

Heerlijk
WONEN

BEGINT BIJ KOK & HEIJKAMP MAKELAARS



HARDERWIJKERWEG 445 TE HULSHORST

KOK & HEIJKAMP
MAKELAARS

VRAAGPRIJS € 475.000,- k.k.



Kenmerken

Maak kennis met de kenmerken van de woning. Heeft u vragen over de kenmerken, wilt u een bezichtiging aanvragen of meer informatie ontvangen? Neem dan contact met ons op.

De contactgegevens vindt u op de achterzijde van deze brochure.

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Kamers	4
Woonoppervlakte	146 m ²
Perceeloppervlakte	ca. 1058 m ²
Inhoud	365 m ³
Bouwjaar	1970
Tuin	tuin rondom
Garage	garage mogelijk
Energie label	F

KARAKTERISTIEKE WONING

Aan de Harderwijkerweg 445 in Hulshorst staat een karakteristieke vrijstaande woning waar u de mogelijkheid heeft om deze te renoveren en weer in de oorspronkelijke sfeer terug te brengen. De woning maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van voormalig camping 'De Hoefstal' en is gelegen op een perceel van maar liefst circa *1.058 m2.

Kenmerken:

- De verkoop is onder voorbehoud van gunning door de verkoper.
- De overdracht zal plaatsvinden bij Notariaat Pieltjes te Nunspeet.
- Er bestaat géén aannemersverplichting; u bent dus vrij om een aannemer in te schakelen die uw woning renoveert of laat bouwen conform de regels van het geldende bestemmingsplan.
- Kosten voor sloop van aanbouwen en bijgebouwen maken zijn voor rekening van de koper.
- Bij renovatie van de woning dient voldaan te worden aan het vigerende bestemmingsplan en waar nodig vergunningen aangevraagd te worden.
- Bij renovatie dient het verstrekte inspiratiedocument als leidraad gebruikt te worden.
- Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Koper zal zich hieraan conformeren.
- In de te sluiten koopovereenkomst zullen bepalingen worden opgenomen die betrekking hebben op het in stand houden van aanwezige houtsingels, het verlenen en/of verkrijgen van recht van overpad
- In de te sluiten koopovereenkomst zal een 'as is – where is'-, en 'niet-bewoners' clause worden opgenomen.







De uitbouwen en bijgebouwen rondom de oorspronkelijke woning dienen door koper gesloopt te worden. De impressies die getoond worden maken onderdeel uit van een inspiratiedocument die als leidraad bij de renovatie van de woning gebruikt dient te worden.

De woning kan volledig naar eigen inzicht opnieuw ingedeeld worden waarbij het mogelijk is om drie ruime slaapkamers op de verdieping te realiseren. Bij de woning kan een bijgebouw geplaatst worden.





Inspiratiedocument

Voor het herbestemmen van de bedrijfs-woning heeft de verkoper een ontwerp laten maken ter inspiratie voor mogelijke kopers. De gedachte achter het ontwerp is de woning weer terug te brengen naar de oorspronkelijke sfeer, maar wel op een manier die voldoet aan de eisen van deze tijd. De oude uitbouwen en bijgebouwen worden gesloopt en het hoofdgebouw wordt beter inedeeld en volledig geïsoleerd. Zo ontstaat een energiezuinig woonhuis in een groene omgeving. De kavel wordt opnieuw ingedeeld met een plek voor een schuur/carport dichtbij de straat zodat er niet te veel verharding ontstaat op eigen terrein. Het ontwerp is reeds afgestemd met de dorpsarchitect van de gemeente Nunspeet. Het betreft een schetsontwerp dat nader uitgewerkt kan worden door de architect.





PETER VAN WOERDEN
ARCHITECT

Project	De Hoefstal - Hulshorst - Bedrijfswoning	Uitgave A	18-11-2024
Projectnummer	1220	B	29-11-2024
Opdrachtgever	HGE	C	19-12-2024
Fase	Schetsontwerp	D	10-01-2025
Onderdeel	Perspectief noorwest	E	20-01-2025
Tekeningnummer	1220SO41		
Schaal	n.v.t.		
Formaat	ISO A3		

Molenweg 40 - 7431 BK Diepenveen - t 0570-593141 - info@petervanwoerden.nl - www.petervanwoerden.nl

N.B. Maten in het werk te controleren! Maten in mm.



PETER VAN WOERDEN
ARCHITECT

Project	De Hoefstal - Hulshorst - Bedrijfswoning	Uitgave A	18-11-2024
Projectnummer	1220	B	29-11-2024
Opdrachtgever	HGE	C	19-12-2024
Fase	Schetsontwerp	D	10-01-2025
Onderdeel	Perspectief west	E	20-01-2025
Tekeningnummer	1220SO42		
Schaal	n.v.t.		
Formaat	ISO A3		

Molenweg 40 - 7431 BK Diepenveen - t 0570-593141 - info@petervanwoerden.nl - www.petervanwoerden.nl

N.B. Maten in het werk te controleren! Maten in mm.



- Renvoi**
- Bestaande bomen
 - Bomen, nieuwe aanplant
max. diameter 100 cm
 - Struiken uitplant,
max. 100 x 100 cm
 - Inheemse struiken boei (erf)
max. 100 x 100 cm
 - Plat-das gebied
 - Gras
 - Verharding, betonvloeren
 - Overdekt/parkeren
max. 100 x 100 cm
 - Eigenen
 - Taafelpalen



Landschappelijk inpassingsplan De Hoefstal Huisforst

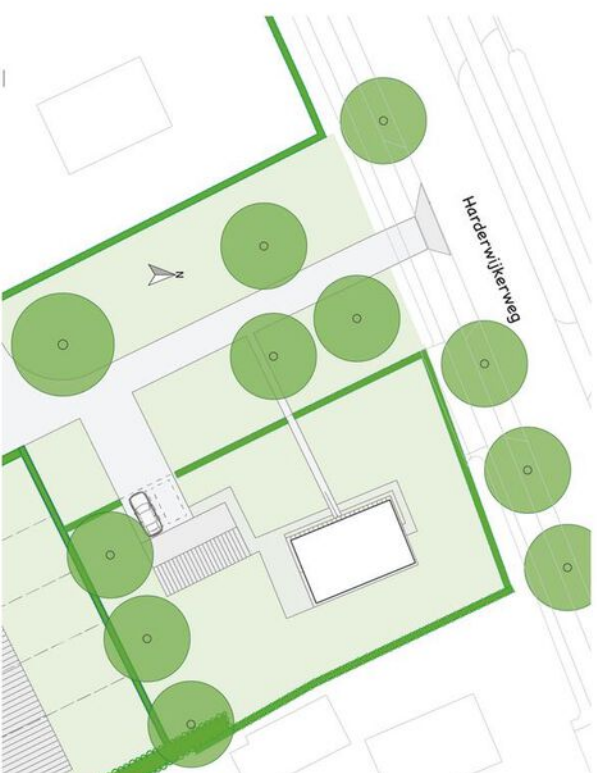
Lokatie: Hardenvijkerweg 445 Huisforst

Datum: 28 september 2021
 Schaal: 1:500
 Gewijzigd: 1:500
 Digitaal onderhouden:
 - Kadaster
 - Kadaster
 - Kadaster





Situatie Bestand
Schaal 1:500



Situatie
Schaal 1:500

Opervlakte Kavel 1058m2
Bestrating 91 m2
Percentage bestrating 8,6 %

Doelstelling

Voor het herbestemmen van de bedrijfswoning heeft de verkoper een ontwerp laten maken ter inspiratie voor mogelijke kopers.

De gedachte achter het ontwerp is de woning weer terug te brengen naar de oorspronkelijke sfeer, maar wel op een manier die voldoet aan de eisen van deze tijd. De oude uitbouwen en bijgebouwen worden gesloopt en het hoofdgebouw wordt beter ingedeeld en volledig geïsoleerd. Zo ontstaat een energiezuinig woonhuis in een groene omgeving. De kavel wordt opnieuw ingedeeld met een plek voor een schuur/carport dichtbij de straat zodat er niet te veel verharding ontstaat op eigen terrein.

Het ontwerp is reeds afgestemd met de dorpsarchitect van de gemeente Nunspeet. Het betreft een schetsontwerp dat nader uitgewerkt kan worden door de architect.

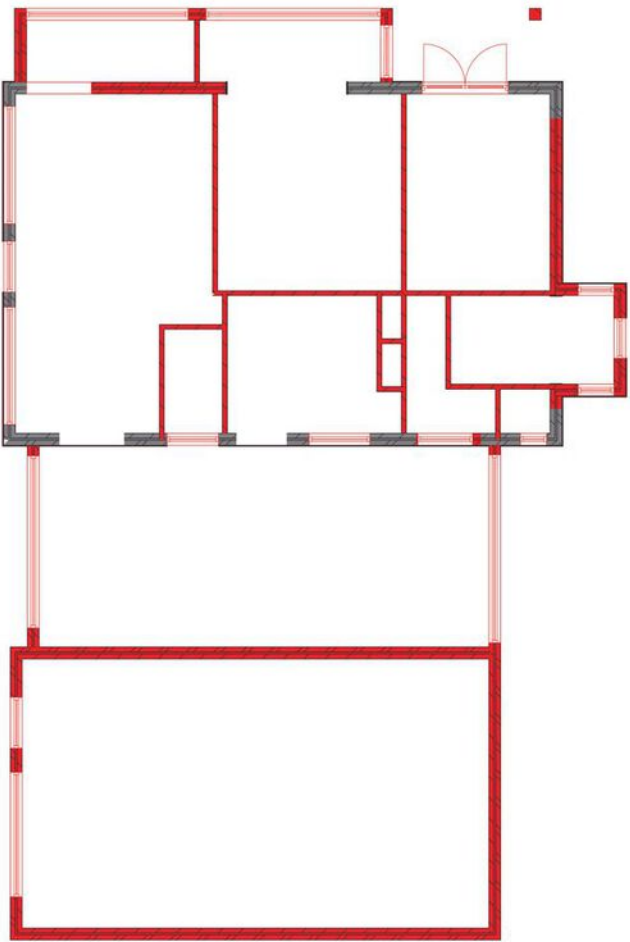


Foto's bestaande situatie

PETER VAN WOERDEN
ARCHITECT

Project ■ De Hoefstal - Huisborst - Bedrijfswoning
Projectnummer ■ 1220
Opdrachtgever ■ HGE
Fase ■ Schetsontwerp
Onderdeel ■ Situatie
Tekeningnummer ■ 1220SC00
Schaal ■ 1:50
Formaat ■ ISO A3

Uitgave A ■ 18-11-2024
B ■ 29-11-2024
C ■ 19-12-2024
D ■ 10-01-2025
E ■ 20-01-2025
F ■ 10-03-2025



Plattegrond begane grond bestaand
Schaal 1:100

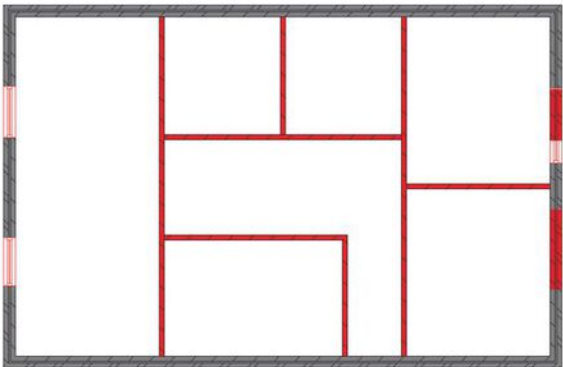


Plattegrond begane grond nieuw
Schaal 1:100

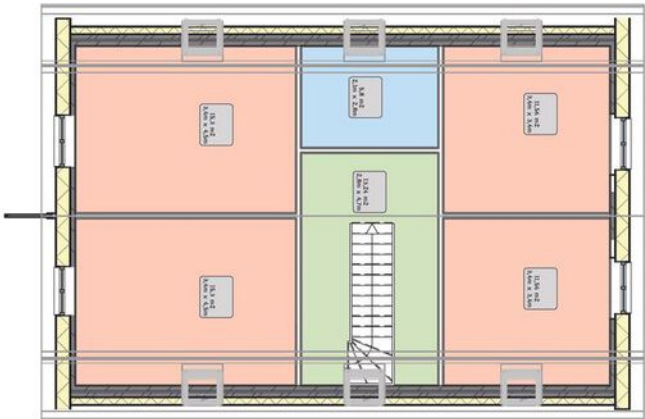
PETER VAN WOERDEN
ARCHITECT

Project ■ De Hoefstal - Huisborst - Bedrijfswoning
Projectnummer ■ 1220
Opdrachtgever ■ HGE
Fase ■ Schetsontwerp
Onderdeel ■ Plattegronden begane grond
Tekeningnummer ■ 1220SC001
Schaal ■ 1:100
Formaat ■ ISO A3

Uitgave A ■ 18-11-2024
B ■ 29-11-2024
C ■ 19-12-2024
D ■ 10-01-2025
E ■ 20-01-2025



Plattegrond verdieping bestaand
Schaal 1:100



Plattegrond verdieping nieuw
Schaal 1:100

N.B. Maten in het werk te controleren Maten in mm.

WONEN IN HULSHORST

Hulshorst is een dorp in de gemeente Nunspeet. Het kent ongeveer 2.000 inwoners.

Het dorp ligt ten zuiden van Nunspeet en ten noorden van Harderwijk en Hierden aan de Harderwijkerweg, vroeger de Zuiderzeestraatweg genaamd.

Hulshorst heeft een molen met de naam De Maagd, waar nog steeds gemalen wordt. Daarnaast is het mogelijk de molen te bezichtigen.

Ook zijn er diverse sportverenigingen en heeft het dorp een eigen ruitervereniging met manege.

Hulshorst heeft één van de weinige grote aangesloten stuifzandgebieden: Hulshorsterzand.

Het dorp kent een actieve buurtvereniging en heeft een dorpshuis waar regelmatig diverse activiteiten georganiseerd worden.



ZORGELOOS EN ZEKER OP WEG NAAR UW NIEUWE HUIS?

Wilt u een woning aankopen of heeft u zojuist uw droomhuis gekocht? Voor de hypotheek bent u bij Kok & Van Asselt Hypotheken aan het juiste adres. Want als u kiest voor Kok & Van Asselt Hypotheken krijgt u de financiële expertise van Van Asselt Financieel Adviesbureau in combinatie met de kennis en kunde van Kok & Heijkamp Makelaars, specialisten als het gaat om de woningmarkt in Nunspeet, Elspeet en omgeving.

Kok & Van Asselt Hypotheken begeleidt u optimaal en trefzeker als het gaat om de aankoop van een nieuwe woning, het doorstromen naar een volgende woning en ondersteuning bij complexe situaties als echtscheidingen of het structureren van uw financiële situatie.

Een hypotheek afsluiten gaat verder dan het regelen van 'een zak geld'. Naast het bespreken van voorwaarden en rentes besteden wij veel aandacht aan het beschermen van uw positie en uw vermogen en aan alle fiscale wet- en regelgeving rondom het bezit van de eigen woning. Door onze uitstekende contacten met notarissen, advocaten en fiscalisten kunnen wij u hierin optimaal begeleiden.

Al een kijkje op de website genomen?
www.kok-vanasselt.nl



HELDER MET U MEEDENKEN DAT IS TYPISCH KOK & VAN ASSELT

Benieuwd geworden? Neem contact op en maak een afspraak; onder het genot van een kop koffie kunnen we de mogelijkheden bespreken. Zo'n eerste gesprek is uiteraard kosteloos.

BENIEUWD OF UW DROOMHUIS TÓCH FINANCIËEL VERANTWOORD EN BETAALBAAR IS?

Misschien is er meer mogelijk dan u denkt!



Kok & VAN Asselt
hypotheek



Welkom bij Kok & Heijkamp Makelaars

Bij Kok & Heijkamp Makelaars bieden wij u graag de volledige service die u van een makelaar met meerwaarde mag verwachten. Naast het verkopen van woningen zijn onze makelaars ook gespecialiseerd in het taxeren en aankopen van woningen. Door onze samenwerking met Kok & Van Asselt Hypotheken maken wij het pakket van dienstverlening compleet. Van huis tot hypotheek. Lees hieronder meer van onze diensten.

Verkoop makelaardij

Het verkopen van uw woning is een grote stap. Een stap die u niet zomaar neemt. Daarom wenst u ook de beste adviezen en begeleiding bij de verkoop. Onze makelaars weten dat als geen ander en zij zijn in staat u van het begin tot het eind te begeleiden in het gehele verkoopproces.

Een goede verkoop begint met een goed advies. Onze makelaars komen graag bij u langs om de waarde van uw woning te bepalen en uitleg te geven over onze complete dienstverlening.

Zodra u opdracht geeft tot verkoop van uw woning, komt een fotograaf bij u langs voor het zo sfeervol mogelijk vastleggen van uw woning. Tevens zal de woning worden ingemeten voor professionele en overzichtelijke plattegronden van uw woning.

Als de foto's, de plattegronden en de wervende verkooptekst van uw woning klaar zijn en door u zijn goedgekeurd, plaatsen wij uw woning op internet. Uiteraard op onze eigen site, www.kok-heijkamp.nl, maar ook op landelijke sites, waaronder Funda. Ook zorgen wij voor een heldere en overzichtelijke verkoopbrochure (één die u nu in handen hebt..).



Tijdens de verkoop houden wij u met regelmaat op de hoogte van de marktontwikkelingen, de getoonde interesse voor uw woning en verzorgen wij uiteraard de bezichtigingen.

Zodra er een potentiële koper gevonden is, zorgen wij voor een vlotte en heldere onderhandeling, we maken de koopovereenkomst op en we begeleiden niet alleen u als verkoper, maar ook de koper tot aan het moment van overdracht bij de notaris.

Aankoop makelaardij

Naast het verkopen van uw woning kunt u bij ons ook terecht voor de aankoop van een woning. Wij kijken met u mee naar de woning die bij uw wensen past en wij helpen u de juiste keuze te maken. Hebben wij die samen met u gevonden, dan gaan wij met u mee om de woning te bezichtigen. Als aankoopmakelaar doen wij onderzoek bij de gemeente, kadaster et cetera, om te voorkomen dat u later voor ongewenste verrassingen komt te staan.

Als alles correct wordt ondervonden en wij u met een gerust hart positief kunnen adviseren over de woning, voeren wij voor u de onderhandeling om tot een juiste aankoopprijs te komen. Uiteraard begeleiden wij u tot het moment van overdracht bij de notaris; tot u uw eigenaar kunt noemen van uw droomhuis!

Taxeren

Er zijn meerdere situaties denkbaar waarvoor u een taxatierapport nodig heeft. De taxateurs van Kok & Heijkamp Makelaars kunnen dit voor uw verzorgen tegen een scherp tarief. Of dit nu een gevalideerd rapport moet zijn of niet, wij werken snel en verzorgen graag een gedegen rapport.

Hypotheek

Door de nauwe samenwerking met Kok & Van Asselt Hypotheken kunnen wij ervoor zorgen dat u binnen 48 uur een helder en gedegen advies krijgt voor uw nieuwe hypotheek.

Maak kennis met de meest gestelde vragen bij het aankopen van een woning

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een Vastgoed Nederland-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende Vastgoed Nederland-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beeïndigd is. De Vastgoed Nederland-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is.

In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Wat betekent een bieden-vanaf-prijs?

De bieden-vanaf-prijs dient het minimale openingsbod te zijn om in onderhandeling te treden voor de woning. Via bieden en onderhandelen komt vervolgens de koopprijs tot stand.

Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn Vastgoed Nederland-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces.

Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning.

Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers.

Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Heeft u andere vragen die te maken hebben met de aan- en/of verkoop van uw woning? Neem dan geheel vrijblijvend contact op met een van onze makelaars. Wij helpen u graag!

Vastgoed
Ned.



KOK & HEIJKAMP
MAKELAARS

Kroonlaan 2
8071 WE Nunspeet
T (0341) 467 000
E. nunspeet@kok-heijkamp.nl