TE KOOP | Blokhuis 10 | Harderwijk

Vraagprijs: € 795.000 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	1950
Inhoud	567 m³
Perceeloppervlakte	104 m²
Woonoppervlakte	153 m²
Kamers	4
Slaapkamers	3
Badkamers	1
Energielabel	C



Omschrijving

STIJLVOL WONEN WAAR KARAKTER EN LUXE SAMENKOMEN IN EEN VOLLEDIG GEMODERNISEERDE STADSWONING IN HET HISTORISCHE HART VAN HARDERWIJK.

Sommige woningen hebben iets bijzonders. Zodra je binnenstapt voel je het direct: sfeer, karakter en een afwerking die tot in de kleinste details klopt. Deze schitterende stadswoning aan het geliefde Blokhuis is daar het perfecte voorbeeld van. Achter de karakteristieke gevel gaat een verrassend ruime woning schuil waar authentieke charme en een strakke moderne stijl op fraaie wijze samenkomen.

De afgelopen jaren is de woning vrijwel volledig vernieuwd en gemoderniseerd. Werkelijk alles is met veel zorg, oog voor detail en gevoel voor stijl aangepakt. Het resultaat is een instapklare woning waarin prachtige originele elementen moeiteloos samengaan met eigentijds wooncomfort en hoogwaardige materialen.

Originele ornamentenplafonds, glas in loodramen, paneeldeuren en een klassieke schouw herinneren aan de rijke historie van het pand. Daar tegenover staan een luxe keuken, een stijlvolle designbadkamer en een rustige moderne afwerking die de woning een prachtige uitstraling geven. Hier hoef je niets meer te doen.
Je hoeft alleen je spullen neer te zetten en te genieten.

De royale begane grond vormt zonder twijfel het hart van de woning. De sfeervolle woonkamer en ruime eetkamer lopen prachtig in elkaar over en creëren een leefruimte waar het hele gezin samenkomt. Dankzij de grote raampartijen valt het daglicht rijkelijk naar binnen en komt de fraaie visgraatvloer volledig tot zijn recht.
Ook de keuken is een echte blikvanger. Strak vormgegeven, voorzien van inbouwapparatuur en dankzij de dakramen heerlijk licht. Vanuit de keuken bereik je de praktische bijkeuken, de inpandige berging/garage. Ideaal voor fietsen, extra opslag of een hobbyruimte.



Op de verdiepingen blijft de woning verrassen. Meerdere ruime slaapkamers, een multifunctionele werk of hobbykamer, een royaal dakterras en een werkelijk schitterende badkamer zorgen ervoor dat het wooncomfort hier van een uitzonderlijk niveau is. De badkamer is uitgevoerd in een strak en tijdloos design en sluit perfect aan bij de hoogwaardige afwerking van de rest van de woning. De sfeervolle tweede verdieping met de fraaie zichtbare kapconstructie maakt het geheel compleet en geeft de woning nog eens extra karakter.

Ook op het gebied van duurzaamheid zijn de afgelopen jaren grote stappen gezet. Zo is in 2024 het complete dak vernieuwd en is de woning voorzien van hoogwaardig monumentenglas met een uitstekende isolatiewaarde. Daarnaast beschikt de woning over dak en vloerisolatie, gedeeltelijke vloerverwarming, airconditioning, een modern ventilatiesysteem en een Nefit Trendline HR combiketel uit 2019. Zo geniet je van de uitstraling van een karakteristieke stadswoning, gecombineerd met het comfort en de energiezuinigheid van nu.

De ligging is minstens zo bijzonder als de woning zelf. Je woont hier midden in de historische binnenstad van Harderwijk, op loopafstand van de gezellige Vischmarkt, de boulevard, de haven, uitstekende restaurants, sfeervolle terrassen en een gevarieerd winkelaanbod. Alle levendigheid ligt letterlijk om de hoek, terwijl je thuis juist geniet van rust, privacy en verrassend veel ruimte.
Een woning als deze komt maar zelden op de markt. Authentieke details, een hoogwaardig afwerkingsniveau, een vrijwel volledige renovatie, veel leefruimte en een toplocatie in de historische binnenstad maken dit een unieke kans.

Ben jij op zoek naar een woning die werkelijk alles heeft? Dan nodigen wij je van harte uit voor een bezichtiging. Wij laten je deze bijzondere stadswoning graag persoonlijk ervaren.



INDELING
Begane grond: entree, hal met toilet en inpandige berging, royale woonkamer met authentieke details en fraaie schouw, ruime eetkamer,, moderne keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, praktische bijkeuken en garage.

1e verdieping: overloop, twee ruime slaapkamers, multifunctionele kamer met toegang tot het dakterras en een luxe badkamer voorzien van vrijstaand ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet.

2e verdieping: overloop, ruime slaapkamer onder de karakteristieke kapconstructie en een royale open zolderruimte met volop bergruimte en diverse gebruiksmogelijkheden.

VOORZIENINGEN
De centrale verwarming en warmwatervoorziening geschieden via een Nefit Trendline HR CV-combiketel uit 2019. Daarnaast is de woning voorzien van airconditioning, gedeeltelijke vloerverwarming, dak- en vloerisolatie, gedeeltelijk HR+++ beglazing en een mechanisch ventilatiesysteem uit 2023. De luxe badkamer is in 2022 vernieuwd. Het geheel resulteert in een comfortabel woonhuis met energielabel C.

PARKEREN en BERGING
De woning beschikt over een royale inpandige garage die uitstekend geschikt is als berging, hobbyruimte of voor het stallen van fietsen. Daarnaast is er een praktische inpandige berging aanwezig. Voor het parkeren in de binnenstad kan gebruik worden gemaakt van de geldende parkeervergunningenregeling.

VERDER / TUIN/ BALKON
Op de eerste verdieping bevindt zich een heerlijk en beschut dakterras waar je in alle rust kunt genieten van de zon. De woning ligt in één van de meest karakteristieke straatjes van de historische binnenstad van Harderwijk, op loopafstand van de boulevard, de haven, de Vischmarkt, winkels en gezellige horecagelegenheden. Een unieke combinatie van sfeervol wonen en alle voorzieningen binnen handbereik.

MEETOVERZICHT
Volgens de NEN2580-meetinstructie is de tweede verdieping (13,8 m^2) aangemerkt als overige inpandige ruimte, omdat deze net niet voldoet aan de minimale stahoogte-eisen om als gebruiksoppervlakte wonen te worden meegeteld. In de praktijk betreft dit echter een volwaardige en goed bruikbare woonverdieping met een slaapkamer en overloop. Om die reden is deze 13,8 m^2 bij de aanmelding wel meegenomen in het opgegeven woonoppervlak.













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.






OKHUISSTEEG









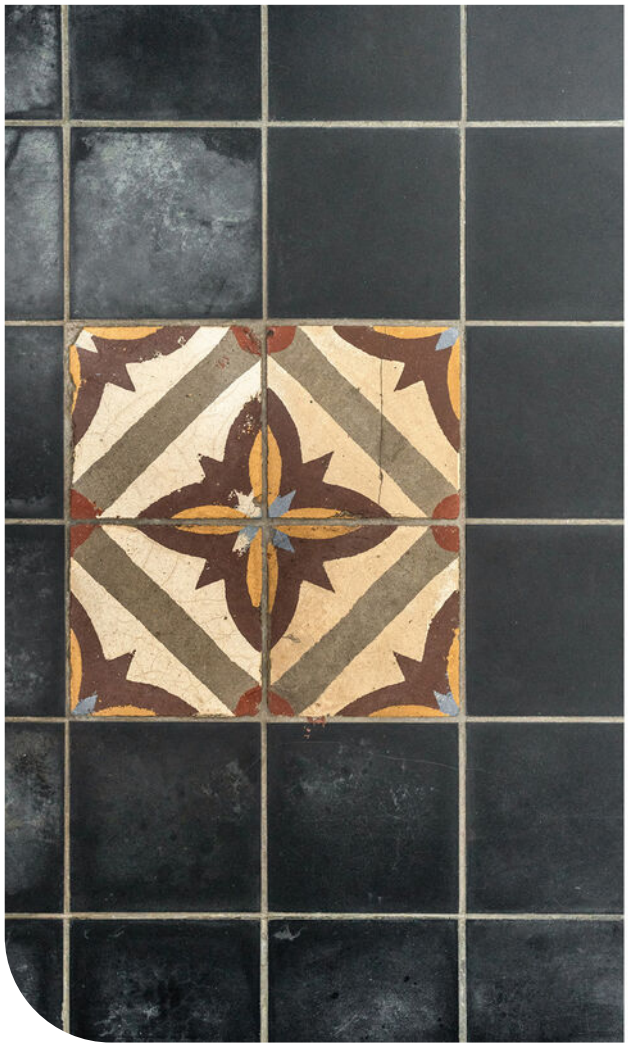

PASTABUBEL





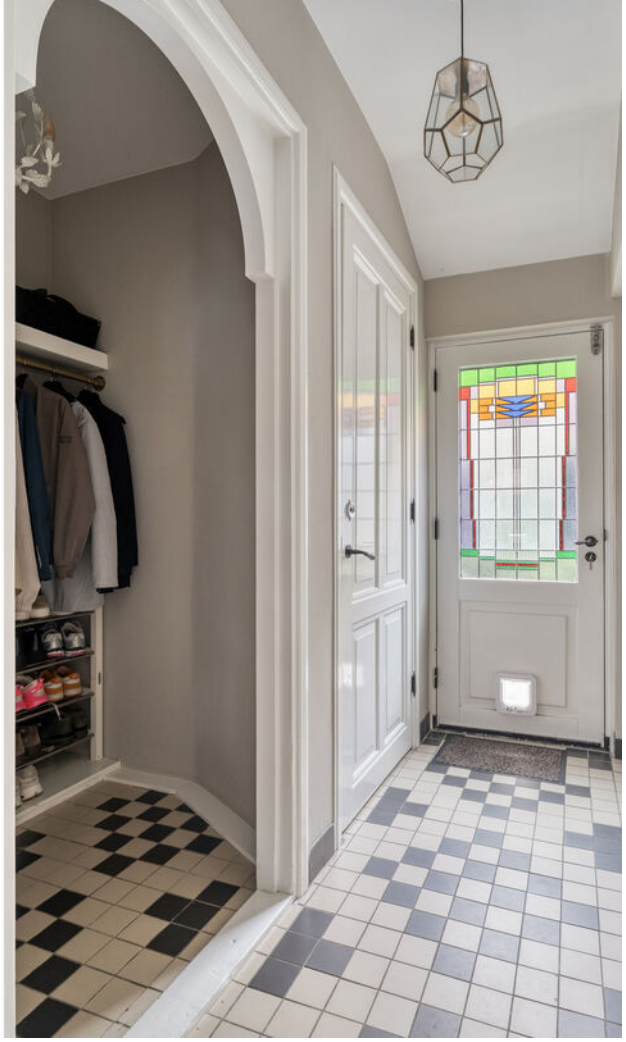

Miele


























































TIEN








P
ZONE













www.Blokhuis10.nl

MEER INFORMATIE?

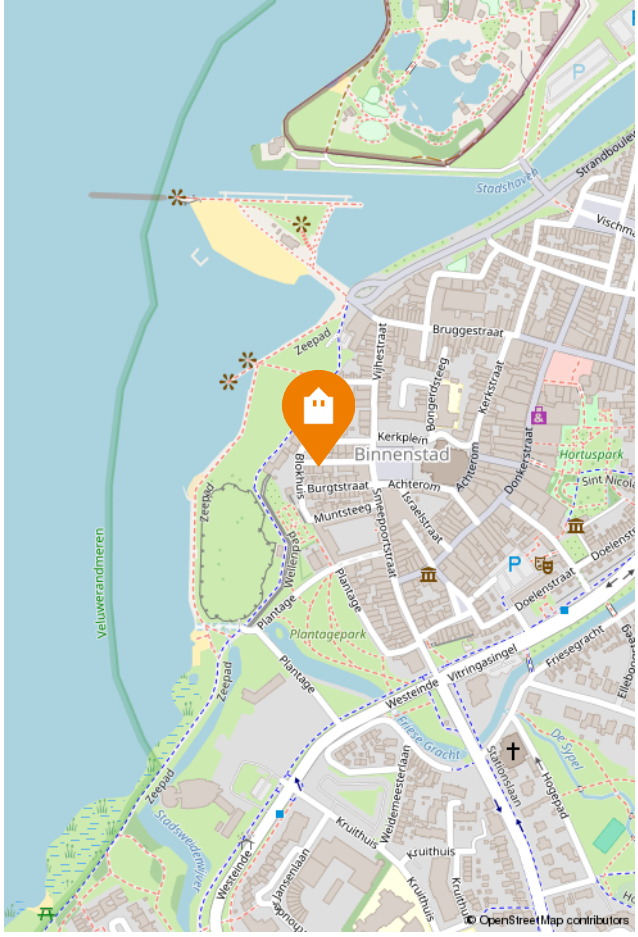
Scan de QR code met je mobiel en bekijk de unieke woningwebsite en verdere verkoopdocumentatie.

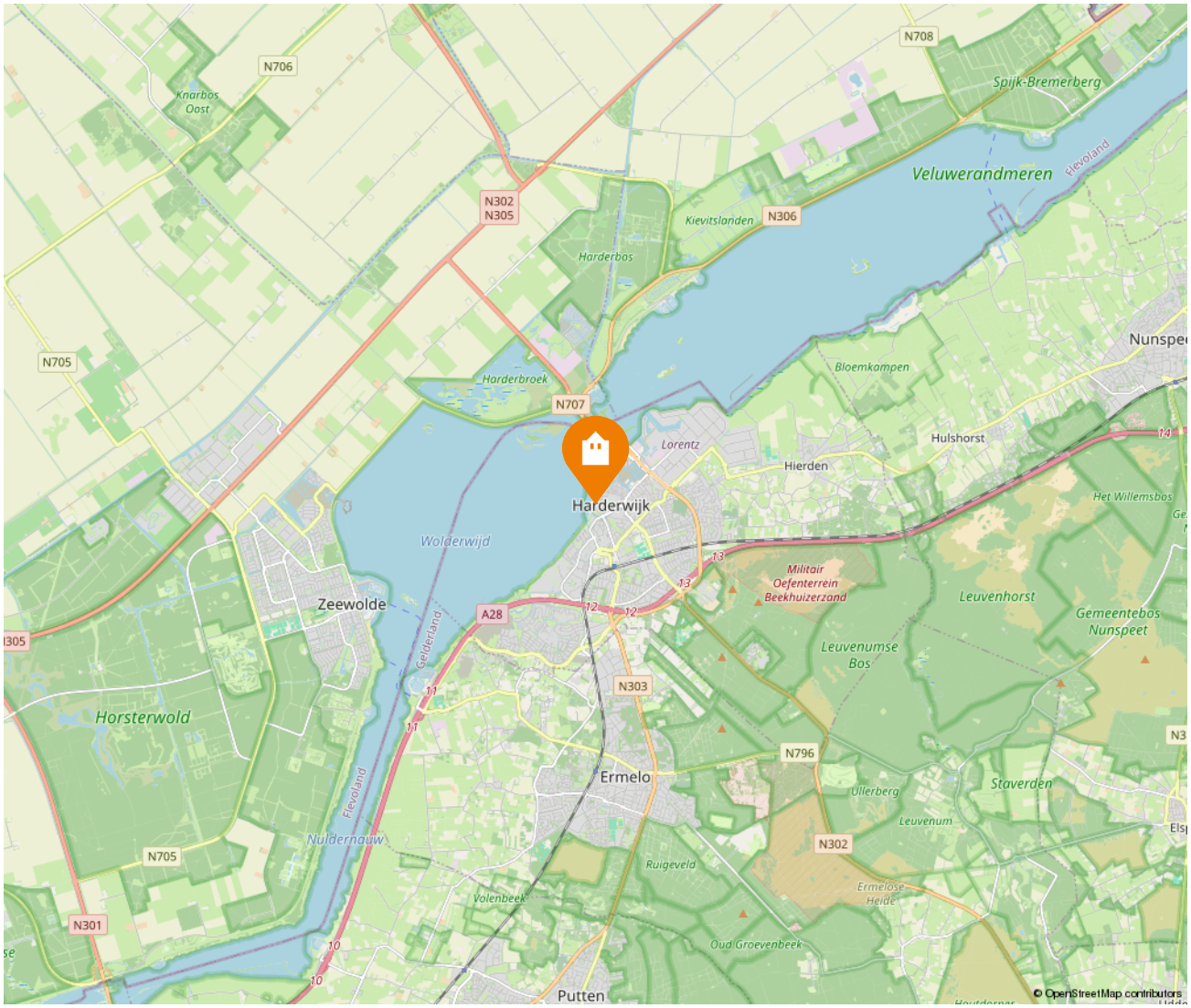


Locatie van de woning

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Harderwijk
Sectie	E
Perceel	733

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juni 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.

kadaster

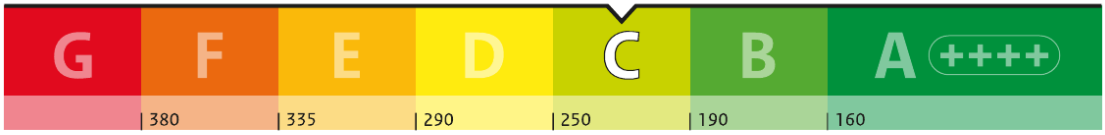
Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
592108739	22-06-2026	18-06-2036

Deze woning heeft energielabel C

196,46 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

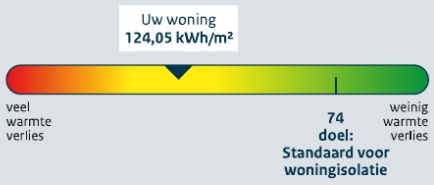
Gevels	+/-
Daken	+
Vloeren	++
Ramen	+
Buitendeuren	–
Gevelpanelen	+/-

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies



CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	42,16
Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Blokhuis 10
3841EA Harderwijk

Bouwjaar
1950

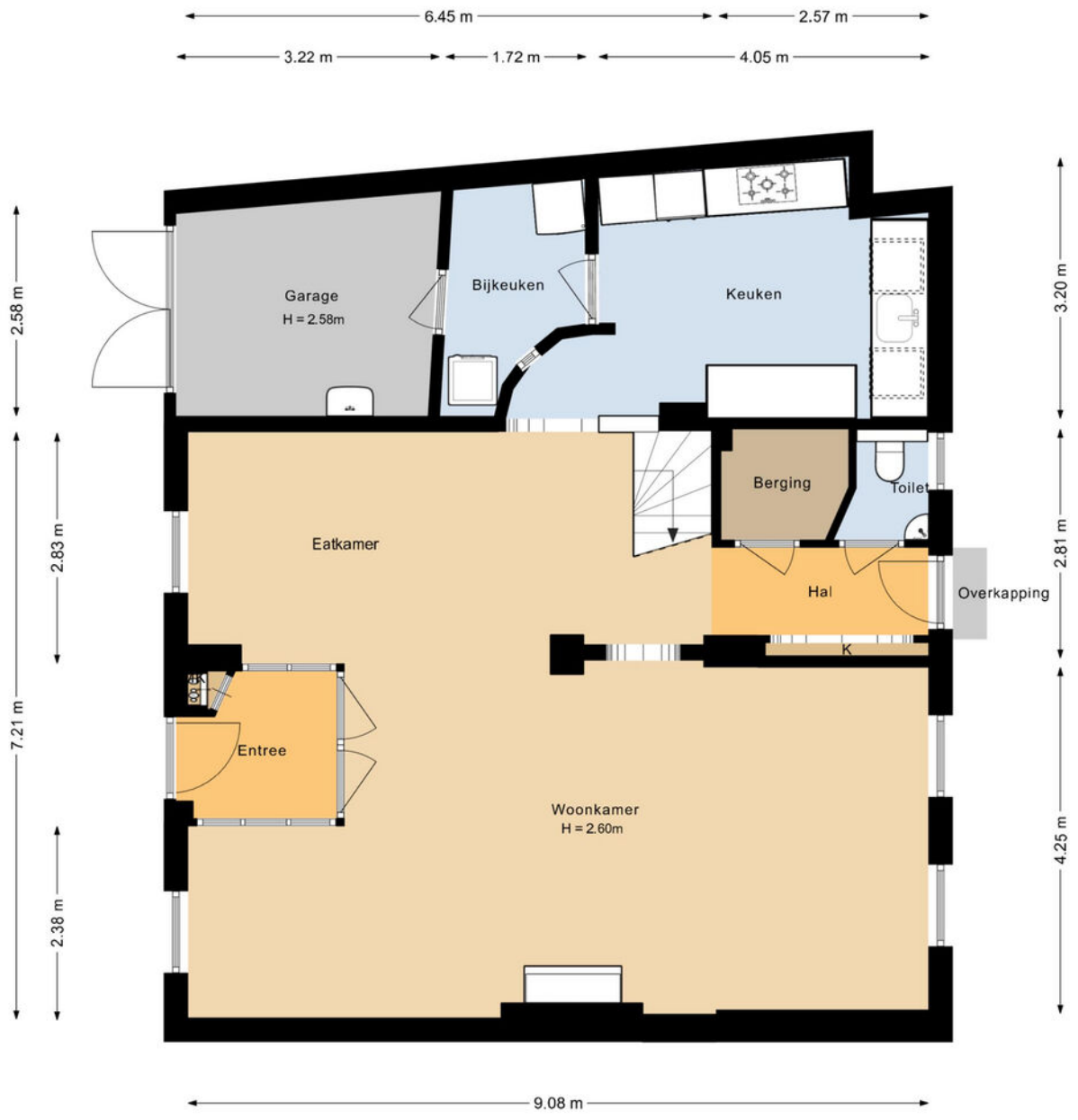
Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
147 m²



Energieadviseur
I. Kok

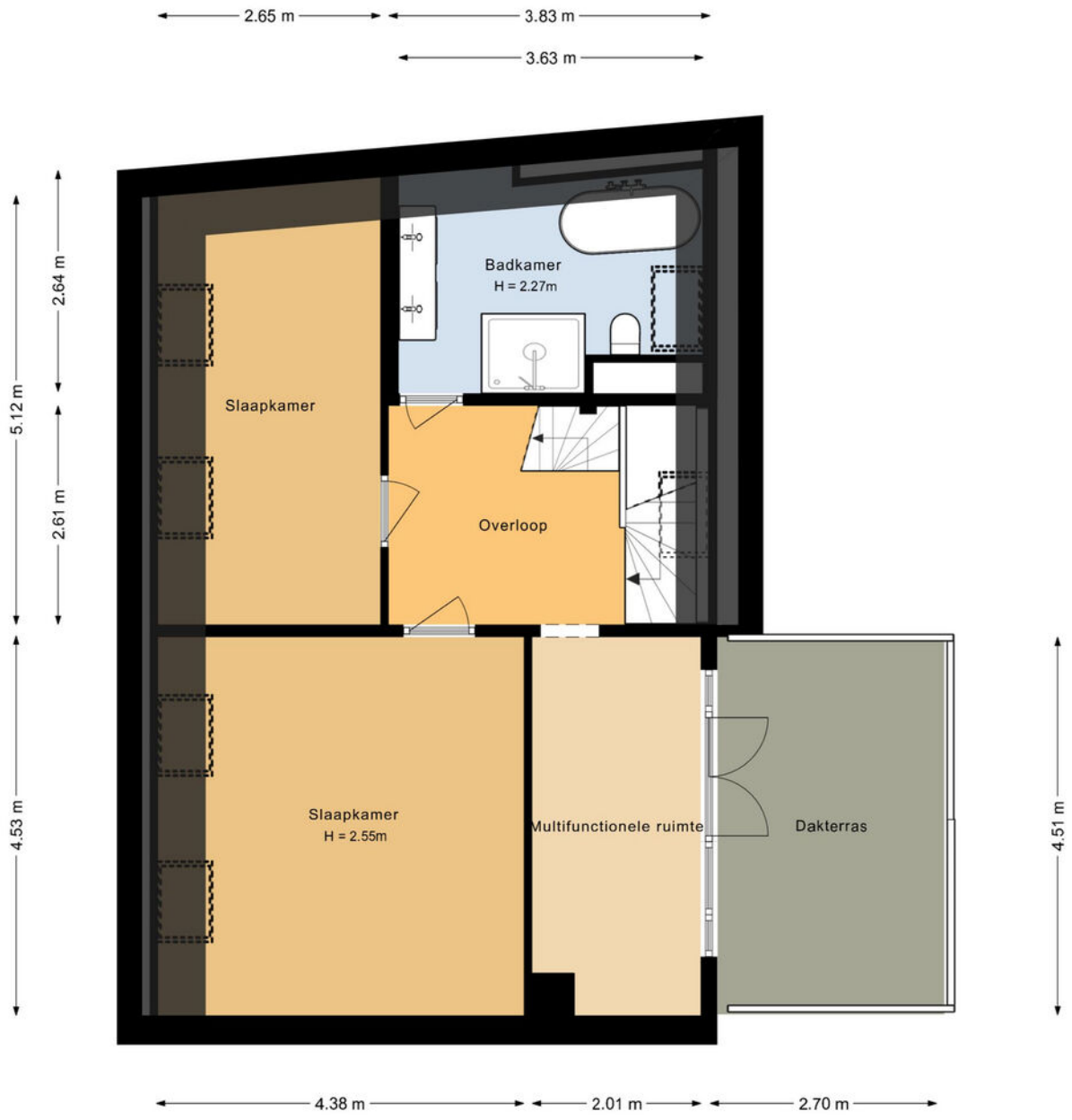
Plattegrond | Begane grond



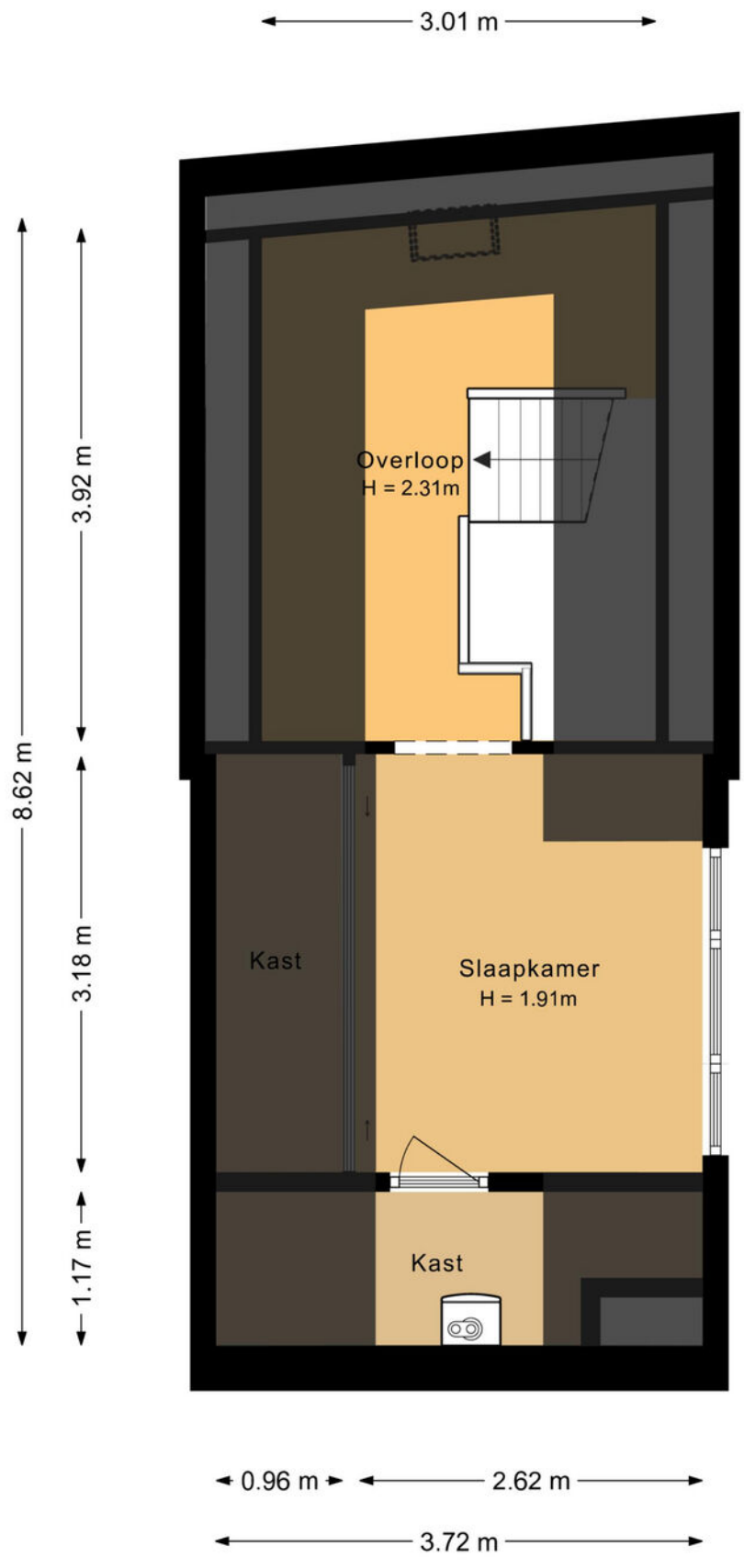
Plattegrond | Situatie



Plattegrond | Eerste verdieping



Plattegrond | Tweede verdieping



Meetrapport

Meet overzicht

Begane grond

Gebruiksoppervlakte wonen	84.3m²
Overige inpandige ruimte	8.3m²
Gebouwgebonden buitenruimte	0.5m²
Indicatieve bruto inhoud	334.0 m³

Eerste verdieping

Gebruiksoppervlakte wonen	54.4m²
Gebouwgebonden buitenruimte	12.2m²
Indicatieve bruto inhoud	180.1 m³

Tweede verdieping

Overige inpandige ruimte	13.8m²
Indicatieve bruto inhoud	52.4 m³

Totaal

Gebruiksoppervlakte wonen	138.7m²
Overige inpandige ruimte	22.1m²
Gebouwgebonden buitenruimte	12.6m²
Externe bergruimte	0.0m²
Indicatieve bruto inhoud	566.5m³



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