



POSTHUIS

Makelaardij & Taxatie



Vraagprijs
€ 875.000 k.k.

1

GREVENHOEVE

HATTEM

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
167 m²

INHOUD:
677 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
618 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM	Bestaande bouw
TYPE WONING	vrijstaande woning
ENERGIELABEL	A, geldig tot 14-06-2033
BOUWJAAR	1994
WARM WATER	c.v.-combiketel
ZONNEPANELEN	16 stuks in 2022 geplaatst
ISOLATIE	volledig geïsoleerd

LIGGING:	aan rustige weg, in centrum
TUIN:	200 m ² , zuidwest
BERGING:	vrijstaand steen
VERWARMING:	c.v.-combiketel (Nefit 2010), gedeeltelijk vloerverwarming (serre en keuken) en haard
AIRCO	5 airco's , alle slaapkamers en woonkamer

OMSCHRIJVING

Deze woning ademt comfort, klasse en rust. Verscholen in een geliefde, verkeersluwe woonwijk staat deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning met een zeer prettig woonklimaat op een royaal perceel van maar liefst 618 m², recent vergroot waardoor de groene tuinbeleving nog nadrukkelijker aanwezig is. Hier komen luxe, ruimte en verfijnd wooncomfort op unieke wijze samen. Denk aan vier slaapkamers met een nieuw op afstand bedienbaar aircosysteem, een complete wellnessbadkamer met infraroodsauna en jacuzzi, een multifunctionele praktijk-/kantoorruimte aan huis én een indrukwekkende leefruimte waarin zichtlijnen, lichtinval en verbinding met buiten perfect op elkaar zijn afgestemd. Een zeldzame combinatie van stijlvol wonen, privacy en dagelijks comfort — werkelijk een woning van uitzonderlijke klasse.

Het bouwjaar van de woning is 1994 en de woning beschikt over een gebruiksoppervlak wonen van circa 167m² met een inhoud van circa 677m³. De woning is uitstekend onderhouden en de afgelopen jaren op hoogwaardig niveau gemoderniseerd. In juni 2023 is het volledige interieur opnieuw gestuct en geschilderd en zijn nieuwe vloeren gelegd. In 2024 zijn alle vier de slaapkamers voorzien van een luxe, op afstand bedienbaar aircosysteem dat kan koelen, verwarmen én ontvochtigen. Daarnaast beschikt de woning over 16 goed renderende zonnepanelen.







Royale woonkamer



**'Prachtige
serre, binnen-
buiten gevoel'**





**Luxe keuken voorzien van diverse
inbouwapparatuur**

OMSCHRIJVING

Via de entree met royale overkapping — waar met gemak meerdere fietsen droog kunnen worden gestald — bereikt u de ontvangsthal met toilet met fonteintje, garderobe en beveiligingsinstallatie (Chubb). Vanuit hier opent zich de indrukwekkende leefruimte. De royale L-vormige woonkamer met airconditioning staat in directe verbinding met de luxe woonkeuken en de prachtige aangebouwde serre. Samen vormen zij circa 85 m² aan sfeervolle en comfortabele leefruimte waarin binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

De vele deuren en ingangen geven de woning een bijzonder open en ruimtelijk karakter. De zorgvuldig afgestemde loop- en zichtlijnen zorgen voor een natuurlijke verbinding tussen de verschillende leefruimtes en versterken het gevoel van luxe en vrijheid.

De exclusieve woonkeuken is een droom voor iedere kookliefhebber en uitgevoerd met een kookeiland voorzien van natuurstenen werkblad en grote spoelbak, Quooker, vijf pits inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, vier ovens — waaronder een pizzaoven — magnetron en een inbouwkoelkast met vriezer. De aangrenzende bijkeuken biedt daarnaast volop ruimte voor extra koel-/vriesvoorzieningen of een praktische voorraadruimte.

Grenzend aan de leefruimte bevindt zich de multifunctionele inpandige ruimte met vloer, isolatie en maatwerkkasten. Deze ruimte leent zich uitstekend als praktijk aan huis, kantoorruimte, hobbyruimte of atelier en vormt een volwaardig verlengstuk van het wooncomfort. Desgewenst is deze ruimte tevens weer als garage in gebruik te nemen. De meterkast beschikt bovendien over een aparte groep waardoor een laadpaal eenvoudig gerealiseerd kan worden.











De serre vormt zonder twijfel één van de absolute blikvangers van deze woning. Dankzij de fantastische lichtinval, meerdere openslaande deuren en de volledig afsluitbare zonwering is dit een heerlijke plek om ieder seizoen optimaal te beleven. Een sfeervolle ruimte waar buiten werkelijk binnenkomt en waar u, omringd door groen, volledig tot rust komt. De aanwezige houtkachel met afzuiging zorgt hierbij voor extra sfeer en warmte tijdens de wintermaanden.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier verzorgde slaapkamers, allen voorzien van het luxe aircosysteem. De royale master bedroom straalt comfort en rust uit. Daarnaast beschikt deze verdieping over een aparte wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger én extra werk- en opbergruimte.

De luxe badkamer is ingericht als privé wellnessruimte en voorzien van een ligbad/jacuzzi, douchecabine, dubbele wastafel, zwevend toilet én een infraroodsauna.

OMSCHRIJVING

Via een vlizotrap bereikt u de ruime bergzolder met stahoogte, ideaal voor het overzichtelijk opbergen van seizoens- en huishoudelijke spullen.

Ook buiten is aan alles gedacht. De beschutte tuin op het zuidwesten biedt optimale privacy en voelt dankzij de perceelvergroting als een groene oase van rust. Naast de degelijke stenen tuinberging van circa 18 m² met elektra zijn diverse praktische voorzieningen gerealiseerd, waaronder meerdere opslagmogelijkheden voor hardhout ten behoeve van de sfeervolle kachel.

Op eigen terrein is volop parkeergelegenheid aanwezig voor meerdere auto's, met daarnaast de mogelijkheid tot het realiseren van een ruime carport.

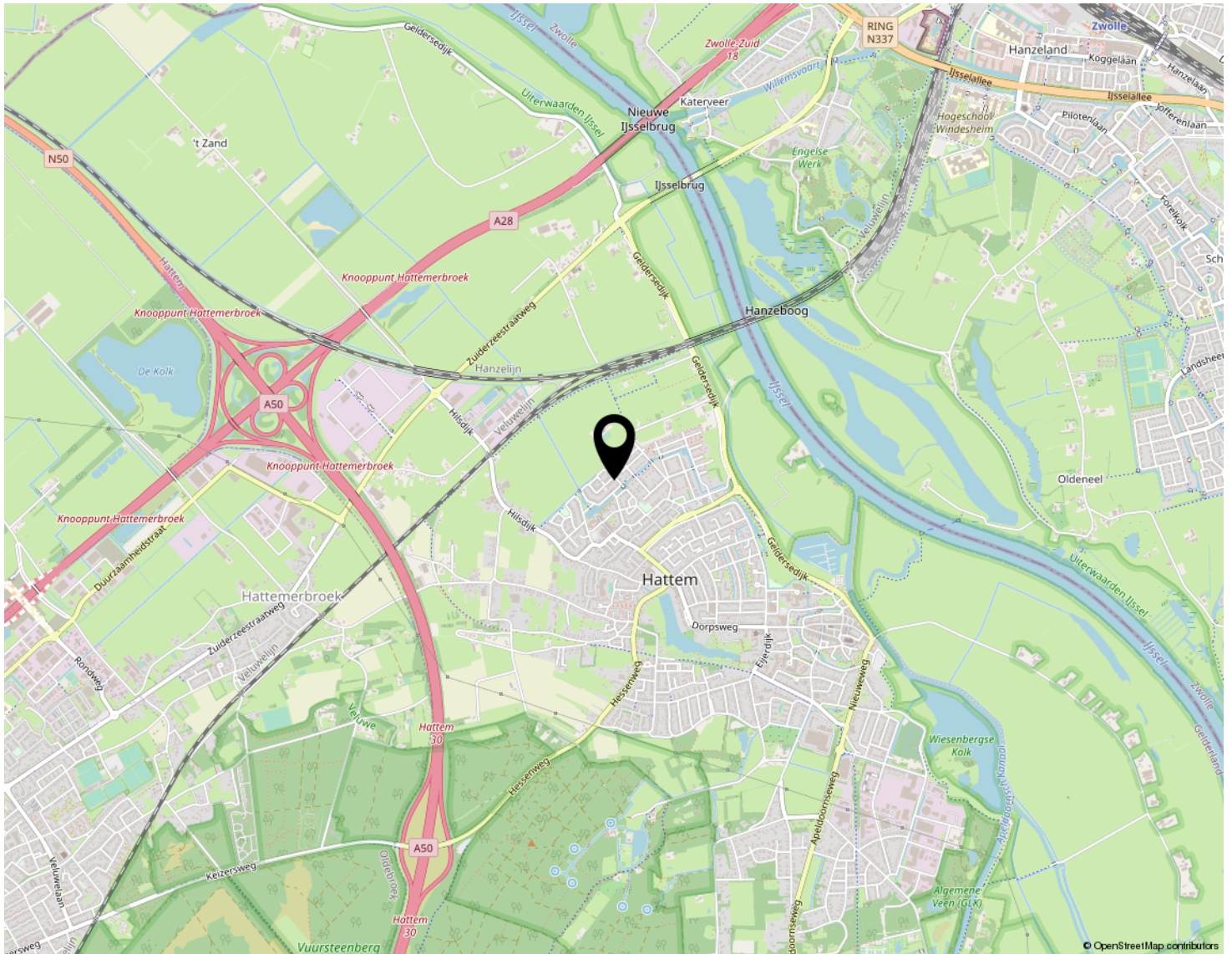
Kortom: een uitzonderlijk royale en stijlvolle vrijstaande woning waarin luxe, comfort, rust en functionaliteit harmonieus samenkomen — gelegen op korte afstand van Zwolle en voorzien van alle ingrediënten voor exclusief en toekomstbestendig wonen.



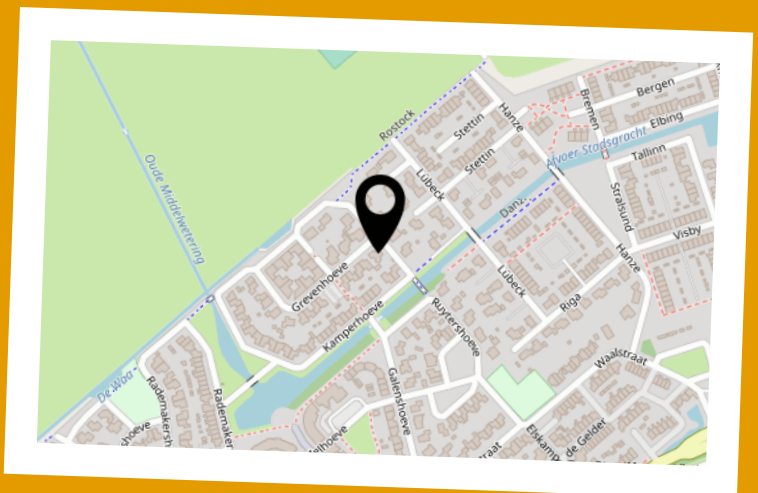




LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



Begane grond



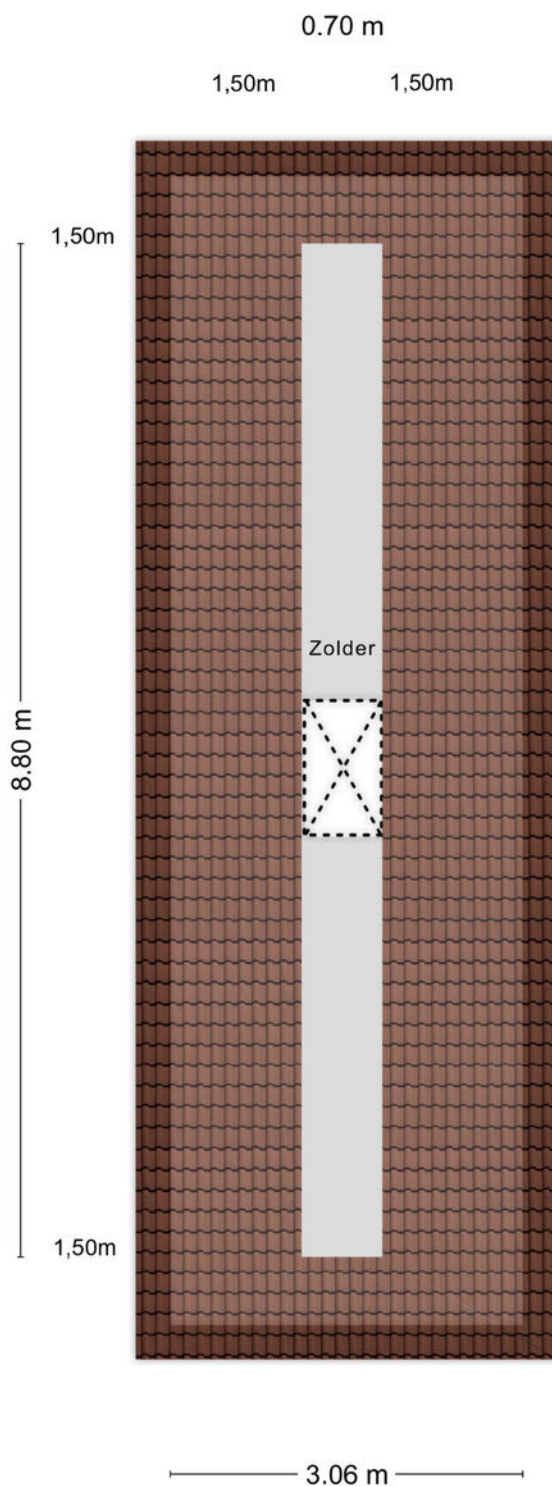
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor promotionele doeleinden en dienen ter indicatie.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. - RegioLabel

Eerste verdieping

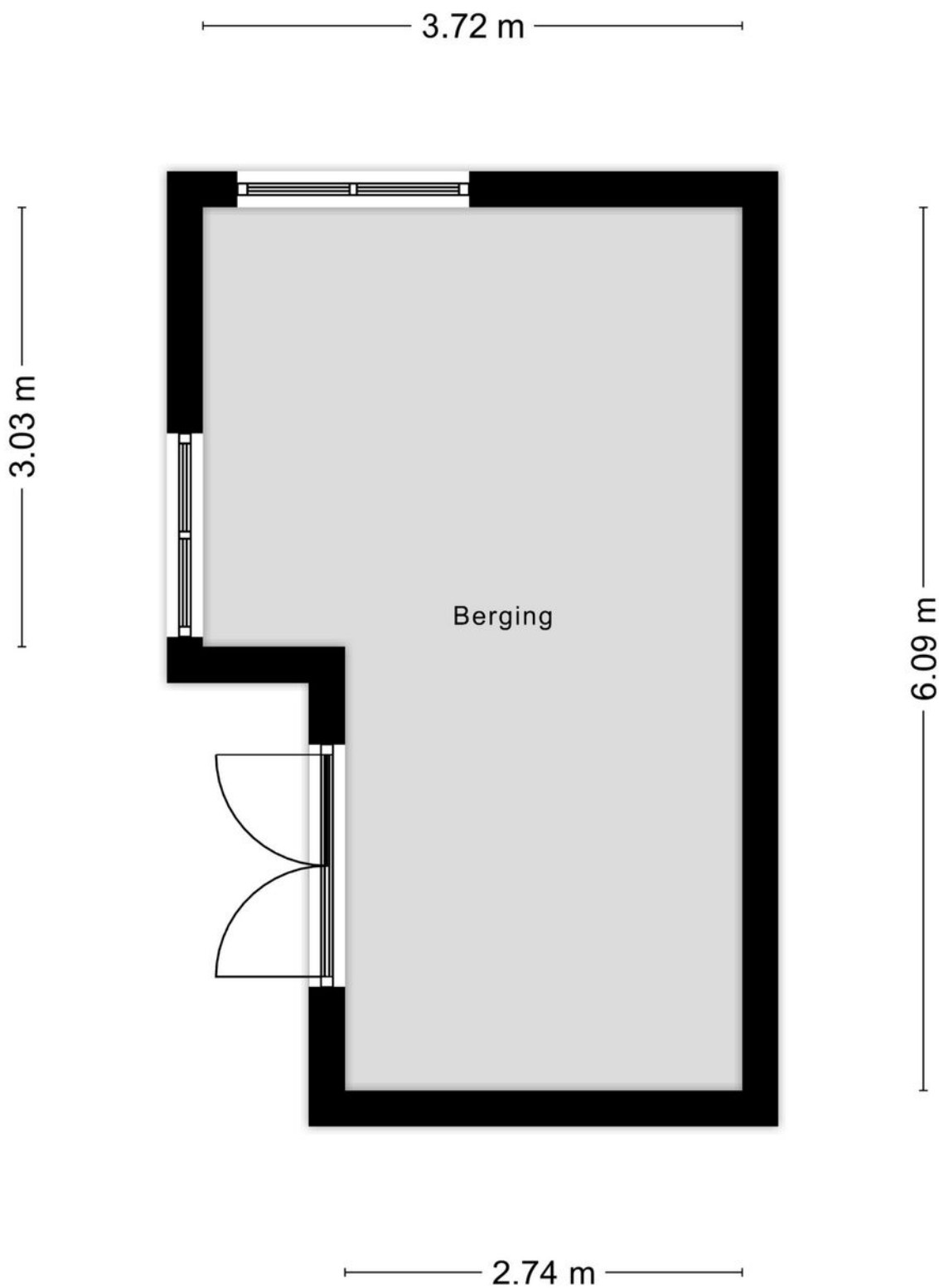


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping - bergzolder

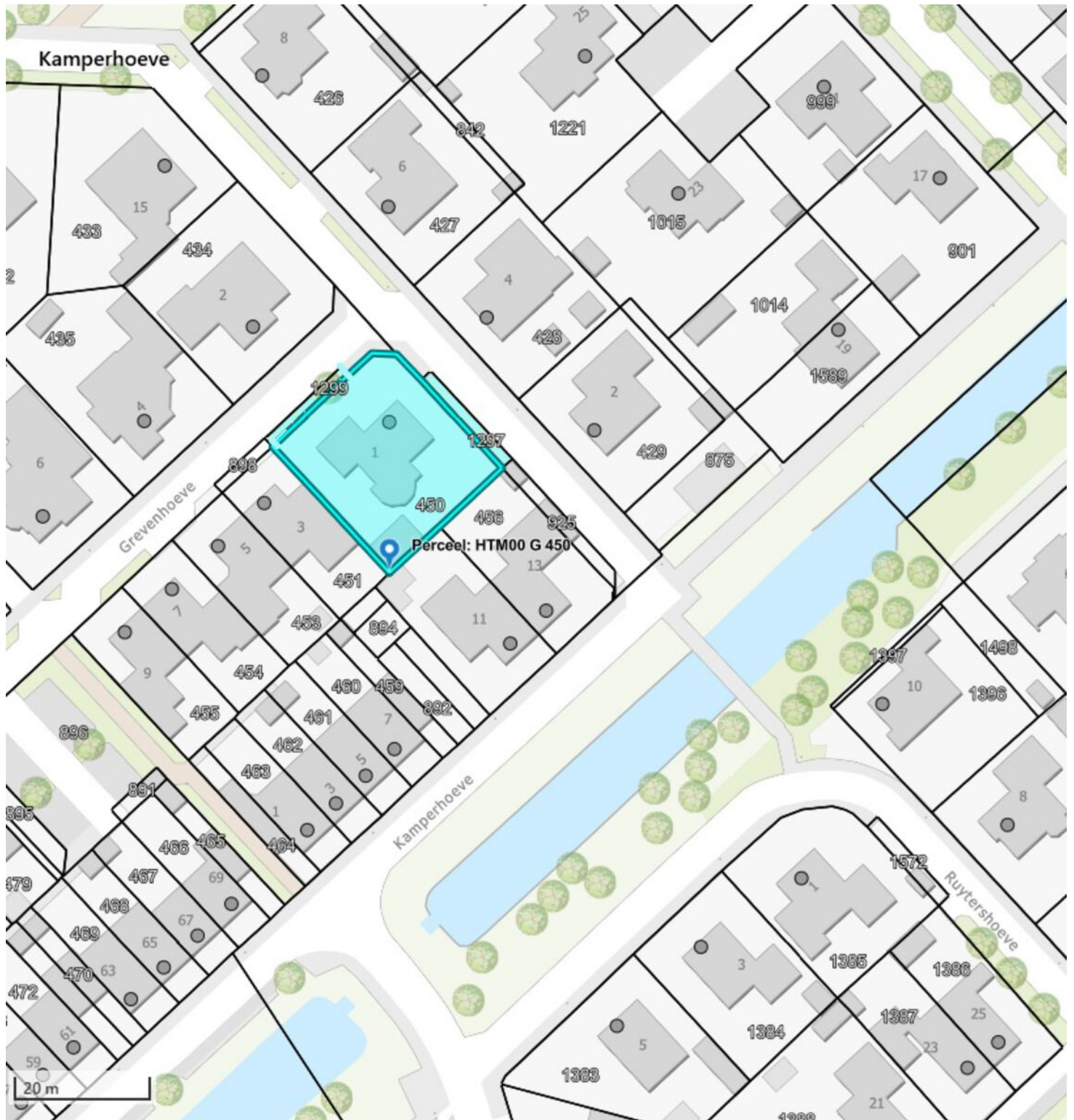


Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- plavuizen	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		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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 bouwkwaliiteit 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

