



# Vierhuizenweg 2 te Oldebroek

Onder architectuur gebouwde, instapklare villa met A+++ energielabel.





## Vierhuizenweg 2 te Oldebroek

Vraagprijs: € 1.125.000 k.k.

Dit recent gebouwde, vrijstaande familiehuis (300 m<sup>2</sup>) met vrijstaande dubbele garage is in nieuwstaat en 100% klaar voor nieuwe eigenaren. In deze gasloze villa heeft u straks geen zorgen over uw energienota, die zijn namelijk nihil bij het huidige gebruik. De woning is voorzien van zeer luxe afwerking en state-of-the-art technische installaties. In het souterrain een prachtige ruimte voor bijvoorbeeld een fitness/wellness en thuisbioscoop. Vanuit de woning heeft u een heerlijk vrij, weids uitzicht.

*“...Een heerlijk familiehuis...”*

Oldebroek heeft een unieke ligging: met aan de ene kant het groen van de Veluwe bossen en aan de andere het blauw van het uitgestrekte Veluwemeer en zijn polders. De Wezepse heide ligt vlakbij. Het dorp zelf beschikt over een mooi aanbod aan winkels en voorzieningen. Zwolle en Kampen liggen vlakbij. Oldebroek combineert het beste van twee werelden: de rust en ruimte van de bosrijke omgeving en de korte nabijheid van de Hanzesteden Elburg, Zwolle en Hattem met hun levendigheid en cultuurhistorie.



U komt de woning binnen via dubbele deuren in de royale hal. Blikvanger daar is de bijzonder fraaie eikenhouten trap die u brengt naar de verdieping en het souterrain. Mooi zijn de hoge stalen taatsdeuren met eikenhouten balk erboven en de Castle Stones vloer met vloerverwarming/koeling. Vanuit de hal bereikt u de living met open keuken, de werkkamer, de bijkeuken en het toilet.

De royale living met enorme erker heeft een adembenemend uitzicht. Het teveel aan zonlicht kan worden getemperd door een elektrisch bedienbare en zicht doorlatende zonwering. De tweezijdige haard met convectie (richting de living) zorgt voor extra gezelligheid en warmte. Op de vloer ligt eiken parket. Ook deze is voorzien van vloerverwarming/koeling met zone regeling. Met de airco kan voor extra warmte of koeling worden gezorgd. De living gaat over in de open keuken.

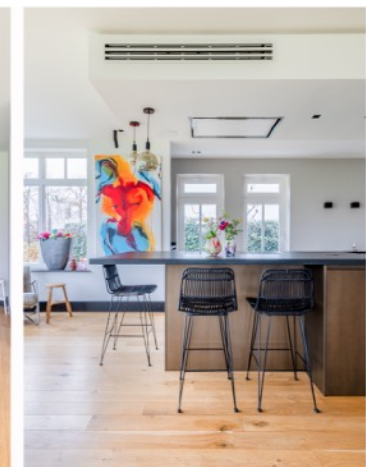
*“...Over alles in deze woning is goed nagedacht ...”*

De luxe, stijlvolle open keuken met kookeiland is een plaatje. De combinatie van gespoten metallic, grof hout, gebouchardeerd graniet en luxe inbouwapparatuur in de op maat gemaakte keuken is prachtig. Het kookeiland beschikt over een Miele inductie kookplaat met 4 kookzones en een grillplaat. De Quooker geeft veel gemak. De ingebouwde wijnklimaatkast (Liebherr) heeft 2 temperatuurzones. Verder vindt u er de volgende inbouwapparatuur (van Miele of Siemens): een combinatie (stoom)oven, een combinatie (magnetron)oven, een vaatwasser, een koelkast, een vriezer, een afzuigkap en een koffiecormer met verlichting in de schappen. De ovens zijn mede via een app op afstand bedienbaar.

Naast de open keuken bevindt zich de bijkeuken met toegang tot de tuin. Deze bijkeuken heeft ook een mooie Castle Stones vloer.

De ruime werkkamer heeft een mooi uitzicht en ook profijt van de eerder beschreven openhaard. Deze kamer heeft een airco.

Het ruime toilet heeft een wastafelmeubel van hardsteen en eikenhout. De deur sluit met een magneet. De verlichting gaat automatisch aan en uit. De wandafwerking is van beton ciré.



Op de 1e verdieping komt u op de ruime overloop met vide. Hier heeft u toegang tot de 4 slaapkamers en de badkamer. Op de vloer ligt een eiken parketvloer. Alle slaapkamers zijn voorzien van airconditioning (voor koeling of extra warmte). Met een vlizotrap bereikt u de royale vliering.

De master bedroom heeft een royale walk-in closet en een wastafel van natuursteen op een eikenhouten meubel.

De overige 3 slaapkamers hebben ook een goed formaat.

De royale badkamer heeft een duo ligbad, een dubbele inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel (eiken met natuursteen) en een toilet. Ook hier zijn de wanden (deels) bewerkt met beton ciré. De grote raampartij heeft een elektrisch bedienbaar, verduisterend zonnenscherm. De vloerverwarming zorgt voor comfortabele warmte.

In het souterrain komt u als eerste in de grote hal met toegang tot 3 kamers, de technische ruimte en de was- en droogmachineruimte met wasbak. Op deze gehele verdieping ligt een luxe PVC vloer (ook hier met vloerverwarming/koeling).

De multifunctionele ruimte heeft veel daglicht door de openslaande deuren naar een grote koekoek. Deze ruimte is uitstekend geschikt om als fitness te gaan gebruiken, maar andere opties zijn ook mogelijk. De ruimte is voorzien van een airco die extra kan verwarmen of koelen.





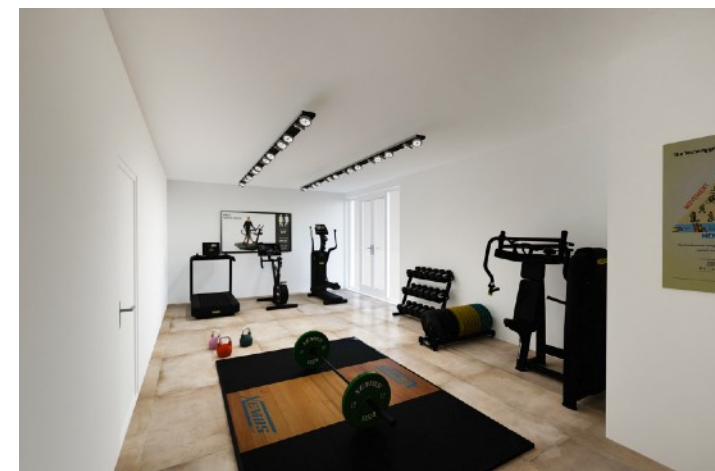
De naastgelegen kamer is goed te gebruiken als bijvoorbeeld een wijnkamer of wellness (extra groepen zijn al aanwezig).

De 3e kamer is een uitstekende bioscoopruimte.

De technische ruimte is voorzien van de installaties waaronder de warmtepomp op basis van aardwarmte gecombineerd met een WTW installatie (de stroom hiervoor wordt opgewekt door de aanwezige zonnepanelen) en een 500 liter warmwaterboiler. Ook deze ruimte beschikt over openslaande deuren naar een grote koekoek waar de buitenunit van de airco is geplaatst.

*“...Genieten van de prachtige omgeving...”*

De onder architectuur aangelegde tuin heeft mooie paden voorzien van split en stijlvolle beplanting waarvan de grassen en de beukhagen de structuur bepalen. De tuin heeft een waterbron met grondwaterpomp. Het regenwater van de dakgoten wordt opgevangen in een infiltratiebak. Er zijn 2 terrassen waarvan 1 onder een veranda met een wifiversterker. De tuinbeleving wordt vergroot door de openheid rondom en het naastliggende perceel waar thans schapen lopen.





De garage (56 m<sup>2</sup>) heeft 2 overheaddeuren waarvan 1 op afstand bedienbaar. Ook is er een vliering. Op het dak liggen 38 zonnepanelen, waardoor de woning meer dan zelfvoorzienend is met het huidige verbruik. Parkeren kunt u voor of in de garage.

Parkeren kunt u voor of in de garage.

Wat kunt u verder nog verwachten?

- Domotica systeem waarmee verlichting, audio, alarm en verwarming geregeld kan worden (te bedienen via een app op uw telefoon).
- Alarminstallatie met magneetcontacten op de ramen/deuren, camerabewaking en rookmelders.
- Mooie, dimbare verlichtingsarmaturen en inbouwspots (op basis van professioneel verlichtingsplan) aanwezig.
- Hoge deuren met onzichtbare scharnieren.
- Natuurstenen vensterbanken.
- Draai/kiepramen.
- Overal hoge plinten.
- Het naastliggende perceel (circa 2700 m<sup>2</sup> agrarische grond) wordt gehuurd. Dit is thans een persoonlijke afspraak.
- Recht van overpad over de oprijlaan van de bureu.

**Kortom: Een uitgelezen kans om een instapklaar, duurzaam familiehuus te kopen.**

*Kernpunten:*

- |                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| - Inhoud:          | 909 m <sup>3</sup>       |
| - Woonoppervlakte: | circa 300 m <sup>2</sup> |
| - Aantal kamers:   | 10                       |
| - Perceel grootte: | 760 m <sup>2</sup>       |
| - Onderhoud:       | uitstekend               |
| - Bouwjaar:        | 2021                     |



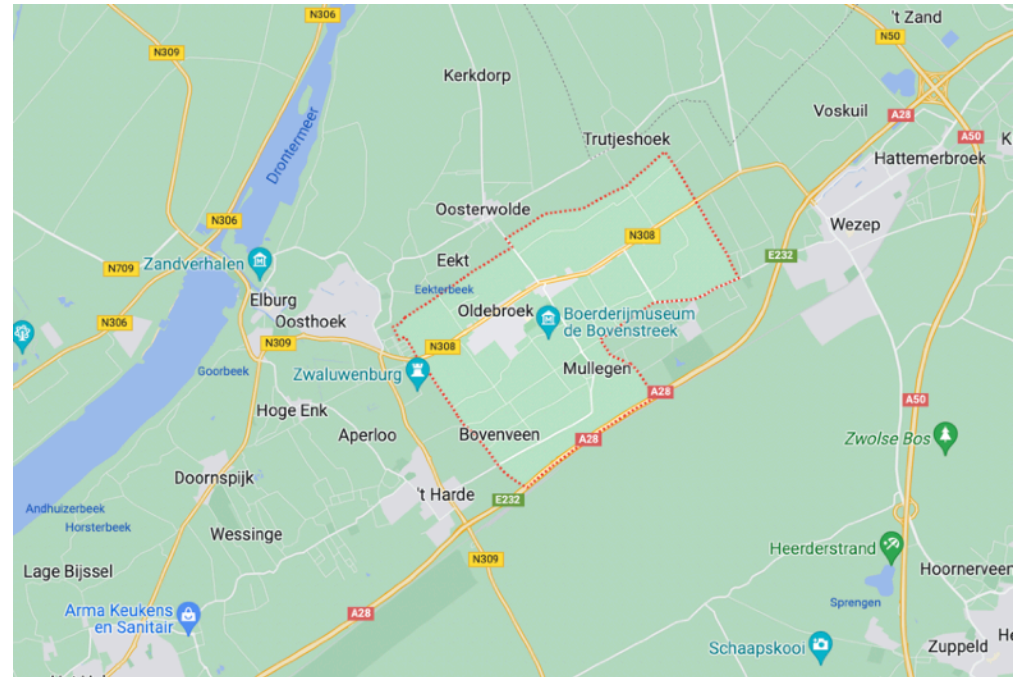
## Omgeving

Oldebroek is een gemeente in de provincie Gelderland, Nederland. De gemeente telt 23.933 inwoners en heeft een oppervlakte van 98,78 km<sup>2</sup>. Hoofdplaats is de gelijknamige kern Oldebroek. Binnen de gemeente ligt station Wezep, er net buiten station 't Harde.

Oldebroek heeft een unieke ligging: met aan een kant het groen van de Veluwe bossen en aan de andere het blauw van het uitgestrekte Veluwemeer en zijn polders. De gemeente bestaat uit de kernen Oldebroek, 't Loo, Noordeinde, Oosterwolde, Wezep en Hattermerbroek.

Oldebroek combineert het beste van twee werelden: de rust en ruimte van de bosrijke omgeving en de korte nabijheid van de Hanzesteden Elburg, Zwolle en Hattem met hun levendigheid en cultuurhistorie.

Pak je racefiets, skeelers, mountainbike of wandelschoenen en ga vanuit Oldebroek lekker de buitenlucht in. Het motto luidt niet voor niets... Oldebroek Natuurkracht!



# Plattegrond begane grond



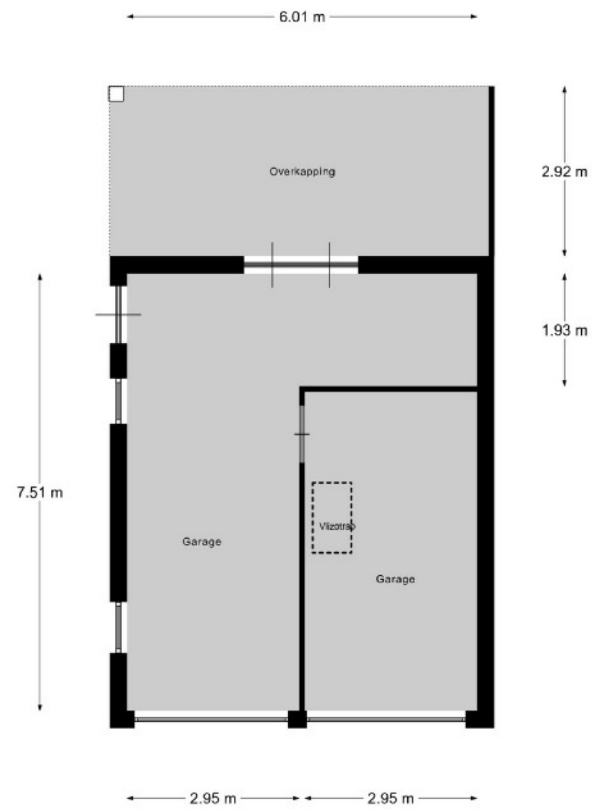
# Plattegrond 1e verdieping



# Plattegrond souterrain



# Plattegrond garage



Begane Grond Garage

Lijst van zaken behorende bij: **koopakte woonhuis**

Betreft: **Vierhuizenweg 2, Oldebroek**

Kadastraal bekend: gemeente Oldebroek, sectie AG, nummer 282 groot 687 m2, sectie AG 1487 groot 13m2, sectie AG 1488 groot 7m2, en sectie AG 1427 groot 53m2.

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

| ZAKEN   | blijft achter            | gaat mee                 | kan worden(is *) overgenomen | niet van toe-passing     |
|---|--------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------------|
| <b>Tuin:</b>  |                          |                          |                              |                          |
| - tuinaanleg / bestrating / beplanting / erfafscheiding | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - buitenverlichting                                     | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder            | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - tuinhuis / buitenberging                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | x                        |
| - kasten/werkbank in tuinhuis/berging                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | x                        |
| - (broei)kas  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | x                        |
| - voet droogmolen                                       | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - overige tuin, te weten:                               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - grasmaaier, zwenksproeier, 2 stoelen veranda          | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| <b>Woning:</b>  |                          |                          |                              |                          |
| - vlaggenmast   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | x                        |
| - schotel/antenne                                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | x                        |
| - brievenbus  | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - (voordeur)bel   | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - alarminstallatie                                      | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - veiligheidssloten en overige inbraakpreventie         | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - rookmelders   | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - rolluiken / zonwering buiten                          | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - zonwering binnen                                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | x                        |
| - vliegenhorren   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | x                        |
| - losse horren / rolhorren                              | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - gordijnrails  | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - gordijnen / vitrages / lamellen                       | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - rolgordijnen  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | x                        |
| - schilderijophangstelsysteem                           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | x                        |
| - vloerbedekking / linoleum / PVC                       | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - parketvloer / kurkvloer / laminaat                    | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - plavuizen   | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| <b>Verwarming/warm water etc:</b>                       |                          |                          |                              |                          |
| - cv met toebehoren                                     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | x                        |
| - warmwatervoorziening, te weten: warmtepomp            | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - thermostaat en naregeling vloerverwarming             | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - allesbrander / kachel(s)                              | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | x                        |
| - Vloerkoeling/verwarming                               | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |

\*) Doorhalen wat niet van toepassing is.

Betreft: **Vierhuizenweg 2, Oldebroek**

Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 1

| ZAKEN  | blijft achter            | gaat mee                 | kan worden(is *) overgenomen | niet van toe-passing     |
|--|--------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------------|
| - CO2 melder   | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - mechanische ventilatie/luftbehandeling/WTW   | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - airconditioning  | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - isolatievoorzieningen: voorzetramen/radiatorfolie etc  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | x                        |
| - radiatorafwerking  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | x                        |
| <b>Keuken:</b>   |                          |                          |                              |                          |
| - keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting   | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - keuken (inbouw)apparatuur, te weten:   | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - koelkast, vaatwasser, Quooker, vriezer, wijnkoelkast   | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - stoomoven/oven, oven/magnetron   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| -  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| -  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| -  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| -  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - keukenaccessoires,   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - zeeppomp Quooker   | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| -  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| <b>Verlichting:</b>  |                          |                          |                              |                          |
| - inbouw, te weten: te weten alles   | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| -  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| -  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - opbouw, te weten: alles  | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| -  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| -  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - Dimmers / domotica   | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| <b>Diversen:</b>   |                          |                          |                              |                          |
| - (losse) kasten, legplanken te weten: kledingkast   | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - vast bureau  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | x                        |
| - spiegelwanden  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | x                        |
| - wastafels met accessoires (buiten de badkamer)   | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - (huis)telefoon toestellen/telefooncentrale   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | x                        |
| <b>Toilet, te weten:</b>   |                          |                          |                              |                          |
| - toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.  | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| -  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| <b>Badkamer, te weten:</b>   |                          |                          |                              |                          |
| - wastafels met accessoires  | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.   | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - sauna met toebehoren   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | x                        |
| - veiligheidsschakelaar wasautomaat  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | x                        |
| - waterslot wasautomaat  | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - wasmachine   | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers): |                          |                          |                              |                          |
| -  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| <b>Overige zaken, te weten:</b>  |                          |                          |                              |                          |
| - TV   | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - 3 barkrukken   | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |
| - Bed master bedroom   | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>     | <input type="checkbox"/> |

Betreft: **Vierhuizenweg 2, Oldebroek**

Datum:

Paraaf verkoper

Paraaf koper

blad 2

### **Tot slot:**

De door Spirit Vastgoed en verkoper verstrekte vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg of tot het uitbrengen van een bod.

Hoewel deze informatie met zorg is samengesteld, wordt noch door Spirit Vastgoed, noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte of vermelde gegevens. Deze informatie is een globale beschrijving van het hierbij aangeboden huis. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn/haar onderzoeksplicht (een eventuele bouwkundige keuring, inzage in het bestemmingsplan en kadaster, etc.). Op verzoek geven wij u inzage in de door verkoper ingevulde vragenlijst alsmede het eigendomsbewijs zodat u volledig op de hoogte bent van hetgeen de verkoper over zijn/haar huis weet.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### **Algemene verkoopcondities:**

Koper is ermee bekend dat binnen 4 weken na ondertekening van de koopakte een waarborgsom of onherroepelijke bankgarantie, ter grootte van 10% van de koopsom, gesteld dient te worden op rekening van de aangewezen notaris.

Indien er ontbindende- of opschortende voorwaarden bij de onderhandelingen afgesproken zijn, dan worden deze in de koopakte opgenomen. De termijn voor het voorbehoud van financiering is 4 weken.

De keuze van de notaris ligt bij de koper, mits deze zich in de regio Zwolle bevindt. Indien genoemde notaris voor royementskosten aan verkoper meer in rekening brengt dan de gebruikelijke EUR 200,- (incl. BTW) per doorhaling, dan komen de meerkosten voor rekening van koper.

Onze aanbieding is 'kosten koper', tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Voor een nadere uitleg van deze term zie onze website [www.spirit-vastgoed.nl](http://www.spirit-vastgoed.nl).

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de actuele voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze zijn gedeponereerd bij de KvK Utrecht en worden op verzoek verstrekt. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald.