



POSTHUIS

Makelaardij & Taxatie



Vraagprijs
€ 665.000 k.k.

2

DE DINKEL

HATTEM

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
177 m²

INHOUD:
601 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
360 m²

AANTAL KAMERS:
7

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM

Bestaande bouw

TYPE WONING

vrijstaande woning

ENERGIELABEL

C, geldig tot 30-11-2030

BOUWJAAR

1979

WARM WATER

c.v.-combiketel

ZONNEPANELEN

7 stuks (2021)

LIGGING:

aan rustige weg, in woonwijk

TUIN:

77 m², zuidoost

GARAGE:

vrijstaand steen

VERWARMING:

c.v.-combiketel, Intergas Combi
Kompakt 2021

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie,
dubbel glas

OMSCHRIJVING

Prachtige en ruime vrijstaande woning met vrijstaande stenen garage op een perceel van 360m². Wat u van buiten niet ziet is dat de woning volledig onderkelderd is. Deze fijne extra ruimte beschikt o.a. over een royale multifunctionele kamer (werken-slapen-hobby). Op korte afstand van het centrum, uitvalswegen en alle benodigde faciliteiten (winkels en sportaccommodaties).

Het bouwjaar van de woning is 1979. Gebruiksoppervlakte wonen van ca. 177m² en een inhoud van ca. 601m³. De achtertuin is fraai aangelegd en is op het zuidoosten gelegen. Volop genieten van de zon en privacy in de tuin.

In 2025 is de gehele begane grond gerenoveerd waardoor de woning een moderne en frisse uitstraling heeft gekregen. Denk hierbij aan eigentijdse afwerking, een vernieuwde luxe keuken, PVC vloer en een fijne, royale leefruimte waar comfort en woongenot centraal staan.

De woning beschikt over 7 zonnepanelen (2021) en is daardoor niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig. In 2025 is de bovenverdieping voorzien van dubbel glas (HR++) en een nieuw kunststof kozijn in de badkamer. De woning beschikt officieel over energielabel C. Gezien de reeds uitgevoerde energiebesparende maatregelen is het aannemelijk dat de woning bij een nieuwe beoordeling mogelijk in aanmerking komt voor energielabel B.

Globale indeling

Begane grond: entree/hal met meterkast, zwevend toilet met fonteintje en trapgang naar de eerste verdieping en naar het souterrain. Zéér royale woonkamer met gashaard en pvc vloer; half open keuken luxe uitgerust met diverse inbouwapparatuur: inductiekookplaat met downdraft afzuigstelsysteem, oven, combimagnetron, koelkast, vriezer, vaatwasser en quooker.







Royale woonkamer



A modern kitchen interior featuring a dark countertop, a sink with a curved faucet, and a window with a blind. A bar stool with a light-colored upholstered seat and black legs is in the foreground. The kitchen cabinets are dark, and there are small potted plants on the countertop. The floor is made of light-colored wood in a herringbone pattern. A white table is partially visible in the bottom right corner. A semi-transparent dark grey box with white text is overlaid on the right side of the image.

'Nieuwe en moderne keuken van 2025'



OMSCHRIJVING

Eerste verdieping:

Ruime overloop, drie slaapkamers en een keurige badkamer. Het is mogelijk om nog een extra slaapkamer te realiseren door de grootste slaapkamer aan de voorzijde te splitsen. De complete badkamer is voorzien van een dakkapel, ligbad, douche, wastafel en toilet (Philippe Starck). Tot slot is er op de eerste verdieping een wasruimte aanwezig met aansluiting voor een wasmachine en de cv-opstelling (Intergas Combi Kompakt, 2021).

Tweede verdieping:

Door middel van een luik (2x) vanuit een slaapkamer heeft u toegang tot de vliering (berging).

Souterrain:

Via de trap bereikt u als eerste de ruime hal, er is vanuit deze ruimte toegang tot 3 andere ruimten: opslagruimte/

berging, werkplaats/berging en een royale multifunctionele ruimte van 33m² voorzien van 2 ramen. Deze ruimte is o.a. geschikt voor werken, slapen en/of hobbymatig gebruik. Het souterrain is in 2024 bekuipt (met een garantie van 10 jaar) en voorzien van een nieuwe vloer.

Garage/tuin:

Er is een vrijstaande stenen garage van 3,00m x 6,00m v.v. plat dak. Er zijn 2 afzonderlijke parkeerplaatsen op het eigen terrein (oprit). De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en geniet voldoende zon en optimale privacy en is keurig en verzorgd aangelegd. Nieuwe poortdeur is recent erin gezet. Aan de zijkant (zuidgevel) van de woning kunt u ook nog gebruik maken van de tuin.





**'3 slaapkamers
op de
verdieping'**





**Badkamer met ligbad, toilet,
wastafel en douche**



'Souterrain'







Bijzonderheden:

Keurig verzorgde achtertuin op het zuidwesten met vrijstaande stenen garage en veel privacy.

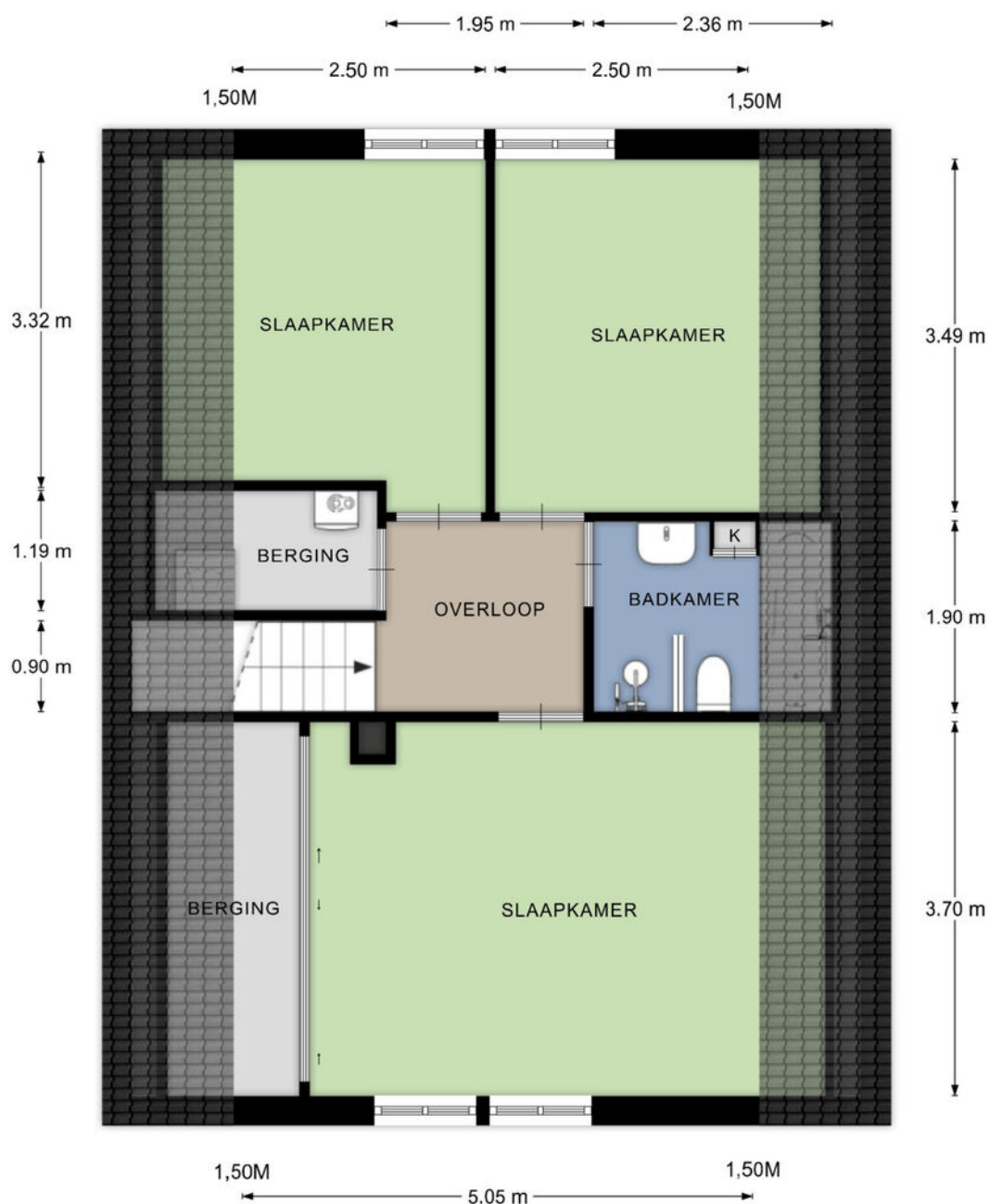
Multifunctioneel en royaal souterrain met drie kamers die u naar eigen inzicht kunt inrichten en gebruiken, bijvoorbeeld als hobbyruimte, werk-/speelkamer of als bergruimte. Goede locatie in een rustige woonwijk op korte afstand van alle voorzieningen.

Begane grond



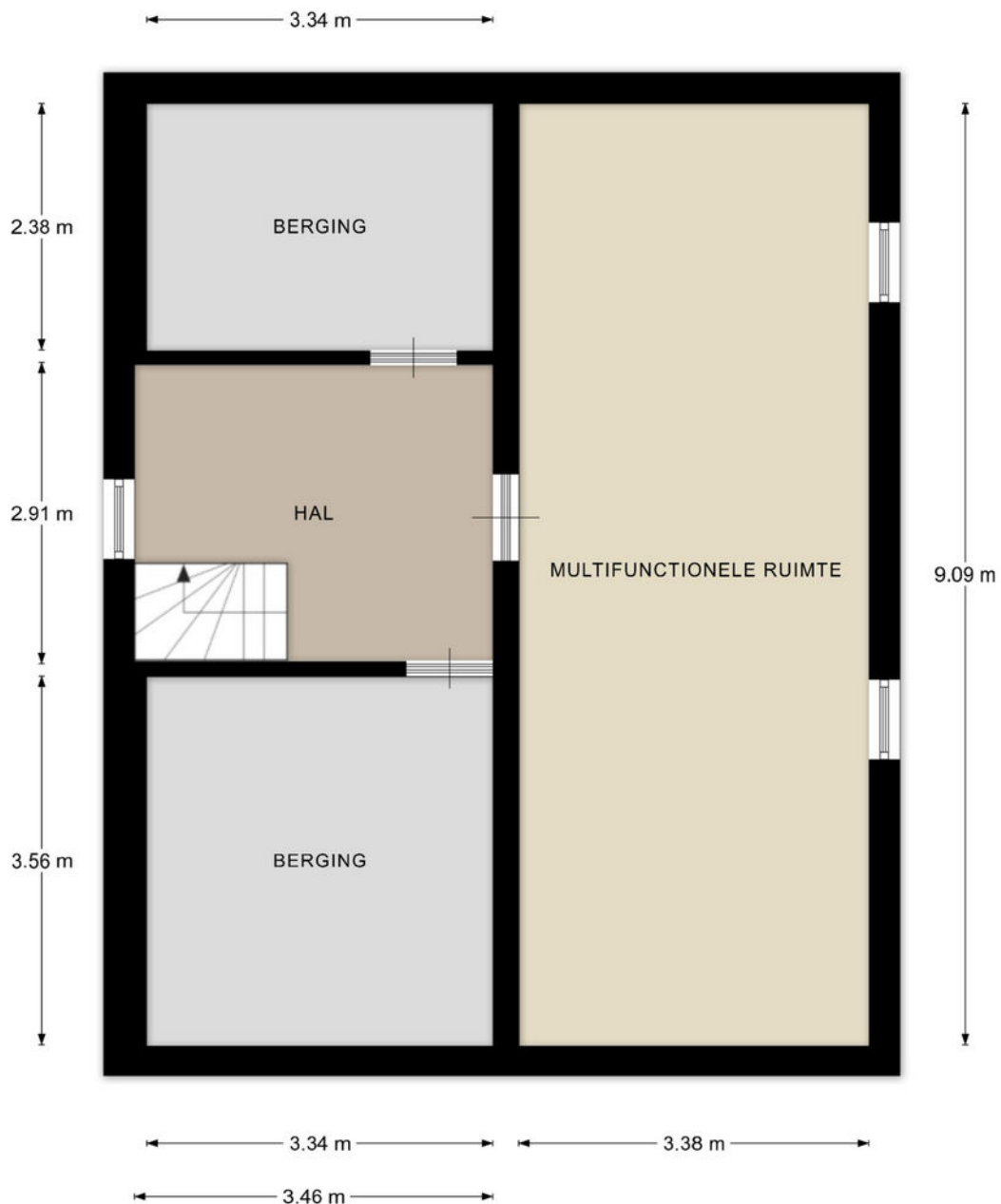
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor promotionele doeleinden en dienen ter indicatie.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. - RegioLabel

Eerste verdieping



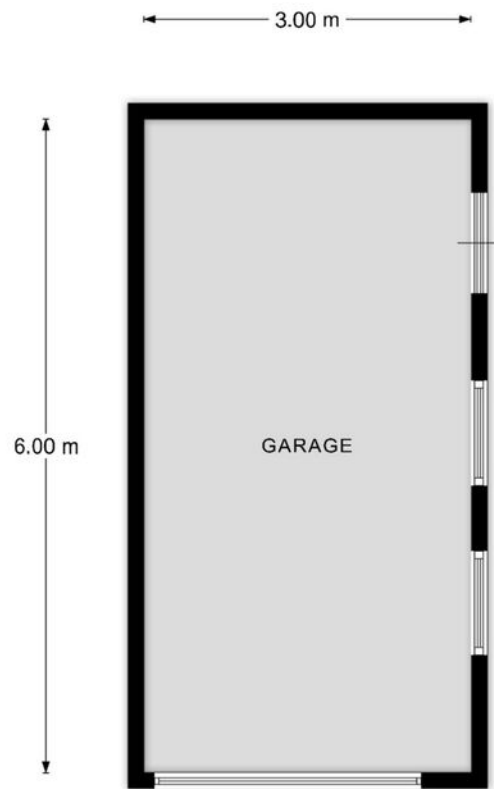
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor promotionele doeleinden en dienen ter indicatie.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. - RegioLabel

Souterrain



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

Garage



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten/rekken in de kelder (voorraadkamer)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren			X
- Plissees			X
Overig, te weten			
- Bank			X
- Eettafel + stoelen			X
- Kast (set met eettafel)			X
Woning - Keuken			
Keukenaccessoires, te weten			
- Barkrukken (x2)			X
- Beschermhoezen kookplaat			X
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- Jaloezie badkamer	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Zonwering buiten	X		
			X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuin - Bebouwing			
Deurpost en 2 raamkozijnen - bestemd voor de schuur om deze te verbouwen			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Challenger t1 Free arm parasol			X
- Tuinslang + haspel			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 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

