



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

## HATTEM, BURG VAN HEEMSTRALAAN 1

“Exclusief en stijlvol wonen”

[WWW.DRIEKLOMP.NL](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)



# Welkom in Hattem...

Met een warme glimlach begroeten wij u in Hattem. Natuur, historie en cultuur, er is voor iedereen wat te doen in deze betoverende Hanzestad! Binnen de stadsmuren ademt u een sprookjesachtige sfeer. Op en om de IJssel biedt Hattem u een groot aanbod van activiteiten. En hoewel Hattem niet groot is, telt deze Hanzestad maar liefst drie musea waaronder het Anton Pieck Museum.

Dé plek om te genieten van de bossen in Gelderland is de Hoge Veluwe. Nergens in Nederland vindt u meer aaneengesloten bos dan hier. Vanuit Hattem kunt u fietsend naar Wageningen (hemelsbreed 60 km) zonder ook maar één keer het bos te verlaten. En wat een rijkdom om vanaf uw eigen perceel zo dit bos in te wandelen, te fietsen of te paard te genieten van het buitenleven!

En hier aan de Burgemeester van Heemstralaan mogen wij u dit stijlvolle LANDHUIS aanbieden in een bosrijke omgeving waar karakter, allure en sfeer als vanzelfsprekend samenkomen. Het buitenleven wordt hier dagelijks gevierd! Een heerlijk FAMILIEHUIS met 2 bijgebouwen op een royaal perceel van maar liefst 1.975 m<sup>2</sup>.

Hier vindt u de perfecte combinatie van de stilte in de natuur en de levendigheid van Hattem met het historische centrum en diverse voorzieningen in de nabije omgeving zoals scholen, unieke winkeltjes, bijzondere restaurants en sportverenigingen zoals tennis, padel, hockey, golf en voetbal.



De woning is omringd door een tijdloze, volwassen tuin met vijverpartij en diverse terrassen. Dit alles maakt deze plek tot een exclusief en geliefd LANDHUIS waar u absoluut gaat genieten!

Hattem is uitstekend bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer. Knooppunt Hattemerbroek ligt op enkele minuten rijden en u kunt via de A28 en A50 naar Zwolle, Apeldoorn en Amersfoort. De fietsbrug over de IJssel richting Zwolle maakt het extra aantrekkelijk om met de fiets naar de Zwolse binnenstad of het station te rijden.

Komt u het goede gevoel ervaren?



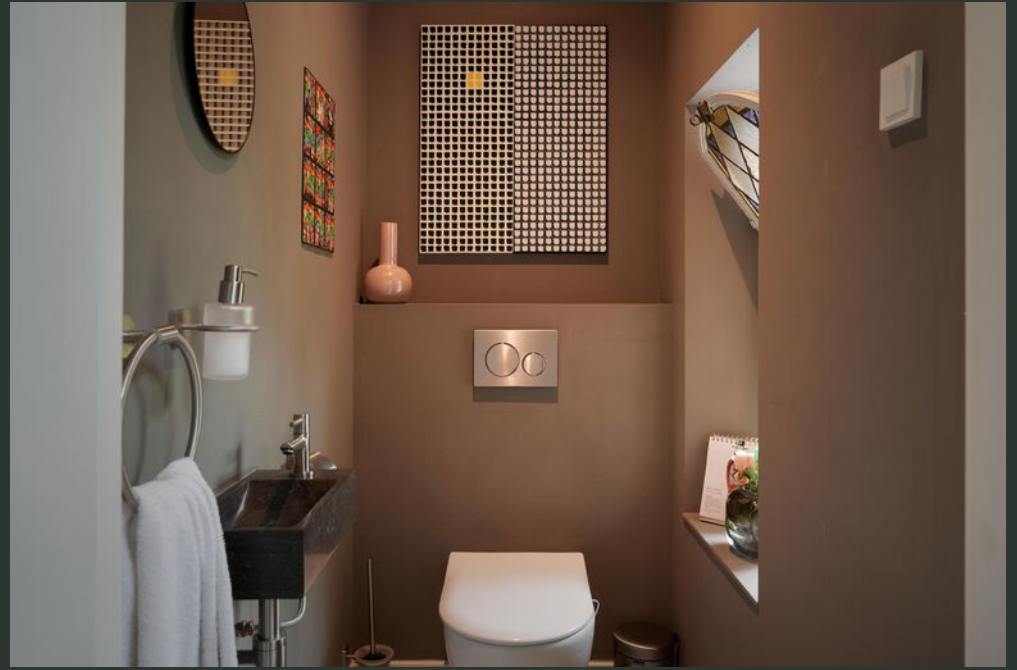




## Over de parterre...

Vanaf het tuinpad komt u bij de entree met klassieke toogdeur. Direct zult u de charme en stijl van dit LANDHUIS omarmen! De ruime hal met imposant trappenhuis naar de eerste verdieping en de charmante glas-in-lood ramen vormen een perfecte combinatie met de strakke gietvloer en stalen zwarte binnendeur naar de living en keuken (verbouwing parterre 2021).

In de hal bevindt zich het toilet met fonteintje in de kleurstelling grijs-wit met gestucte wanden. Ook de meterkast bevindt zich in de hal.



# Over het woon- en leefgedeelte...

Het woon- en leefgedeelte heeft een heerlijke zithoek met erker en open haard. Een heerlijke zitkamer aan de zijkant geeft de mogelijkheid om een 'eigen plekje' te creëren. U kunt hier bijvoorbeeld denken aan een zit-, studeer- of speelplek met rondom uitzicht op het groen. Let hier ook op de authentieke elementen zoals het houten balkenplafond en roedeverdeling bij de vele raampartijen.









## Over de keuken...

De keuken is op maat gemaakt in een moderne en populaire combinatie van RVS met walnoothout. De keuken staat in directe verbinding met het leefgedeelte en heeft de volgende inbouwapparatuur: vaatwasser, Bora inductie kookplaat met 4 zones met afzuigstelsel en een Gaggenau stoomoven. De schuifpui geeft direct toegang tot het terras met overkapping.

In de bijkeuken treft u de aansluiting voor wasmachine en droger en is er voldoende ruimte voor de koelkast en vriezer. Tevens is hier de CV-ketel voor warm water. En vanuit de bijkeuken is ook de buitendeur naar het terras en de tuin. Aan de achterzijde van de woning is een prachtige werkkamer gecreëerd met uitzicht op het groen!

Als u naar de kelder loopt, komt u langs de gezellige én handige koffiehoek. In de kelder is daglicht en natuurlijke ventilatie. Het klimaat is hier droog en koel, perfect dus voor uw wijnvoorraad. Ook is er voldoende opbergruimte. Tevens staat hier de tweede combi CV-ketel voor de verwarming.







# Over de eerste etage

Nogmaals noemen wij u hier het hoge trappenhuis met houten trap en glas-in-lood ramen! Wat een stijl, zeker met de prachtige klassieke loper op de houten trap. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning is bijzonder wat betreft indeling en mogelijkheden! Deze ruime kamer heeft direct toegang tot het balkon wat een heerlijke sfeer geeft. Daarnaast is er aansluitend een extra kamer, welke is verlaagd en hierdoor de mogelijkheid geeft om dit als studio of als studeer- of werkplek in te richten.

Via de overloop is de naastgelegen slaapkamer bereikbaar. Ook deze kamer is ruim van opzet en is voorzien van een eigen wastafel. De badkamer heeft een toilet, een design radiator, ligbad met whirlpool, inloopdouche en badmeubel en mechanische ventilatie.

Vanuit de badkamer is de master bedroom bereikbaar. Ook dit is een zeer ruime kamer met vaste kasten.

Onder de trap naar de tweede verdieping is een opbergkast gecreëerd.











## Over de tweede etage

De tweede verdieping wordt momenteel als zolderruimte gebruikt maar hier zijn zeker mogelijkheden tot het creëren van meerdere slaapkamers.

De woning dient op bepaalde punten gemoderniseerd te worden. Hiermee is rekening gehouden in de vraagprijs.



# Over de bijgebouwen...

Op dit heerlijke perceel zijn twee bijgebouwen. Het eerste bijgebouw is een gepotdekselde schuur – in steen opgetrokken – met hoge dubbele deuren en een vloering. Perfect geschikt voor uw camper of paardentrailer. Uiteraard kunt u hier ook uw auto parkeren. Aan de zijkant is nog een aparte zijdeur.

Het tweede bijgebouw is momenteel in gebruik als atelier. Er staat een pelletkachel om deze ruimte te verwarmen. Zo'n zes jaar geleden is het dak geïsoleerd. Ook is er een ruime vloering aanwezig. Het is uiteraard ook mogelijk om deze fijne ruimte voor andere doeleinden te gebruiken. U kunt hierbij bijvoorbeeld denken aan kantoor aan huis, salon of praktijk. De prachtige vloer in het atelier heeft een eiken toplaag, wat zorgt voor een stijlvolle sfeer.

Via de vaste trap is er toegang tot het souterrain. Beneden is er een trapportaal, vervolgens een ruime garage met een inbandige berging en een elektrische roldeur. Handig om zo uw auto te parkeren! Vanaf de Prinses Irenelaan heeft u namelijk ook toegang tot uw perceel.

Aan de achterzijde van dit bijgebouw is de houtopslag.

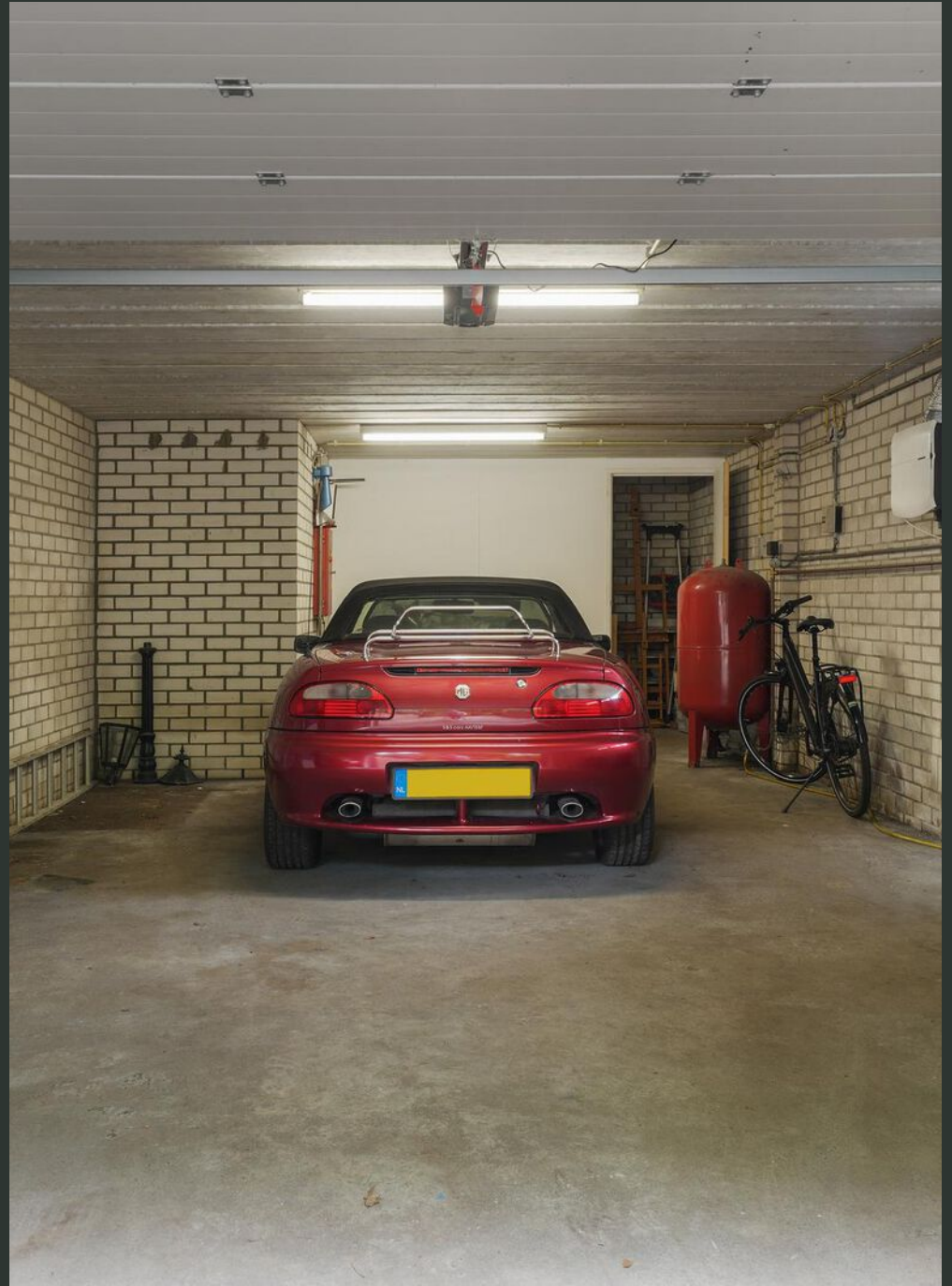








BURG VAN HEEMSTRALAAN 1 HATTEM









## Over de voorzieningen...

- Glas-in-lood ramen in thermopane (2020) met roedeverdeling, deels zijn voorzien van voorzetramen en waar mogelijk HR++;
- Led spotjes in woon- leefgedeelte;
- Glasvezel;
- Eigen waterbron;
- Irrigatiesysteem (met verschillende zones);
- Extra watervat voor beregening;
- Orcon woonhuisventilator in souterrain.





# Over de tuin...

De tijdloze, volwassen tuin met o.a. rhododendrons en hortensia's is geheel omheind en zorgt voor veel privacy. Door de hoogteverschillen zijn er meerdere terrassen en zitjes op verschillende plekken om ieder moment van de dag te genieten van de zon óf de schaduw. Geheel in stijl kunt u via de bordestrap naar de royale gazonpartij, de bijgebouwen en de achteringang van dit perceel. Aan de voorzijde is een mooie vijverpartij met filterpomp.

Vanaf de Burgemeester van Heemstralaan is er een toegangshek en het pad naar de voordeur.







## Favoriete adressen in de omgeving...

- Restaurant: Brass Boer Thuis
- Favoriete speciaalzaak: De bakwinkel van het Bakkerijmuseum in Hattem
- Leuk hoteladres: Pillows Grand Boutique Hotel ter Borch in Zwolle
- Favoriete B&B: Aparthotel Hattem
- Dat heerlijke terras: OAK Wine & Food
- Indrukwekkende natuur: Landgoed Flip Hul en Landgoed Petrea (beide op loopafstand).

# Woord van de verkoper...

WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

“In de parkachtige tuin heb je optimaal privacy en voel je je de koning te rijk. De locatie van het huis is fantastisch. De prachtige bossen beginnen nagenoeg vanuit je eigen tuin. We hebben hier vele honderden kilometers hardgelopen en gewandeld met de hond. Tennis, padel, hockey, voetbal en golf zijn op nog geen 5 minuten fietsafstand.”

Het verkoopproces en het biedingsproces verloopt geheel via Move.nl. Op het moment dat u een afspraak voor een bezichtiging maakt, ontvangt u inloggegevens voor een Move-account. Via dat account kunt u alle benodigde informatie en documenten inzien en, indien gewenst, een bod uitbrengen.





## KENMERKEN

Bouwjaar	1941
Woonoppervlakte	ca. 171 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 710 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte	ca. 73 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	1975 m <sup>2</sup>
Energie label	C



Vraagprijs opstellen € 1.095.000

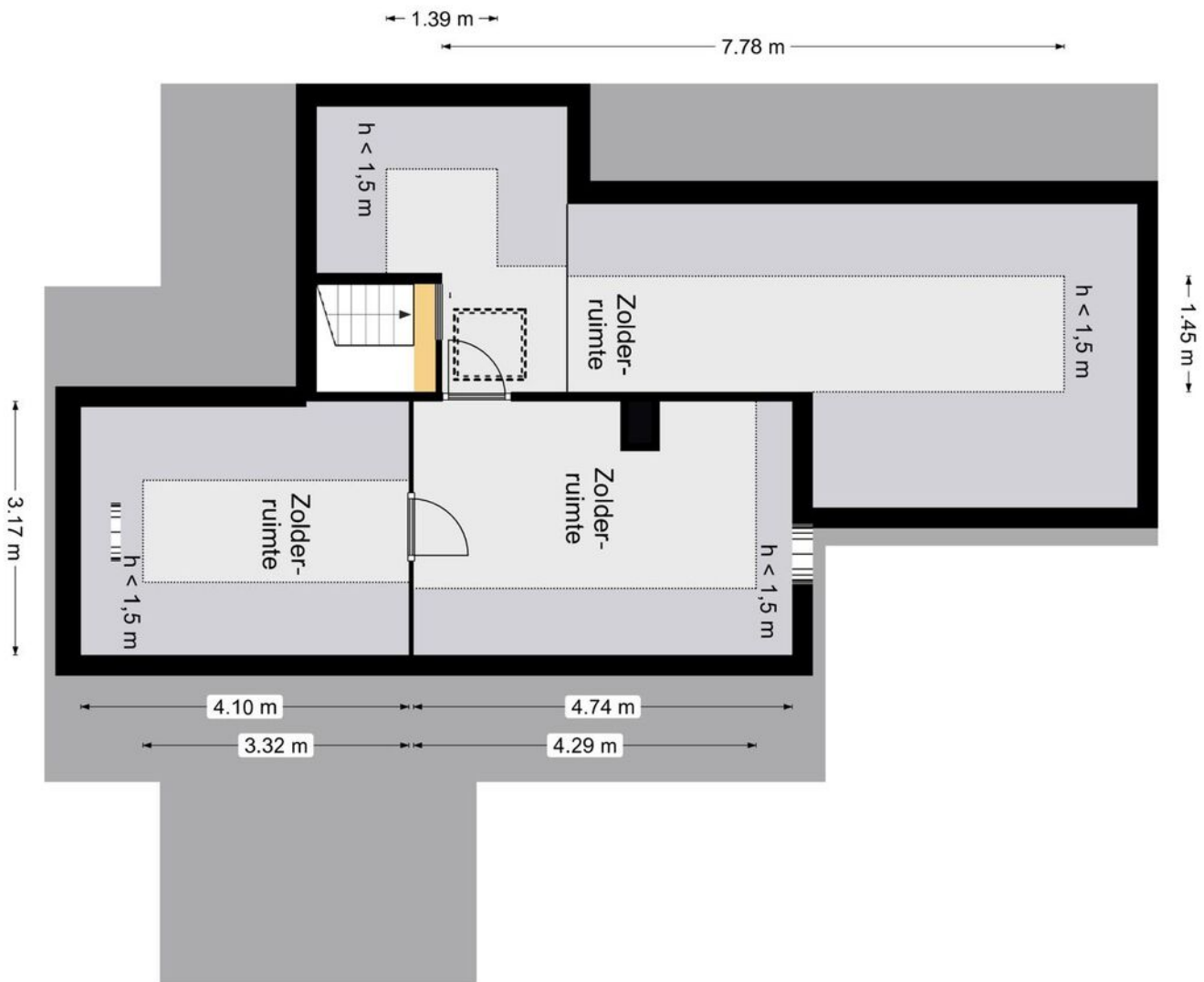


Verdieping



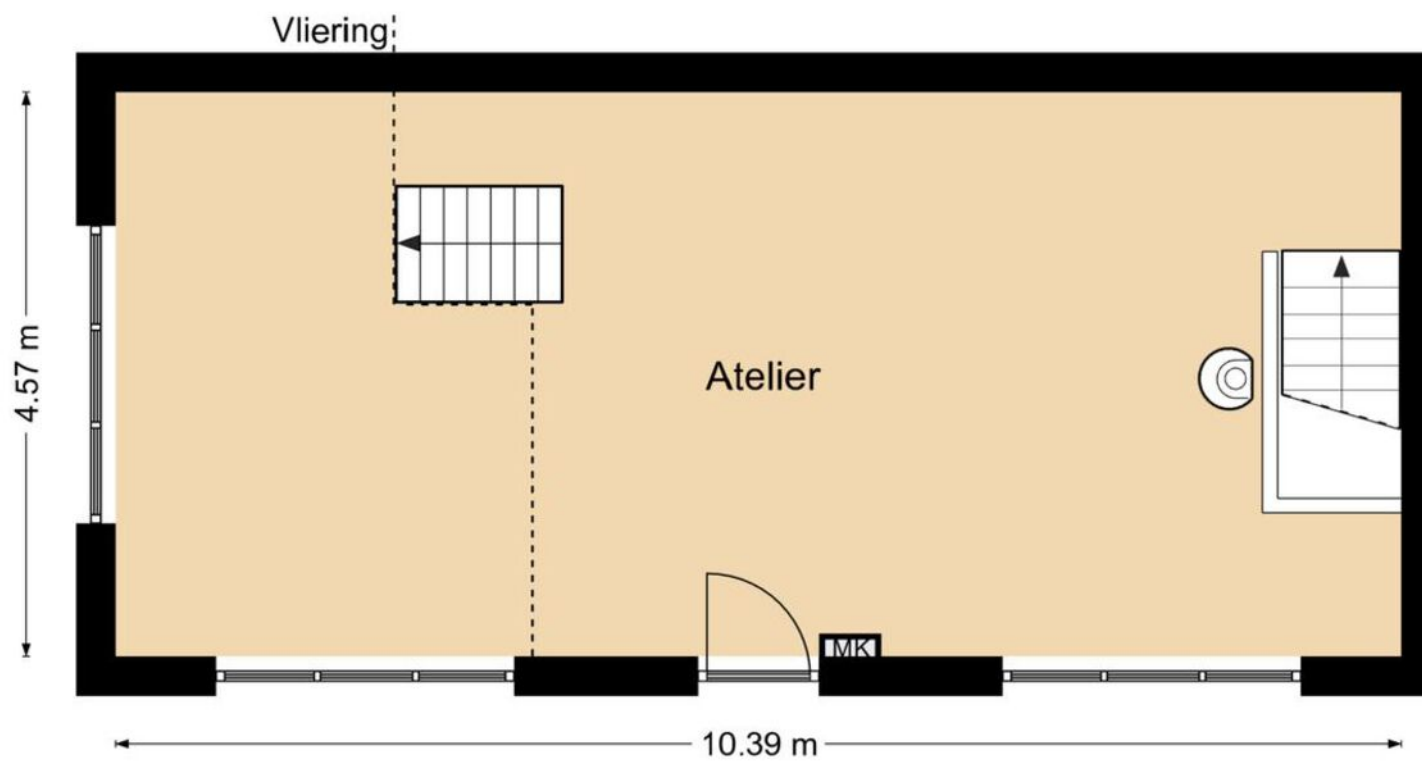
# Begane Grond

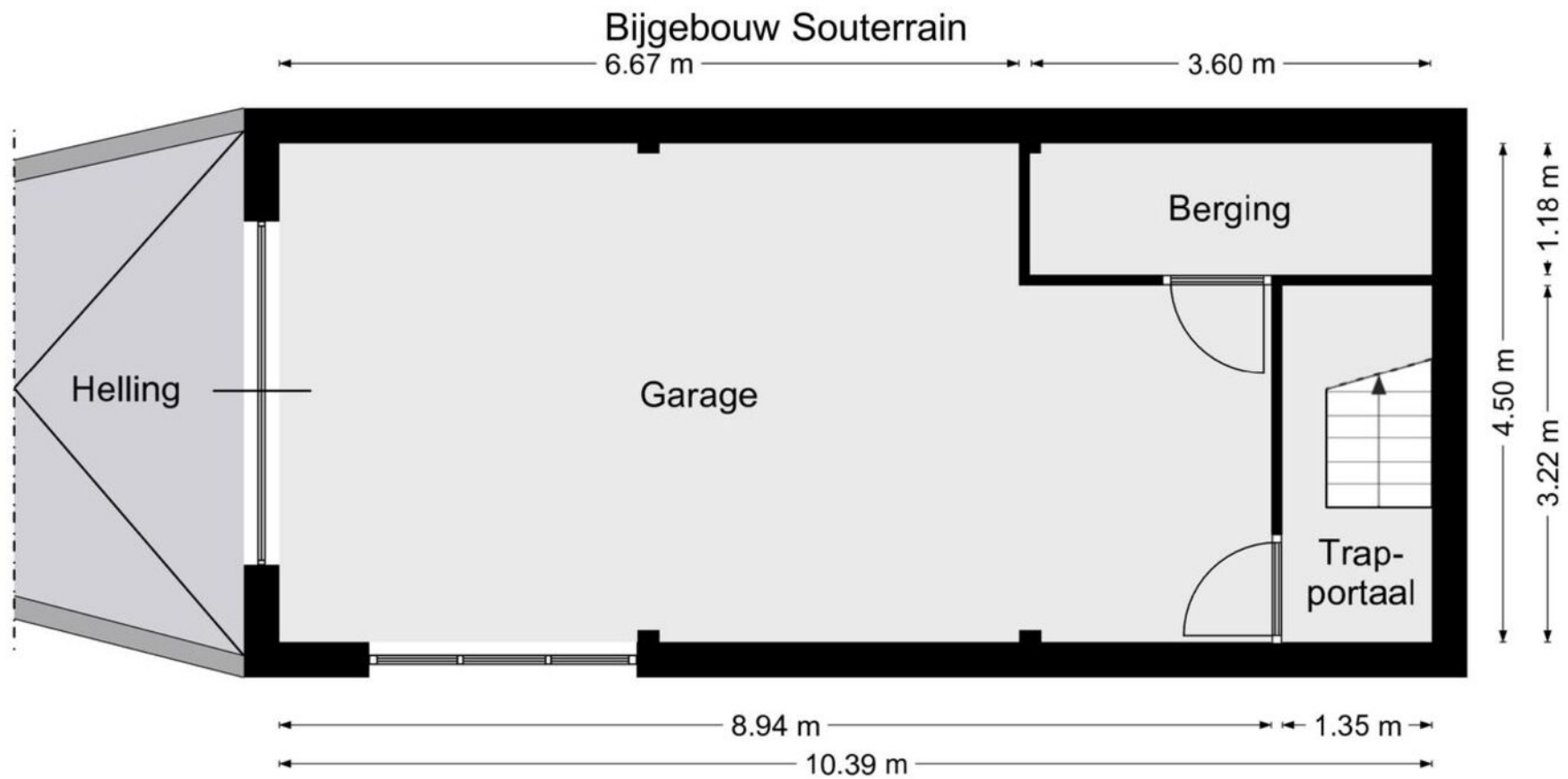


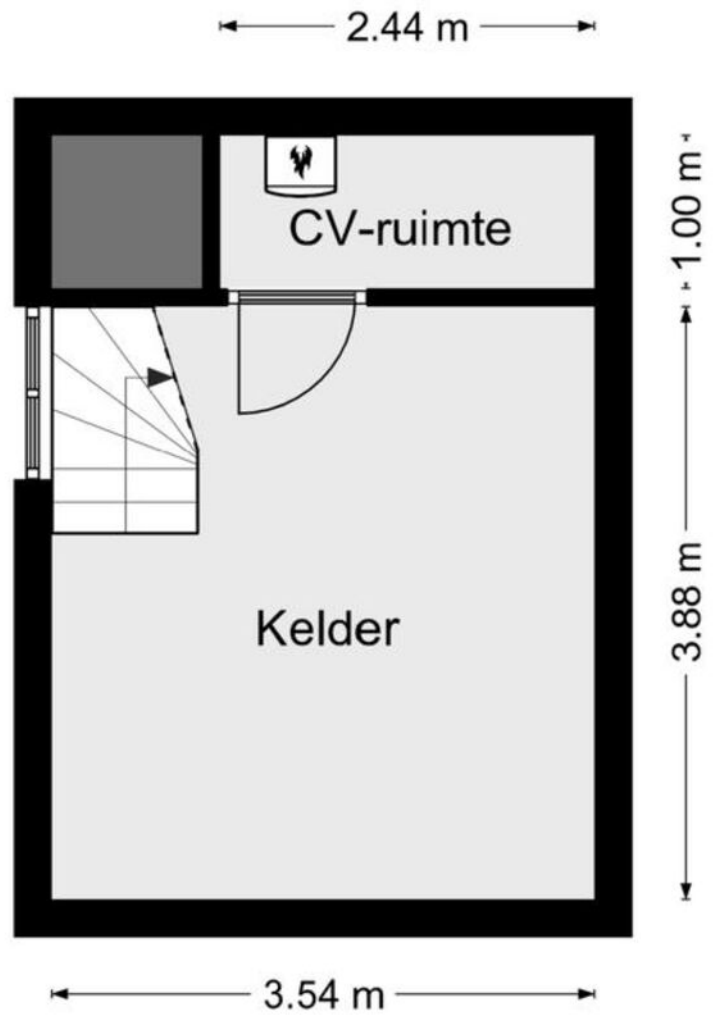


Zolder

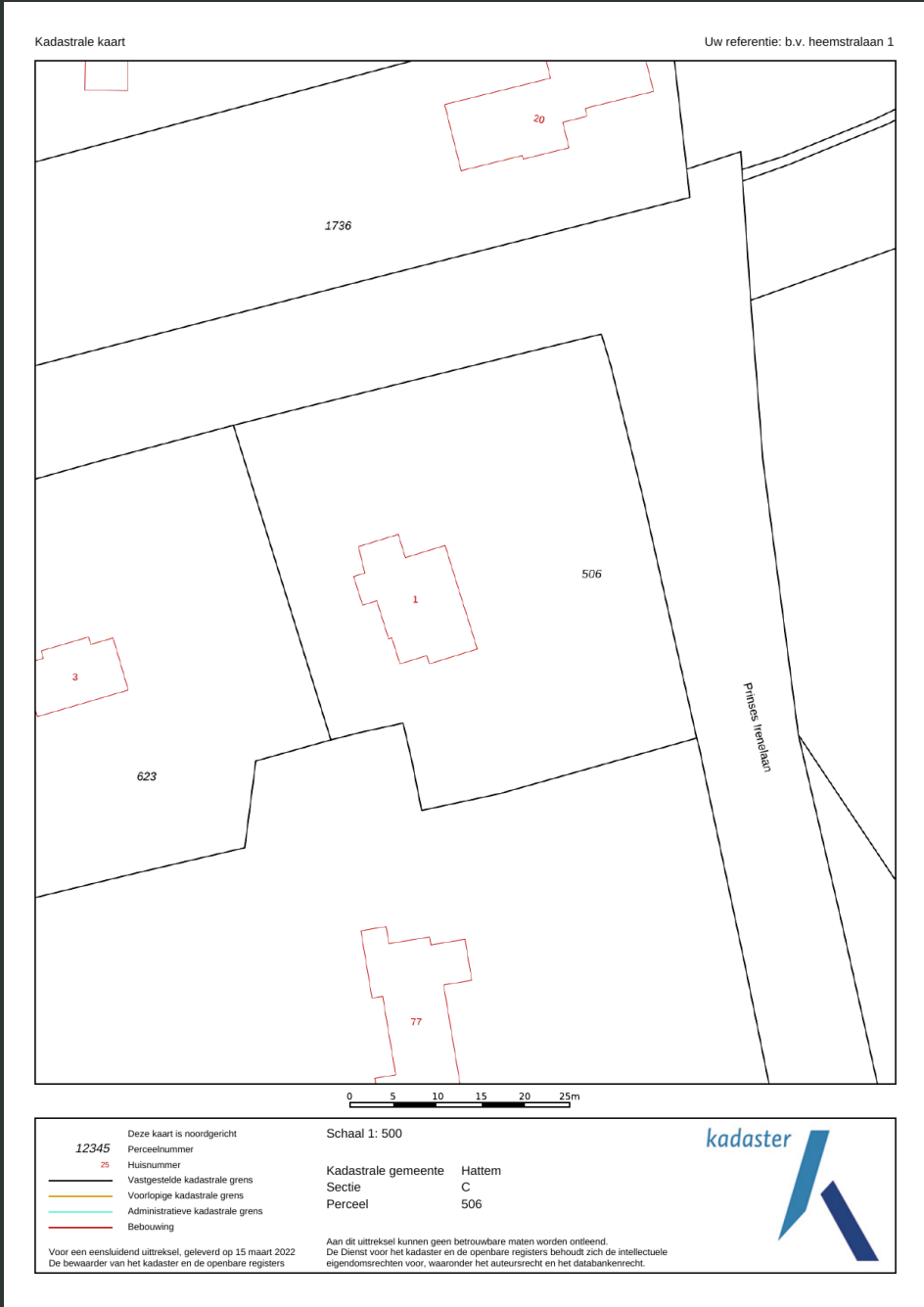
## Bijgebouw Begane Grond







# KADASTRALE KAART



## VOORWAARDEN

### **INFORMATIEPLICHT**

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

### **ONDERZOEKSP LICHT**

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Met betrekking tot het vigerende bestemmingsplan van het object, adviseren wij de koper de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en de gemeentelijke website te raadplegen. Op deze websites kunt u de bestemmingsplannen van provincies, gemeenten en Rijk inzien. Ook kunt u bij de betreffende gemeente structuurvisies en (ontwerp)bestemmingsplannen van uw omgeving bekijken. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

### **TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580**

De gebruiksoppervlakten vermeld onder "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### **FINANCIERING/HYPOTHEEK**

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

### **NA DE BEZICHTIGING**

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.



## VOORWAARDEN

### **ONDERHANDELEN**

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven.

Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden\* , zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. \*Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### **ONDERHANDELEN WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE**

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

*Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de grootst mogelijke zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters is niet aansprakelijk voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan uit het gebruik van gegevens van de brochure en wijst hierbij alle aansprakelijkheid voor schade ten gevolge van het gebruik van deze gegevens af. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief. Nadere informatie is te verkrijgen via [info@drieklomp.nl](mailto:info@drieklomp.nl).*



## CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

**DRIEKLOMP NUNSPEET**

F.A. Molijnlaan 3

8071 AA Nunspeet

☎ 0341 - 278 383

✉ [nunspeet@drieklomp.nl](mailto:nunspeet@drieklomp.nl)

# GEREGISSEERD EN GEREgeld

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WONINGMAKELAARS

AGRARISCH MAKELAARS

FINANCIEEL ADVISEURS

MAKELAARS IN BUSINESS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORSEL | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

[WWW.DRIEKLOMP.NL](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)