



POSTHUIS

Makelaardij & Taxatie



Vraagprijs
€ 498.000 k.k.

14

FAZANTENSTRAAT

WAPENVELD

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
104 m²

INHOUD:
359 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
450 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM

Bestaande bouw

TYPE WONING

vrijstaande woning

ENERGIELABEL

D, geldig tot 13-04-2027

BOUWJAAR

1960

WARM WATER

c.v.-ketel Intergas kombi
compact hre30 (BJ: 2017)

LIGGING:

aan rustige weg, in woonwijk,
in bosrijke omgeving

TUIN:

245 m² , noordwest

BERGING:

vrijstaand hout

VERWARMING:

c.v.-ketel Intergas kombi
compact hre30 (BJ: 2017)

ISOLATIE

vloerisolatie, gedeeltelijk
dubbel glas

OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen op een rustige locatie, met verrassend veel leefruimte, een fijne tuin en een heerlijke overkapping

Op een prettige en rustige locatie nabij het centrum van Wapenveld staat deze vrijstaande woning op een royaal perceel van maar liefst 450 m². Hier geniet u van veel privacy, een praktische indeling en een fraai aangelegde tuin met volop ruimte om buiten te leven.

De woning biedt op de begane grond een verrassend ruime leefruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de lichte woonkamer, waar de grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval. De ruimte is sfeervol afgewerkt en biedt een fijne plek om te ontspannen. Aan de achterzijde is de royale woonkeuken gesitueerd. De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Dankzij de ruimte voor een eettafel

vormt dit een gezellige plek om samen te koken, eten en tafelen.

Een belangrijk pluspunt is dat de voormalige garage is omgebouwd tot een badkamer. Hierdoor beschikt de woning over extra comfort op de begane grond. Achter de badkamer bevindt zich bovendien een praktische bijkeuken, ideaal voor extra bergruimte, witgoedopstelling en dagelijks gebruik. De badkamer, bijkeuken en keuken zijn voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra wooncomfort.

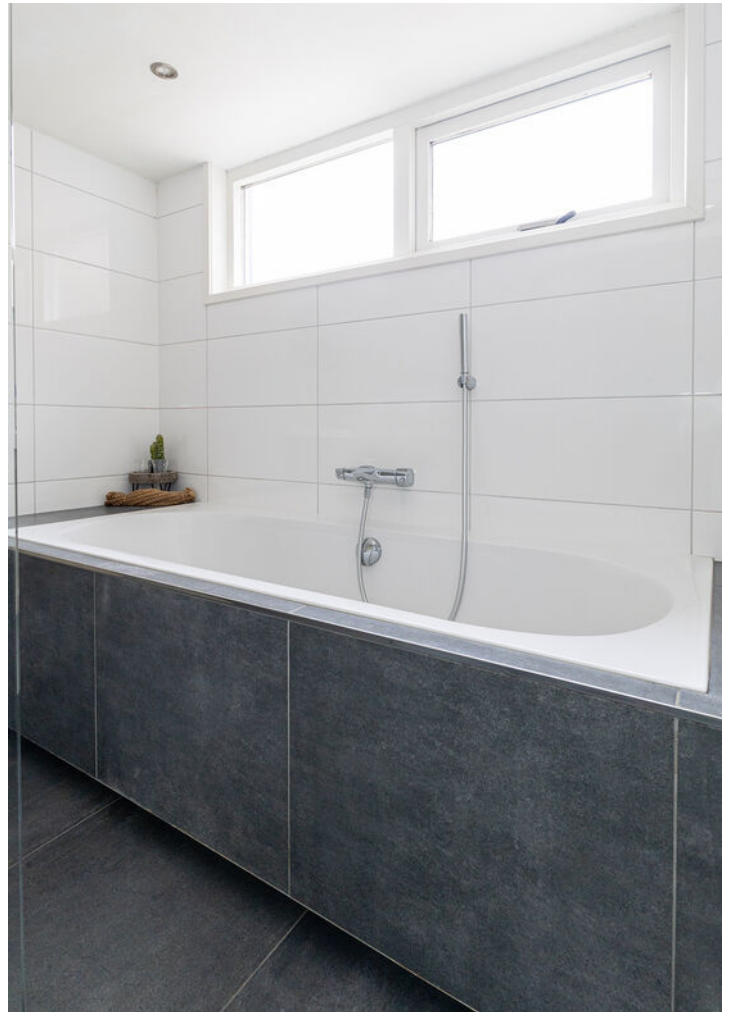
Kortom: een vrijstaande woning met veel leefruimte, praktische voorzieningen op de begane grond, een royale tuin en een sfeervolle overkapping. Een fijne plek voor wie rustig en comfortabel wil wonen, met het centrum van Wapenveld op korte afstand.







**Sfeervol koken, heerlijk samen
tafelen**

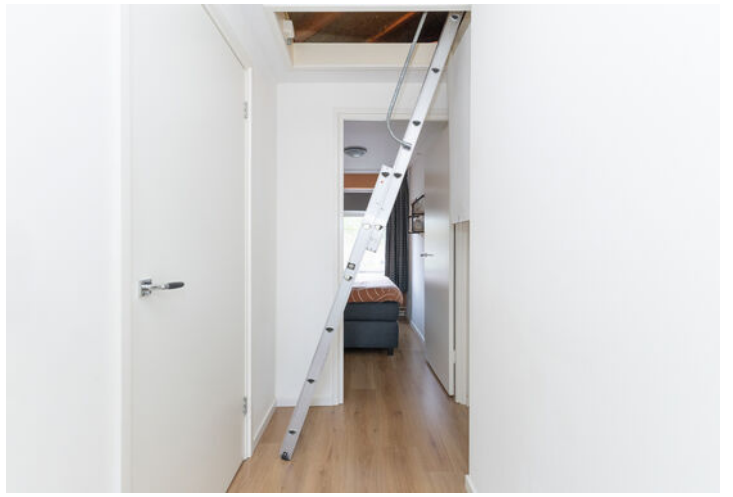




Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een separaat toilet. Via een vlizotrap is de vliering bereikbaar, die uitstekend dienstdoet als bergzolder.

heerlijke plek om beschut te zitten, zowel overdag als 's avonds. Daarnaast beschikt het perceel over een ruime schuur, ideaal voor opslag, hobby's of tuinbenodigdheden.

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De achtertuin is keurig aangelegd met gazon, sierbestrating, borders en groen, waardoor er een verzorgde en sfeervolle uitstraling ontstaat. De tuin biedt volop privacy en meerdere fijne zitplekken. De royale overkapping is een





OMSCHRIJVING

Wonen in Wapenveld betekent wonen met de natuur dichtbij. Het dorp heeft een prettige, gemoedelijke sfeer en biedt diverse dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Tegelijkertijd woont u hier op korte afstand van de prachtige bosgebieden en uitgestrekte natuur rondom de Veluwe, waar U heerlijk kunt wandelen, fietsen en genieten van rust en ruimte. Ook de IJsselvallei ligt nabij, waardoor de omgeving veel afwisseling biedt tussen bos, landelijk gebied en water. Dankzij de gunstige ligging zijn plaatsen als Heerde, Hattem en Zwolle bovendien goed bereikbaar.

Indelingbegane grond:

Entree, hal met trapopgang, meterkast, toilet, lichte woonkamer, ruime woonkeuken met vloerverwarming, badkamer met vloerverwarming, bijkeuken met vloerverwarming en praktische bergruimte.

Eerste verdieping: Overloop, drie slaapkamers en toilet.

Vliering: Bergzolder, bereikbaar via vlizotrap.

Tuin en bijgebouwen:

Fraai aangelegde tuin met gazon, sierbestrating, beplanting, ruime overkapping en een ruime schuur.

Kenmerken

Vrijstaande woning (1960) op een perceel van 450 m²

Rustige ligging nabij het centrum van Wapenveld

Royale woonkeuken aan de achterzijde

Lichte woonkamer aan de voorzijde

Voormalige garage omgebouwd tot badkamer

Praktische bijkeuken achter de badkamer

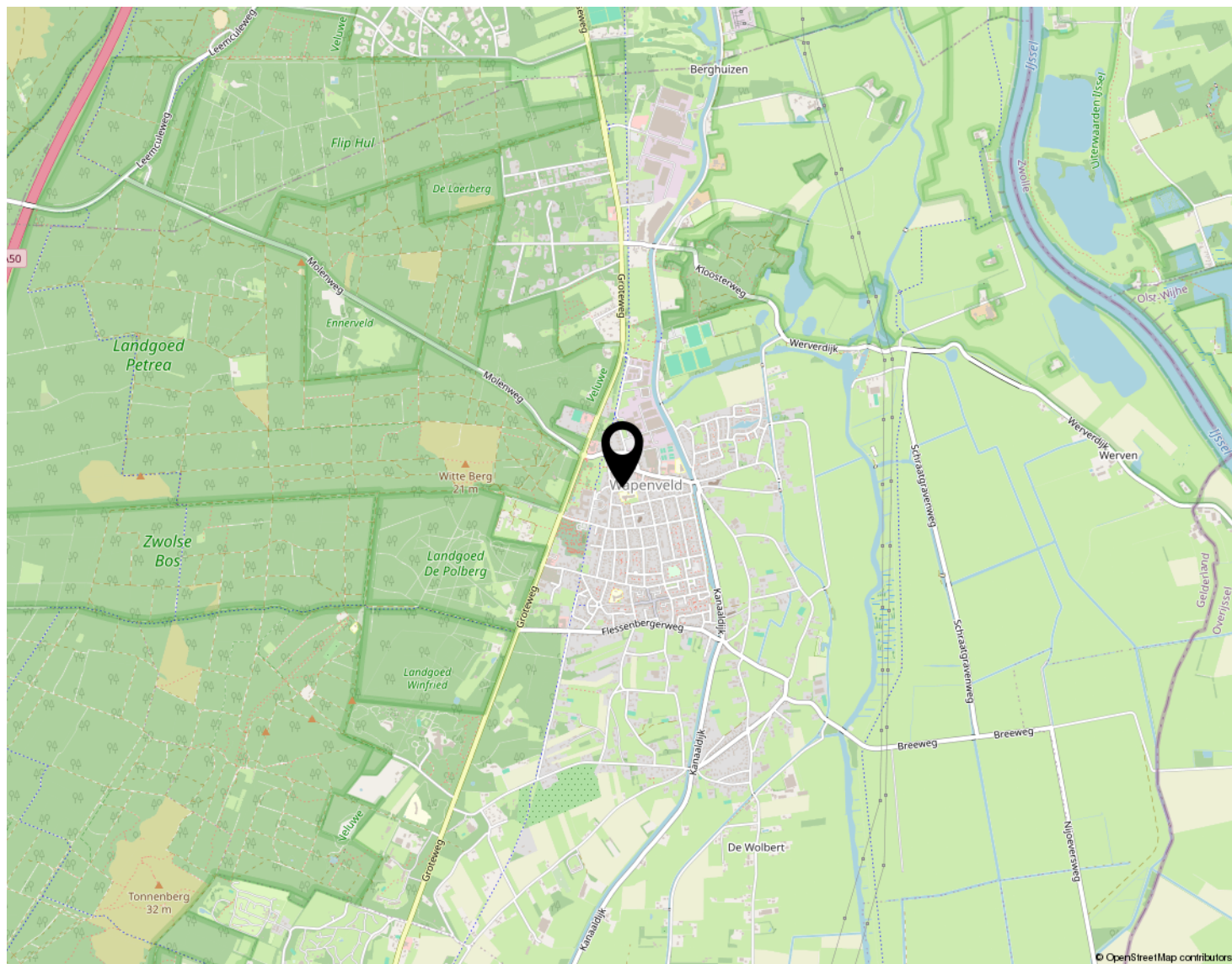
Vloerverwarming in keuken, badkamer en bijkeuken

Fraai aangelegde tuin met veel privacy

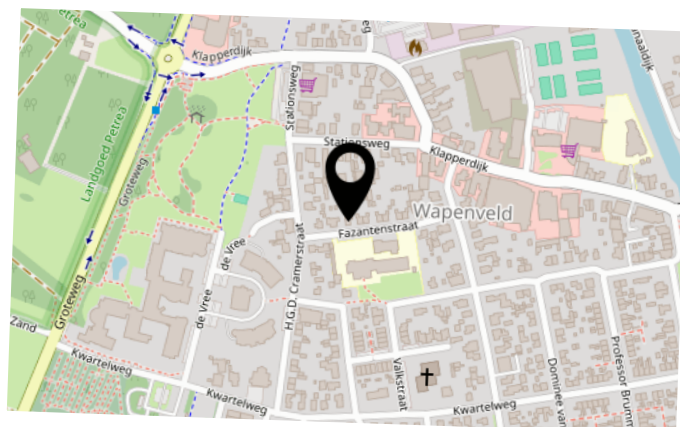
Mooie overkapping (2020) en ruime schuur (2022)



LOCATIE OP DE KAART



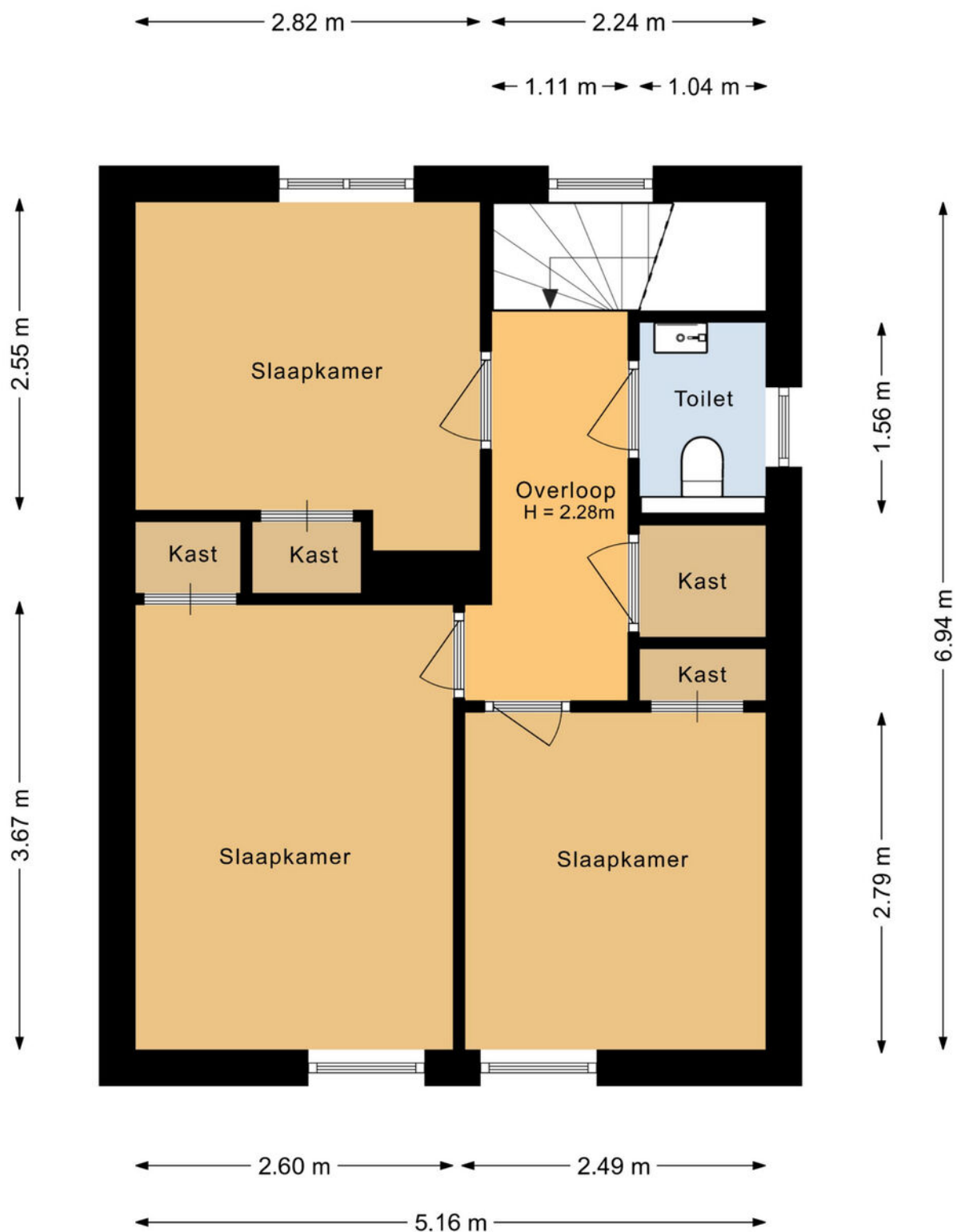
**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



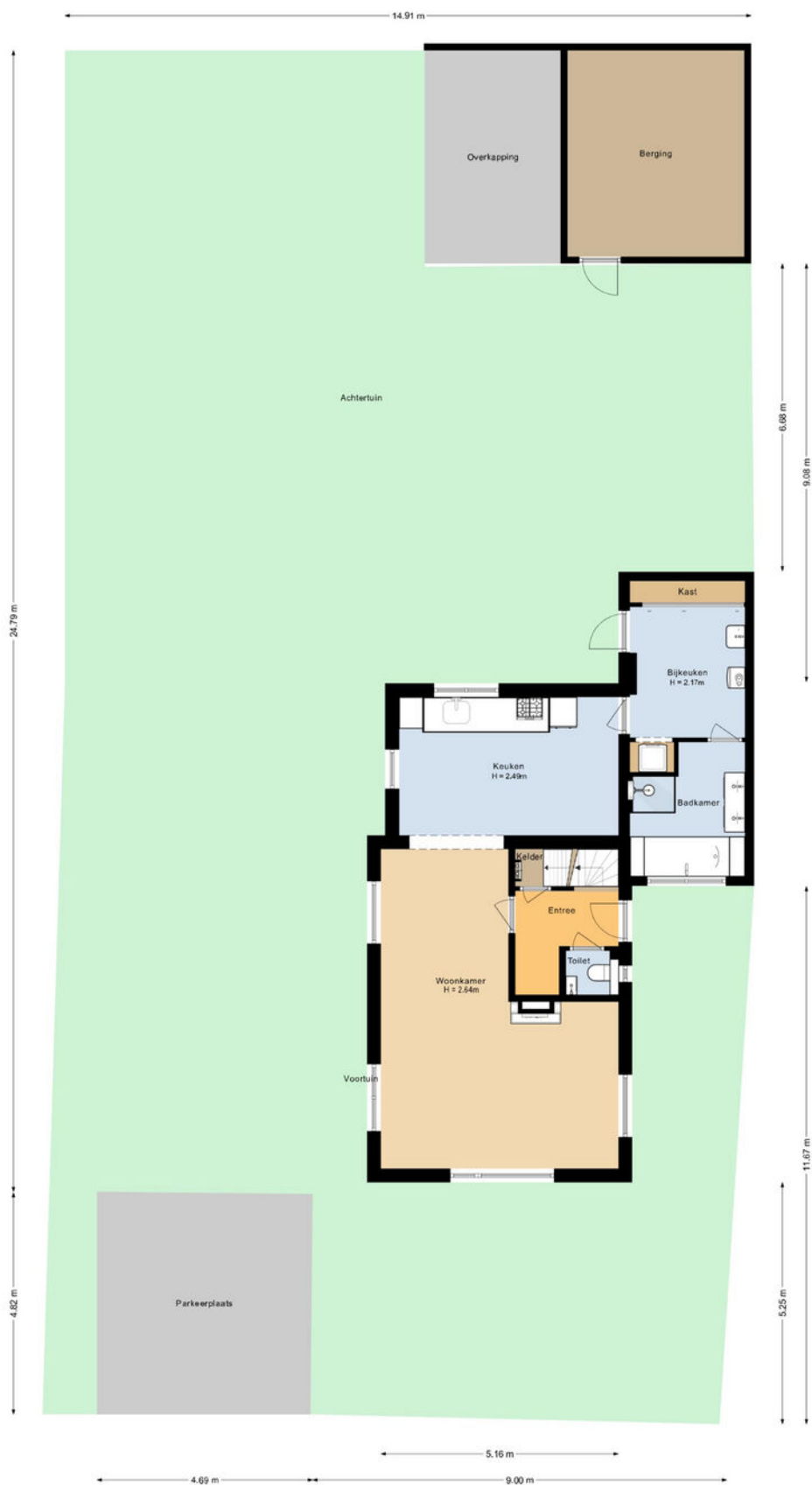
Begane grond



Eerste verdieping



Totaal overzicht



KADASTRALE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

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 waardebepaling 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

