Kuyperlaan 4
Harderwijk

Vraagprijs € 379.500 k.k.



BARTJANSEN MAKELAARS

Bart Jansen Makelaars
Donkerstraat 9
3841 CA Harderwijk

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

KENMERKEN

Woonoppervlakte
ca. 92 m²

Inhoud
ca. 351 m³

Perceeloppervlakte
ca. 110 m²

Bouwjaar
1959





OMSCHRIJVING

Aangeboden wordt een uitgebouwde tussenwoning met 4 slaapkamers en een stenen berging. Dit alles is gelegen aan een rustig straatje in de woonwijk 'De Wittenhagen'! Voorzieningen zoals winkels, scholen, sportaccommodaties, uitvalswegen en de bossen zijn dichtbij.

De begane grond heeft een uitstekende lichtinval door de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterkant van de woning. Door de uitbouw zijn er mooie ruimtes ontstaan die mogelijkheden bieden voor een eetgedeelte en een goede zithoek. In de uitbouw bevindt zich de ruim opgezette houtlook keuken uit 2017 met allerhande inbouwapparatuur. In de hal een handige kelderkast die dient als bergruimte en het toilet. Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers gesitueerd en een badkamer met wastafelmeubel en inloopdouche. Door het realiseren van een nokverhoging op de 2e verdieping is er zelfs een 4e slaapkamer ontstaan! Aan de schuine kanten zit nog extra bergruimte.

De voortuin is onderhoudsvrij en ideaal is de parkeergelegenheid voor de deur. De achtertuin heeft goede afmetingen van circa 8,42 meter x 4,19 meter, een achterom en de ligging op het oosten. Direct aan de uitbouw van de woning is een stenen berging gerealiseerd (8 m²) met elektra.

Verder is de woning altijd goed onderhouden. Het platte dak van de uitbouw is in 2024 vervangen en het schilderwerk is in 2020 uitgevoerd door een professional. Het woonoppervlak bedraagt 92 m² en de externe bergruimte is 8 m². Het perceel meet een oppervlak van maar liefst 110 m². De Remeha Tzerra c.v.-ketel dateert uit 2013 en erg prettig is de zonwering aan de voor- en achterkant op de begane grond.

De ligging van de woning is perfect! Gelegen aan een rustig straatje, dichtbij scholen, sportaccommodaties, openbaar vervoer, winkelvoorzieningen en bos. Ook zijn het water, uitvalswegen en de gezellige binnenstad van Harderwijk snel bereikbaar.

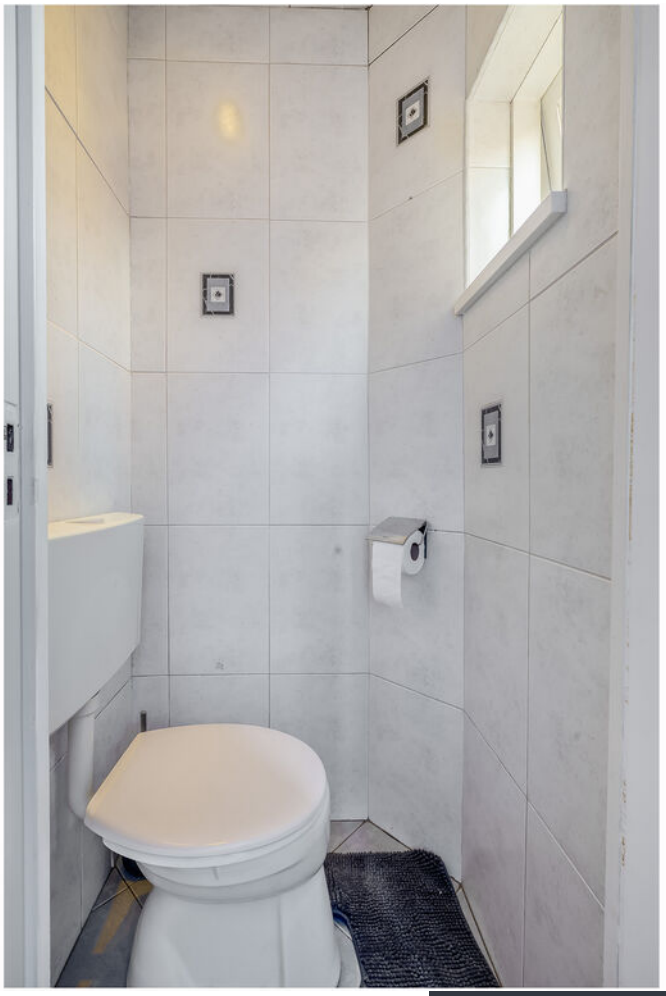
Kom je deze leuke tussenwoning ook bezichtigen? Eén van onze makelaars leidt je graag rond!

INDELING
Begane grond: Hal, toilet, kelderkast, woonkamer, keuken.
1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer.
2e Verdieping: Overloop, 4e slaapkamer, bergruimte.

Aanvaarding: in overleg.

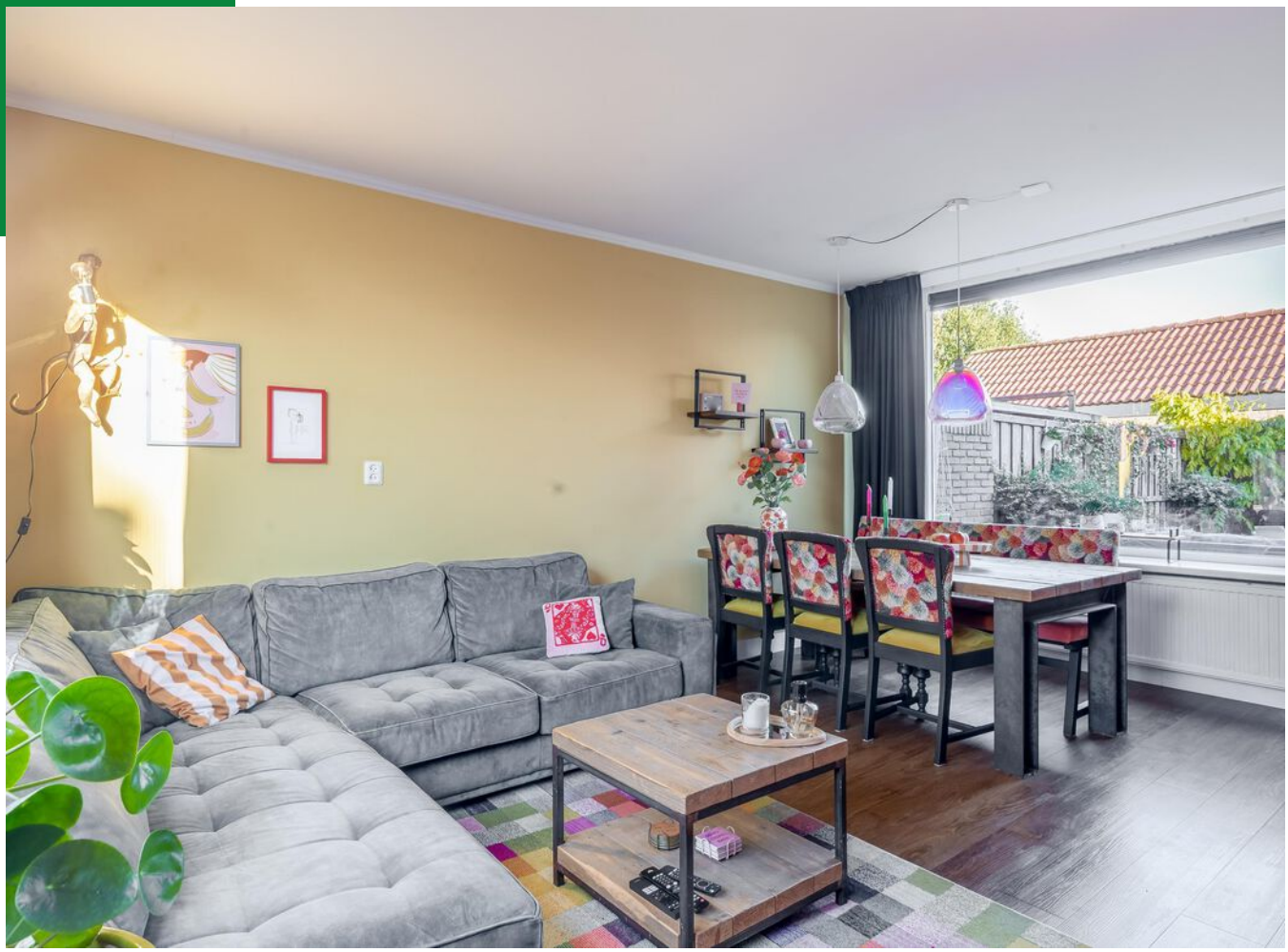


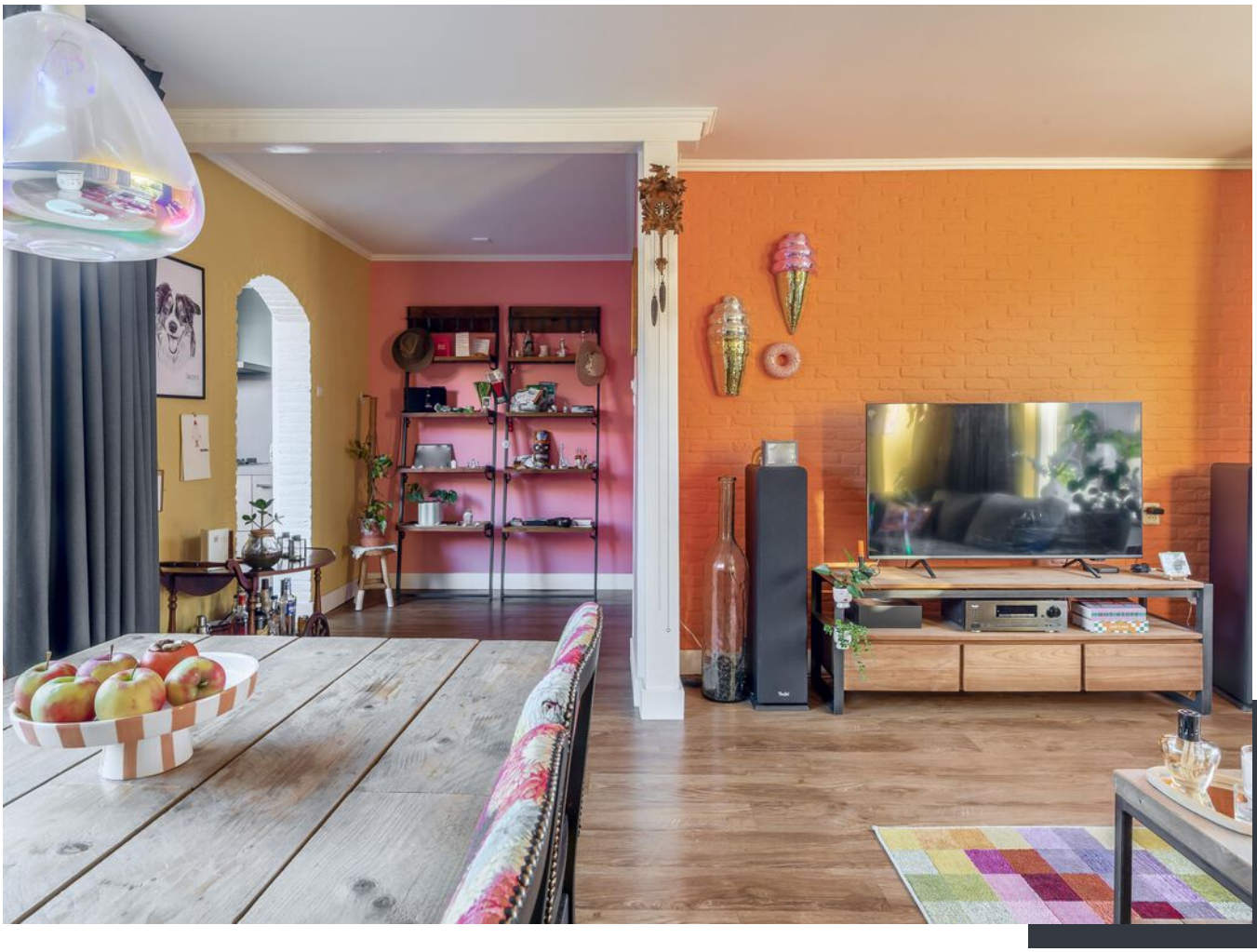


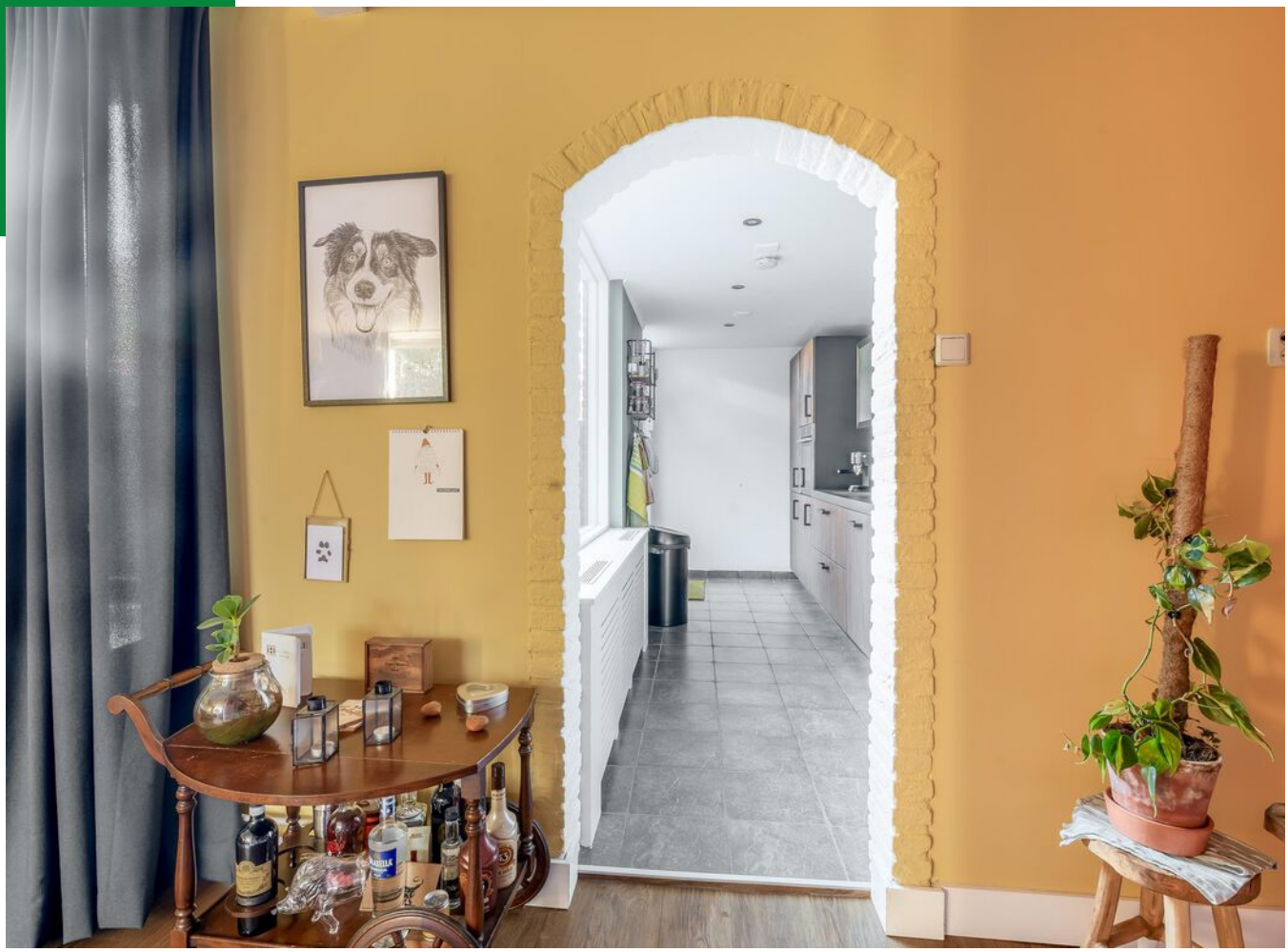






















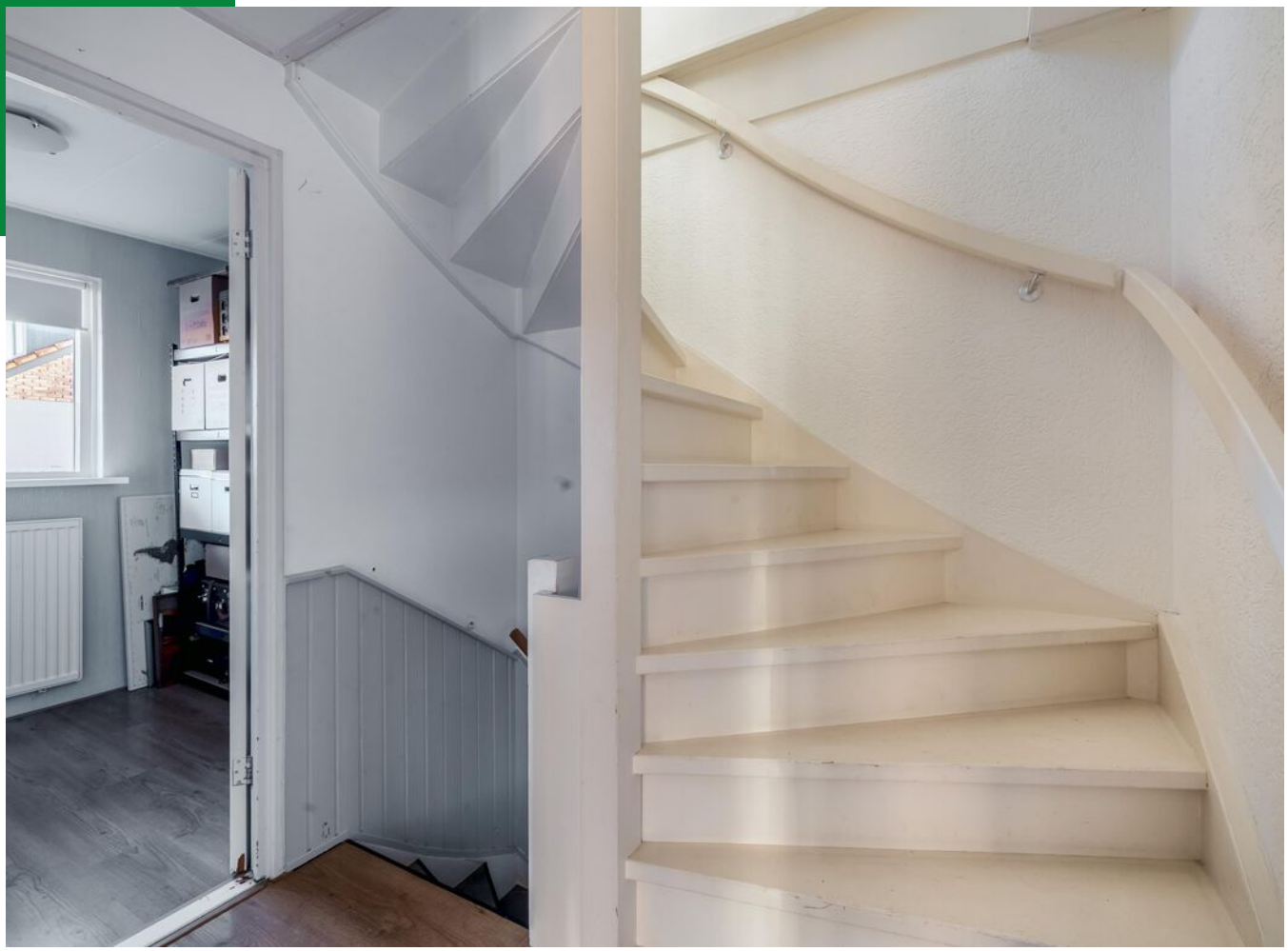


























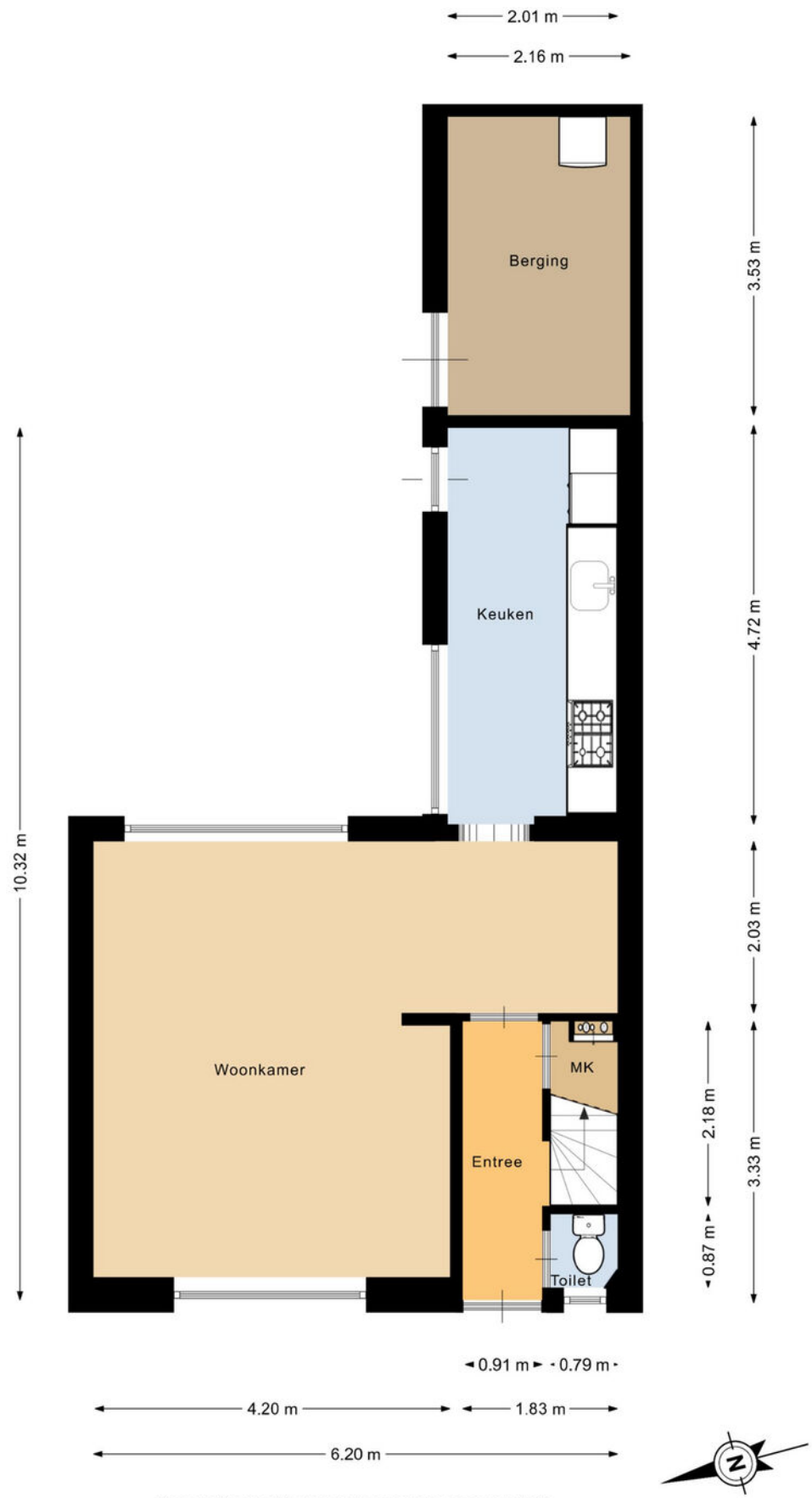






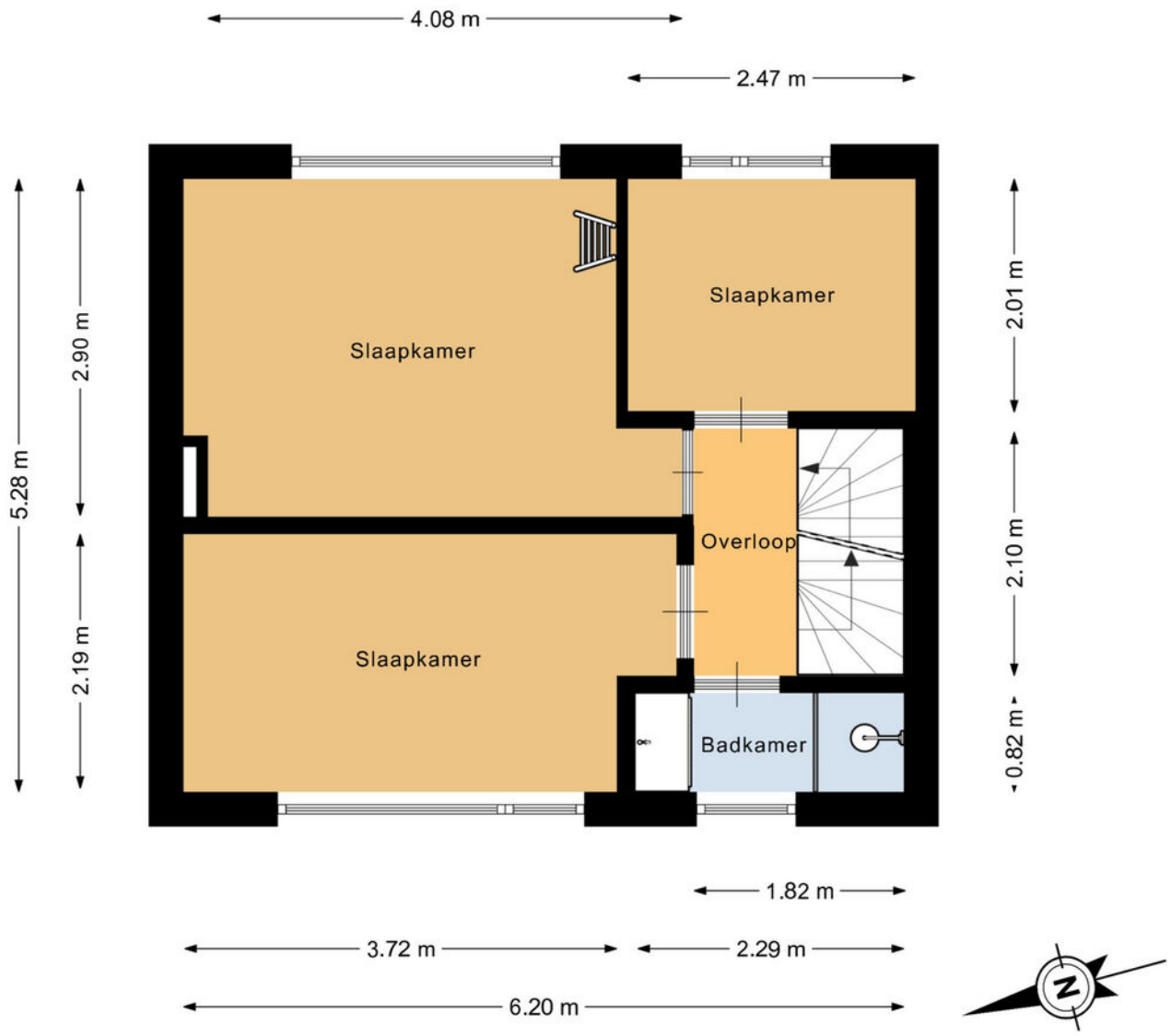


PLATTEGROND



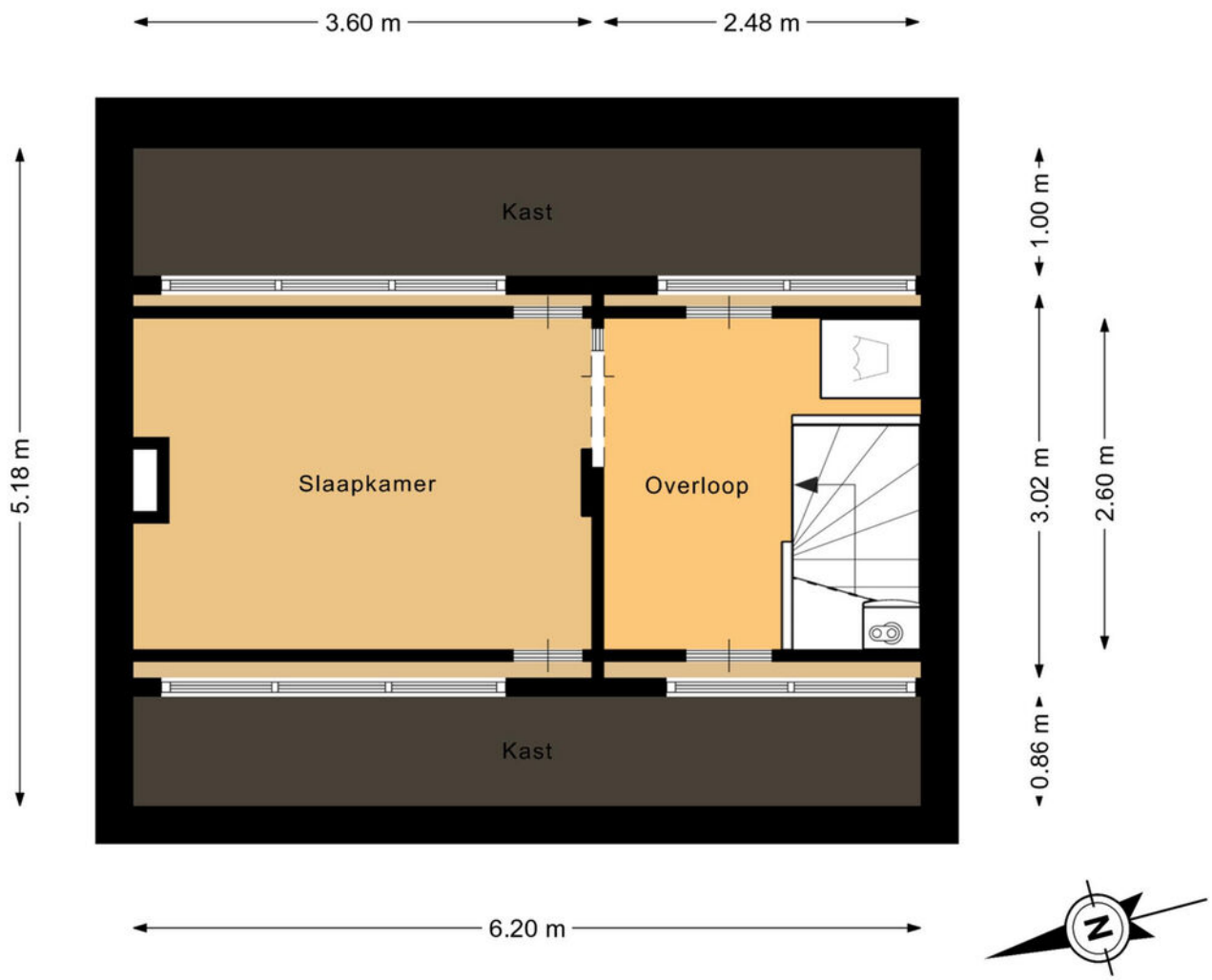
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



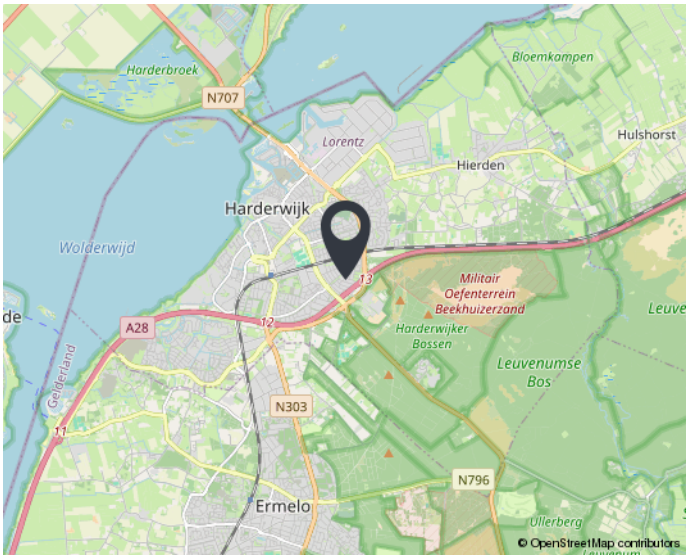
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

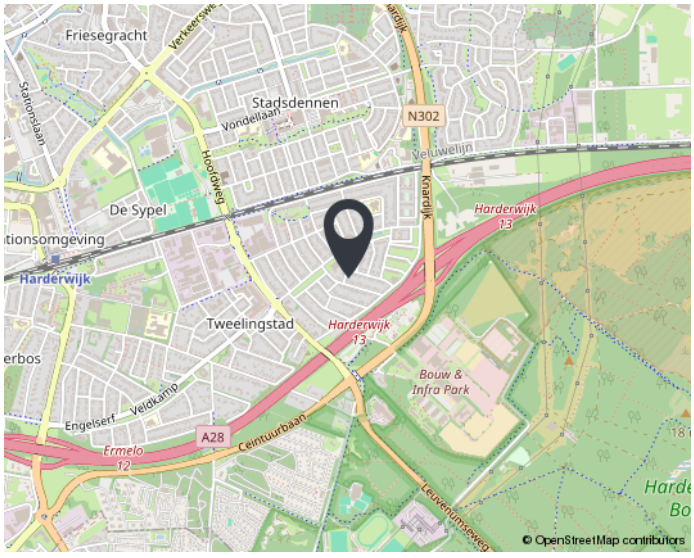
PLATTEGROND

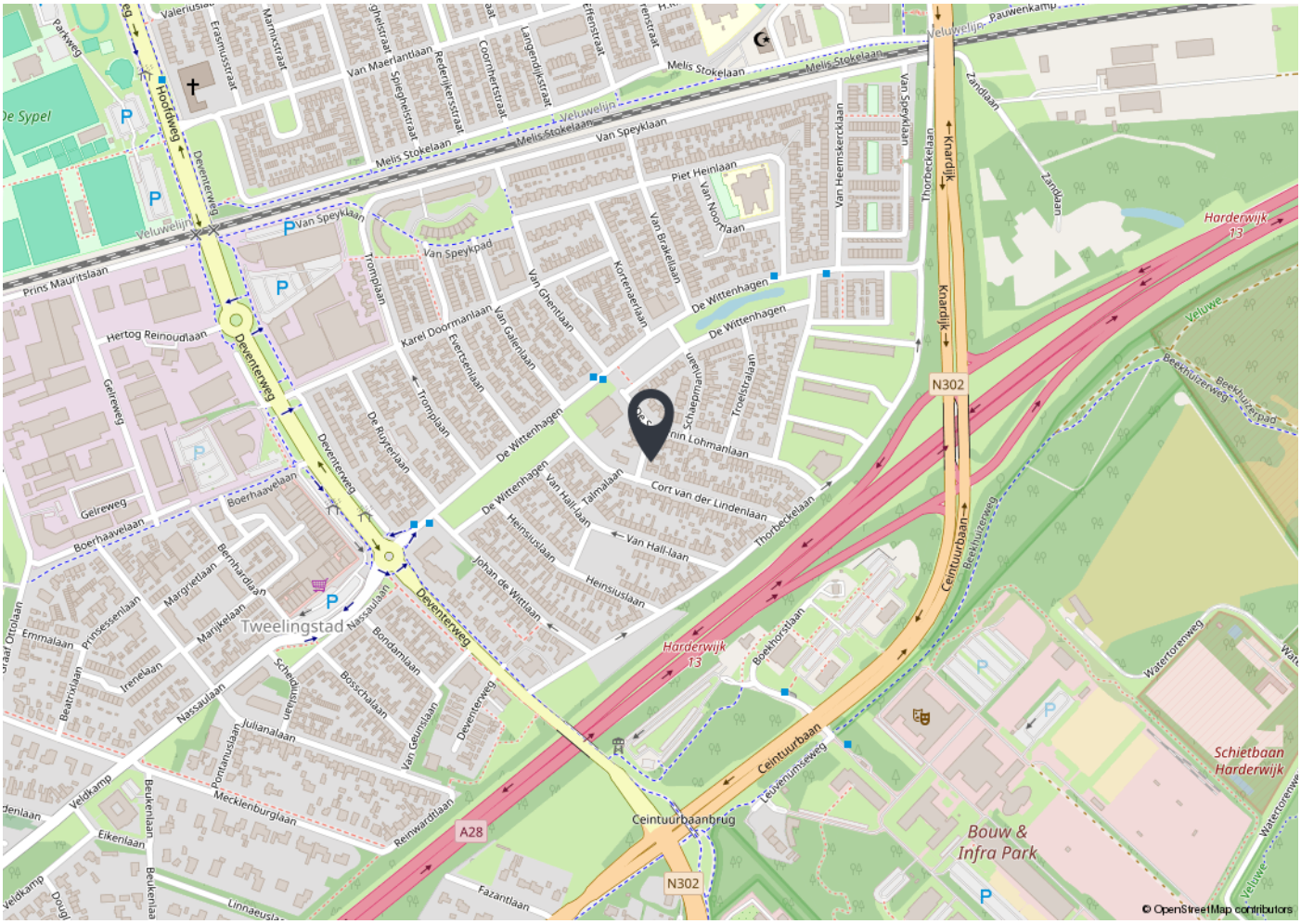


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

LOCATIE







Woon jij straks in deze omgeving?

KADASTRALE KAART



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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Harderwijk
Sectie	D
Perceel	4482

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

LIJST VAN ZAKEN

Lijst van zaken behorend bij: Kuyperlaan 4 te Harderwijk

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen	n.v.t.	verdere informatie
Tuinaanleg / bestrating / beplanting	X				
Buitenverlichting	X				
Berging / los tuinhuisje				X	
Vlaggenmasthouder	X				
Voet droogmolen				X	
Antenne / schotel				X	
Brievenbus				X	
(Voordeur)bel	X				
Veiligheidssloten				X	
Alarminstallatie				X	
Rookmelders	X				
Rolluiken / zonwering buiten	X				
Zonwering binnen (luxaflex / lamellen)				X	
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					

LIJST VAN ZAKEN

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					
- Afzuigkap					
- Koelkast					
- Vriezer					
- Oven					
- Vaatwasser					
- Magnetron					
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

Informatielijst behorende bij: Kuyperlaan 4 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.	Geen gebreken bekend.
1.2	Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd en/of gebreken hersteld?	Ja, plafond woonkamer vernieuwd na lekkage (2024), plat dak buiten schuur nieuw bitumen geplaatst (2024).
1.3	Met welke reparaties en/of kosten zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden (behoudens normale slijtage)?	Regulier onderhoud.
1.4	Wat is het bouwjaar van de woning?	1959.
1.5	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen of dakkapellen?	Onbekend wanneer nokverhoging geplaatst is.
1.6	Wat is de bouwaard van het woonhuis?	Vloeren: beton/hout. Buitengevels: stenen / kunststof nokverhoging. Dak: Dakpannen / Bitumen platte dak.
1.7	Wat is de bouwaard van de bijgebouwen?	Stenen berging.
1.8	Zijn er in de bijgebouwen extra voorzieningen zoals gas, water, elektra of isolatie?	Elektra.
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: - Dak: - Dubbel glas: ja
1.11	Welk (voorlopig) energielabel heeft de woning?	Energielabel: F Geldig tot: 23-10-2036

INFORMATIELIJST

1.12	Zijn er mogelijk dubbele ruiten 'lek'?	Nee, niet bekend.
1.13	Van welk jaar is de dakbedekking van de platte daken?	2024.
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?	2020, uitgevoerd door een professionele schilder.
1.16	Is er een kruipluik aanwezig? Zo ja, waar?	Ja, in de woonkamer.
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 c.v.-ketel.
2.2	Wat is het merk en het bouwjaar van de c.v.-ketel?	Merk: Remeha Tzerra Bouwjaar: 2013
2.3	Is er een onderhoudscontract afgesloten?	Ja.
2.4	Wanneer is de ketel voor het laatst schoongemaakt?	2025.
2.5	Hoe is de warm watervoorziening geregeld?	Middels c.v.-ketel.
2.6	Is er mechanische ventilatie aanwezig? Zo ja, voor welke ruimten?	Nee, motorische afzuiging badkamer.
2.7	Over hoeveel groepen beschikt de elektrische installatie?	8 groepen.
2.8	Is er een speciale groep voor elektrisch koken aanwezig?	Ja.
2.9	Is er ook een aardlekschakelaar?	Ja.

INFORMATIELIJST

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?	2017.
3.2	Hoe oud is de keukenapparatuur?	2017.
3.3	Wanneer is de badkamer geplaatst?	2020.
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 4482 Perceeloppervlakte 110 m^2
4.2	Kloppen, voor zover u bekend, de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja.
4.3	Van wie zijn de erfafscheidingen?	Gezamenlijk met de buren.
4.4	Lopen er geschillen inzake erfgrenzen en dergelijke?	Nee.
4.5	Wat is de ligging van de achtertuin?	Oosten.
4.6	Wat is de breedte en diepte van de achtertuin?	Circa 4,19 meter x 8,42 meter.

5. Milieu		
5.1	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal in of om uw woning toegepast? Zo ja, waar?	Niet bekend. <u>Asbest-mogelijk clausule</u> De 'asbest-mogelijk clausule' wordt opgenomen in de koopovereenkomst ter bescherming van verkoper(s). Dit gezien het bouwjaar. Echter is de verkoper dit nooit tegen gekomen.

INFORMATIELIJST

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 buren?	Alleenstaande man / ouder stel met uitwonende kinderen.
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?	Nee.
6.5	Hoe is de parkeervoorziening in de omgeving?	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. - Erfdienstbaarheid 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.

INFORMATIELIJST

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?	€ 366.000,-
8.2	Wat is de waardepeildatum?	01-01-2025
8.3	Hoe hoog is de aanslag van de onroerende zaakbelasting op jaarbasis?	€ 334,89

9. Overig		
9.1	Zijn er nog lopende garanties overdraagbaar? → Bijvoorbeeld keukenapparatuur	Nee.
9.2	Waar zit de wasmachineaansluiting?	Op de 2e 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?	Ja, in de voor en achtertuin. Af te tappen in de kelderkast.

INFORMATIELIJST

9.5	Is u verder nog informatie bekend die voor een koper van belang kan zijn?	<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. <u>Asbest-mogelijk clausule</u> De 'asbest-mogelijk clausule' wordt opgenomen in de koopovereenkomst ter bescherming van verkoper(s). Dit gezien het bouwjaar. Echter is de verkoper dit nooit tegen gekomen.

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 EENS 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.