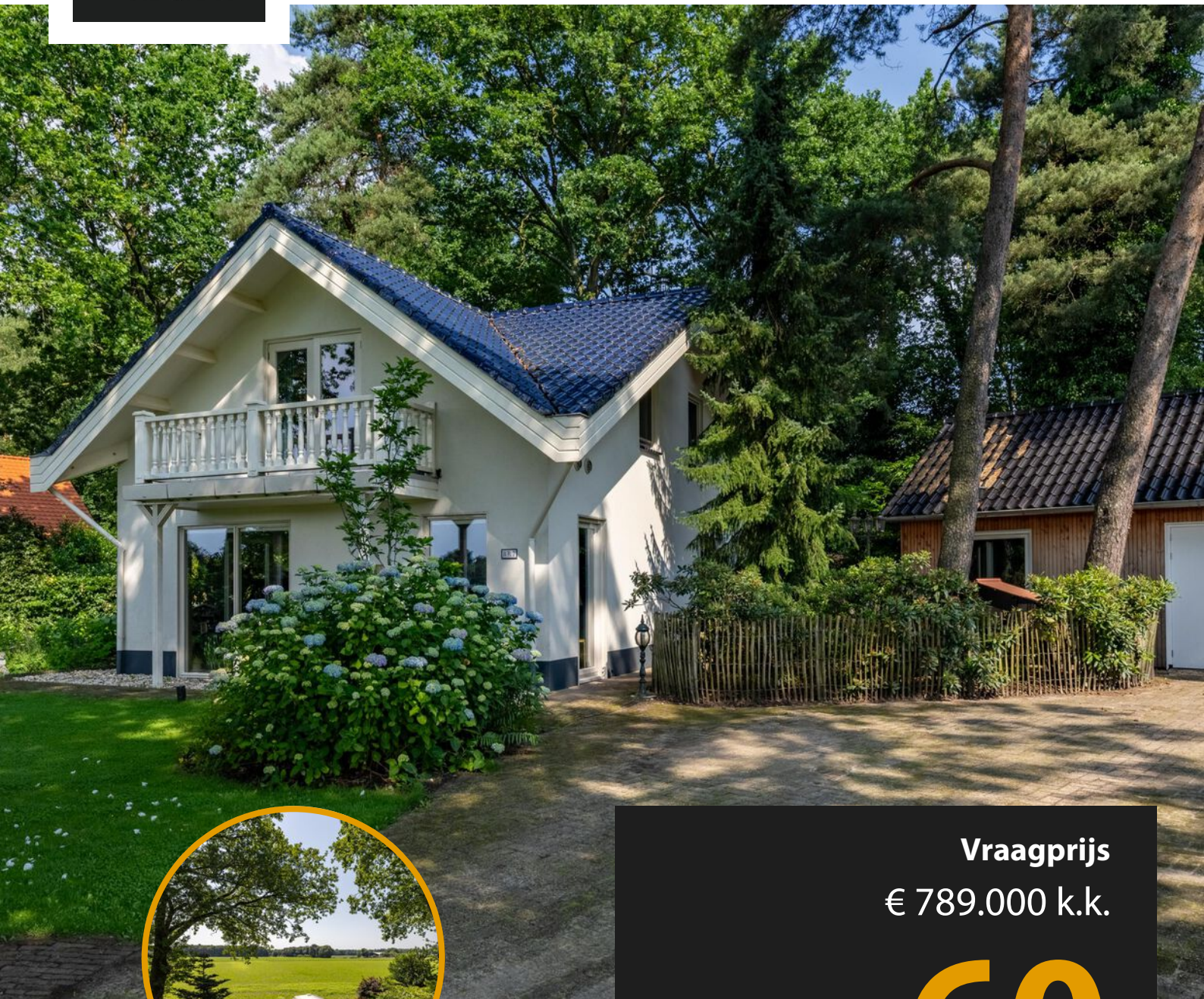




POSTHUIS

Makelaardij & Taxatie



Vraagprijs
€ 789.000 k.k.

60

MULLIGENWEG

OLDEBROEK

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
122 m²

INHOUD:
421 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
861 m²

AANTAL KAMERS:
4

SLAAPKAMERS:
3



BOUWVORM

Bestaande bouw

TYPE WONING

vrijstaande woning

ENERGIELABEL

B, geldig tot 31-05-2031

BOUWJAAR

2001

WARM WATER

c.v.-ketel (Atag)

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

LIGGING:

aan rustige weg, vrij uitzicht,
beschutte ligging, buiten
bebouwde kom, in bosrijke
omgeving, landelijk gelegen

TUIN:

861 m² ,

BERGING:

Vrijstaande garage

VERWARMING:

c.v.-ketel, vloerverwarming
gedeeltelijk

OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen op een unieke locatie aan de rand van de Veluwe.

Wakker worden met uitzicht op de natuur, een kop koffie op het balkon terwijl de zon opkomt boven de velden, met alle voorzieningen in de buurt. Aan de Mulligenweg 60 ervaart u iedere dag het ultieme buitenleven.

Bent u op zoek naar rust, ruimte en een vrij uitzicht, zonder in te leveren op comfort en bereikbaarheid? Dan is deze charmante vrijstaande woning aan de Mulligenweg 60 precies wat u zoekt. Op een prachtige locatie aan de bosrand, omringd door natuur en uitgestrekte landerijen, staat deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning met multifunctioneel bijgebouw. Hier geniet u dagelijks van een weids uitzicht, de rust van het buitenleven en de schoonheid van de Veluwse natuur. Vanuit de woning wandelt of fietst u zo de omliggende bossen en

natuurgebieden in, terwijl voorzieningen zoals winkels, scholen, sportverenigingen en horecagelegenheden in Oldebroek en Wezep binnen handbereik liggen.

Bovendien bereikt u binnen circa 5-10 autominuten zowel het NS-station als de A28, waardoor steden als Zwolle, Harderwijk en Amersfoort uitstekend bereikbaar zijn.

Het royale perceel van 861 m² is volledig omsloten. De woning is omringd met een prachtige bostuin waar u op ieder moment van de dag kunt genieten van de zon of juist een beschut plekje in de schaduw kunt opzoeken. De fraai aangelegde tuin biedt volop privacy en vormt een heerlijke plek om te ontspannen. Bosdieren zoals eekhoorns en spechten zijn bijna dagelijks te bewonderen. Een plek waar natuur en comfort elkaar ontmoeten.







Licht wonen, midden in groen

A modern kitchen interior featuring a vibrant red wall and two large windows that offer a view of lush green trees. The kitchen has a white countertop with a sink and a modern faucet. Below the countertop are light-colored wooden cabinets. To the left, a small fruit basket sits on the counter. To the right, a coffee machine is visible on a shelf. The ceiling has recessed lighting. A dark semi-transparent box with white text is overlaid on the right side of the image.

**'Een keuken
om van te
genieten'**

OMSCHRIJVING

Het perceel beschikt tevens over een modern geïsoleerd bijgebouw dat momenteel wordt gebruikt als kantoor en garage. Verspreid over het perceel vindt u nog diverse geschakelde bergingen en een royale overkapping waar u tot in de late uurtjes kunt genieten van het buitenleven.

Deze woning combineert de charme van landelijk wonen met een hoog afwerkingsniveau, moderne voorzieningen en een unieke ligging waar natuur, comfort en bereikbaarheid perfect samenkomen.

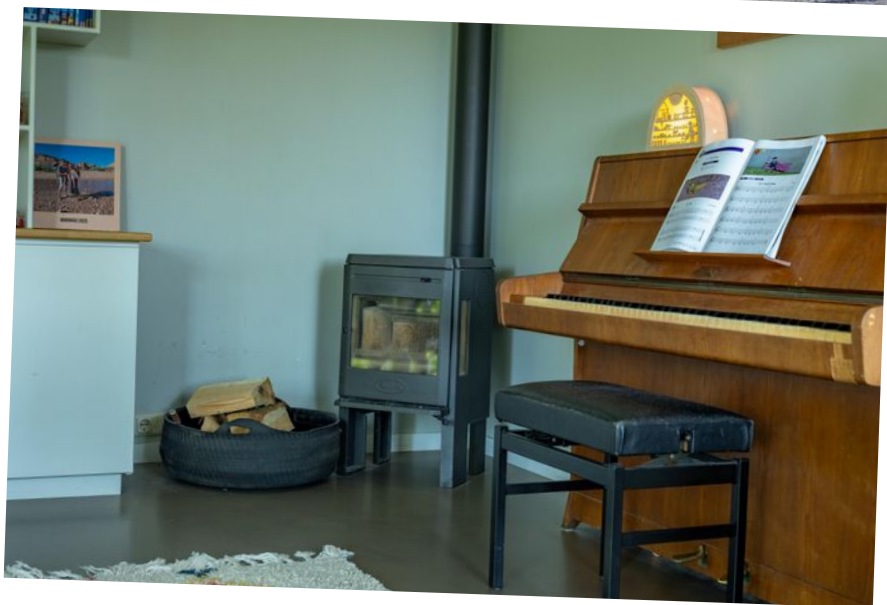
Indeling

Begane grond

Via de entree bereikt u de hal met een deels betegeld toilet voorzien van wandcloset en fonteintje. De sfeervolle woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt een prachtig uitzicht op de omgeving. De grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en een ultieme

verbinding tussen binnen en buiten, waarbij u ieder seizoen kunt genieten van wat de natuur te bieden heeft. Een houtgestookte kachel zorgt voor extra sfeer en warmte tijdens de koudere maanden. Vanuit de woonkamer bereikt u de royale woonkeuken, het hart van de woning. Deze luxe keuken (vernieuwd in 2021) heeft een U-vormige opstelling en beschikt over openslaande deuren naar de tuin. De keuken is afgewerkt met een composieten werkblad en voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, inductiekookplaat, vaatwasser, een koel-vriescombinatie, een oven, een combimagnetron en afzuigkap. De begane grond is afgewerkt met een gietvloer voorzien van vloerverwarming, wat bijdraagt aan de warme en luxe uitstraling van het geheel.



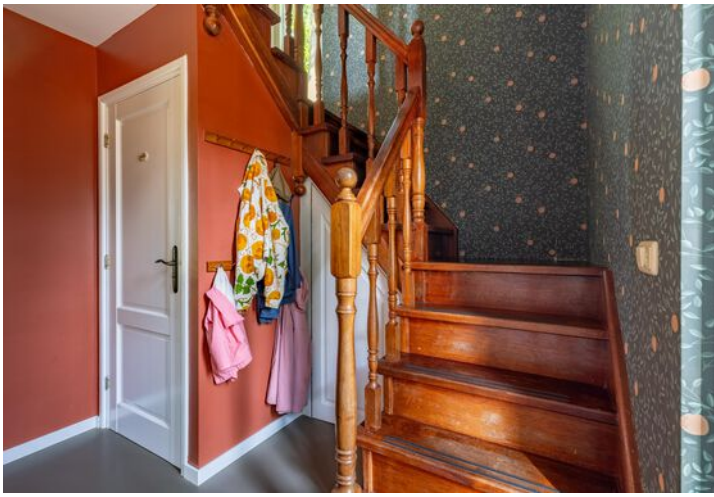


Verdieping

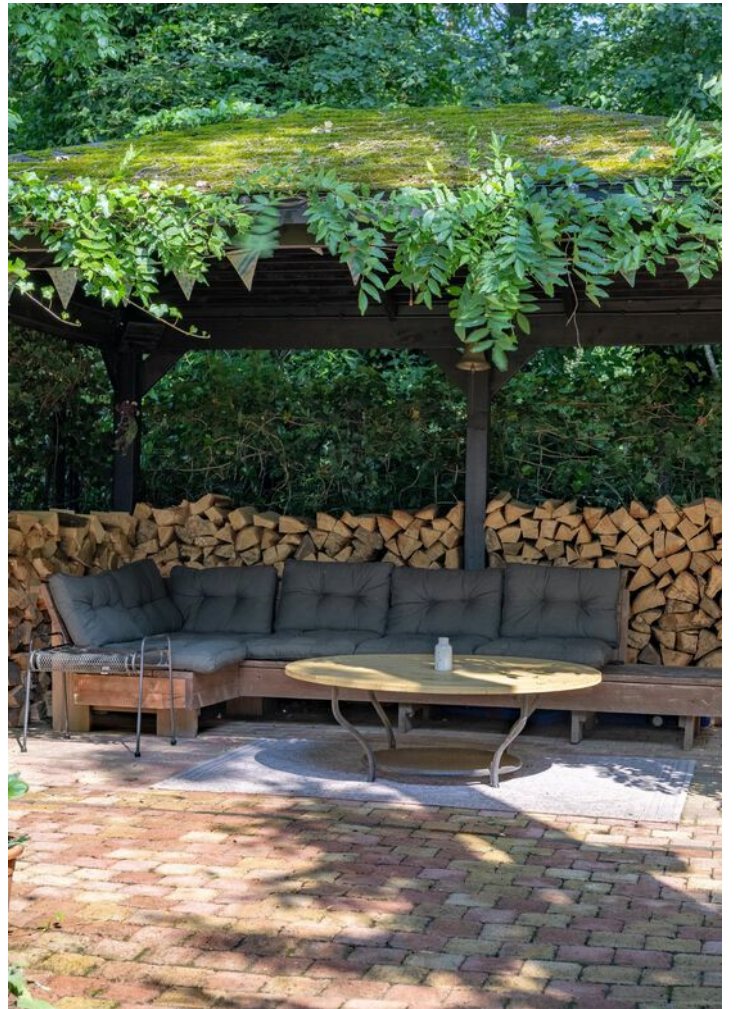
Via de hardhouten bordestrap bereikt u de royale overloop. De ruime badkamer (voorzien van vloerverwarming) is compleet uitgevoerd met een dubbel wastafelmeubel, toilet, bad en een ruime douche. De verdieping beschikt over drie slaapkamers en een waskamer waar zich de aansluitingen voor wasmachine en droger bevinden. Hier bevindt zich tevens de cv-ketel.

De royale hoofdslaapkamer biedt toegang tot het balkon, waar u iedere ochtend kunt genieten van een adembenemend uitzicht over de uitgestrekte velden en het prachtige bosgebied.













Multifunctioneel bijgebouw

OMSCHRIJVING

Bijgebouw

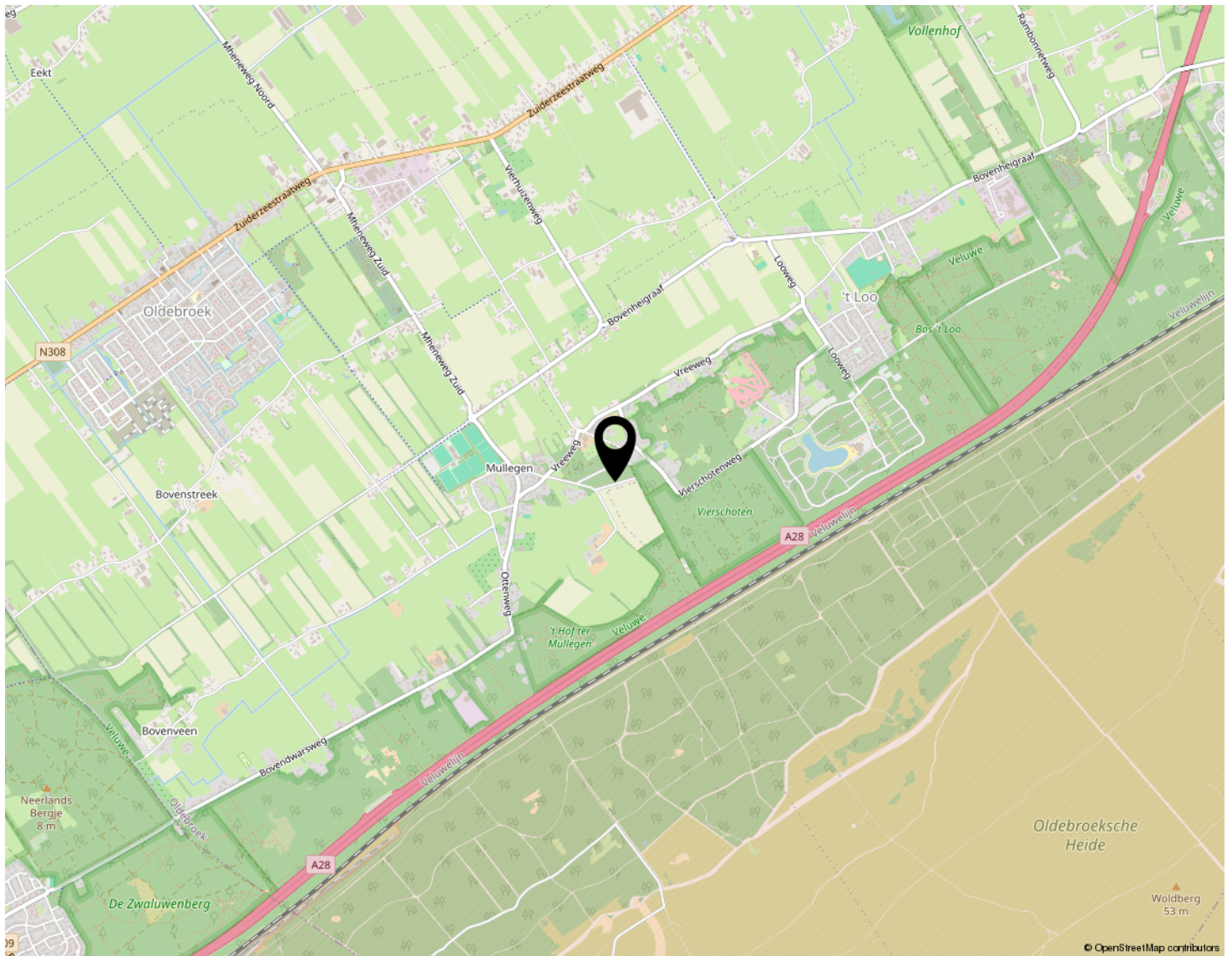
Het in 2022 gebouwde bijgebouw is verrassend ruim en bijzonder multifunctioneel. Het bestaat uit een royale garage en een afzonderlijk kantoorgedeelte/werkplek, waardoor het gebouw uitstekend geschikt is voor hobby, opslag, werken aan huis of het stallen van fietsen en gereedschap. Het sfeervolle kantoorgedeelte is netjes afgewerkt, beschikt over een eigen wastafel en wordt verwarmd met elektrische verwarming. Via de praktische, fraai geïntegreerde trap is de ruime vliering bereikbaar. Deze extra verdieping biedt volop mogelijkheden als opslag-, hobby- of sportruimte. De garage is praktisch ingericht en voorzien van brede dubbele deuren en een achterdeur. Het gehele bijgebouw is geïsoleerd en voorbereid op comfortabel gebruik: overal is vloerverwarming aangebracht, maar deze is momenteel niet aangesloten. Een degelijk en veelzijdig bijgebouw dat veel meer biedt dan alleen bergruimte.

Bijzonderheden

Vrijstaande woning (bouwjaar 2001) met multifunctioneel bijgebouw (bouwjaar 2022);
Gelegen aan de bosrand met vrij uitzicht over de landerijen;
Perceel van circa 861 m²;
Woonoppervlakte circa 122 m² en Inhoud circa 421 m³;
Royale overkapping en diverse bergmogelijkheden;
Hoog afwerkingsniveau;
Eigen waterpompinstallatie met circa 50 meter diepe bron (pomp recent vernieuwd);
Gezamenlijke rioolvoorziening met circa 40 huishoudens, aangesloten op het gemeenteriool (kosten ca. € 150,- p/j);
Voorzien van dubbel glas (HR++, 2021), m.u.v. toilet- en voordeurraam;
Het zandpad (circa 1.040 m²) betreft mandelig terrein, waarvan een 1/8 onverdeeld aandeel tot het verkochte behoort en dat dient ter ontsluiting van de woning;



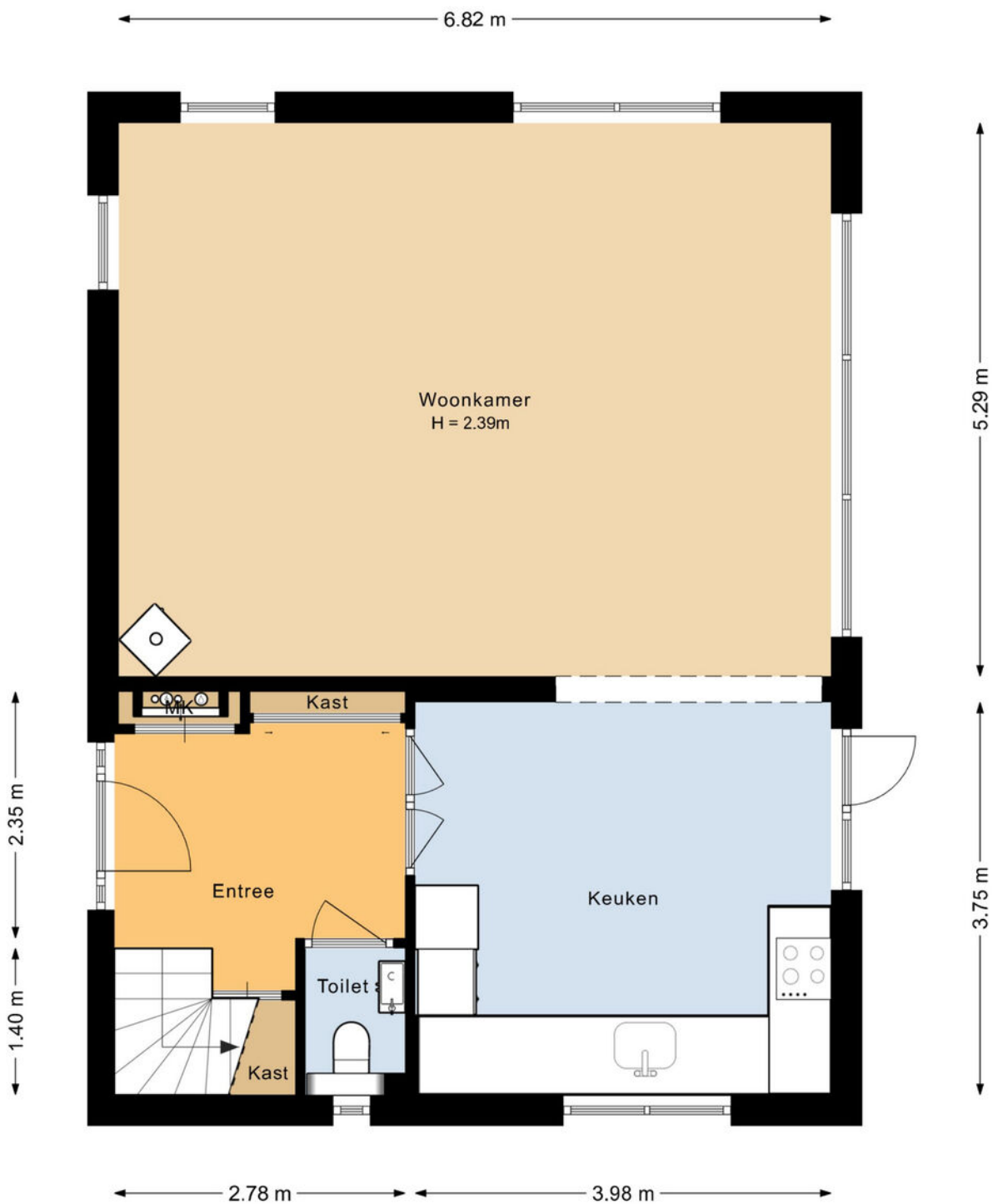
LOCATIE OP DE KAART



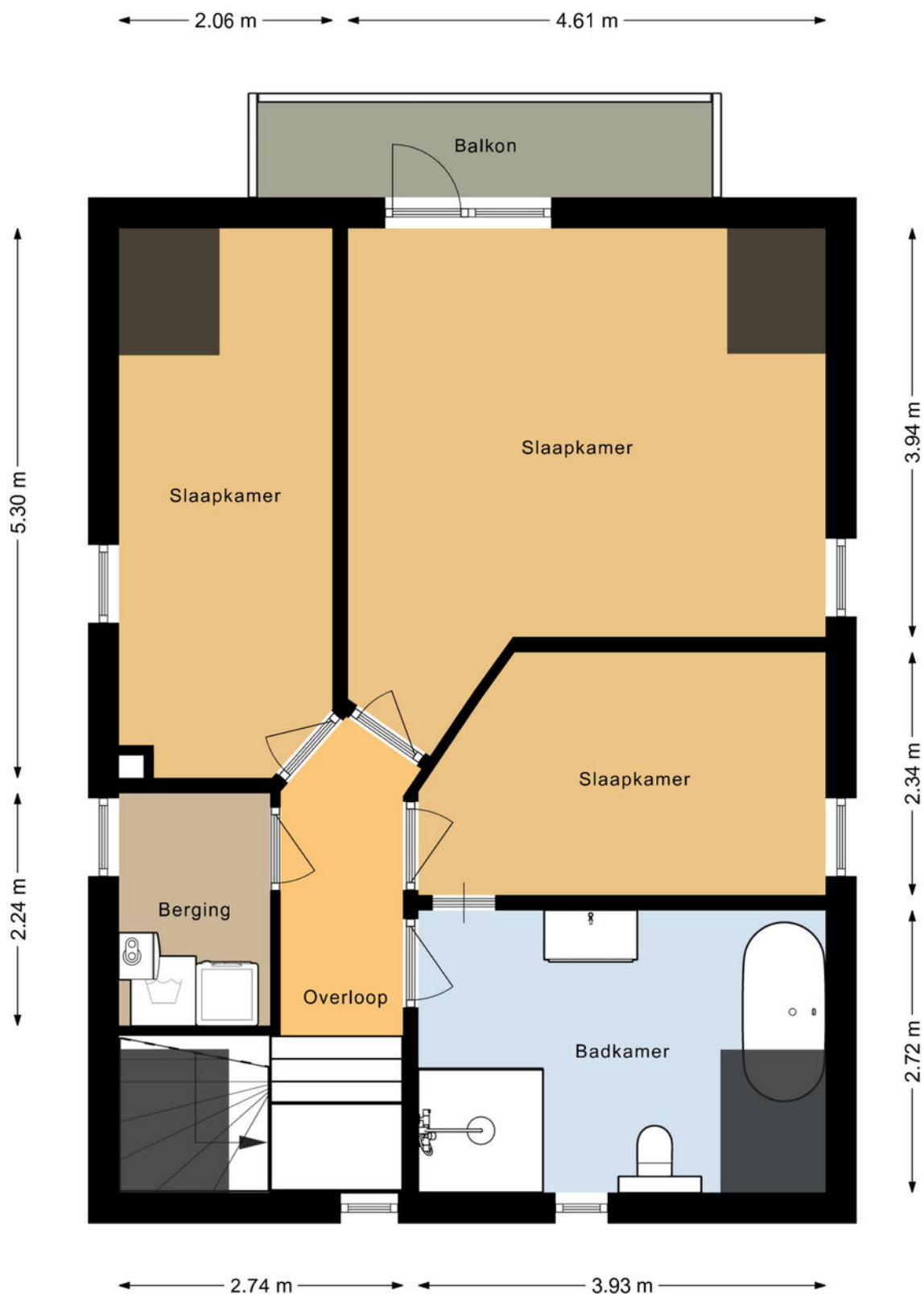
**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



Begane grond

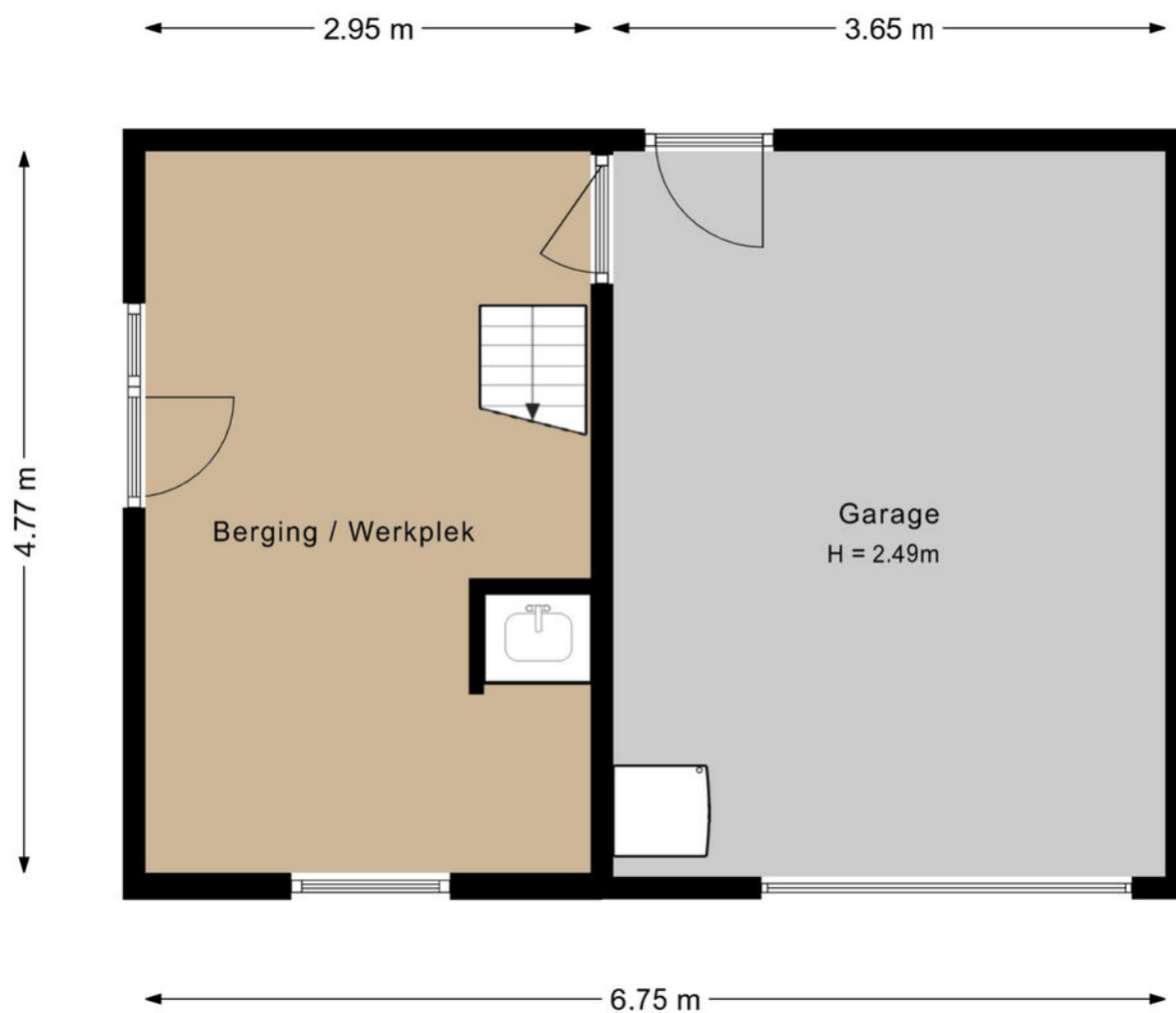


Eerste verdieping



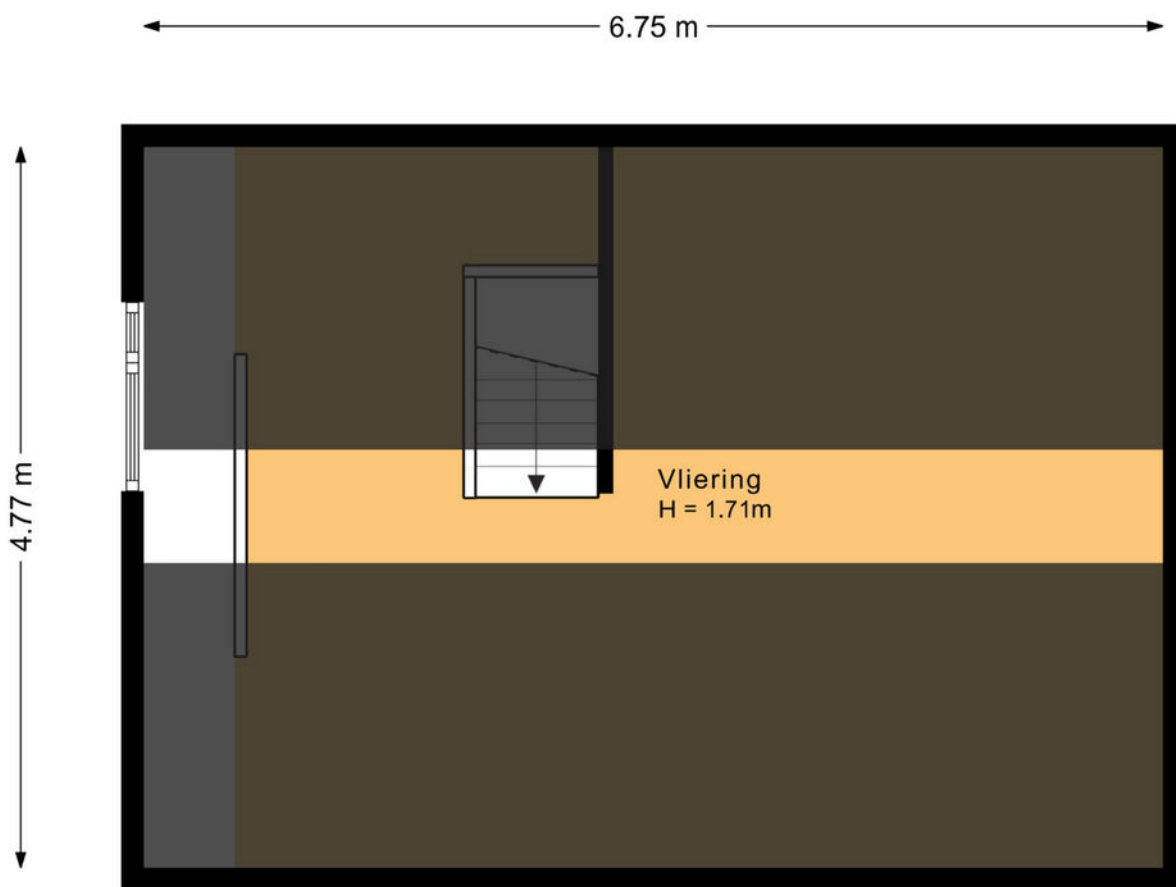
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Garage en berging



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering garage en berging



KADASTRALE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Houtkachel		X	
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Grote kast woonkamer	X		
- Overige losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		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		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
	X		
			X
	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
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
(Broei)kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Brandhout			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



POSTHUIS

Makelaardij & Taxatie