lekker Wonen

Vijverstraat 28
Hattem

ONZE STYLISTE 5 snelle styling-ideeën

Woning bekeken, wat nu?



Veltkamp & Stam
admono makelaars



COLOFON

Uitgever
Veltkamp & Stam Makelarij

Vormgeving
Advice reclame-adviesbureau

Fotografie
Noorthuis Vastgoed Media

Drukwerk
Yisual

INHOUD

Over Veltkamp & Stam	blz. 5
Hanzestad Hattem	blz. 6
Omschrijving	blz. 8
Impressie woning	blz. 10
Kenmerken	blz. 33
Indeling	blz. 34
Woning bekeken, wat nu?	blz. 36




dan verdienen
7
Veltkamp & Stam

OVER VELTKAMP & STAM

Geachte lezer,

Met trots presenteren wij deze brochure aan u!

Leuk dat u geïnteresseerd bent in deze woning. Op de volgende pagina's nemen wij u graag mee om een kijkje in deze woning te nemen.

Wij vinden het belangrijk dat u als mogelijk toekomstige bewoner van dit pand optimaal geïnformeerd wordt. Want lekker wonen is een combinatie van een aantal factoren en die zijn door iedereen persoonlijk in te vullen. Zo kunnen de staat waarin het pand verkeert, de sfeer of de omgeving de doorslag geven. Door vooraf in deze kenmerken van een woning te verdiepen, komt u goed beslagen ten ijs en weet u zeker dat u straks lekker woont.

Ons team staat graag voor u klaar om u bij uw keuze te helpen. Wij doen dit op onze eigen manier: professioneel, betrokken en enthousiast. Op onze website www.veltkampenstam.nl vindt u meer informatie over onze dienstverlening. Wij raden u aan hier eens een kijkje te nemen of langs te komen bij ons op kantoor. U bent van harte welkom!

Veltkamp & Stam
Admono Makelaars

Veltkamp & Stam
admono makelaars

HANZESTAD HATTEM



WONEN IN HATTEM

In de Middeleeuwen was Hattem lid van het Hanze-verbond. Dit was een samenwerking van kooplieden die zich gezamenlijk wilden verdedigen tegen belagers. In zijn glorietijd kende het Hanzeverbond maar liefst 150 steden die lid waren.

De Hanzesteden deden vooral zaken aan de kust van de Oostzee. Daarom lagen de steden vaak aan het water. Er werd geld verdiend met de handel in zout, vis, hout, granen, bier, wijn, laken, bijenwas en pelzen.

Er heerste in deze eeuwen volop bedrijvigheid en de economie bloeide als nooit tevoren. Met imposante bouw-werken, sierlijke koopmanshuizen en indrukwekkende handelskantoren groeiden de kleine nederzettingen uit tot machtige steden met imponerende stadsmuren en poorten.

Nu zijn de Hanzesteden moderne steden. Met route-apps, layarwandelingen en online reserveringssystemen kunnen toeristen kennis maken met de steden.


ANNO 1621
Café Restaurant BANKA
Café Restaurant BANKA
Café Restaurant BA

OMSCHRIJVING

Licht wonen met uitzicht op groen.

Aan de Vijverstraat 28 in Hattem staat deze verrassende tussenwoning uit 1960. Een woning waar licht, een praktische indeling en fijne buitenruimtes samenkomen.
De woning staat op een perceel van 130 m2 en heeft drie slaapkamers. Daarnaast biedt deze woning een inpandige berging, een tuin op het zuiden én een balkon met uitzicht op groen. Ook is de woning voorzien van zonnepanelen, muur- en vloerisolatie en gedeeltelijk HR++glas. Samen met de Atag CV-ketel uit 2021 draagt dit bij aan wooncomfort, passend bij energielabel B.
Via de entree komt u binnen in de hal. Vanuit hier heeft u toegang tot het toilet, de keuken, de woonkamer en de inpandige berging. De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is als afzonderlijke ruimte ingericht.
De woonkamer aan de achterzijde strekt zich uit over de volledige breedte van de woning. Door de grote raampartij valt veel daglicht naar binnen. Er is plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een eethoek. Door het uitzicht op de tuin ontstaat een fijne verbinding tussen binnen en buiten.

Via de trap bereikt u de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers, de badkamer en de overloop. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en beschikt over een reeks kasten.
Aan de voorzijde liggen nog twee slaapkamers, beide voorzien van een vaste kast. De badkamer bevindt zich centraal op de verdieping en is voorzien van een wastafel, douche en een toilet.
Een bijzonder pluspunt van deze woning is het balkon aan de achterzijde, het strekt zich uit over een groot deel van de woningbreedte. Vanaf hier kijkt u uit op groen.
De achtertuin, liggend op het zuiden, is verzorgd aangelegd, met een combinatie van gazon, beplanting en bestrating.

Met drie slaapkamers, praktische bergruimte, energielabel B en de buitenruimtes biedt deze tussenwoning een mooie basis voor comfortabel wonen. De ligging, het uitzicht op groen en de historische sfeer van de Hattemse binnenstad maken het geheel compleet. Een plek waar u binnen geniet van het daglicht en buiten van de rust en het groen.











Lichte hal



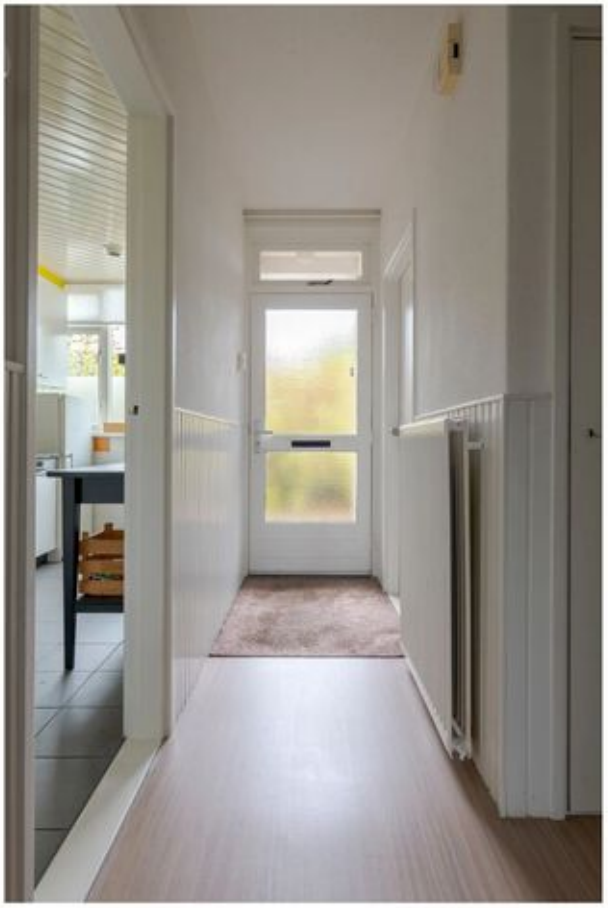






Eigentijds toilet













Moderne woonkamer





















3 slaapkamers



































Genieten in de groene tuin



Nieuwsgierig geworden?
Kom het beleven en maak een afspraak!

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 375.000,-
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woonhuis	tussenwoning
Bouwjaar	1960

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	88 m2
Perceeloppervlakte	130 m2
Inhoud	217 m3

Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3

Energie

Isolatie	Muurisolatie, vloerisolatie, HR++ glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Ketel type	Atag
Brandstof	gas
Combiketel	ja
Bouwjaar ketel	2021
Eigendom ketel	ja

Buitenruimte

Ligging	Balkon op het zuiden
Tuin	Vrij uitzicht op kwekerij
Tuin diepte/lengte	11 m
Tuin breedte	6 m
Kwaliteit	verzorgd
Ligging	Zuid

Bergruimte

Schuur/berging	inpandig

Garage

Type	nvt



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Woning bekeken, wat nu?

Hartelijk dank voor de door u getoonde interesse in deze woning! Mocht u naar aanleiding van de woningpresentatie en/of bezichtiging nog vragen hebben, bel ons dan gerust. Wij staan u graag te woord!



Uw reactie

Uiteraard zijn de eigenaar en wijzelf benieuwd naar uw reactie, positief of negatief. Wij horen dan ook graag uw reactie naar aanleiding van de bezichtiging.

Onderhandeling

De aanbieding van dit object kan gezien worden als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Biedingen kunnen zowel mondeling als schriftelijk worden uitgebracht. In uw bod kunt u ook zaken als opleveringsdatum, ontbindende voorwaarden, over te nemen roerende zaken etc. meenemen. Op het moment dat u een bod heeft gedaan en de verkopers een tegenvoorstel hebben neergelegd, bent u in onderhandeling.

Mondelinge overeenkomst

Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verkoop pas tot stand komt, nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs en object), maar ook over de bijzaken (oplevering, voorwaarden etc.) overeenstemming is bereikt.

Koopakte

Nadat akkoord bereikt is zal door ons een koop-akte - model NVM – worden opgesteld. Daarin wordt opgenomen een waarborgsom of bank-garantie van 10% van de koopsom. Voorbehouden kunnen alleen dan worden opgenomen, indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld en overeengekomen. Bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud of een voorbehoud voor woonvergunning of bouwkundige keuring. Koper kiest en betaalt de notaris, met dien verstande dat de kosten die als gebruikelijk aan verkoper in rekening worden gebracht, aan een maximum gebonden zijn. De eventueel voor verkoper benodigde volmacht dient door de betreffende notaris kosteloos te worden verzorgd.

Ouderdomsclausule

Indien een woning ouder is dan 25 jaar, zullen wij de volgende ouderdomsclausule opnemen in de koopakte:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de opstallen meer dan .... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de (bouw)kwaliteit gesteld mogen worden, lager kunnen liggen dan die voor nieuwe objecten. (Bouwkundige) gebreken kunnen belemmerend werken op het door koper en in artikel 6.3.van de overeenkomst omschreven



beoogde gebruik. Koper is in de gelegenheid gesteld door verkoper om (aanvullende) onderzoeken te (laten) verrichten. Koper heeft bij de koop en het vaststellen van de koopsom rekening gehouden met de staat van onderhoud van het object en aanvaardt de (eventuele) beperkingen op het beoogde gebruik.

Erfdienstbaarheden

Indien er op het object erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve plichten of bijzondere bepalingen rusten, gaan deze over op de koper. Dit staat vermeld in het eigendomsbewijs van de woning en deze is bij ons kantoor op te vragen.

Asbest

Indien het verkochte is gerealiseerd voor 1 juli 1993 wordt de aanwezigheid van asbesthoudende materialen niet uitgesloten. Het risico van de aanwezigheid van asbest rust geheel bij de koper. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig in het verkochte verwerkt asbest kan voortvloeien.

Bouwkundige keuring

Koper krijgt de gelegenheid om een bouwkundige keuring uit te laten voeren. In de koopovereenkomst zal worden opgenomen of van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt.



Financiering

U wilt toch ook de beste hypotheek met de laagste rente? Wij stellen u graag voor aan een onafhankelijk hypotheekadviseur met kennis van de markt, die voor u een offerte kan maken, rekening houdend met uw persoonlijke wensen en omstandigheden. Uiteraard hoort hier een duidelijke uitleg bij en krijgt u ruimschoots gelegenheid al uw vragen te bespreken.

Meetinstructie

Toelichtingsclausule NEN2580 De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Is dit toch niet de woning die u zoekt?

Mocht dit toch niet de woning zijn die aan uw woonwensen voldoet? Laat ons dit dan ook weten. Wij kunnen op deze manier met u meedenken en op zoek gaan naar een geschikte woning voor u.

Aankopend makelaar

Uiteraard is het ook mogelijk om ons in te schakelen als aankopend makelaar. Op deze manier kunnen wij u helpen op bouwkundig en juridisch gebied en uiteraard met de onderhandelingen. Meer informatie hierover kunt u vinden op onze site en één van onze medewerkers staat u hierover graag te woord. Via onze site kunt u zich inschrijven in ons zoekers-systeem. Op deze manier wordt u dagelijks per mail op de hoogte gehouden van nieuw aangemelde woningen die aan uw woonwensen voldoen.

Gratis en vrijblijvende waardebepaling

Wilt u weten wat de waarde van uw woning is? Wij komen graag bij u thuis voor een vrijblijvend gesprek over de verkoop van uw woning.

Tenslotte

Deze informatie is door ons met de nodige zorg-vuldigheid samengesteld. 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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.



ONZE STYLISTE 5 snelle styling-ideeën

Hieronder volgen 5 stylingideeën die snel kunnen zorgen voor een groot resultaat. Deze tips worden u aangeboden door onze syliste Jutta Junge-Wentrup van Anders Style Vastgoedstyling & Interieurontwerp.

1

Lekker binnenkomen in je entree

Als je thuis komt wil je natuurlijk niet struikelen over een berg schoenen en jassen achter je voordeur. Beschouw je hal als onderdeel van je interieur en geef jassen, schoenen, tassen en sleutels een vaste plek. Dat is lekker binnenkomen!

2

Kom tot rust in je badkamer

Laat kleuren en materialen die je in huis hebt toegepast terugkomen in je badkamer en toiletruimte. Zo creëer je eenheid en rust. Investeer in stijlvolle en kwalitatief goede badkameraccessoires.

3

Kies voor kleur in je woonkamer

Niets is lekkerder dan na een stressvolle dag even in een luie stoel genieten. Ontspannen gaat nog beter in een sfeervolle woonkamer waar je je helemaal thuis voelt. Wist je dat kleur één van de belangrijkste sfeermakers in de woonkamer is?

ONZE FOTOGRAAF

Huizen kijken op internet is echt geweldig, totdat je echt een huis zoekt. Is het wel zoals het op foto lijkt? Welke kamer zijn we nou? Het ziet er goed uit maar... hoe betrouwbaar is die presentatie van die makelaar eigenlijk? Ook hoor je wel eens dat de presentatie er wel mooi uit ziet, maar dat men tijdens de bezichtiging 'iets mist'. En natuurlijk zit u niet te wachten op een bezichtiging die tegenvalt. Zonde van uw tijd.
Mijn missie is om een woning zó in beeld te brengen, dat u goed op de hoogte bent van de praktische zaken én weet of de sfeer in het huis u aanspreekt (minstens zo belangrijk). Dat doe ik met heldere, realistische beelden en mooie warme kleuren die echt opvallen. Mijn presentaties zijn logisch opgebouwd en loodsen u als het ware vanzelf door de woning. Prettige presentaties die u goed informeren, waardoor u met een gerust gevoel tijd kunt vrijmaken voor die bezichtiging!

4

Werk- en sfeerlicht in je keuken
Steeds meer mensen kiezen voor een eiland in hun keuken. Voorzie je kook- of spoeleiland van mooie inbouwspots of hanglampen. Die geven functioneel licht als je een recept wilt nalezen of groente snijdt. Wandverlichting en dimbare inbouwspots zorgen voor sfeer.

5

Zachte tinten in je slaapkamer
Ook voor de slaapkamer is het belangrijk om je persoonlijke sfeer terug te laten komen. Probeer de hoeveelheid accessoires hier echter wel te beperken. Je slaapkamer is namelijk een ruimte waar je wilt ontspannen en rusten. Ga je voor kleur? Kies dan vergrijsde poedertinten. Hiermee geef je de ruimte een rustgevende uitstraling en kun je heerlijk wegdromen.



Alexander Barelds
NVM-Makelaar en taxateur o.g.



Lars de Vries
NVM-Makelaar



Corine Knol
Commercieel medewerker



Gerben ten Broeke
NVM-Makelaar en taxateur o.g.

Veltkamp & Stam
admono makelaars

Ridderstraat 56, 8051 EH Hattem | 038 - 444 71 11 | www.veltkampenstam.nl