

Wonen aan
randje van
de Veluwe



Merelstraat 8
8094 AN Hattemerbroek

VRAAGPRIJS € 275.000 K.K.



Merelstraat 8

8094 AN Hattemerbroek

Woonoppervlakte

92 M²

Perceeloppervlakte

196 M²

Inhoud

364 M³

Bouwjaar

1961

Energielabel

IN AANVRAAG

Vraagprijs

€ 275.000 K.K.

Kenmerken

Overdracht	
Vraagprijs	€ 275.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Bouw	
Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1961
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Spouwmuren
Oppervlaktes en inhoud	
Perceeloppervlakte	196 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	92 m ²
Inhoud	364 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	15 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	32 m ²
Indeling	
Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Locatie	
Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij school
Tuin	
Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord-oost
Heeft een achterom	Ja

Kenmerken

Staat

Tuin 2 - Type

Tuin 2 - Oriëntering

Tuin 2 - Staat

Normaal

Voortuin

Zuid-west

Normaal

CV ketel

CV ketel

Warmtebron

Bouwjaar

Combiketel

Eigendom

Remeha HR-combiketel

Gas

2015

Ja

Eigendom

Uitrusting

Warm water

Verwarmingssysteem

Heeft kabel-tv

Heeft een rookkanaal

Glasvezelaansluiting aanwezig

Tuin aanwezig

Beschikt over een internetverbinding

Heeft rolluiken

Heeft een dakraam

CV-ketel

Elektrische boiler

Centrale verwarming

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

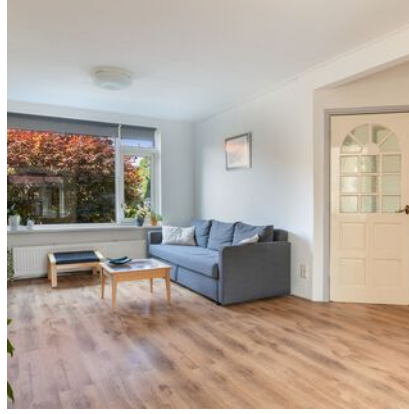
Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond

Ruime en lichte woonkamer



Omschrijving

UITGEBOUWDE TUSSENWONING MET ZONNIGE ACHTERTUIN

Pak je kans om dit lichte en uitgebouwde huis te kopen. Dichtbij Wezep, Hattem én Zwolle. Het huis is aan de achterkant uitgebouwd, waardoor er een soort woonkeuken is ontstaan. Aangrenzend is er ook nog een bijkeuken met aansluiting voor wasapparatuur én een bergkast met daaronder een grote kelder. Verder heeft het huis 3 slaapkamers op de 1e verdieping en een slaatzolder.

ZOWEL HUIS ALS BIJGEBOUWEN BIEDEN VEEL RUIMTE

Een grote, houten berging met dubbele deuren, die uitkomt in de achtergelegen brandgang. Ideaal bijvoorbeeld voor motorliefhebbers. En wil je liever een grotere tuin? Dan kun je deze door de houten schuur af te breken, met 20 m² vergroten. De voormalige stenen berging is geïsoleerd en kan in gebruik worden genomen als werk- of hobbykamer. Hoe leuk is dat? De fijne achtertuin heeft groen, terras en een overkapping.

WONEN IN EEN RUSTIG DORP EN O ZO DICHTBIJ GOEDE VOORZIENINGEN

In 1961 is dit huis gebouwd op een perceel van 196 m², vlakbij het dorps huis van Hattemerbroek. De Merelstraat is een vrij brede straat met groen en parkeerplaatsen voor de bewoners. Hattemerbroek is een charmant dorp aan het begin van de Veluwe, met een eigen basisschool. Het heeft het dorpse, rustige karakter dat je verwacht bij een dorp. En het heeft het grote voordeel onder de rook van Hattem, Zwolle en Wezep te liggen. Dus op fietsafstand. Hattemerbroek ligt ook nog eens heel gunstig ten opzichte van de A28 en A50. Vanuit Hattemerbroek ben je in een goed uur in Amsterdam.

Het huis heeft alles om het helemaal jouw eigen plek te maken. Maak je snel een afspraak?

INDELING:

KELDER:

- * Bergruimte.

BEGANE GROND:

- * Entree/hal, toiletruimte met W.C. en provisiekast.
- * Ruime woonkamer met laminaat vloer, die aan de achterkant is uitgebouwd.
- * Eetkamer/woonkeuken met eenvoudige inrichting.
- * Bijkeuken met wasmachine-aansluiting en bergkast met toegang naar de kelder.

1E VERDIEPING:

- * Overloop.
- * 3 slaapkamers met PVC-vloer en rolluiken.
- * Badkamer met douche en wastafel.

ZOLDERVERDIEPING:

- * Voorzolder met C.V.-installatie.
- * Open zolderkamer met Velux dakraam (met zonwering) en bergruimte.

KENMERKEN:

- * Bouwjaar: 1961
- * Gebruiksoppervlakte wonen: 107 m²

Ruime voor- en achtertuin



- * Inhoud: 364 m³
- * Perceeloppervlakte: 196 m²
- * Isolatie: vloer-, muur- en dakisolatie (gebruikte materialen niet allemaal bekend)
- * Verwarming: HR-combiketel (2016)
- * Warm water: HR-combiketel en close-in boiler
- * Energielabel: in aanvraag
- * Trap naar 1e verdieping voorzien van traprenovatie
- * De zolder is niet meegerekend bij de m²'s gebruiksoppervlakte wonen
- * Rolluiken aan de voor- en achterkant op de 1e verdieping
- * Schilderwerk buiten: 2020 en 2023

































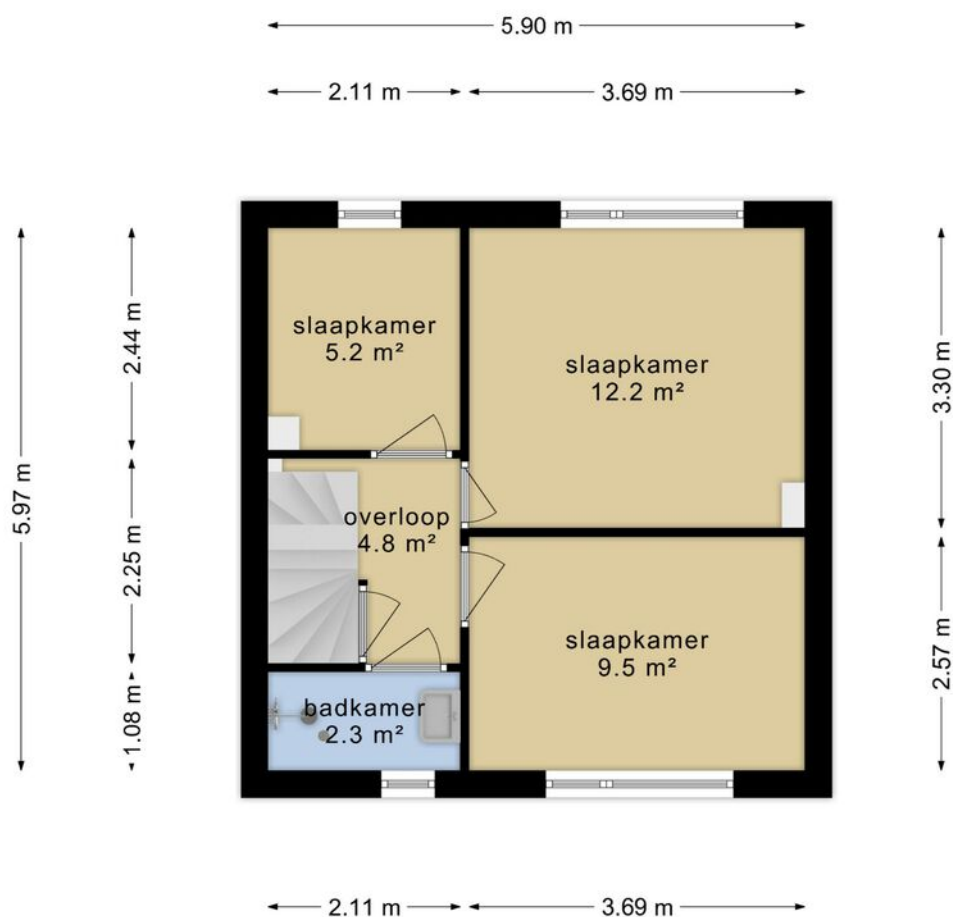


Plattegrond begane grond



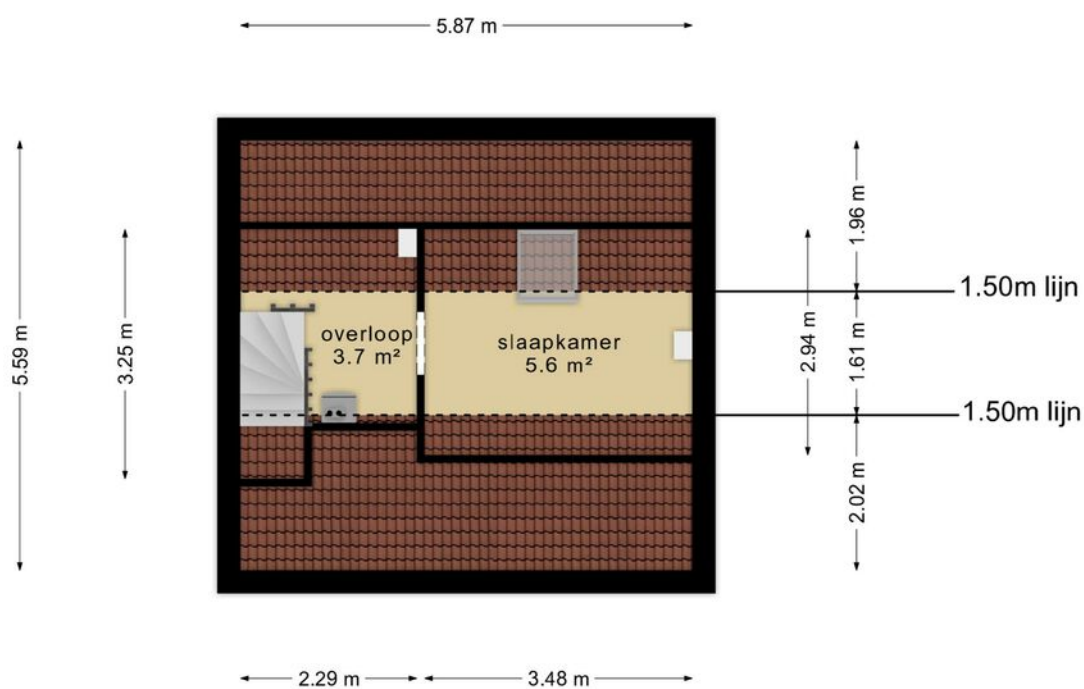
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 1e verdieping



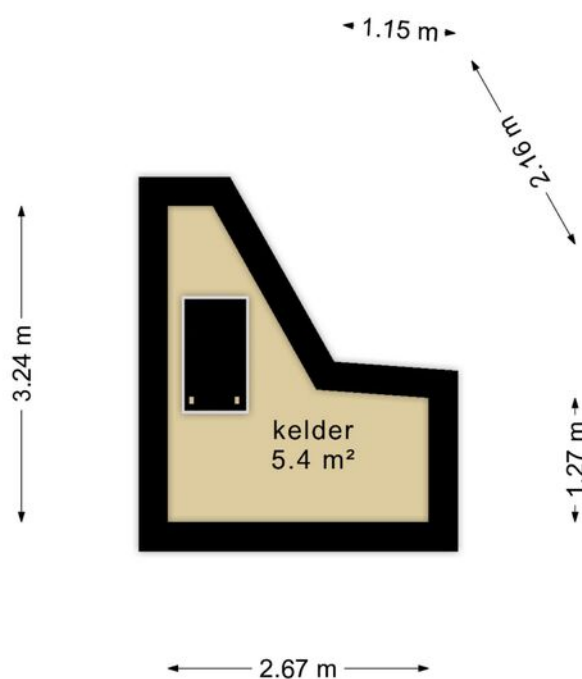
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond zolder- verdieping



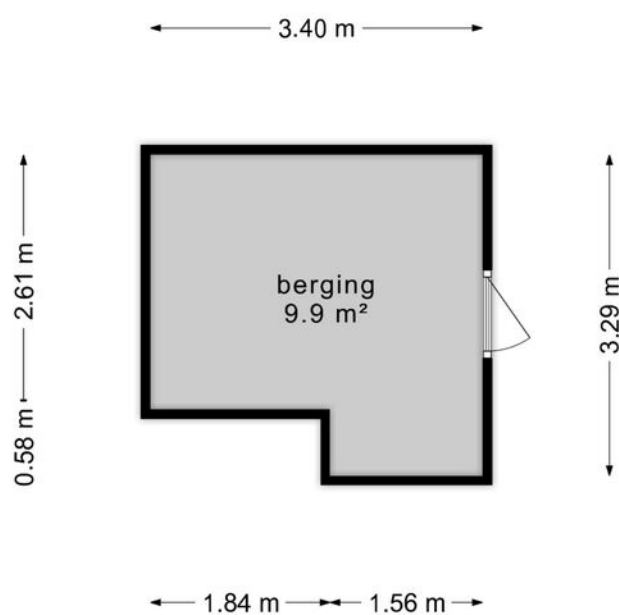
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond kelder



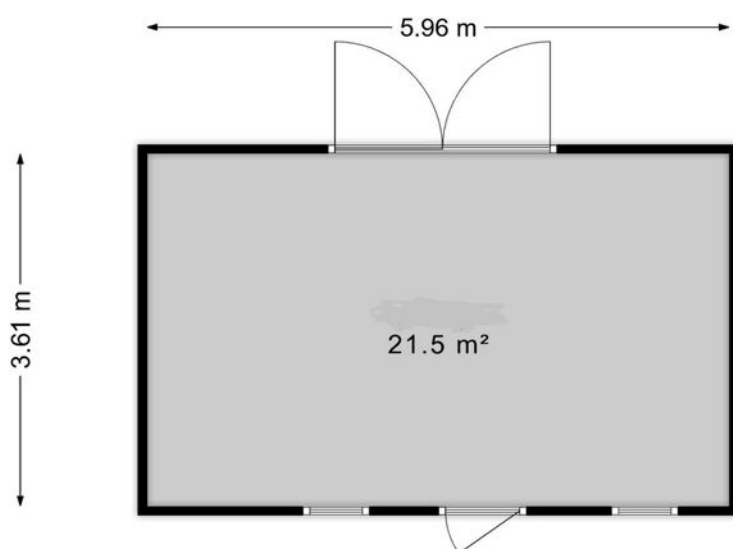
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond
berging/
hobbyruimte



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

Plattegrond
houten
schuur



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


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bakker Van Duren



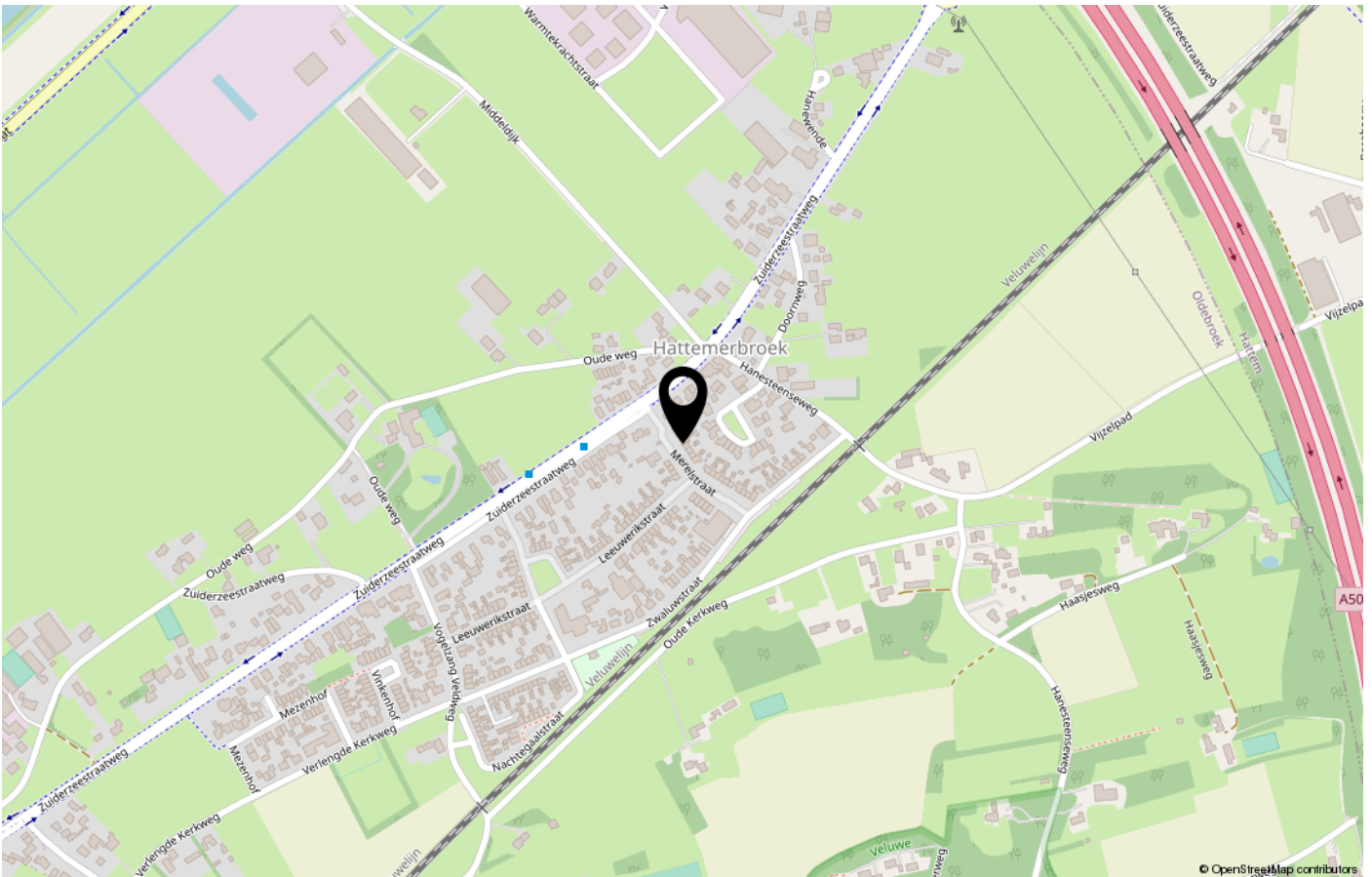
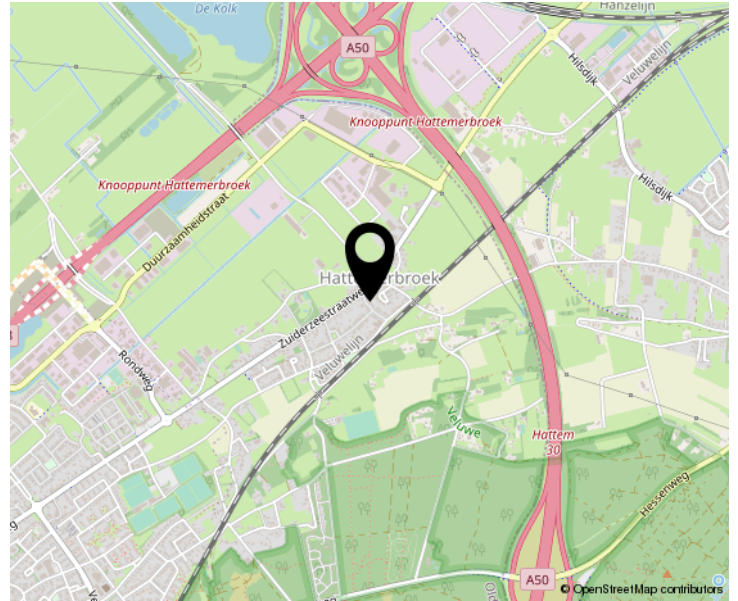
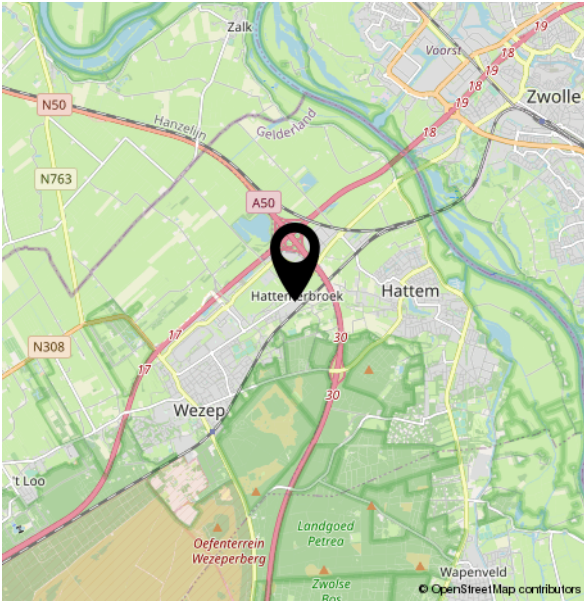
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oldebroek	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1788	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 maart 2023
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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Zonnepanelen				X
Enkele kleine plantjes		X		
Woning				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel		X		
Rookmelders werkend t/m 2031	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten	X			
Zonwering binnen				X
Vliegenhorren				X
Raamdecoratie, te weten				
Rolgordijnen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
Parketvloer/laminaat	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler	X			
Geiser				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
Airconditioning				X
Kokend waterkraan				X
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard				X
Allesbrander				X
Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron			X	
Gaskookplaat/keramische plaat/ inductie/fornuis	X			
Oven			X	
Vaatwasser				X
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vrieskast			X	
Wasmachine			X	
Wasdroger				X
Radio/CD-speler	X			
Close-in boiler	X			
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers				X
Opbouwverlichting			X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)		X		
Boeken/legplanken	X			
Werkbank in schuur/garage				X
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
Kastsysteem zolder	X			
Vaste tafel in hoekje overkapping	X			
Stellingkasten trapkast			X	
Containerhuisje	X			
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Sauna				X
Plankjes badkamer	X			
Chroomwerk badkamer vernieuwd 2021	X			
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen				X
Telefooninstallatie	X			
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking				X
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	X			

EN DAN NOG EVEN DIT.....

OVEREENSTEMMING

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals het aankoopbedrag, de leveringsdatum, de ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan noem je dat de overeenstemming. De overeenstemming legt de verkopende makelaar vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. De ontbindende voorwaarden zijn daarbij een belangrijk aandachtspunt. De koper en de verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

KOOPOVEREENKOMST

Na de overeenstemming worden alle afspraken vastgelegd in de model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2021). Deze is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Voor de aan- en verkoop van een huis gelden de algemene voorwaarden van VBO. Lees voor het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst deze voorwaarden goed door.

BEDENKTIJD

Als de verkoper en koper hebben getekend en de koper de kopie daarvan heeft ontvangen, heeft de koper wettelijk 3 dagen bedenktijd. De koper heeft dus 3 dagen de tijd om nog eens rustig te overdenken of hij of zij de aankoop definitief wil maken. In deze dagen is de koper vrij om nog af te zien van de aankoop van het huis, zonder opgaaf van redenen. De bedenktijd begint de dag nadat de koper een kopie ontvangt van de koopovereenkomst, die door de verkoper als de koper ondertekend is. De bedenktijd kan langer duren dan 3 dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld in de algemene termijnenwet.

WAARBORG SOM

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst, een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd. Doorgaans wordt de bankgarantie gesteld binnen

enkele dagen na het verloop van het financieringsvoorbehoud. Voor een garantieverklaring berekent de bank een vergoeding.

ONDERZOEKSP LICHT

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

BOUWTECHNISCHE KEURING

De koper kan het huis laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau en/of aanvullend onderzoek te laten uitvoeren, om eventuele bouwkundige gebreken te laten vaststellen. De kosten hiervoor komen voor rekening van de koper.

NIET ZELF-BEWONINGSCLAUSULE

Als een verkoper de woning niet zelf heeft bewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan het huis. Bijvoorbeeld als het huis door erfgenamen wordt verkocht. In dat geval wordt er in de koopovereenkomst daarom een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen.

ASBESTCLAUSULE

In de onroerende zaak kunnen mogelijk asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Verkoper is gevrijwaard voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien. Dit zal ook worden vermeld in de koopovereenkomst.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Indien er op het object erfdienstbaarheden of kettingbedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden aan de koopovereenkomst gehecht, meestal in de vorm van een eigendomsbewijs.

OUDERDOMSCLAUSULE

Bij huizen ouder dan 25 jaar zal in de koopovereenkomst een zogenaamde ouderdomsclausule worden opgenomen. Het is mogelijk dat er ten tijde van de bouw van het huis minder strenge bouwkundige normen golden. En daarom de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Jouw
makelaar

Carry van Bruggenstraat 10
8023 CL Zwolle

038-4550266
info@bakkervanduren.nl
bakkervanduren.nl



BAKKER VAN DUREN

MAKELAARDIJ