



# **Geldersedijk 97 Hattem**

€ 1.195.000,= k.k.



EDWIN  
**VAN VILSTEREN  
MAKELAARS**



## Entree

Op een prachtige, landelijke locatie aan de dijk richting Zalk staat deze rietgedekte woonboerderij met royale vrijstaande stenen schuur met overkapping. Op de dijk geniet u van het fraaie rivierenlandschap van de IJssel en aan de zijkant en achterzijde van de woning geniet u van een vrij uitzicht over de omliggende weilanden. De entree van de woning is aan de zijkant gelegen. De ruime en lichte hal biedt toegang tot de badkamer, het moderne toilet, een separate wasruimte, een praktische trapkast en de woonkamer.

## Woonkamer

De woonkamer bevindt zich in het voormalige deel van de boerderij en vormt een sfeervolle, royale leefruimte waarin het oorspronkelijke karakter nog altijd voelbaar is.



# Woonkamer

De authentieke stalraampjes herinneren subtiel aan de vroegere functie van dit gedeelte en geven de ruimte een prettige uitstraling.



# Keuken

De royale keuken vormt samen met de woonkamer en eetkamer één open leefruimte en is met zijn warme rode fronten een echte blikvanger. De opstelling biedt volop werk- en berg-ruimte en wordt aangevuld met een ruim kookeiland met spoelgedeelte en 5-pits gaskookplaat. Diverse inbouwapparatuur is praktisch geïntegreerd. Ook hier blijft het verleden van de boerderij zichtbaar door de robuuste houten gebinten en geven de moderne leefkeuken een fraai contrast en zorgen voor een bijzondere sfeer.

# Slaapkamer

## begane grond

Een praktisch pluspunt is de aanwezigheid van een ruime slaapkamer en badkamer op de begane grond. Gelijkvloers wonen behoort hier tot de mogelijkheden, zonder concessies te doen aan ruimte of woonbeleving. De slaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen, voorzien van een vaste schuifkastenwand en biedt uitzicht op de dijk.



# Slaapkamer

## begane grond

De ruime badkamer is modern en strak uitgevoerd, met een stijlvol contrast tussen witte wandtegels en donkere, grootformaat tegels. Centraal in de ruimte bevindt zich het royale ligbad, fraai geïntegreerd in een betegelde wand met praktische nis. Aan de andere zijde zijn twee afzonderlijke wastafels met bijpassende onderkasten en spiegels geplaatst en een hoge opbergkast. De ruime inloopdouche beschikt over een regen- en handdouche. Tevens is er nog een toilet. Dankzij het raam valt er prettig daglicht binnen en de design-radiator maakt het geheel compleet.

## Slaapkamer verdieping

Via een vaste trap te bereiken. De trap leidt naar de lichte overloop met vide, waar het open karakter voor een mooie ruimtelijke verbinding met de hal op de begane grond zorgt. Een groot dakraam brengt volop daglicht binnen. Vanaf de overloop zijn 2 ruime (slaap) kamers te bereiken. Aan de voorzijde bevindt zich een verrassend ruime slaapkamer van ca. 18m<sup>2</sup>. De deels met houten delen afgewerkte wanden geven de kamer een aangename uitstraling, terwijl twee ramen zorgen voor veel daglicht én een fraai, weids uitzicht over het omliggende landschap.



## Multifunctionele ruimte

Op deze verdieping bevindt zich bovendien nog een bijzonder royale kamer/ruimte van ca. 32m<sup>2</sup>. De zichtbare houten balken geven de ruimte sfeer en laten de oorspronkelijke constructie mooi tot zijn recht komen. De afwerking is nog niet voltooid, waardoor de nieuwe eigenaar hier geheel naar eigen wens invulling aan kan geven. Denk aan één of meerdere extra slaapkamers, een werk- of hobbyruimte of een combinatie hiervan. Een ruimte met volop mogelijkheden om naar eigen inzicht verder af te werken en in te delen.

# Tuin

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een royaal terras gelegen op het zuiden voorzien van glazen windschermen, waardoor u beschut en comfortabel van het buitenleven kunt genieten met prachtig uitzicht over de weilanden. Op het erf bevindt zich een ruime, vrijstaande stenen schuur met een royale overkapping. De schuur biedt volop praktische ruimte voor opslag, hobby en het stallen van allerlei materialen. Onder de grote overkapping kunnen bovendien met gemak meerdere auto's, een caravan, aanhanger of andere voertuigen worden gestald. De woonboerderij is gelegen op een kavel van maar liefst 8.625m<sup>2</sup> en is ook uitermate geschikt voor het houden van kleinvee of paarden.

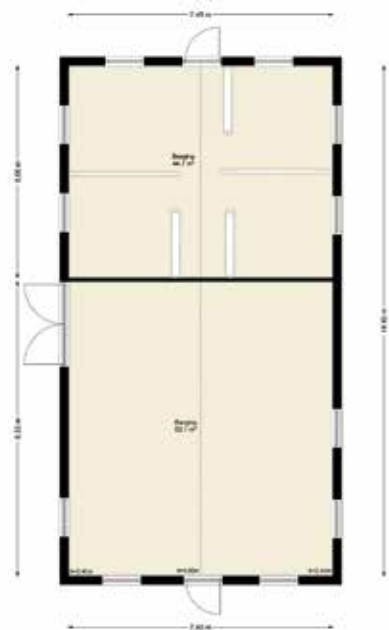


## Straatbeeld & omgeving

Hier woont u midden in het prachtige IJssellandschap. Een plek waar rust, ruimte en het buitenleven samenkomen, terwijl de gezellige Hanzesteden Zwolle en Hattem op korte afstand liggen.

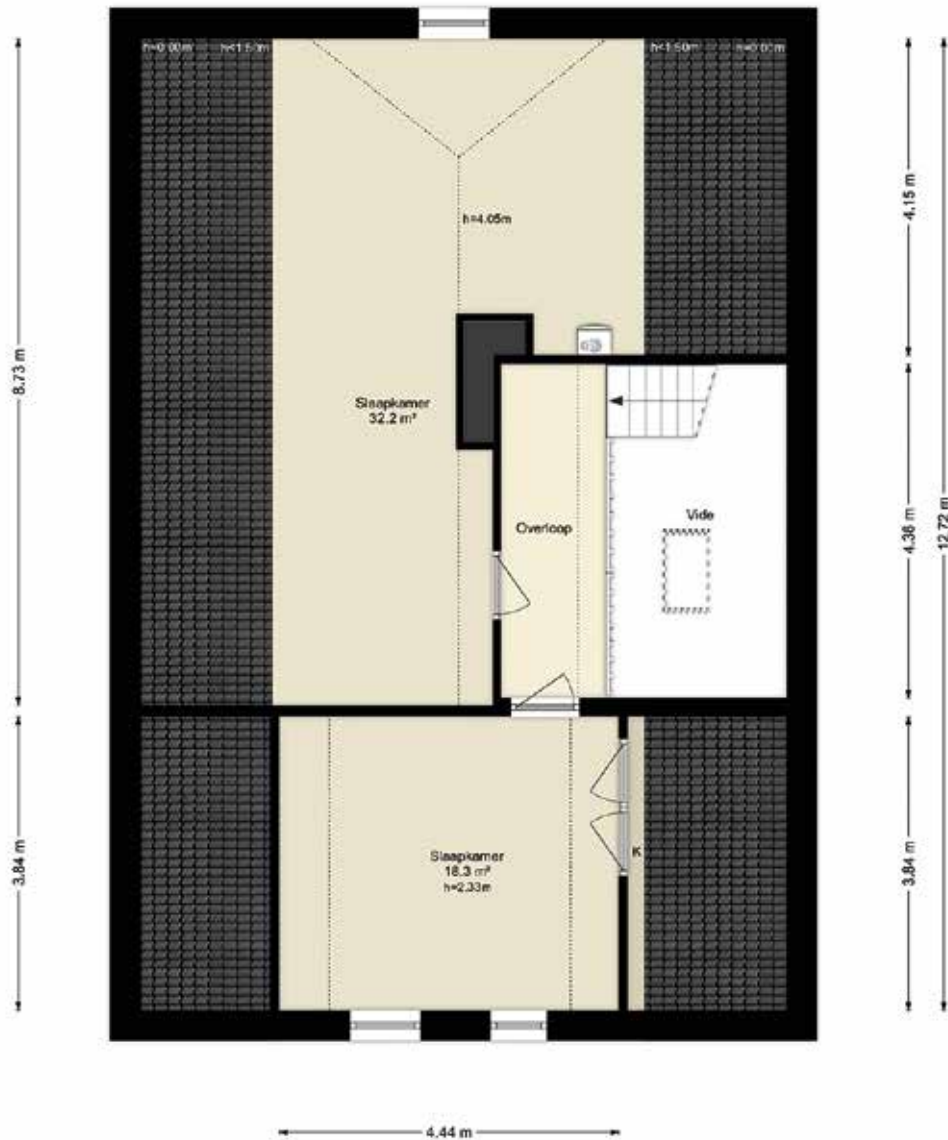
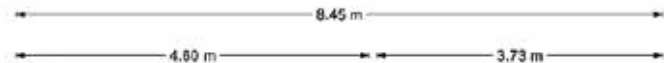
# Plattegronden

begane grond en berging



# Plattegrond

verdieping

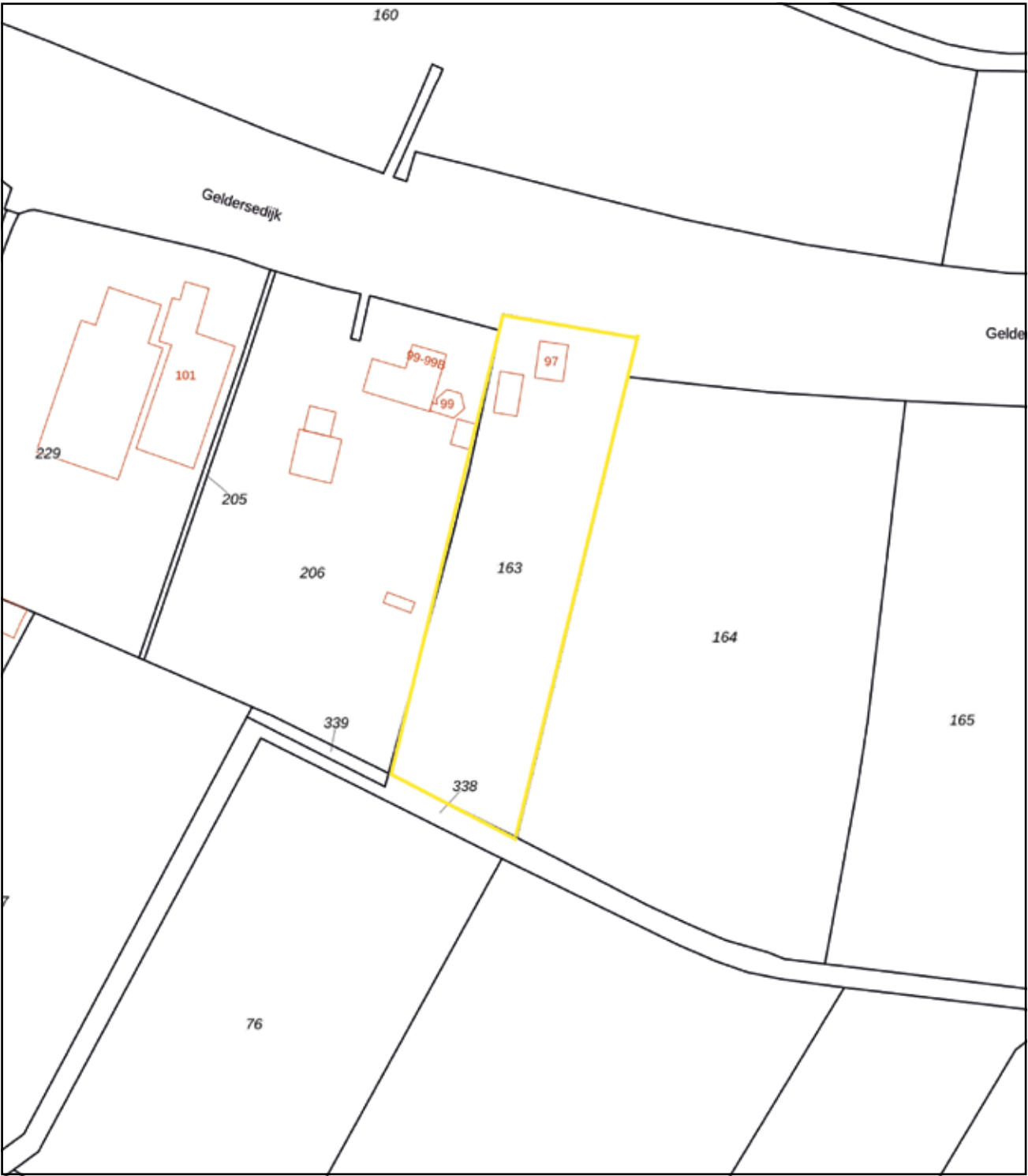


# Kenmerken

|                         |                                                         |
|-------------------------|---------------------------------------------------------|
| Bouwjaar                | : 1935                                                  |
| Woonoppervlakte         | : Circa 177m <sup>2</sup>                               |
| Externe bergruimte      | : Circa 108m <sup>2</sup>                               |
| Inhoud woning           | : Circa 753m <sup>3</sup>                               |
| Perceeloppervlakte      | : Circa 8.625m <sup>2</sup>                             |
| Aantal kamers           | : 4 (waarvan 3 slaapkamers)                             |
| Type woonhuis           | : Vrijstaande woning                                    |
| Type parkeergelegenheid | : Op eigen terrein                                      |
| Type berging            | : Vrijstaand steen voorzien van elektra                 |
| Ligging hoofdtuin       | : Zuid                                                  |
| Achterom aanwezig       | : Nee                                                   |
| Isolatievormen          | : Dakisolatie, muurisolatie en gedeeltelijk dubbel glas |
| Soort verwarming        | : C.V. ketel en gedeeltelijk vloerverwarming            |
| Type ketel / bouwjaar   | : Nefit Proline HRC / 2012                              |
| Warm water installatie  | : C.V. ketel                                            |
| Energielabel            | : C                                                     |
| Binnenonderhoud         | : Goed                                                  |
| Buitenonderhoud         | : Goed                                                  |
| Bijzonderheden          | : Ouderdoms-, en asbestclausule van toepassing          |
| Vraagprijs              | : € 1.195.000,-- kosten koper                           |
| Aanvaarding             | : in overleg                                            |

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Mochten er toch onvolkomenheden in voorkomen, dan kunnen daar geen rechten aan worden ontleend. Indien tot koop wordt overgegaan werkt ons kantoor met een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom.

# Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht  
12345 Perceelnummer  
25 Huisnummer  
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juni 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000  
Kadastrale gemeente Hattem  
Sectie F  
Perceel 163

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





EDWIN  
**VAN VILSTEREN  
MAKELAARS**

Thorbeckegracht 21 | 8011 VM Zwolle | (038) 460 76 90  
info@evvmakelaars.nl | [www.evvmakelaars.nl](http://www.evvmakelaars.nl)

