



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

## HATTEM, OOSTERSEDIJK 10

“Bedrijfswoning met bedrijfsopstallen op een groot bedrijfsbouwblok en agrarische grond”

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













# Welkom in Hattem...

Op een prachtige locatie met zowel bedrijfsmatig vastgoed als ook een perceel agrarische grond én een bedrijfswoning bieden wij u dit bijzondere object aan in het buitengebied van Hattem met vrij uitzicht op de beroemde Hollandse luchten.

Hier kunt u landelijk wonen en tegelijk is het pittoreske centrum van Hanzestad Hattem op fietsafstand en ook Zwolle is makkelijk bereikbaar. Hattem is een levendige, vriendelijke stad met een monumentale sfeer. De dagelijkse voorzieningen zijn hier uiteraard allemaal te vinden zoals winkels, horeca, scholen en sportverenigingen. Verschillende uitvalswegen zoals A28 en N50 zijn op enkele minuten rijden.

De gemeente Hattem en Oldebroek zijn al enige tijd bezig met het ontwikkelen en realiseren van het Bedrijvenpark H2O. Het Bedrijvenpark ligt aan de A28 en A50.

In het bestemmingsplan zijn de specifieke bouwregels voor Oostersedijk 10 na te lezen en de lijst van Bedrijfsactiviteiten geeft aan welke bedrijven in beginsel zijn toegestaan. Het betreft categorie 1 en 2. Voor de volledige bestemmingsomschrijving en regels verwijzen wij u naar de website Omgevingsloket. Het bouwblok heeft een oppervlakte van circa 11.000 m<sup>2</sup> en mag volgens het bestemmingsplan voor 50% bebouwd worden met een maximale hoogte van maar liefst tien meter.

Kortom; een verrassende locatie met veel mogelijkheden. Laat u informeren naar de mogelijkheden, wij helpen u graag verder!



# Belangrijke informatie...

Kadastrale informatie:

Gemeente Hattem, sectie F:

Nummer 152: 1.695 m<sup>2</sup> (Bestemming: "Bedrijf");

Nummer 153: 3.825 m<sup>2</sup> (Bestemming: "Bedrijf");

Nummer 154: 41.110 m<sup>2</sup> (Bestemming: "Bedrijf" en "Agrarisch");

Nummer 203: 69 m<sup>2</sup> (Bestemming: "Bedrijf").

Indeling percelen:

Perceel 152, betreft de bedrijfswoning met erf en tuin;

Perceel 153, betreft het terrein met geïsoleerde gesloten hal en schuur met overkapping;

Perceel 154, betreft gedeelte bedrijfsgrond, grootte ca. 5.411 m<sup>2</sup> met opslaghal en gedeelte agrarische grond, grootte ca. 35.699 m<sup>2</sup>;

Perceel 203, betreft perceel gelegen voor de bedrijfswoning.

De genoemde vraagprijs betreft een bieden-vanaf prijs waarbij dit object in verschillende opties wordt aangeboden:

Optie 1: gehele object. Bieden vanaf € 2.360.000,- k.k.

Optie 2: bedrijfswoning en bedrijfshallen. Kadasternummer 152, 153, 203 en nummer 154 gedeeltelijk (ca. 5.411 m<sup>2</sup>), totale oppervlakte grond: ca. 11.000 m<sup>2</sup>. Bieden vanaf € 2.000.000,- k.k.;





















## Over de bedrijfswoning...

In 1980 heeft de huidige bewoner deze bedrijfswoning laten bouwen. Een royale gezinswoning die we zelfs levensloopbestending mogen noemen met zowel een slaapkamer als een badkamer op de parterre. De entree geeft toegang tot de ruime hal. Hier bevindt zich de meterkast, het toilet met fonteintje en ook de toegang tot de slaapkamer. De naastgelegen badkamer is voorzien van een inloopdouche, een badmeubel en een design radiator.

Aan de linker achterzijde is de waskamer met de aansluiting voor wasmachine en droger. In de hal is ook de 'achterom' en zo komt u direct in de open keuken met natuurstenen aanrechtblad. De volgende inbouwapparatuur is aanwezig: magnetron, oven, vaatwasser, koelkast en een elektrische kookplaat. Aansluitend is de lichte woonkamer met een schouw en houtkachel.





























# Over de eerste etage en kelder...

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping is een ruime overloop met dakkapel. Zowel aan de linker- als aan de rechterzijde is een royale slaapkamer beide voorzien van een eigen wastafel. In de linkerslaapkamer kunt u gebruik maken van de sauna.

## Kelder

De gehele woning is onderkelderd en deze ruimte wordt momenteel gebruikt voor opslag.















Carpe  
Diem





## Over de bijgebouwen en voorzieningen...

Naast de voormalige veeschuur is een carport voor 1 auto. Verder is er genoeg parkeergelegenheid op uw eigen terrein.

Het tuinhuis is een heerlijke plek met een terras rondom. Er is een keukenblok met koelkast en er is zowel warm als koud water beschikbaar.

### VOORZIENINGEN

- Glasvezel;
- Eigen waterbron met irrigatiesysteem.



## KENMERKEN WONING

Bouwjaar	1980
Woonoppervlakte	ca. 156 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 786 m <sup>3</sup>
Overige inpandige ruimte	ca. 97 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 4 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	ca. 19 m <sup>2</sup>
Totale perceeloppervlakte	46.699 m <sup>2</sup>
Energie label	B



Bieden vanaf € 2.360.000,- kosten koper





# Over de bedrijfsopstallen...

Bouwkenmerken:

Bruto Vloeroppervlakte (BVO):

Geïsoleerde, gesloten hal: ca. 600 m<sup>2</sup>;

Voormalige veeschuur: ca. 360 m<sup>2</sup>;

Overkapping achter schuur: ca. 75 m<sup>2</sup>;

Opslaghal, overkapping: ca. 1.025 m<sup>2</sup>.

Indeling bedrijfsopstallen:

Geïsoleerde, gesloten hal (bouwjaar 1998)

Deze gesloten hal is geïsoleerd en is voorzien van vloerverwarming. De afmetingen zijn ca. 20x30 m en is voorzien van een koelcel van ca. 10 m<sup>2</sup>. Ook is hier aansluitend de kantine met keukenblok en verder de mogelijkheid tot aansluiting van toilet en douche.

Voormalige veeschuur (bouwjaar 1984)

Deze ruime schuur heeft een afmeting van ca. 12x30 m en is voorzien van een betonnen vloer. De schuur is in een zeer matige staat van onderhoud.

Overkapping achter schuur

Deze opslagplek van ca. 5x15 m is voorzien van een betonnen vloer.

Opslaghal, overkapping (bouwjaar 1998)

De opslaghal heeft een afmeting van ca. 25x41m en is voorzien van zonnepanelen met een opbrengst van 43 KWP.









**VIWO HOLLAND**  
fishing bait  
0031-(0)20-844141  
www.vivo.nl  
wormen & wormen

INGANG





















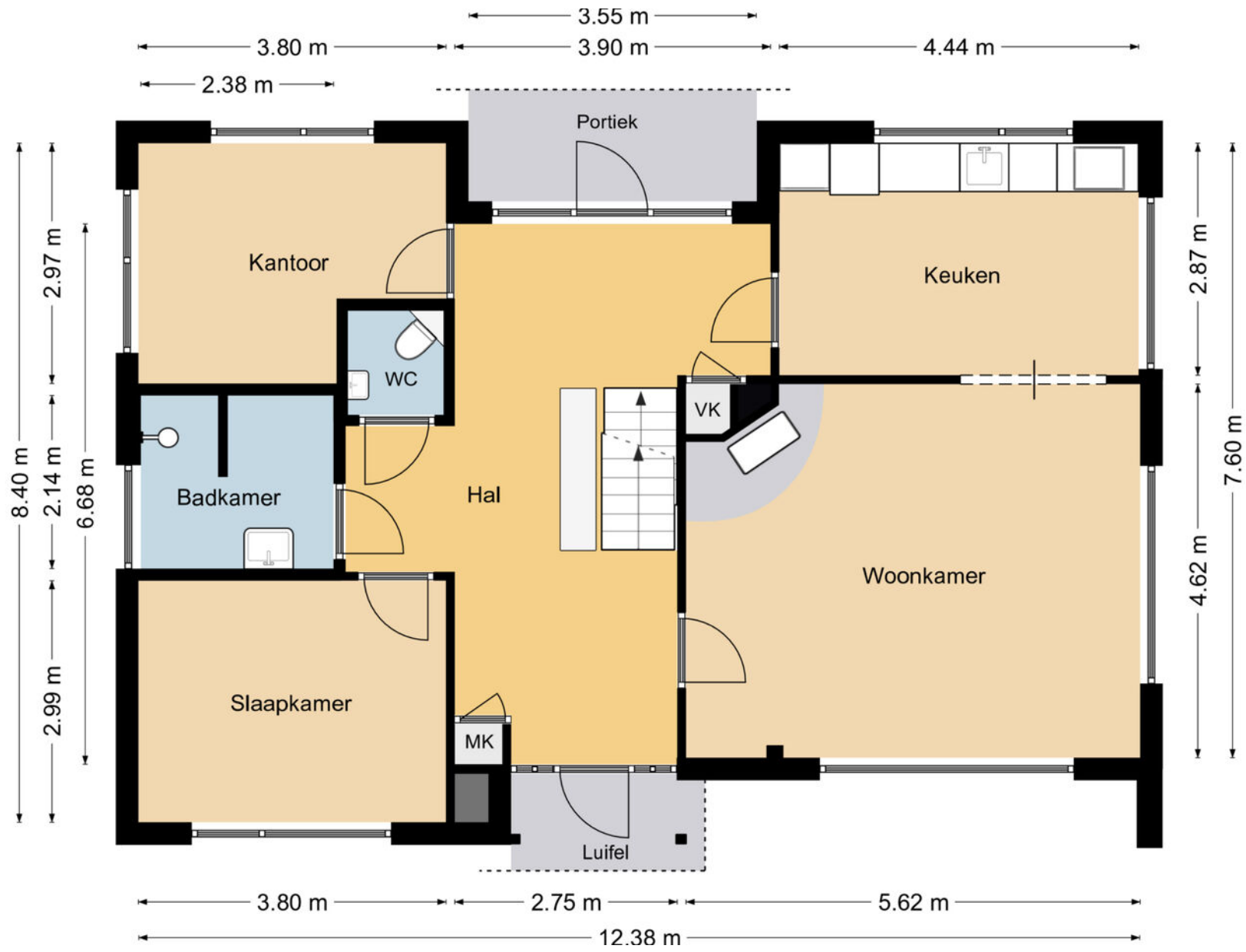




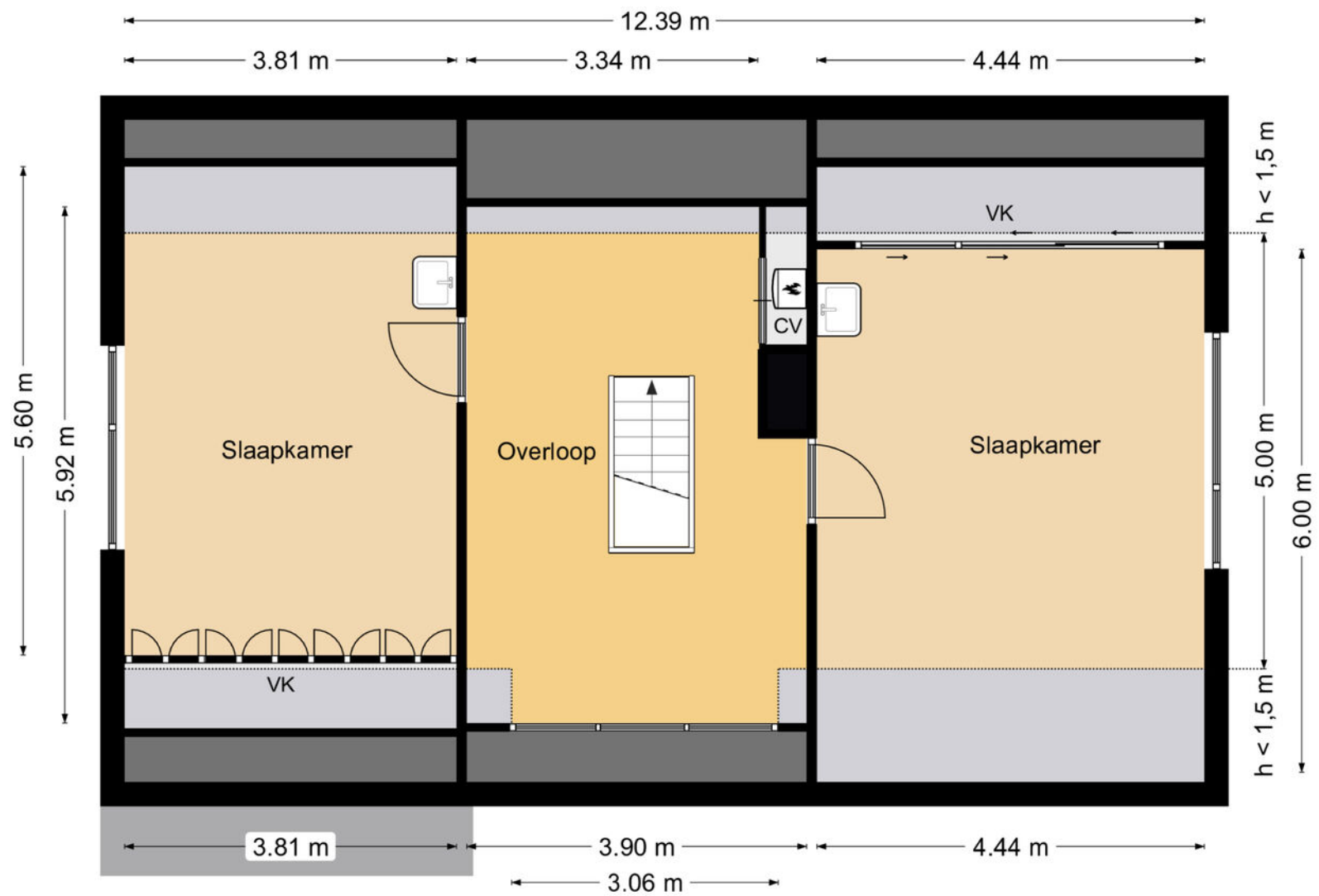




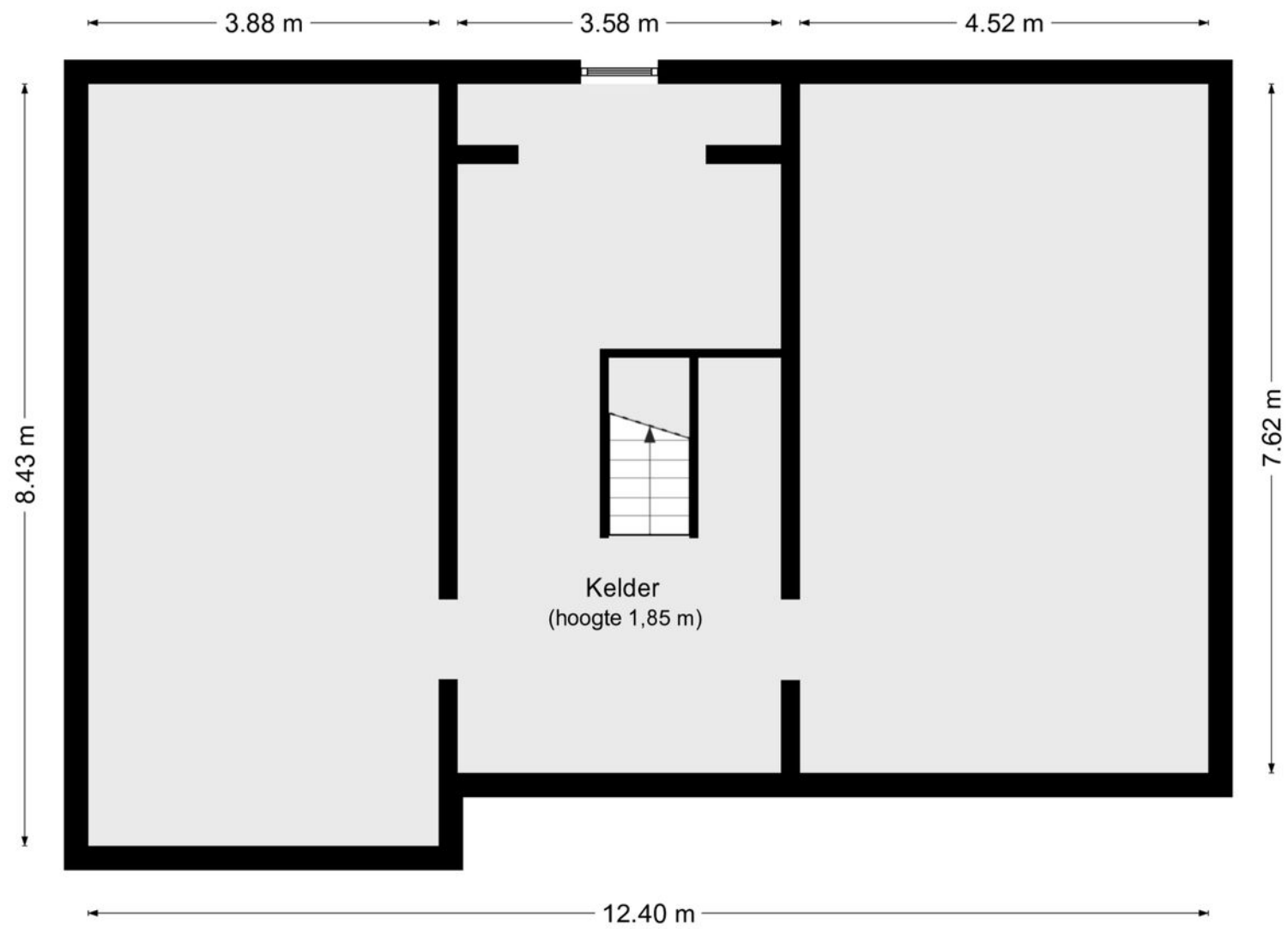




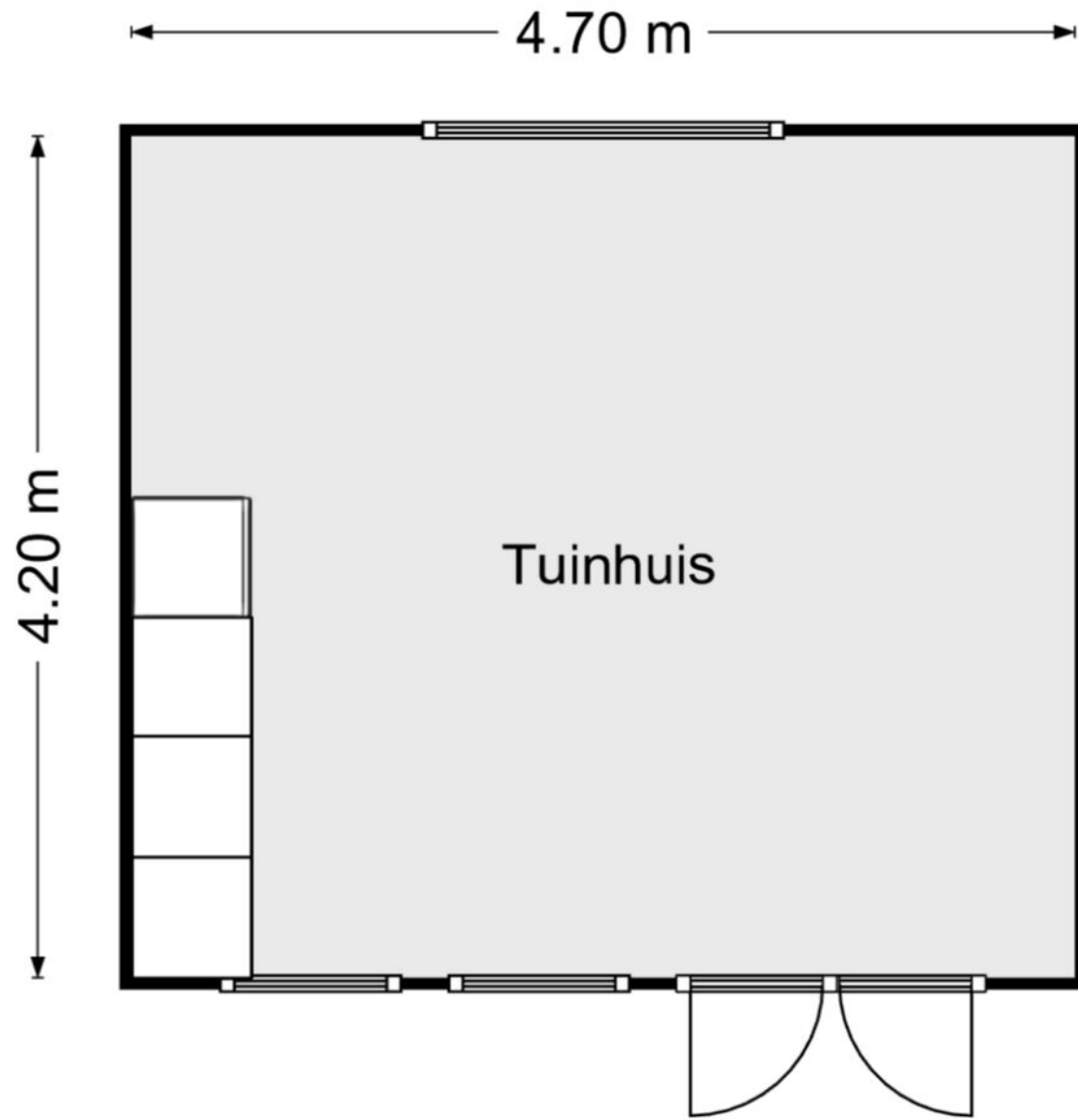




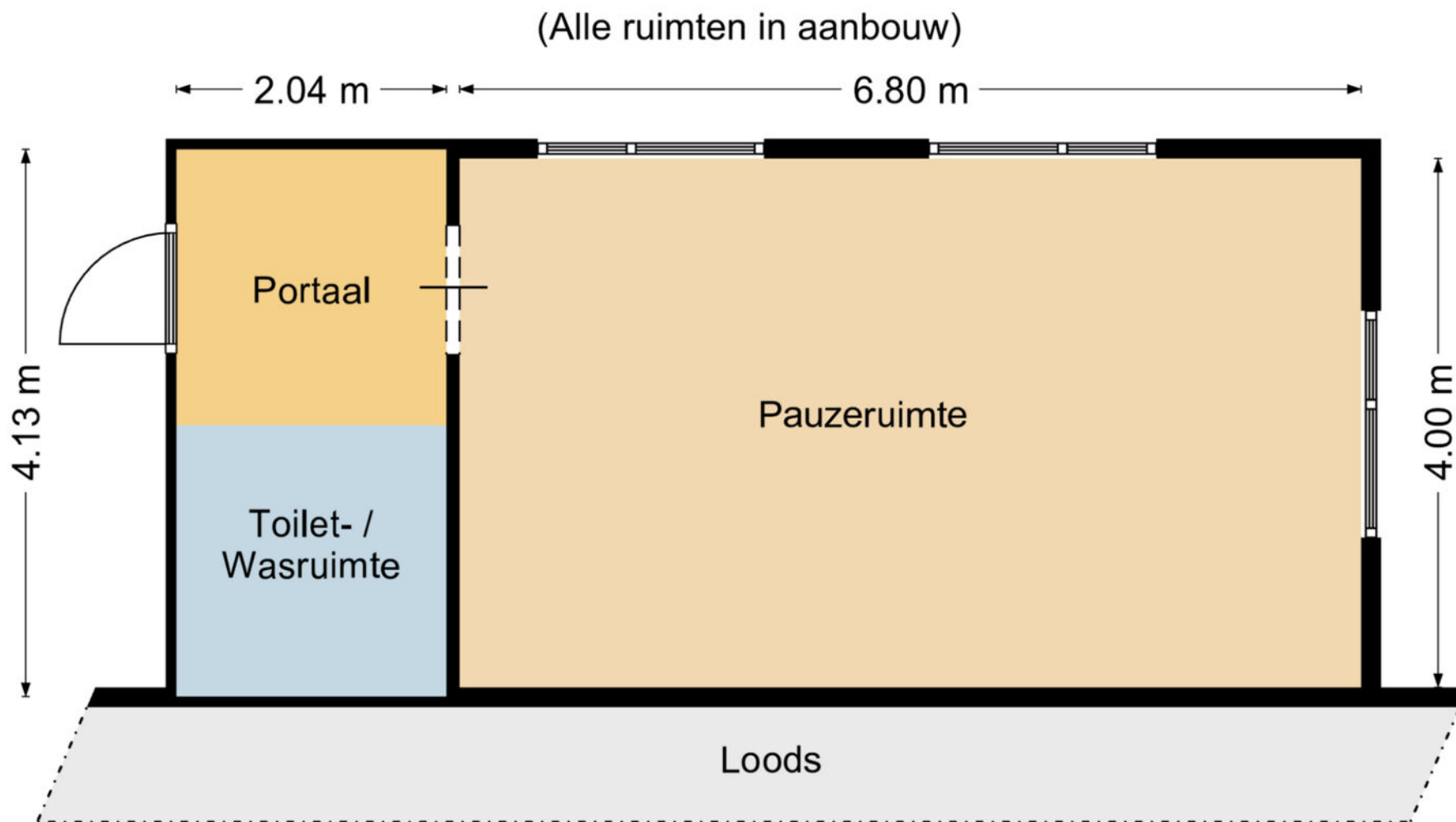














# KADASTRALE KAART



## Titel



Geoweb versie 5.6  
Copyright © 2021 ESRI Nederland B.V.,  
Sweco Nederland B.V.

Auteur:  
Datum: 22-01-2024  
Schaal: 1:3.000

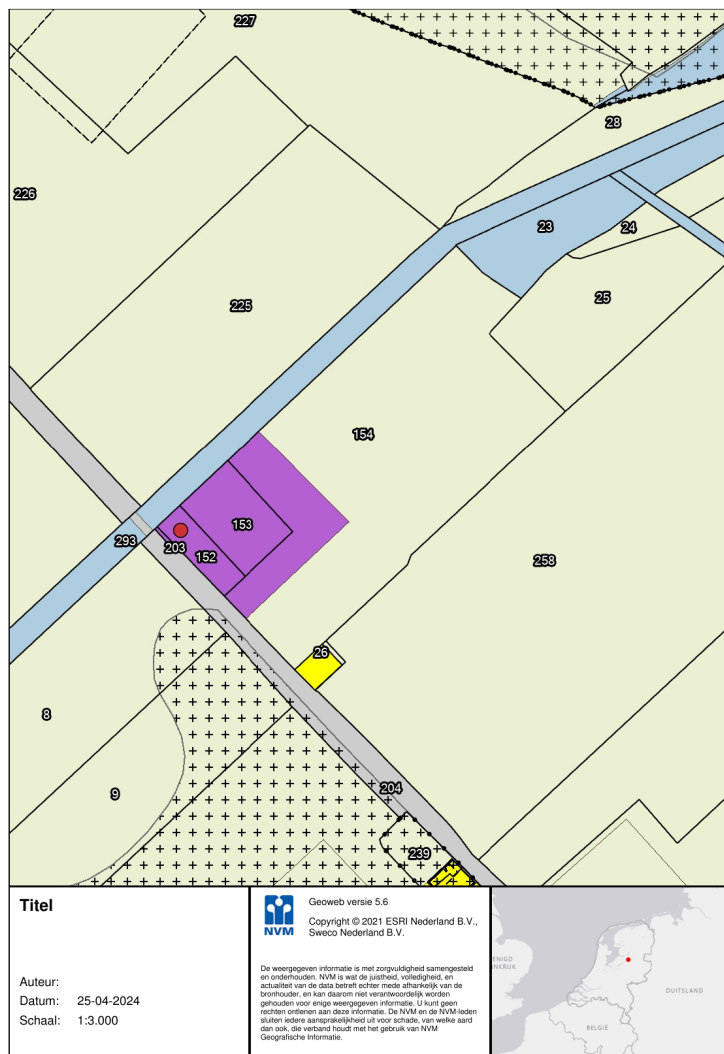
De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten onlenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.





# Kaart Bestemmingsplan

# Leganda Bestemmingsplan



## Ruimtelijke plannen

### Omgevingsvergunningen en Projectbesluiten

- Plancontour (OV en PB)
- Omgevingsvergunning
- Projectbesluit
- Besluitsubvlak (OV en PB)
- Besluitvlak (OV en PB)
- Omgevingsvergunning
- Projectbesluit

### Beheersverordeningen

- Plancontour (BV)
- Plancontour (BV)
- Besluitsubvlak (BV)
- Besluitvlak (BV)
- Besluitvlak (BV)
- Besluitvlak (BV)

### Overige Gebiedsgerichte Besluiten

- Plancontour (GB)
- Aanwijzingsbesluit
- Exploitatieplan
- Gerechtigde uitspraak
- Reactieve aanwijzing
- Tijdelijke ontheffing buitenplannen
- Voorbereidingsbesluit
- Besluitsubvlak (GB)
- Besluitvlak (GB)
- Besluitvlak (GB)

## Bestemmingsplannen

### Bestemmingsplangebied

- Bestemmingsplangebied
- Dubbelbestemming
- Leiding
- Waarde
- Waterstaat

### Bestemming

- Agrarisch
- Agrarisch met waarden
- Bedrijf
- Bedrijventerrein
- Bos
- Centrum
- Cultuur en ontspanning
- Detailhandel
- Dienstverlening
- Gemengd
- Groen
- Horeca
- Kantoor
- Maatschappelijk
- Natuur
- Overig
- Recreatie
- Sport
- Tuin
- Verkeer
- Water
- Wonen
- Woongebied

### Bestemmingsplannen (WRO)

- Bestemmingsplannen

- | Figuur (lijn)     | Gebiedsaanduiding      |
|-------------------|------------------------|
| As van de weg     | Geluidzone             |
| Dwarsprofiel      | Luchtvaartverkeerszone |
| Gevellijn         | Vrijwaringszone        |
| Hartlijn leiding  | Milieuzone             |
| Relatie           | Veiligheidszone        |
| Bouwvlak          | WRO-zone               |
| Bouwaanduiding    | Reconstructiewetzone   |
| Maatvoering       | Overig                 |
| Functieaanduiding |                        |

**Titel**

Auteur:  
Datum: 25-04-2024  
Schaal: 1:3.000

Geoweb versie 5.6  
Copyright © 2021 ESRI Nederland B.V., Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is niet aansprakelijk voor schade van welke aard ook die voortvloeit uit het gebruik van NVM Geografische Informatie.





## 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)