

# Dennewlaan 22 | HARDERWIJK

Karakteristieke royale 2-onder-1 kapwoning met een ruime, groene tuin en veel potentie



VRAAGPRIJS

€ 475.000 k.k.

**domicilie**<sup>®</sup>  
makelaars voor wonen en werken



Domicilie Nijkerk ■ Molenplein 23 ■ 3862 JL Nijkerk ■ 033 20 00 181 ■ [nijkerk@domicilie.nl](mailto:nijkerk@domicilie.nl)  
Domicilie Ede ■ Notaris Fischerstraat 24 ■ 6711 BD Ede ■ 0318 69 35 02 ■ [ede@domicilie.nl](mailto:ede@domicilie.nl)



**WOONOPPERVLAKTE**

**99 m<sup>2</sup>**

**INHOUD**

**368 m<sup>3</sup>**

**PERCEELOPPERVLAKTE**

**327 m<sup>2</sup>**

**AANTAL KAMERS**

**4**

**SLAAPKAMERS**

**3**



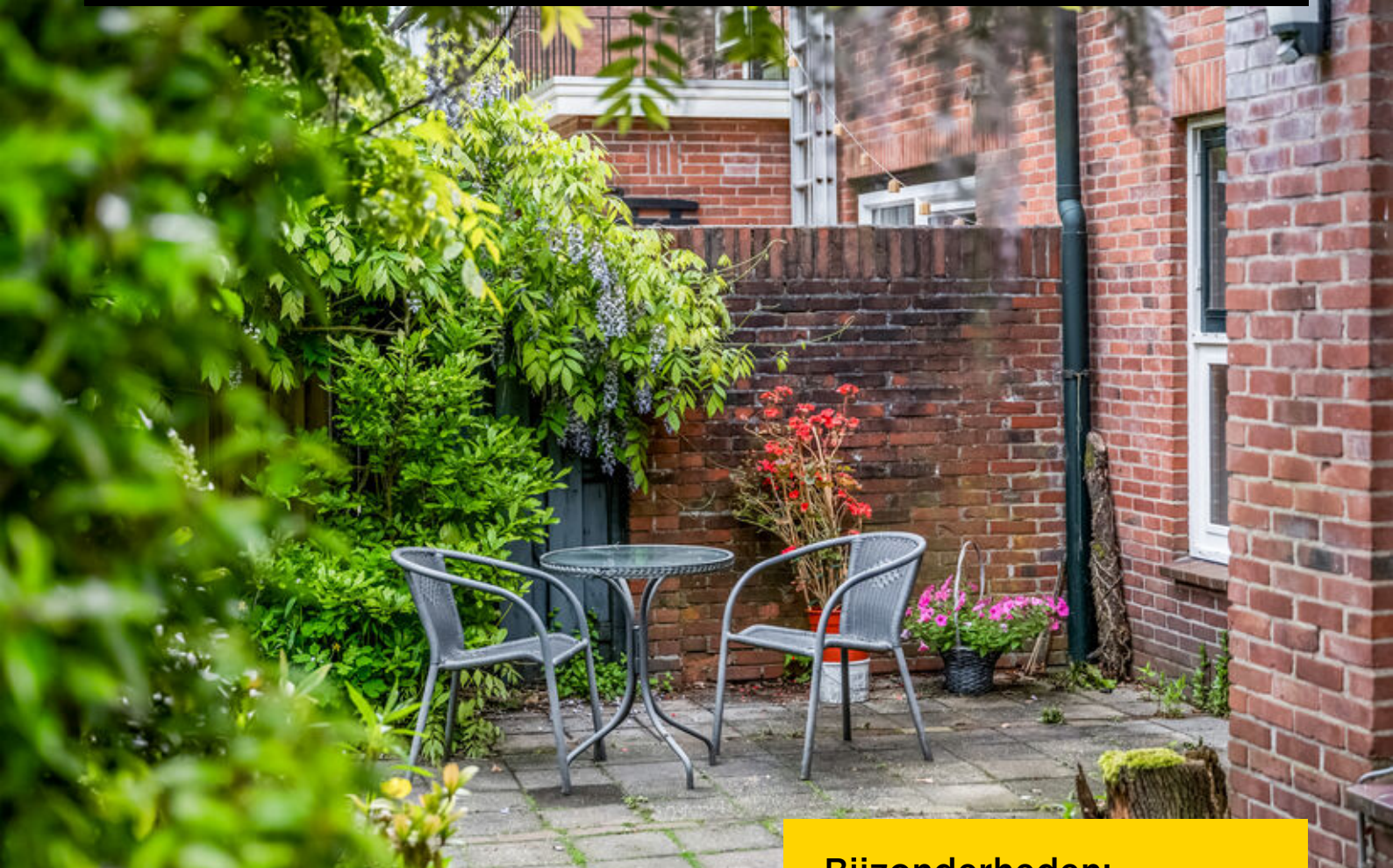
## KENMERKEN

Soort woning:	Eengezinswoning
Type woning:	Twee onder een kapwoning
Energielabel:	E
Bouwjaar:	1954

## VOORZIENINGEN

Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin:	achtertuin, voortuin, zijtuin
Berging:	vrijstaand steen
Verwarming:	cv ketel, open haard
Isolatie:	Gedeeltelijk dubbel glas

Bewoners: "Karakteristieke royale 2-onder-1 kapwoning met een ruime, groene tuin en veel potentie. "



In het geliefde Veldkamp staat deze charmante twee-onder-een-kapwoning uit de jaren '50, klaar om met jouw ideeën en stijl omgetoverd te worden tot een heerlijk thuis. De ruime, L-vormige woonkamer ademt karakter en warmte, met een sfeervolle parketvloer en een gezellige open haard als hart van de ruimte. Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers, ideaal voor een gezin, thuishantoor of hobbyruimte.

Buiten wordt het plaatje compleet, een royale, groene tuin waar je in alle rust van het buitenleven geniet. De statige beukenboom in de voortuin is niet alleen een blikvanger, maar ook een echte troef in elk seizoen, in de zomer zorgt hij voor aangename verkoeling en schaduw, terwijl hij in de winter beschutting en een gevoel van geborgenheid biedt. Een woning met karakter, ruimte én potentie, hier kun je jouw woondromen werkelijk tot leven brengen.

### Bijzonderheden:

- Het dak van het woonhuis is van binnenuit geïsoleerd;
- Hardhouten en grenen kozijnen, met dubbel glas op de begane grond en enkel glas op de eerste verdieping;
- Ruime zolder (mogelijkheid voor een slaapkamer);
- De beukenboom in de voortuin heeft een beschermde status;
- Energielabel E.

# B

## Begane grond

De entree van deze woning bevindt zich aan de linkerkant en ligt fraai verscholen tussen het groen, wat direct een gevoel van rust en privacy geeft. Achter de hardhouten voordeur kom je in een lichte hal met een warme, karaktervolle uitstraling. Hier vind je de ruime kelderkast inclusief meters, de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Aansluitend ligt de keuken, praktisch ingedeeld en klaar om naar eigen smaak te moderniseren.

De L-vormige woonkamer verrast met zijn erker, royale afmetingen en speelse indeling. Hier komen wonen, eten en werken moeiteloos samen in één fijne leefruimte. De parketvloer zorgt voor een warme uitstraling, terwijl de schouw met open haard een sfeervolle blikvanger vormt in het zitgedeelte. Dankzij de grote ramen geniet je van een prachtig uitzicht op de tuin aan drie zijden, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Bij het eetgedeelte openen dubbele deuren naar de achtertuin, wat deze ruimte extra licht en uitnodigend maakt.











# 1

## Eerste verdieping

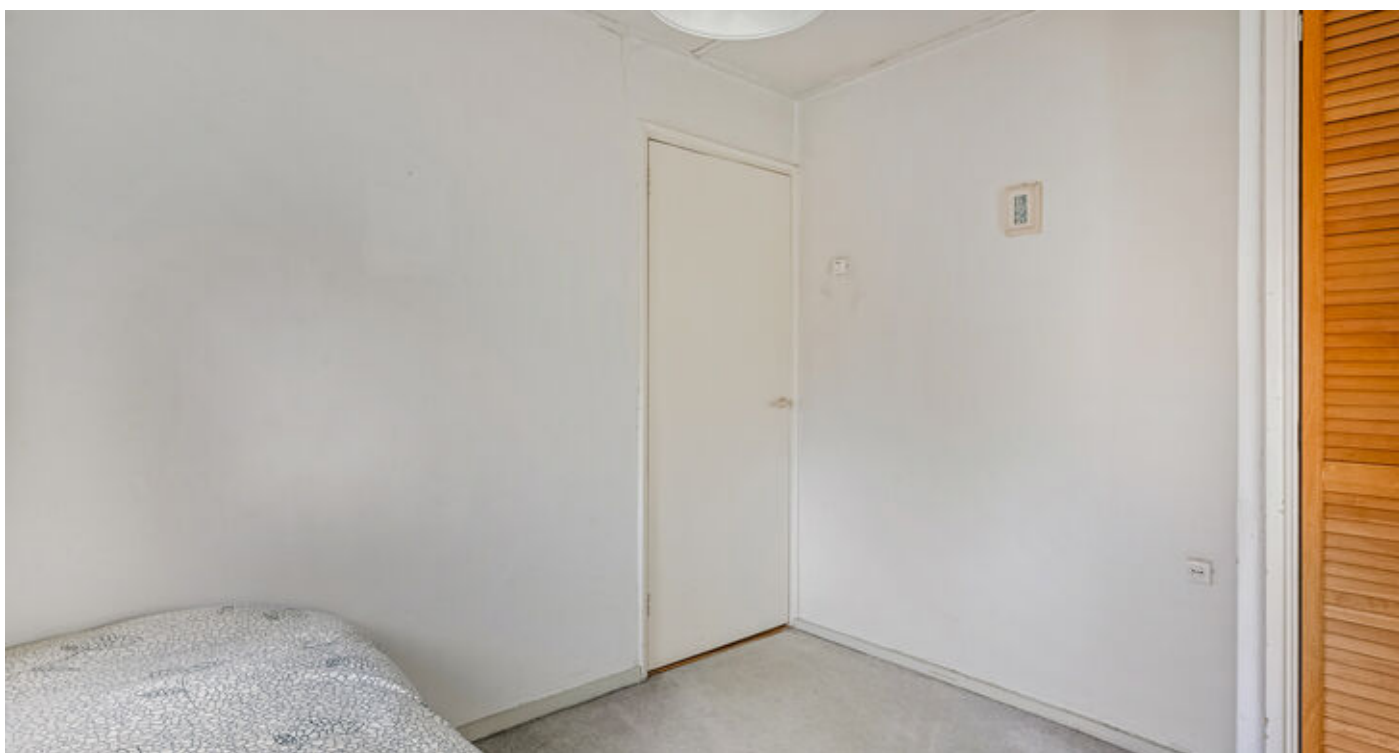
Er zijn twee slaapkamers aan de voorzijde, waarvan een met dubbele deuren naar het balkon boven de erker. Beide slaapkamers hebben, net als de slaapkamer aan de achterzijde, een inbouwkast en veel lichtinval. De twee grootste slaapkamers zijn ingericht als tweepersoonskamer en de andere slaapkamer is geschikt als kinderkamer, werkkamer of kleedruimte. De badkamer, uitgevoerd in retrogroen, heeft een deur naar het balkon aan de achterzijde. In deze badkamer zijn een ligbad/douche, een wastafel, toilet en de wasmachineaansluiting. Het is mogelijk om de badkamer te vergroten, richting de naastgelegen slaapkamer.

Vanaf de overloop is er toegang tot de ruime zolder, die uit twee delen bestaat. In een van de ruimtes hangt de HR-ketel die in 2021 is geplaatst. Dit is een goed bruikbare ruimte met dakraam die is om te vormen tot extra slaapkamer of speel- of hobbyzolder.











# E

# Exterieur

Dit karaktervolle huis wordt aan drie zijden omringd door een royale, groene tuin die volop privacy en rust biedt, een heerlijke plek om het hele jaar door van het buitenleven te genieten.

De voortuin, gelegen op het zonnige zuiden, baadt de hele dag in het licht en biedt volop mogelijkheden om een fijn terras te creëren waar je in de zon kunt ontspannen.

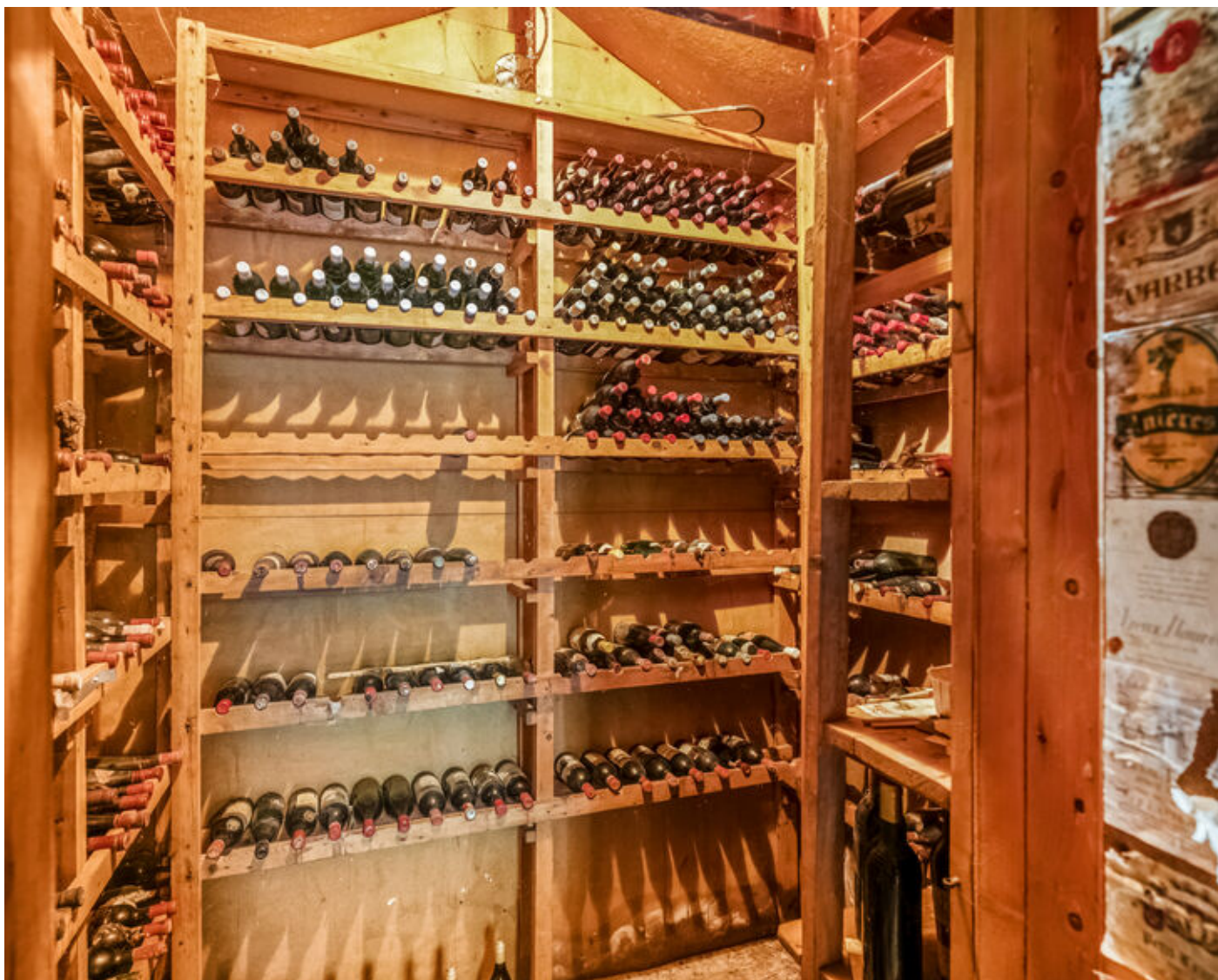
Ook aan de achterzijde is ruimte in overvloed, met een praktische berging voor al je spullen.

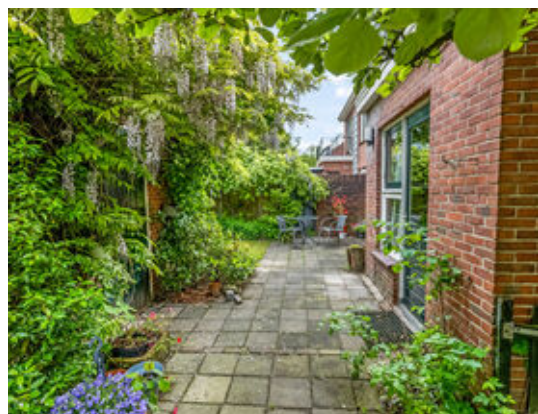
Een bijzonder en speels detail is de tweede berging: op het eerste gezicht bescheiden, maar met een verrassend geheim. Hier vind je namelijk een verborgen wijnkelder, een unieke plek voor de liefhebber, perfect om je collectie te bewaren en gasten mee te verrassen.

Kortom, een tuin met eindeloze mogelijkheden, ideaal voor buitenmensen die houden van tuinieren, genieten en lange, zonnige avonden in eigen groene oase.















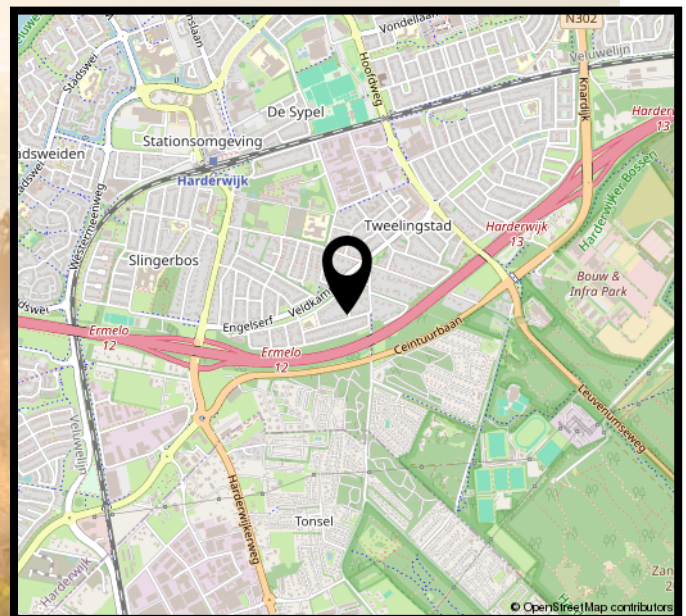
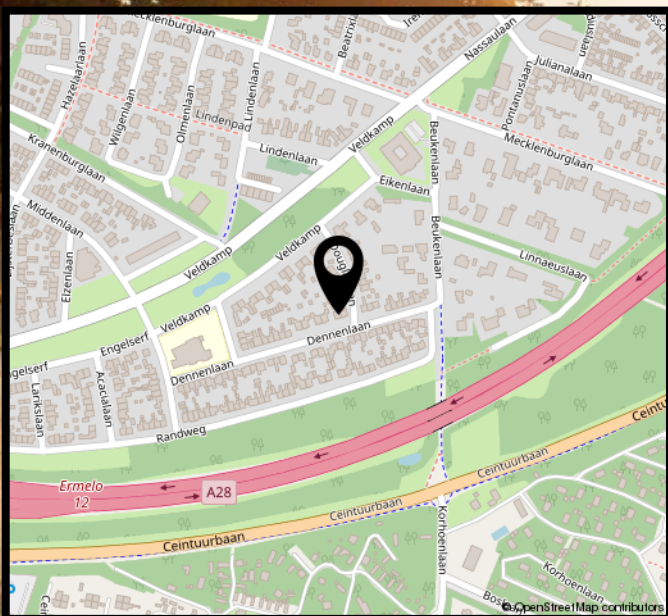


# Over de buurt

De Dennenlaan is een rustige en mooie straat om te wonen. Vlak om de hoek is een basisschool, genoemd naar onze huidige koning, en middelbaar onderwijs is op fietsafstand.

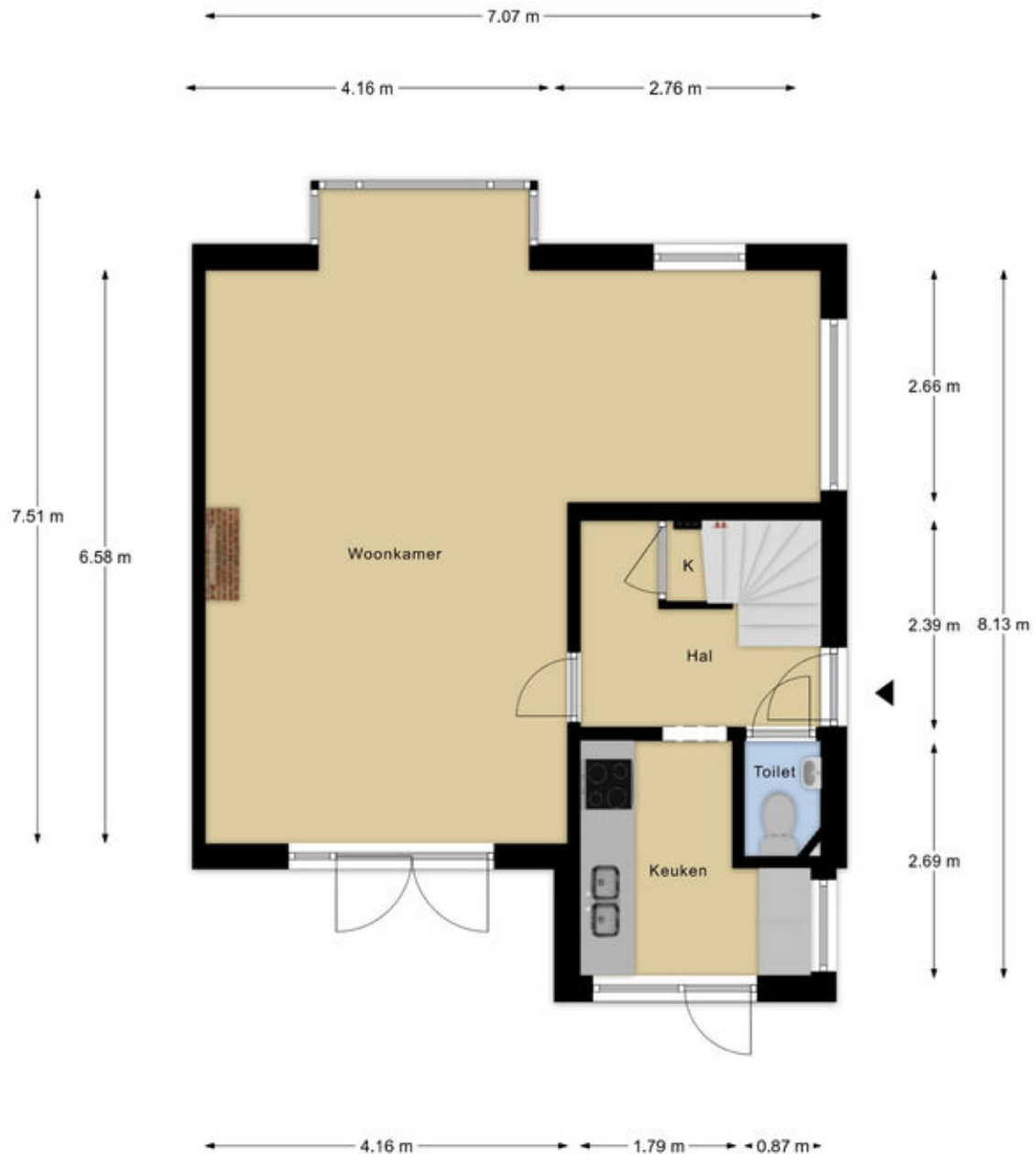
Verder woon je in de nabijheid van een wijkwinkelcentrum, het treinstation, sportverenigingen en het centrum van Harderwijk. Daarnaast ligt het bos om de hoek.

Via de Oranjelaan is het maar een paar minuten naar de oprit van de A28 en de N303 richting Putten.



# B

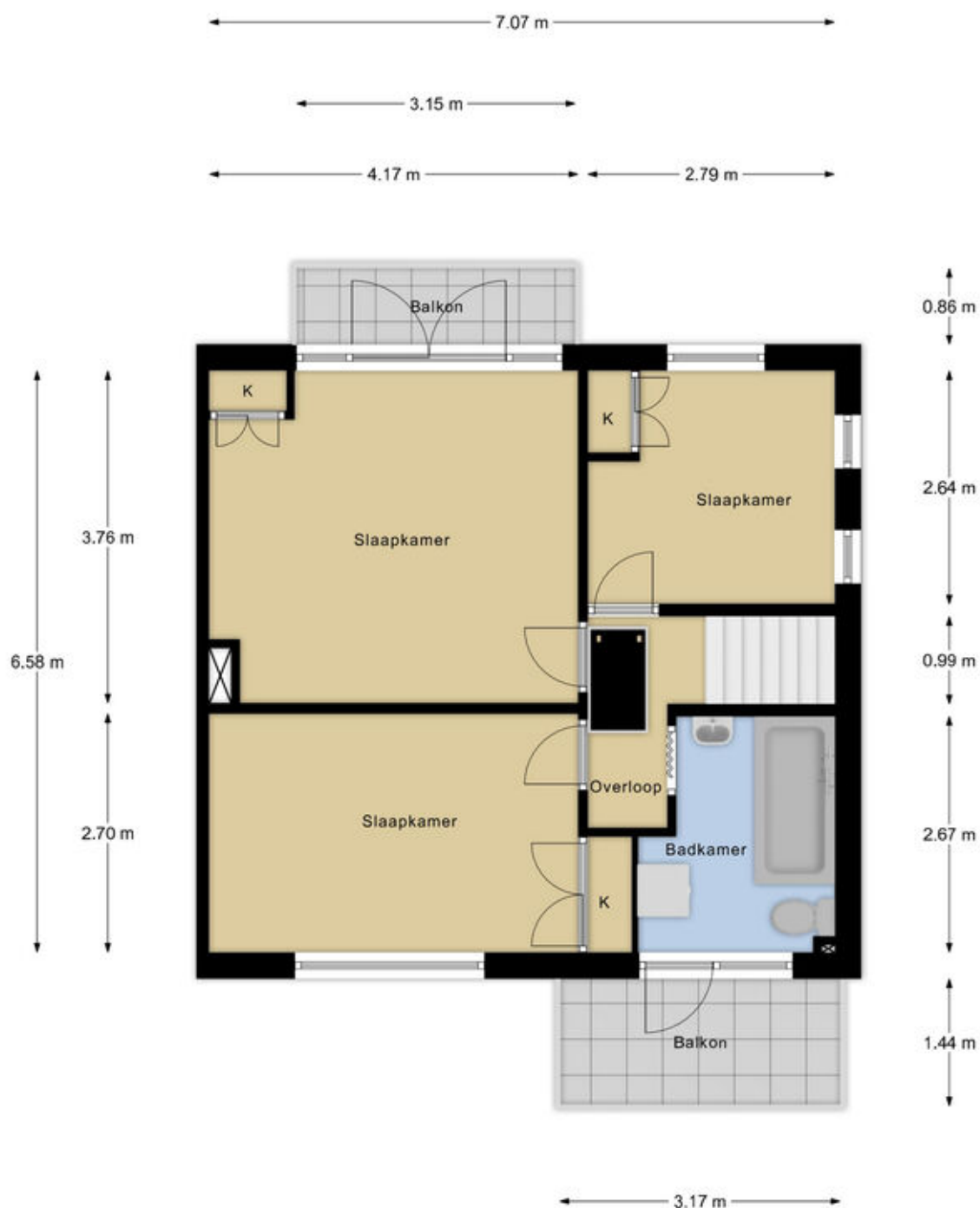
## Begane grond



Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

# 1

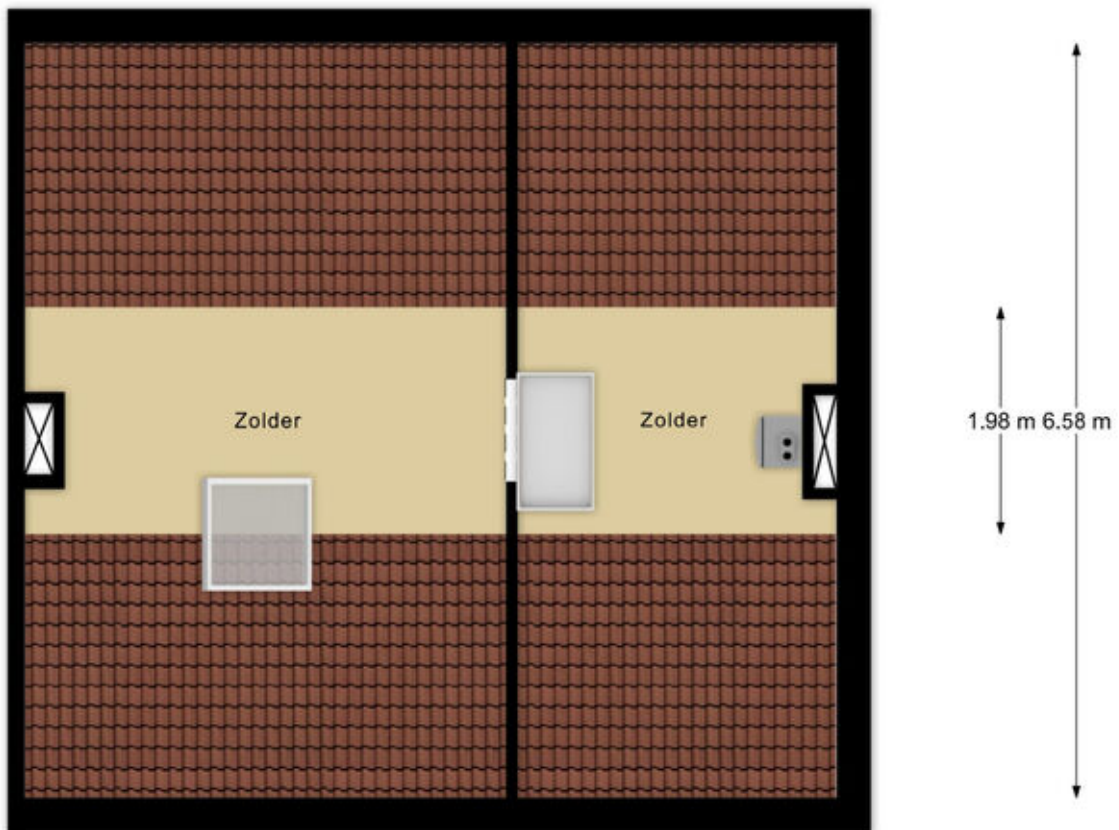
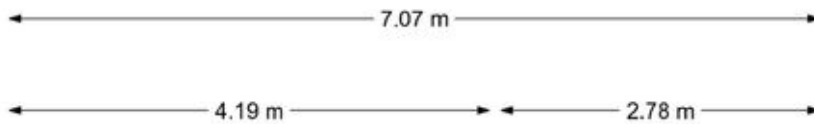
# Eerste verdieping



Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

# Z

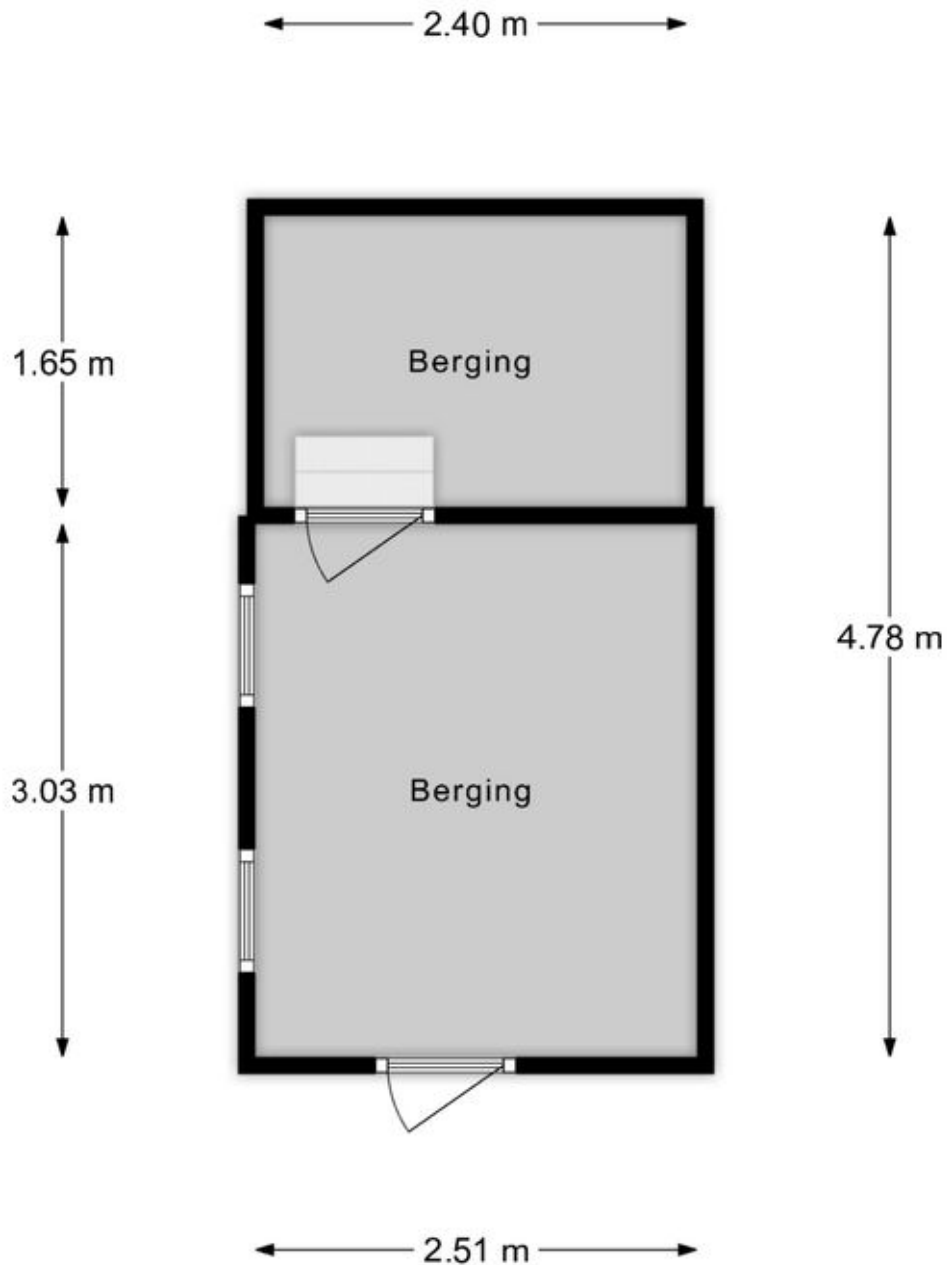
# Zolder



Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

# B

# Berging



Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

# S

# Situatie



Maakovering is inbegrepen in de prijs. Het is niet mogelijk om de prijs te wijzigen.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: dennenlaan 22



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Harderwijk	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6841	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 januari 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 databankrecht.

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	overname (mogelijk)
<b>Woning - Interieur</b>			
Droger	x		
Bedden	x		
Bank en bureau (woonkamer)	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
(Gas) fornuis	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Wasmachine	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
<b>Tuin</b>			

# Verkoopvoorwaarden

Na een mondelinge overeenkomst wordt er door Domicilie Makelaars een koopakte opgesteld volgens het model 2023, vastgesteld door onder andere de Nederlandse Vereniging van Makelaars, NVM, de Consumentenbond en de 'Vereniging Eigen Huis'.

## Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen de prijs van belang, maar dient de koper zich ook uit te spreken over andere belangrijke zaken, zoals de gewenste datum van overdracht, eventuele overname van roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden. Het uitbrengen van een bod betekent overigens niet dat andere gegadigden geen bod meer kunnen doen.

## Koopakte en drie dagen bedenktijd

De koop komt juridisch tot stand wanneer deze vastgelegd is in een door beide partijen getekende koopovereenkomst. Wanneer de onderhandeling is afgerond stellen wij deze op en ontvangt u een concept. Bij deze koopakte voegen wij alle relevante stukken toe om u zo goed mogelijk te informeren. Daarna wordt de koopakte uitgebreid met u besproken voor ondertekening.

Wij gebruiken de koopakte welke door NVM, consumentenbond en Vereniging Eigen Huis is opgesteld. Hierin is opgenomen dat u als koper een week na afloop van de ontbindende voorwaarden een waarborgsom of bankgarantie van 10 % van de koopsom dient te voldoen bij de notaris. Daarnaast wordt in de koopakte opgenomen dat mocht er sprake zijn van een voordeel overdrachtsbelasting dit voordeel voor verkoper is. Als u als particulier de woning koopt voor zelfbewoning, betaalt u een overdrachtsbelasting van 2%. Starters onder de 35 jaar kunnen eenmalig in aanmerking komen voor een vrijstelling, mits de koopsom onder de €555.000,- blijft. Voor woningen die niet als hoofdverblijf dienen (bijv. tweede woning, vakantiewoning of voor verhuur) geldt een overdrachtsbelasting van 8%. Voor niet-woningen, waaronder bedrijfspanden, grond en garages die niet tegelijk met een woning worden gekocht, geldt een tarief van 10,4%.

## Erfdienstbaarheden

Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering. Deze akte is op aanvraag te ontvangen en wordt als bijlage aan de koopakte gehecht.

## Bestemmingsplan

Wij adviseren u, vooraf aan het sluiten van een koopovereenkomst, zelf de bestemmingen van het gebied in de omgeving van de onroerende zaak bij de gemeente te onderzoeken.

## Aanvullende clausules

In de koopovereenkomst worden de volgende aanvullende clausules opgenomen indien dit van toepassing is:

- Ouderdomsclausule: indien de onroerende zaak 30 jaar of ouder is.
- Asbestclausule: indien de onroerende zaak asbest zou (kunnen) bevatten, dan dienen er op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen bij eventuele verwijdering daarvan. Deze verwijderingskosten komen voor rekening van koper.
- Gebruikersclausule: indien een verkoper de woning nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en u daardoor mogelijk niet volledig kan informeren over de onroerende zaak.

Indien de situatie daar aanleiding toe geeft, kunnen naast bovenstaande clausules ook andere aanvullende clausules worden toegepast. Over de toepassing van deze en andere clausules kan de makelaar u desgewenst tijdens de bezichtiging verder informeren.

## Notariskeuze

De keuze van de notaris ligt bij de koper, tenzij anders aangegeven. Indien de door koper aangewezen notaris voor het passeren van de akte verkoper extra kosten in rekening brengt, zullen deze extra kosten door de notaris in rekening gebracht dienen te worden bij de koper.

Indien de keuze van de notaris is gevallen op een notaris buiten de plaats/gemeente waarin het verkochte is gelegen, de verkoper niet bij de levering aanwezig is en de notaris daarvoor kosten in rekening brengt, komen deze kosten voor rekening van koper.

## Informatielijst en onderzoeksplicht koper

Een verkoper is verplicht de aan hem bekende bijzonderheden en/of gebreken aan koper mee te delen. Het is mogelijk dat er bijzonderheden en/of gebreken aanwezig zijn die verkoper niet kent. Deze informatielijst geeft dus aan koper geen garantie van juistheid of volledigheid! Binnen zekere grenzen mogen gebreken voorkomen. Naast de mededelingsplicht van verkoper heeft koper dus ook een eigen onderzoeksplicht.

## Verantwoording

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd, niet bedoeld als aanbod en door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

# Veelgestelde vragen

1

## WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2

## MAG EEN MAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN ALS ER AL OVER EEN BOD ONDERHANDELD WORDT?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper wil daarnaast wellicht graag weten of er meer belangstelling is. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. De makelaar zal geen mededeling doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

3

## KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN EEN WONING TIJDENS ONDERHANDELINGEN VERHOGEN?

Het antwoord is ja. De vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkoper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij.

4

## WORD IK KOPER ALS IK DE VRAAGPRIJS BIED?

Niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5

## MAG EEN MAKELAAR TIJDENS DE ONDERHANDELINGEN HET SYSTEEM VAN VERKOOP WIJZIGEN?

Dat mag. Eén van de partijen mag onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedingsprocedure te wijzigen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure.

6

## ALS IK DE EERSTE BEN DIE BELT VOOR EEN BEZICHTIGING, DE WONING BEZICHTIGT OF EEN BOD UITBRENGT, MOET DE MAKELAAR IN DEZE GEVALLEN OOK HET EERSTE MET MIJ IN ONDERHANDELING GAAN?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

7

## KAN IK EEN 'OPTIE' OF EEN VOORKEUR EISEN?

Nee, een 'optie'/voorkeur kunt u niet afdwingen en/of eisen. De verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8

## ZIT DE MAKELAARSCOURTAGE IN DE KOSTEN KOPER?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van de woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%). Daarnaast heeft de koper de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop immers het belang van de verkoper, dus niet die van de koper.

9

## KAN IK NOG EEN AFLOSSINGSVRIJE HYPOTHEEK AFSLUITEN?

Ja, dit is mogelijk tot (over het algemeen) maximaal 50% van de waarde van de woning. Was er al een hypothecaire lening op 31 december 2012? Dan is het zeer waarschijnlijk dat de rente aftrekbaar is. Wij adviseren u graag over de mogelijkheden!

10

## IK HEB MIJN WONING NOG NIET VERKOCHT; HOE WERKT EEN OVERBRUGGINGSLENING?

Als er sprake is van een overwaarde op de huidige woning en deze is nodig voor de aankoop van een andere woning, dan kunt u een overbruggingslening afsluiten. De overbruggingslening moet bij de overdracht van de huidige woning worden afgelost. De mogelijkheden verschillen per geldverstrekker. Laat u hierover goed adviseren!



# Over Domicilie

Bent u op zoek naar een goede makelaar in de omgeving Nijkerk voor het kopen of verkopen van een woning? Schakel dan de ervaren makelaars van Domicilie in.

Als full service makelaarskantoor ondersteunen wij u graag optimaal bij de verkoop of aankoop van uw woning. Onze deskundige makelaars zijn persoonlijk betrokken en verdiepen zich helemaal in uw situatie. Professionaliteit, betrouwbaarheid en flexibiliteit zijn voor ons vanzelfsprekend. Zeggen wat je doet en (meer) doen dan wat je zegt, dat is onze mentaliteit.

U vindt ons aanbod onder andere in Nijkerk, Hoevelaken, Putten, Barneveld, Amersfoort, Ede, Veenendaal, Lunteren, Bennekom, Wekerom, Harskamp, Otterlo en Edeveen.

## VERKOOPMAKELAAR

Wilt u uw huis verkopen, dan heeft u waarschijnlijk twee vragen: hoe lang duurt het en wat levert het op? De verkoopmakelaars van Domicilie weten uw woning en de locatie op waarde te schatten. Dankzij onze jarenlange ervaring kennen wij de beste kanalen voor de verkoop van uw woning.

Wij nemen u alle zorgen rondom de verkoop van uw woning uit handen:

- opstellen individueel marketingplan
- bezichtigings- en onderhandelingsproces
- verzorgen koopakte
- onderhouden van contact met de notaris
- controleren van de aktes
- begeleiding bij de overdracht

## AANKOOPMAKELAAR

Wanneer u uw droomhuis heeft gevonden en over wilt gaan tot aankoop, begeleidt Domicilie u graag bij alle stappen van het aankoopproces.

- beoordelen van de woning op bouwkundige en milieu-aspecten, omgevingsfactoren, bestemmingsplannen, marktwaarde, financiële aspecten en juridische consequenties
- voeren van de onderhandelingen
- controleren van het koopcontract en de officiële stukken
- onderhouden van contact met de notaris
- regelen eindinspectie voor de overdracht
- verzorgen verhuisberichten

**Interesse in een gratis en vrijblijvende waardebeoordeling en verkoopadvies van uw woning?**  
Neem dan contact met ons op. U bent van harte welkom!



## Het allerbeste hypotheekadvies is dichterbij dan je denkt

Een huis (ver)kopen is spannend. Het is dan logisch dat je allerlei vragen hebt over je huidige hypotheek en de aankoop en financiering van jouw droomwoning. Is het voordelig om mijn huidige hypotheek mee te nemen? Welke fiscale regels zijn er omtrent het meenemen van leningen naar een volgende woning? Wat kan ik doen met een eventuele restschuld of overwaarde? De erkend financieel adviseurs van Domicilie Hypotheken kunnen je vragen beantwoorden én jou helpen in je keuze.

## Kies voor de zekerheden van de DomicilieMethode<sup>®</sup>

- 1** Onafhankelijk advies - keuze uit vrijwel alle geldverstrekkers.
- 2** Transparante werkwijze - je weet vooraf precies waar je aan toe bent.
- 3** Betaalbare maandlasten die passen bij je persoonlijke situatie en levensstijl.
- 4** Tijdens en na het afsluiten van de hypotheek kun je op ons rekenen.

## Een hypotheek op maat

Bij het afsluiten van een hypotheek moet je nadenken over veel aspecten, zoals de maandlasten, hypotheekvorm, rentevast periode en verzekeringen. Om je daarbij te helpen gaat de adviseur van **Domicilie Hypotheken & Verzekeringen** stap voor stap te werk. Geen overhaaste beslissingen, maar een zorgvuldig, weloverwogen en transparant traject met een persoonlijke benadering.

## Ons deskundige team staat voor je klaar!



**Robert-Jan**  
Erkend Financieel Adviseur  
Register Executiveur



**Robert**  
Erkend Financieel Adviseur



**Renée**  
Financieel Adviseur



**Brenda**  
Commercieel Medewerker  
Hypotheken

**Het eerste gesprek is altijd kosteloos!**

# domicilie®

makelaars voor wonen en werken

## De betrouwbare partner voor bedrijfshuisvesting in de Foodvalley regio

Wilt u uw bedrijfspand, winkel- of kantoorruimte verhuren of verkopen? Of bent u op zoek naar een geschikte locatie voor uw onderneming? Domicilie Bedrijfshuisvesting is dé makelaar voor bedrijfshuisvesting in de regio Ede-Wageningen tot Nijkerk-Amersfoort. Ook voor vastgoedbeleggingen, financiering en advies bent u bij ons aan het juiste adres. Zo kunnen wij bijvoorbeeld met u kijken hoe u kunt besparen op uw huisvestingslasten.

### Meer dan bemiddelen tussen vraag en aanbod

Bij het verhuren of verkopen van uw bedrijfsruimte is het prettig om een makelaar aan uw zijde te hebben met een groot netwerk die precies weet wat er speelt in de commerciële vastgoedmarkt. De bedrijfsmakelaars van Domicilie kunnen u al in een vroeg stadium adviseren over de te nemen stappen. Wij nemen u graag zoveel mogelijk werk uit handen, zodat u zich kunt concentreren op uw dagelijkse bezigheden.

### Actief, deskundig en betrokken

Heldere communicatie en oprechte aandacht staan bij ons hoog in het vaandel. Onze bedrijfsmakelaars zijn persoonlijk betrokken en verdiepen zich helemaal in uw situatie. Al onze medewerkers zijn gecertificeerd en blijven hun kennis verbreden. Domicilie is aangesloten bij de businessgroep van de NVM. Dit betekent dat we ons houden aan de richtlijnen van onze beroepsorganisatie en ons onderscheiden op grond van kwaliteit, dienstverlening, advies en vakkennis.



■ verkoop & verhuur ■ aankoop & aanhuur ■ beleggingen ■ financiering ■ advies

[domiciliebedrijfshuisvesting.nl](https://domiciliebedrijfshuisvesting.nl)

[bedrijven@domicilie.nl](mailto:bedrijven@domicilie.nl)  
085-06 700 70

# do

Bekijk ons complete woningaanbod op  
**domicilie.nl**

