



Oude Elburgerweg 4

Hattermerbroek

Hattermerbroek, Oude Elburgerweg 4

Op zoek naar een nieuwbouwwoning waar comfortabel en veilig wonen samenkomen, zónder er lang op te hoeven wachten? Deze gelijkvloerse en dus levensloopbestendige GESCHAKELDE 2-ONDER-1-KAPWONING is licht, duurzaam in de breedste zin en bovenal praktisch ingericht, waardoor deze past bij zowel je huidige als toekomstige behoeften! De ligging aan de rand van de dorpen Wezep en Hattermerbroek op minder dan 200 meter afstand van de Veluwe en tóch nabij alle dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen is ideaal voor wie houdt van rustig wonen, zonder daarbij volledig afgelegen te zijn.

Levensloopbestendig wonen betekent dat een woning zo is ingericht of aangepast dat je er ook op hogere leeftijd comfortabel en veilig kunt blijven wonen. Een slaapkamer en badkamer op de begane grond is het ideale uitgangspunt voor een toegankelijke ruimte-indeling. Een woning met brede deuropeningen, een drempelvrije toegang en een goed toegankelijke tuin maken het leven makkelijker. Heb je af en toe logees over de vloer of wil je een fijn thuishkantoor inrichten? De halfopen verdieping met entresol is voor uiteenlopend gebruik uitermate geschikt.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2026, de woning wordt in de staat zoals getoond in foto's opgeleverd met enkele stelposten voor sanitair;
- In overleg te bezichtigen, mogelijke kijkdagen worden z.s.m. bekendgemaakt;
- Gebouwd door aannemer Dons en Troost B.V. uit Staphorst;
- Volledig geïsoleerde prefab Hout-Skelet-Bouw met betonvloeren op de begane grond;
- Woonoppervlakte 100 m², verspreid over twee woonlagen;
- Perceeloppervlakte 558 m² (perceel is gesplitst middels Voorlopige Kadastrale Grenzen);
- Voor de gehele kavel is een inrichtingsplan gemaakt, welke (in grote lijnen) dient te worden uitgevoerd;

De vermelde Vrij Op Naam vraagprijs is gebaseerd op zelfbewoning. Inbegrepen zijn:

- Overdrachtsbelasting over de koopsom van de kavel;
- BTW over de aannemingssom;
- Notaris- en kadasterkosten voor de overdracht.

Voor eigen rekening komen aanvullend:

- Eventuele afsluitkosten voor hypotheek;
- Hypotheekakte;
- Keukeninrichting;
- Sanitair en tegelwerk;
- Terreininrichting;
- Gebruikelijke eenmalige aansluitkosten voor nutsvoorzieningen.

De projectnotaris welke de leveringsakte opstelt en de overdracht zal verzorgen is Notariskantoor Riteco in Oldenzaal.

Aanvaarding per direct mogelijk

Vraagprijs € 607.500,- Vrij Op Naam

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal met trapopgang, toegang naar inpandige berging met techniek-opstelling en loopdeur naar voortuin, doorloop naar open woonkamer met aansluitend (woon)keuken v.v. glaspui met loopdeur naar achtertuin, aansluitend een slaapkamer welke ook middels schuifdeur vanuit badkamer is te bereiken. In de badkamer is daarnaast op slimme wijze een ruime trapkast met witgoedaansluitingen gepositioneerd. Het toilet is zowel vanuit de badkamer als de hal te bereiken, zodat deze voor eigen gebruik altijd nabij is en voor gasten kan worden afgezonderd van het andere sanitair.

1e verdieping:

Door middel van een vaste trap te bereiken halfopen multifunctionele ruimte, ideaal voor bijvoorbeeld gastenverblijf en/of inspirerende thuiswerkplek. Separaat een af te sluiten bergruimte.



Oude Elburgerweg 4 te Hattenerbroek



Oude Elburgerweg 4 te Hattenerbroek



Oude Elburgerweg 4 te Hattenerbroek



Oude Elburgerweg 4 te Hattenerbroek























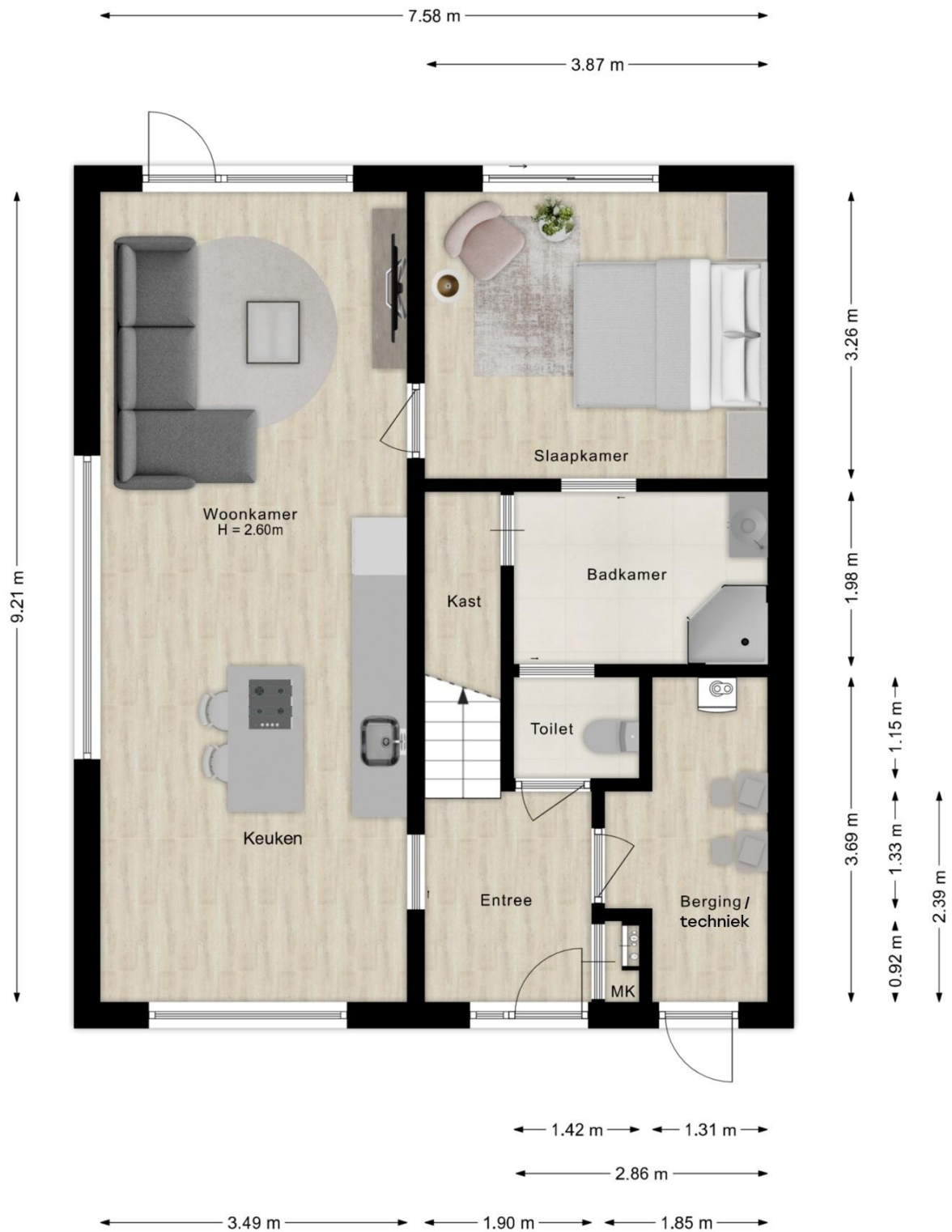


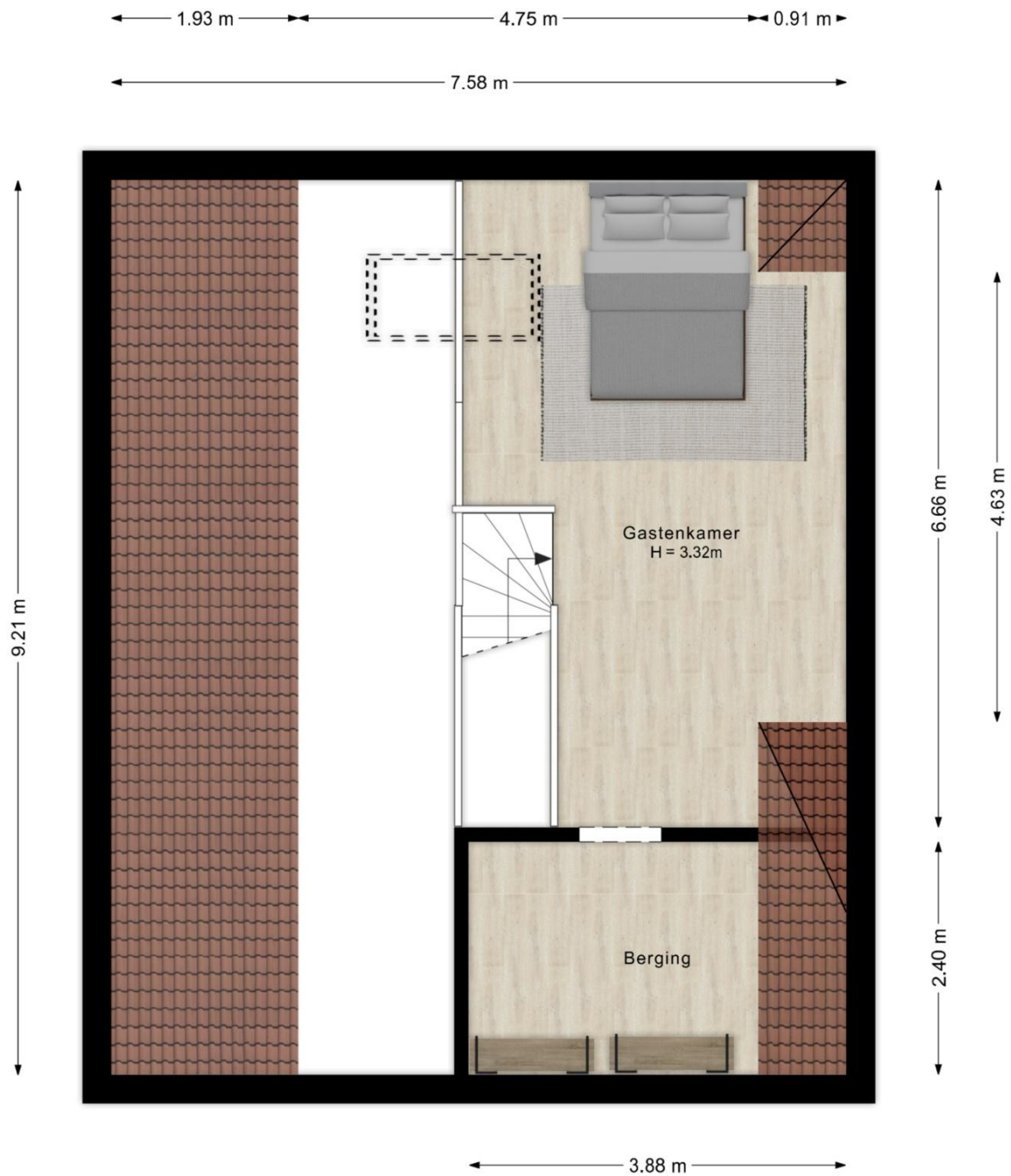


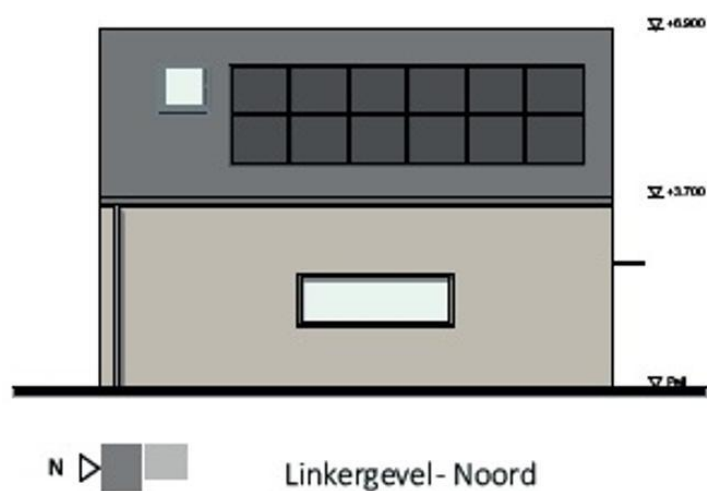


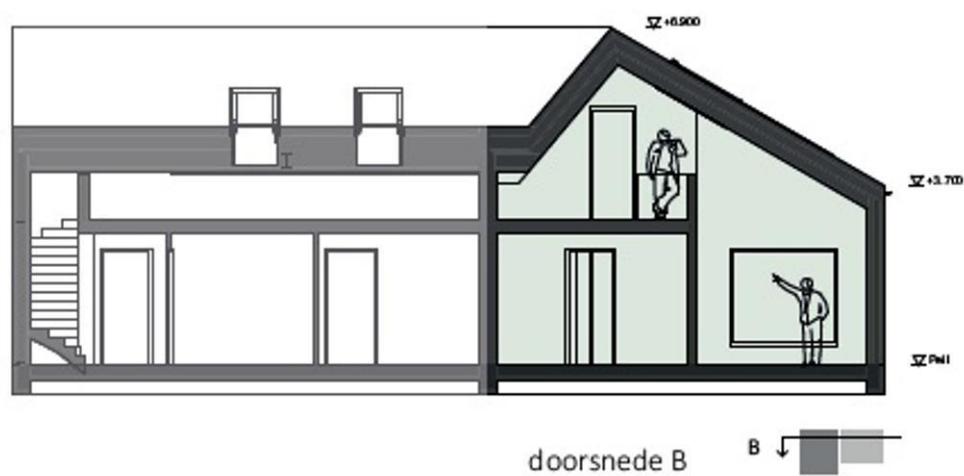
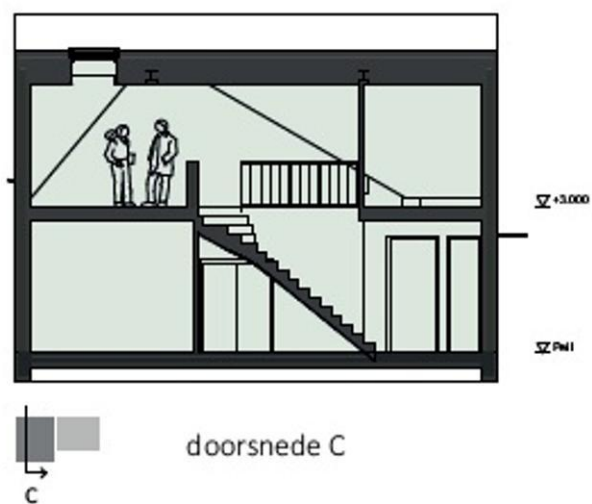
Gegevens woning

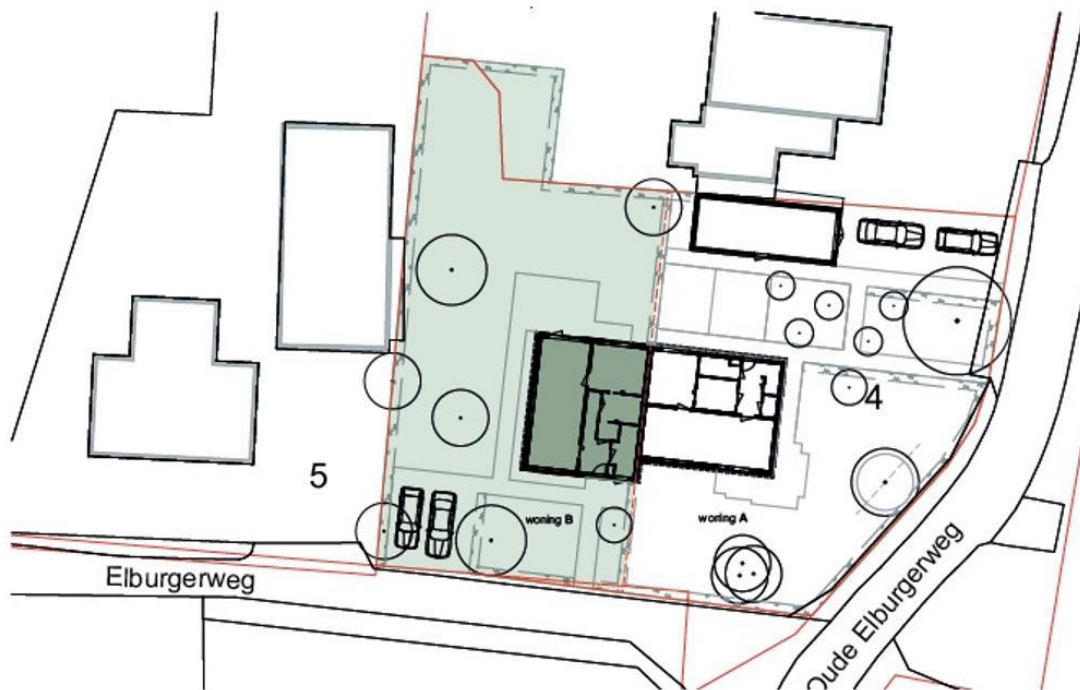
Type woning:	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar:	2026
Inhoud woning:	443 m ³
Perceeloppervlakte:	558 m ²
Onderhoud buiten:	Uitstekend
Onderhoud binnen:	Uitstekend
Ligging tuin:	Noordoosten
Berging:	Inpandig
Achterom:	Ja
Verwarming/warmwatervoorziening:	All-electric warmtepomp
Isolatie:	Volledig geïsoleerd: dak-, muur-, vloerisolatie en HR beglazing
Bijlage:	plattegronden en doorsneden perceeltekening en inrichtingsplan kadastrale kaart 10 meest gestelde vragen contactinformatie













(Binnenruimte = Aan de plaatsgrendel kunnen geen tuinen worden aangelegd)



Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Gebouwing		Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Oldebroek Sectie F Perceel 4813	kadaster 
Voor een wereldwijd uitbreidend, geleverd op 23 december 2025 De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers		Aan dit uitbreidend kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	

De 10 meest gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is.

De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:

*Makelaarskantoor Piksen b.v.
Smidsweg 51, 7441 EK NIJVERDAL*

*Telefoonnummer: 0548 – 61 28 61
E-mailadres: info@piksen.com
Website: www.piksen.com*

*Instagram: [@piksenmakelaardij](https://www.instagram.com/piksenmakelaardij)
Facebook: [fb.com/piksenmakelaars](https://www.facebook.com/piksenmakelaars)*

Ondanks onze vakkundigheid en het feit dat deze brochure met zorg is samengesteld, kunnen wij of onze opdrachtgevers geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte, nog te verstrekken of vermelde gegevens.