

Brochure

IJsselhammerweg 2, IJsselham



Wonen in rust, ruimte en luxe – deze woonboerderij heeft het allemaal!

Midden in het groen, omringd door uitgestrekte weilanden en vrij uitzicht tot ver, staat deze unieke woonboerderij (2-onder-1-kap) met een woonoppervlakte van maar liefst

338 m² en een royaal perceel van ruim 1.800 m².

Hier geniet u elke dag van het buitenleven, zonder concessies te doen aan comfort en stijl.

Levensloopbestendig en geschikt voor dubbele bewoning.

Op de begane grond vindt u twee ruime slaapkamers, een kledingkamer, een moderne badkamer mét sauna, een praktische bijkeuken én een sfeervolle werk- of muziekkamer.

Ideaal voor gelijkvloers wonen of het combineren van wonen en werken aan huis.

Op de eerste verdieping bevindt zich een volledige tweede woonlaag: een volwaardige woning op zich!

Met twee zeer riante slaapkamers, beide voorzien van inloopkasten, en een ruime badkamer met ligbad én aparte douche is, ook hier aan alles gedacht.

Deze indeling leent zich dus perfect voor dubbele bewoning, bijvoorbeeld met ouders of volwassen kinderen.

De tweede etage biedt nog een ruime vliering.

De fraai aangelegde tuin is een oase van rust en ontspanning. Geniet op één van de meerdere terrassen, neem een verfrissende duik in het zwembad en relax op het naast gelegen terras of onder de sfeervolle overkapping van 16 m². Voor uw tuinspullen is er een aangrenzende schuur.

Ook aan parkeerruimte is geen gebrek: de carport met schuur en de royale oprit bieden plaats aan zeker 4 auto's.

Highlights op een rij:

- Riant wonen tussen de weilanden met vrij uitzicht en veel privacy
- Woonoppervlakte: 338 m²
- Perceel oppervlakte: ruim 1.800 m²
- Levensloopbestendig én geschikt voor dubbele bewoning
- Energielabel C
- Sauna, zwembad en luxe badkamers
- Perfecte mix van landelijk wonen en moderne luxe
- Parkeergelegenheid voor minimaal 4 auto's

Bent u klaar om uw woondroom waar te maken? Wacht dan niet langer – deze bijzondere woonboerderij moet u echt met eigen ogen zien!
IJsselham is een buurtschap en tevens een voormalige gemeente in de Nederlandse provincie Overijssel. De buurtschap ligt in de gemeente Steenwijkerland, de gemeente IJsselham bestond van 1973 tot 2001.

Op 1 januari 2001 werd de gemeente samen met Brederwiede bij Steenwijk gevoegd en op 1 januari 2003 hernoemd tot Steenwijkerland. De buurtschap wordt door de bewoners zelf en de omliggende dorpen ook wel "de Slamme" genoemd.

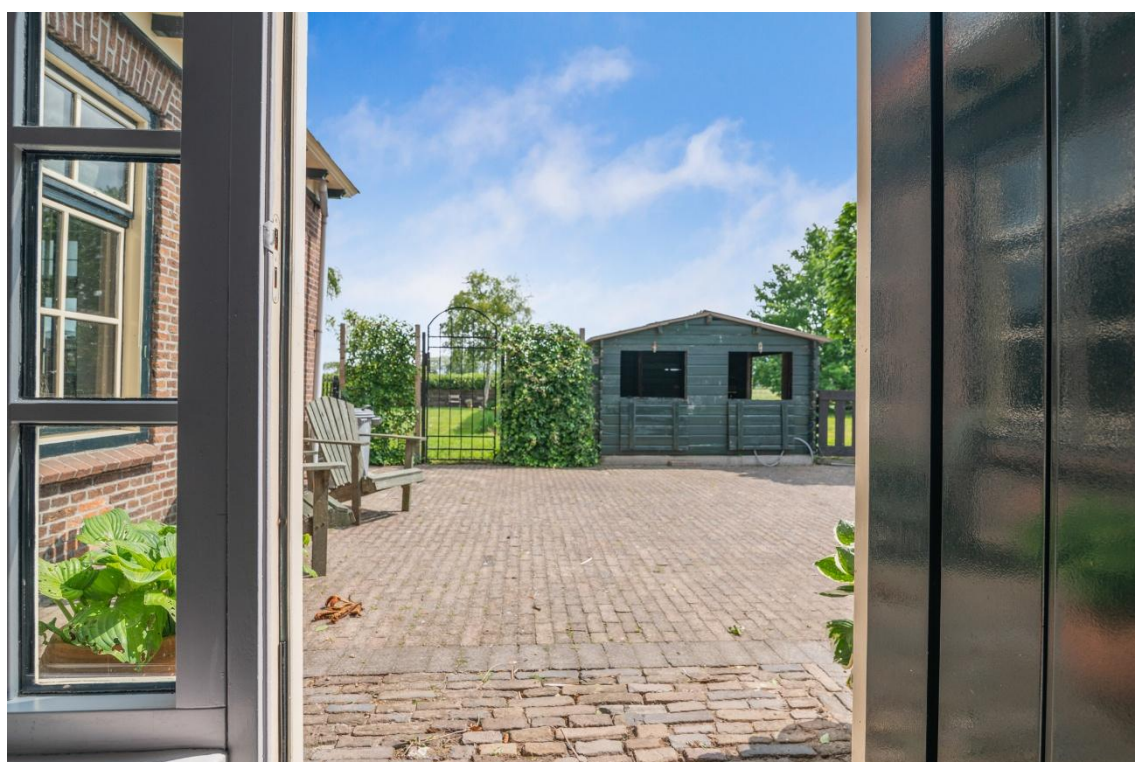
Oldemarkt is een karakteristiek dorp en telt ca. 2.700 inwoners. Het dorp heeft een landelijk karakter, maar desondanks zijn alle voorzieningen binnen handbereik, zoals gezellige winkels, scholen, een supermarkt, horecavoorzieningen, een tandarts, een huisartsenpraktijk enz. Het bloeiende verenigingsleven maakt Oldemarkt een levendig onderdeel van de gemeente Steenwijkerland.

In de omgeving van Oldemarkt liggen de natuurgebieden de Lindevallei, de Weerribben/Wieden en de Rottige Meenthe op fietsafstand. Ook voor de watersportliefhebber zijn er legio mogelijkheden.

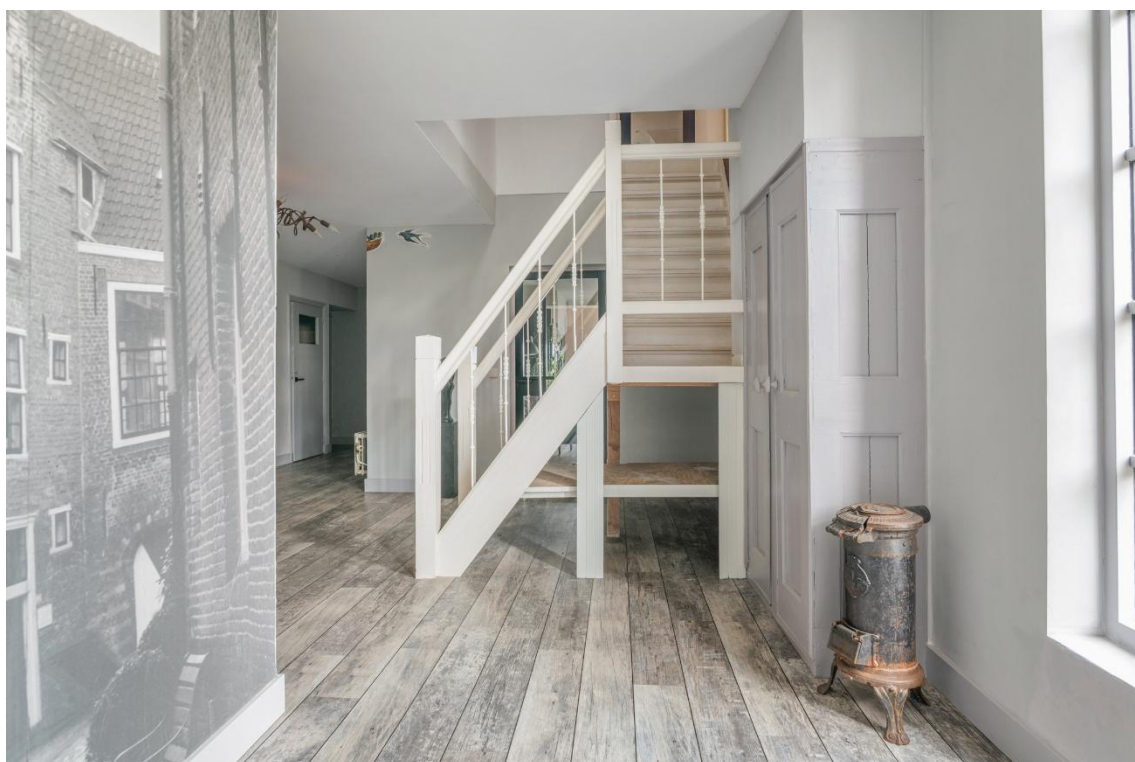
































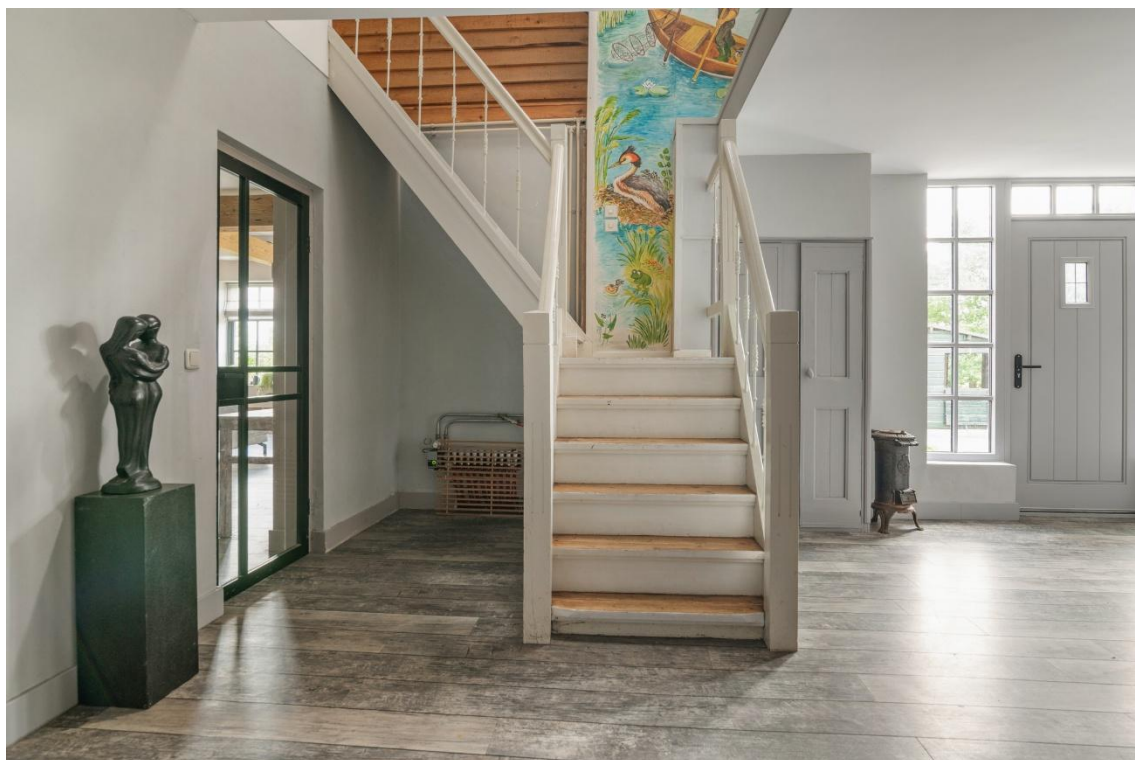










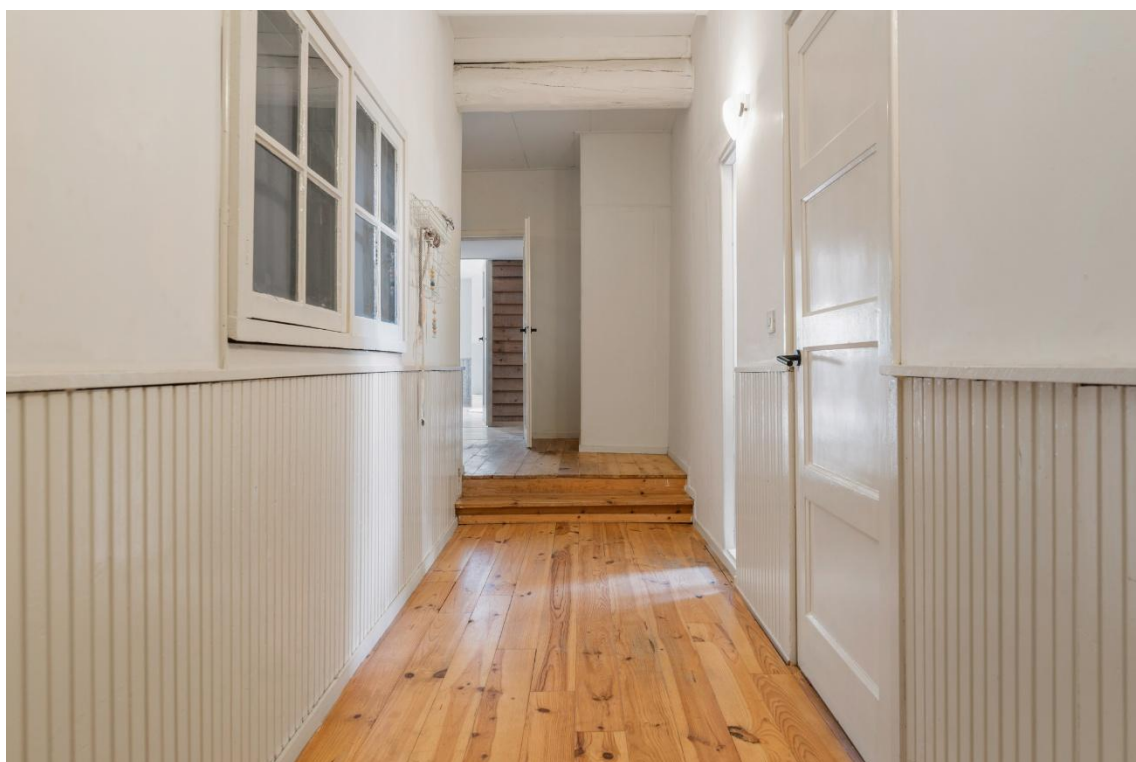
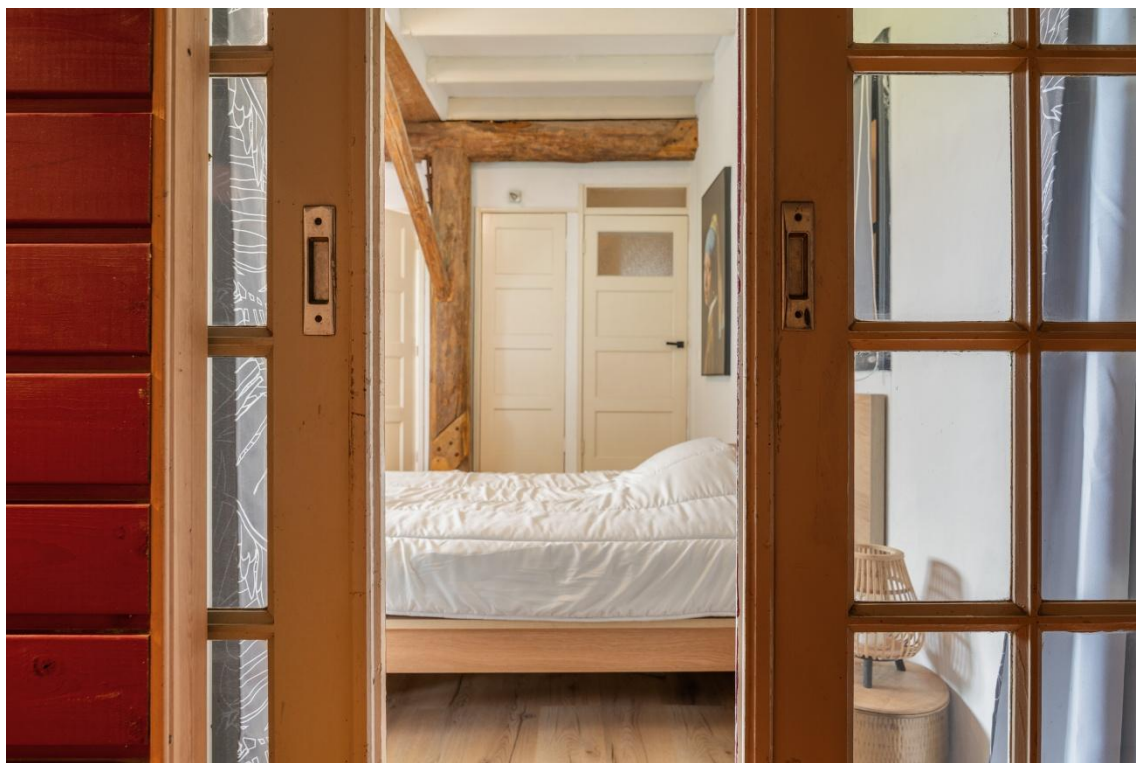








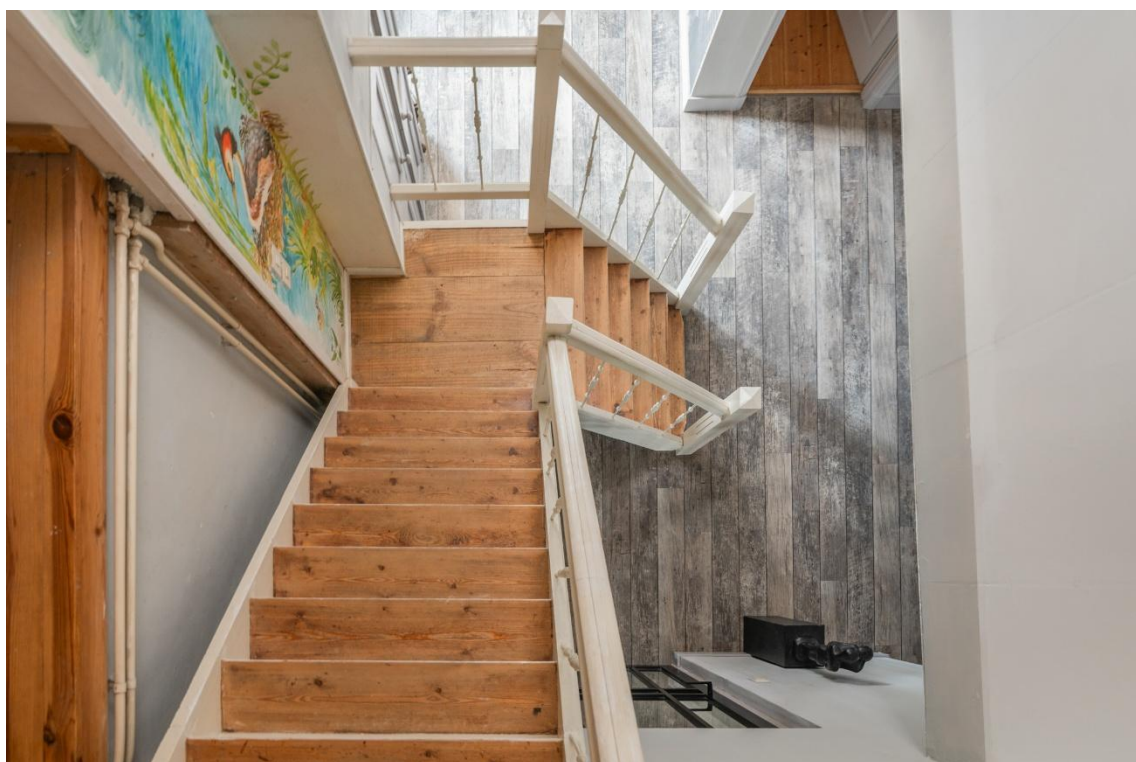








































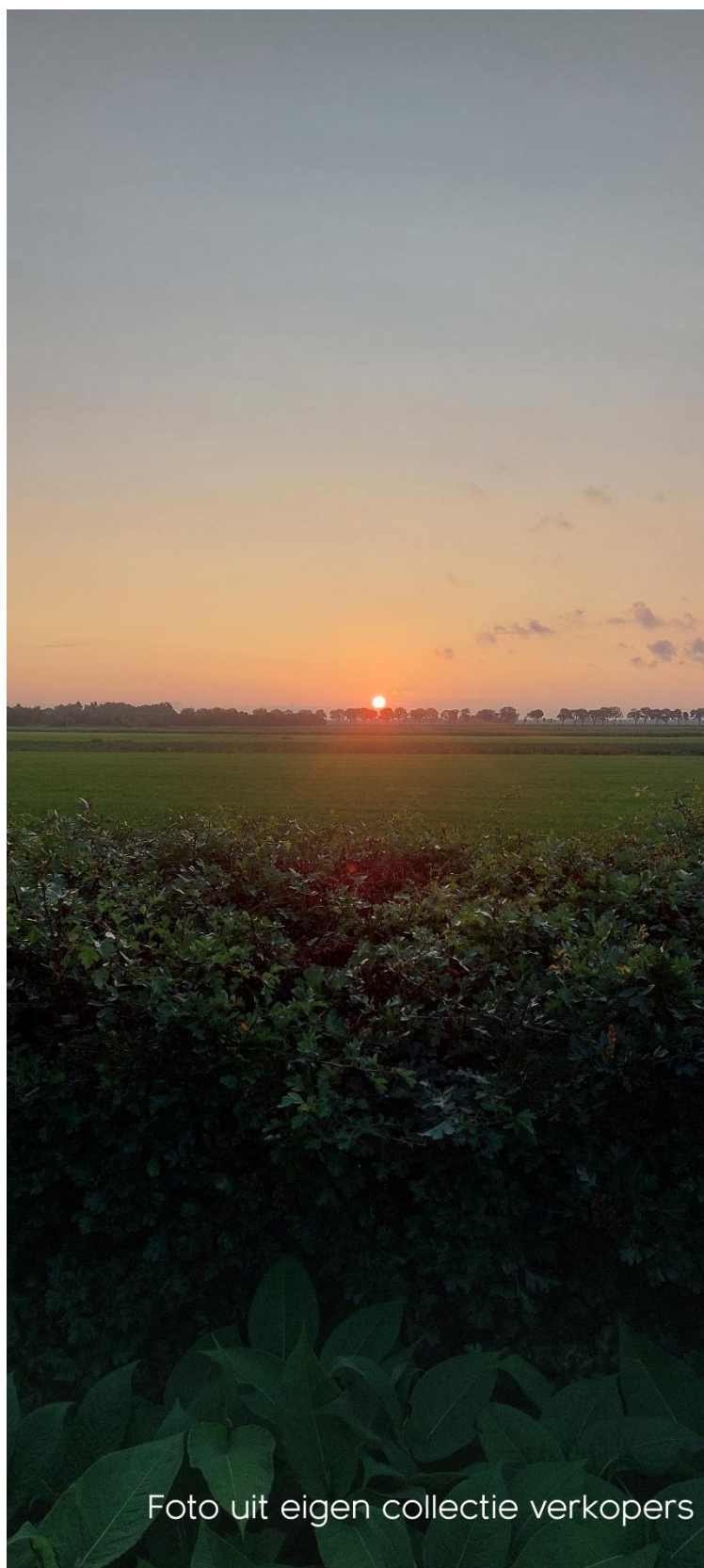
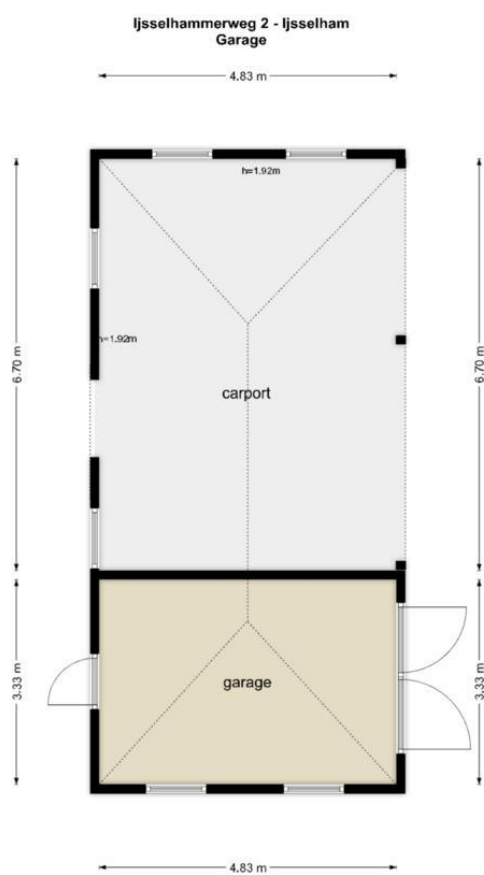


Foto uit eigen collectie verkopers

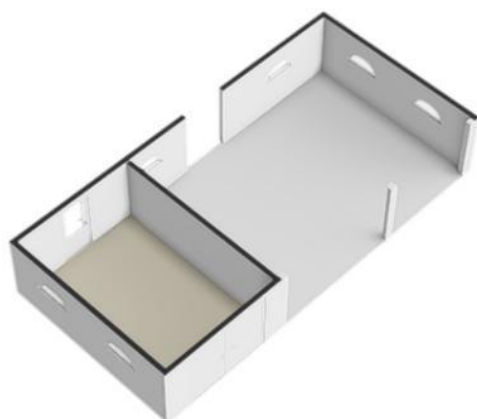


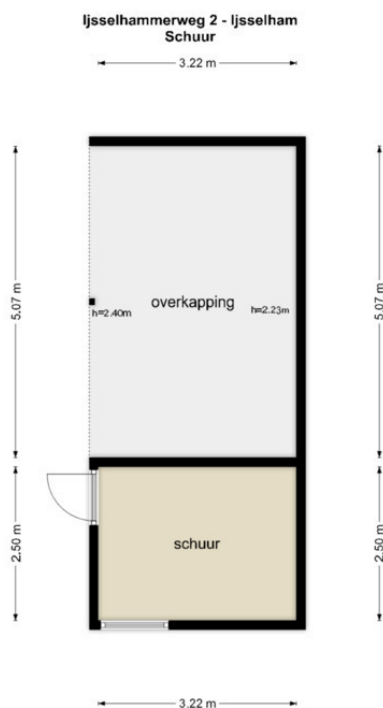




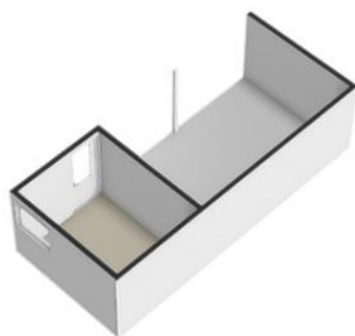


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

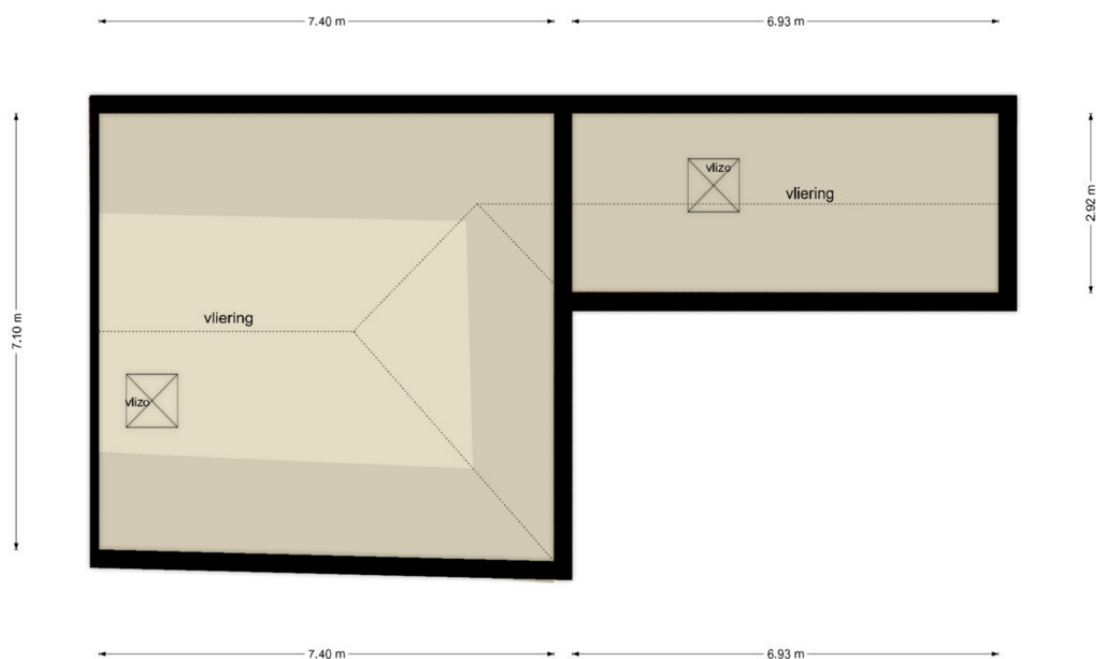




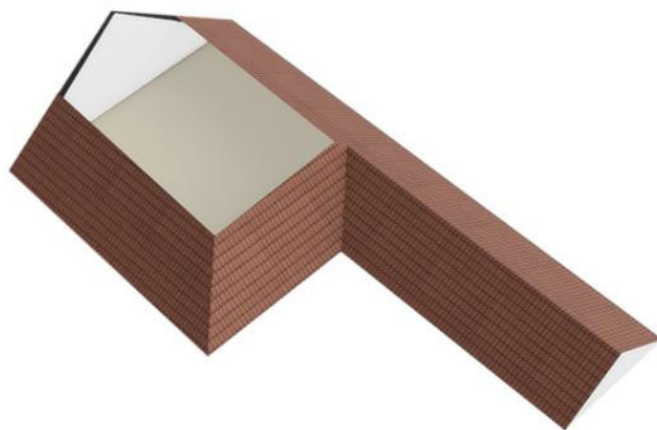
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectinco.nl



Ijsselhammerweg 2 - Ijsselham
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenro.nl

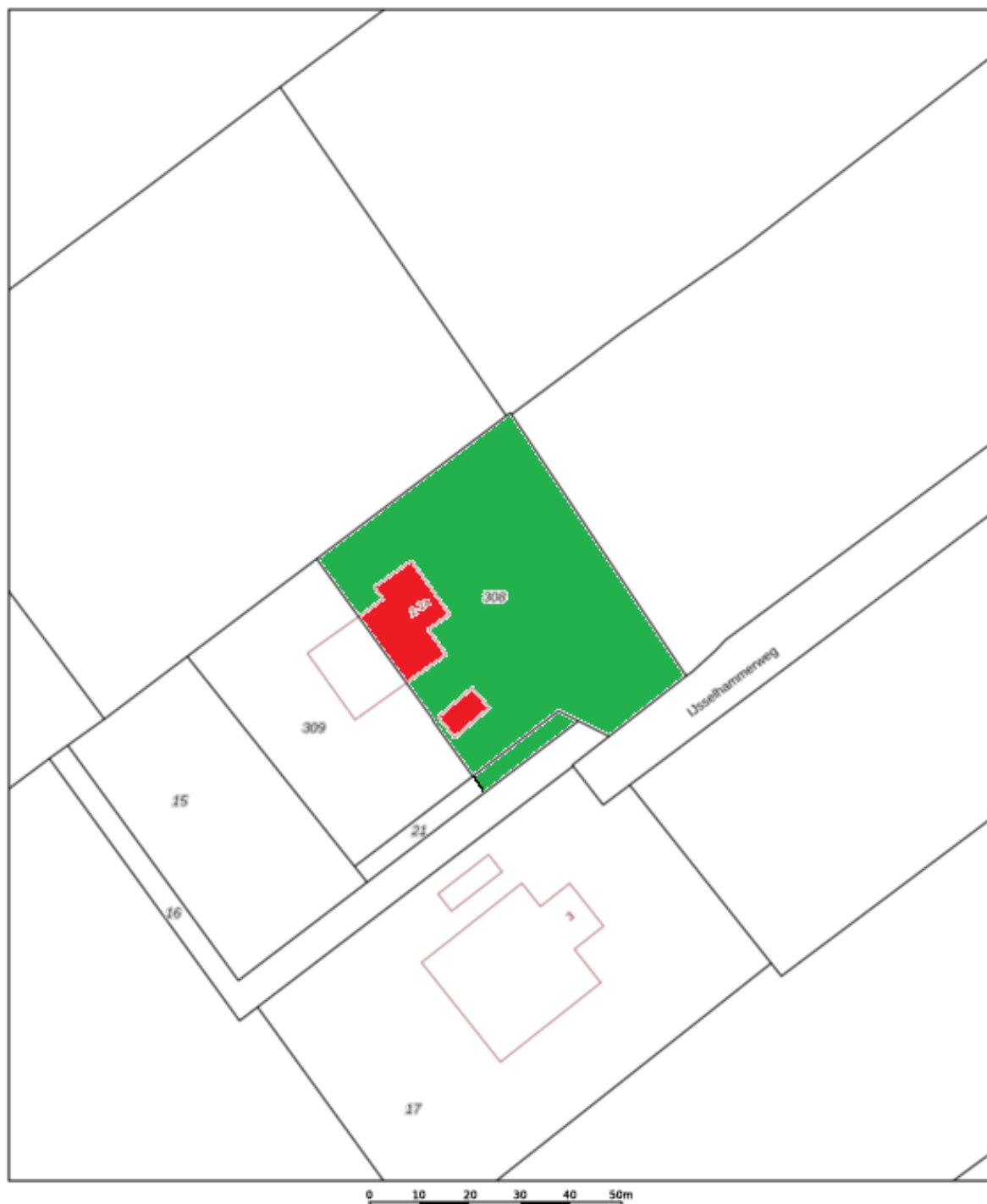






Kadastrale kaart

Uw referentie: IJsselhammerweg 2



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	IJsselham
	Huisnummer	Sectie	U
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	308
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Betrouwing		

Voor een versluisd uittreksel, geleverd op 2 mei 2025
De bemaat 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 databankrecht.

kadaster

Aanvullende informatie

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object.

Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Aansprakelijkheid

Met de meeste zorg hebben wij de door ons ontvangen informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld door Hanke Makelaardij.

Ontbindende voorwaard(en)

In de koopakte kan een termijn worden opgenomen waarbinnen de koper in de gelegenheid wordt gesteld een financiering af te sluiten. Indien geen passende financiering kan worden verkregen, kan de koopovereenkomst binnen de genoemde termijn kosteloos worden ontbonden.

De voorwaarden waaraan deze ontbinding dient te voldoen zijn nader uitgewerkt in de koopakte.

Zekerheidstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze te voldoen / te stellen aan de notaris die de akte van levering gaat passeren.

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen om een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Asbestclausule

In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, worden opgenomen dat koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak gebouwd is vóór 1994, hetgeen betekent er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig kunnen zijn.

Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Verkoper is gevrijwaard voor alle aansprakelijkheden die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, worden opgenomen dat koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden, lager kunnen liggen dan bij nieuwere objecten. Verkoper is gevrijwaard voor alle aansprakelijkheden die hieruit kunnen voortvloeien.

Lijst van zaken

Een lijst van zaken kan op verzoek worden toegestuurd.

Vragenlijst

De vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak kan op verzoek worden toegestuurd.

Toelichtingsclausule NEN 2580

De gebruiksoppervlakten, in de brochure vermeld onder 'bijzonderheden' zijn gebaseerd op de branchebrede meetinstructie afgeleid van de NEN2580 normering.

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 meeting.

Bedenktime

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden.

De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Privacy

Wij respecteren uw privacy, voor onze Privacy Policy verwijs ik u naar de website www.hankemakelaardij.nl