



POSTHUIS

Makelaardij & Taxatie



Vraagprijs
€ 945.000 k.k.

23

VIJZELPAD

HATTEM

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

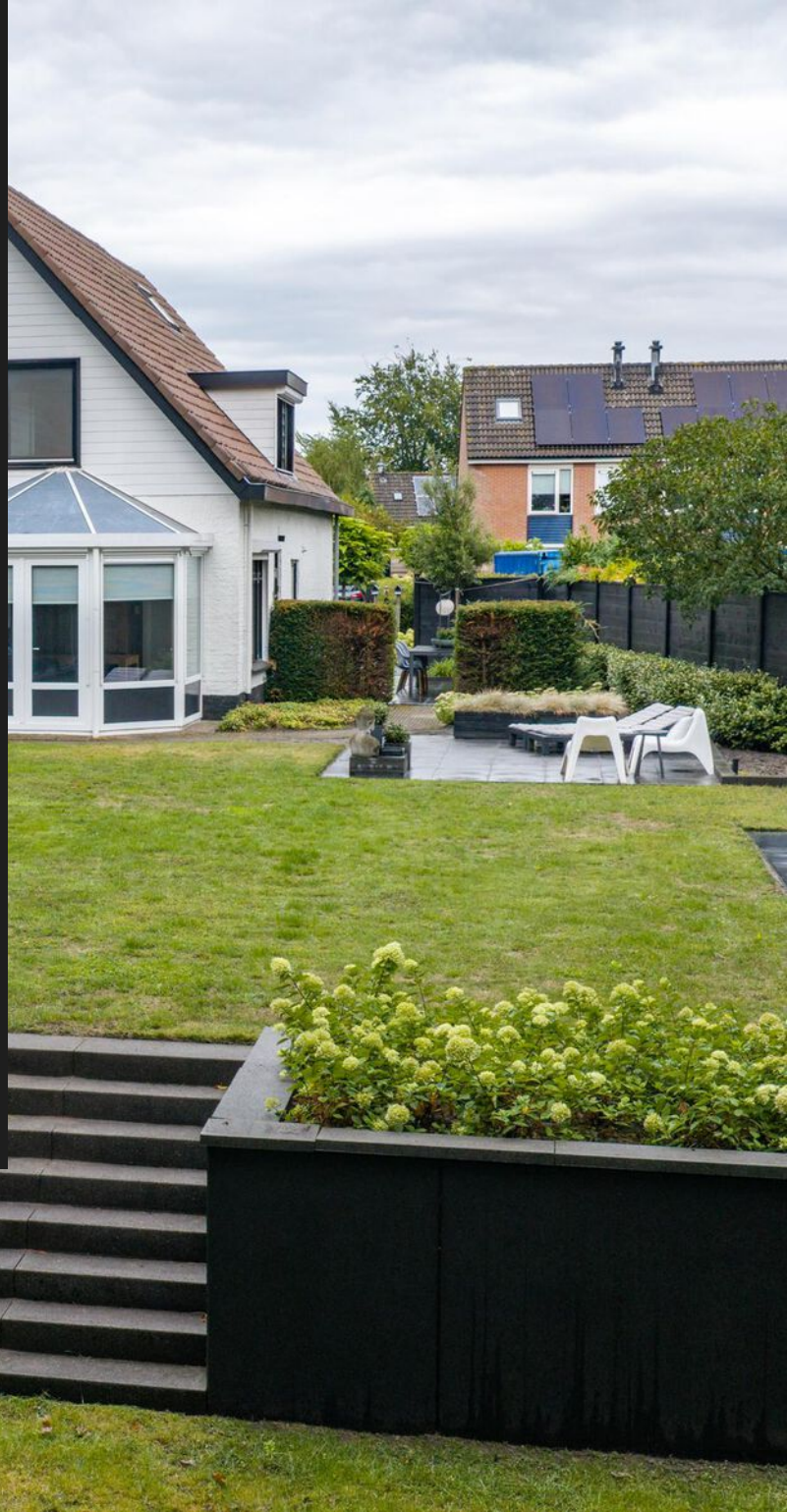
WOONOPPERVLAKTE:
192 m²

INHOUD:
780 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
1186 m²

AANTAL KAMERS:
7

SLAAPKAMERS:
5



BOUWVORM

Bestaande bouw

TYPE WONING

vrijstaande woning

ENERGIELABEL

D, geldig tot 15-06-2027

BOUWJAAR

1950

WARMWATER

c.v.-(hybride) ketel

BIJGEBOUW

cv-ketel (Intergas) - 2019

LIGGING:

aan rustige weg, in woonwijk

TUIN:

tuin rondom

BERGING:

vrijstaand steen met verdieping

VERWARMING:

c.v.-(hybride) ketel, (Intergas 2025) ged. vloerverwarming

ISOLATIE

Deels dakisolatie, deels vloerisolatie, en gedeeltelijk dubbel glas

OMSCHRIJVING

Vijzelpad 23 – ruimte om jouw eigen plek te creëren

Sommige huizen zijn af. Andere huizen geven je de vrijheid om er iets bijzonders van te maken. Vijzelpad 23 hoort bij die laatste categorie.

Hier woon je op 1.186 m² eigen grond, met groen en privacy om je heen, een verrassend compleet vrijstaand bijgebouw en vooral: ruimte. Ruimte om te wonen, te werken, buiten te leven en plannen te maken.

De hoofdwoning? Die moet worden gemoderniseerd. Daar zijn we graag eerlijk over. Maar wie daar doorheen kan kijken, ziet vooral hoeveel potentie deze plek heeft.

Wakker worden met de zon op je gezicht
's Ochtends open je aan de oostkant van het huis de deur en stap je zo de zon in. Koffie buiten, blote voeten in de

tuin en de dag beginnen. Gedurende de dag verhuis je gewoon met de zon mee. Er zijn terrassen voor de ochtend- en avondzon en op warme dagen vind je juist verkoeling in de schaduw.

De tuin ligt op verschillende niveaus. Beneden ligt een groot grasveld, omsloten door een beukenhaag en groen. Nu wordt er gevoetbald. Straks misschien een boomgaard, moestuin of een heerlijke beschutte plek onder de bomen.

Boven vind je de royale overkapping, waar de leidingen voor een eventuele buitenkeuken al klaarliggen. Lange tafels, vrienden, koken, loungen... En misschien zie je dat zwembad in de tuin ook al voor je.

Aan de achterzijde zorgt een groene gemeentelijke bosstrook voor veel privacy.



OMSCHRIJVING

Een huis dat wacht op nieuwe plannen

De hoofdwoning is ruim, maar gedateerd en heeft energielabel D. Hier moet dus echt iets gebeuren, maar je hoeft niet helemaal vanaf nul te beginnen. Er ligt al een architectenontwerp waarin de woning wordt opengemaakt en veel sterker met de tuin wordt verbonden. Een grote woonkeuken met kookeiland en zicht naar buiten, een open leefruimte en openslaande deuren naar de tuin. Ook over het beter benutten van de zolder is al nagedacht. De plannen zijn voorgelegd aan de welstandscommissie.

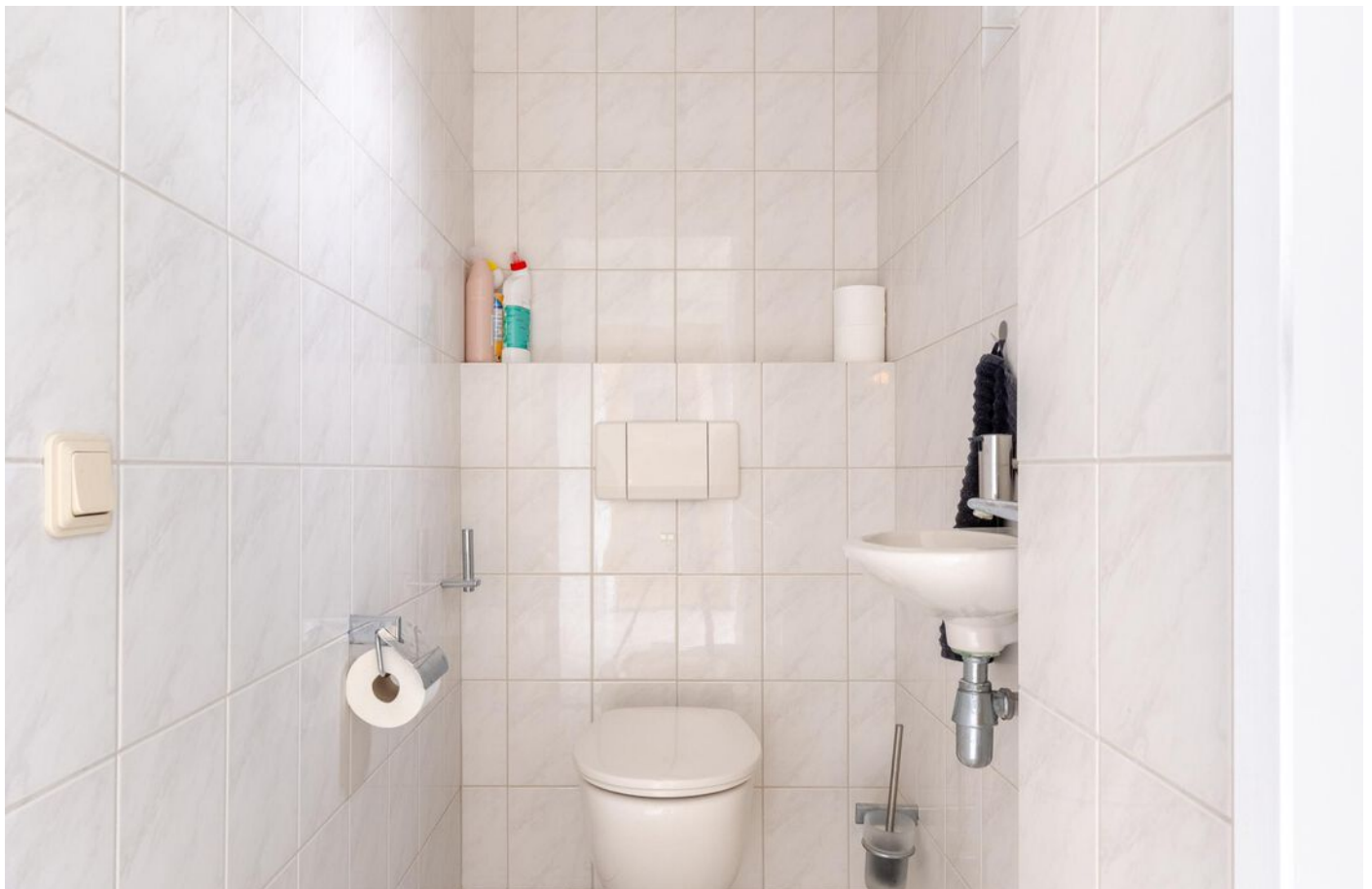
Boven zijn nu vier slaapkamers, waaronder een ruime master bedroom met inloopkast, separaat toilet met fonteintje en een ruime overloop. Er zijn al verbeteringen uitgevoerd. Zo zijn in de slaapkamers ramen vervangen door dubbelglas draai-/kiepramen, zijn twee slaapkamers deels extra geïsoleerd en beschikt de woning over een

hybride cv-installatie met een cv-ketel uit 2025. De zolder (via vlizotrap te bereiken) heeft stahoogte en biedt verdere mogelijkheden (vaste trap is mogelijk).

Maar dit is vooral een huis voor iemand die denkt: geef mij de ruimte, dan maak ik er zelf iets moois van. En dan dat bijgebouw... Misschien wel een van de grootste verrassingen van deze plek.

Het vrijstaande bijgebouw (2019) werd gebouwd als muziekstudio en kantoor en beschikt over driedubbele beglazing, een eigen cv-installatie, eigen meterkast, badkamer, vloerverwarming, voorbereidingen voor een keuken en een entresol. De twee grote ruimtes worden nu gebruikt als gym en kantoor en kijken door glazen wanden uit over de tuin en overkapping.







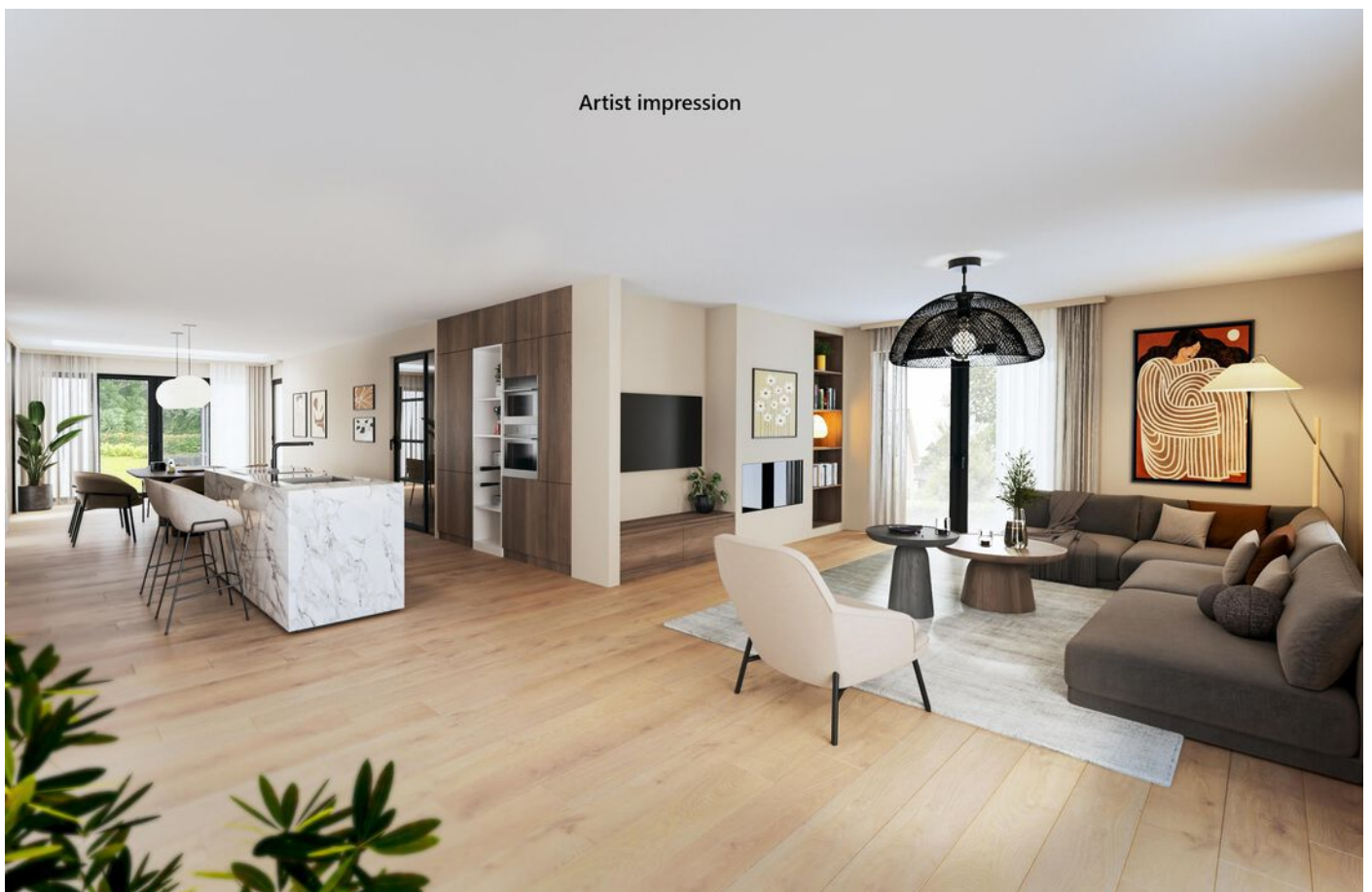
Royale woonkamer

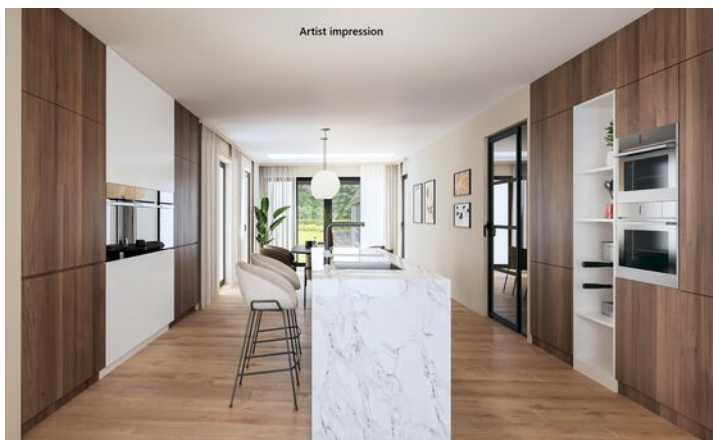


**'Heerlijk en
ruim wonen
met veel
lichtinval'**



Artist impression





Artist impression



Werken aan huis, sporten, muziek maken, atelier, hobbyruimte of gewoon een plek om je even terug te trekken: hier kan het naast je woning, zonder dat je daarvoor een kamer in huis hoeft op te offeren.

Vrijheid, maar niet afgelegen

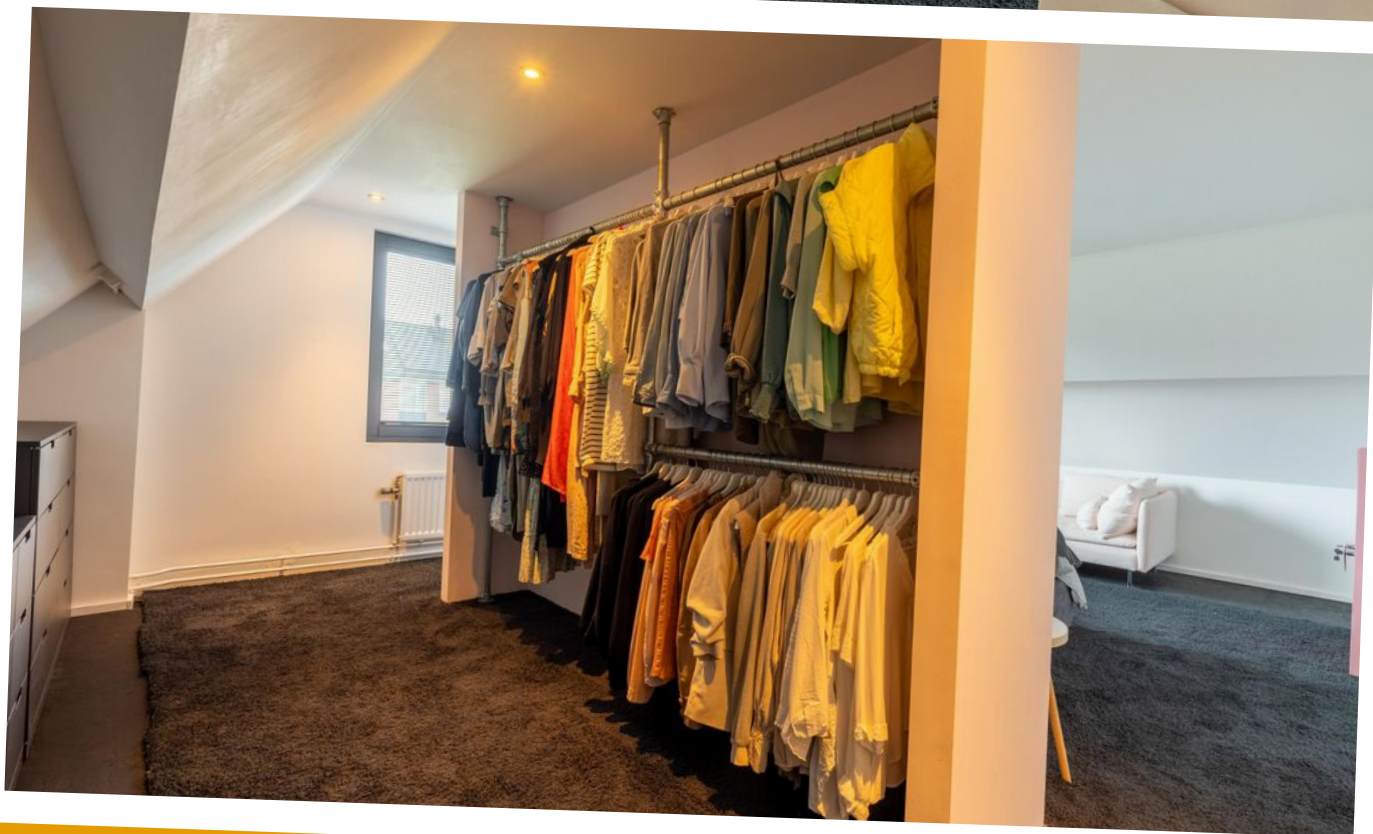
Die ruimte en privacy betekenen niet dat je buitenaf woont. Je wandelt vanaf huis richting het bos, scholen liggen in de buurt en de sfeer in de wijk is rustig en gemoedelijk. Tegelijkertijd bereik je met circa drie minuten rijden de A50 en A28. Op eigen terrein parkeer je twee auto's naast elkaar.

Zie jij het al voor je?

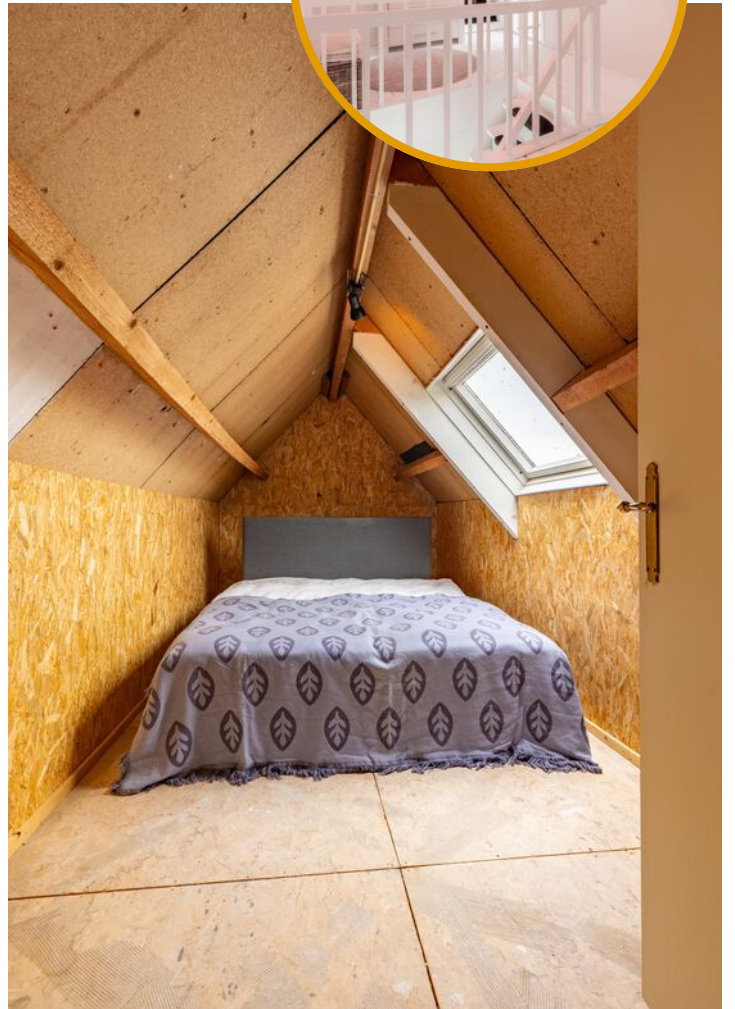
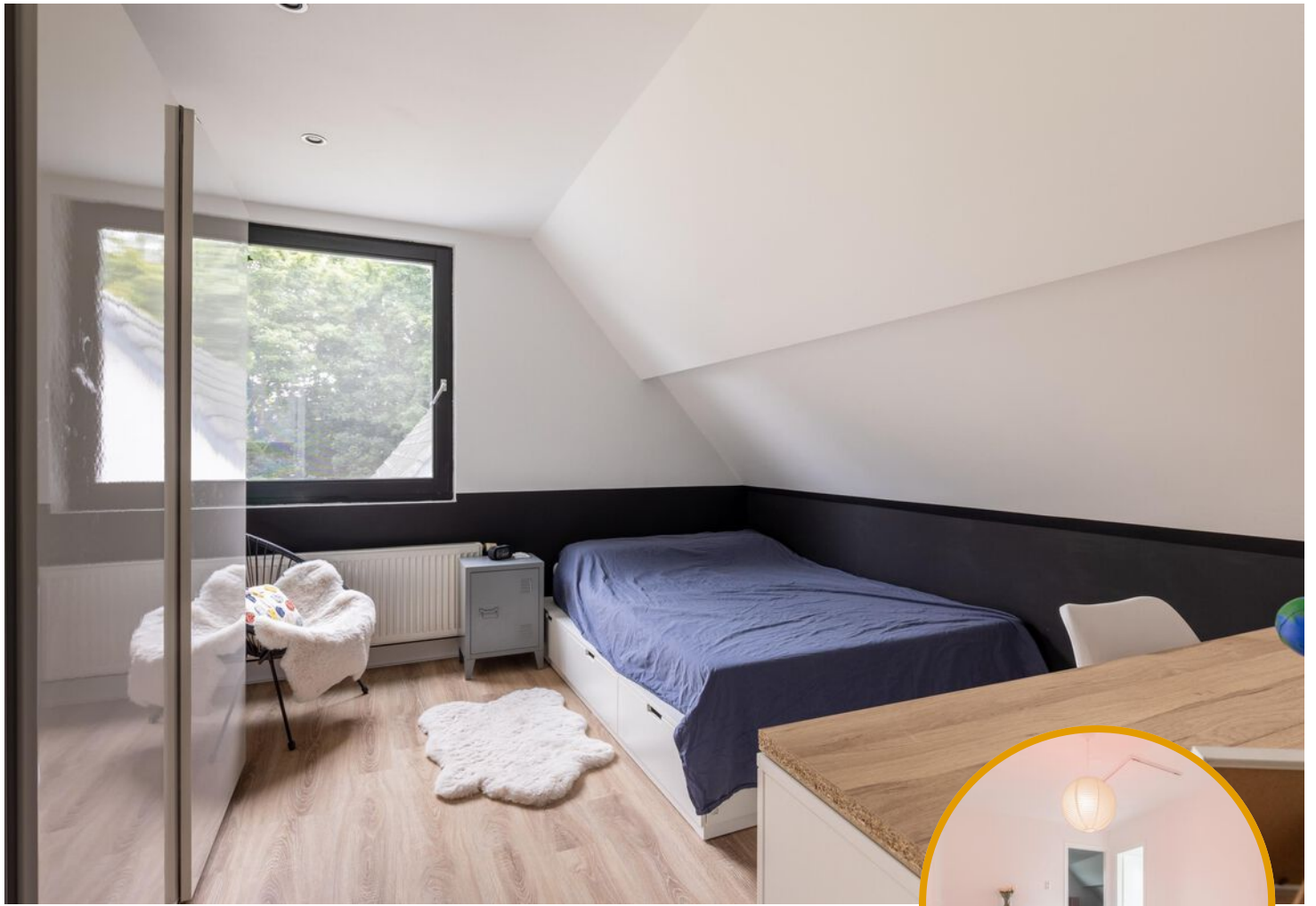
Vijzelpad 23 is niet perfect en niet instapklaar. De hoofdwoning vraagt om aandacht, investering en iemand die zin heeft om de handen uit de mouwen te steken. Maar misschien is dat juist wat deze plek zo aantrekkelijk maakt. Want je krijgt hier iets wat veel moeilijker te creëren is dan een nieuwe keuken of badkamer.

Woningruil is bespeekbaar (het liefst in Hattem).





Masterbedroom op de eerste verdieping





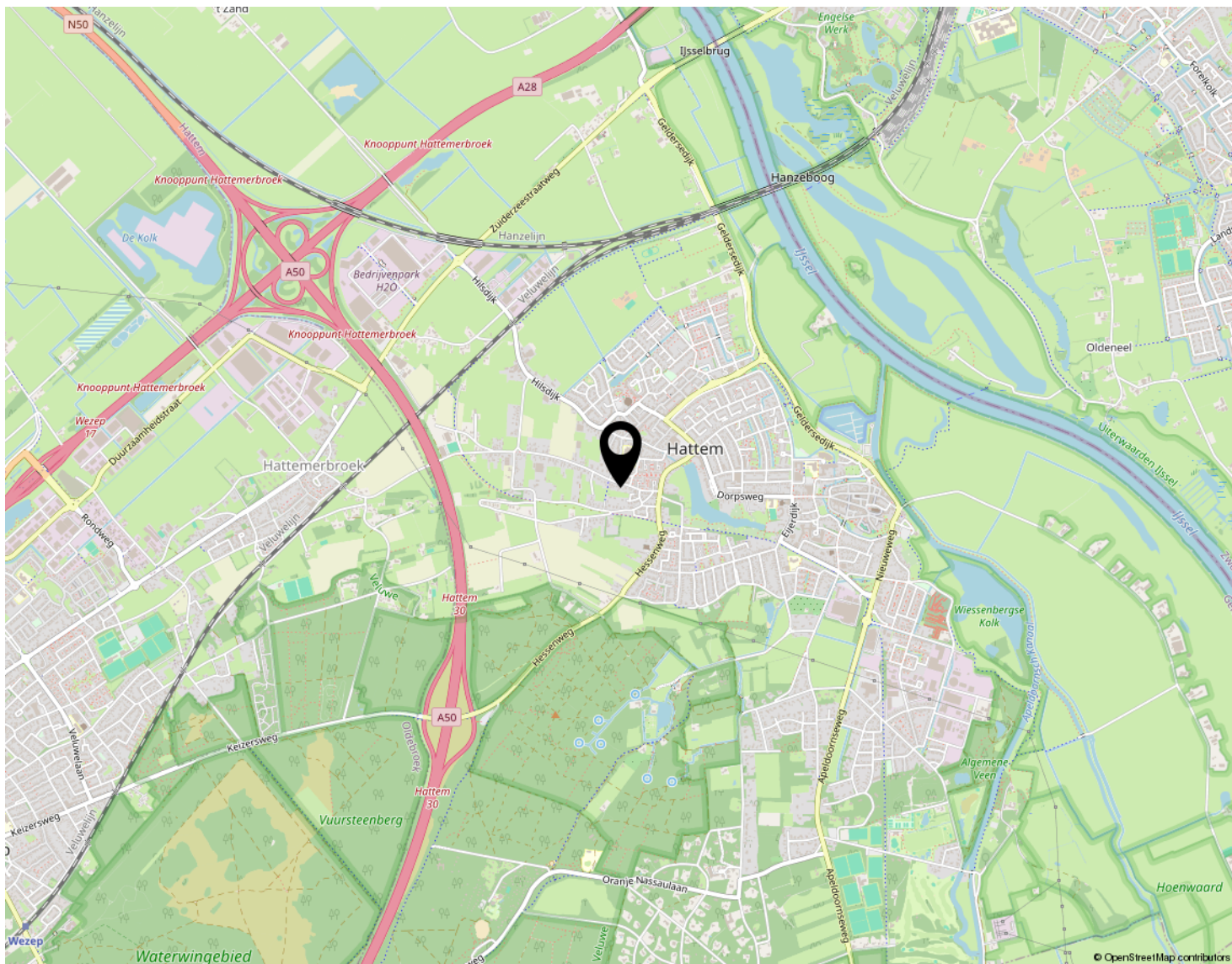


Fraaie tuinoverkapping

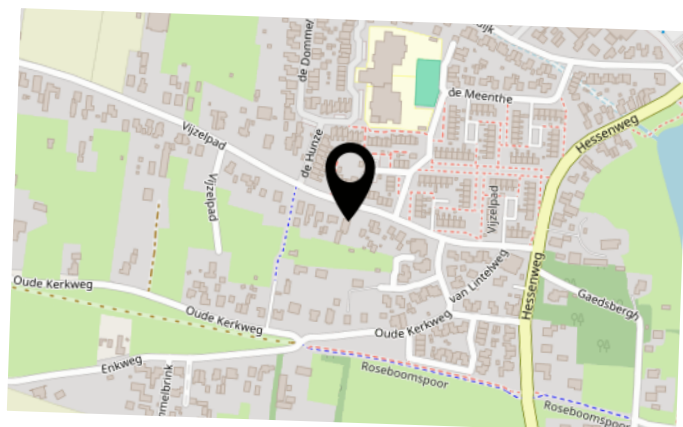




LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



Begane grond

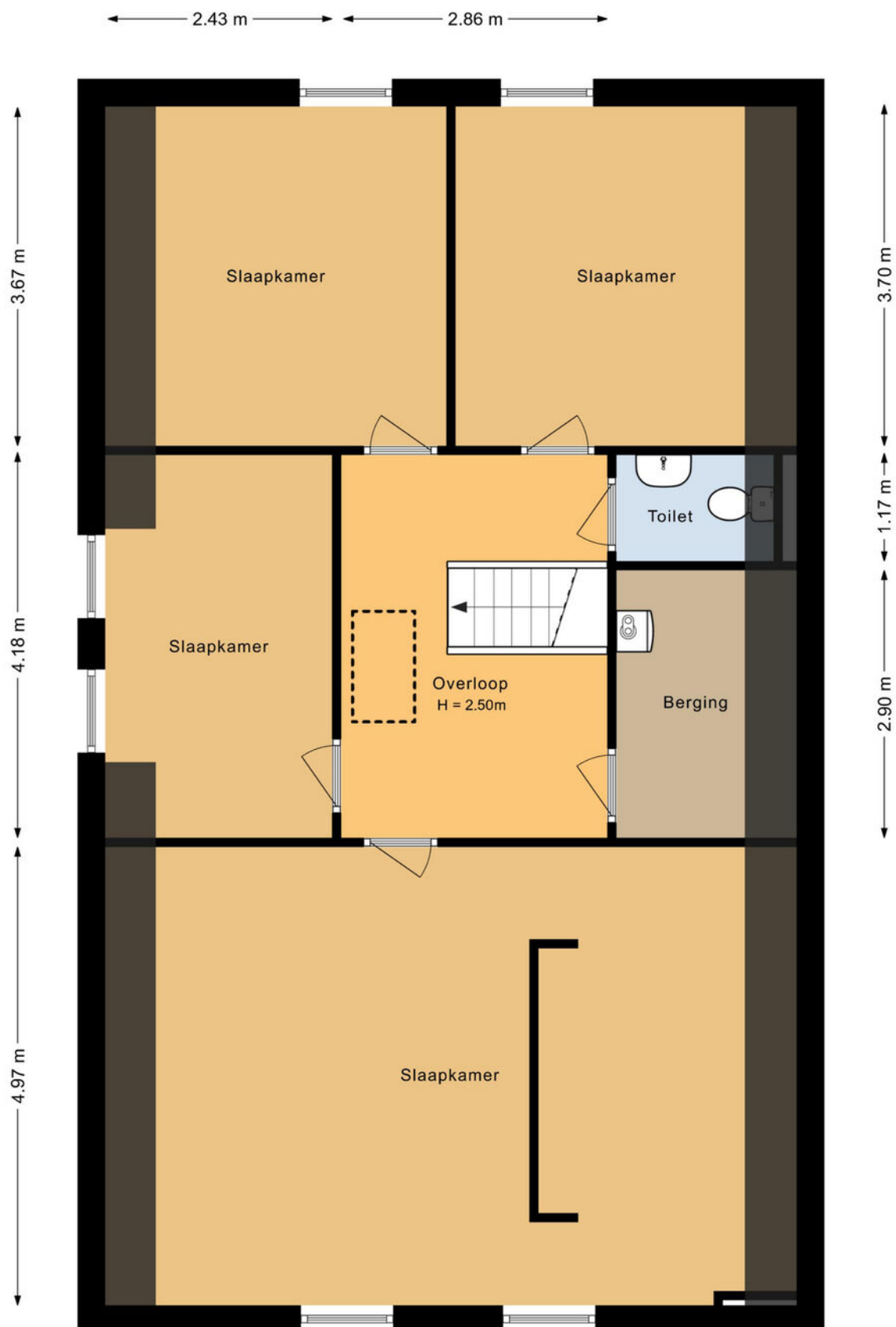


Optie: indeling begane grond



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

Eerste verdieping



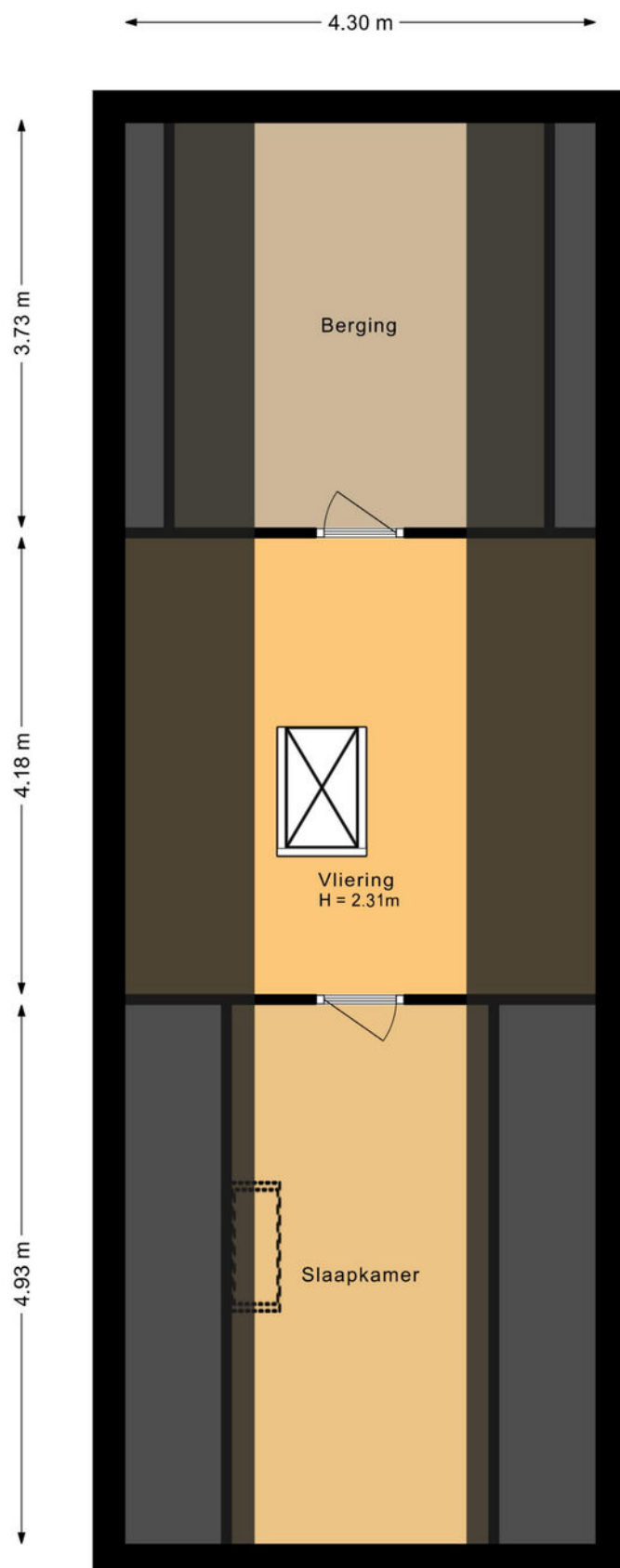
Optie: indeling eerste verdieping

Mogelijke indeling eerste verdieping

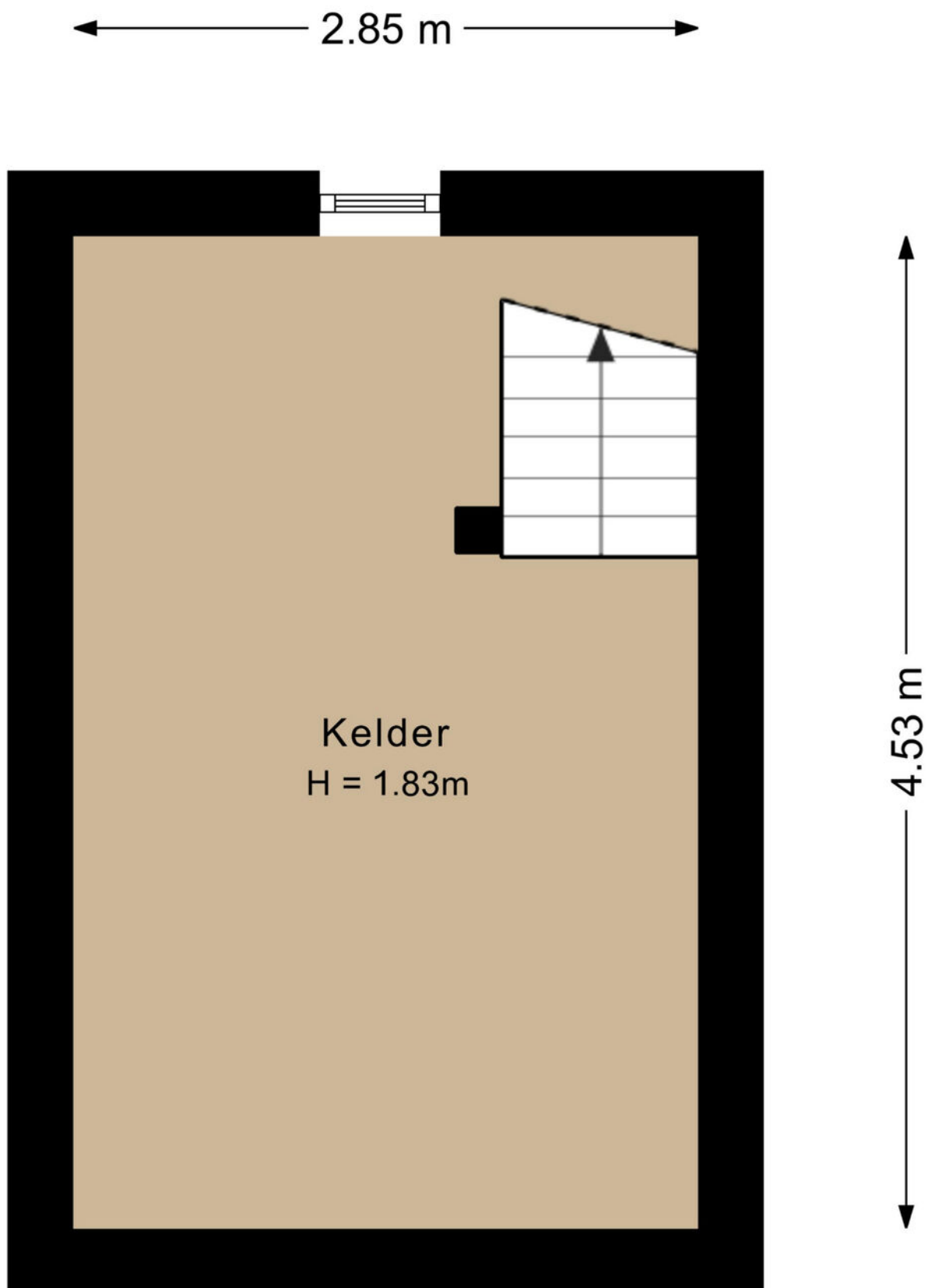


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

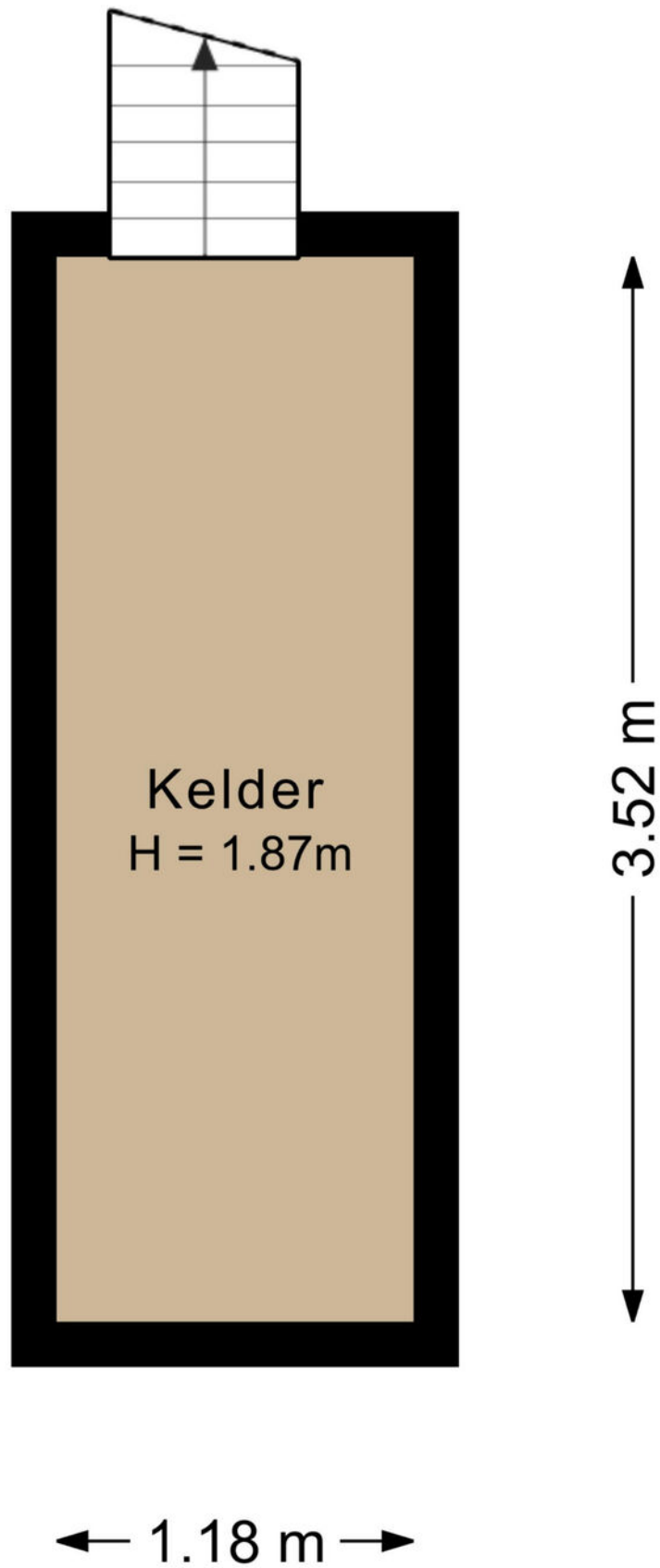
Tweede verdieping



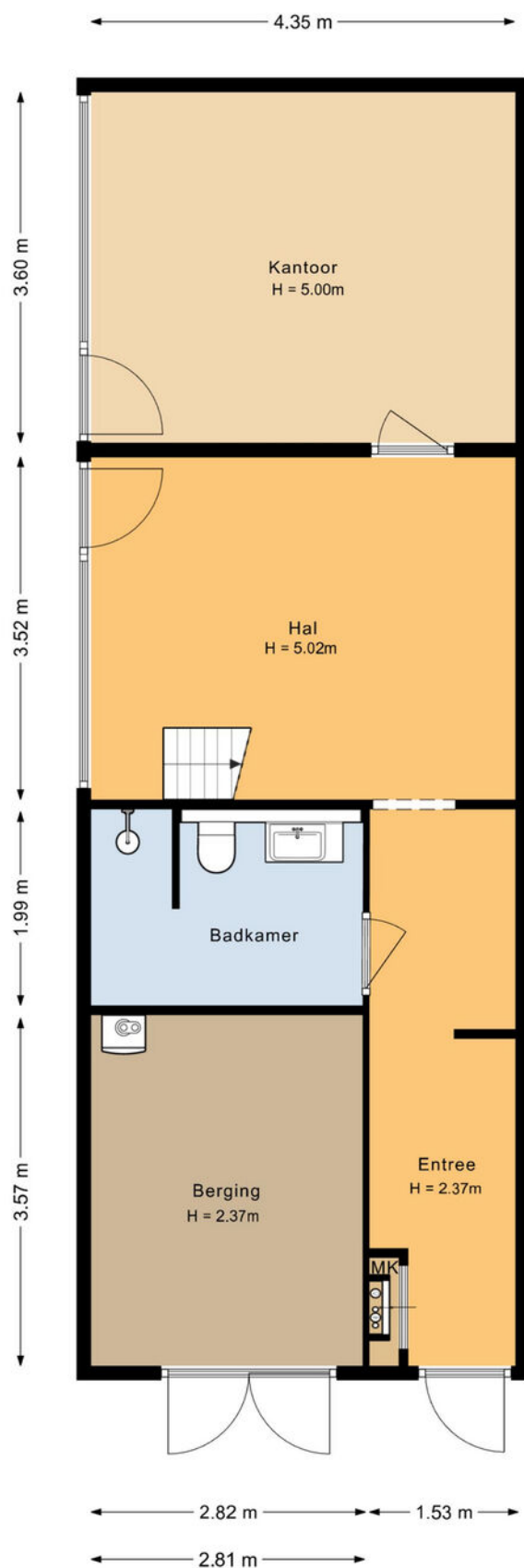
Kelder



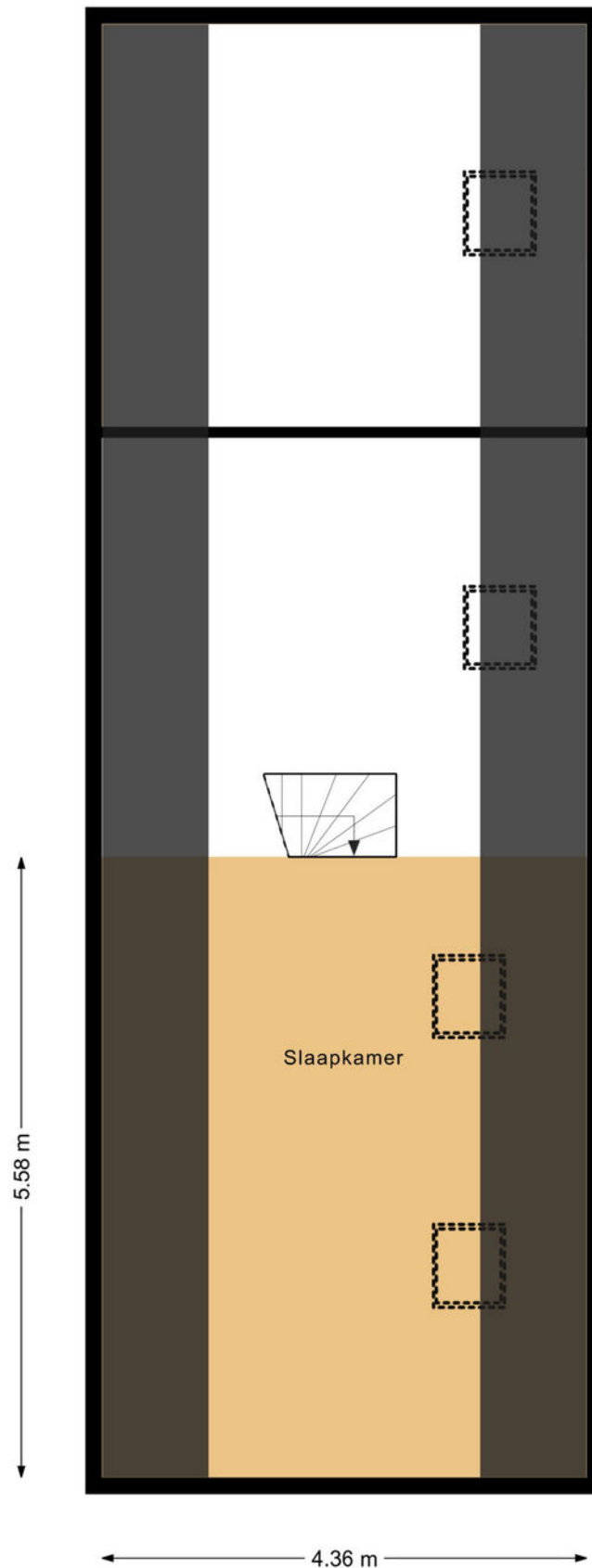
Kelder



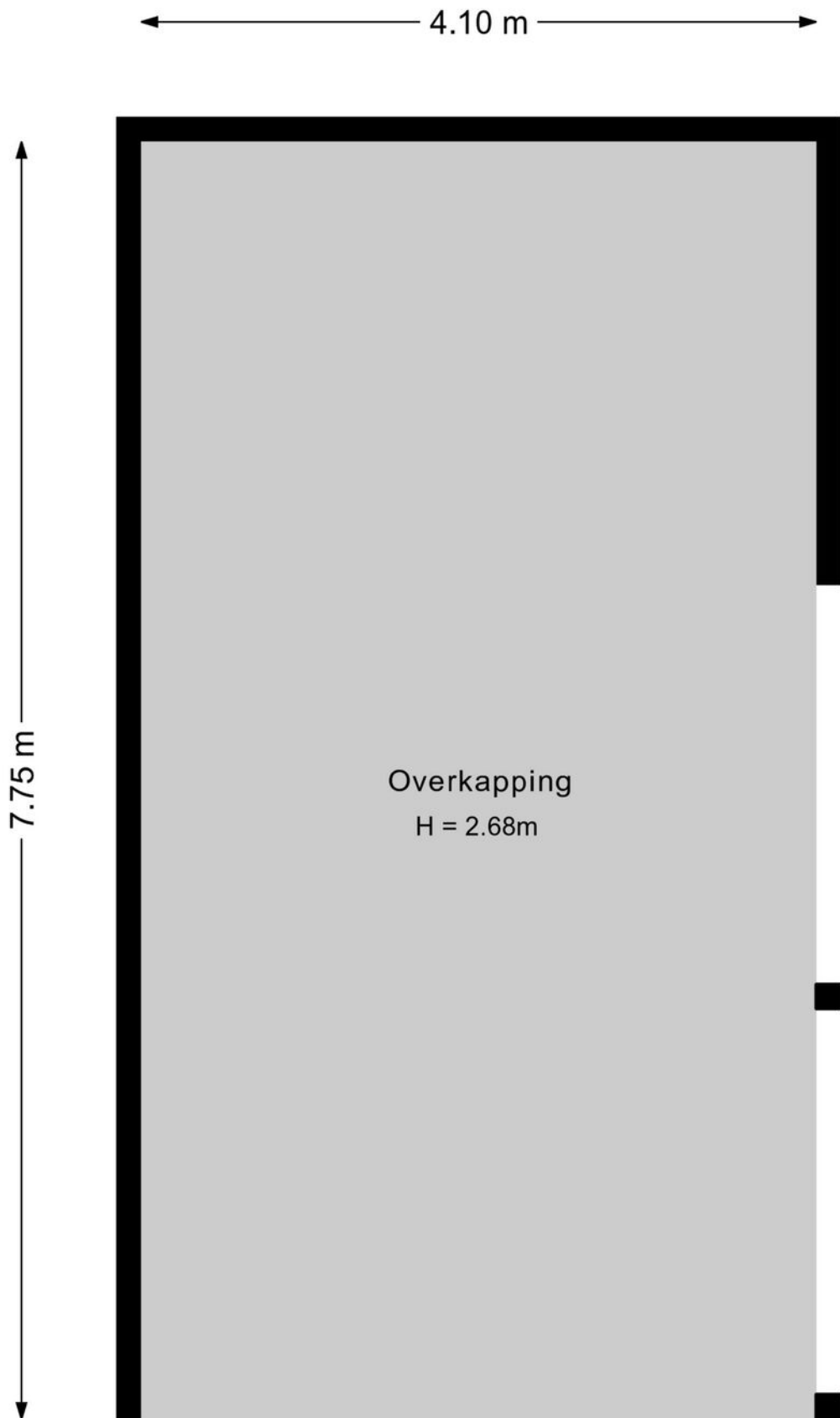
Bijgebouw - begane grond



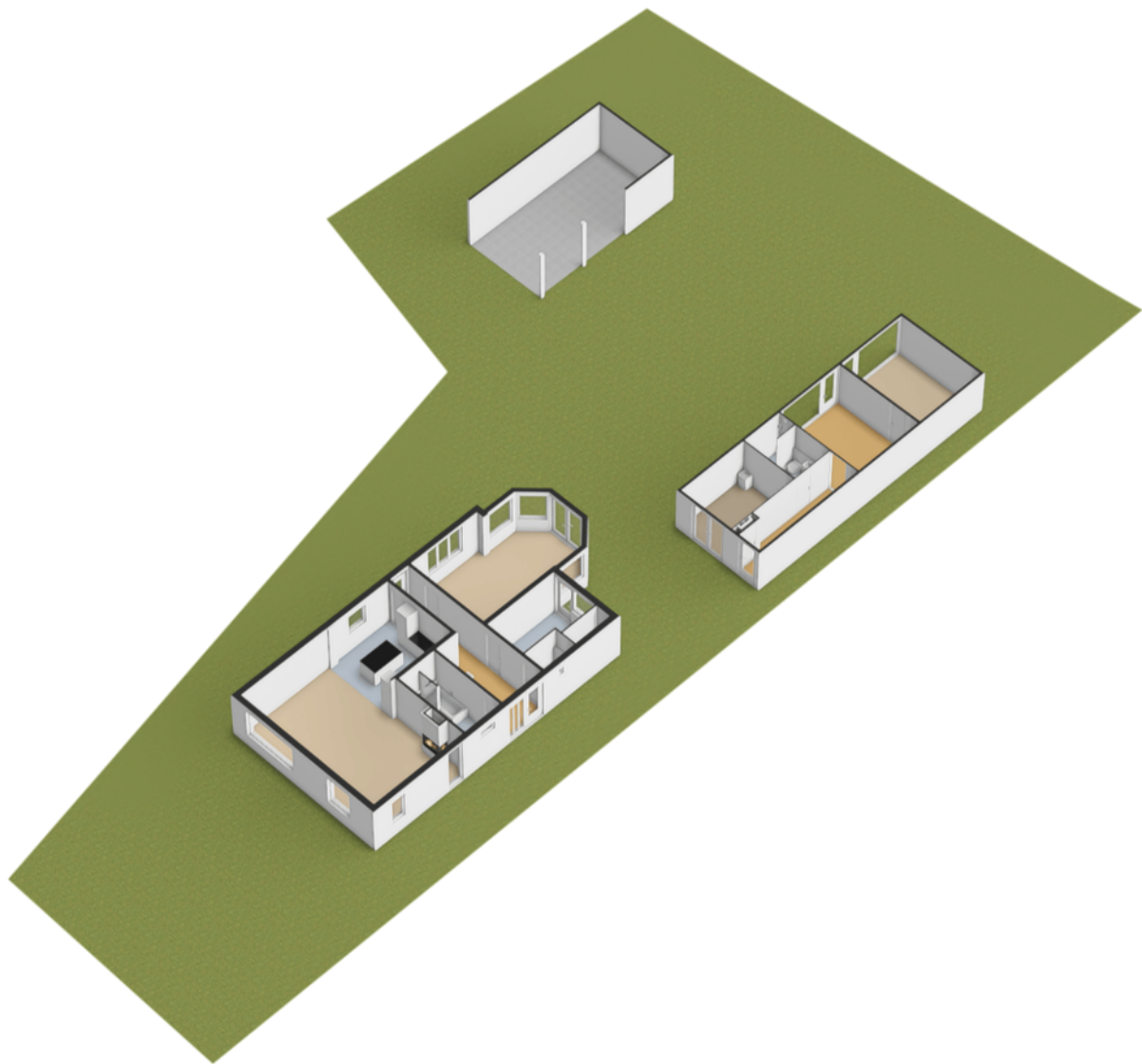
Bijgebouw - Eerste verdieping



Overkapping in de tuin



Totaal overzicht op het perceel



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast in de schuur in het bijgebouw	X		
- Overige kasten (slaapkamers, bijgebouw, serre)		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Zonwering voor Velux ramen bijgebouw			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	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		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Regentonnen bij overkapping en hoofdwoning	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Trampoline (gat gaat niet gevuld worden met zand)			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Twee betonnen schuttingpalen t.b.v. poortdeur	X		
- Losse potten met planten		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

