



POSTHUIS

Makelaardij & Taxatie



Vraagprijs
€ 1.450.000 k.k.

10

VELDWEG

HATTEM

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

WOONOPPERVLAKTE:
159 m²

INHOUD:
719 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
3.820 m²

AANTAL KAMERS:
6

SLAAPKAMERS:
4



BOUWVORM

Bestaande bouw

TYPE WONING

vrijstaande woning

ENERGIELABEL

F geldig tot 19-08-2036

BOUWJAAR

1952

WARM WATER

CV-ketel Nefit 2011

LIGGING:

aan bosrand, aan rustige weg,
beschutte ligging

TUIN:

750 m² , zuid

BERGING:

vrijstaand steen

VERWARMING:

CV-ketel Nefit 2011

ISOLATIE

geen isolatie

OMSCHRIJVING

Wonen op een van de mooiste plekjes van Hattem – grenzend aan Landgoed Molecaten, met volop ruimte, privacy en natuur

Sommige locaties zijn nauwelijks in woorden te vangen. Veldweg 10 is zo'n plek. Verscholen tussen het groen, hoger gelegen ten opzichte van de weg en omringd door een prachtig perceel van circa 3.820 m², staat deze karakteristieke vrijstaande woning op een werkelijk bijzondere locatie.

De achterzijde van het perceel grenst direct aan Landgoed Molecaten. Vanuit uw eigen tuin loopt u zo het bos in. Wandelen, fietsen of simpelweg genieten van rust en natuur begint hier bij de achterdeur. Tegelijkertijd liggen het historische centrum van Hattem, winkels, scholen en overige voorzieningen verrassend dichtbij.

Vanuit de woning en de tuin kijkt u prachtig uit over het groen en de achterliggende weilanden. Reeën, konijnen en ander wild laten zich hier regelmatig zien.

Een huis met een verhaal

De woning is omstreeks 1952 gebouwd en is al sinds circa 1950 in dezelfde familie. Inmiddels hebben drie generaties hier gewoond en genoten van deze bijzondere plek. Dat voelt u: het is een huis met karakter en geschiedenis.







Met circa 159m² woonoppervlak biedt de woning bovendien volop ruimte. De karakteristieke rieten kap verkeert in goede staat en bepaalt voor een belangrijk deel de landelijke uitstraling.

De woning zelf vraagt op diverse onderdelen om modernisering en verduurzaming. Keuken, sanitair, installaties en afwerking kunnen naar de eisen van deze tijd worden gebracht. Daarmee krijgt de volgende eigenaar een mooie kans om het huis met behoud van het karakter volledig naar eigen smaak vorm te geven.

Indeling

Via de entree komt u in de ruime hal. De woonkamer is royaal opgezet, heeft veel lichtinval en beschikt over een sfeervolle houtkachel.

De grote raampartijen zorgen voor een voortdurend contact met de tuin en het omliggende groen.





artist impression





De separate keuken kijkt uit over de tuin en het landschap. De huidige indeling is traditioneel, maar biedt interessante mogelijkheden, zoals het creëren van een royale woonkeuken.

Daarnaast bevindt zich op de begane grond een kantoor-/ werkkamer, ideaal voor thuiswerken of hobby's.

Aan de andere zijde van de woning ligt, via een klein niveauverschil, een ruime slaapkamer met eigen douchegelegenheid.



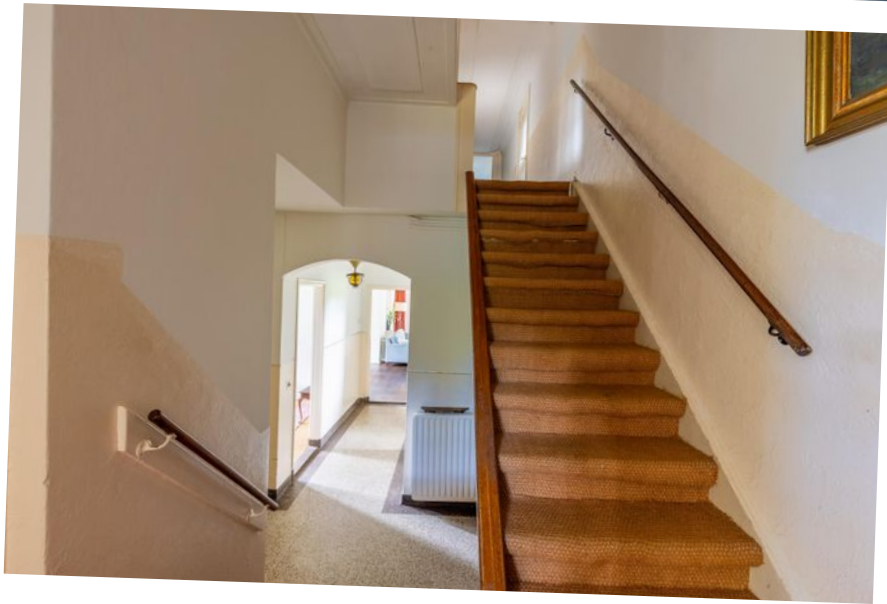
Deze enigszins afgescheiden ruimte leent zich uitstekend als ouderslaapkamer, gastenverblijf of mantelzorgkamer. Verder beschikt de begane grond over een separaat toilet, bijkeuken, diverse praktische bergruimten en via de bijkeuken is er toegang tot de kelder en garage.











Verdieping

Op de verdieping bevinden zich drie slaapruidten, met mogelijkheden voor herindeling of het realiseren van een extra badkamer. Onder de kap ligt een grote bergzolder over de gehele lengte van de woning — een zee aan extra ruimte.

Hiermee biedt de woning volop mogelijkheden voor een gezin, maar ook voor wie wonen, werken, logeren of mantelzorg graag op één erf wil combineren.

Het perceel behoort zonder twijfel tot de grootste kwaliteiten van Veldweg 10. De woning ligt terug van de weg en wordt omringd door volwassen bomen, hagen, gazons en bos. Hierdoor geniet u van bijzonder veel privacy en ontstaat een bijna parkachtige sfeer.



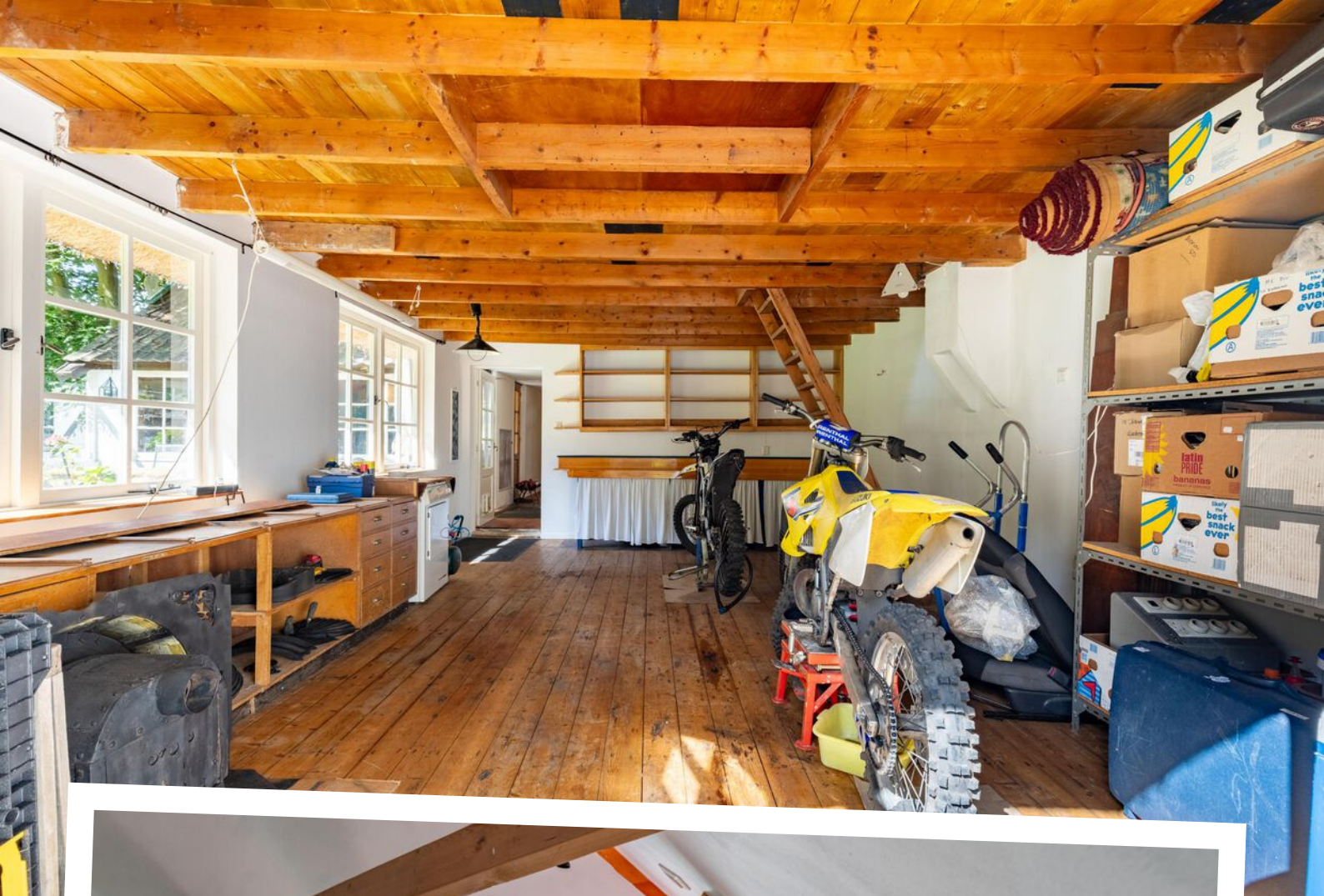


Bijgebouwen met verrassend veel mogelijkheden
Ook de bijgebouwen maken deze woning bijzonder. Op het terrein bevindt zich onder meer een carport met ruimte voor twee auto's en fietsen, een blokhut achter in de tuin en een speelhuisje.

Daarnaast is er een royaal bijgebouw met meerdere gebruiksruimten. Hier zijn reeds een keuken, badkamer met toilet, slaatzolder en drie grote vertrekken aanwezig. Vanuit deze ruimtes is er een prachtig uitzicht richting het achterliggende bos. Hierdoor biedt dit gebouw uitstekende mogelijkheden voor bijvoorbeeld mantelzorg, een gastenverblijf, werken aan huis, atelier of hobbyruimte. Het daadwerkelijke gebruik is uiteraard afhankelijk van de geldende publiekrechtelijke mogelijkheden.



Verder zijn er een garage, bergingen en aanvullende stallingsmogelijkheden aanwezig. Voor auto's, fietsen, tuinmachines en hobby's is hier meer dan voldoende ruimte.







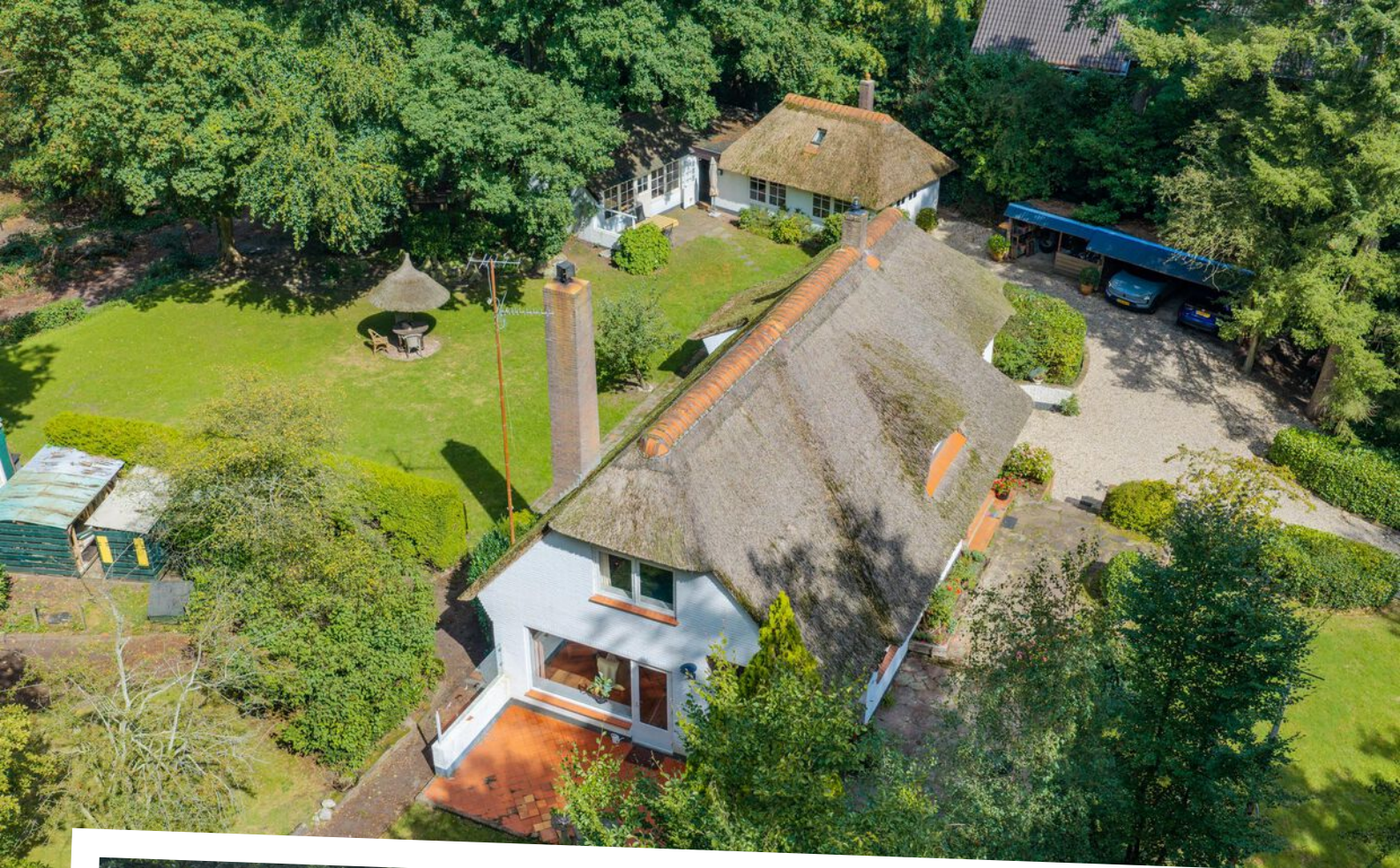
Een unieke basis voor de toekomst
Veldweg 10 is geen standaard woning. De nieuwe eigenaar zal rekening moeten houden met modernisering en verduurzaming.

Maar wat hier al aanwezig is, laat zich nauwelijks opnieuw creëren: een perceel van circa 3.820 m², directe ligging aan Landgoed Molecaten, de beek in de tuin, volop privacy, een karakteristieke woning en een uitzonderlijke hoeveelheid bijgebouwen en gebruiksmogelijkheden.

Na drie generaties binnen dezelfde familie is het nu tijd voor een nieuw hoofdstuk. Voor wie op zoek is naar ruimte, rust, natuur en vrijheid — met alle voorzieningen op fietsafstand — biedt Veldweg 10 een buitengewone kans.

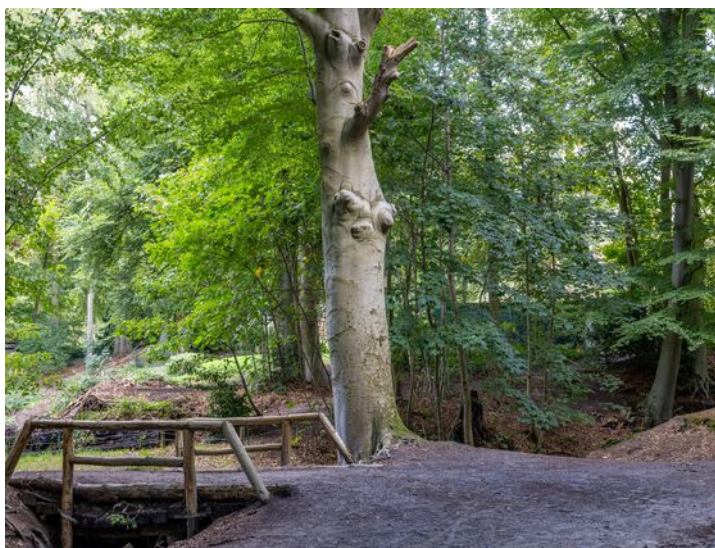
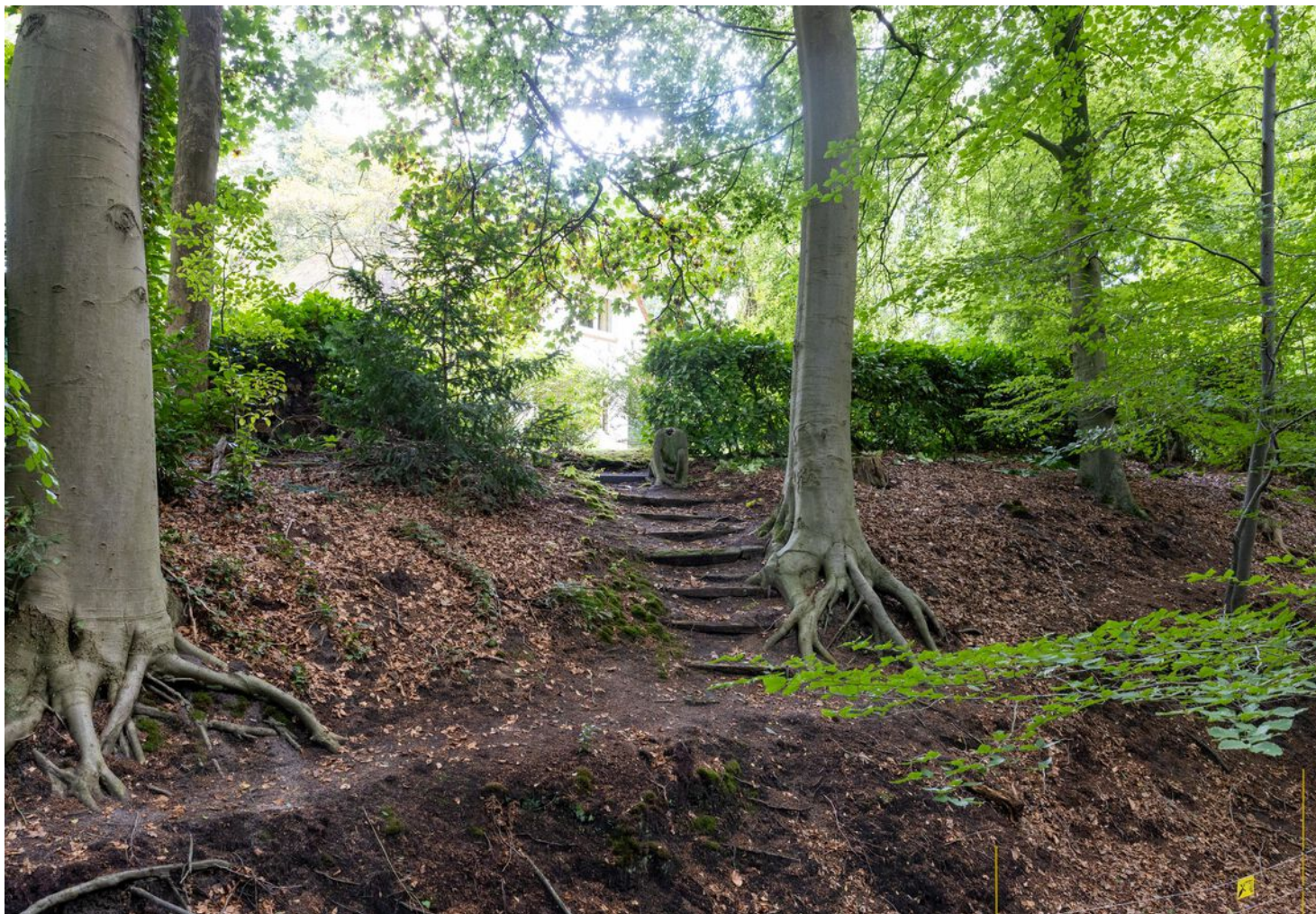












Kenmerken op een rij:

- Vrijstaande woning (1952) op ca. 3.820 m²
- Direct aan Landgoed Molecaten gelegen, beek en weiland als erfgrens
- Vanuit de tuin zo het bos in
- Woonoppervlak ca. 159 m²
- Rieten kap in goede staat
- Grote woonkamer, werkkamer, slaapkamer + badkamer op begane grond
- 3 slaapkamers + grote bergzolder
- Carport, fietsenstalling, blokhus, schuurtje, speelhuisje
- Groot bijgebouw met 3 grote multifunctionele ruimtes, badkamer, CV, slaatzolder, geschikt voor mantelzorg, gastenverblijf, B&B, praktijkruimte
- Mogelijkheid voor grote uitbouw achter het huis
- Volop rust, ruimte, natuur en privacy

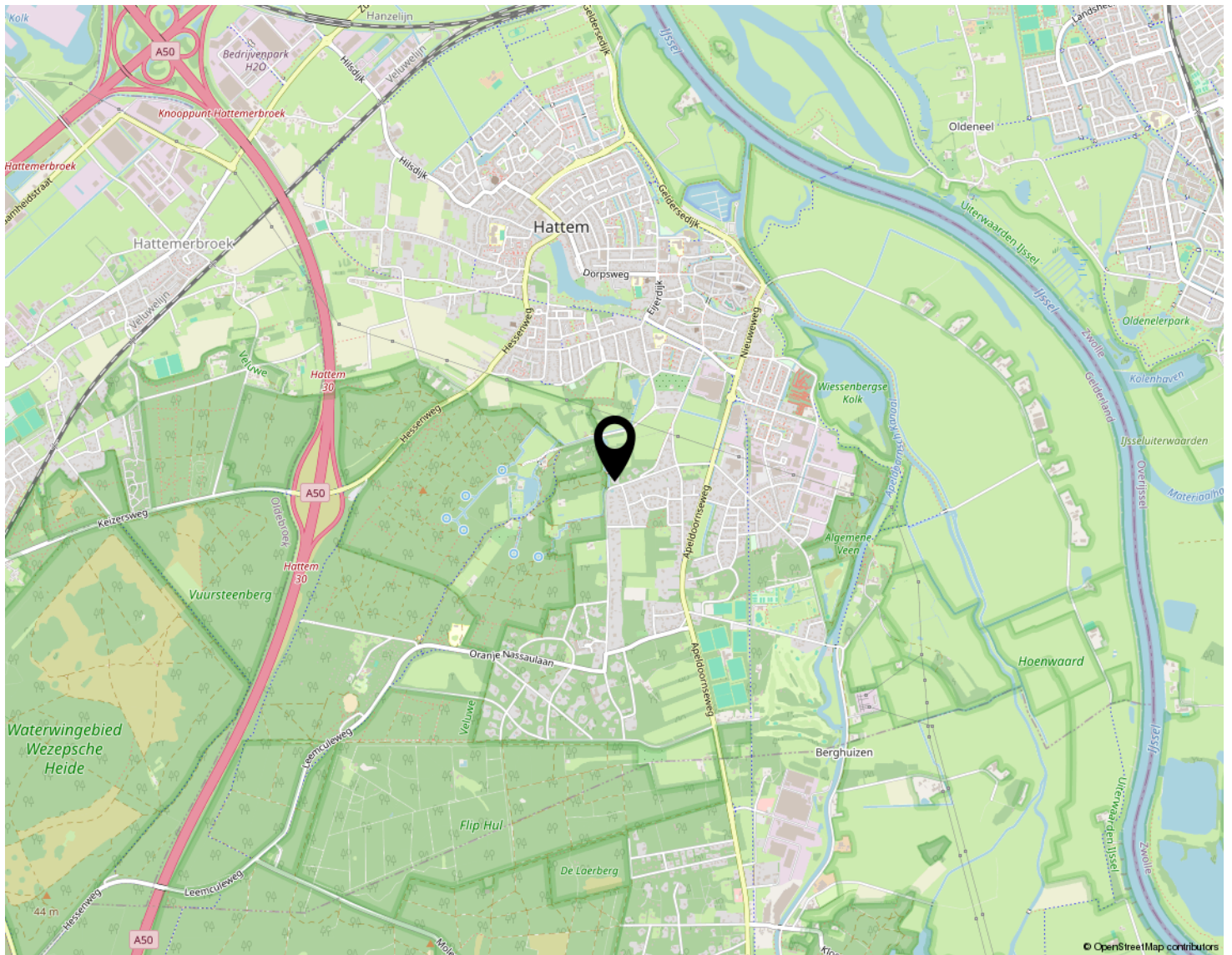
Bel of e-mail ons gerust voor meer informatie of om een bezichtiging in te plannen.

PostHuis Makelaardij & Taxatie

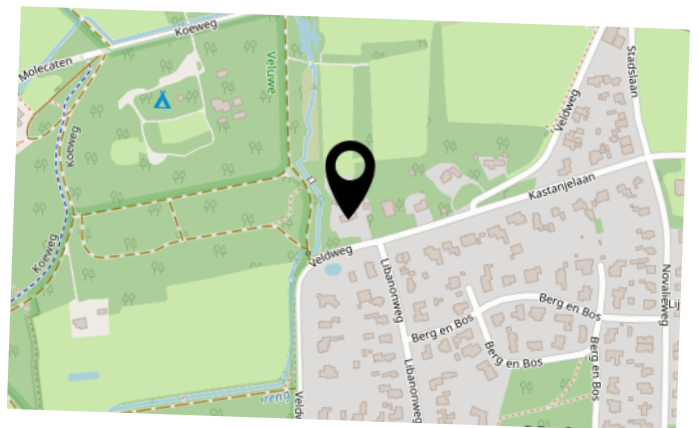
038 444 32 33

info@posthuis.eu

LOCATIE OP DE KAART



**KOMT U HIER
BINNENKORT
WONEN?**



BEGANE GROND

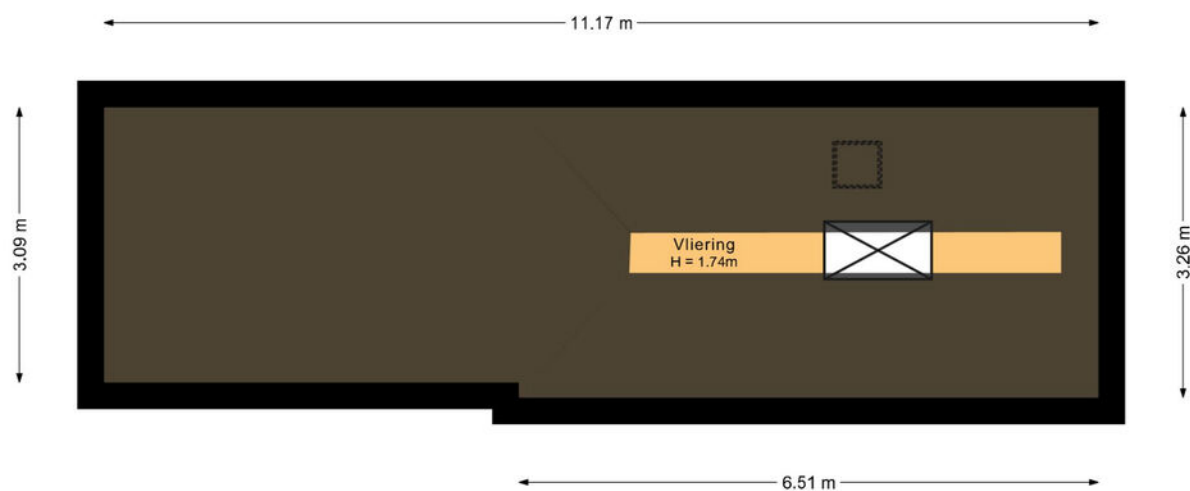


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

EERSTE VERDIEPING



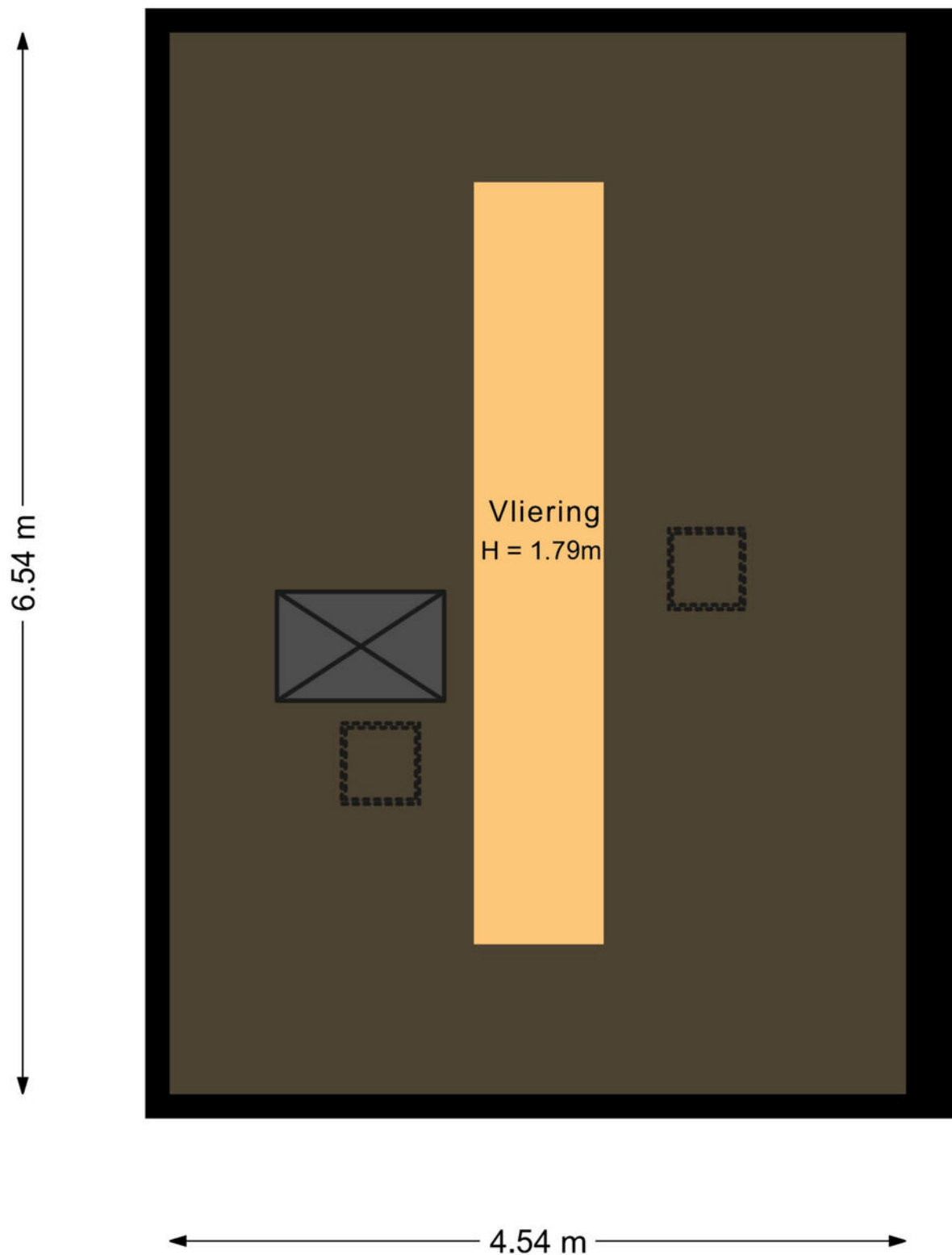
VLIERING



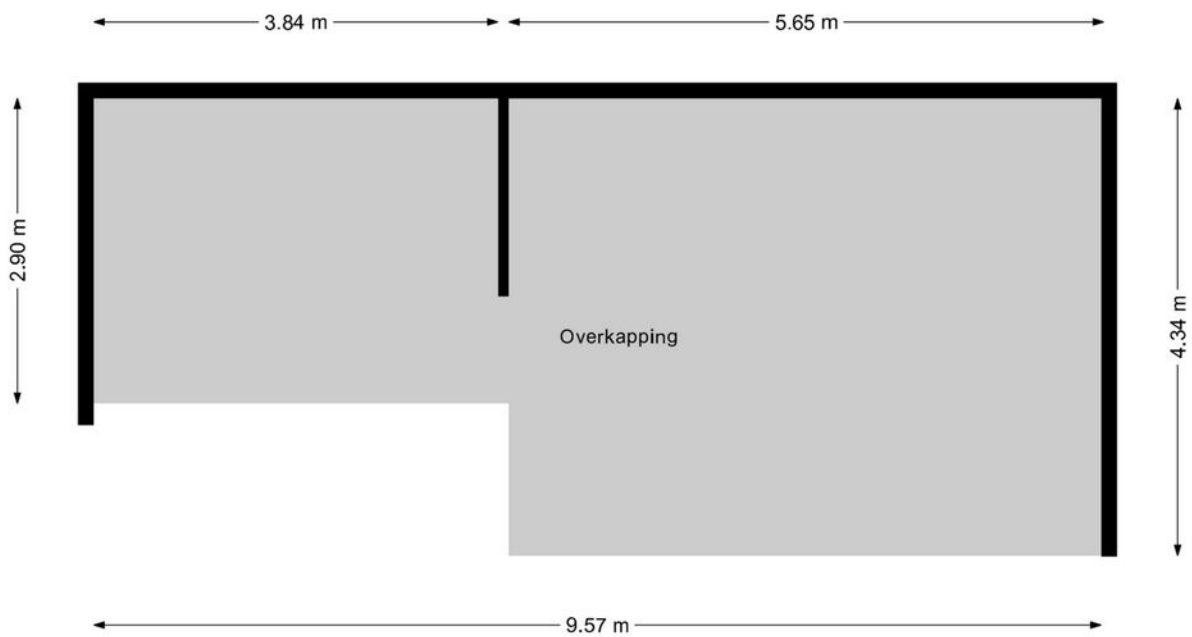
BIJGEBOUW



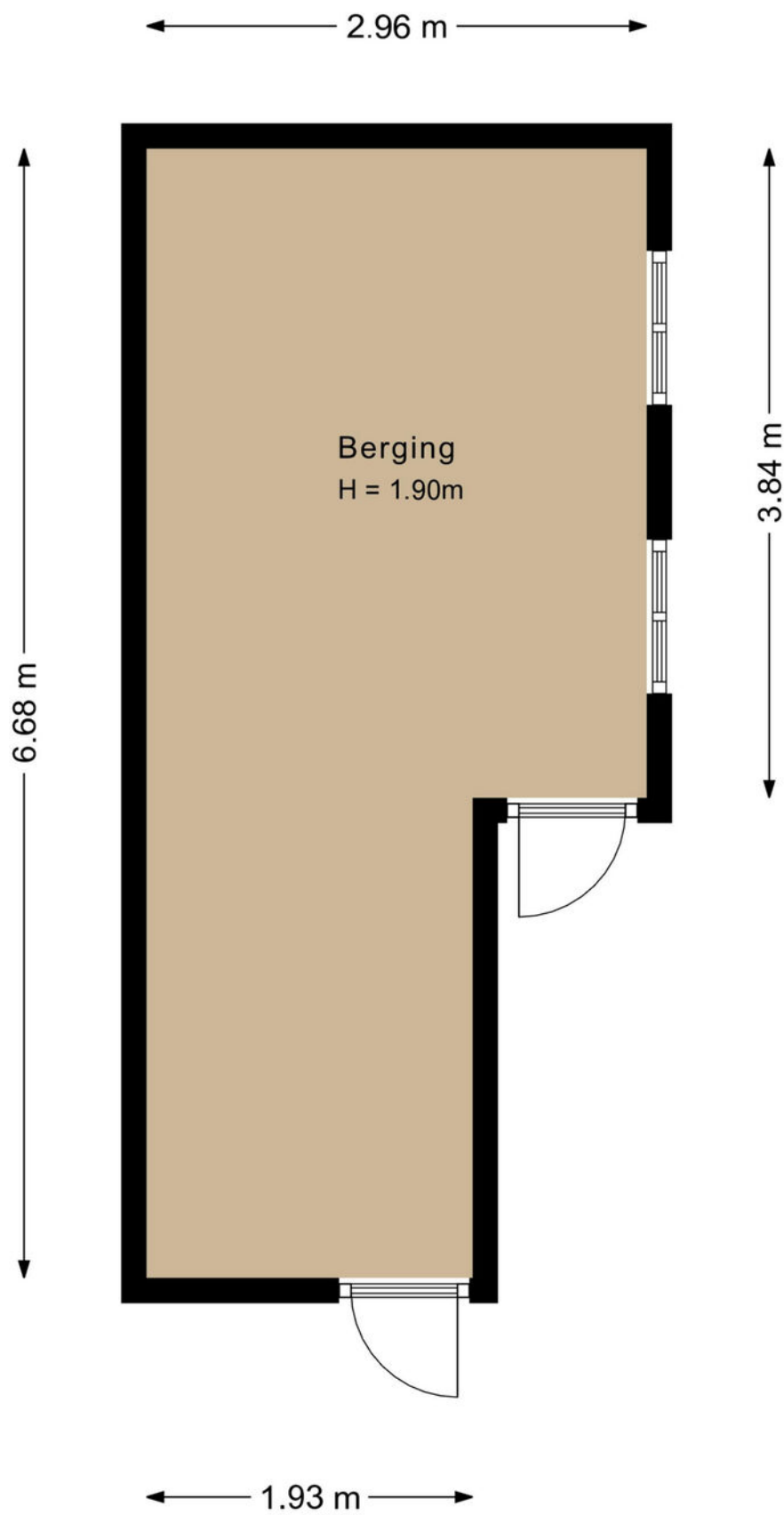
BIJGEBOUW - VLIERING



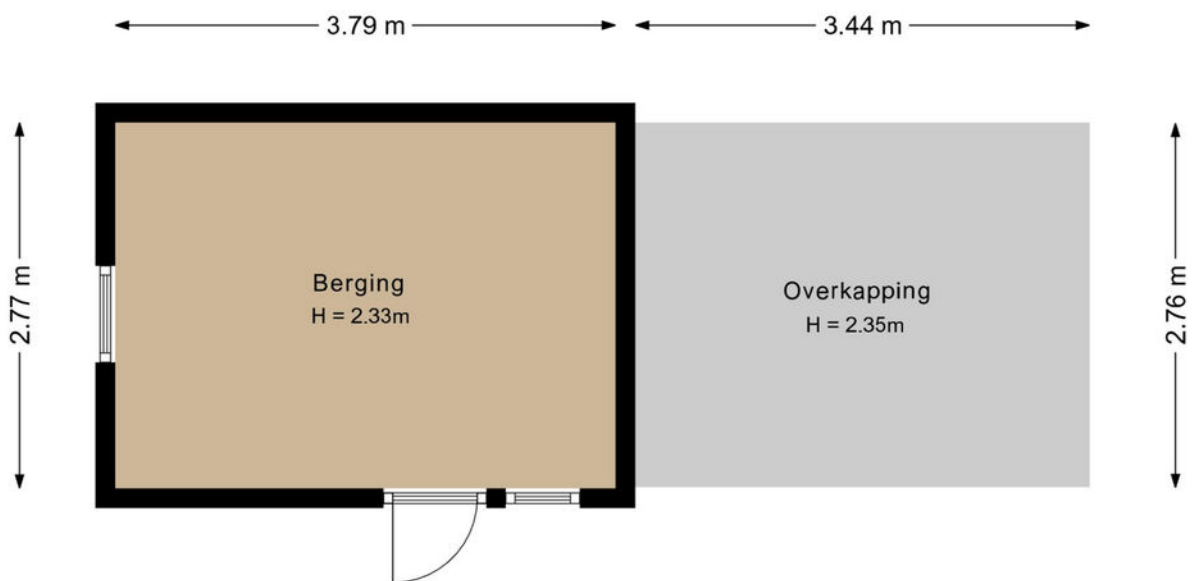
OVERKAPPING



BERGING



BERGING



KADASTRALE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Allesbrander			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	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		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	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			
- 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

