POSTHUIS
Makelaardij & Taxatie



Vraagprijs

€ 325.000 k.k.

10

RIDDERSTRAAT

HATTEM

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

KENMERKEN

SOORT WONING:
benedenwoning

WOONOPPERVLAKTE:
140 m^2

INHOUD:
510 m^3

PERCEELOPPERVLAKTE:
0 m^2

AANTAL KAMERS:
2

SLAAPKAMERS:
0



BOUWVORM	Bestaande bouw
TYPE WONING	appartement
ENERGIELABEL	A, geldig tot 27-10-2036
BOUWJAAR	1625
WARM WATER	elektrische boiler eigendom

LIGGING:	in centrum
TUIN:	geen tuin
BERGING:	kleine berging
VERWARMING:	c.v.-ketel en WTW-systeem
ISOLATIE	muurisolatie, dubbel glas, gedeeltelijk dubbel glas

OMSCHRIJVING

Karaktervol pand met mogelijkheden voor een bijzondere benedenwoning!

Midden in de historische binnenstad van Hattem staat dit aantrekkelijke pand met een karakteristieke gevel, een verrassend ruime begane grond en een sfeervol souterrain. Een bijzondere plek voor wie wil wonen op loopafstand van winkels, terrassen en de Markt.

Het pand is momenteel ingericht en in gebruik als kantoor. Voor Ridderstraat 10 en Kerksteeg 10b is een omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van de bestemming van de begane grond naar wonen. Daarmee biedt deze locatie een mooie basis voor het realiseren van een benedenwoning. De ruimte moet hiervoor nog worden aangepast.

De grote ramen aan de straatzijde zorgen voor een prettige lichtinval. De diepe plattegrond, verschillende plafondhoogtes en glazen scheidingswanden met zwarte profielen geven het interieur een ruimtelijke uitstraling. Een fraaie visgraatvloer, strak afgewerkte wanden en moderne verlichting maken het geheel compleet.

In 2022 heeft het pand een ingrijpende verbouwing en verduurzaming ondergaan. Zo is onder andere een nieuwe, geïsoleerde voorpui geplaatst en zijn brandveiligheidsvoorzieningen getroffen met het oog op de beoogde splitsing en het mogelijk maken van bewoning. Daarnaast is de begane grond voorzien van een ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW) en airconditioning, wat bijdraagt aan een aangenaam binnenklimaat en een energiezuiniger gebruik van het pand.




Artist impressie







Van werkplek naar heerlijk wonen



'Van moderne werkplek naar moderne woning'

OMSCHRIJVING

De huidige indeling biedt inspiratie voor een sfeervolle woonkamer, woonkeuken en slaapruimte. Een keukenvoorziening en sanitaire ruimtes zijn al aanwezig. De uiteindelijke woonindeling en verbouwing dienen te passen binnen de verleende vergunning en de geldende eisen.

Het souterrain heeft met zijn gemetselde gewelven en karakteristieke centrale kolom een geheel eigen sfeer. Momenteel wordt deze verdieping gebruikt als zit- en ontmoetingsruimte.

Praktisch is de eigen achteringang, waarmee het pand ook via het sfeervolle straatje aan de achterzijde bereikbaar is.

Bijzonderheden
Gelegen in de historische binnenstad van Hattem.
Momenteel ingericht en in gebruik als kantoor.
Omgevingsvergunning verleend voor wijziging van de bestemming van de begane grond naar wonen.
Aanpassing tot woning nog uit te voeren.
Lichte begane grond met een stijlvolle afwerking.
Karakteristiek souterrain met gemetselde gewelven.
Keukenvoorziening, sanitaire ruimtes en eigen achteringang aanwezig.

Een pand met karakter en volop inspiratie voor een bijzondere woonplek. Nieuwsgierig? Maak een afspraak voor een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden van Ridderstraat 10!













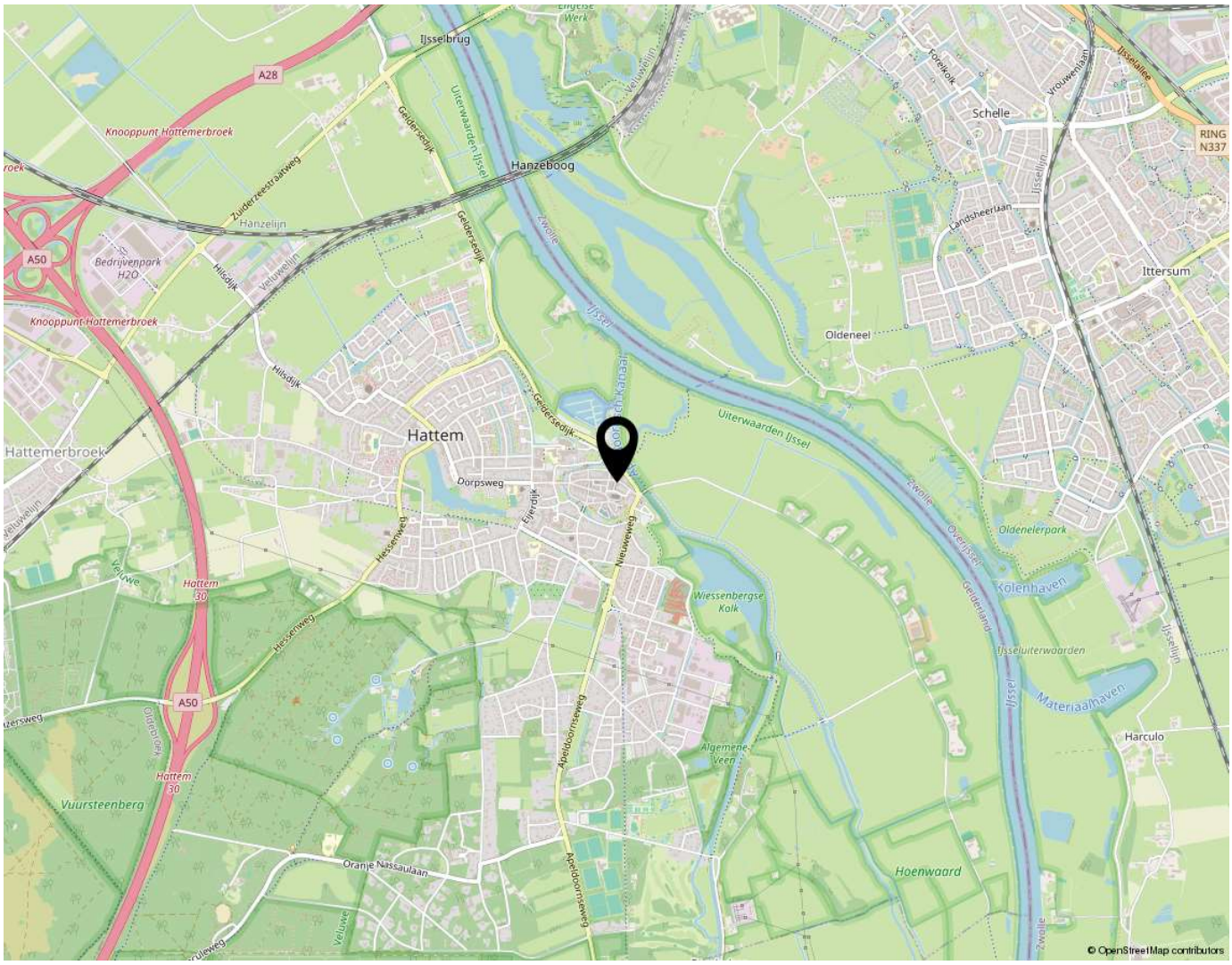






Artist impressie

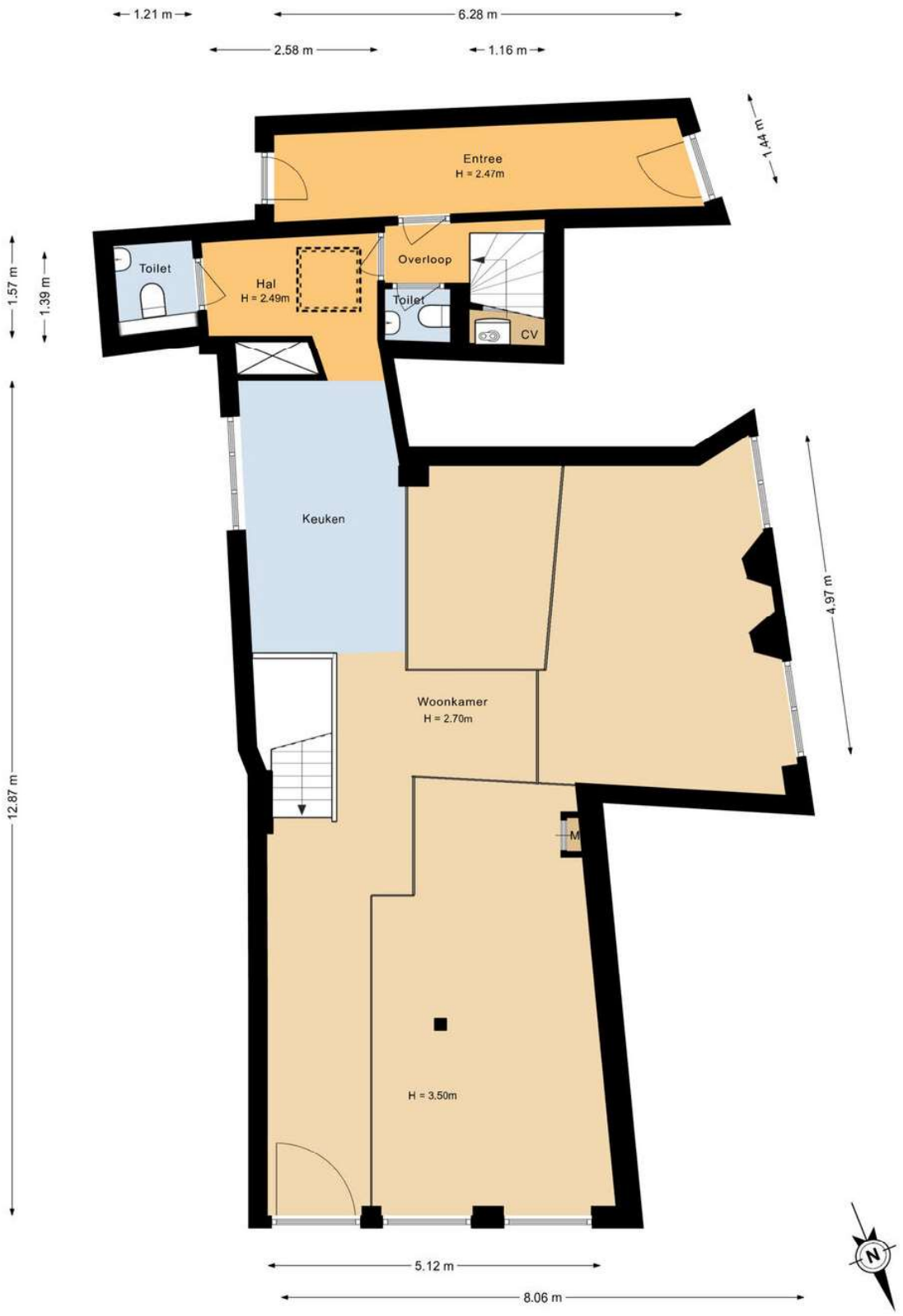
LOCATIE OP DE KAART



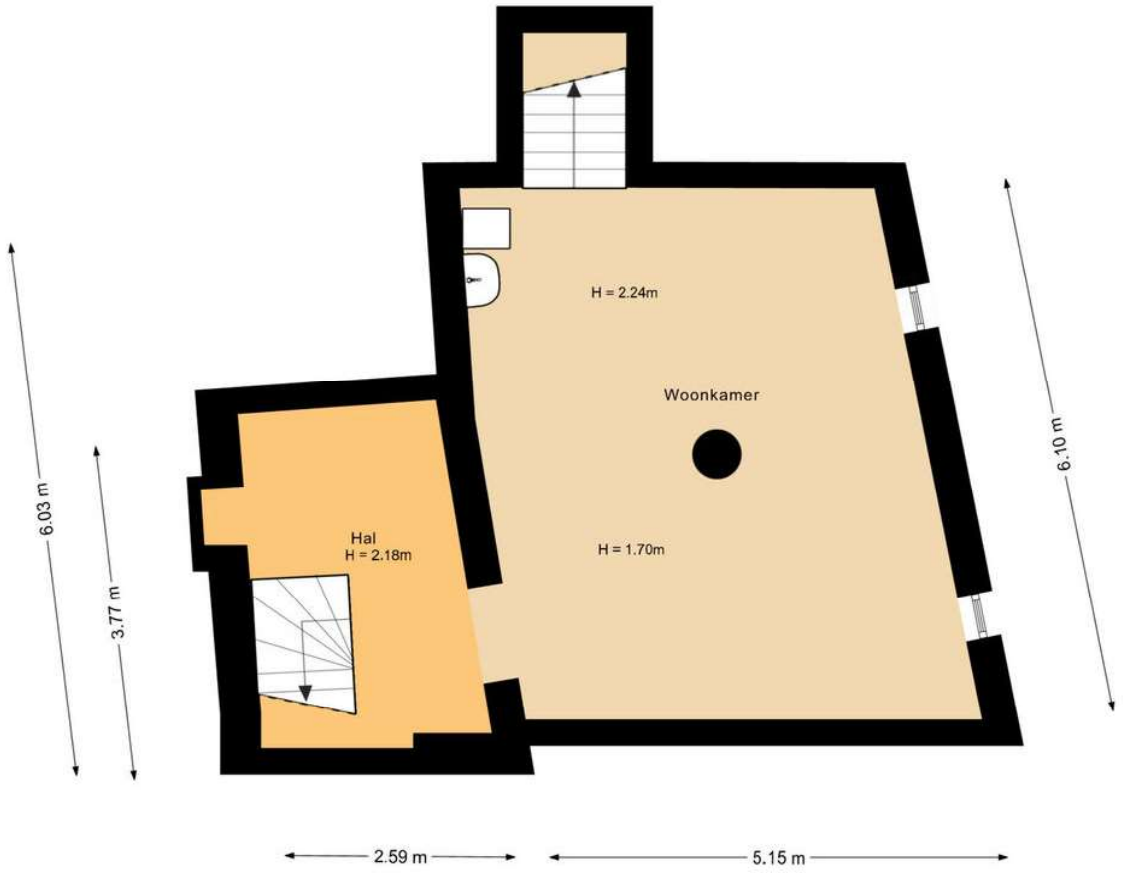
KOM JIJ HIER BINNENKORT WONEN?



Begane grond



Souterrain



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	**X**		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	**X**		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	**X**		
- laminaat	**X**		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	**X**		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- koelkast	**X**		
- vaatwasser	**X**		
- koffiezetapparaat		**X**	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	**X**		
- toiletrolhouder	**X**		
- fontein	**X**		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- toilet	**X**		
- toiletrolhouder	**X**		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	**X**		
Rookmelders	**X**		
(Klok)thermostaat	**X**		
Airconditioning	**X**		

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	**X**		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	**X**		
- boiler	**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