam waardoor het doek, als je deze volledig/strak oprolt en de stok eruit wil halen of in wil haken, met een vaart uit kan rollen.
<p>1.2 Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?</p>	<p>Zie punt 1.1</p>
<p>1.3 Met welke reparaties en/of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)?</p>	<p>Regulier onderhoud.</p>
<p>1.4 Wat is het bouwjaar van de woning?</p>	<p>1995.</p>
<p>1.5 Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?</p>	<p>2005.</p>
<p>1.6 Wat is de bouwaard van het woonhuis?</p>	<p>Vloeren: beton Buitengevels: stenen Dak: pannen</p>
<p>1.7 Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?</p>	<p>Aangebouwd steen.</p>
<p>1.8 Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?</p>	<p>Elektra, water en isolatie.</p>

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
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energielabel: B Geldig tot: 30-01-2029
1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Nee, niet bekend.
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?	1995.
1.14	Van welk jaar zijn de dakgoten?	1995.
1.15	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst gedaan? Is dit verricht door een professionele schilder?	2021, uitgevoerd door een professional.
1.16	Is er een kruipruimte aanwezig? Zo ja, waar?	Ja, in de trapkast.
1.17	Is er een schoorsteenkanaal of aansluitmogelijkheid voor een kachel of haard aanwezig?	Nee.
1.18	Wanneer is het schoorsteenkanaal voor het laatst geveegd?	Niet van toepassing.

2. Technische installaties		
2.1	Hoe wordt de woning verwarmd?	Middels Cv-ketel.
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: ATAG i28 ECZ Bouwjaar: 2024

2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Ja.
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	2026.
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Middels Cv-ketel.
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?	Ja. In de keuken, toilet en de badkamer.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	7 stuks.
2.8	Is er een speciale groep voor elektrisch koken aanwezig?	Ja.
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.	<ul style="list-style-type: none"> - Groepenkaart van de meterkast correspondeert nu niet met de nieuw genummerde cijfers van de groepen door diverse aanpassingen in huis (dit is op te lossen door nieuwe groepenkaart te laten maken door elektriciens) - Buitendraad achterlamp wordt nu niet gebruikt en is afgedekt, omdat bewoner aarddraad daar niet kon vinden.

3. Keuken / badkamer		
3.1	Wanneer is de keuken geplaatst?	2019.
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2019.
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	2024.
3.4	Functioneert alles naar behoren? → Lopen afvoeren goed door, werkt de apparatuur, enz.?	Ja. Alleen gaat pit linksonder soms uit en moet weer aangedrukt.

4. Kadastrale gegevens

4.1	Wat is de kadastrale aanduiding van uw onroerende zaak en wat is de perceeloppervlakte?	Gemeente Harderwijk Sectie I, nummer 4319 Perceeloppervlakte 128 m ²
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja.
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Eigendom en samen met de bureu.
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee.
4.5	Wat is de ligging van de achtertuin?	Op het zuidoosten.
4.6	Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?	Circa 5,60 meter x 9,60 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	Ben 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 bureu?	Aan de ene kant een vrouw met zoon. Aan de andere kant is net verkocht dus nog niet bekend.
6.2	Hebben uw directe bureu, voor zover u bekend, (ver-)bouwplannen?	Niet bekend.

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?	Nee.
6.5	Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving?	Goed, 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. - Recht van voetpad (steeg achter).
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?	Nee.

8. Financiële zaken		
8.1	Wat is de W.O.Z.-waarde?	€ 402.000,-
8.2	Wat is de waardepeildatum?	01-01-2025
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 367,83

9. Overig		
9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Op de Cv-ketel zit nog 10 jaar garantie vanaf moment installatie.
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	Op de 2 ^e verdieping en beneden in de berging.
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?	Ja, buiten bij de overkapping. Is vorstvrij.

<p>9.5 Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?</p>	<p><u>Ouderdomsclausule</u> Het object is gebouwd in 1995 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>
--	---

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.