

TE KOOP



Gramsbergerweg 37 a, Hardenberg

Vraagprijs € 620.000 k.k.

Jeanette Visscher
Makelaars
Bloemendalstraat 3
7721 AL Dalfsen

0529-438777
www.jvma.nl
info@jvma.nl



Jeanette Visscher
Makelaars



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
145 m²

Perceeloppervlakte
600 m²

Inhoud
511 m³

Energie label
B

> Omschrijving

Sfeervol, vrijstaand wonen met ruimte, privacy en een prachtige tuin aan een van de mooiste lanen van Hardenberg

Aan de geliefde en groene Gramsbergerweg staat deze charmante, vrijstaande woning met verrassend veel ruimte, een royale tuin en volop mogelijkheden. Een fijne plek waar karakter en comfort samenkomen, met alle voorzieningen van Hardenberg binnen handbereik en toch een gevoel van rust en vrijheid. Deze uitgebouwde woning uit 1958 is door de jaren heen op verschillende punten verbeterd en verduurzaamd. Zo is de woning voorzien van gevelisolatie, een hybride warmtepomp (2024), 14 zonnepanelen en recent vernieuwde dubbele beglazing aan de voorzijde (2024). Met energielabel B biedt deze woning een prettige balans tussen karakter en hedendaags wooncomfort.

Bij aankomst verradt de woning nog niet direct wat erachter schuilgaat, maar wie de stap naar binnen zet, wordt aangenaam verrast. Achter de voordeur ontvouwt zich een sfeervol en verrassend ruim geheel, waar licht, indeling direct een gevoel van thuiskomen geven. In de hal bevinden zich het eerste toilet en een comfortabele badkamer met ligbad, wastafel en douche, een fijne plek om te ontspannen na een lange dag.

De woonkamer is sfeervol en licht, en maakt met een prettige indeling en een warme uitstraling een fijne leefruimte. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de royale woonkeuken in de aanbouw (2003), een echte leefruimte waar koken en samenzijn centraal staan. Dankzij de dubbele deuren staat deze ruimte in directe verbinding met de tuin en de overkapping, wat zorgt voor een heerlijk binnen-buiten gevoel. De half open keuken is circa 6 jaar geleden vernieuwd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5 pits-gasfornuis met oven, afzuigkap en vaatwasser. Aansluitend is er een praktische bijkeuken met veel bergruimte en waar ook de cv-installatie en de aansluitingen voor wasmachine en droger gesitueerd zijn.

Op de verdiepingen biedt de woning maar liefst 5 slaapkamers, een tweede badkamer en een separaat toilet (circa 8 jaar oud), wat het geheel geschikt maakt voor gezinnen of voor wie extra ruimte wenst voor werken aan huis of hobby's. Vanaf de overloop is een vliering te bereiken welke u extra





bergruimte biedt.

De tuin is een absoluut pluspunt. Ruim, groen en met volop privacy is dit een plek waar u op elk moment van de dag kunt genieten. Onder de, met lichtkoepels geïntegreerde overkapping zit u beschermd en comfortabel, terwijl de rest van de tuin ruimte biedt voor spelen, tuinieren of gewoon ontspannen. Achterin de tuin bevindt zich een ruime schuur en carport en een praktische achterom met uitrit naar de achtergelegen weg, ideaal voor bijvoorbeeld een auto, motor of aanhanger.

De Gramsbergerweg staat bekend om haar karakteristieke uitstraling, brede opzet en groene karakter. Een fijne, rustige woonomgeving waar u het gevoel heeft van buiten wonen, terwijl het centrum van Hardenberg, scholen en sportvoorzieningen zich op korte afstand bevinden.

Een woning met karakter, ruimte en een heerlijke tuin op een prachtige plek in Hardenberg!

Kenmerken

- Vrijstaande woning, bouwjaar 1958
- Energielabel B
- Hybride warmtepomp (2024)
- 14 zonnepanelen
- Gevelisolatie toegepast
- Dubbele beglazing gehele woning
- Keuken circa 6 jaar oud
- Sfeervolle woonkamer en royale woonkeuken
- Bijkeuken met veel bergruimte
- Oprit met ruimte voor meerdere auto's
- Grote, groene achtertuin met veel privacy
- Schuur met garagedeur en achterom
- Gelegen aan een groene, karakteristieke en rustige laan
- Nabij centrum, scholen en voorzieningen

Een woning met karakter, ruimte en een heerlijke tuin op een prachtige plek in Hardenberg!

Kortom de ideale woning voor wie ruimte zoekt en comfortabel wil wonen. Plan snel een bezichtiging en ervaar het zelf.

























































> Plattegrond

Ontdek de Begane grond



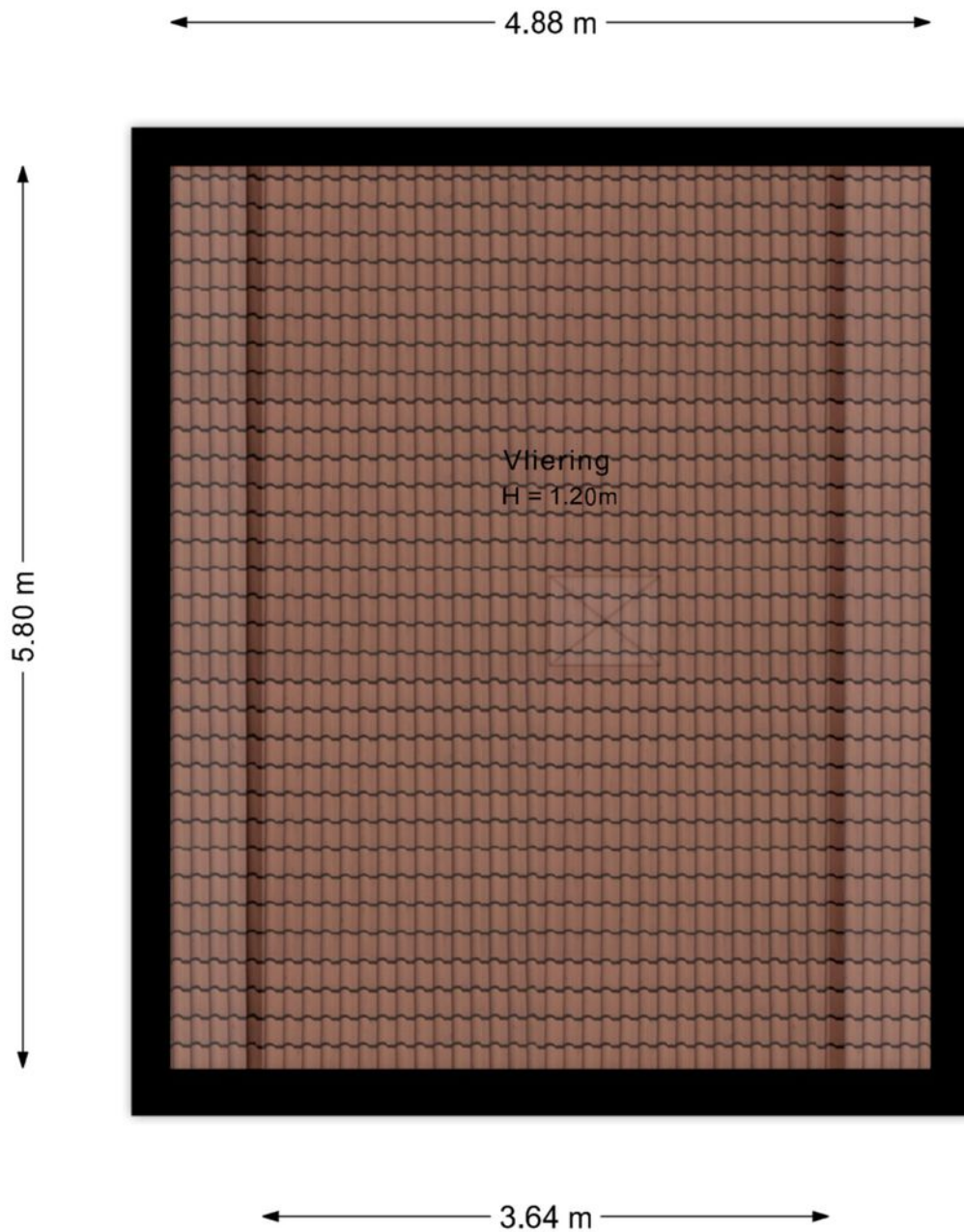
> Plattegrond

Ontdek de 1e verdieping



> Plattegrond

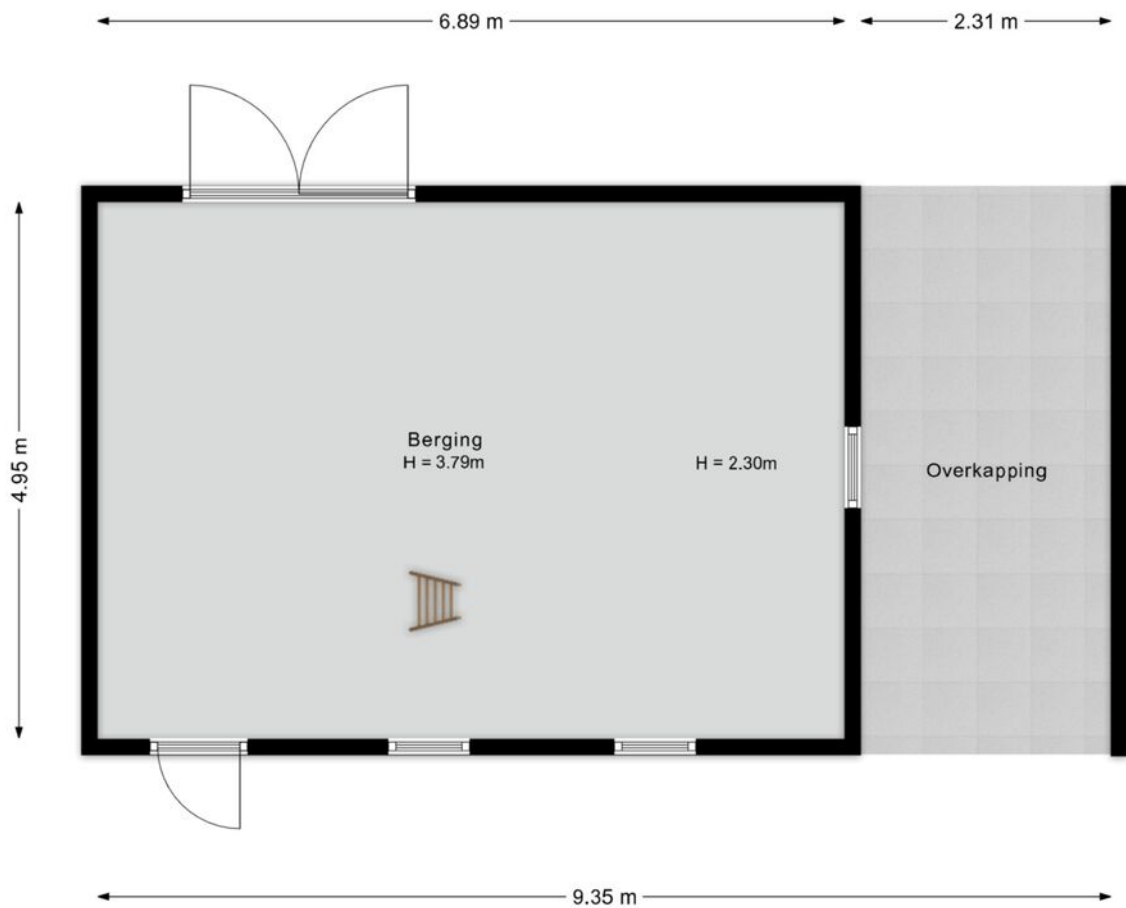
Ontdek de Vliering



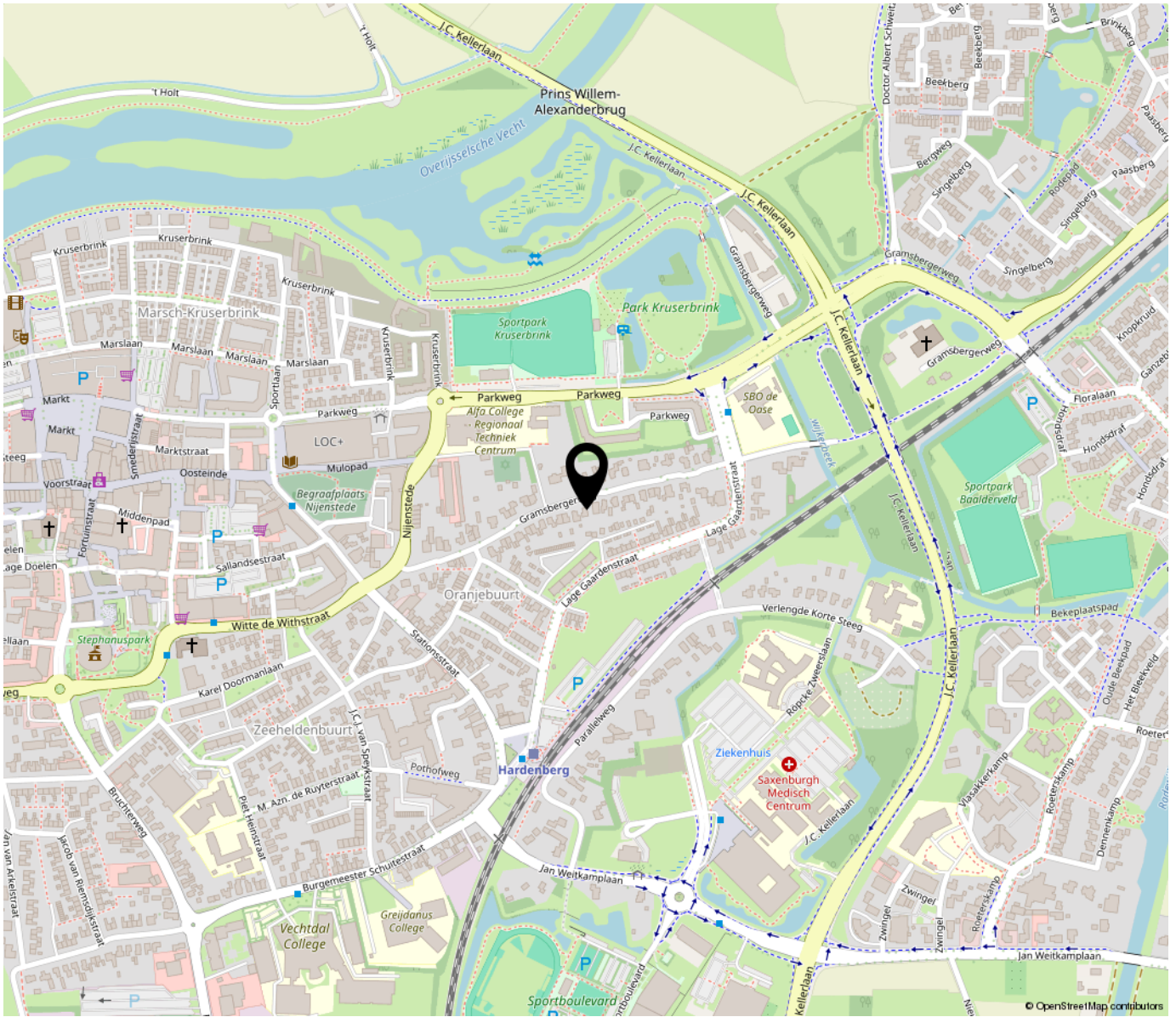
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

> Plattegrond

Ontdek de Berging

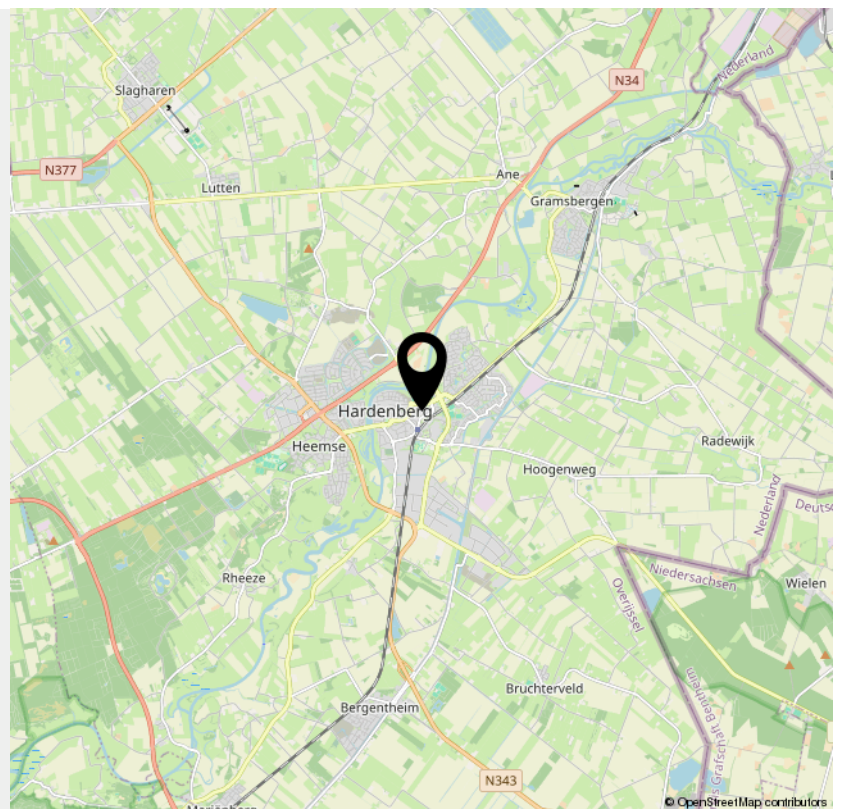


©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl



**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**

Tekst



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				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			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast		X		
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie		X		
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessories, te weten				
-				X
-				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			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				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			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Jeanette Visscher
Makelaars
Bloemendalstraat 3
7721 AL Dalfsen

0529-438777
www.jvma.nl
info@jvma.nl



Jeanette Visscher
Makelaars