

# TE KOOP



## Kraatsweg 64, Harskamp

€ 795.000 K.K.

Vendôme Makelaardij  
Doornlaan 6b  
6717 BR Ede

06 - 462 081 46 of 06 - 150 749 22  
[www.vendomemakelaardij.nl](http://www.vendomemakelaardij.nl)  
[info@vendomemakelaardij.nl](mailto:info@vendomemakelaardij.nl)

 **VENDÔME**  
MAKELAARDIJ



**PEOPLE USUALLY ARE  
THE HAPPIEST  
AT HOME**

**+ William Shakespeare**

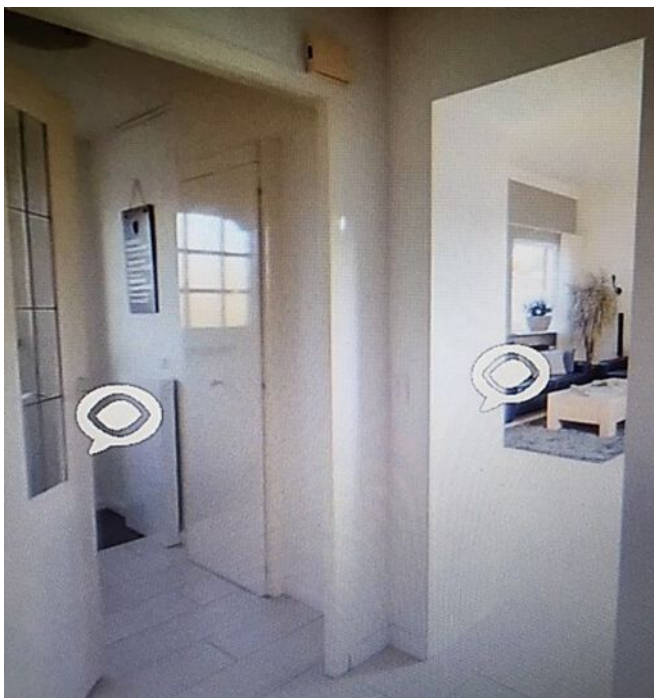
> Welkom!

Leuk dat u interesse heeft in deze woning! Misschien wel uw toekomstig thuis. Vendôme Makelaardij heeft deze brochure met zorg samengesteld om u een goed beeld te geven over wat deze woning en de omgeving u te bieden hebben.

### Meer zien?

Bent u enthousiast over deze woning? Als vooruitstrevend makelaarskantoor bieden wij naast deze luxe brochure ook de mogelijkheid om de woning online te beleven met een 360° tour en zelfs in Virtual Reality (VR). Zo kunt u zelf of uw vrienden en familie deze woning digitaal bezichtigen. Beleef het nu op [www.vendomemakelaardij.nl](http://www.vendomemakelaardij.nl)

> Ons aanbod in virtual reality!



VIRTUAL REALITY



## > Inleiding

Zeg het nou zelf. Wat een plaatje!

De sfeer van deze vrijstaande woonboerderij ademt de rust, ruimte en geborgenheid van het Veluwe platteland. Iedereen in de buurt weet zich nog te herinneren dat deze woonboerderij vroeger een theehuis was met modeltuinen eromheen. De karakteristieke details met het gedeeltelijk rietgedekte dak (2021), gebogen kozijnen, luiken, stalramen en koperen dakgoten zijn een lust voor het oog. De weelderige en fraaie aangelegde tuin rondom de woonboerderij heeft een unieke en fijne sfeer die het plaatje compleet maakt.

## > Kenmerken

Bouwjaar  
ca. **1900**

Woonoppervlakte  
**136m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**534m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte  
**982m<sup>2</sup>**

Woonlagen:  
**2**

Kamers  
**4**

Slaapkamers  
**3**

Soort woning  
**WOONBOERDERIJ**

Type woning  
**VRIJSTAAND**

Energie label  
**D**

Isolatie  
**dakisolatie, grotendeels dubbel glas,  
gedeeltelijk vloerisolatie**



## > Indeling

De woonboerderij ligt aan een rustige weg, aan de rand van Harskamp waar diverse voorzieningen aanwezig zijn zoals een supermarkt, diverse basiswinkels en horeca. Ede met NS intercity station (Ede-Wageningen) en Barneveld zijn binnen zo'n 20 minuten te bereiken. De A1, A12 en A30 zijn ook eenvoudig bereikbaar evenals het Kootwijkerzand en Nationaal Park De Hoge Veluwe. Kortom, rustig en in het groen wonen maar zeker niet afgelegen.

Begane grond:

We openen de voordeur en stappen in de sfeervolle hal met lambrisering en een fleurig behang. Geheel passend bij de woning is de in 2021 vernieuwde badkamer die is voorzien van een wastafelmeubel met natuursteen, spiegelkastje, inloopdouche met hand- en stordouche, inbouwkast met was-apparatuur aansluitingen, een handdoekradiator en een lichtkoepel voor extra daglicht.

Vanuit de hal bereikt u de woonkamer met zijn karakteristieke details als een balkenplafond, mooie zichtbare gebinten en een schouw met gezellige houtkachel. De aangewezen plek om te genieten van een goed boek, een glas wijn of een fijn gesprek bij een warm knetterend vuurtje. De hal, badkamer en woonkamer zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming. De ruime er naast gelegen woonkeuken met houten vloer ademt een landelijke sfeer en is voorzien van een Granito aanrechtblad, Boretti 5 pits gaskookplaat, afzuigkap, oven (Siemens), koelkast, voorraadkast en een ruime kast met daarin de opstelplaats voor de CV-ketel (Nefit HR – 2014). Vanuit de woonkeuken heeft u een geweldig uitzicht op de achtertuin waar vaak veel vogels en eekhoorns te zien zijn. In de winter schijnt hier heerlijk het zonnetje naar binnen en in de zomer geeft de perenboom een verkoelende schaduw. Een heerlijke ruimte om te verblijven.

Een tweede hal met een toiletruimte met fonteintje en een vaste kast leidt naar de achtertuin en de eerste slaapkamer in het voormalige bakhuisje, dat is voorzien van een hoog plafond. Deze slaapkamer wordt op dit moment als kantoor gebruikt. Hier geniet u eveneens van een geweldig uitzicht op de achtertuin en vijver.

1e verdieping:

Middels een vaste houten trap in de woonkamer komt u op de eerste verdieping. Hier vindt u de tweede slaapkamer met in de hoek vaste kasten. Via deze slaapkamer bereikt u rechtstreeks de derde slaapkamer. U kunt dit eventueel aanpassen door een halletje te maken zoals dit vroeger al het geval was. Deze verdieping beschikt over opbergruimte achter de knieschotten en een dakkapel van meer dan 8 meter lang die zich uitstrekt over beide slaapkamers. Ook hier zijn de balken zichtbaar en deze geven een romantische sfeer aan de slaapkamers.

Tuin:

Een wandeling door de sfeervolle en met zorg onderhouden tuin maakt het plaatje echt compleet. De tuin is fraai aangelegd en wordt omringd door beukhagen en statige leilinden. Er zijn diverse paden, meerdere terrassen en een siervijver met een houten schommelbank. Hierdoor kunt u deze tuin op verschillende plekken beleven. De paden en terrassen zijn voorzien van oude klinkertjes. De tuin beschikt over prachtige borders begroeid met vaste planten, veel bloemen en een perenboom. Een waar lustoord met volop privacy en een ideale bezonning.

## > Indeling

### Bijgebouwen:

In de grote L-vormige veranda met houtkachel kunt u een groot gedeelte van het jaar genieten van de tuin. De veranda heeft een betonnen vloer met houten vloerdelen, uit stenen opgetrokken muren en stalramen om in de landelijke sfeer te blijven.

Een grote sfeervolle schuur/garage (voor meerdere doeleinden geschikt) heeft een vliering, openslaande deuren en is voorzien van elektra. Achteraan in de schuur bevindt zich nog een berging met water en elektra. De schuur is opgebouwd met een betonnen voet en verder opgetrokken uit duurzaam Douglasshout en is met pannen gedekt. In dezelfde stijl als de grote schuur/garage is er nog een fraaie berging voor houtopslag.

### Parkeren

De afsluitbare ruime parkeergelegenheid met oude klinkers biedt plaats voor 3 auto's op eigen terrein.

Wat is er al aan de woning gedaan?

- Buitenschilderwerk 2022;
- Badkamer en hal met vloerverwarming in 2021;
- Rieten kap en plat dak in 2021;
- Vloer woonkamer geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming in 2020;
- Hardhouten kozijnen en HR++ dubbelglas in 2013;
- Koperen dakgoten omstreeks 2012;
- Veranda en houtopslag in 2010;
- Dakramen in woonkamer in 2010;
- Dakkapel van 8 meter lang op 1e verdieping in 2008.

### Bijzonderheden:

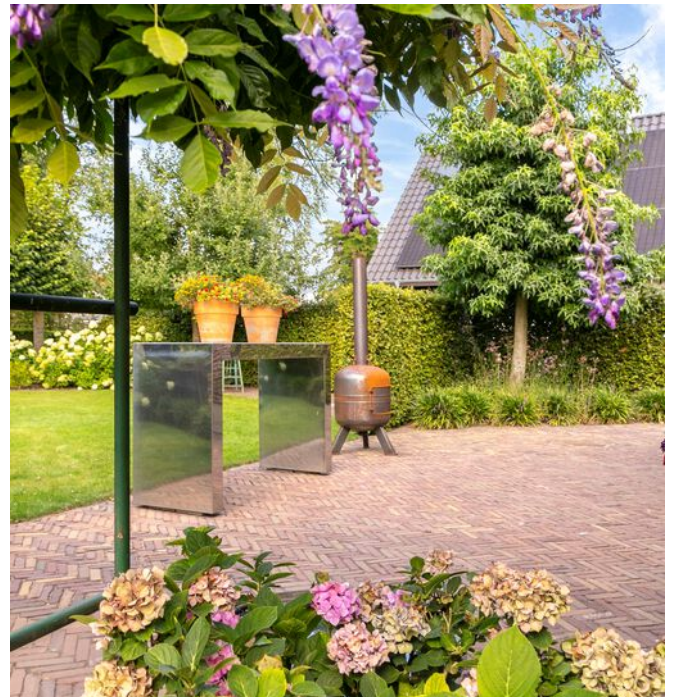
- Sfeervolle woonboerderij uit ca. 1900 waar groen en rust garant staan;
- Woonkamer met zichtbare gebinten en houtkachel;
- Grote woonkeuken met geweldig uitzicht op de tuin;
- drie slaapkamers waarvan één op de begane grond;
- Met smaak vernieuwde badkamer op de begane grond;
- Idyllische tuin met oude klinkers, rijk beplante perken, beukhagen, leilinden, gazon, siervijver en meerdere terrassen;
- Ruime veranda met uitzicht op prachtig aangelegde tuin en de woonboerderij;
- Grote schuur met vliering en extra berging en separate berging voor houtopslag;
- Afgesloten parkeergelegenheid voor 3 auto's op eigen terrein;
- Op loopafstand van het centrum van Harskamp en op korte rijafstand van Ede, Barneveld en de autosnelweg.

Aanvaarding: vanaf januari 2023

Interesse? Maak dan snel een afspraak om deze prachtige woning te bezichtigen.

Zie m.b.t. de koopovereenkomst s.v.p. de tekst in de presentatie op Funda.

Deze informatie is 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 VBO voorwaarden.











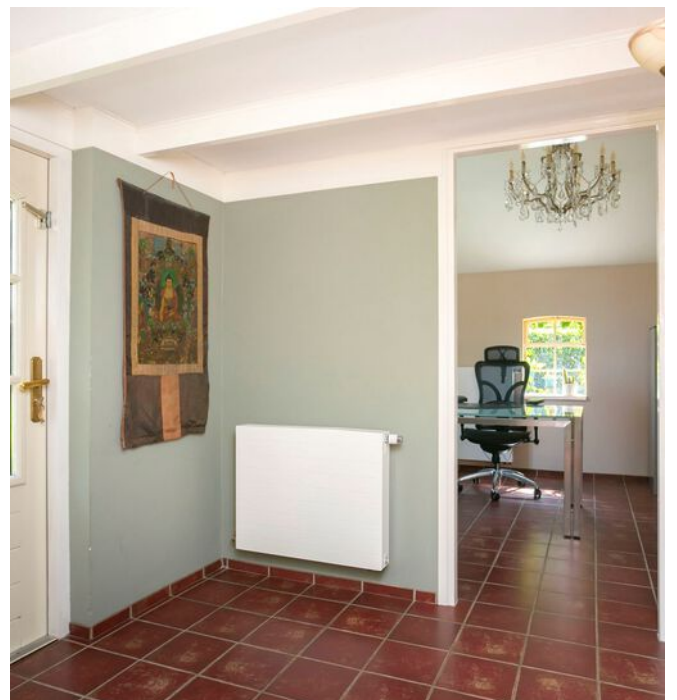
















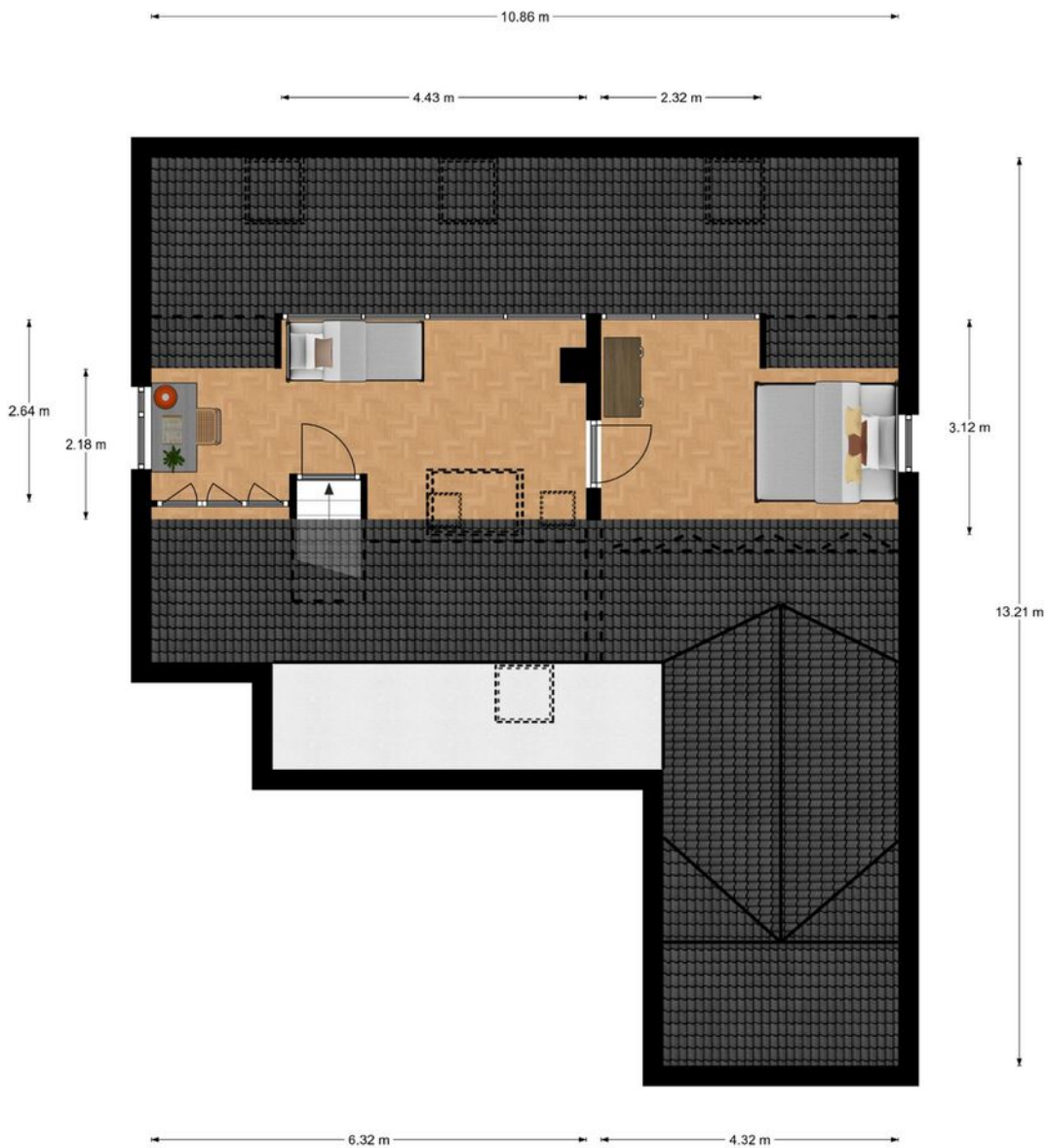


Ontdek de...  
begane grond



Begane grond, Kraatsweg 64 te Harskamp  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

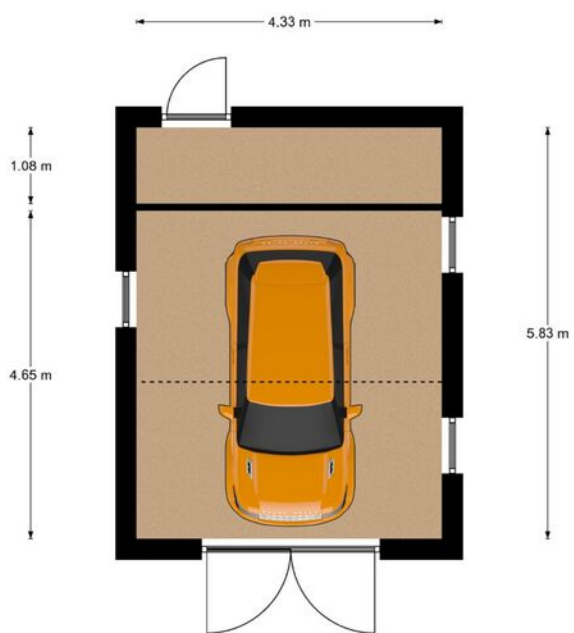
Ontdek de...  
1e verdieping



Zolder, Kraatsweg 64 te Harskamp  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

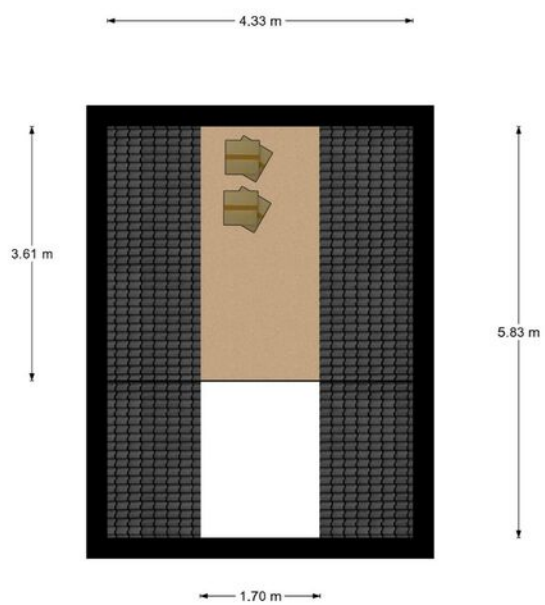


Ontdek de...  
garage/schuur



Begane grond, Kraatsweg 64 te Harskamp  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

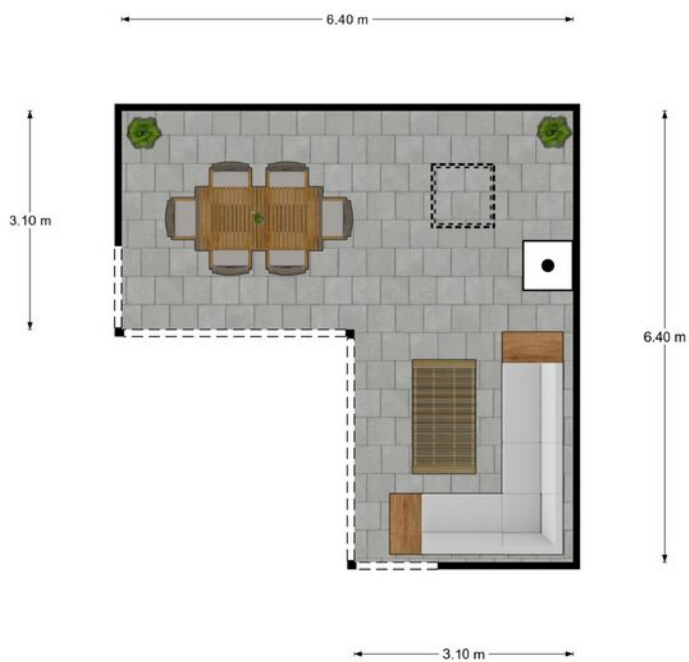
Ontdek de...  
zolder



Zolder, Kraatsweg 64 te Harskamp  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



Ontdek de...  
veranda



Begane grond, Kraatsweg 64 te Harskamp  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



## > Wonen in de gemeente Ede

Het is prettig wonen in de gemeente Ede met haar pittoreske Veluwe dorpen als o.a. Lunteren, Bennekom, Otterlo, Wekerom en Harskamp. De bereikbaarheid is uitstekend, de werkgelegenheid is goed, alle faciliteiten zijn aanwezig en voor kinderen zijn er genoeg goede scholen. Er wordt ook veel georganiseerd, denk aan de Heideweek met optredens van bekende artiesten, Food festivals, Airborne, brocantes, markten, het schaapscheerdersfeest en nog veel meer.

De natuur is met haar uitgestrekte bossen en heide altijd in de buurt. De ideale omgeving om te wandelen of te sporten in de buitenlucht. Het Nationaal Park "De Hoge Veluwe" en Wekeromse Zand zijn voor natuurliefhebbers en fotografen zeker een aanrader.

Volgens de Atlas is de Gemeente Ede één van de beste plekken van Nederland om te leven. Wonen in Ede heeft veel voordelen. Het is leven in een dorp met een groene omgeving en de veelzijdigheid en faciliteiten van een stad.



## > Avondje uit

Een avondje uit met vrienden, familie of met z'n tweetjes? U kunt in Ede terecht voor zowel top restaurants als voor de leukste eetcafés. Daarna kunt u nog altijd uw avond afsluiten bij tal van andere uitgaansmogelijkheden zoals bioscoop, theater of concertzalen.



## > Bereikbaarheid

Ede is centraal in Nederland gelegen en u bent zo op de A12 en A30. Ede heeft twee NS-stations die rechtstreeks naar alle grote steden als Amsterdam, Utrecht, Amersfoort, Arnhem ... etc. .. gaan.

---



## > Winkelen

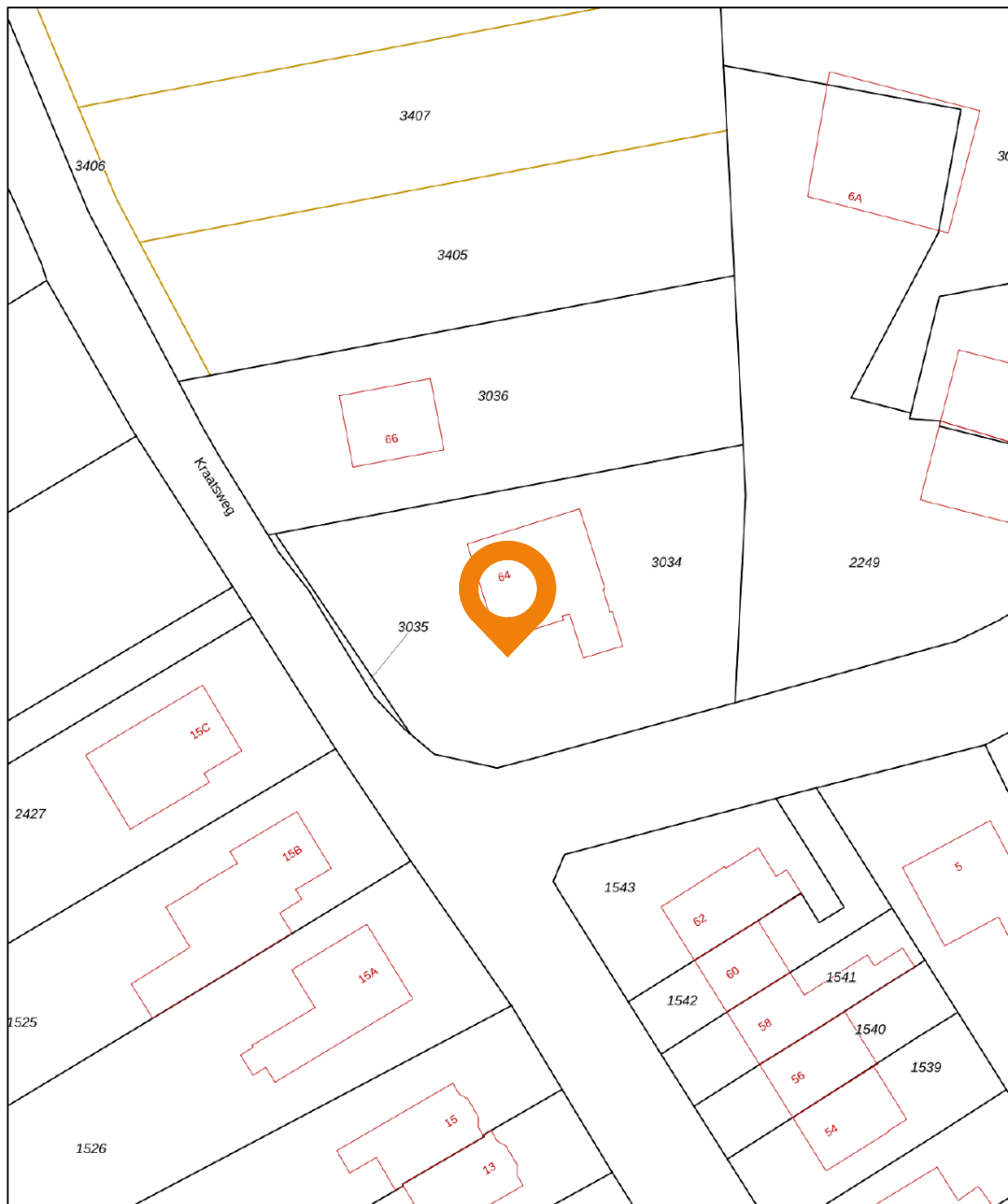
Ede heeft genoeg winkels voor dagelijkse boodschappen tot diverse gespecialiseerde winkeltjes, bijzondere boetiekjes en twee keer per week een levendige markt.



# Ontdek het perceel... van Kraatsweg 64

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kraatsweg 64 Harskamp



0 5 10 15 20 25m

12345

25

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Otterlo  
Sectie G  
Perceel 3034

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 november 2021  
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.



## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vijver met goudvissen	X			
Bronzen herten en diverse tuinmeubels			X	
<b>Woning</b>				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidsslotsen en overige inbraakpreventie	X			
Rolluiken/zonwering buiten	X			
Vliegenhorren	X			
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen	X			
Vitrages	X			
Jaloezieën/lamellen				
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Parketvloer/laminaat	X			

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren	X			
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
<b>Open haard, houtkachel</b>				
Allesbrander	X			
Kachels	X			
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
Keukenmeubel	X			
Losse magnetron	X			
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/ fornuis	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vrieskast	X			
Wasmachine		X		
<b>Verlichting, te weten</b>				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting		X		
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>				
Losse kast(en)		X		
Kluis	X			

## > Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			

---



## > Vendôme Makelaardij, ervaar zelf het verschil!

Met **ruim 13 jaar ervaring** zijn wij u graag van dienst als **verkoopmakelaar, aankoopmakelaar** of **taxateur** in de gemeente Ede en omgeving waaronder Wageningen, Veenendaal en Barneveld. **Uniek is onze expertise, service en inzet** die verder gaat dan bij menig ander makelaarskantoor. Wij hebben een gedegen kennis van de lokale woningmarkt en hanteren een succesvolle werkwijze en gunstige prijsstelling. Wij houden rekening met uw wensen en situatie, staan garant voor een **zorgeloze begeleiding van A tot Z** en zetten ons **6 dagen per week van 09:00 t/m 21:00 uur** sterk in om voor u de best mogelijke transactie te sluiten. Al veel klanten hebben onze kwaliteiten kunnen ervaren en hun tevredenheid via Funda beoordelingen laten blijken. **Niet voor niets worden we als beste makelaar van Ede beoordeeld op Funda.**

## > Beoordelingen

VERKOOP

9,9

AANKOOP

10

"Wij begrijpen als geen ander makelaarskantoor wat dienstverlening betekent!"

Uw woning verkopen  
Uw verkoopmakelaar



**Aantrekkelijke courtage**

- + Altijd een aantrekkelijke courtage
- + Verkoopbegeleiding van A tot Z
- + Professionele woningpresentatie
- + Effectieve marketingstrategie

Waardebepaling  
Uw makelaar - taxateur



**Gratis**

- + Gratis waardebepaling
- + Deskundig verkoopadvies op maat
- + Vrijblijvende offerte
- + U weet precies waar u aan toe bent

Aankoop begeleiding  
Uw aankoopmakelaar



**Vanaf € 2495,-**

- + Tarief vanaf € 2495,-
- + Aankoopbegeleiding van A tot Z
- + Handelt uitsluitend in uw belang
- + De zekerheid van een goede aankoop

Taxatie  
Uw taxateur



**Scherp tarief**

- + Scherp taxatietarief (ook met NHG)
- + Snel gevalideerd rapport in huis
- + Erkend door alle geldverstrekkers
- + Aangesloten bij NRVV, SCVM en NWWI

## > Gratis waardebepaling

Verhuisplannen of nog in de oriënterende fase en benieuwd naar wat uw woning waard is? Wij verzorgen een gratis waardebepaling, een advies op maat en een vrijblijvende offerte. U weet dan precies waar u aan toe bent.

**Ook snel de waarde van uw woning weten?**

Vraag het nu via [www.vendomemakelaardij.nl](http://www.vendomemakelaardij.nl) of bel **06 -46 20 81 46**

# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

Vendôme Makelaardij  
Doornlaan 6b  
6717 BR Ede

06 - 462 081 46 of 06 - 150 749 22  
[www.vendodemakelaardij.nl](http://www.vendodemakelaardij.nl)  
[info@vendodemakelaardij.nl](mailto:info@vendodemakelaardij.nl)

 **VENDÔME**  
MAKELAARDIJ