



POSTHUIS

Makelaardij & Taxatie



Vraagprijs
€ 1.125.000 k.k.

14

BURG. VAN HEEMSTRALAAN

HATTEM

038 - 444 32 33
info@posthuis.eu
www.posthuis.eu

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

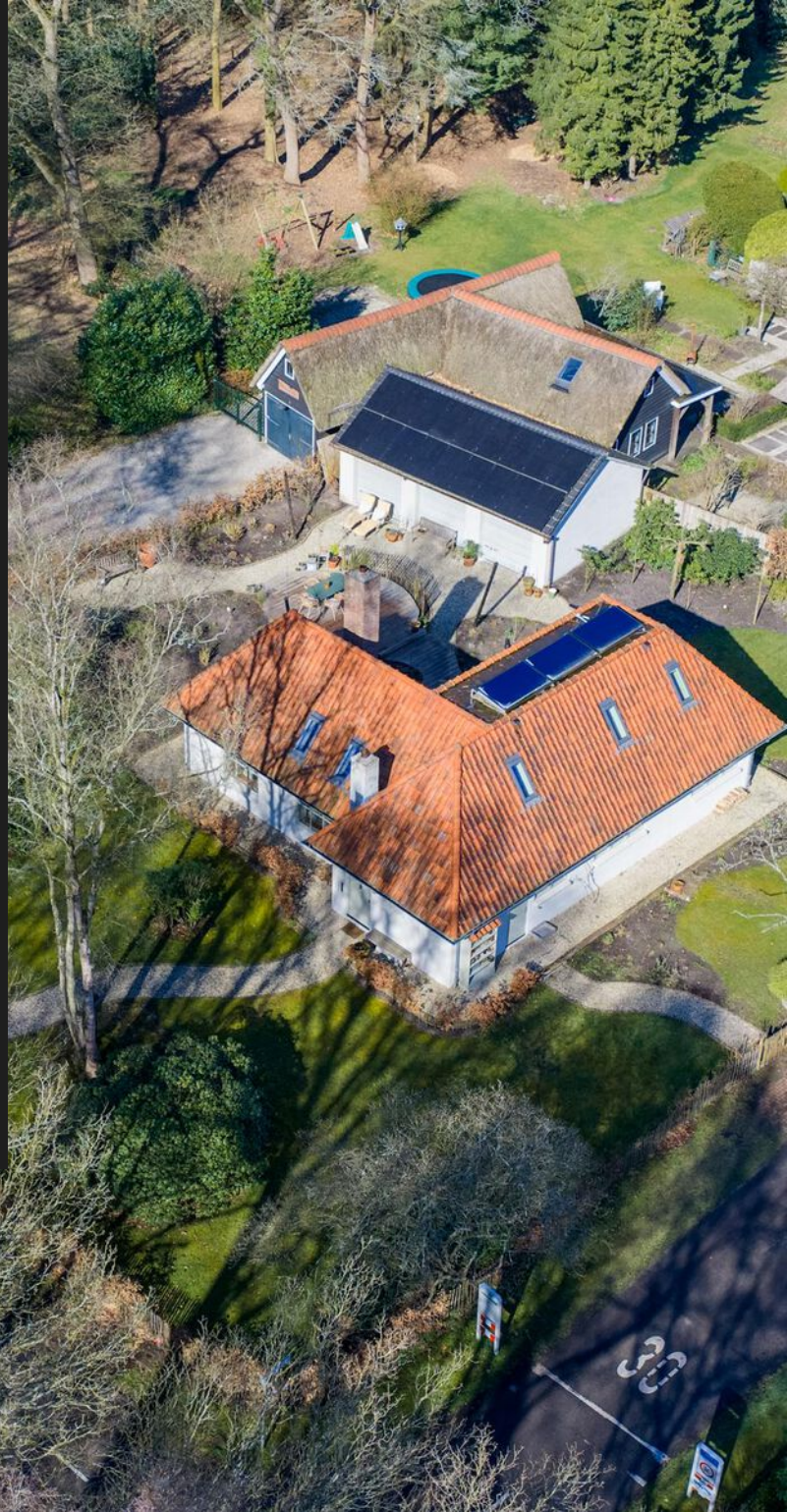
WOONOPPERVLAKTE:
143 m²

INHOUD:
598 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
1287 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM	Bestaande bouw
TYPE WONING	vrijstaande woning
ENERGIELABEL	A geldig tot 18-03-2036
BOUWJAAR	1946
WARM WATER	CV-ketel Nefit 2023

LIGGING:	aan bosrand, aan rustige weg, vrij uitzicht
TUIN:	rondom
BERGING:	vrijstaand steen
VERWARMING:	CV-ketel Nefit 2023, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
ISOLATIE	volledig geïsoleerd

OMSCHRIJVING

Wonen op een unieke plek aan de rand van Hattem, volledig vernieuwd en omringd door natuur.

Op een werkelijk unieke locatie, omringd door de uitgestrekte bossen van Hattem, staat deze charmante vrijstaande villa op een royaal perceel van maar liefst 1.287 m².

De ligging is in één woord uniek: het villapark, met royale kavels en vrijstaande villa's en landhuizen ligt aan de voet van de Veluwe en bevindt zich op loopafstand van Landgoed Molencaten, het Geldersch Landschap en de uiterwaarden van de IJssel.

Hier woont u midden in de natuur, met volop rust en privacy terwijl de historische binnenstad van Hanzestad Hattem zich op enkele fietsminuten bevindt.

Provinciehoofdstad Zwolle ligt op 8 km afstand. Sportfaciliteiten zoals o.a: hockey, golf en tennis vindt u om de hoek.

De villa, oorspronkelijk gebouwd in 1946, is in 2023 volledig vernieuwd en gemoderniseerd. Aangezien alleen de 'vier muren' zijn blijven staan, het dak is vervangen en de woning is verduurzaamd, kunt u eigenlijk wel spreken van een nieuwe woning.

Wat direct opvalt bij binnenkomst is de bijzondere lichtinval. Dankzij de vele raampartijen en de open kapconstructie baadt de woning in het daglicht en ontstaat er een heerlijk ruimtelijk gevoel.











De royale woonkamer met open haard en grote schuifpuien naar de tuin vormt samen met de riante, speciaal ontworpen, woonkeuken het hart van de woning. Vanuit beide ruimtes geniet u van een vrij en groen uitzicht over de naastgelegen bosrand.

De indeling is praktisch en biedt volop mogelijkheden. Op de begane grond bevindt zich een slaap- of werkkamer, ideaal voor gelijkvloers wonen (levensloopbestendig) of thuiswerken. Daarnaast is er een doucheruimte met wastafel, een separaat vrijstaand toilet, een bijkeuken en een kelder.









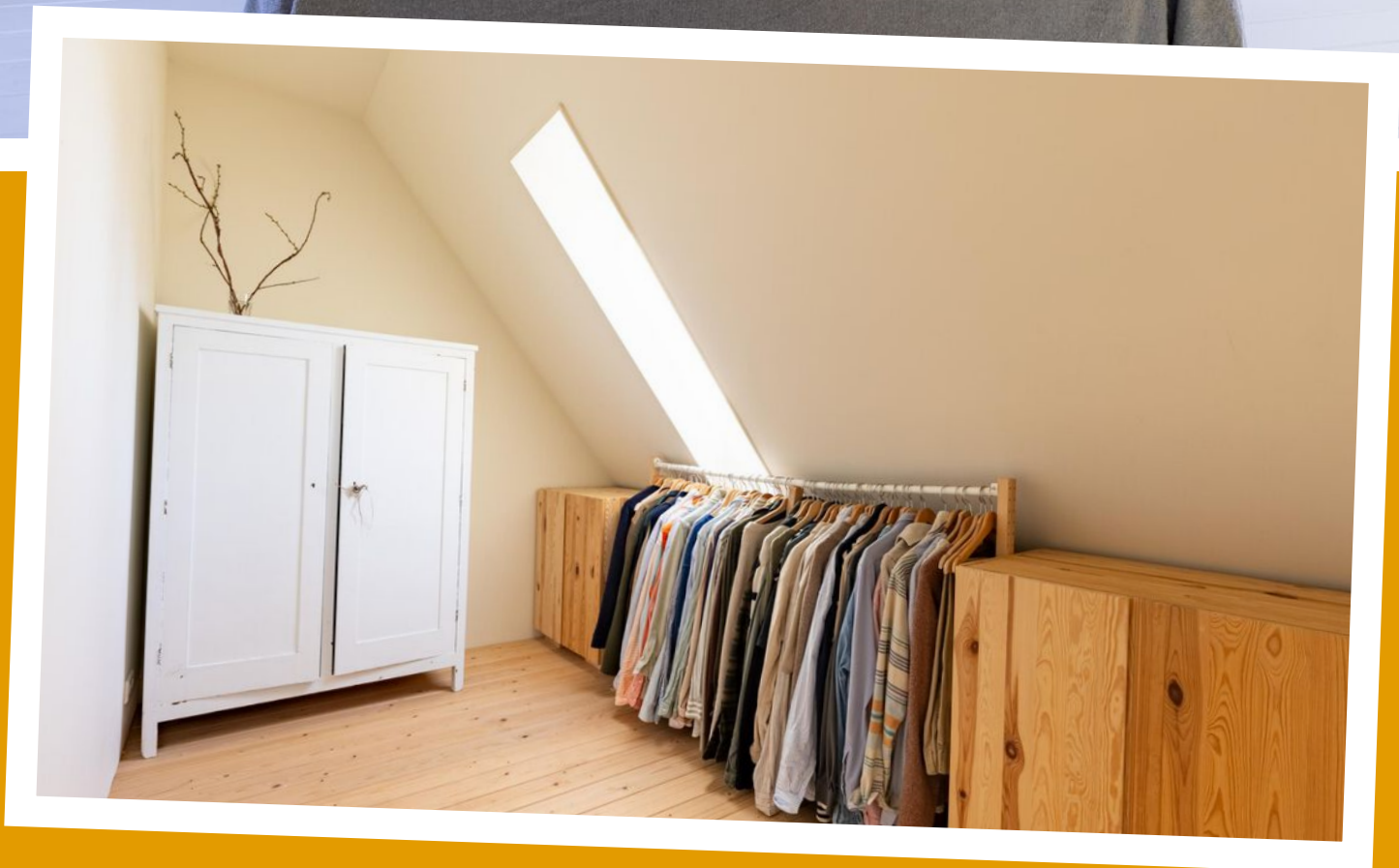




De eerste verdieping is met zorg afgewerkt en kenmerkt zich door de fraaie kapconstructie, waardoor een sfeervolle en ruimtelijke beleving ontstaat. De overloop biedt toegang tot twee comfortabele slaapkamers en een luxe badkamer. De slaapkamers zijn beide prettig van formaat en profiteren, net als de rest van de woning, van een fijne lichtinval via de dakramen. Dankzij de schuine kap en het gebruik van natuurlijke materialen hebben de kamers een warme en rustige uitstraling, ideaal als slaap-, logeer- of werkkamer.



De moderne badkamer is stijlvol uitgevoerd en van alle gemakken voorzien. Hier vindt u een ruime inloopdouche, een ligbad en een op maat gemaakt wastafelmeubel met marmeren waskommen. De combinatie van strakke afwerking en warme accenten zorgt voor een luxe en ontspannen sfeer. Daarnaast is er op de verdieping een separaat toilet aanwezig.







De rondom gelegen tuin is in 2024 met zorg en gevoel voor sfeer aangelegd en vormt een verlengstuk van de woning. U vindt hier meerdere terrassen, waardoor u op elk moment van de dag kunt genieten van zon of schaduw. De speelse indeling met grindpaden, groenborders en volwassen beplanting (honderden vaste planten en wuifgrassen) zorgt voor een natuurlijke en rustige uitstraling.

Ook vindt u in de tuin een ruime garage (mogelijk B&B ruimte). Dankzij het royale perceel en de vrije ligging ervaart u hier volop privacy, terwijl het uitzicht op de omliggende natuur een bijzonder gevoel van ruimte geeft.









Of u nu wilt ontspannen, tuinieren of gezellig buiten wilt zitten: deze tuin biedt alle mogelijkheden.

Kortom: een unieke, instapklare villa op een prachtige locatie, waar rust, ruimte en comfort samenkomen én waar bovendien nog mogelijkheden zijn voor verdere uitbouw naar wens.

Wenst u meer informatie te ontvangen of een bezichtigingsafspraken in te plannen? Neem dan gerust contact met ons op.

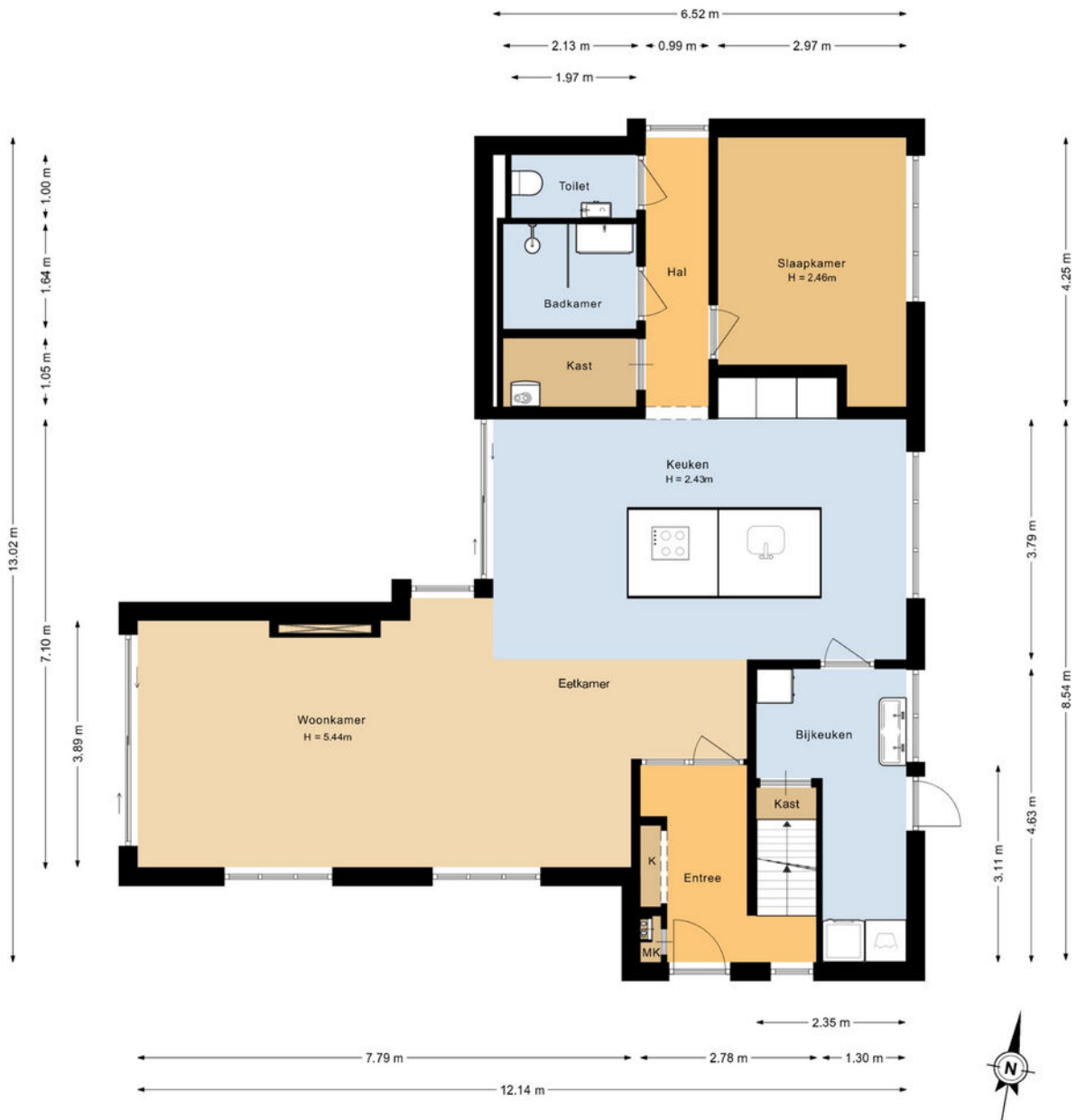
PostHuis Makelaardij & Taxatie
038 444 32 33
info@posthuis.eu







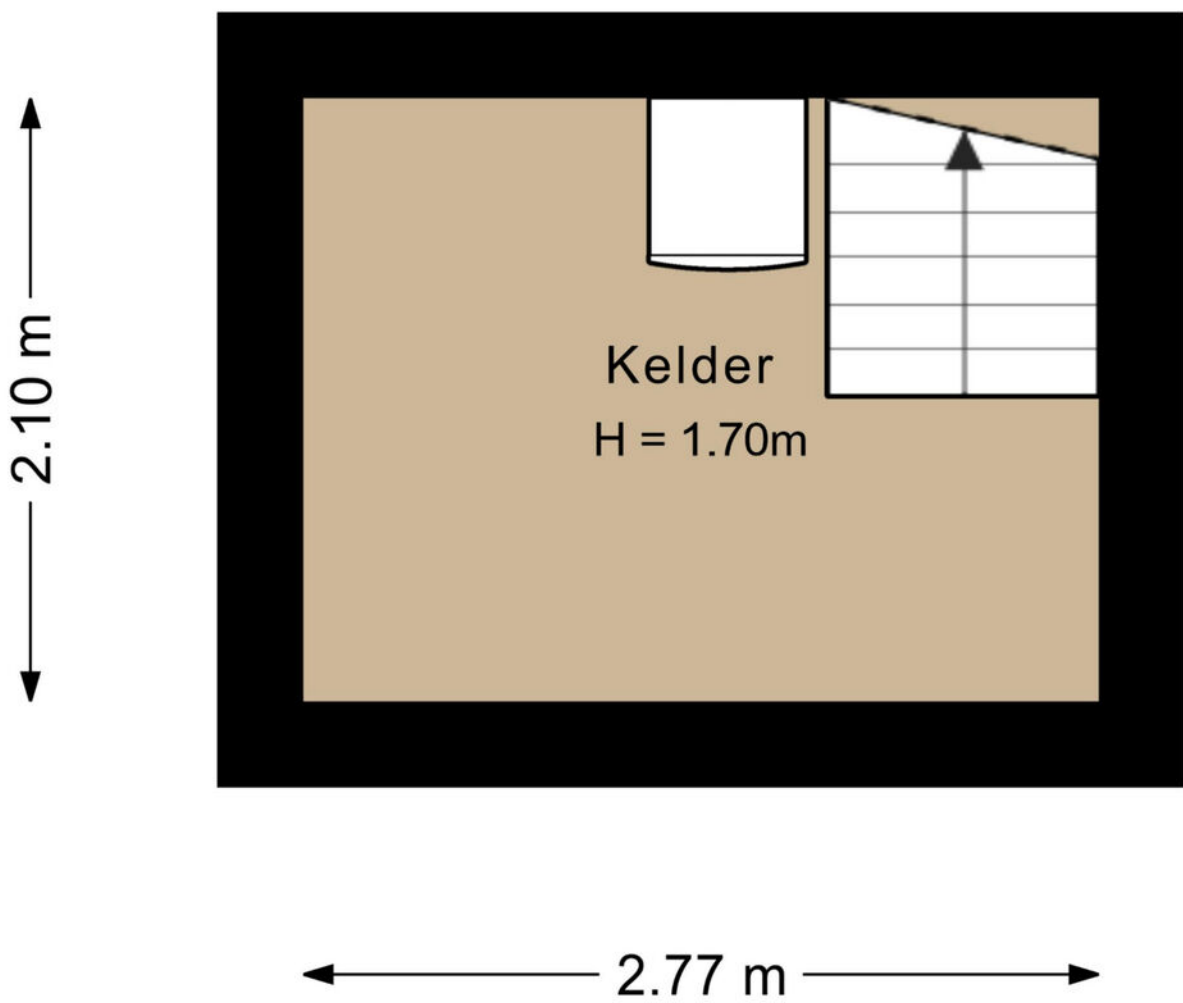
BEGANE GROND



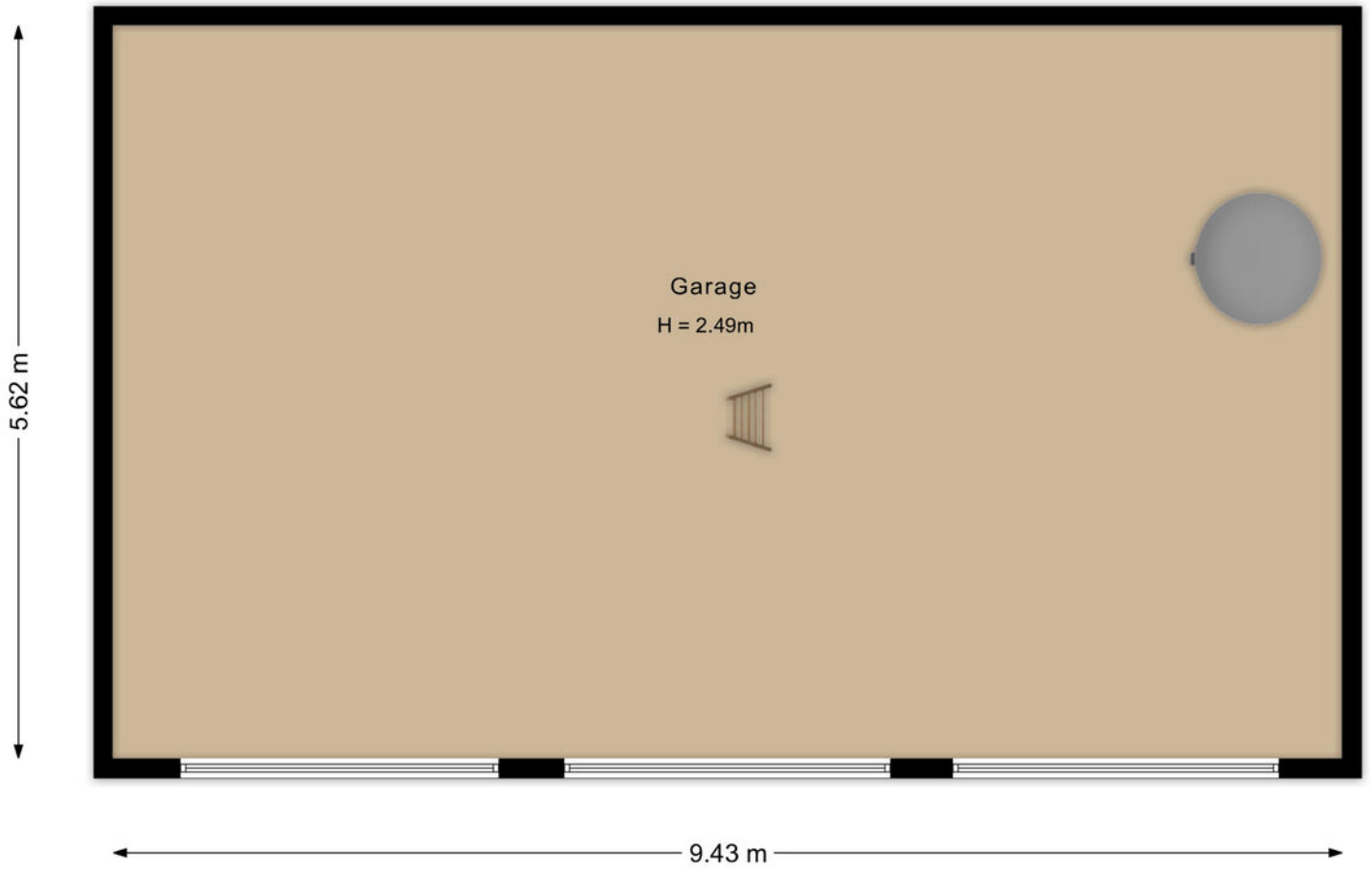
EERSTE VERDIEPING



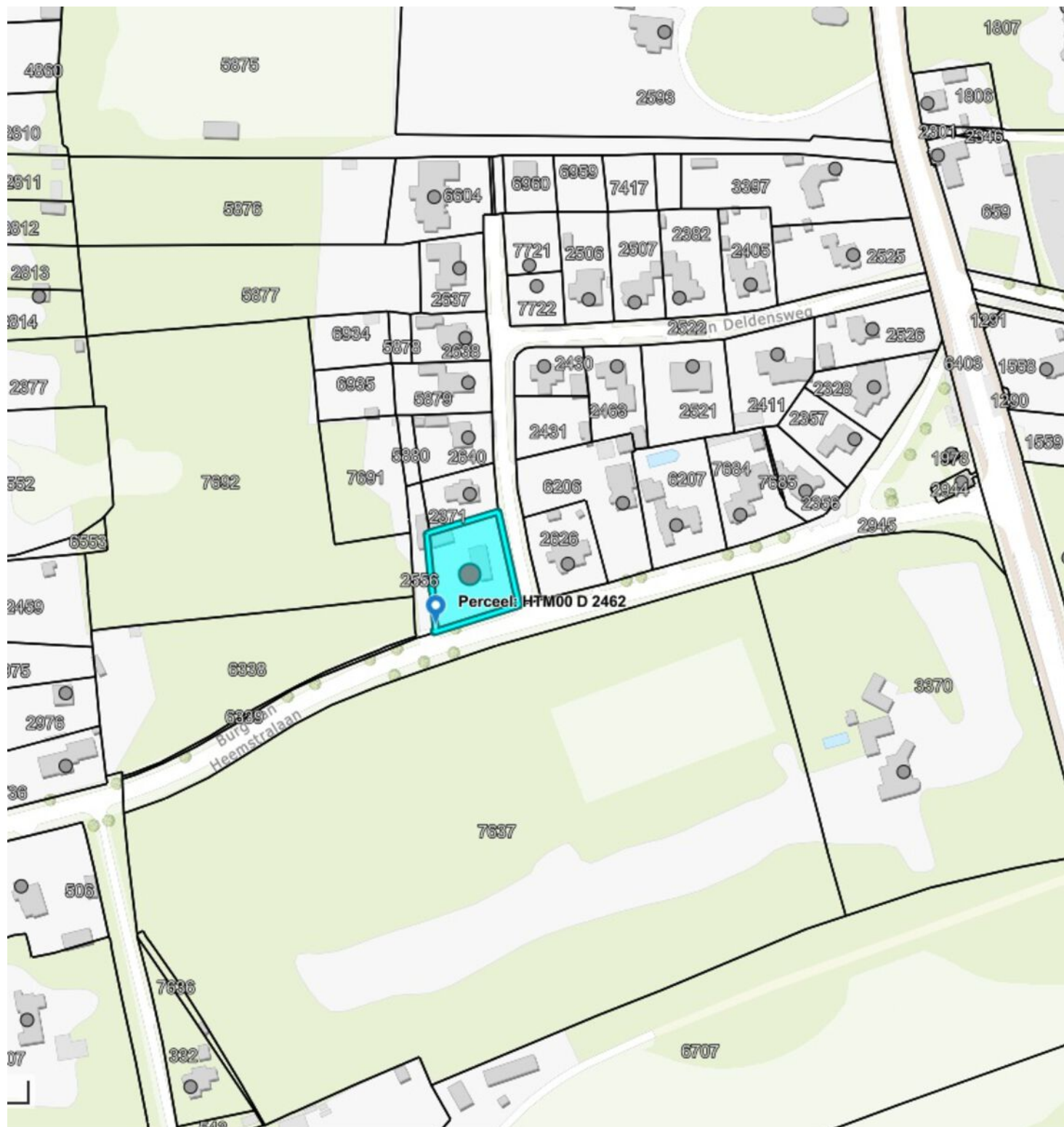
KELDER



GARAGE



KADASTRALE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Plank voor wasmachine en droger op stahoogte	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- 3 x velux dakraam (gordijn)	X		
- Terracotta vensterbank tegels (woonkamer 2x, keuken 1x bijkeuken 1x)	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- Waaltjes (kelder, hal, toilet, bijkeuken,	X		
Overig, te weten			
- Spiegels badkamer boven en beneden	X		
- CV Haard (houtgestookt)	X		
- 18 zonnepanelen (375WP)	X		
- CV ketel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- 3 zonnecollectoren, 800 liter hygieneboiler (OEG)	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
-	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuinkast (incl. Dakpannen) naast deur bijkeuken	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Garage inclusief werkbank, overgebleven brandhout, wandplaat gereedschap, ophangstelsel tuingereedschap,	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Extra dakpannen, klinkers naast garage	X		



WONEN IN HATTEM

Daar, waar het mooie bosgebied van de Veluwe in het noordoosten de ontmoeting aangaat met het uiterwaardenlandschap van de IJssel, ligt het Gelderse Hattem. Hanzestad Hattem heeft een als beschermd stadsgezicht aangewezen binnenstad en een gevarieerde woningbouw. In het westelijk deel beslaat het bosgebied een oppervlakte van ca. 413 ha; dat gebied omvat o.a. Landgoed Molecaten, Flip Hul, bossen van het Gelders Landschap en gemeentebossen. Het noordelijk en oostelijk deel van de gemeente beslaat het polder- en

uiterwaardengebied. Momenteel telt Hattem ruim 12.000 inwoners. Hattem is uitstekend te bereiken. De ligging nabij het snijpunt van de rijkswegen A50 en A28 en de nabijheid van Zwolle verhogen de aantrekkelijkheid van Hattem als woongemeente. De binnenstad herbergt vele monumenten. Dominerend in het stadsgezicht van Hattem is de Grote Kerk. Het marktplein ademt een sfeer van oudheid. De aan dit plein staande panden zijn alle fraai gerestaureerd, met als blikvanger het stadhuis dat werd gebouwd in 1619 en volgende jaren.



INFORMATIEBRIEF

Geachte mevrouw, heer,

Brochure

Mede namens de verkopers van de woning ontvangt u deze brochure van PostHuis makelaardij. In dit document geven wij u een zo volledig en goed mogelijk beeld van de woning. In de u ter hand gestelde brochure vindt u uitgebreide informatie over deze woning en/of dit appartement aan.

Objectomschrijving

De beschrijving van o.a. de woning, kadastrale gegevens, foto's zijn indicatief. Ook kunnen gegevens verkregen zijn door mondelinge overdracht.

Onderzoeksplicht en verantwoordelijkheid koper

De koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten.

Doelen brochure

Alle door de verkoper en PostHuis makelaardij verstrekte informatie in deze brochure kent als doelen:

1. Is een uitnodiging aan koper voor nader overleg over de in de brochure genoemde woning.
2. Is een uitnodiging aan koper om over te gaan tot het uitbrengen van een bod op de in de brochure genoemde woning.

Deze informatie kan en mag dan ook uitsluitend als zodanig worden gebruikt en gelezen.

Toelichtingsclausule NEN2580

De branchebrede meetinstructie (BBMI) is gebaseerd op de NEN2580. De BBMI is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De BBMI sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Aansprakelijkheid

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens. 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.

Bieding

Wanneer u na lezing van deze brochure en na een eventuele bezichtiging van mening bent dat de in deze brochure genoemde woning voor u passend is, dan kunt u PostHuis makelaardij telefonisch of schriftelijk van uw bieding op de hoogte brengen. In uw bod kunt u zaken als opleveringsdatum, ontbindende voorwaarden, over te nemen roerende zaken etc. meenemen.

Onderhandeling

Op het moment dat u een bod heeft gedaan en de verkopers een tegenvoorstel hebben neergelegd, bent u pas in onderhandeling. Er is pas een mondelinge overeenkomst indien er overeenstemming is bereikt tussen verkoper en koper over de prijs en over de bijzaken als oplevering, voorwaarden etc.

NVM-koopovereenkomst

Als koper en verkoper het eens zijn over de prijs en mogelijke voorwaarden (kunnen alleen worden opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld en overeengekomen), dan zal PostHuis makelaardij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een NVM-koopovereenkomst.

Deze overeenkomst kan vervolgens naar de notaris van koper(s) keuze worden verzonden. Koper betaalt de notaris, met dien verstande dat de kosten die als gebruikelijk aan verkoper in rekening worden gebracht, aan een maximum gebonden zijn. In die overeenkomst is opgenomen dat de koper een waarborgsom dient te storten of een bankgarantie afgeeft ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom vlak na het moment dat eventuele ontbindende voorwaarden zijn vervallen.

Ouderdomsclausule

Indien een woning ouder is dan 25 jaar, zullen wij de volgende ouderdomsclausule opnemen in de koopakte: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan....jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. Verkoper heeft koper in de gelegenheid gesteld om (aanvullend) onderzoek te (laten) verrichten.

Bouwtechnische keuring

Een Bouwtechnische keuring is een onafhankelijke, visuele keuring van een bestaande woning. Door deze keuring krijgt u op hoofdlijnen een beeld van de bouwkundige staat van de woning en inzage in de kosten om het huis in goede staat te brengen. De kosten worden meestal uitgesplitst in directe kosten, kosten op termijn en woningverbetering. Uiteraard kunnen wij u in contact brengen met deze gespecialiseerde bouwtechnische bureaus.

Hypotheek / Financiering

Het kopen van een huis is niet bepaald een dagelijkse aangelegenheid, u gaat een grote financiële verplichting aan in uw leven. U wilt de beste hypotheek met de laagste rente? Wij kunnen u hierbij begeleiden. Wij werken samen met meerdere onafhankelijke financiële adviseurs. Vraag ons naar een afspraak voor een vrijblijvend advies over uw financiële mogelijkheden.

Aankopend makelaar

Indien over deze woning om u of verkopers moverende redenen niet tot overeenstemming kunt komen dan kan PostHuis makelaardij u wellicht toch van dienst zijn als aankopend makelaar. Wij beschikken namelijk over een grote woningenportefeuille en we zijn uitstekend op de hoogte van de ontwikkelingen van onze lokale en regionale woningmarkt! Wilt u graag ondersteund worden door een aankopend makelaar? Ook over deze mogelijkheid informeren wij u in voorkomend geval graag.

Deze woning / reactie

Voor de verkoper is het een spannende tijd, wij willen daarom de verkoper zo snel mogelijk uw reactie op de bezichtiging doorgeven. Uw telefoontje en de mening over de woning stellen wij en de eigenaar dan ook zeer op prijs.

Mocht dit toch niet uw woning zijn dan helpen wij u graag verder om een geschikte andere woning te vinden. Geef uw woonwensen aan ons door en wellicht kunnen wij een alternatief aanbieden of kunnen wij u opnemen in ons digitale zoekerssysteem.

Waardebepaling (eigen) woning, vrijblijvend (gratis)

De eerste stap naar verkoop is een vrijblijvend gesprek, over het algemeen bij u thuis. We maken nader kennis, bekijken gedetailleerd uw woning en geven een reële waardebeoordeling af. Ook luisteren we naar uw wensen en beantwoorden uw vragen. Uiteraard vertellen wij, hoe wij u van dienst kunnen zijn, wat onze werkwijze inhoudt, wat onze toegevoegde waarde is en waaruit onze voorwaarden bestaan. Vervolgens bepalen we de verkoopstrategie met u. Dat is meer dan alleen een prijsbepaling, het is ook een reële inschatting van de verkooptijd, de opleverdatum, mee te verkopen roerende zaken, te melden gebreken en het al dan niet vooraf verrichten van onderzoeken naar bijvoorbeeld de bouwkundige staat. Kortom, wij geven advies op maat, gericht op uw persoonlijke situatie.

Vragen

Mocht u nog vragen hebben of wilt u de woning bezichtigen? Aarzel niet, bel ons! Tijdens kantoor tijden zijn wij bereikbaar op telefoonnummer 038 – 444 32 33 en buiten kantoor tijden op de telefoonnummers 06 – 55 18 73 51, Léon Verhage of 06 – 29 52 34 26, Oscar de Groot.

Hartelijke groet,

PostHuis makelaardij

Oscar de Groot en Léon Verhage

OVER ONS



Welkom bij PostHuis makelaardij in Hattem

Betrouwbaar, eerlijk en resultaatgericht. Dat zijn de kernwoorden voor PostHuis Makelaardij in Hattem. Niet voor niets zijn we al meer dan 15 jaar een betrouwbare en professionele partner op de woningmarkt in Hattem en omgeving. We realiseren in deze regio succesvolle woningverkoop. Door onze ervaring, vakinhoudelijke kennis en verstand van de lokale woningmarkt helpen we u snel van 'te koop' naar 'verkocht'.

Wat kunt u verwachten van PostHuis Makelaardij?

- Persoonlijke aandacht voor onze klanten
- Realistisch advies
- Een zo goed mogelijk resultaat
- Gecertificeerd en beëdigd door de NVM
- We maken echt werk van uw woning
- Deelnemer Open Huizendagen
- Breed netwerk
- Opvallend adverteren met uw woning
- Samenwerking met vakspecialisten op verkooptekst en stylings-gebied

INTERESSE IN DEZE WONING?



**Neem vrijblijvend
contact met ons op!**

Posthuis Makelaardij & Taxatie

Zuidwal 52

8051 GX Hattem

038 - 444 32 33

info@posthuis.eu

www.posthuis.eu

