POSTHUIS
Makelaardij & Taxatie



Vraagprijs

€ 265.000 k.k.

6A

ADELAARSHOEK

HATTEM

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
bovenwoning

WOONOPPERVLAKTE:
76 m^2

INHOUD:
271 m^3

AANTAL KAMERS:
3

SLAAPKAMERS:
2



BOUWVORM	Bestaande bouw
TYPE WONING	appartement
ENERGIELABEL	C geldig tot 27-10-2036
BOUWJAAR	1899
WARM WATER	c.v.-ketel Atag 2014

LIGGING:	in centrum
VERWARMING:	c.v.-ketel Atag 2014
ISOLATIE	Dakisolatie, dubbel glas
FUNDERING	B, beperkt risico

OMSCHRIJVING

Sfeervol wonen midden in het historische hart van Hattem!

Wonen op een plek waar de historie letterlijk om de hoek ligt? Midden in het gezellige centrum van Hattem, met de karakteristieke straatjes, winkels, terrassen en restaurants binnen handbereik, bevindt zich deze sfeervolle bovenwoning aan de Adelaarshoek 6a. Een charmante woning met een woonoppervlakte van circa 76m^2, verdeeld over twee woonlagen.

De fraaie balkenplafonds, de gezellige woonkamer en het prachtige uitzicht vanuit de keuken op het historische 'Pand der Liefde' en het stadhuis van Hattem geven deze woning een geheel eigen karakter. Met twee slaapkamers, een complete badkamer en volop bergruimte op de vliering is dit een heerlijke plek voor wie midden in de stad wil wonen.

Indeling
Begane grond
Via de entree aan de Adelaarshoek betreden we de woning. Hier bevinden zich de meterkast en de vaste trap die toegang geeft tot de eerste verdieping.

Eerste verdieping
Eenmaal boven komen we via de overloop in de sfeervolle woonkamer met open keuken. Hier valt direct het karakter van de woning op. De witgeschilderde balkenplafonds en de prettige lichtinval zorgen samen voor een warme en gezellige uitstraling. Vanuit de ramen kijkt u uit over de karakteristieke bebouwing van de historische binnenstad.




6A
6













De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is uitgevoerd in een lichte kleurstelling. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur en biedt voldoende kast- en werkruimte. Een bijzonder detail is het uitzicht vanuit het keukenraam op het historische 'Pand der Liefde' en het stadhuis van Hattem. Een uitzicht dat nooit verveelt en het wonen op deze locatie extra bijzonder maakt.

Terug op de overloop bereiken we de badkamer. Deze is volledig betegeld en voorzien van een ligbad met douche, een wastafel en een toilet. Ook bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine.

Via de vaste trap op de overloop bereiken we de tweede verdieping.

Tweede verdieping
Op deze verdieping bevinden zich twee slaapkamers, beide voorzien van dakramen die zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht. De schuine dakvlakken geven de kamers een knusse uitstraling.



'Midden in historisch Hattem'












AEG















De grootste slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. De tweede slaapkamer is uitstekend te gebruiken als slaap-, werk- of hobbykamer. Vanuit één van de slaapkamers is een afzonderlijke ruimte bereikbaar waar de cv-installatie is opgesteld. Deze ruimte biedt daarnaast praktische opbergmogelijkheden.

Vliering
Aan bergruimte geen gebrek! Via een vlizotrap is de vliering bereikbaar, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die u niet dagelijks nodig heeft.

De ligging is zonder twijfel één van de grote pluspunten van deze woning. U woont hier midden in het historische centrum van Hattem, een sfeervolle Hanzestad met een rijke historie en een bijzonder gezellig karakter.
Vanuit de voordeur wandelt u zo naar de Markt, de gezellige terrassen, restaurants, speciaalzaken en diverse winkels. Ook de karakteristieke straatjes en monumentale panden maken het iedere dag weer bijzonder om hier thuis te komen.



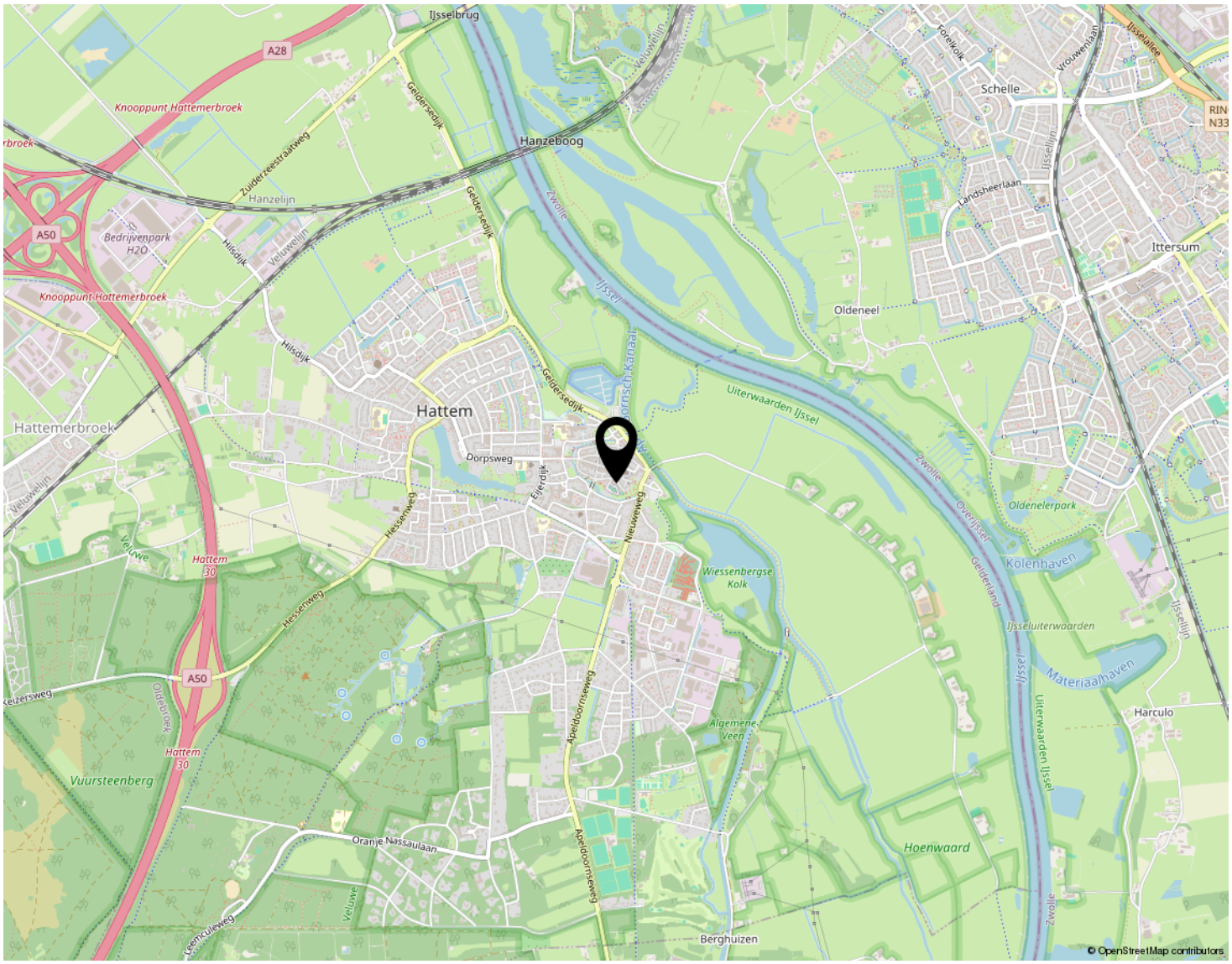


Tegelijkertijd liggen de prachtige uiterwaarden van de IJssel en de bosrijke omgeving van Hattem op korte afstand. Een heerlijke combinatie van levendig stads wonen en de rust van de natuur. Bovendien is Zwolle gemakkelijk bereikbaar.

Bent u op zoek naar een sfeervolle woning met karakter, midden in het bruisende hart van Hattem? Dan is Adelaarshoek 6a absoluut een bezichtiging waard. We laten u deze bijzondere plek graag zien!

Let op: de 'Ouderdoms- en Niet-zelfbewoningsclausule' zijn van toepassing. Het appartement wordt "as is, where is" verkocht.

LOCATIE OP DE KAART



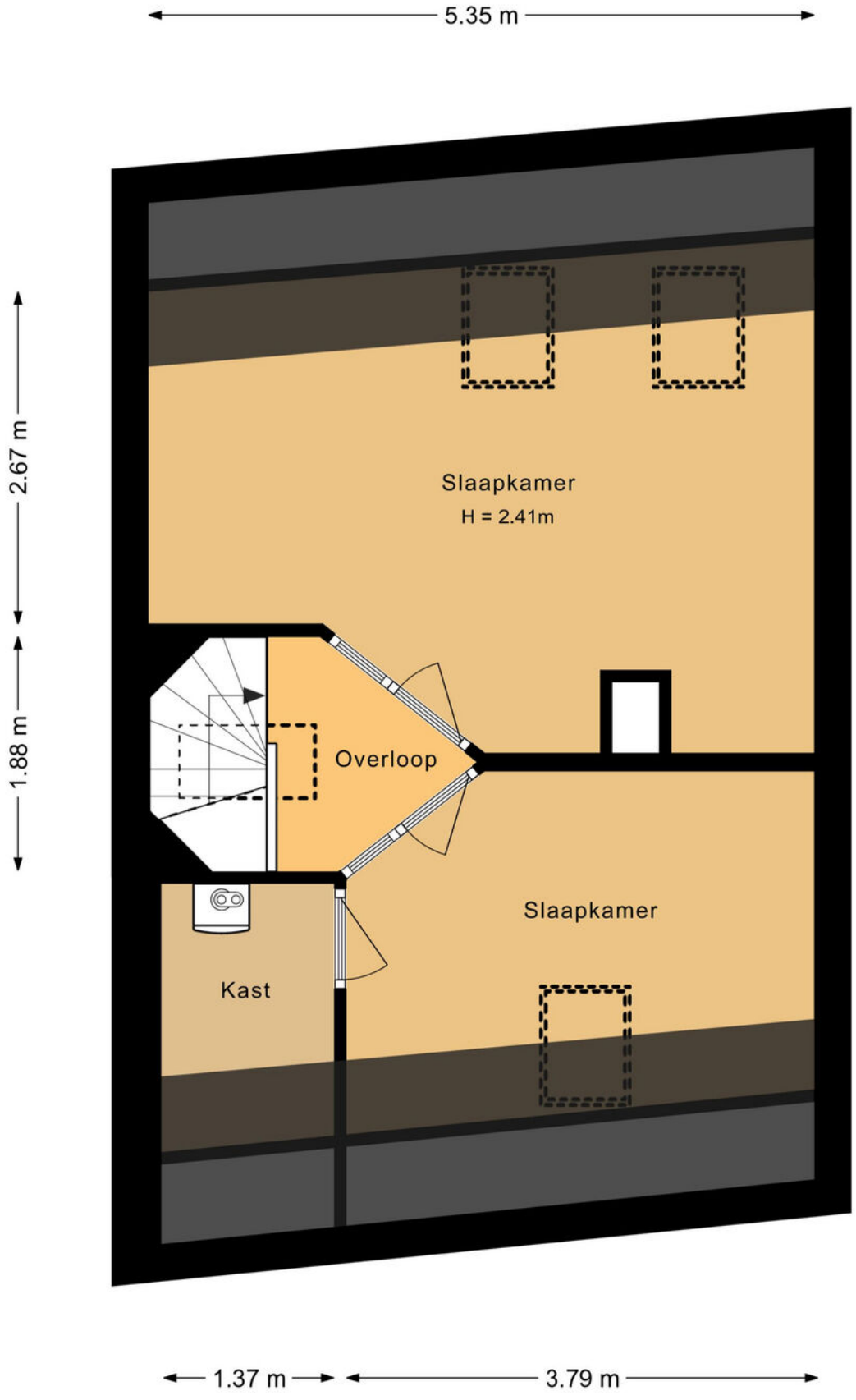
KOMT U HIER BINNENKORT WONEN?



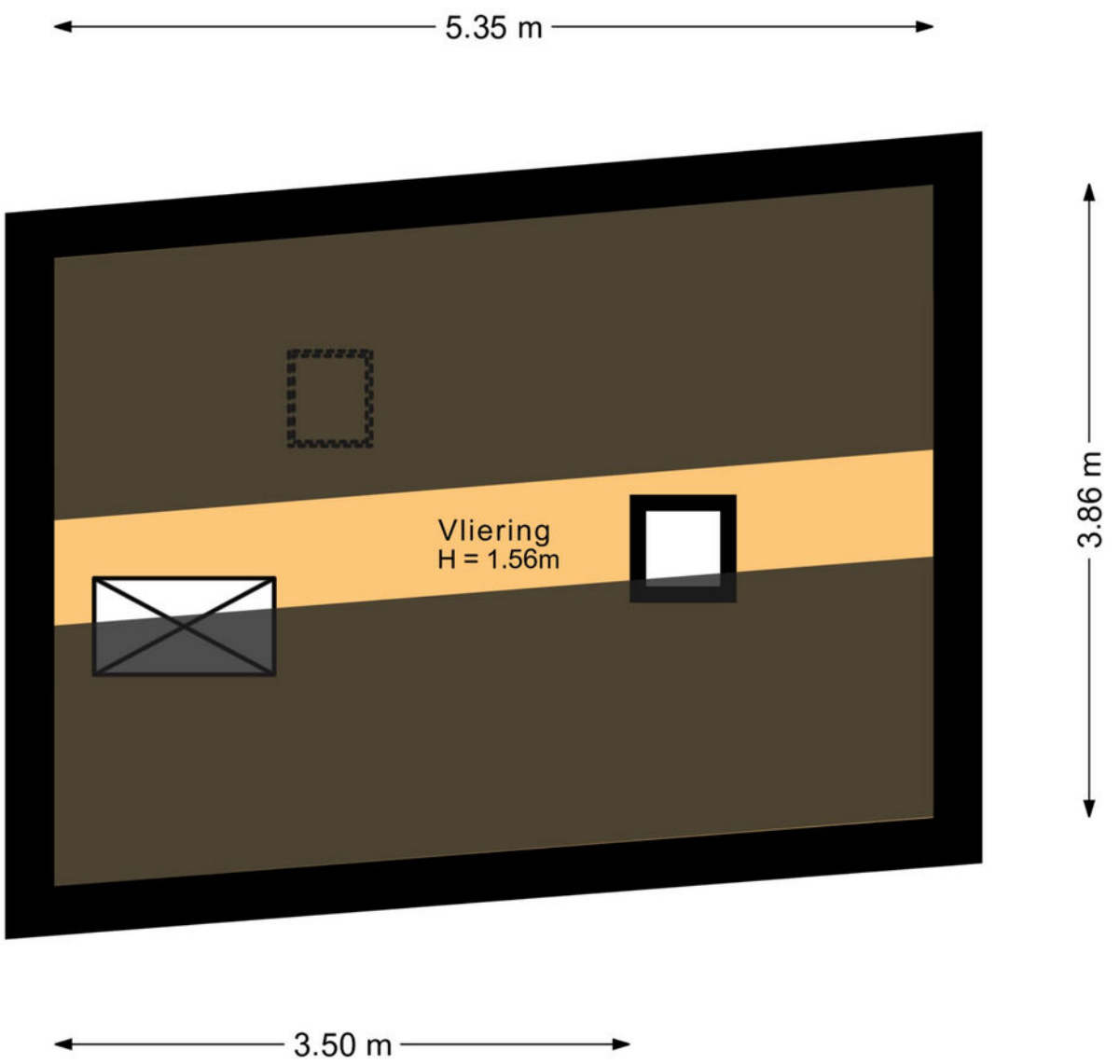
EERSTE VERDIEPING



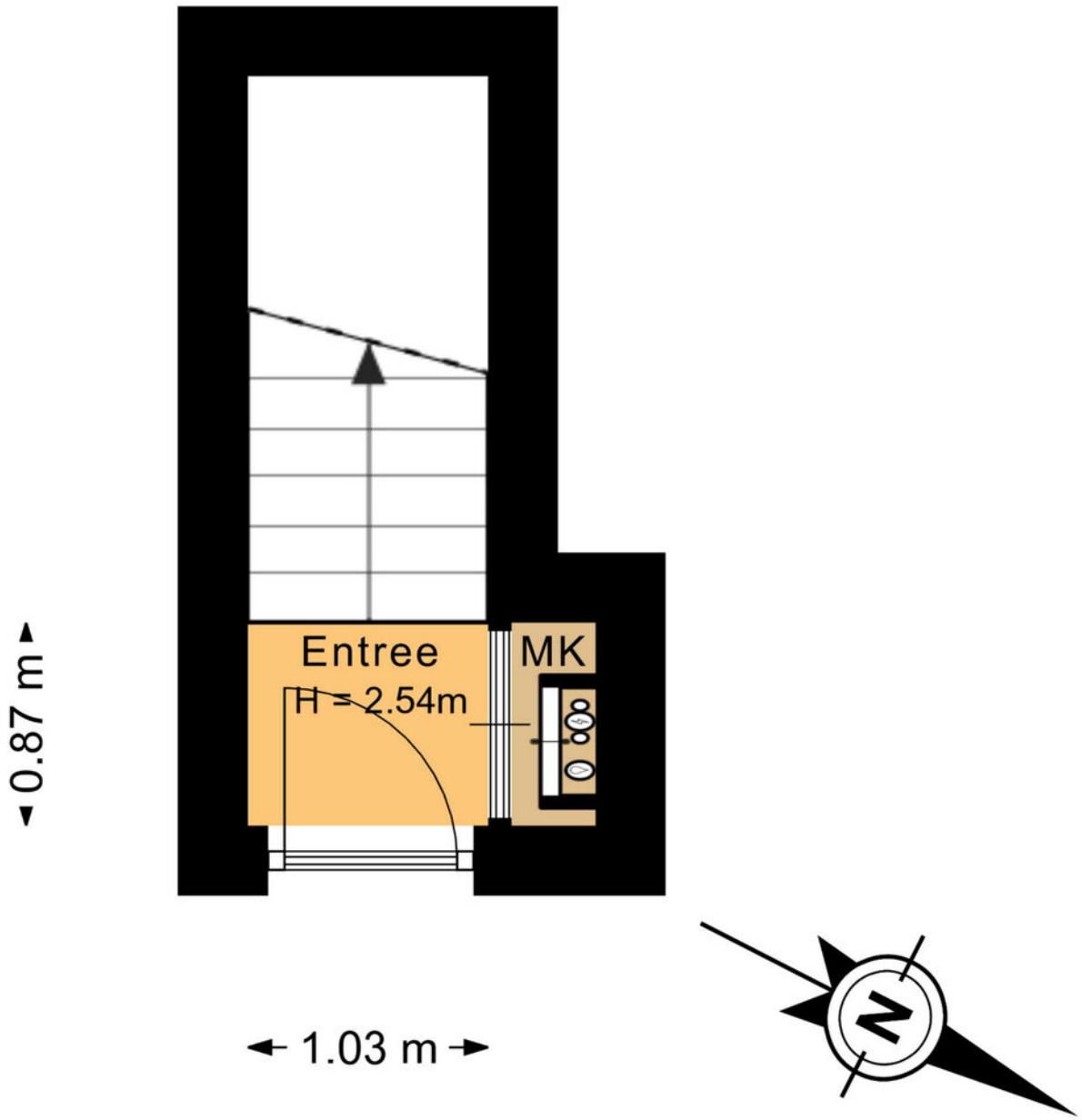
TWEEDE VERDIEPING



VLIERING



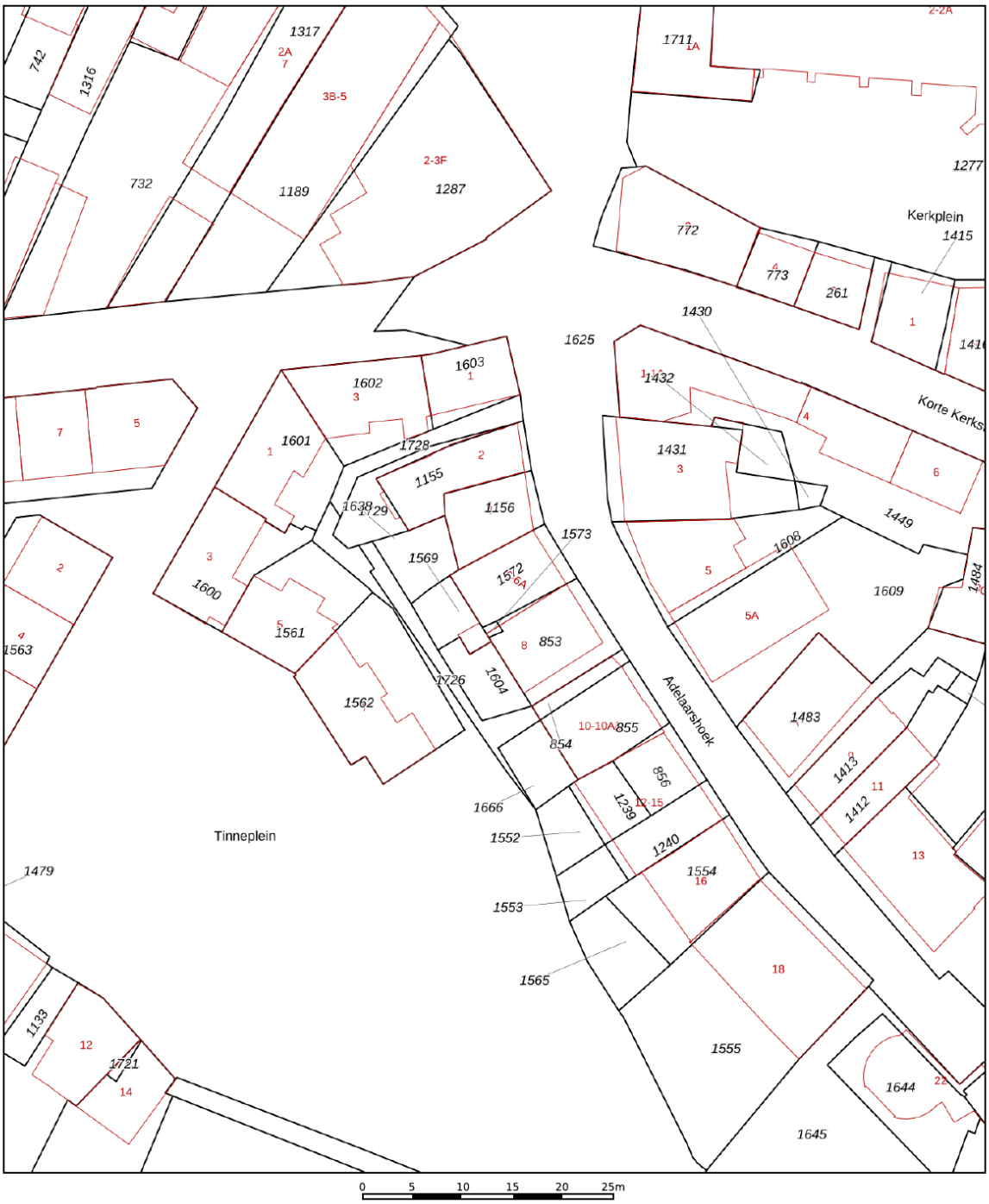
ENTREE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hattem
Sectie	E
Perceel	1569

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	**X**		
Screens	**X**		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	**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
Namens de verkopers biedt PostHuis Makelaardij & Taxatie u deze brochure aan. Hiermee geven wij u een zo compleet mogelijk beeld van de woning en de belangrijkste kenmerken.

Objectomschrijving
De omschrijving, foto's, kadastrale gegevens en overige informatie zijn met zorg samengesteld, maar dienen ter indicatie. Sommige gegevens zijn gebaseerd op mondeling verstrekte informatie. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderzoeksplicht en verantwoordelijkheid koper
Als koper heeft u een eigen onderzoeksplicht naar zaken die voor u van belang zijn. Dit geldt ook voor informatie die beschikbaar is bij de gemeente of andere openbare instanties.

Vrijblijvende informatie
Deze brochure is uitsluitend bedoeld om u te informeren en uit te nodigen tot nader overleg of het uitbrengen van een bod. De verstrekte informatie is vrijblijvend en vormt geen bindend aanbod.

Funderingsinformatie
Aan deze woning is in de NVM-software een risicoklasse (A t/m E) toegekend. Deze kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De risicoklasse is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de risicoklasse en de gebruikte data van FunderMaps. De risicoklasse is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de risicoklasse kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (verkennend of uitgebreid) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

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 brochure is met zorg samengesteld op basis van informatie van de verkoper. Toch kunnen wij niet instaan voor de juistheid en volledigheid van alle gegevens. PostHuis Makelaardij & Taxatie aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of de gevolgen daarvan. Alle genoemde maten en oppervlakten zijn indicatief.

Een bod uitbrengen
Heeft u na het lezen van deze brochure en een eventuele bezichtiging interesse in de woning? Dan kunt u eenvoudig een bod uitbrengen via Move, telefonisch of per e-mail. Hierbij kunt u ook uw wensen en voorwaarden aangeven, zoals de gewenste opleveringsdatum en eventuele ontbindende voorwaarden.

Onderhandeling
U bent pas in onderhandeling wanneer de verkoper op uw bod reageert met een tegenvoorstel. Overeenstemming ontstaat wanneer beide partijen het eens zijn over de prijs en de bijbehorende voorwaarden.

NVM-koopovereenkomst
Zodra koper en verkoper overeenstemming hebben bereikt, leggen wij de gemaakte afspraken vast in een NVM-koopovereenkomst. Ontbindende voorwaarden worden alleen opgenomen als deze uitdrukkelijk zijn overeengekomen. De koper kiest de notaris en betaalt in beginsel de notariskosten. Voor kosten die gebruikelijk voor rekening van de verkoper komen, kunnen maximumbedragen gelden. In de koopovereenkomst wordt doorgaans een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen, te voldoen op de overeengekomen datum.

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.

Wat vond u van de woning?
De verkoper is uiteraard benieuwd naar uw ervaring tijdens de bezichtiging. Wij stellen het daarom op prijs als u ons laat weten wat u van de woning vindt. Zo kunnen wij de verkoper snel informeren.

Is dit toch niet uw droomwoning? Wij helpen u graag verder! Geef uw woonwensen aan ons door, zodat wij met u kunnen meedenken over passend aanbod en u eventueel kunnen opnemen in ons digitale zoekerssysteem.

Waardebepaling eigen woning, geheel vrijblijvend
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 kantoortijden zijn wij bereikbaar op telefoonnummer 038 – 444 32 33 of stuur een e-mail naar info@posthuis.eu.

Hartelijke groet,

PostHuis Makelaardij & Taxatie

Oscar de Groot, Léon Verhage en Jacqui Kalf

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 woningverkopen. 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