

TE KOOP

Harderwijkerweg 91 | Nunspeet

Vraagprijs: € 765.000 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

1939



Inhoud

517 m³



Perceeloppervlakte

650 m²



Woonoppervlakte

168 m²



Kamers

5



Slaapkamers

4



Badkamers

1



Energielabel

C





Omschrijving

Wonen in een karakteristieke jaren 30 woning, met het comfort van nu

Gelegen op een centrale en goed bereikbare locatie in Nunspeet, treft u deze prachtige vrijstaande woning. De woning is gelegen op een royale kavel van 650m² met onder andere een nieuw gerealiseerd tuinhuis en een houten berging.

Deze karakteristieke woning uit 1939 combineert sfeer en comfort op een prachtige manier. Authentieke details zoals paneeldeuren en glas-in-loodramen geven het huis een warme uitstraling en herinneren aan de bouwperiode, terwijl de diverse moderniseringën zorgen voor hedendaags wooncomfort.

De hal is in 2022 vernieuwd en vormt een frisse en verzorgde binnenkomst. De keuken (2014) is uitgevoerd in een praktische U-opstelling met barretje en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gasfornuis, afzuigkap, oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Ook de badkamer (2014) is modern ingericht met douche, wastafelmeubel en toilet. De huidige bewoners hebben de woning goed verzorgd en bewoond.

De woning is gelegen op een royaal perceel van 650 m² met een ruime tuin rondom. De achtertuin ligt op het zuiden, biedt veel privacy en rust.

De glazen overkapping is perfect om ook tijdens mindere dagen te genieten van het buitenleven. De oprit biedt ruimte voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein.

Een bijzonder pluspunt is het royale nieuw gebouwde tuinhuis (2016), met de mogelijkheid tot wonen en slapen. Ideaal als gastenverblijf, werkruimte aan huis of voor dubbele bewoning.

Met energielabel C, 13 zonnepanelen, isolatie, kunststof kozijnen (1e verdieping) en grotendeels HR++ beglazing, is ook aan comfort en energiezuinigheid gedacht.

Dankzij de ligging profiteert u hier van optimale bereikbaarheid en een goede verbinding met omliggende plaatsen en voorzieningen. Ideaal voor wie comfortabel wil wonen met alles binnen handbereik.

Op korte afstand bevindt zich het gezellige dorpscentrum van Nunspeet met diverse winkels, supermarkten, horeca en andere dagelijkse voorzieningen. Daarnaast wandelt of fietst u binnen enkele minuten in de prachtige natuur van de Veluwe, waar uitgestrekte bossen en heidevelden zorgen voor volop recreatiemogelijkheden. Ook de uitvalswegen richting Harderwijk en Zwolle zijn vlot bereikbaar.

Kortom; een sfeervolle woning met karakter, ruimte, mogelijkheden en een centrale ligging!



INDELING

Kelder: bereikbaar vanuit de entree, bergruimte en opstelplaats was-apparatuur,

Begane grond: entree, toilet met fonteintje, trapopgang, toegang tot de kelder, hal, eetkamer, woonkamer, deuren naar de keuken in U opstelling, met barretje en inbouwapparatuur en loopdeur naar buiten, slaapkamer op de begane grond met airconditioning, openslaande deuren met glasinlood,

1e verdieping: overloop met dakraam, toegang tot 3 slaapkamers, waarvan 1 met vaste kastruimte en 2 met dakkapel, badkamer met douche, wastafel/meubel, designradiator en toilet, vlizotrap naar vliering,

Vliering: bereikbaar met vlizotrap, veel bergruimte en cv-ketel.

VOORZIENINGEN

De centrale verwarming en de warmwatervoorziening geschieden via de HR Intergas CV combiketel uit 2014. Meterkast vernieuwd in 2014. Maar liefst 13 zonnepanelen aanwezig (2018). Kunststof kozijnen op de 1e verdieping (2019). Er is sprake van gedeeltelijke vloerisolatie, grotendeels dubbele HR++ beglazing, volledige dakisolatie en muurisolatie.

PARKEREN en BERGING

Voldoende bergruimte in de vrijstaande houten berging. Parkeren is mogelijk op eigen terrein. Op de ruime oprit naast de woning kunt u meerdere auto's kwijt. Ook is er voldoende openbare parkeergelegenheid in de omgeving van de woning.

VERDER / TUIN

Speels aangelegde tuin rondom de woning met niveaunderschillen. De achtertuin is gelegen op het zuiden. Een glazen overkapping om ook tijdens mindere dagen te genieten van het buitenleven. Nieuw gebouwd vrijstaand tuinhuis (2016) ingericht als woonruimte/spelruimte met slaapkamer en badkamer.

BROCHURE

Van deze woning is een unieke woningwebsite (Harderwijkweg91.nl) beschikbaar. Op deze website kunt u de brochure downloaden waar u alle gegevens van de woning kunt vinden.





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.









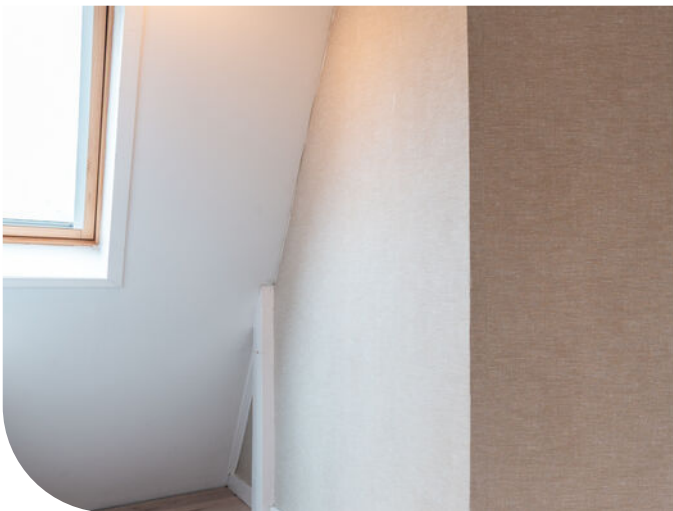










































www.Harderwijkerweg91.nl



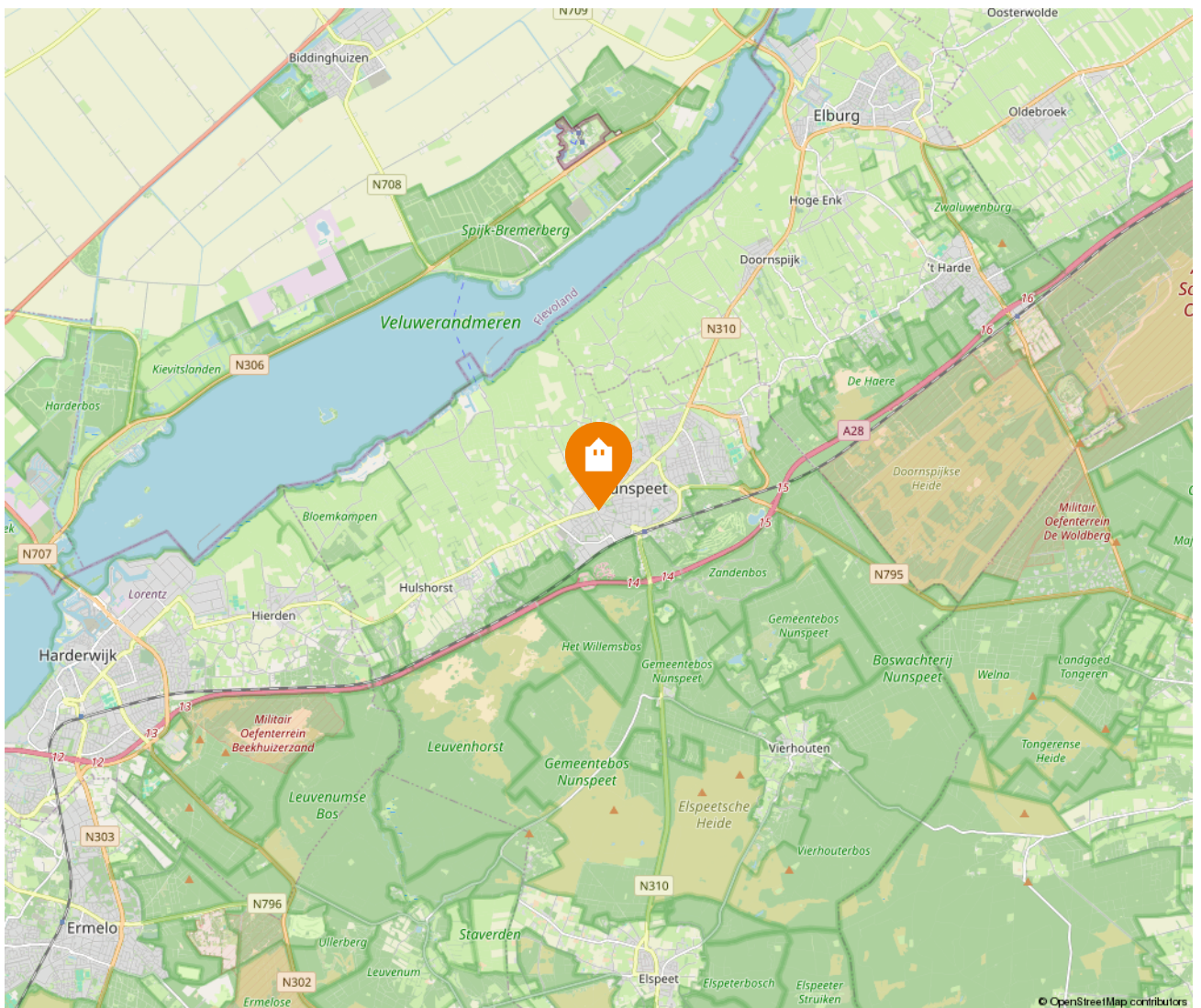
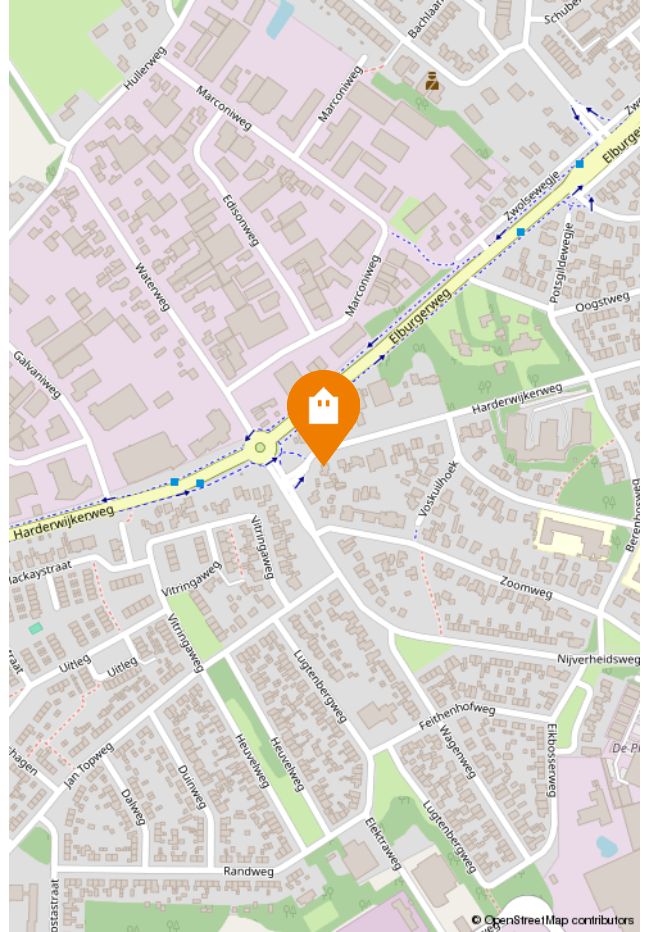
MEER INFORMATIE?

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



Locatie van de woning op de kaart!

Wonen in Nunspeet betekent leven midden in de natuur, met de uitgestrekte bossen van de Veluwe en het water van het Veluwemeer om de hoek. Het dorp heeft een rustige, gemoedelijke sfeer met goede voorzieningen, scholen en een gezellig centrum. Tegelijkertijd ben je dankzij het station en de centrale ligging zo in grotere steden, waardoor Nunspeet een fijne balans biedt tussen rust en bereikbaarheid.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 23115



12345
25

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nunspeet
Sectie B
Perceel 7313

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Energie label



Rijksoverheid

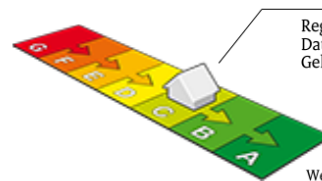
Energie label woning

Harderwijkerweg 91

8071EN Nunspeet

BAG-ID: 0302010000000497

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label C

Registratienummer 485410175
Datum van registratie 11-09-2020
Geldig tot 11-09-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning
	Bouwperiode	vóór 1946
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	13,0 m ² zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
HR++ glas in de woonruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Wim Arends
Examennummer 1616
KvK nummer 61306282

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer

Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.

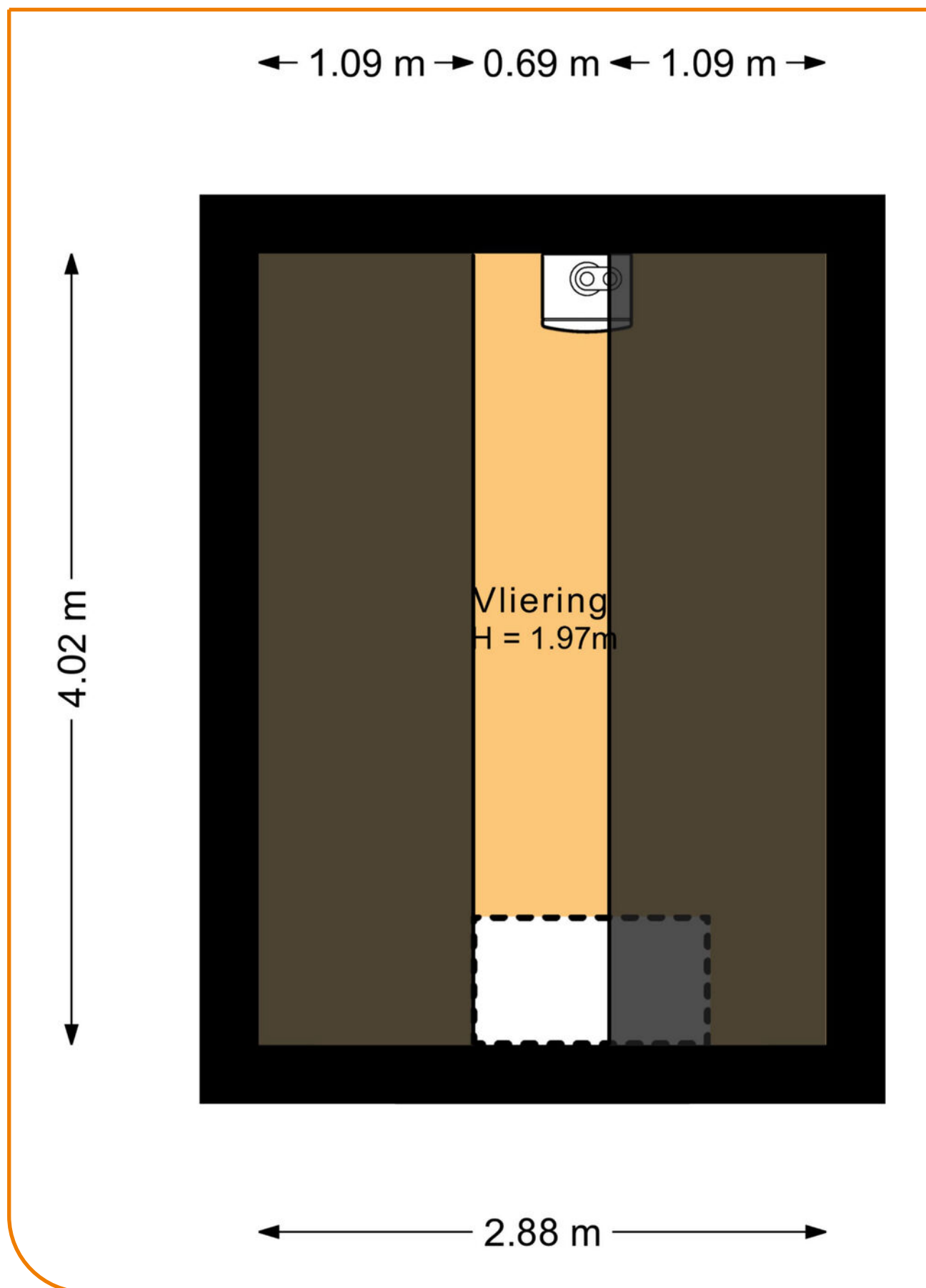
Plattegrond | Begane grond



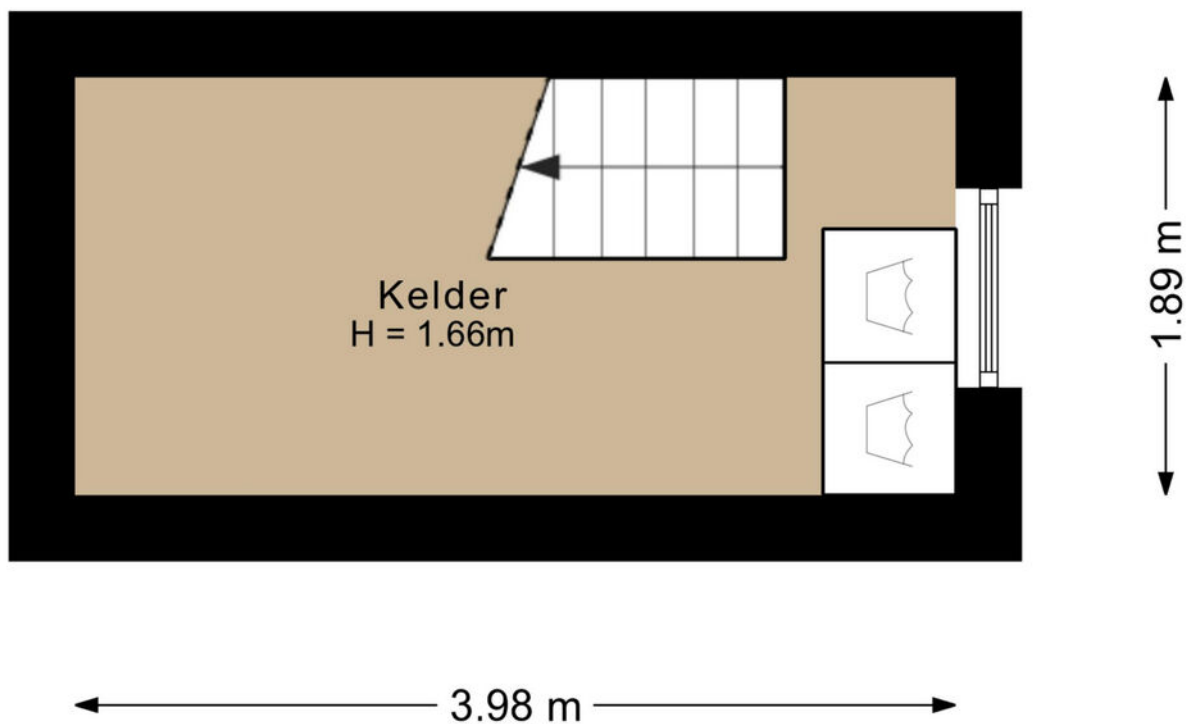
Plattegrond | Eerste verdieping



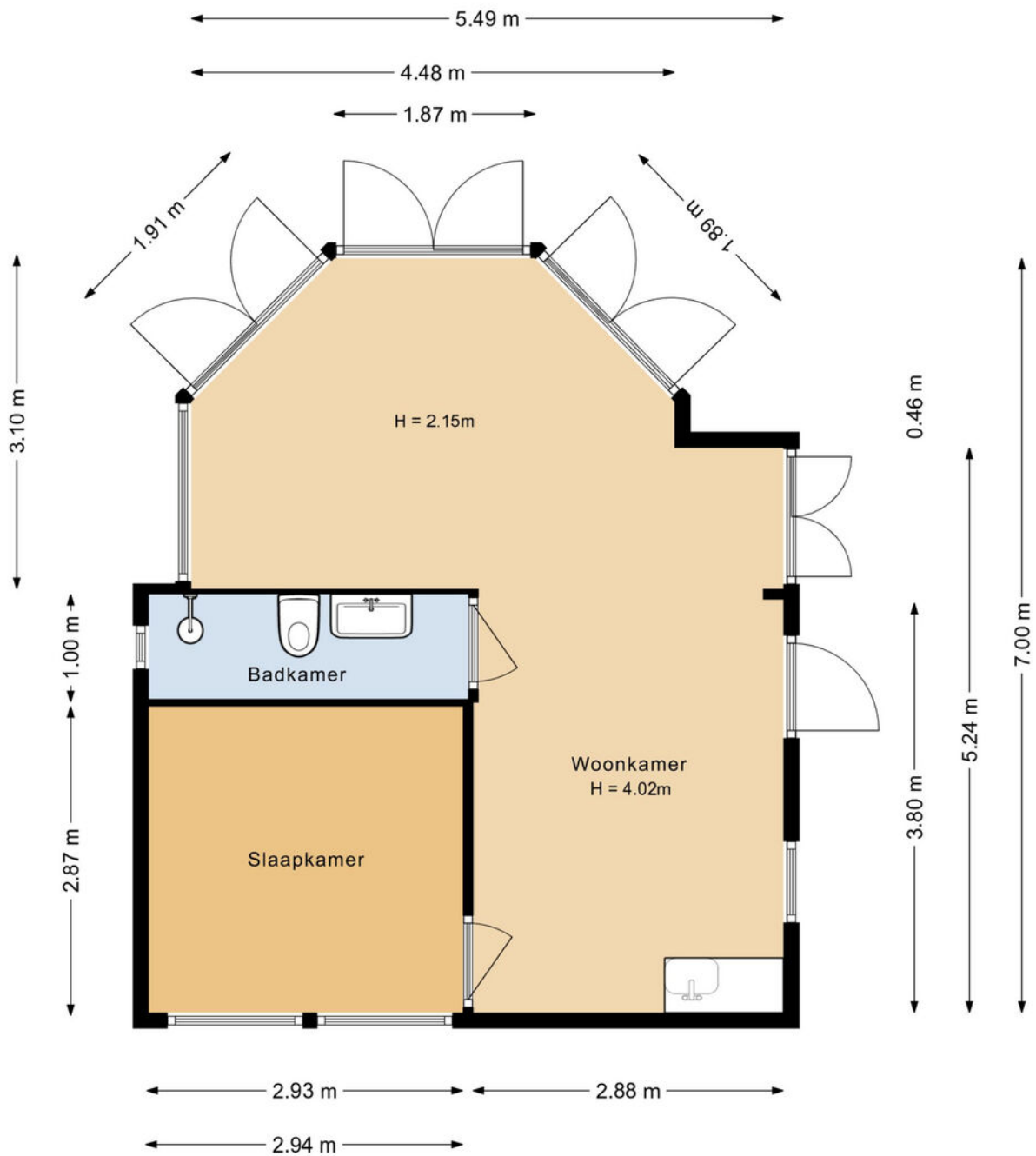
Plattegrond | Vliering



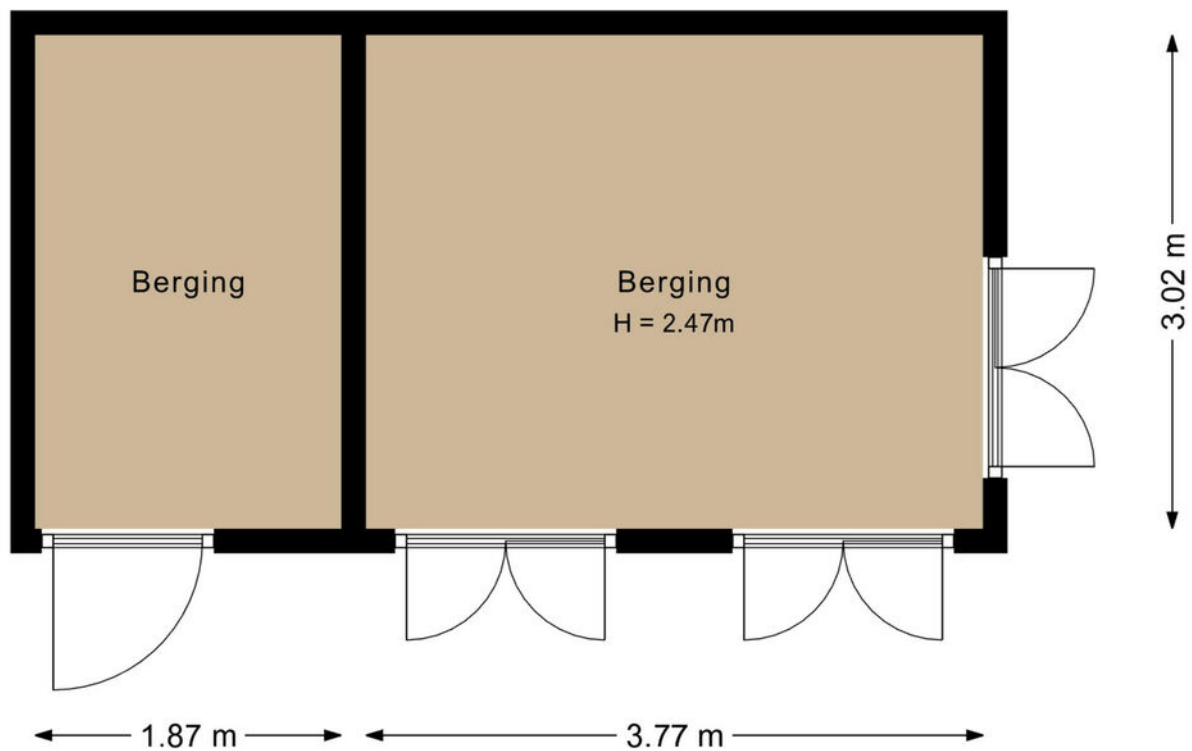
Plattegrond | Kelder



Plattegrond | Bijgebouw



Plattegrond | Berging



Meetrapport

Gebruikersoppervlakte en Bruto inhoud

Project : Nunspeet, 8071 GC, Harderwijkerweg 91
Opdrachtgever : Shofa Shots & Photos
Datum berekening : 09-02-2026



Totaal Woning	Totaal Gebruiksoppervlak wonen	m²	168
	Overige inpandige ruimte	m ²	10.3
	Gebouwgebonden buitenruimte	m ²	0
	Externe Bergruimte	m ²	17.5
	Totaal Bruto inhoud woning	m³	517

Kelder	Totaal Gebruiksoppervlak wonen	0
	Gebruiksoppervlak bouwlaag	7.52
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0
	Overige inpandige ruimte	7.52
	Gebouwgebonden buitenruimte	0
	Externe Bergruimte	0

Begane grond	Totaal Gebruiksoppervlak wonen	94.4
	Gebruiksoppervlak bouwlaag	94.4
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0
	Overige inpandige ruimte	0
	Gebouwgebonden buitenruimte	0
	Externe Bergruimte	0

Eerste verdieping	Totaal Gebruiksoppervlak wonen	36.7
	Gebruiksoppervlak bouwlaag	36.7
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0
	Overige inpandige ruimte	0
	Gebouwgebonden buitenruimte	0
	Externe Bergruimte	0

Vliering	Totaal Gebruiksoppervlak wonen	0
	Gebruiksoppervlak bouwlaag	2.77
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0
	Overige inpandige ruimte	2.77
	Gebouwgebonden buitenruimte	0
	Externe Bergruimte	0

Bijgebouw	Totaal Gebruiksoppervlak wonen	36.4
	Gebruiksoppervlak bouwlaag	36.4
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0
	Overige inpandige ruimte	0
	Gebouwgebonden buitenruimte	0
	Externe Bergruimte	0



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