



POSTHUIS

Makelaardij & Taxatie



Vraagprijs
€ 419.000 k.k.

26

VAN HEECKERENSKAMP

HATTEM

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
102 m²

INHOUD:
358 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
216 m²

AANTAL KAMERS:
5

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM

Bestaande bouw

TYPE WONING

hoekwoning

ENERGIELABEL

B, geldig tot 05-08-2036

BOUWJAAR

1954, uitbouw 2009 en 2013

WARM WATER

c.v.-combiketel

ZONNEPANELEN

10 stuks (2023)

LIGGING:

aan bosrand, in woonwijk

TUIN:

83 m², west

BERGING:

vrijstaand hout

VERWARMING:

c.v.-ketel (Nefit Proline, 2013)

ISOLATIE

dakisolatie, deels vloerisolatie
en grotendeels dubbele
beglazing

OMSCHRIJVING

Verrassend ruime hoekwoning met uitbouw, vier slaapkamers en fijne tuin op het westen.

Op een prettige woonlocatie in Hattem staat deze verrassend ruime hoekwoning (bj. 1954) met vier slaapkamers, een zonnige achtertuin op het westen en een royale houten berging met sfeervolle overkapping. De woning staat op een perceel van 216m² en is door de jaren heen op verschillende punten vergroot en verbeterd. Zo is de woning aan de achterzijde uitgebouwd (2009) en zorgt de nokverhoging (2013) op de tweede verdieping voor aanzienlijk meer leefruimte.

Ook de ligging is absoluut een pluspunt. Vanuit huis sta je binnen korte tijd in de prachtige natuur rondom Hattem. De IJssel en haar uiterwaarden liggen dichtbij en nodigen uit tot wandelen en fietsen, terwijl aan de andere kant de uitgestrekte bossen rond Landgoed Molecaten vrijwel om

de hoek beginnen. Ook het sfeervolle historische centrum van Hattem, met winkels, terrassen en voorzieningen, is snel bereikbaar.

Tegelijkertijd woon je hier bijzonder gunstig ten opzichte van de uitvalswegen. Via de A50 en A28 zijn omliggende plaatsen uitstekend bereikbaar en Zwolle ligt op circa 10 minuten rijden. Een fijne combinatie van wonen nabij stad, natuur én voorzieningen.

Dankzij de hoekligging, de erker aan de voorzijde en de grote raampartijen aan de achterzijde valt er prettig veel daglicht naar binnen. Tel daarbij de open woonruimte, vier slaapkamers en de heerlijke buitenruimte op en je hebt een fijne gezinswoning met volop mogelijkheden.







**Fraaie leefruimte: eethoek -
woonkamer - open keuken**

OMSCHRIJVING

Begane grond: Via de entree kom je in de hal met toilet, trapopgang, meterkast en praktische kelderkast.

De woonkamer is heerlijk ruim en wordt aan de voorzijde gekenmerkt door de karakteristieke erker. Aan de achterzijde is de woning in 2009 uitgebouwd, waardoor een royale en open leefruimte is ontstaan. De eetkamer vormt een mooie verbinding tussen de voor- en achterzijde van het huis en biedt ruimschoots plaats aan een grote eettafel.

De open keuken sluit hier direct op aan en is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met volop kastruimte en diverse inbouwapparatuur. Door de open indeling staan koken, eten en wonen op een prettige manier met elkaar in verbinding.

Eerste verdieping: Drie slaapkamers van verschillende afmetingen. Hierdoor is deze verdieping uitstekend geschikt voor een gezin, maar bijvoorbeeld ook voor een combinatie van slapen, werken of hobby.

De badkamer is voorzien van een douche, wastafelmeubel en toilet (sanibroyeur). Daglicht en natuurlijke ventilatie zijn aanwezig dankzij het raam. Via een infrarood paneel wordt deze ruimte verwarmd.

Tweede verdieping: Een groot pluspunt is de tweede verdieping, die bereikbaar is via een vaste trap. Door de gerealiseerde nokverhoging is hier een verrassend ruime verdieping ontstaan met veel daglicht. De voorzolder biedt plek voor de cv-ketel en bergruimte en aansluitend bevindt zich een ruime vierde slaapkamer met berging achter de knieschotten en extra dakraam. De kunststof kozijnen en royale raampartij maken dit tot een bijzonder bruikbare extra woonlaag.





**'Een leefruimte
om van te
genieten'**





**Eerste verdieping: 3 slaapkamers
en een badkamer**





**Tweede verdieping:
Slaapkamer met nokverhoging**



Buiten

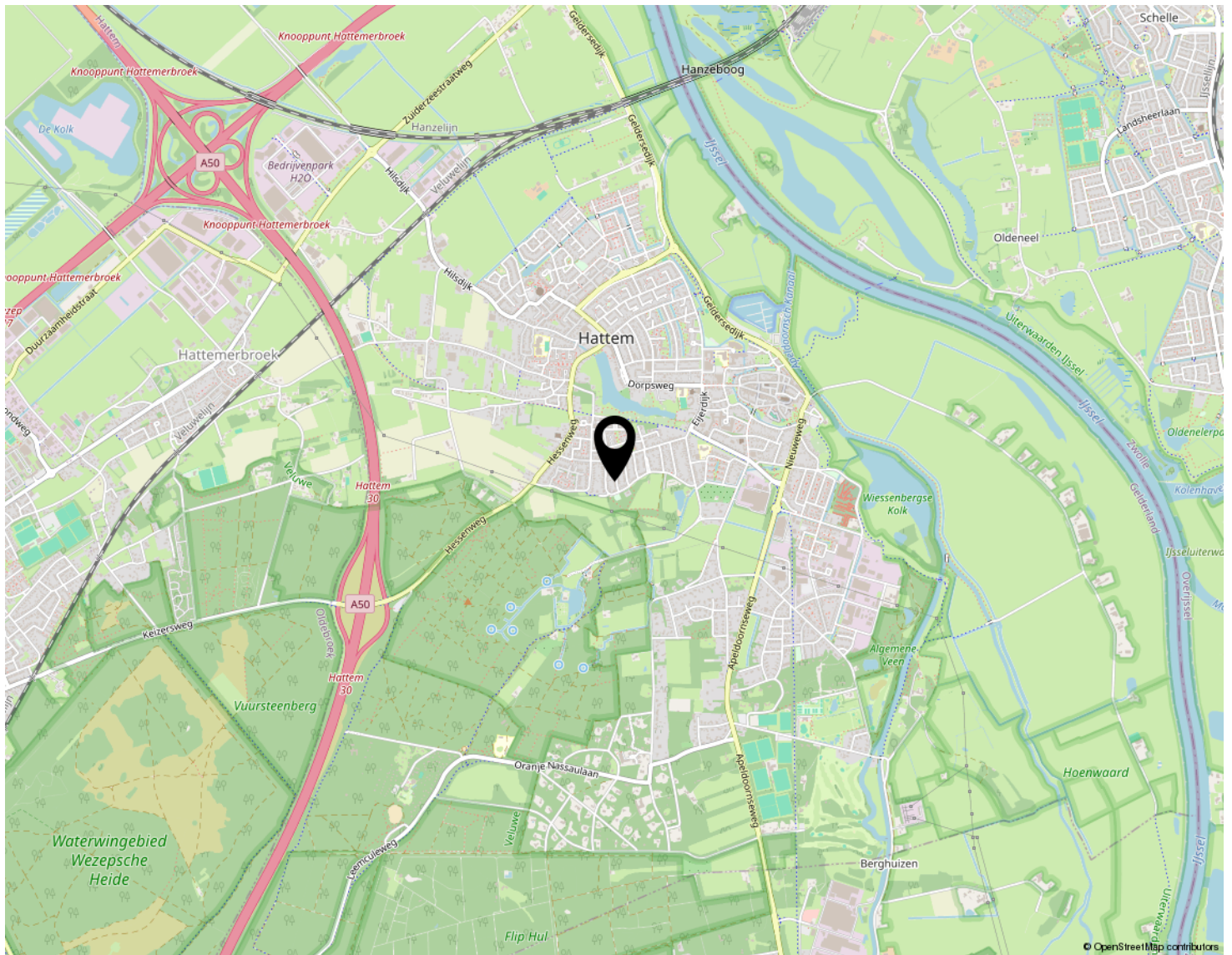
Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De achtertuin ligt gunstig op het westen en is circa 10,5 meter diep. Direct achter de woning bevindt zich een terras met overkapping, een fijne plek om ook op minder zonnige dagen buiten te zitten.

Achter in de tuin staat een royale houten berging met aangebouwde overkapping. Naast praktische bergruimte voor o.a. tuingeredschap biedt de overkapping een

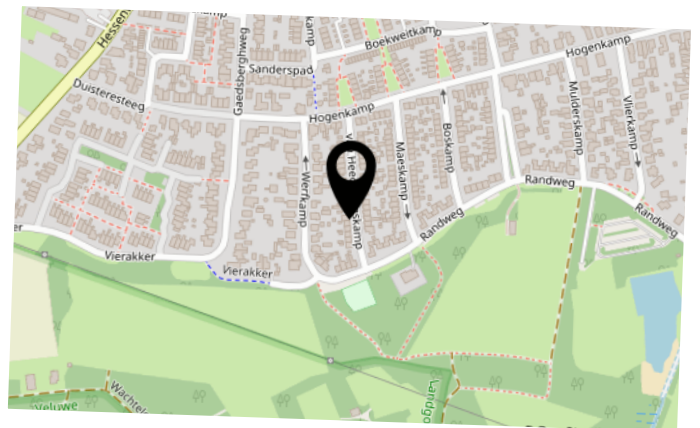
gezellige, beschutte zitplek. Een heerlijke plek voor lange zomeravonden, een barbecue of gewoon ontspannen in eigen tuin. Naast de woning is nog een aparte berging (voor de fietsen) gemaakt.

De woning beschikt daarnaast over 10 zonnepanelen (geplaatst in 2023), wat mooi bijdraagt aan het energieverbruik.

LOCATIE OP DE KAART



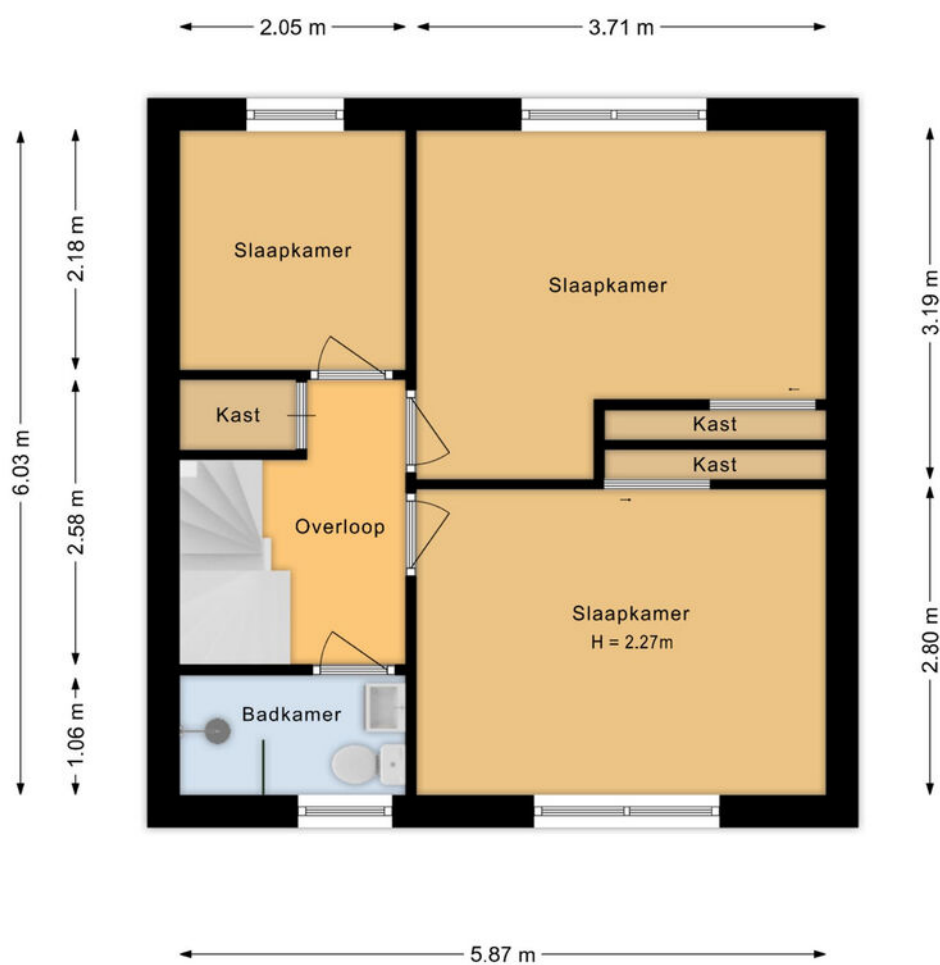
**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



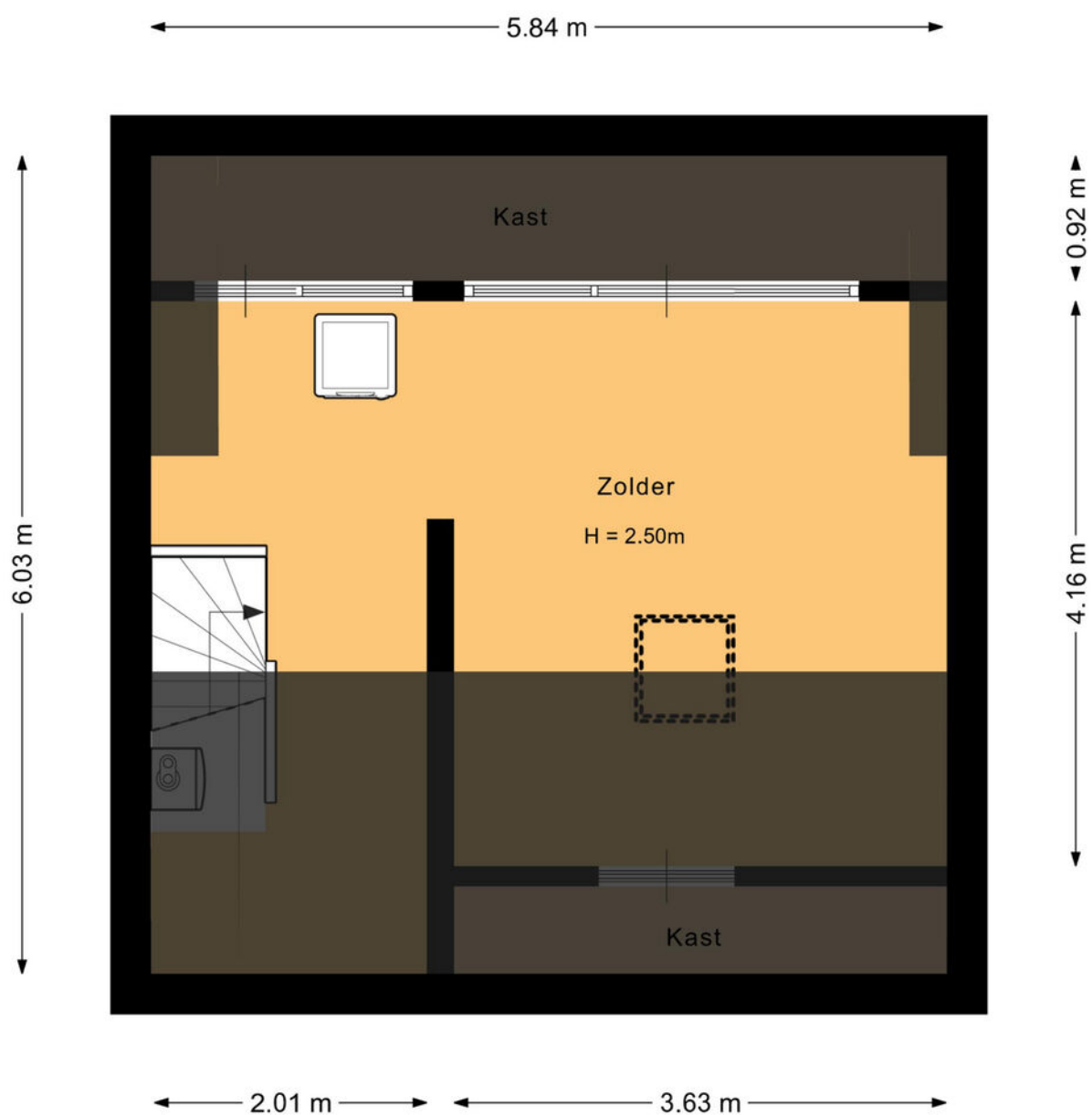
Begane grond



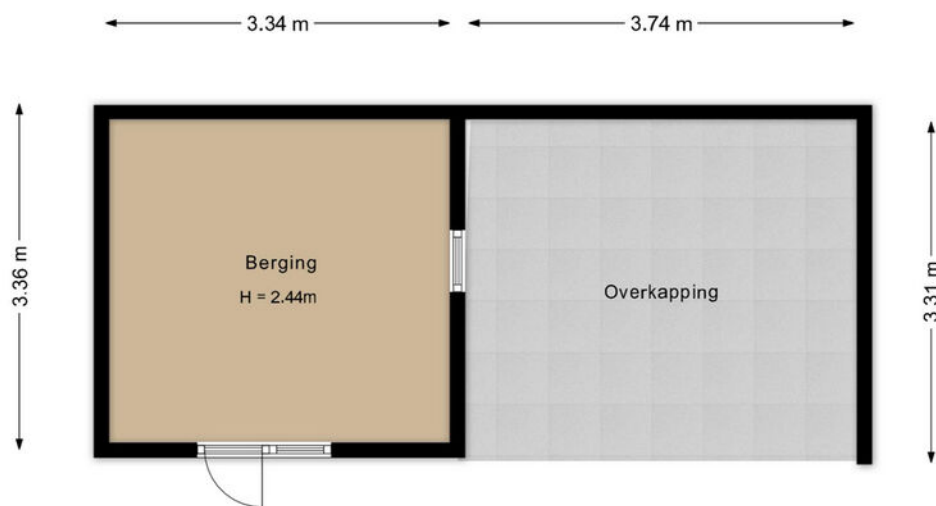
Eerste verdieping



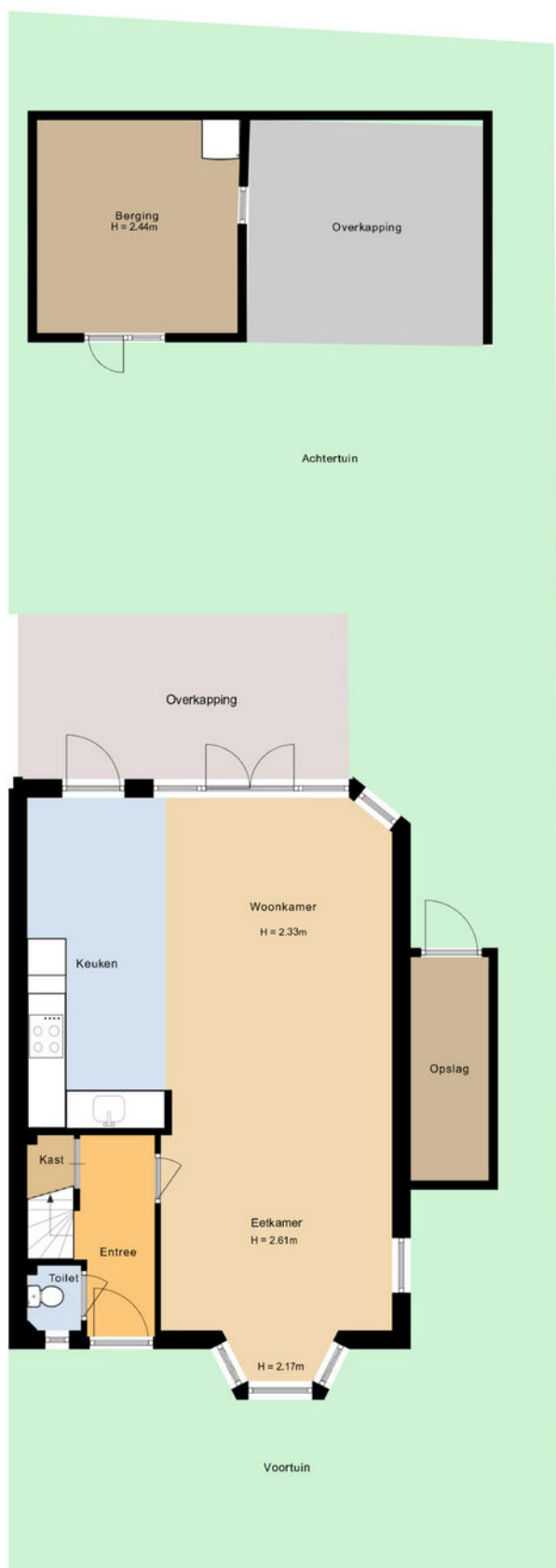
Tweede verdieping



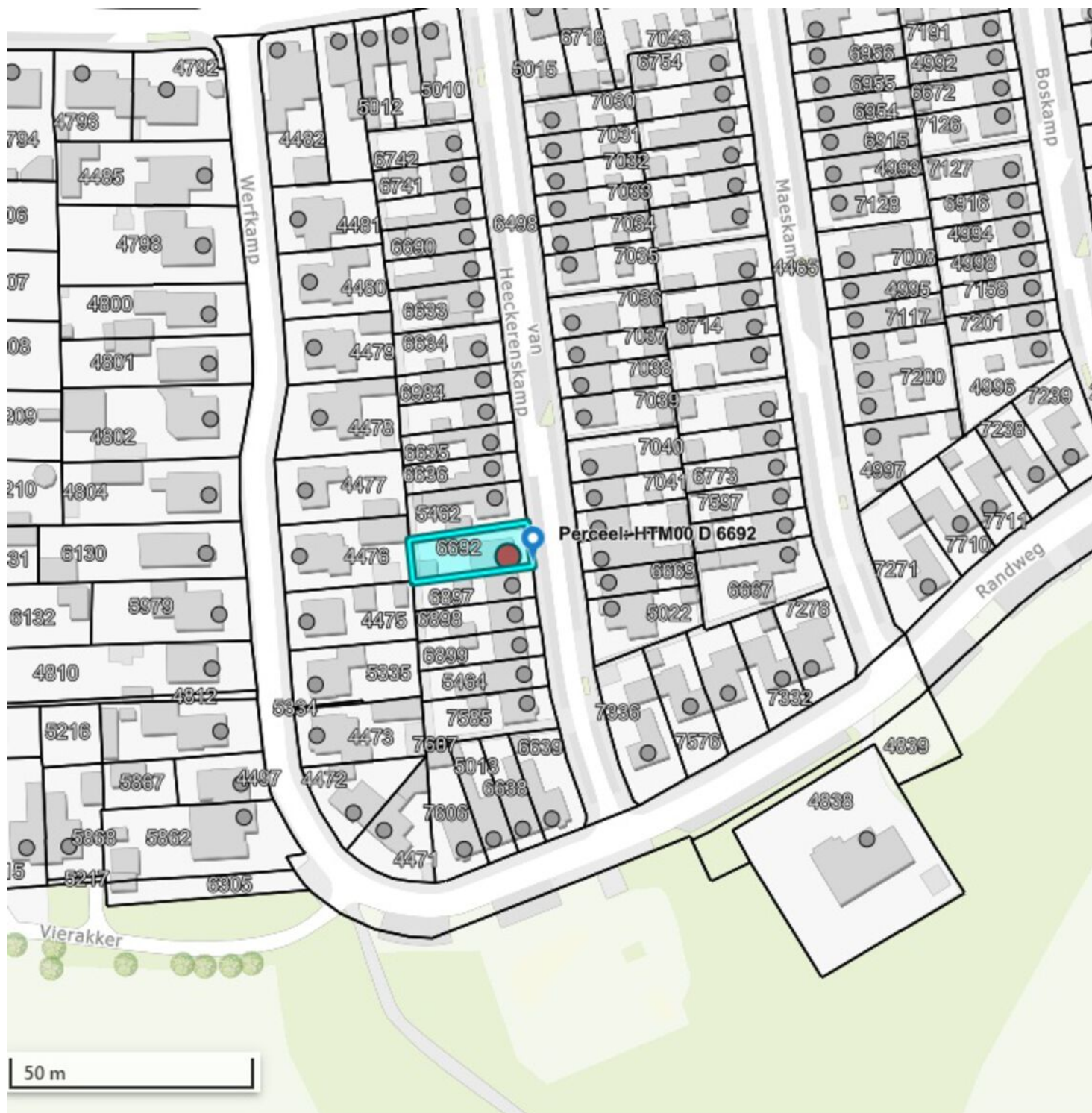
Berging - overkapping



Totaal overzicht tuin en woning



KADASTRALE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/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		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	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 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

