



Deen
Makelaars



Vraagprijs
€ 1.400.000 k.k.

3

VEENWAL

HATTEM

0523 263 520
info@deenmakelaars.nl
www.deenmakelaars.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
villa

ENERGIELABEL:
A+

BOUWJAAR:
1920

WOONOPPERVLAKTE:
205 m²

INHOUD:
865 m³

PERCELOPPERVLAKE:
1709 m²



OMSCHRIJVING

Wil jij wonen op topniveau? Dan ben je aan de Veenwal 3 in Hattem helemaal aan het juiste adres. Deze droomvilla is de laatste jaren (sinds 2021) aan een grootschalige renovatie onderhevig geweest. Zo is het inmiddels helemaal gasloos, wordt het verwarmt met een warmtepomp en is het zo goed als volledig geïsoleerd. Comfort en luxe gaan hier hand in hand, met onder meer een ingebouwde geluidsinstallatie, een intern gastenverblijf en een geavanceerd sproeisysteem in de tuin, aangesloten op een eigen bron. Zelfs het tuinonderhoud is doordacht, dankzij een robotmaaier die het gazon keurig bijhoudt.

De woning, oorspronkelijk gebouwd in de jaren '20, draagt meer dan een eeuw aan historie met zich mee. Gelegen nabij de Apeldoornseweg, een eeuwenoude verbindingsroute tussen Zwolle, Apeldoorn en Deventer, profiteer je hier nog altijd van een uitstekende bereikbaarheid. Waar de villa vroeger volledig in het buitengebied lag, geniet je nu van een perfecte balans tussen rust en voorzieningen. Binnen tien minuten fietsen sta je in het centrum van Hattem en met de auto bereik je Zwolle in circa een kwartier.

De villa staat op een royale boskavel van 1.709 m² eigen grond. De fraai aangelegde tuin ligt rondom de woning, met het zwaartepunt aan de achterzijde. Vanaf de Veenwal draai je met de auto de oprit op, bekleed met prachtig wit grind en gelegen achter een elektrisch bedienbaar hek. De gemetselde witte poeren van het hek, het witte grind en het prachtige witte gevelbeeld geven deze villa een luxueuze uitstraling, terwijl de rieten kap, roedeverdeling en het prachtige bosrijke gebied het karaktervolle geheel compleet maken.

BINNEN

Begane grond: Entree/hal met het toilet, een vaste kast, trapopgang en toegang tot de woonkamer.

De wanden zijn geïsoleerd middels vaste voorzetwanden en de vloer is ook volledig vervangen, geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming. De gietvloer zorgt voor een strakke uitstraling en is zeer vriendelijk in onderhoud. De woonkamer is voorin de woning gelegen, heeft een groen uitzicht en door de prachtige houten kozijnomlijstingen en roedes ademt deze ruimte sfeer en karakter. Naast de woonkamer vinden we het thuishok, met eigen kelder (tevens meterkast). Het thuishok is een prettige rustige werkkamer, maar zou ook perfect dienst kunnen doen als hobbykamer of speelkamer. Via prachtige en suite schuifdeuren met glas in lood elementen, komen we uit in de woonkeuken. Deze ruimte is bijzonder groot, voorzien van een separaat kookeiland, separaat spoeleiland (met bar), vaste kastenwand en meer dan voldoende ruimte voor een grote eethoek. De keuken is wat apparatuur betreft meer dan compleet. Zo vinden we hier een BORA inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging (met uitlaatpunt naar buiten), spoelbak met kokend-waterkraan van QUOOKER, dubbele combi-magnetron, koelkast, wijnkoeler, vaatwasser en koffiemachine. De keuken is voorzien van A-merk apparatuur. Via de opslaan de tuindeuren aan de achterzijde óf de loopdeur aan de voorzijde, is de bosrijke omgeving altijd dichtbij. Via een halfopen verbinding loop je zo de bijkeuken in, deze is voorzien van prachtige maatwerk kasten, met extra gootsteen, inbouw koelkast en -vriezer, dubbele witgoed aansluiting op hoogte én prachtig afgetimmerde wasmanden. De warmtepomp met intern boiler vat van DAIKIN vinden we ook in de bijkeuken, uiteraard netjes afgetimmerd uit het directe zicht. De bijkeuken geeft dan weer toegang aan het gastenverblijf en carport (buiten).

Eerste verdieping: Bereikbaar via statige bordestrap (met eigen vaste kast op het plateau), geeft toegang tot de ruime overloop.

Vanuit hier vinden we een separaat tweede toilet, toegang tot de badkamer en 3 slaapkamers. De slaapkamers zijn allemaal voorzien van vaste inbouwkasten en in het plafond ingebouwde airco-installaties van SAMSUNG. Deze airco's zijn in de winter geschikt om te verwarmen, maar zorgen in de zomer voor de nodige koeling. Hierdoor zijn de slaapkamers in een historische villa als deze toch het hele jaar door comfortabel. De ouderslaapkamer is aan de achterzijde gelegen en biedt nog toegang tot een bergzolder. De badkamer is zeer compleet, voorzien van een prachtige TERAZZO tegel en uiteraard helemaal compleet. We vinden hier een ligbad met vrijstaande designkraan, dubbele TERAZZO wastafel met meubel en spiegel én een ruimte inloofdouche met 2 separaat te bedienen douchekeuranes met regenfunctie. De ingebouwde speakers in het plafond zorgen voor een optimale douche-ervaring. Of je nu met geopende ramen ontspannen in bad ligt en geniet van de rustgevende bosgeluiden, of samen onder de douche staat en meezingt met je favoriete muziek; hier ervaar je met het hele gezin comfort en beleving op elk moment van de dag.

Tweede verdieping: Ruime bergzolder, bereikbaar via vlizotrap, tevens vinden we hier een extern boilervat voor de warm-watervoorziening van de badkamer.

Gastenverblijf (intern): Het gastenverblijf is via de bijkeuken bereikbaar, maar is nu in gebruik als speelkamer (voorzien van klimwand). Toch is deze ruimte ook zeer goed in te richten als tweede woonkamer, perfect voor gasten die voor een wat langere periode over willen komen. Dit gastenverblijf is tevens voorzien van een eigen badkamer, ingericht met een wastafel met meubel en spiegel, ruime inloofdouche met regenfunctie en een toilet.

Via een eigen trapopgang is de volledig privé gelegen slaapkamer te bereiken. Aangezien dit gastenverblijf in de zijvleugel van de villa gelegen is, zijn woongeluiden over en weer nagenoeg niet mogelijk.

BUITEN

Prachtig aangelegde bostuin rondom. Direct achter de woning vinden we nog een ruim terras, waar je met name geniet van middag- en avondzon. Achterin de tuin is een fraaie veranda getimmerd, met extra keukenblok (koud water aansluiting en extra t.b.v. koelkast). Van onder de veranda heb je zicht op de achterkant van de villa, maar tevens over de speelhoek voor de kinderen. Er is namelijk een knusse boomhut (op houten staanders) met glijbaan gerealiseerd. De naaldbomen in deze omgeving zorgen voor een optimale bos-ervaring en geven enorm veel karakter aan deze droomvilla. Voor de woning vinden we nog een extra ingestraat terras, waar je ook heerlijk kunt genieten van een kop koffie en vogelgeluiden.

EXTERN

Zeer lange carport, gelegen langs de woning, biedt plek voor meerdere voertuigen. In het verlengde daarvan is nog een vrijstaande houten- en geïsoleerde garage (met elektra, water en vliering) te vinden.

BIJZONDERHEDEN

- Volledig gerenoveerd, gasloos en toekomstbestendig;
- Perfecte ligging tussen rust en goed bereikbare voorzieningen;
- Voorzien van intern gastenverblijf met eigen slaapkamer, woonkamer en sanitaire voorziening;
- Bosrijke omgeving met ruime tuin rondom, voorzien van voldoende privacy;
- Voorzien van energielabel A+.



**'Luxe wonen
in een villa op
een royale
boskavel'**

























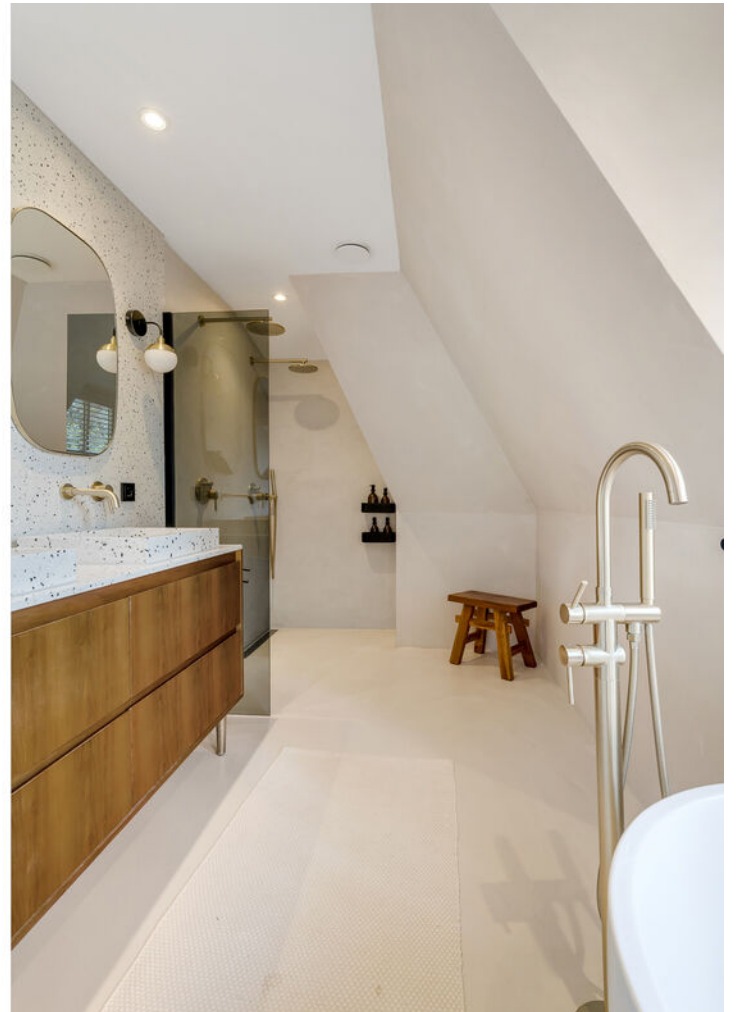
































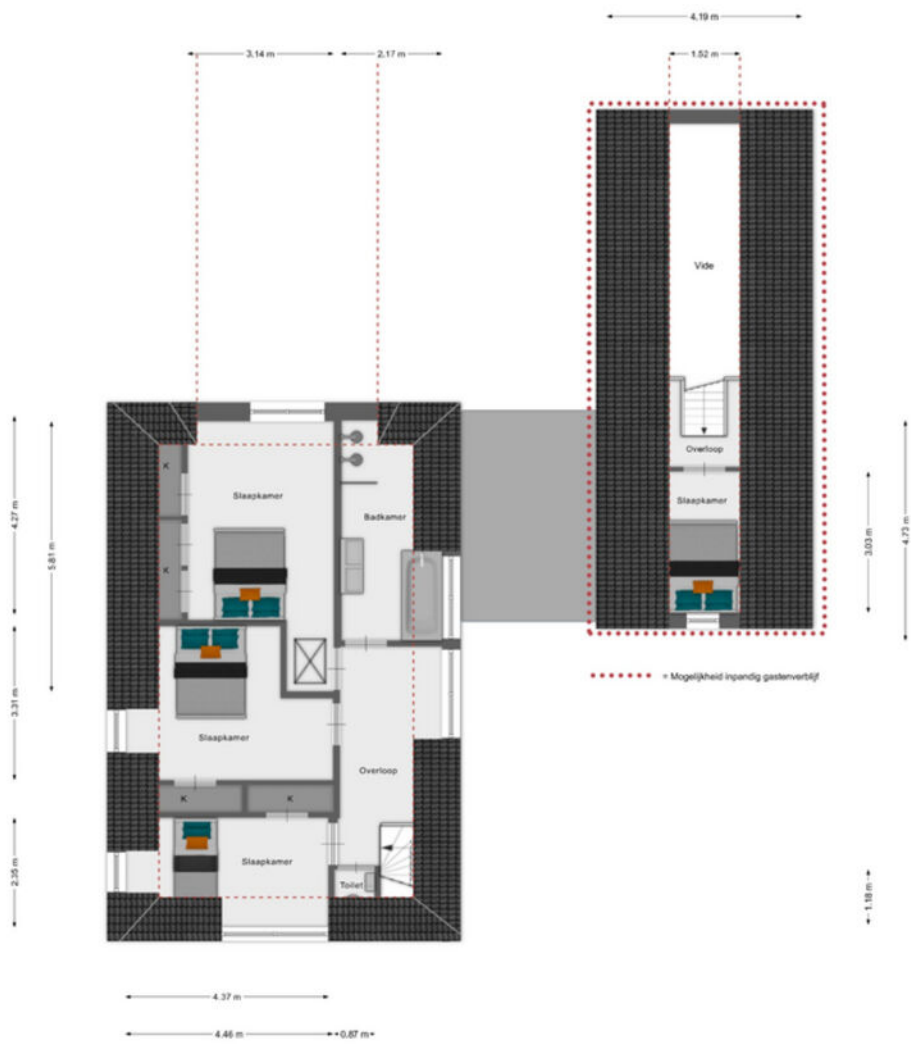




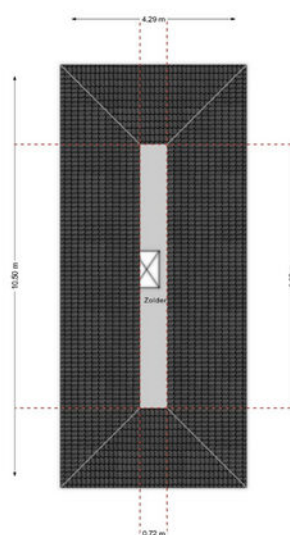
PLATTEGROND



PLATTEGROND

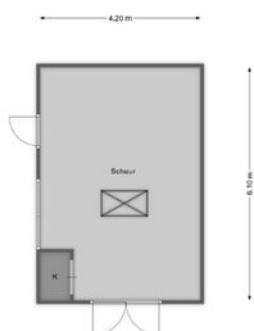


PLATTEGROND



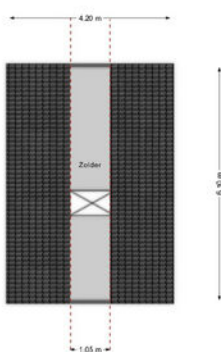
De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!
©Velding.nl www.velding.nl

PLATTEGROND



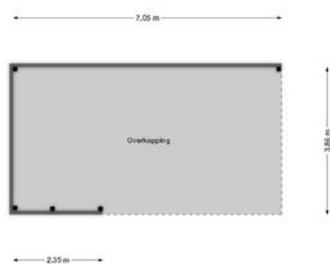
De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!
©Volding.nl www.volding.nl

PLATTEGROND



De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!
©Vastag.nl www.vastag.nl

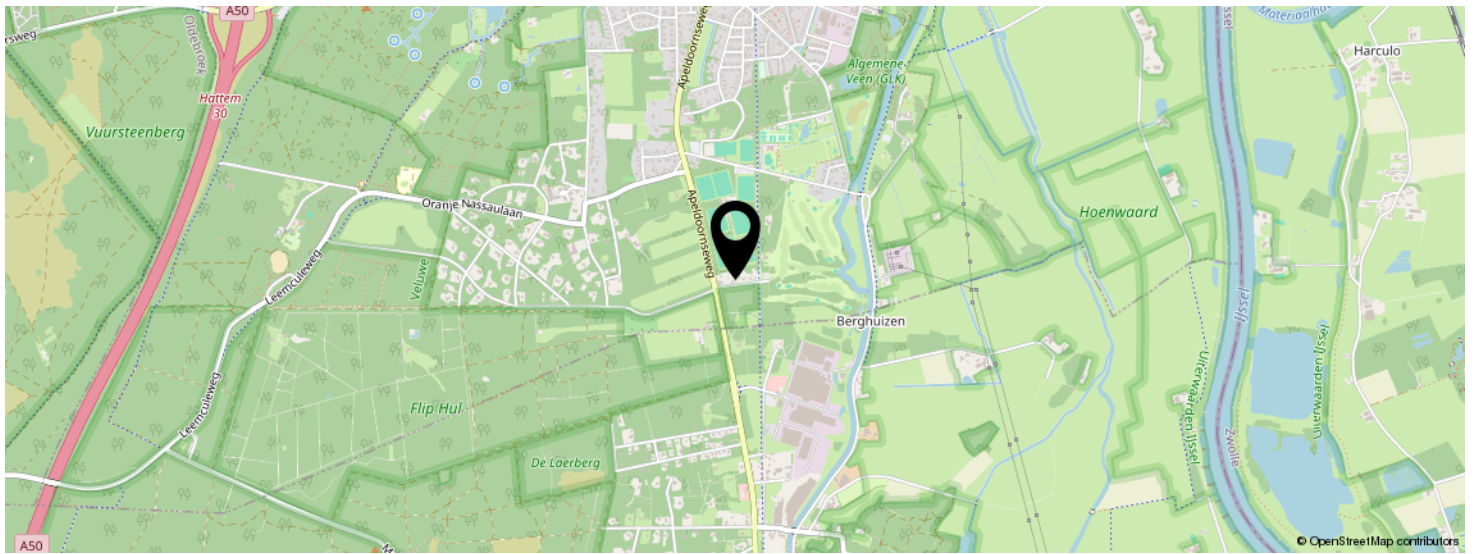
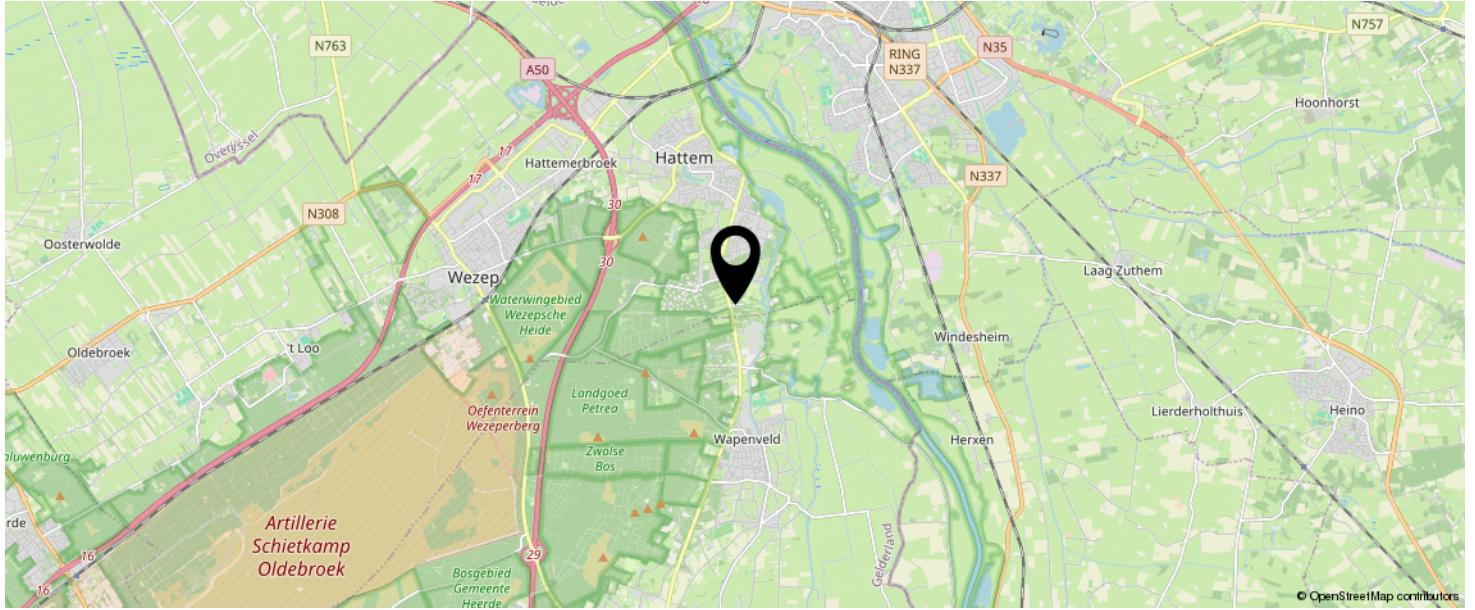
PLATTEGROND



De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!
Orisding.nl www.orisding.nl

KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen			X	
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen			X	
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
- PVC vloer	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- Wijnkoeler	X			
- Koelkast bijkeuken	X			
Keukenaccessoires, te weten				
- Inbouw vriezer bijkeuken	X			
- Maatwerk kasten bijkeuken	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Vast gemonteerde onderdelen badkamers blijven achter	X			
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto		X		
				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
				X
Installatiewerk t.b.v. oplaadpunt blijft achter	X			
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler	X			
- geiser				X
- Warmtepomp	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
Overkapping met buitenkeuken & terrasheaters	X			

LIJST VAN ZAKEN

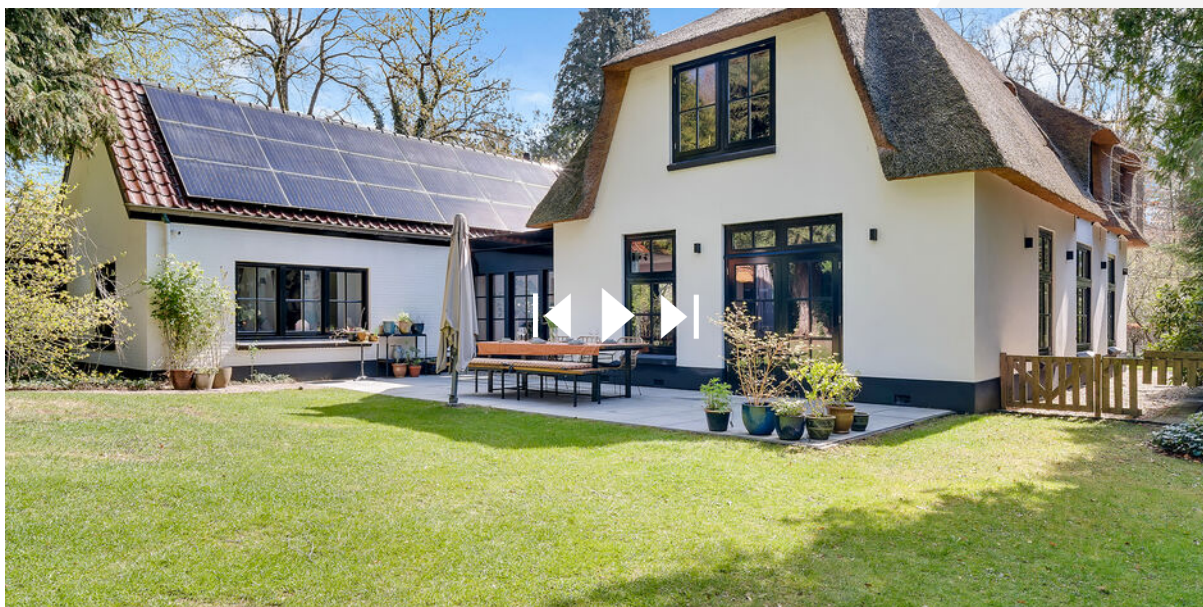
	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
sproei installatie + grondpomp	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

veenwal3.nl



Veenwal 3, Hattem



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

Deen Makelaars

Admiraal Helfrichstraat 7

7772 BV, Hardenberg

0523 263 520

info@deenmakelaars.nl

www.deenmakelaars.nl



Deen
Makelaars