

TE KOOP

Ruimelsdwarsweg 1 | Hierden

Vraagprijs: € 895.000 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

1996



Inhoud

1371 m³



Perceeloppervlakte

1350 m²



Woonoppervlakte

189 m²



Kamers

4



Slaapkamers

3



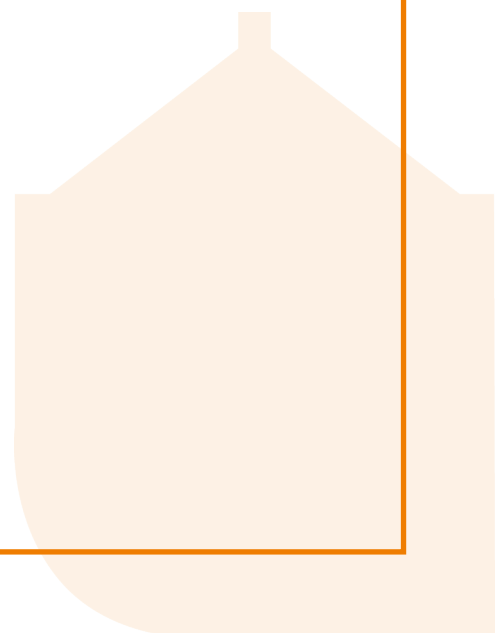
Badkamers

1



Energielabel

A





Omschrijving

Vrijstaand wonen met volop ruimte, een complete woonvoorziening op de begane grond én een royaal perceel!

Op een prachtige landelijke locatie in Hierden staat deze degelijk gebouwde vrijstaande woning uit 1996 met circa 189 m² woonoppervlak op een royaal perceel van circa 1.350 m² eigen grond. Direct bij aankomst zal de prachtige locatie en fraaie gevel u opvallen. De woning wordt omringd door een fraai aangelegde tuin en beschikt over diverse bijgebouwen, waardoor u hier optimaal geniet van rust, ruimte en privacy. Tegelijkertijd bevinden de voorzieningen van Hierden, Harderwijk en de Veluwe zich op korte afstand.

De woning beschikt over een volledig woonprogramma op de begane grond en is daardoor uitstekend geschikt voor zowel gezinnen als levensloopbestendig wonen. Dankzij de royale opzet, de ruime etage en de praktische bijgebouwen biedt deze woning bovendien volop mogelijkheden voor de toekomst.

Bij binnenkomst valt direct de royale ontvangsthall op. De lichte woonkamer is voorzien van grote raampartijen, een sfeervolle haard en een fraai uitzicht over de tuin. Aansluitend bevindt zich de ruime woonkeuken met een moderne keukenopstelling, diverse inbouwapparatuur en voldoende plaats voor een grote eettafel. Vanuit de keuken

bereikt u de praktische bijkeuken met achterom. Aan de achterzijde van de woning is bovendien een fraaie glazen overkapping gerealiseerd, waardoor u vrijwel het hele jaar door beschut kunt genieten van het buitenleven.

Op de begane grond bevindt zich tevens een royale slaapkamer met vaste kasten en openslaande deuren naar de tuin. De ruime badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel, toilet én een sauna, waardoor u hier kunt genieten van optimaal comfort. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

De eerste verdieping biedt meerdere mogelijkheden. Hier bevinden zich 2 riante slaapkamers met eigen wastafel en een bijzonder royale multifunctionele zolderruimte met zichtbare houten spanten, veel daglicht en bergruimte. Deze verdieping leent zich uitstekend voor extra slaapkamers, een hobbyruimte, atelier of thuiswerkplek.

Ook buiten ontbreekt het u aan niets. Rondom de woning ligt een verzorgde tuin met gazons, volwassen beplanting en meerdere terrassen waar u op ieder moment van de dag kunt genieten van zon of schaduw. Op het perceel bevindt zich daarnaast een vrijstaand bakhuisje, dat uitstekend dienstdoet als praktische berging. Verder beschikt de woning over een vrijstaande schuur met carport, waardoor u volop ruimte heeft voor het stallen van een auto, fietsen, tuingeredschap of het uitoefenen van hobby's.



De royale oprit biedt daarnaast voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

De woning is degelijk gebouwd, uitstekend onderhouden en beschikt over een energielabel A, wat bijdraagt aan een comfortabel en energiezuinig woonklimaat.

De landelijke ligging zorgt voor een heerlijk vrij gevoel, terwijl natuurgebieden, wandel- en fietsroutes zich letterlijk om de hoek bevinden. Tegelijkertijd zijn de voorzieningen van Harderwijk en Ermelo binnen korte afstand bereikbaar.

INDELING

begane grond: hal/entree, meterkast, woonkamer, keuken met diverse inbouwapparatuur, bijkeuken met toegang tot de tuin, slaapkamer, badkamer met ligbad, douche, wastafel en toilet, sauna, vaste kast, berging, trapopgang.

1e verdieping: overloop, 2 slaapkamers, bergruimte achter de knieschotten.

VOORZIENINGEN

De centrale verwarming en de warmwatervoorziening geschieden via de HR CV combiketel uit 2023.

De volledige begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

PARKEREN en BERGING

De woning beschikt over een ruime oprit met volop parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarnaast is er een vrijstaande schuur met carport aanwezig, ideaal voor het overdekt parkeren van een auto en het opbergen van fietsen, gereedschap of tuinmateriaal. Op het perceel bevindt zich tevens een karakteristiek vrijstaand bakhuisje, dat momenteel in gebruik is als praktische berging en extra opslagruimte biedt.

VERDER / TUIN

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde en verzorgde tuin op een royaal perceel van circa 1.350 m². De tuin biedt een mooie combinatie van gazons, volwassen beplanting en meerdere terrassen, waardoor u op ieder moment van de dag kunt genieten van zowel zon als schaduw. Dankzij de landelijke ligging en het vele groen ervaart u hier een heerlijke mate van rust, ruimte en privacy. De aangebouwde glazen overkapping vormt een fijne verlenging van de woning en biedt een beschutte plek om vrijwel het hele jaar door van het buitenleven te genieten.



Bijzonderheden

De woning is gelegen op een royaal perceel van circa 1.350 m². In de koopovereenkomst zal een erfdienstbaarheid worden opgenomen, waardoor de bestaande oprit tevens gebruikt mag worden voor de ontsluiting van het achtergelegen perceel.

Op het achtergelegen perceel staat momenteel een vrijstaande schuur. Verkoper onderzoekt de mogelijkheid om hier in de toekomst één of twee woningen te realiseren. Eventuele planvorming is nog niet definitief en afhankelijk van de benodigde vergunningen.





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.

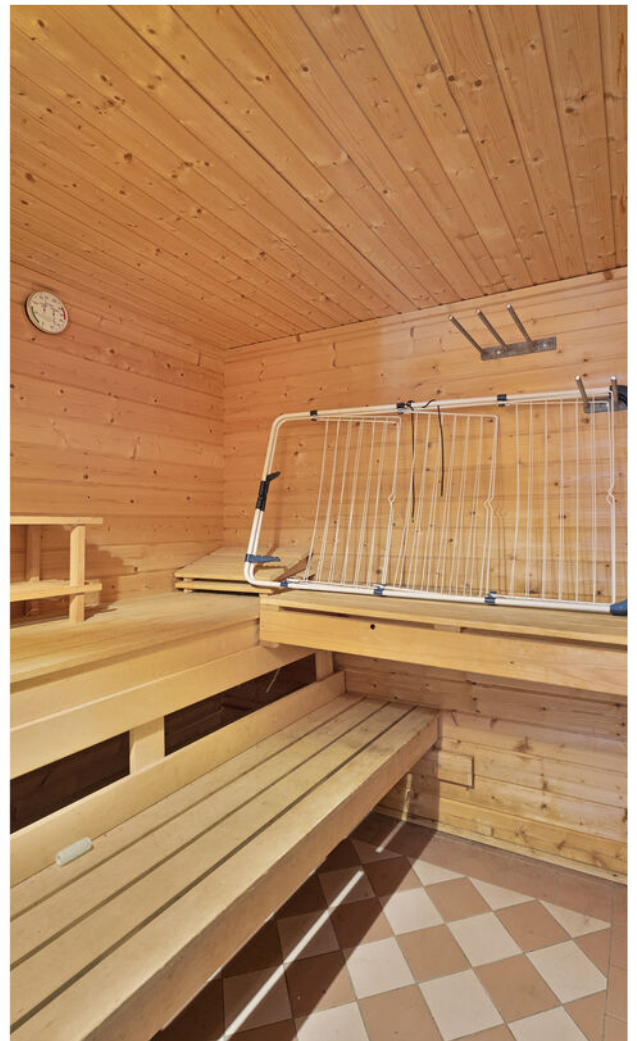












































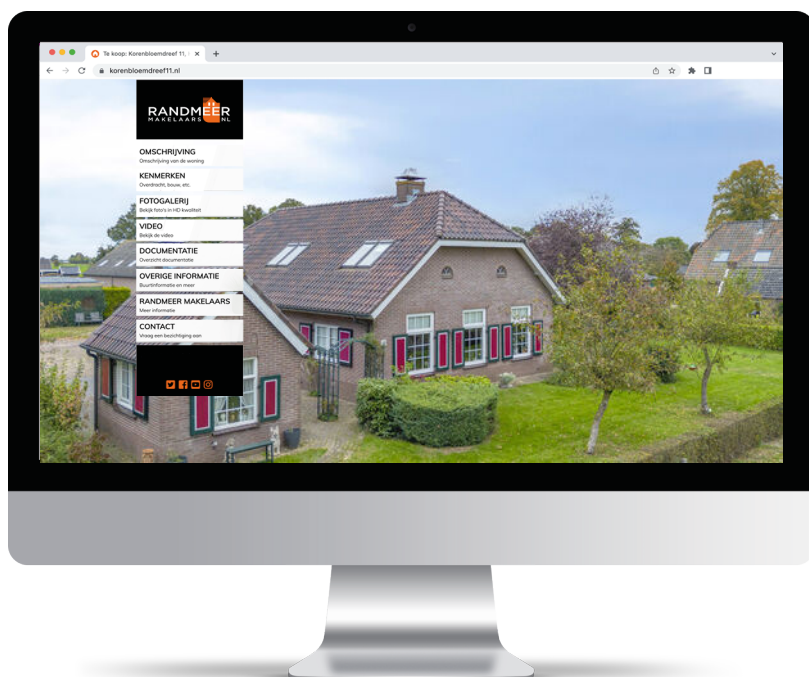


www.Ruimelsdwarsweg1.nl



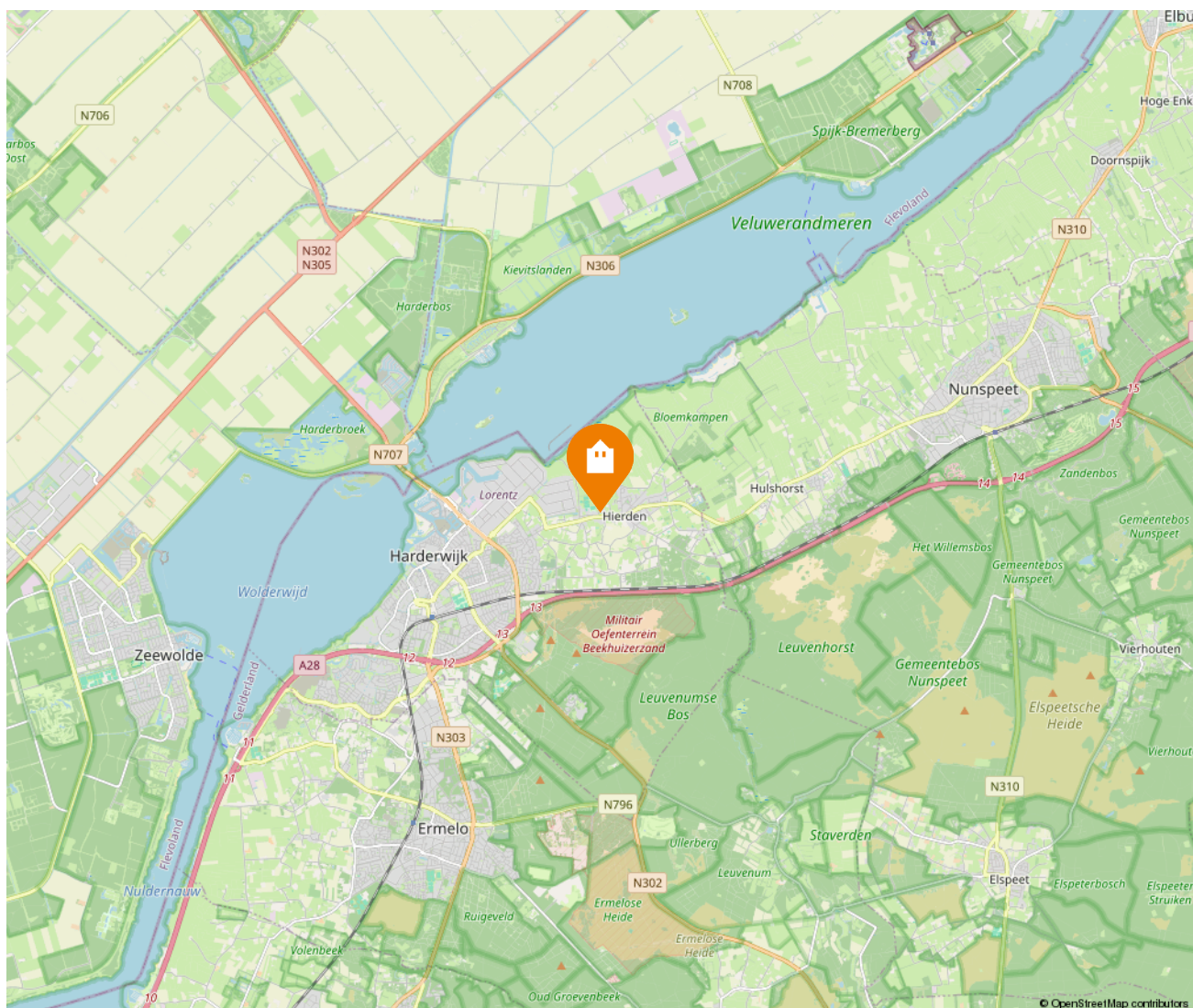
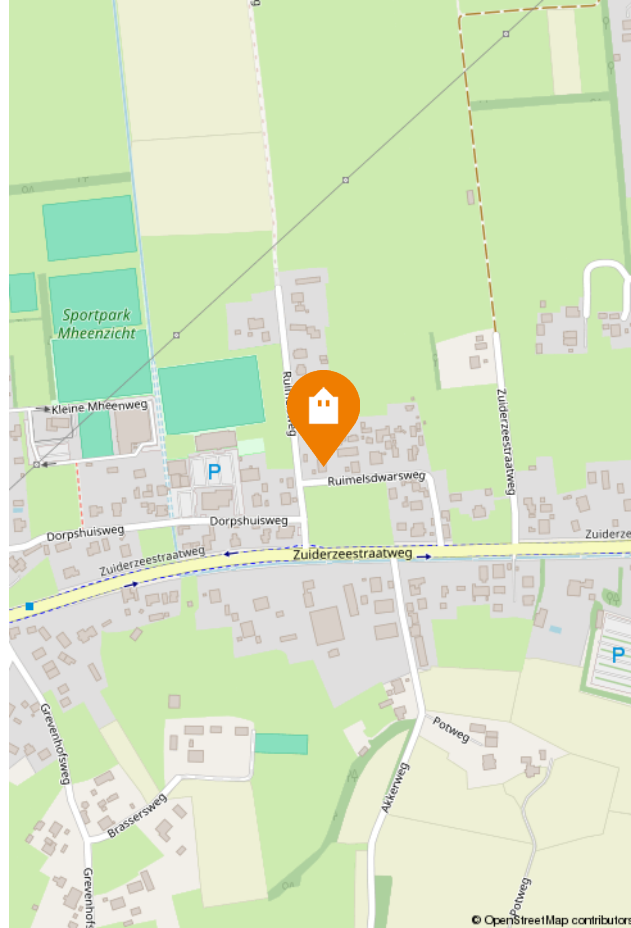
MEER INFORMATIE?

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



Locatie van de woning op de kaart!

De woning is gelegen in het dorp Hierden dat bekend staat om zijn landelijke en bosrijke omgeving. Volop wandel- en fietsroutes en vlakbij de uitgestrekte bossen van de Veluwe. Ook de historische stad Harderwijk bevindt zich op circa 10 minuten afstand. Harderwijk beschikt over een bruisend centrum, een gezellige boulevard, uitstekende restaurants en diverse dagelijkse voorzieningen.



Kadastrale kaart



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
283948279

Datum registratie
07-06-2026

Geldig tot
03-06-2036

Deze woning
heeft energielabel

A

(energie uit fossiele brandstoffen) 147,20 kWh/m²



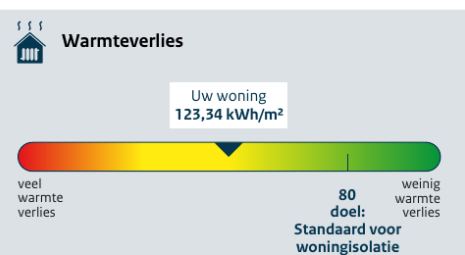
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combietoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	5.324 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 32,95

Aandeel hernieuwbare energie [%] 15,1

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Ruimelsdwarsweg 1
3849BK Hierden

Bouwjaar

1994

Woningtype

Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte

190 m²



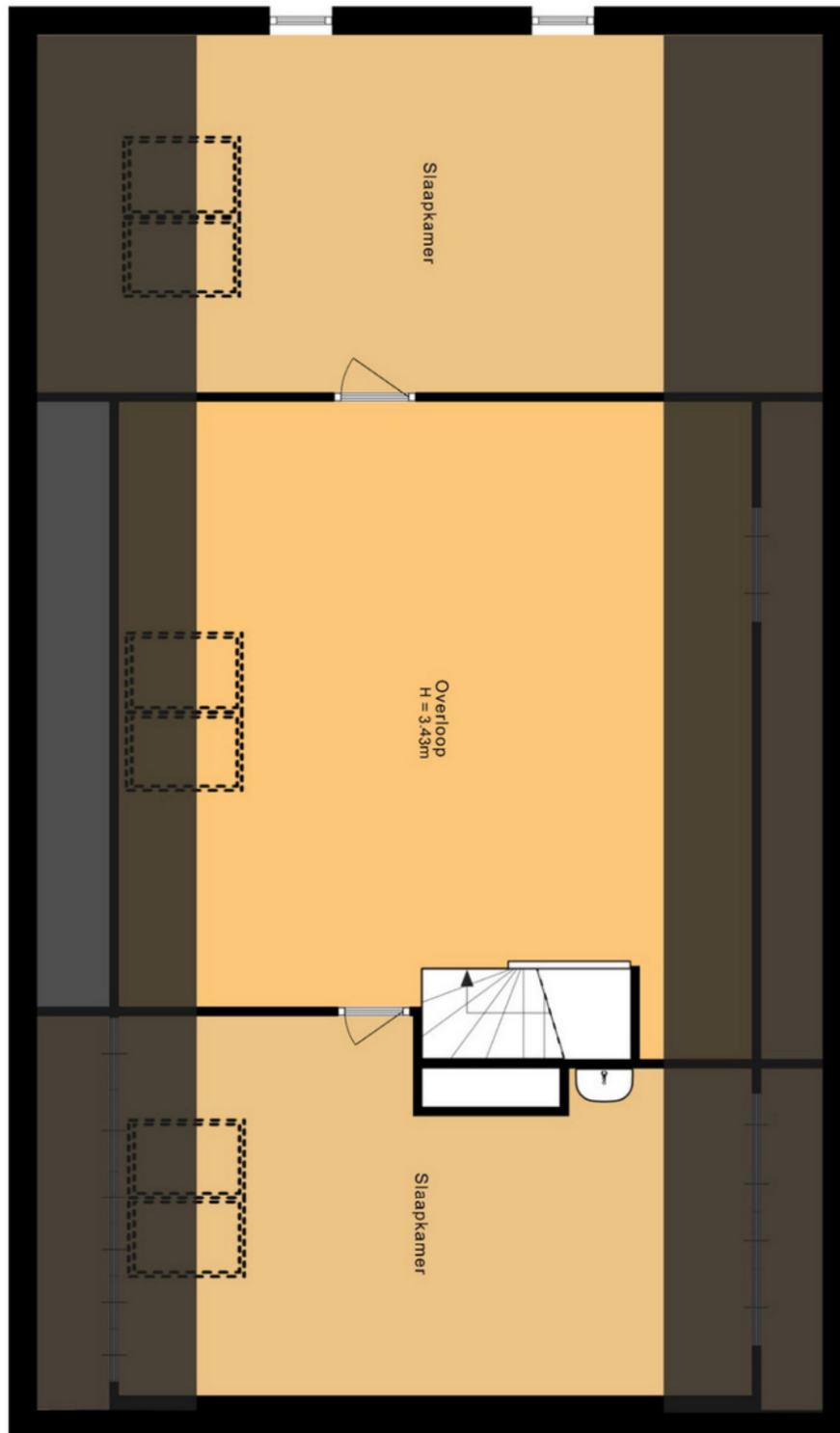
Energieadviseur

Leon Harnisch

Plattegrond | Begane grond



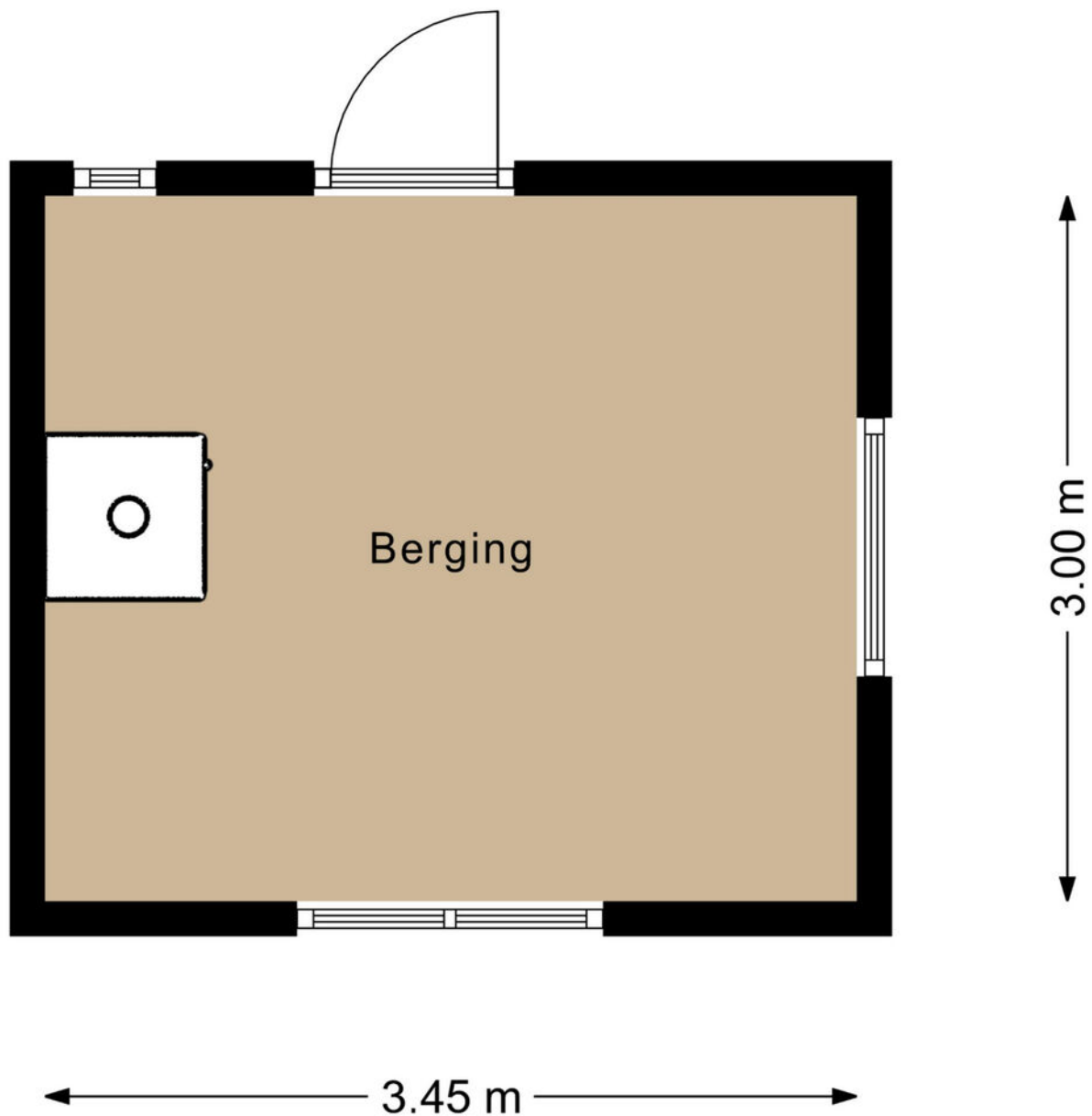
Plattegrond | 1e verdieping



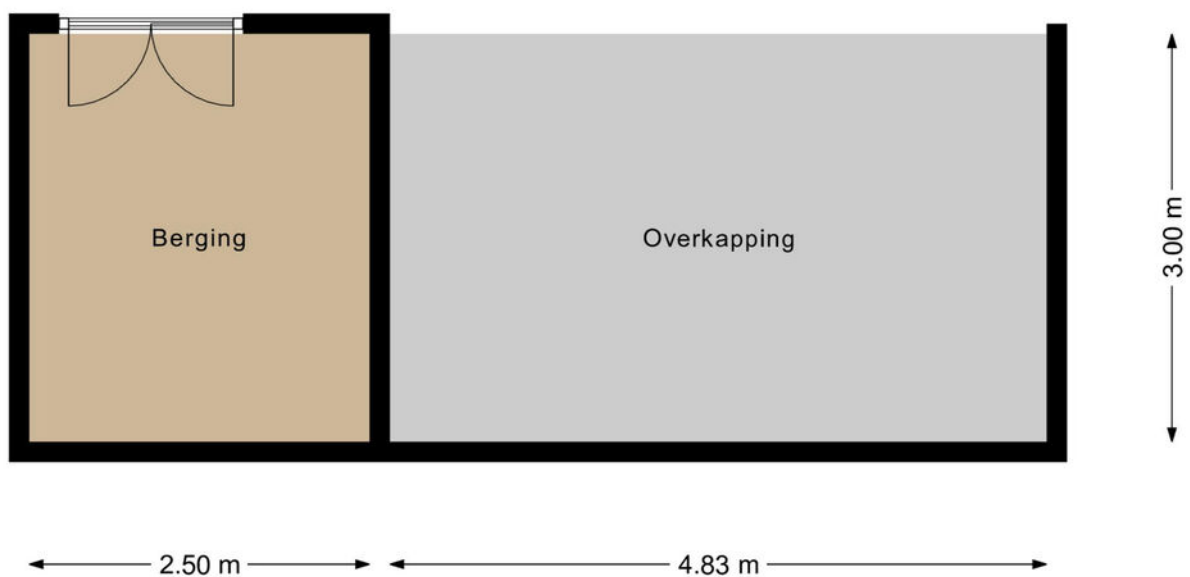
Plattegrond | Optionele 1e verdieping



Plattegrond | Berging 1



Plattegrond | Berging + overkapping



Meetrapport



Meetoverzicht

Begane grond

Gebruiksoppervlakte wonen	119.0m ²
Indicatieve bruto inhoud	432.3 m ³

Eerste verdieping

Gebruiksoppervlakte wonen	70.0m ²
Indicatieve bruto inhoud	263.9 m ³

Berging

Externe bergruimte	7.5m ²
Indicatieve bruto inhoud	25.9 m ³

Berging 2

Externe bergruimte	10.4m ²
Indicatieve bruto inhoud	44.1 m ³

Totaal

Gebruiksoppervlakte wonen	189.0m ²
Overige inpandige ruimte	0.0m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	0.0m ²
Externe bergruimte	17.9m ²
Indicatieve bruto inhoud	1371.2 ³

Buurtinformatie

Buurtinformatie - Harderwijk / Hierden Dorp

Leeftijd



0 - 14: 18%

15 - 24: 9%

25 - 44: 22%

45 - 64: 28%

65+: 23%

Huishoudens



Eenpersoons: 26%

Zonder kinderen: 36%

Met kinderen: 38%

Koop / huur



Koop: 75%

Huur: 25%

49%



51%



1,5 per huishouden



Gemiddelde
woningwaarde:

€ 635.000

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 omschrijving 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 wet-telijke 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 Rotterdam wordt op de risico kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan houtenpoalfundering. 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](https://www.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