

MIDDEN NEDERLAND MAKELAARS

Te koop ●



- ➔ Modern en eigentijds
- ➔ Woonkamer met
gietvloer en houtkachel
- ➔ Woonkeuken met luxe
inbouwkeuken
- ➔ 4 Ruime slaapkamers
- ➔ Tuin op noordwesten

📍 **Operadreef 16**
Harderwijk



Scan en bekijk ook de
online presentatie van
deze woning.



Midden Nederland
MAKELAARS

Inhoud •



Vraagprijs: €639.500,- k.k.

WORDT DEZE MODERNE EN EIGENTIJDSE HOEKWONING JOUW NIEUWE THUIS?

Ben je op zoek naar een instapklare woning waar ruimte, sfeer en comfort samenkomen? Deze royale hoekwoning met garage in de geliefde wijk Drielanden heeft het allemaal. Instapklaar! Verhuisdozen uitpakken en wonen maar!



Joris de Vries
Partner, Beëdigd makelaar/
taxateur o.z.

Voorwoord	2
Indeling	3
Begane grond	4
Eerste verdieping	8
Tweede verdieping	12
Tuin	13
Plattegronden	16
Kadastrale kaart	20
Lijst van zaken	21
Onze werkwijze	22

Video



360°



Begane grond



📍 Operadreef 16 Harderwijk

Stap binnen en laat je verrassen. Zodra je over de drempel stapt, voel je het meteen: dit is geen standaard huis, maar een plek waar je je vanaf het eerste moment thuis voelt. De ruime, sfeervolle woonkamer combineert moeiteloos stijl met comfort. De moderne gietvloer geeft het interieur een strakke, industriële uitstraling, terwijl de houtkachel zorgt voor warmte en gezelligheid. En dan de woonkeuken – dé plek waar verhalen ontstaan en herinneringen worden gemaakt. Koken, tafelen, spelletjes met de kinderen... hier komt alles samen. De keuken zelf is strak, luxe en van topniveau, volledig uitgerust met moderne inbouwapparatuur en van alle gemakken voorzien.

De tuin ligt op het noordwesten en is smaakvol aangelegd, met een paar gezellige plekjes om te zitten. Met de veranda over de volledige breedte van de woning heb je bovendien een fijne plek waar je het hele jaar door van het buitenleven kunt genieten.



🏠 137 m²

🏡 242 m²

🛏️ 4 slaapkamers

Begane grond



En dan is er nog die extra bonus: een ruime garage (5,60x2,85 meter) met kap én een vaste trap naar de bergzolder. Ideaal om alle spullen die je niet dagelijks nodig hebt netjes en uit het zicht op te bergen.

Gelegen op een royaal perceel van 242 m² in de rustige en kindvriendelijke wijk Drielanden, woon je hier precies goed. Winkels, scholen, speeltuinen en het winkelcentrum van Drielanden liggen op een steenworp afstand. Even naar de supermarkt? Je doet het op je gemak – te voet, met de fiets of in een paar minuten met de auto.

Binnen én buiten klopt alles. De combinatie van ruimte, comfort en een ideale ligging maakt deze woning tot iets écht bijzonders. Ben je klaar om je volgende hoofdstuk te beginnen?

INDELING:

Begane grond:

Entree, toilet, meterkast, woonkamer met houtkachel, trapkast, woonkeuken met luxe inbouwkeuken en openslaande deuren naar de veranda en de tuin. Via de veranda is ook de garage bereikbaar.



Begane grond



Prachtige gietvloer

Begane grond



Luxe inbouwkeuken

Begane grond



Eerste verdieping



Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers, waarvan één slaapkamer met een dakkapel. De badkamer is een echte eyecatcher, voorzien van een dubbele wastafel en een ruime inloopdouche waar natuurlijk een luxe regendouche niet mag ontbreken. Dit alles is afgewerkt in een frisse, moderne kleurstelling. Ook vind je op deze verdieping een separaat toilet.

Op de tweede verdieping vind je de cv-opstelling, de aansluitingen voor de wasapparatuur én een ruime vierde slaapkamer met een dakkapel, die zorgt voor veel lichtinval. De vide maakt deze slaapkamer extra ruimtelijk en geeft een speels karakter aan de ruimte.

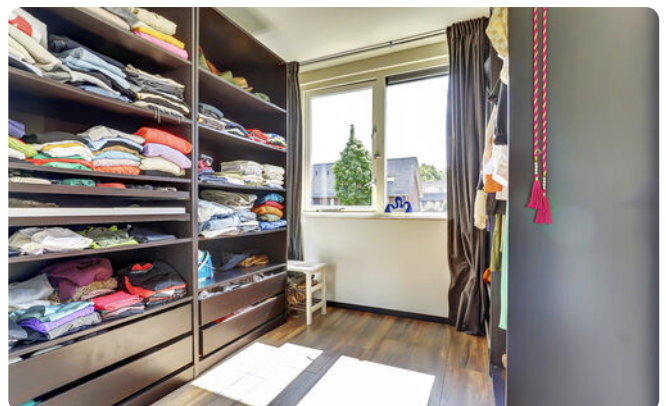
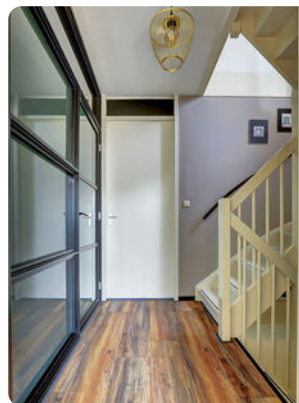
INDELING:

Eerste verdieping:

Overloop, drie slaapkamers, waarvan één slaapkamer met dakkapel, separaat toilet, badkamer voorzien van inloopdouche, dubbele wastafel.

Tweede verdieping:

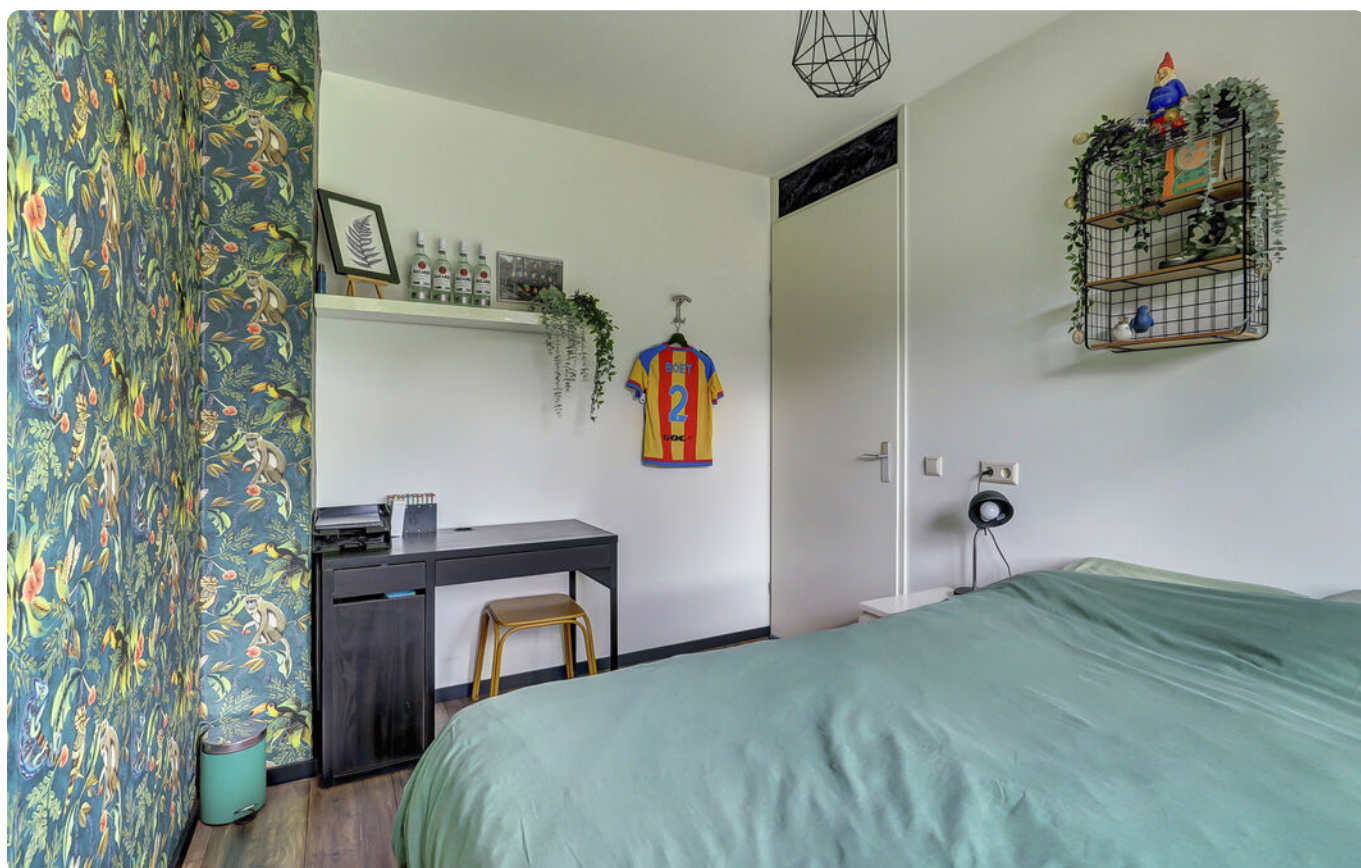
Overloop, berging met stookruimte en wasmachine-aansluiting, slaapkamer met dakkapel en vide.



Eerste verdieping



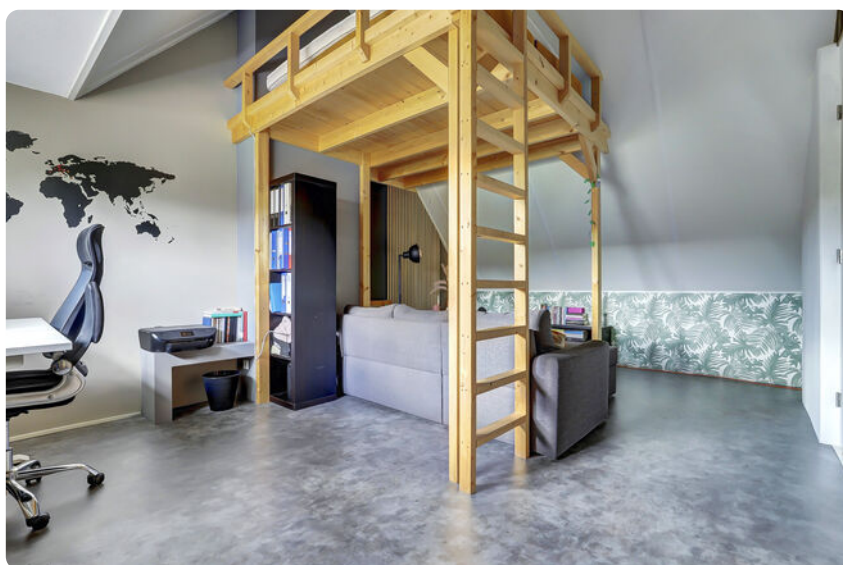
Eerste verdieping



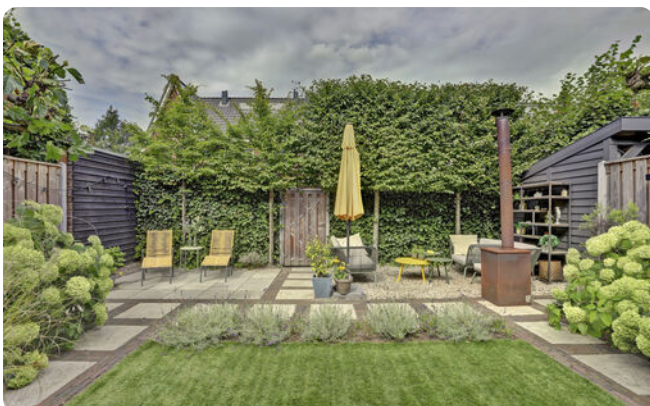
Eerste verdieping



Tweede verdieping



Tuin



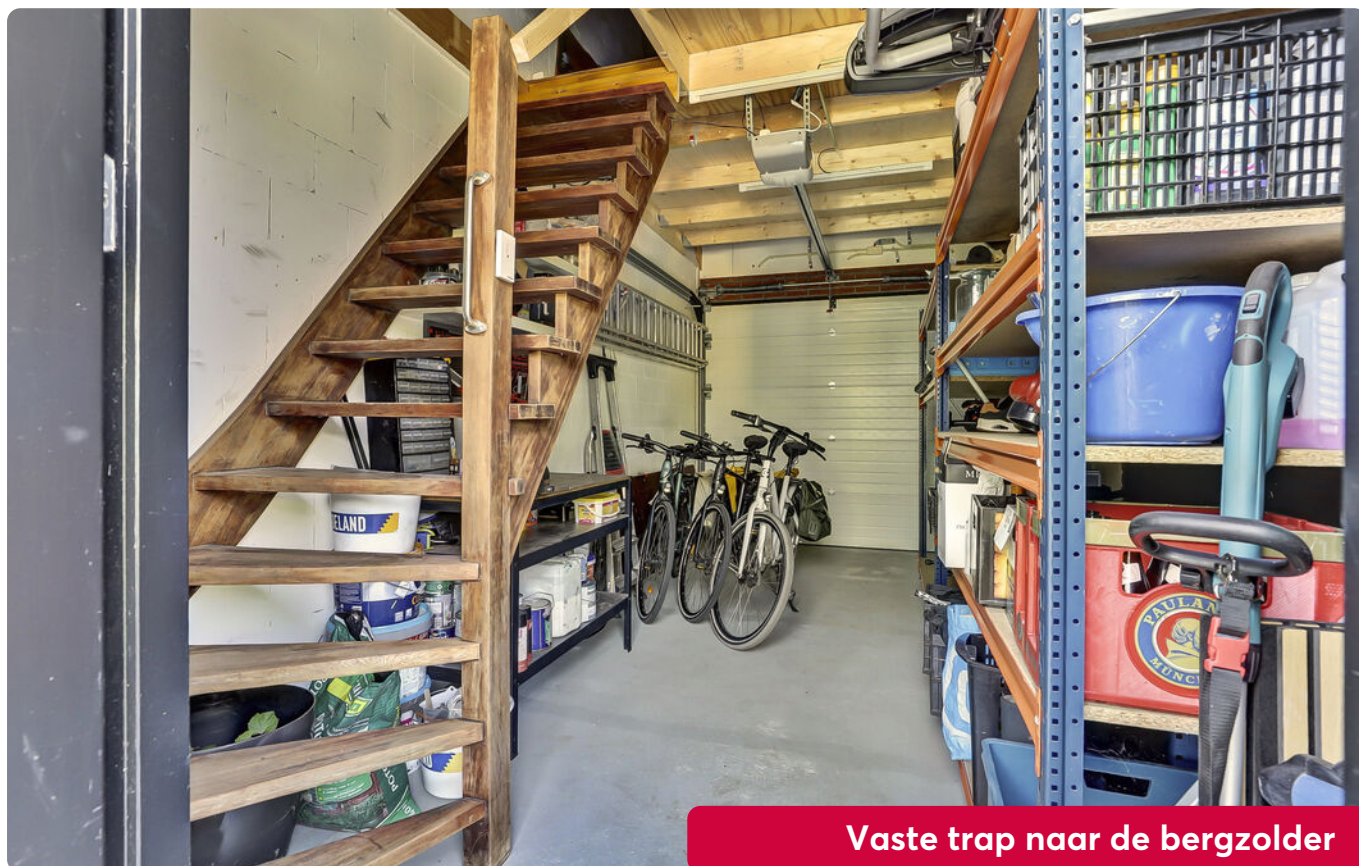
**Persoonlijk onafhankelijk
hypotheekadvies?**

Kom langs bij MNM Hypotheken!

Garage



Ruime garage 5.60 x 2.85 meter



Vaste trap naar de bergzolder

Omgeving



Diverse speeltuintjes op korte afstand



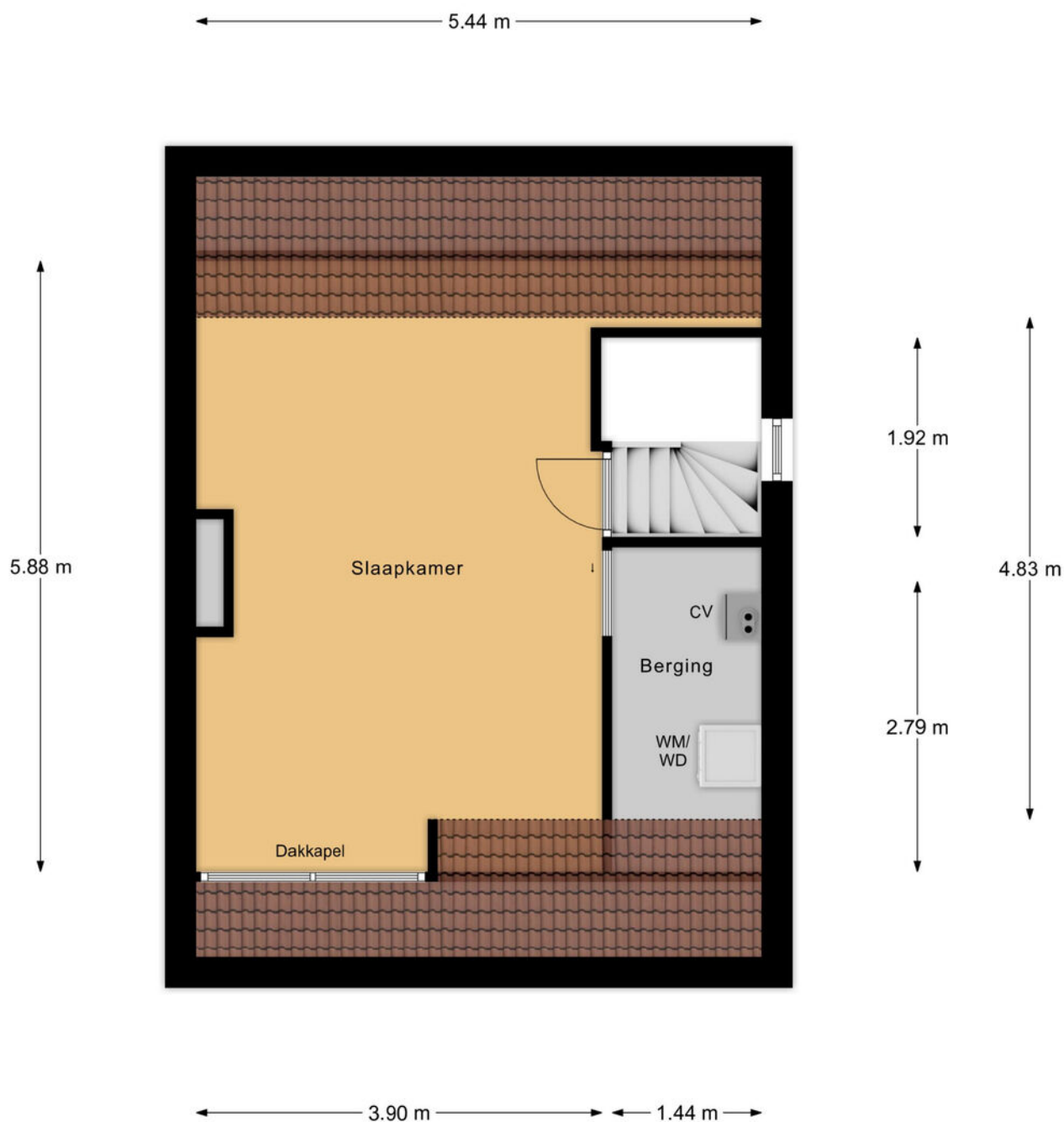


Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond



2e Verdieping

Plattegrond



Begane Grond Tuin

Kadastrale kaart ●

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Harderwijk
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	K
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	294
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 2025 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.			



Deze kaart is noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.
De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

Lijst van zaken •

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 4x PAX kasten Ikea			X
- Inbouw kleedkasten grote slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- 2-persoons-Slaap Vide op zolder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Wijn klimaatkast			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

	blijft achter	gaat mee	ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast			X
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Buitenkeuken met grill en BBQ op gas	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Veranda	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Onze werkwijze •



Bezichtiging

Tijdens een vrijblijvende bezichtiging wordt u door de makelaar rondgeleid en geïnformeerd over de woning. Indien u naar aanleiding van een bezichtiging interesse in de woning heeft, kunt u per e-mail of telefonisch een bieding met eventuele voorwaarden bij de makelaar neerleggen.

Een bieding bestaat uit:

- De hoogte van het bod
- Eventuele ontbindende voorwaarden voor het regelen van een financiering, het laten uitvoeren van een bouwkundige keuring of een andere voorwaarde
- De opleverdatum

Mondelinge overeenstemming

Nadat verkoper en koper het eens zijn geworden over de koopsom en voorwaarden wordt door ons een koopovereenkomst opgesteld. Hierin worden de gemaakte afspraken vastgelegd en onderstaande zaken worden onder andere in deze overeenkomst opgenomen.

- Er wordt door koper een bankgarantie/waarborgsom gesteld van 10% van de koopsom.
- Een particuliere koper heeft standaard 3 dagen bedenktijd vanaf het moment van het ter handstellen



van de door beide partijen getekende koopovereenkomst. Eindigt de bedenktijd op een feestdag of in een weekend, dan wordt de termijn verlengd tot en met de eerstvolgende werkdag. Minimaal twee van de drie bedenkdagen moeten werkdagen zijn.

- De notaris waar de levering zal plaatsvinden
- Alle baten, lasten en verschuldigde canons worden vanaf de datum van overdracht door de notaris verrekend

Informatieplicht

De verkoper is verplicht de koper te informeren over alle omstandigheden die hem bekend zijn en waarvan hij in redelijkheid mag verwachten dat deze van belang zijn bij de besluitvorming van de koper. Deze informatie kunt u vinden in de vragenlijst die door de verkoper is ingevuld, maar ook in de lijst van zaken en eventueel in het eigendomsbewijs van de woning.

Onderzoeksplicht

De informatieplicht ontslaat de koper niet van een eigen onderzoekspflicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te doen (bv. raadplegen openbare registers, vergunningen). De koper kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen.

**"Heeft u vragen over onze werkwijze?
Neem gerust contact met ons op,
wij staan u graag te woord!"**

Vestiging Harderwijk

harderwijk@mn.nl
0341 411 541

Disclaimer

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Midden Nederland Woningmakelaars B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijke onjuistheden en is niet aansprakelijk voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan uit het gebruik van gegevens.

De plattegronden en kadastrale kaart in de brochure zijn ter indicatie. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Maten dienen in het werk gecontroleerd te worden.

Gratis waardebeoordeling •



- ➔ Meeste transacties
Wij verkopen jaarlijks de meeste huizen in Midden-Nederland
- ➔ Lokale marktkennis
Onze makelaars zijn ervaren en thuis in uw omgeving
- ➔ Tevreden verkopers
Meer dan 200 tevreden verkopers bevelen ons aan

Uw woning verkopen?

Vrijblijvend kennismaken

We snappen dat u een goed gevoel wilt hebben bij de makelaar die uw huis verkoopt. Daarom komen we graag kennismaken. Daarbij geven wij u meteen een inschatting van de marktwaarde van uw huis. Ook leggen we uit hoe we dat zouden aanpakken: uw huis verkopen. U kunt na afloop rustig beslissen.

Het eerste gesprek en de waardebeoordeling zijn vrijblijvend.

De beste presentatie van uw woning

Mogen we uw huis verkopen? Dan zetten we uw woning op alle mogelijke websites, social media en via mailings naar honderden woningzoekers die bij ons staan ingeschreven. Met professionele foto's, een woningvideo en 3D-plattegrond krijgen potentiële kopers de juiste eerste indruk. Laat die bezichtigingen maar komen!

Uw huis verkopen met een slimme verkoopstrategie

Doordat we veel huizen verkopen in de regio, weten we als geen ander hoe u op dit moment de beste prijs voor uw woning krijgt. We stemmen vooraf met u de verkoopstrategie af. Zetten we hoog in en mikken we op die ene koper? Of blijven we juist precies onder die psychologisch aantrekkelijke vraagprijs? Wij adviseren, u bepaalt hoe we uw huis verkopen!

We ontzorgen u tot aan de laatste handtekening

Na elke bezichtiging informeren we u snel over de indruk van de kijkers. Soms hebben we het eerste bod dan al op zak. We bespreken wat een slimme reactie is, waarna onze ervaren makelaars voor u het maximale uit de onderhandelingen halen. Qua verkoopprijs, verkoopcondities én overdrachtstermijn. Is de verkoop rond? Dan blijven we er voor u en nemen we u zoveel mogelijk werk uit handen. Van het koopcontract tot de opleverinspectie en de begeleiding van de overdracht bij de notaris.

Uw huis verkopen zonder zorgen, dat is ons werk!



**Midden Nederland
MAKELAARS**



Daarom kiezen voor Midden Nederland Makelaars •



**Midden Nederland
MAKELAARS**



Wonen

Met zes vestigingen in de regio heeft Midden Nederland Makelaars een prachtig netwerk met heel veel woningzoekenden, welke in ons bestand ingeschreven staan. Elke vestiging wordt bemand door professionele NVM makelaars.



**Midden Nederland
MAKELAARS**



Bedrijfsonroerendgoed

Door de diepgaande kennis die onze bedrijfsmakelaars hebben, worden ze veelvuldig ingeschakeld. Voor verkoop, verhuur en taxaties van winkels, kantoren, bedrijfspanden, bedrijfscomplexen en bouwgrond.



**Midden Nederland
MAKELAARS**



Agrarisch

Agrarisch en landelijk vastgoed is een vakgebied dat gespecialiseerde kennis vereist. Die kennis vindt u bij Midden Nederland Makelaars met professionals die dag-in-dag-uit bezig zijn op dit specifieke gebied van de makelaardij. Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters en NVM Landelijk Vastgoed.



**Midden Nederland
HYPOTHEKEN**



Hypotheek

Midden Nederland Hypotheken is niet gebonden aan een bank of enig andere financiële instelling. Dat stelt ons in staat de hypotheek samen te stellen tegen de meest gunstige condities. Met recht echt maatwerk.

Vestiging Barneveld

barneveld@mnm.nl - 0342 423 400
Kampstraat 32, Barneveld

Vestiging Harderwijk

harderwijk@mnm.nl - 0341 411 541
Kuipwal 41, Harderwijk

Vestiging Putten

putten@mnm.nl - 0341 354 011
Dorpsstraat 64/66, Putten

Vestiging Ermelo

ermelo@mnm.nl - 0341 553 773
Raadhuisplein 1, Ermelo

Vestiging Nijkerk

nijkerk@mnm.nl - 033 246 06 01
Oranjestraat 6, Nijkerk

Vestiging Voorthuizen

voorthuizen@mnm.nl - 0342 472 072
Sportparkstraat 2, Voorthuizen



vastgoedcert
gecertificeerd

