

Markante villa vol potentie



HARDENBERG | Gramsbergerweg 14

vraagprijs € 1.295.000 k.k.



HORSTRA
makelaardij & taxaties

0523 – 680 865 | info@horstra.nl
www.horstra.nl

Inhoudsopgave



Kenmerken & specificaties	pagina 3
Omschrijving	pagina 5
Planologische mogelijkheden	pagina 6
Indeling	pagina 10
Plattegronden	pagina 38
Omgeving	pagina 52
Kavelsituatie	pagina 54
Locatie op de kaart	pagina 55
Geschiedenis	pagina 56
Lijst van zaken	pagina 57



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1906-1930
Type woning:	vrijstaande villa
Kadastraal:	Sectie A, nummer 25429 e.a.
Bestemmingsplan:	Hardenberg-Centrum, hoek Gramsbergerweg-Nijenstede
Huidig gebruik:	woonhuis met kantoor-/praktijkruimte
Inhoud:	1877 m ³
Perceeloppervlakte:	1622 m ²
Woonoppervlakte:	477 m ²
Kamers:	8
Slaapkamers:	5 (realisatie extra slaapkamers mogelijk)
Badkamers:	3



Alles in huis voor een gegarandeerd goede (ver)koop & taxatie

Kenmerken & specificaties



Zonnepanelen:	52 Sunpower Maxeon panelen, 400wp COM, 2020
Verwarming:	C.V. Ketel (Intergas), airconditioning slaapkamers (2023, Daikin), diverse pelletkachels (2019, Nordic Fire), houtkachel serra/veranda
Isolatie:	HR++ beglazing
Energie label:	D
Tuin:	752 m ²
Diepte:	4700 cm
Breedte:	1600 cm
Garage:	carport, geen garage
Ligging:	in centrum, vrij uitzicht

Omschrijving

MARKANTE VILLA MET HISTORIE ÉN ONTWIKKELINGSPOTENTIE

Gramsbergerweg 14, 7772 CW Hardenberg

Aan de Gramsbergerweg, op de hoek met de Nijenstede, staat deze karaktervolle en markante villa op een uitzonderlijk royaal perceel van 1.622 m². Een woning die zijn rijke historie nog altijd voelbaar draagt: van boerderij tot statige laanwoning, van doktershuis tot architectenpand. Een pand met een ziel, een duidelijke signatuur en een indrukwekkende ruimtelijkheid.

Binnen het bestemmingsplan "Hardenberg-Centrum, hoek Gramsbergerweg-Nijenstede" bestaat de mogelijkheid tot het realiseren van aanvullende wooneenheden of bouwpercelen. Daarmee is dit niet alleen een unieke woonlocatie, maar ook een erf met toekomstgericht perspectief: B&B, mantelzorg, tiny houses, praktijk aan huis of een royale gezinswoning, het kan hier allemaal!

Het betreft een unieke combinatie van centrale ligging met rust, groen en een overtuigende ontwikkelruimte.

De villa kent een lange geschiedenis en vormt een herkenningspunt in het Hardenbergse straatbeeld. Oorspronkelijk gebouwd op agrarische grond (circa 1900), ontwikkelde het zich tot boerderij, waarna het rond 1930 werd getransformeerd tot een voornaam woon- en werkpand. De balans tussen het statige herenhuis en de oorspronkelijke boerderijstructuur is in diverse elementen nog steeds zichtbaar.

De ligging is uitzonderlijk gunstig: een rustige, groene laan op loopafstand van het centrum, het station en het Vechtpark. Een locatie waar het comfort van de stad samengaat met de kwaliteit en de ruimte van vrij wonen.

Binnen biedt de woning circa 477 m² woonoppervlakte, bestaande uit royale leefruimten met hoge plafonds, originele details en meerdere functionele zones. De tuin omsluit het huis aan drie zijden en biedt volledige privacy, optimale zonligging en een zeldzame mate van vrijheid binnen de bebouwde kom.

Het ruime perceel (1.622 m²) biedt niet alleen een bijzonder royale en vrije leefruimte, maar vormt eveneens een solide basis voor verdere ontwikkelopties.

Gramsbergerweg 14 is daarmee een woning met verleden, sfeer en toekomst.

KERNPUNTEN

- **KARAKTERVOLLE VILLA OP PROMINENTE LOCATIE**
Een herkenbare laanwoning aan één van de meest gewaardeerde straten van Hardenberg.
- **VORSTELIJK WOONOPPERVLAK (CA. 477 M²)**
Royale kamers, authentieke details en een veelzijdige indeling die wonen en werken moeiteloos combineert.
- **UITZONDERLIJK ROYAAL PERCEEL (CA. 1.622 M²) MET ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF**
Realisatie van extra bouwpercelen is binnen het bestemmingsplan mogelijk.
- **RUIMTE EN FUNCTIONALITEIT**
Een grote inhoud (1.877 m³) en vrijstaande situering met optimale condities voor uiteenlopende woon- en werkcombinaties.
- **HISTORIE EN ALLURE**
Van boerderij naar dokterswoning en architectenpand: de historische gelaagdheid is nog altijd voelbaar in architectuur en sfeer.

Deze verkoopbrochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



Alles in huis voor een gegarandeerd goede (ver)koop & taxatie

Mogelijkheden

KARAKTERVOLLE WOONLOCATIE MET OVERTUIGEND ONTWIKKELKARAKTER

Het royale perceel van 1.622 m² beschikt over duidelijke en aantoonbare ontwikkelruimte. Binnen het geldende bestemmingsplan is zowel een kadastrale splitsing als de realisatie van extra woningen en/of zelfstandige bouwpercelen juridisch en ruimtelijk uitvoerbaar. Dit biedt een bijzonder perspectief voor wie toekomstgericht wil wonen, investeren of combineren.

Volgens het bestemmingsplan “Hardenberg-Centrum, hoek Gramsbergerweg-Nijenstede” (vastgesteld in 2016) maakt de locatie deel uit van een gebied waar woningbouw en herontwikkeling planologisch zijn toegestaan. Nadere stedenbouwkundige randvoorwaarden, zoals rooilijnen, maatvoering en ontsluiting, moeten in overleg met de gemeente worden uitgewerkt.

Binnen het totale ontwikkelgebied zijn maximaal negen wooneenheden toegestaan. Hiervan zijn er vijf gerealiseerd, exclusief het bestaande pand aan de Gramsbergerweg 14. Daarmee behoren maximaal drie aanvullende wooneenheden nog tot de toegestane mogelijkheden.

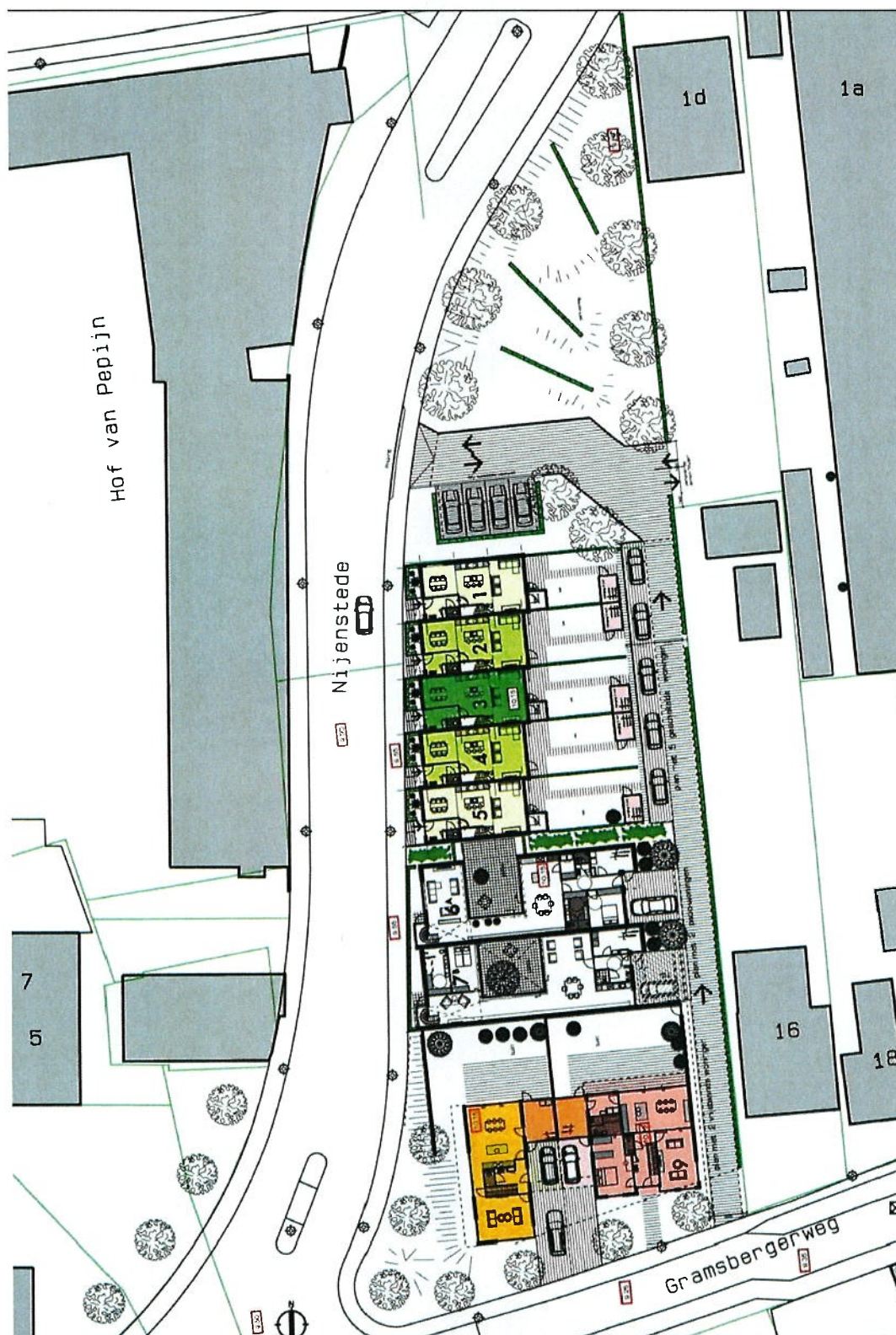
Deze combinatie van een karaktervolle woonlocatie en overtuigend ontwikkelkarakter maakt het perceel interessant voor uiteenlopende toekomstscenario's. Of het nu gaat om een B&B, enkele tiny houses, mantelzorg, een dubbele woonopzet of een kleinschalig ontwikkelinitiatief: de locatie vormt een solide basis voor zorgvuldig te realiseren plannen.

Deze verkoopbrochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



Alles in huis voor een gegarandeerd goede (ver)koop & taxatie

Transitieschets – Bestemmingsplan hoek Gramsbergerweg-Nijenstede



Bron: BügelHajema Adviseurs BV, Bestemmingsplan Hardenberg-Centrum, hoek Gramsbergerweg-Nijenstede, , 15 november 2016





Indeling

Een nadere blik op de villa

Deze ruime villa biedt circa 477 m² woonoppervlakte en combineert authentieke stijlelementen met hedendaags wooncomfort. Kenmerkend zijn de hoge plafonds, royale kamers en klassieke raamverhoudingen.

Door de indeling, grootte en meerdere entrees is de woning uitermate geschikt voor ruim wonen maar ook voor diverse vormen van woon-werkcombinaties. De huidige bestemming Wonen staat een aan-huis-gebonden beroep of kantoorfunctie toe, mits dit ondergeschikt blijft aan de woonfunctie. De praktijk-atelier-kantoorruimte kan daarbij diverse rollen vervullen, waaronder mantelzorgbewoning.

OVERZICHT VAN DE WOONVERTREKKEN

HET HART VAN DE WOONBELEVING

De entree met meterkast, toilet en trapopgang geeft toegang tot de werkkamer, de woonkeuken en de eerste kelder. De royale werkkamer heeft openslaande deuren naar de tuin en staat in directe verbinding met het kantoor-/praktijkgedeelte.

De ruime woonkeuken vormt een belangrijk middelpunt in het huis. Voorzien van kookeiland, inbouwapparatuur (waaronder kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, combi-oven en oven) en een tweede kelder met cv-ruimte en provisie. Openslaande deuren verbinden de keuken direct met de tuin. Aangrenzend bevindt zich de bijkeuken met wasmachine- en drogeraansluitingen.

De woonkamer ademt sfeer dankzij de originele raampartijen, het balkenplafond en de pellet kachel. Aangrenzend ligt de eetkamer, die met zijn klassieke uitstraling een elegante overgang vormt tussen wonen en ontvangst.

Voor de woon- en eetkamer zijn reeds voorbereidingen getroffen voor het eventueel nog extra plaatsen van airco units mocht dit gewenst zijn.

SFEERVOLLE SLAAP- EN BADVERDIEPING

De overloop geeft toegang tot vier (slaap)kamers en een van de badkamers. Er zijn twee ruime slaapkamers voorzien van vaste kasten. De sfeervolle badkamer is voorzien van vloerverwarming, douche, toilet en wastafelcombinatie.

De master bedroom beschikt over een inloopkast en een luxe en-suite badkamer met ligbad, dubbele inloofdouche met Sunshower, vloerverwarming, toilet en dubbele wastafelcombinatie.

Een vierde slaapkamer, eveneens royaal en met pellet kachel, heeft een vaste trap naar de tweede verdieping (zolder). Deze ruime kamer biedt nog extra mogelijkheden voor biedt ruimte voor uiteenlopende functies waaronder splitsing in meerdere kamers.

MULTIFUNCTIONELE LOFTVERDIEPING

De zolderverdieping (ca. 44 m²), is bereikbaar via een vaste trap, en voorzien van meerdere dakramen is geschikt voor uiteenlopende functies: extra slaapkamers, een atelier, fitnessruimte of studio.

Deze verkoopbrochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.

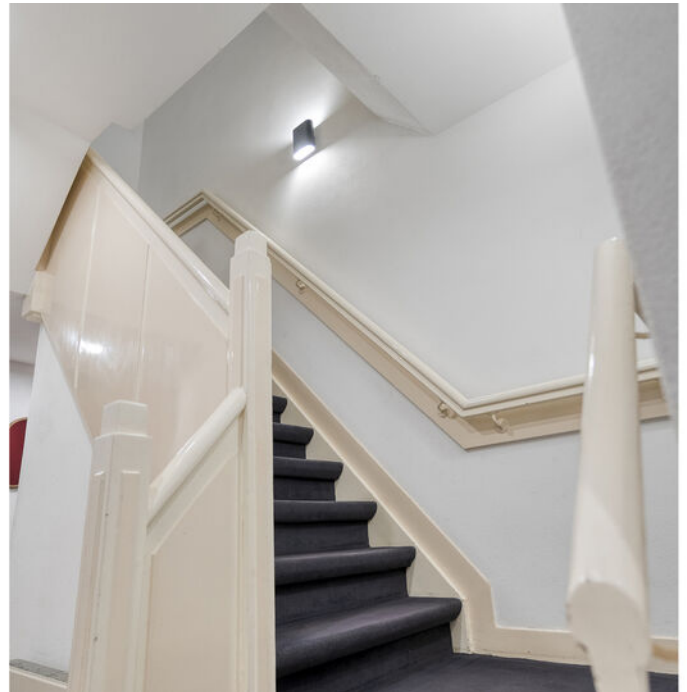


Alles in huis voor een gegarandeerd goede (ver)koop & taxatie

Welkom in deze woning met verleden, beleving én perspectief!

BEGANE GROND

- Royaal woonoppervlakte, totaal ca. 477 m²
- Karakteristieke details
- Aangename balans tussen authenticiteit & comfort





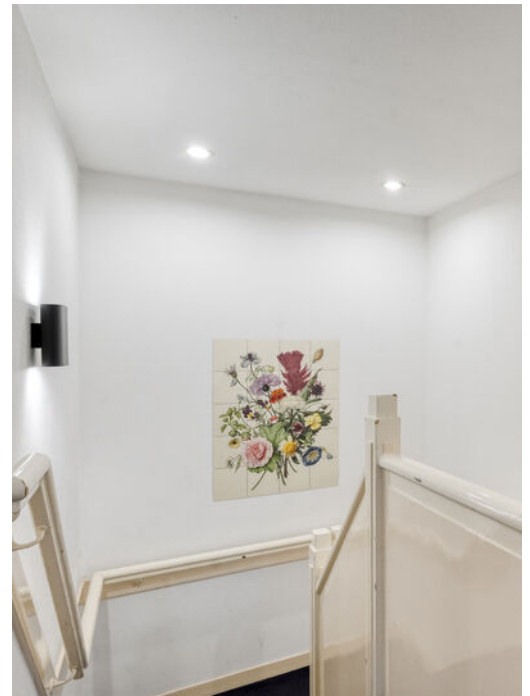






EERSTE VERDIEPING

- Master bedroom met luxe ensuite badkamer en inloopkast.
- Tweede luxe badkamer met sunshower
- Twee ruime slaapkamers met vaste kasten
- Royale multifunctionele ruimte, te gebruiken voor o.a. extra slaapkamer(s), sport/kantoor ruimte









ZOLDER

- Een multifunctionele ruimte
- Royale multifunctionele ruimte, te gebruiken voor o.a. extra slaapkamer(s), sport/kantoor/berg ruimte





Indeling

DE PROFESSIONELE VLEUGEL

De zelfstandige entree geeft toegang tot een representatieve praktijk-/kantoorruimte. De ruimte is verbonden met het achtergelegen praktijkdeel en beschikt over een spreek-/slaapkamer, halfopen keuken, receptieruimte, badkamer (met wastafel, toilet, urinoir en douche) en een werkkast.

Aan de achterzijde ligt een ruime praktijkkamer met pelletkachel. Deze is via een recht van overpad ook van buitenaf bereikbaar.

Door de aanwezigheid van voorzieningen en de zelfstandige toegang is deze vleugel geschikt voor uiteenlopende functies, waaronder mantelzorg, kantoor, praktijk, atelier of B&B.

BUITENRUIMTE

Het perceel van circa 1.622 m² vormt een royale, groene buitenruimte met optimale privacy en zonligging (zuidwest).

De tuin beschikt over meerdere terrassen, een serre uit 2021 met houtkachel, diverse overkappingen en een houtopslag. Een luxe zwemspa/jacuzzi met sfeerverlichting biedt ontspanning in alle seizoenen.

De aanwezige carport en de mogelijkheid tot uitbreiding met garage, stalling of bijgebouw versterken de functionele waarde van het perceel. Rondom de woning is tevens buitenzonwering aanwezig.

BIJZONDERHEDEN:

- Ligging: in het centrum Hardenberg, aan een van de meest geliefde woonlanen.
- Oppervlakte: ca. 477 m² woonoppervlak, incl. praktijk-/kantoorruimte.
- Tuin: royale tuin met serre, terrassen, carport en luxe zwemspa/jacuzzi.
- Duurzaamheid/verwarming: conform energielabel D; HR++-glas, 52 zonnepanelen (Sunpower Maxeon, 2020), Intergas cv-installatie met radiatoren, pellet kachels (2019), vloerverwarming in badkamers, airco's op slaapkamers.
- Installaties: vernieuwde meterkast (2020), Philips Hue-verlichting,

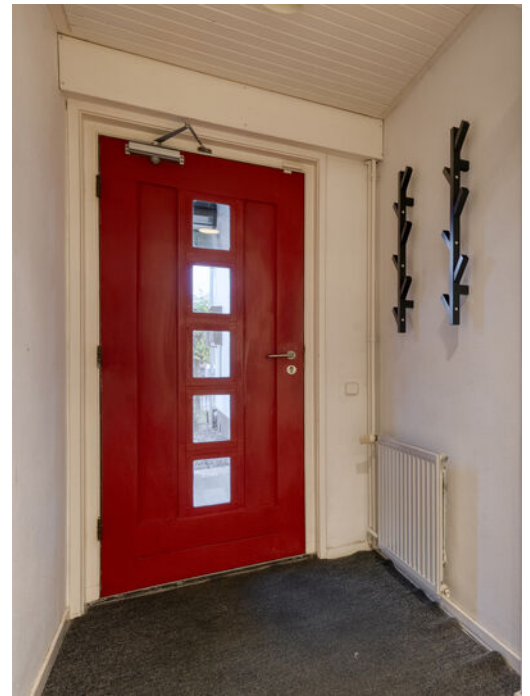
Deze verkoopbrochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



Alles in huis voor een gegarandeerd goede (ver)koop & taxatie

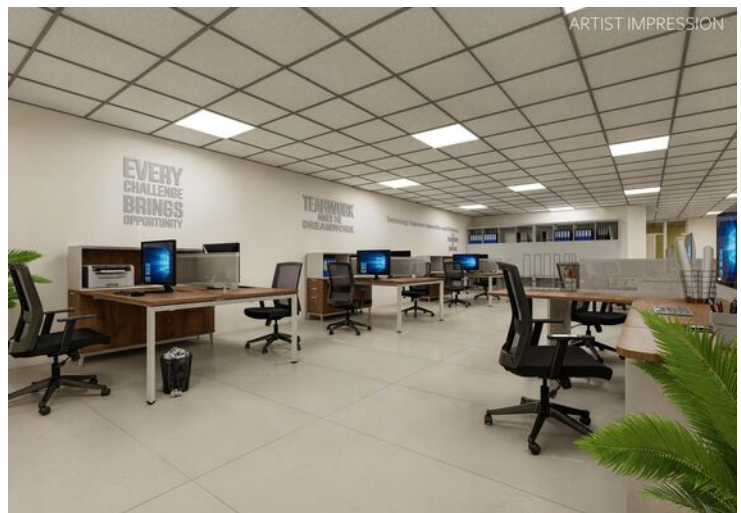
BEGANE GROND - AANBOUW

- Ruime aanbouw met aparte toegang
- Uitermate geschikt voor woon-, werkcombinatie
- Mogelijkheden voor praktijk/atelier/kantoor, B&B, mantelzorgwoning









BUITENRUIMTE

- Royaal perceel met ontwikkelingspotentie
- Mogelijkheid creëren extra bouwperceel
- Ruime tuin met heerlijke jacuzzi en gezellige overkapping voorzien van glazen pui











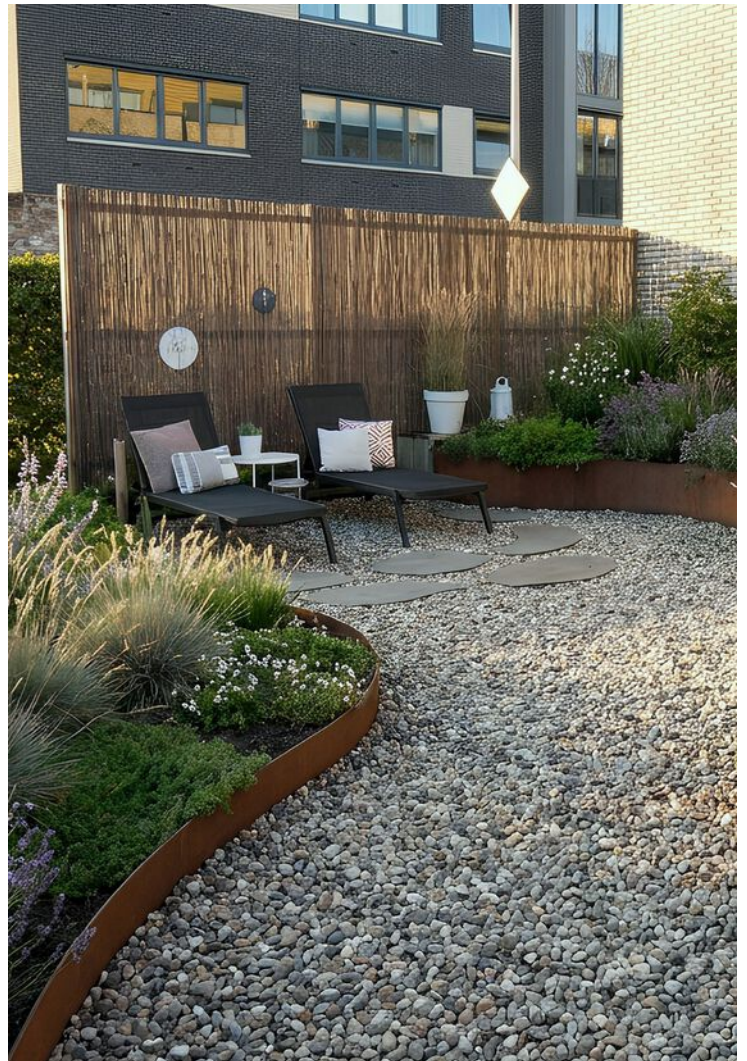


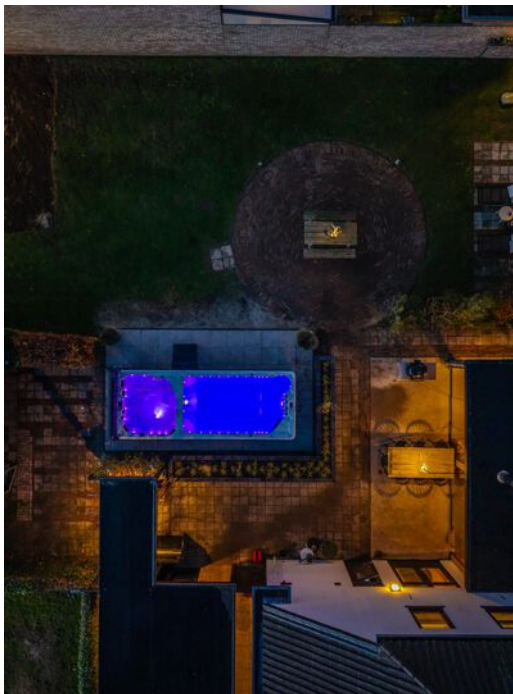


ARTIST IMPRESSION



ARTIST IMPRESSION





KIJKJE IN HET VERLEDEN

- Een plek met een rijke historie
- Karakteristiek pand in prestigieuze laan





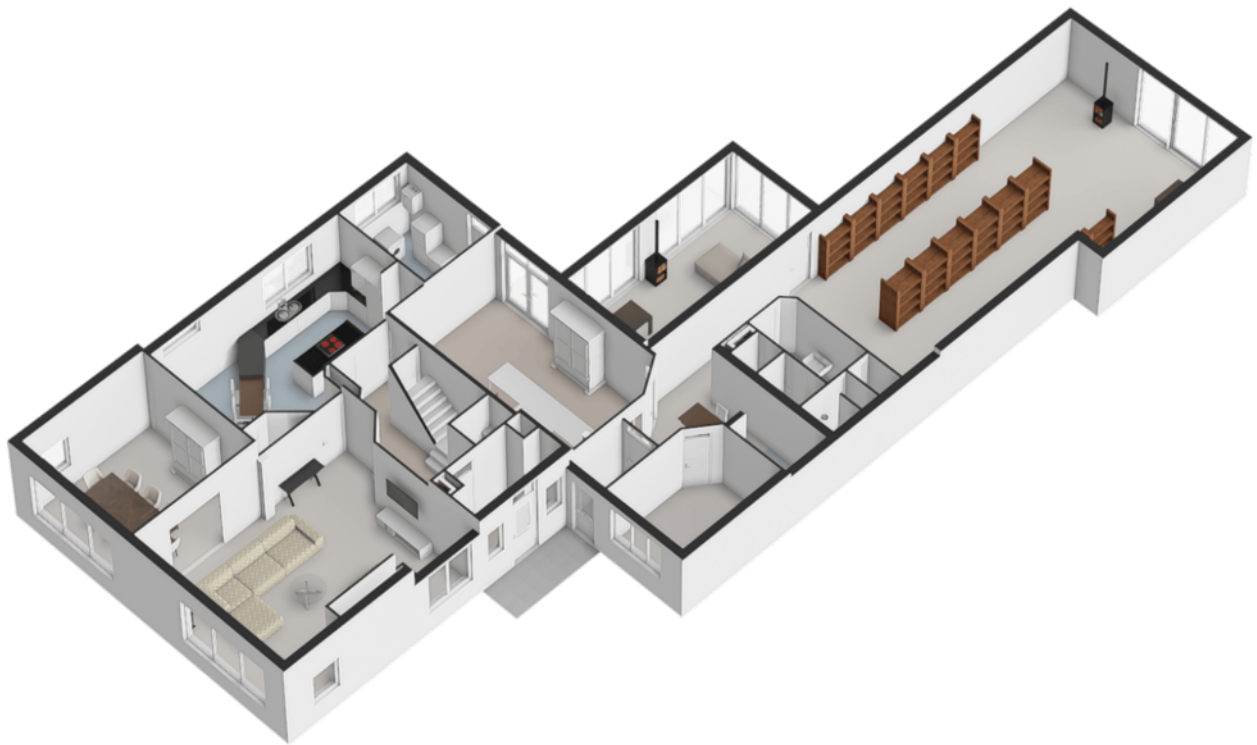
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Begane grond - 3D



Plattegrond

Eerste verdieping



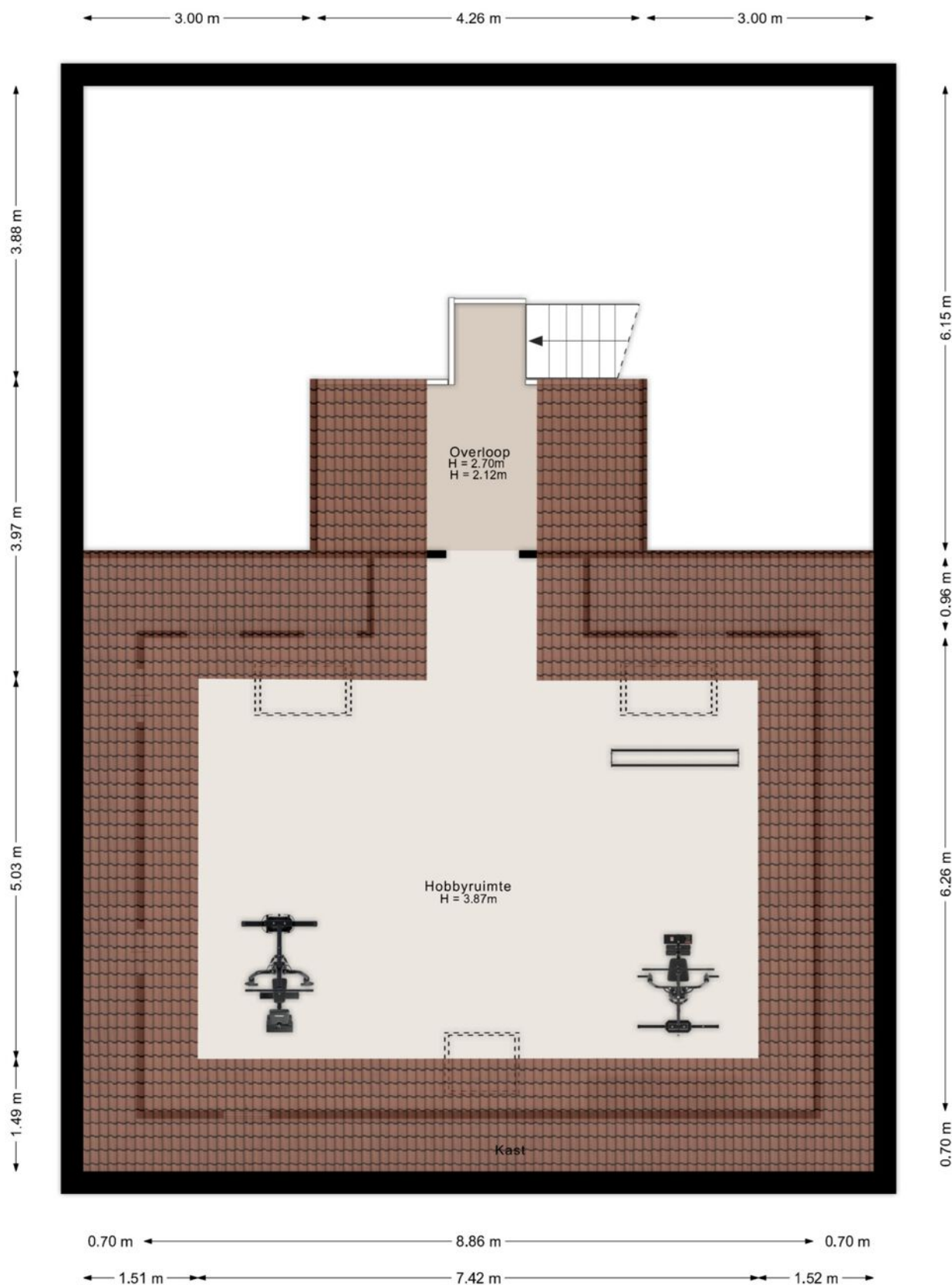
Plattegrond

Eerste verdieping - 3D



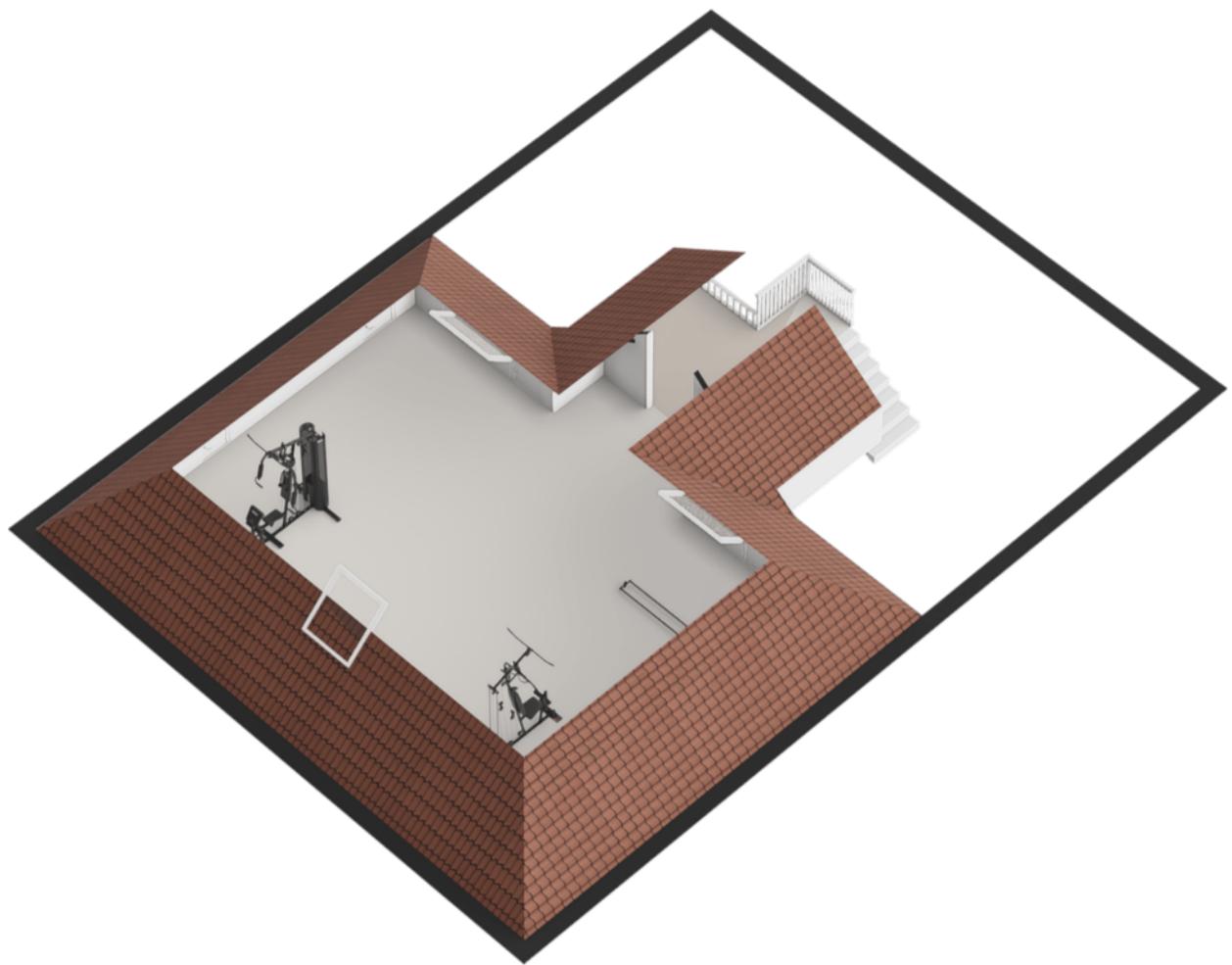
Plattegrond

Zolder



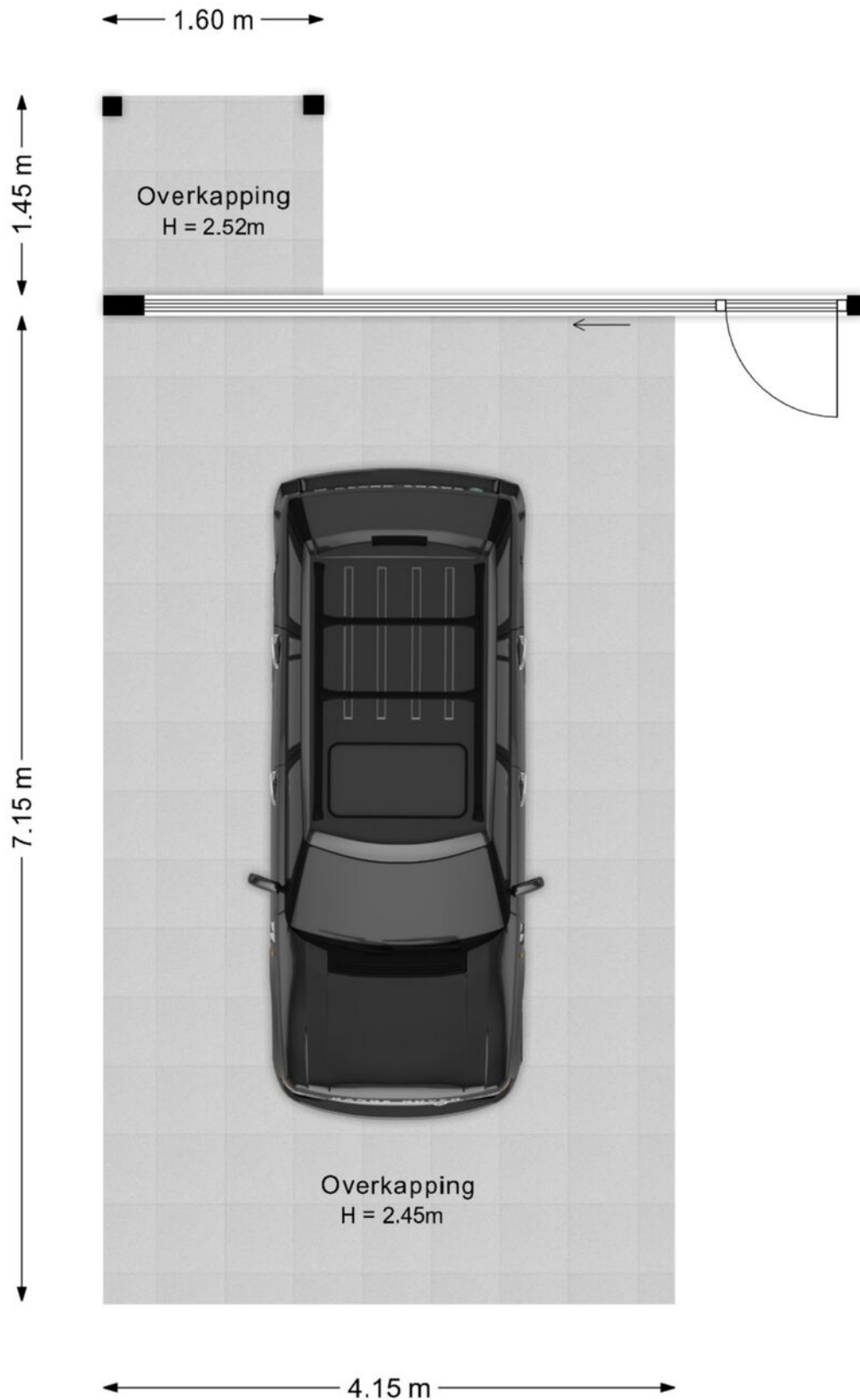
Plattegrond

Zolder - 3D



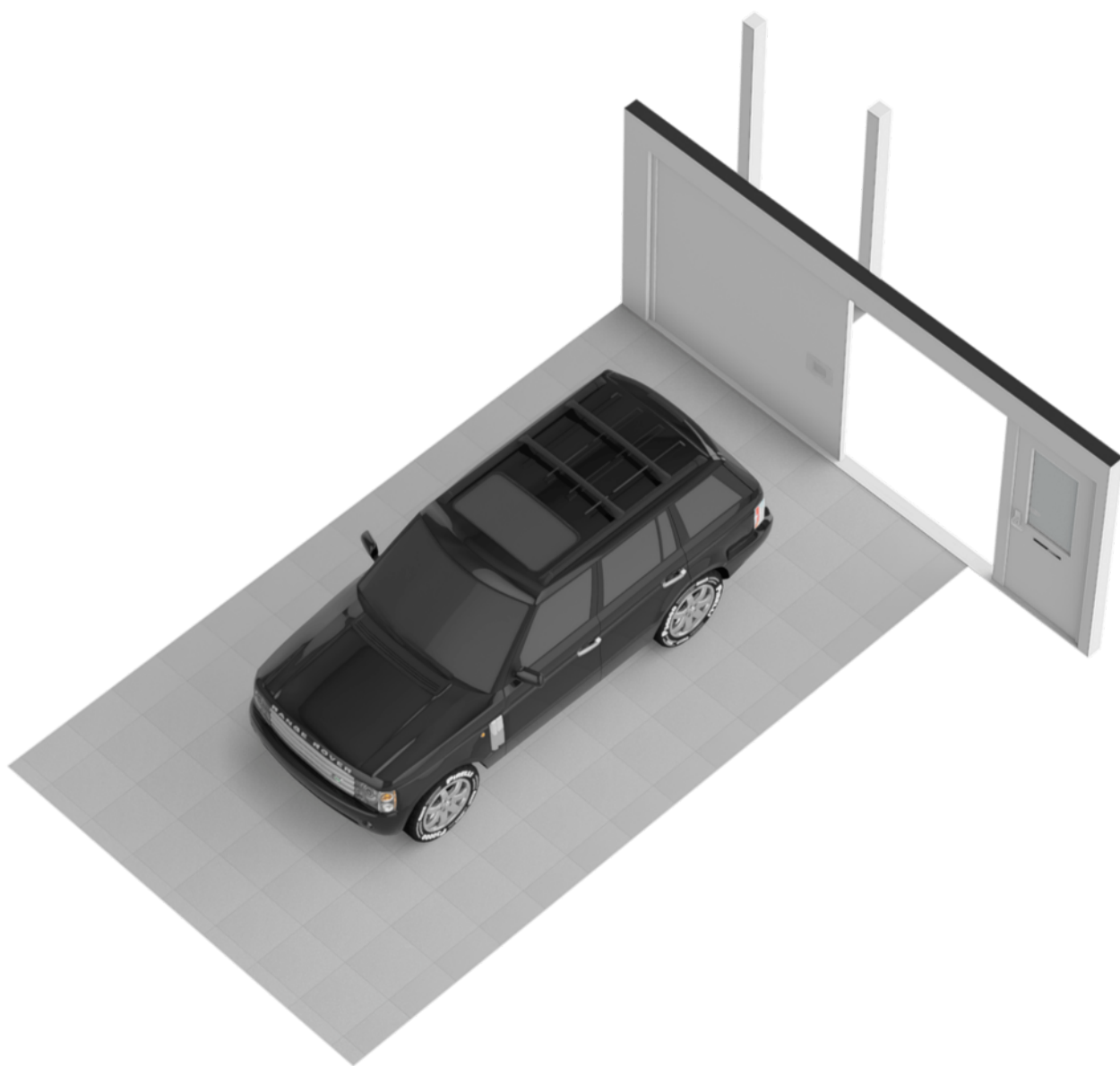
Plattegrond

Carport



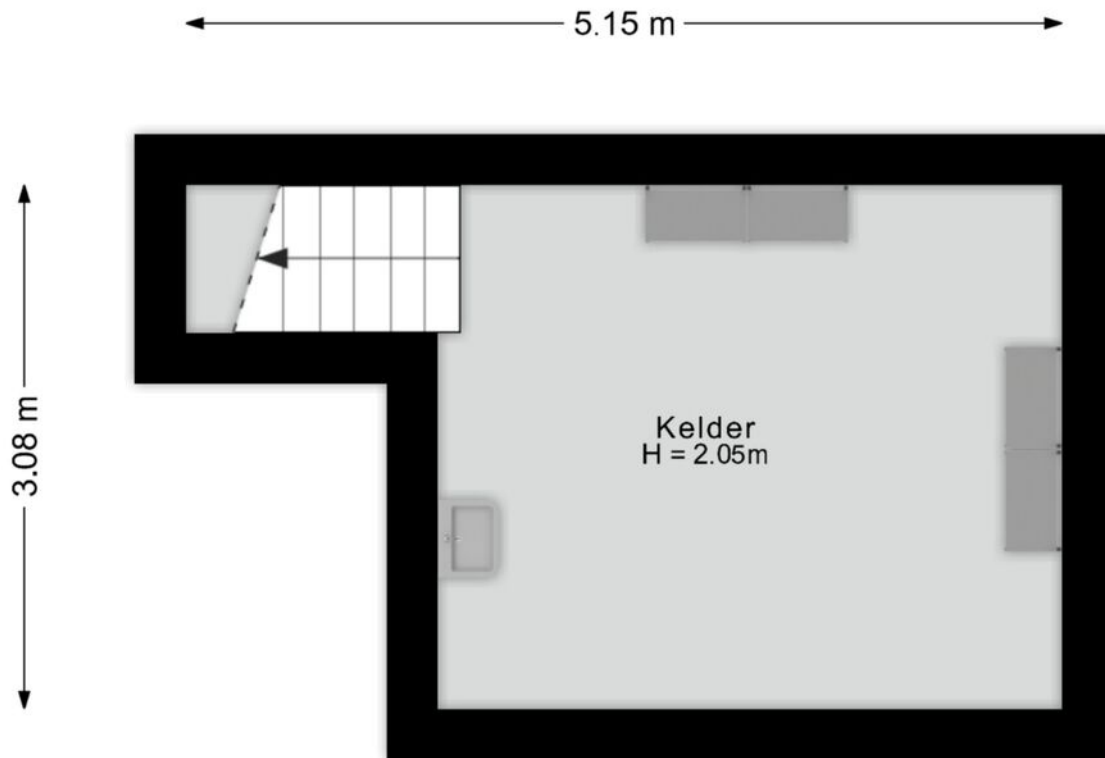
Plattegrond

Carport - 3D



Plattegrond

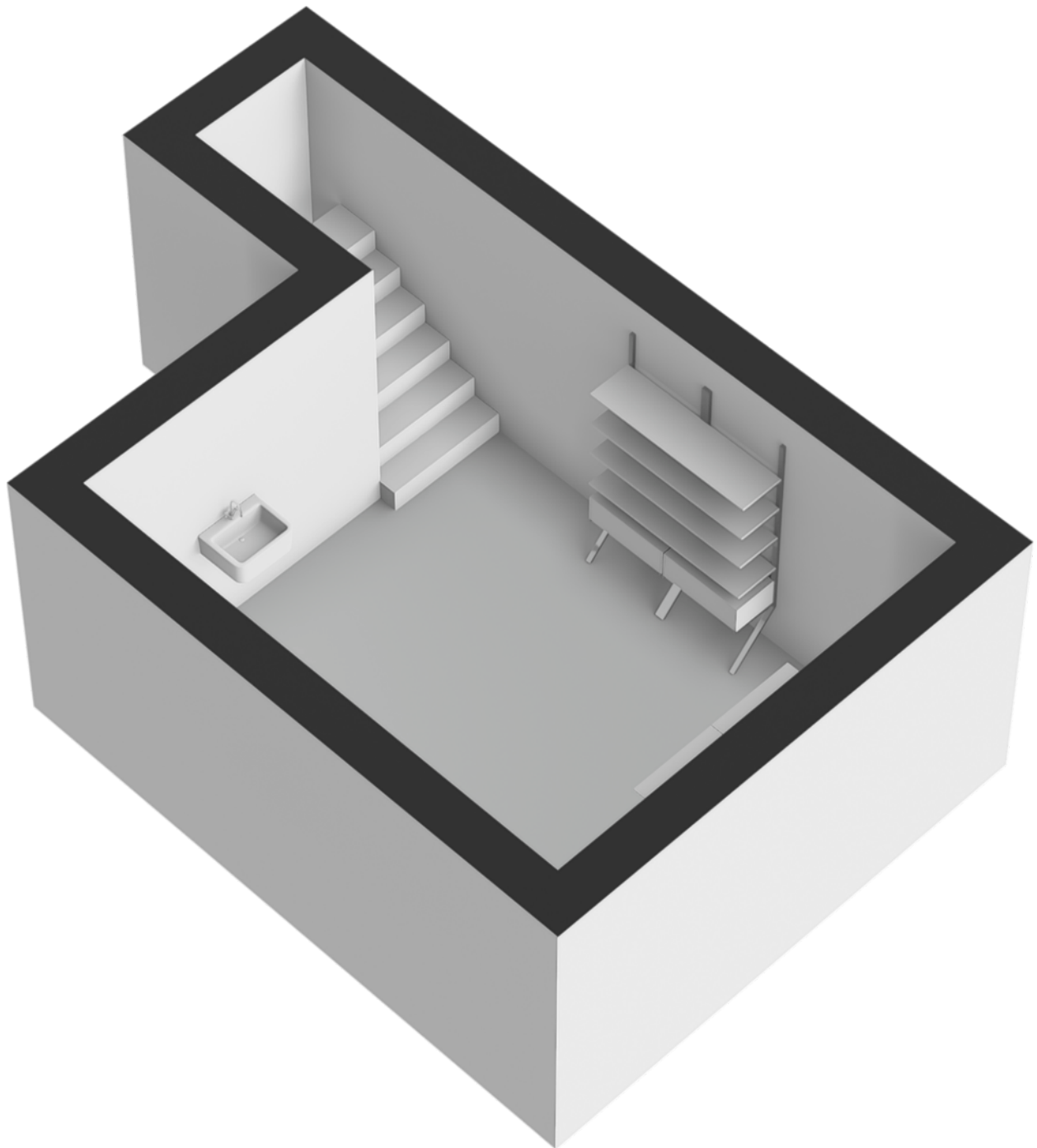
Kelder hal



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

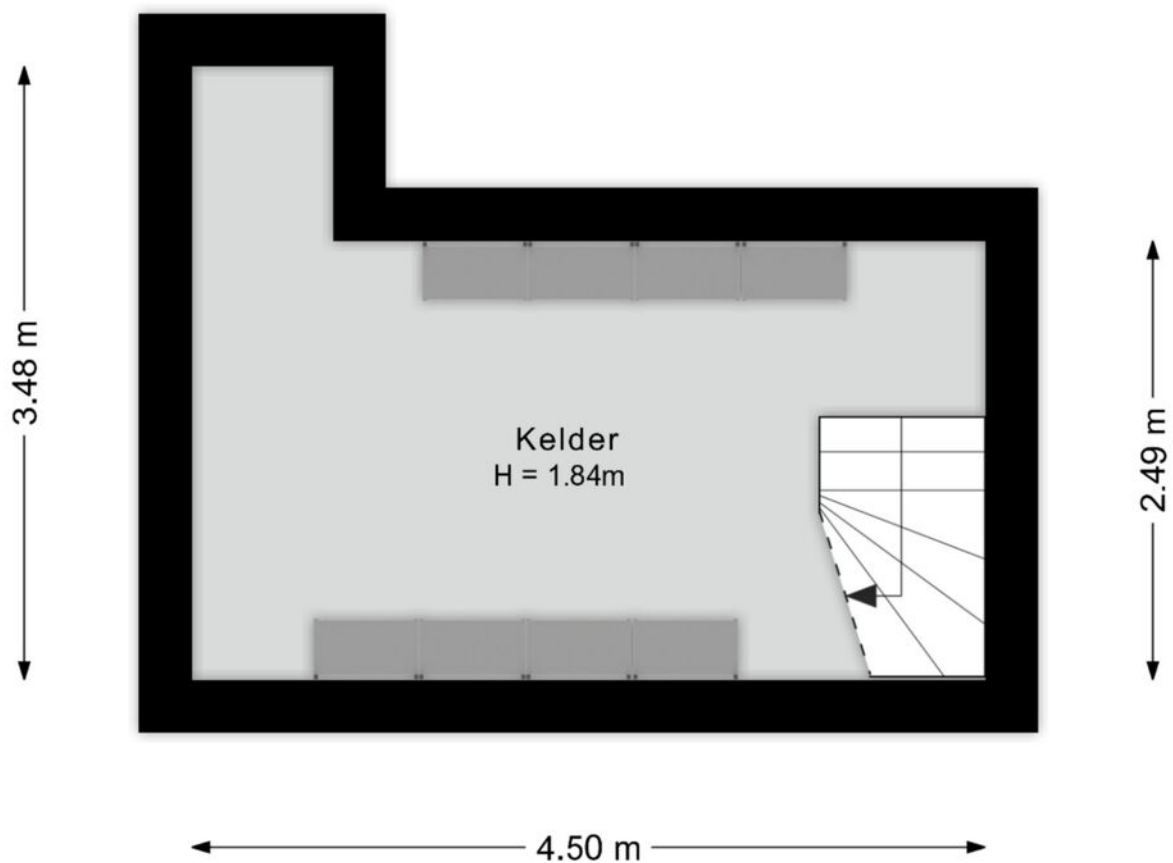
Plattegrond

Kelder hal - 3D



Plattegrond

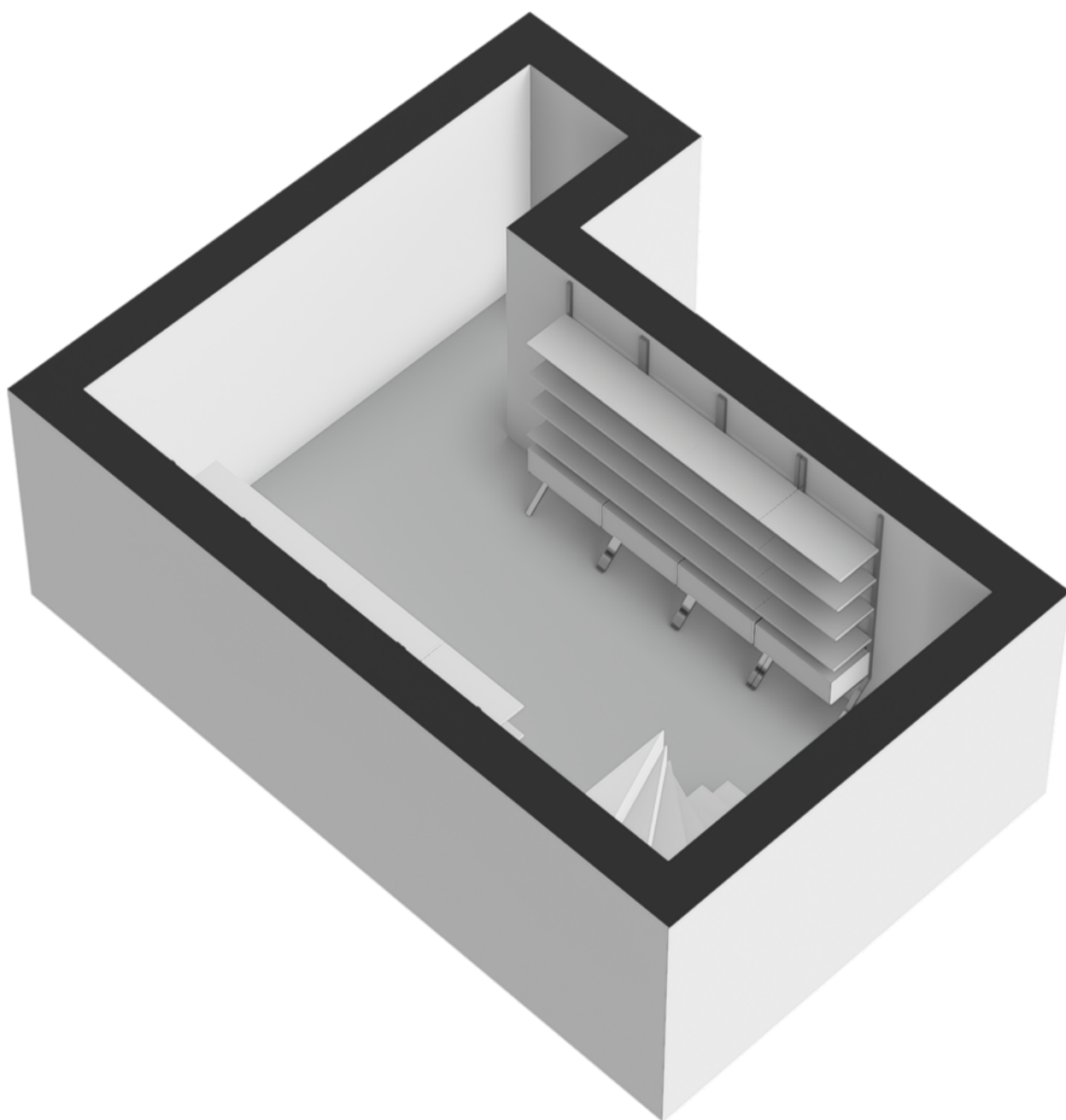
Kelder keuken



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Plattegrond

Kelder keuken - 3D



Situatieschets



Plattegrond

Situatieschets - 3D



Omgeving

Vrij wonen aan een karaktervolle laan

De Gramsbergerweg geldt al decennialang als één van de meest representatieve lanen van Hardenberg: groen, ruim van opzet en omgeven door karaktervolle vrijstaande woningen. Deze setting verleent de villa aan nummer 14 een uitgesproken positie, niet slechts een stadswoning, maar een echte villa aan de laan, met een woonkwaliteit die zowel ruimtelijk als visueel onderscheidend is.

Het royale perceel van circa 1.622 m² versterkt dat gevoel van vrijheid. De afstand tot omliggende bebouwing is comfortabel, waardoor privacy, rust en een groene belevingswaarde samenkomen op één erf.

Tegelijkertijd sluit de locatie naadloos aan op de moderne woonwens: op loopafstand van zowel het centrum van Hardenberg als het station. De ontsluiting via zowel de Gramsbergerweg als de Nijenstede zorgt voor uitstekende bereikbaarheid vanuit meerdere richtingen.

De omgeving biedt een zeldzaam evenwicht tussen stedelijke voorzieningen en directe toegang tot natuur en recreatie:

- Het centrum van Hardenberg ligt op steenworp afstand en biedt een breed aanbod aan winkels, horeca en culturele voorzieningen zoals theater en bioscoop.
- Voor gezondheid en welzijn is de infrastructuur uitstekend: ziekenhuis, huisartsenzorg, sportfaciliteiten en maatschappelijke voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving.
- Het station van Hardenberg zorgt voor goede verbindingen richting Zwolle, Emmen en diverse regionale knooppunten.

Deze verkoopbrochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



Alles in huis voor een gegarandeerd goede (ver)koop & taxatie



Kavelsituatie



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 4-12-2025

Schaal: 1: 430

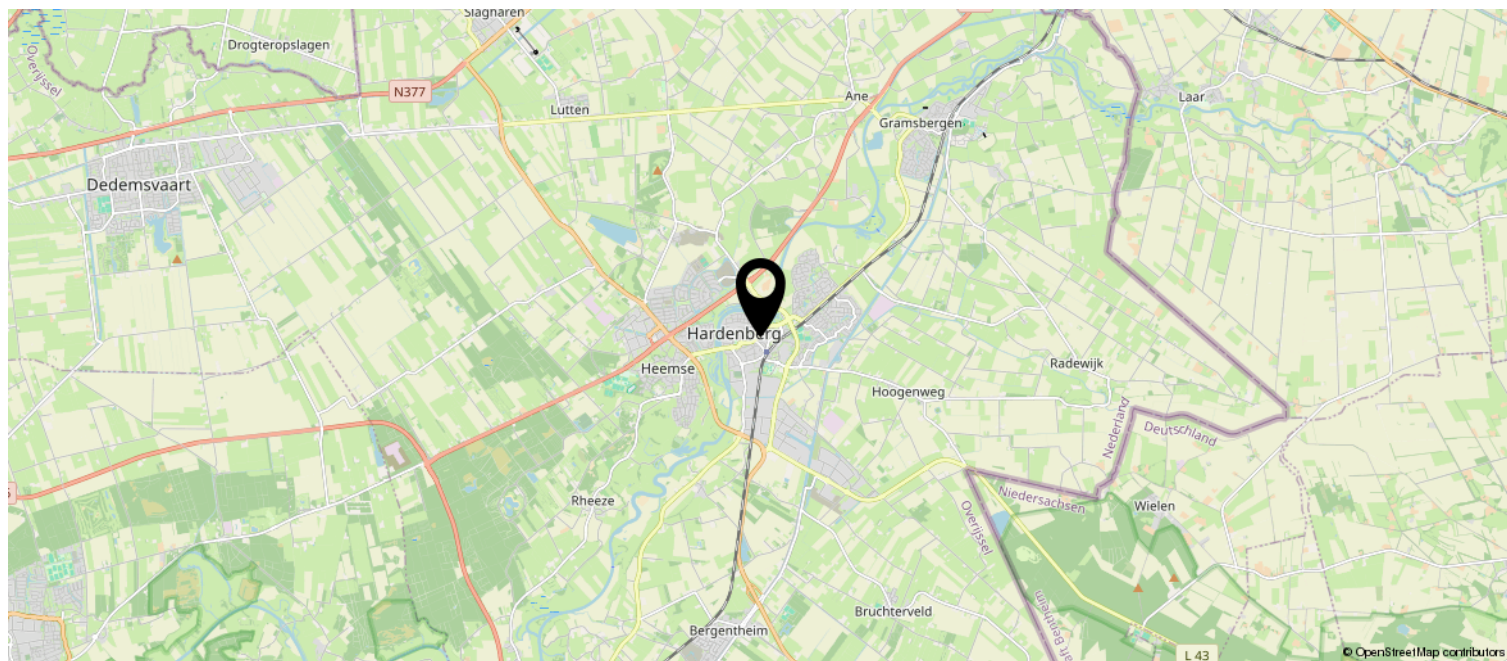
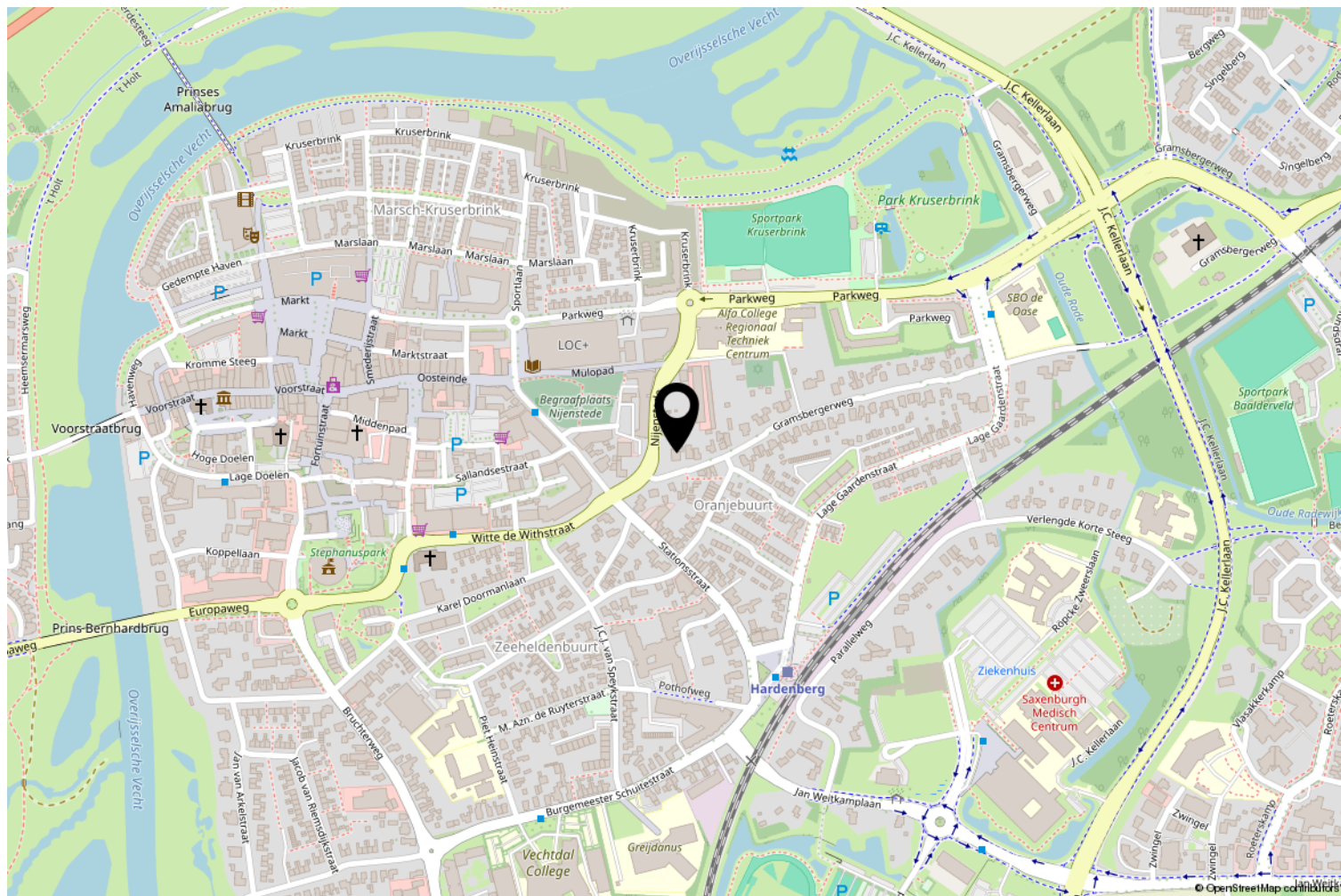


Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

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 ontleen 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.



Locatie op de kaart



Geschiedenis

HISTORIE IN BEELD

De Holtermanskamp kent een rijke en gelaagde geschiedenis die teruggaat tot de periode waarin dit deel van Hardenberg nog louter agrarisch gebied was. In de 19e en vroege 20e eeuw transformeerde het terrein geleidelijk tot woongebied, passend bij de groei van de stad.

In 1900 werd een deel van het perceel via ruiling overgedragen aan Gerrit Jan Meilink. Dit markeerde de eerste stap in de ontwikkeling van het landgoed tot bouwkafeel. Later kreeg de villa een bijzondere maatschappelijke functie als woon- en praktijkpand van bekende Hardenbergse huisartsen, onder wie de heren Boom, Kuijvenhoven en Van den Hoeven. In een volgende fase werd het pand in gebruik genomen door Hamhuis Architecten, een periode waarin de professionele betekenis van de woning opnieuw zichtbaar werd.

Dankzij deze opeenvolgende hoofdstukken van landbouwgrond tot voorname laanwoning, van dokterspraktijk tot architectenpand draagt de Holtermanskamp een duidelijk herkenbare historische waarde binnen Hardenberg. De combinatie van architectonische identiteit en cultureel erfgoed maakt de villa tot een onderscheidend en betekenisvol object aan de Gramsbergerweg.

Lees ook de rijke historie van de Holtermanskamp in het volgende artikel uit Rndom den Herdenbergh, Kwartaaltijdschrift van de Historische Vereniging, Hardenberg en Omgeving
ISSN: 1380-392, uitgave2017-34-1

De historische foto's uit deze brochure zijn afkomstig van Historische Vereniging, Hardenberg en Omgeving.

Deze verkoopbrochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



Alles in huis voor een gegarandeerd goede (ver)koop & taxatie

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Philips Hue lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten master bedroom	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Markiezen buitenzijde	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Sunshower	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis			X
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



Wonen in Hardenberg

Een fijne woonomgeving, goede voorzieningen en een prachtig buitengebied. De gemeente Hardenberg wordt met recht het kloppend hart van Overijssel genoemd. Zo'n 60.000 inwoners verspreid over de bijna dertig kernen van de gemeente.

Met z'n prettige woonomgeving, de prachtige natuur, gevarieerd winkelaanbod, goede bereikbaarheid en de concentratie van voorzieningen op het gebied van sport, gezondheid, cultuur en uitgaan, is Hardenberg een heerlijke plek om te wonen, te werken, te studeren, maar vooral ook om te leven. In welke kern je ook woont: als je op de fiets stapt, ben je binnen een paar minuten in het prachtige buitengebied. Ook voor wie elders in de regio een baan heeft is de gemeente Hardenberg een prima plek om te wonen. Binnen een half uur ben je bijvoorbeeld in Zwolle, Emmen of Almelo. Met de auto of met de trein.

Wie van natuur houdt en van een mooie omgeving is in de gemeente Hardenberg ook op zijn plek! Met haar ligging in het mooie natuurrijke Vechtdal Overijssel en het Reestdal, heeft de gemeente Hardenberg genoeg te bieden op dit gebied. Zo zijn er volop mogelijkheden om te wandelen en te fietsen. Kenmerkend voor het Vechtdal is de rivier de Vecht die door het landschap slingert.

De gemeente Hardenberg

De gemeente Hardenberg ligt in het noordoosten van de provincie Overijssel en behoort met een oppervlakte van bijna 32.000 hectare tot de grootste gemeenten van ons land. De gemeente Hardenberg bestaat in haar huidige vorm sinds 1 januari 2001 en is ontstaan uit een samenvoeging van de gemeenten Avereest, Gramsbergen en Hardenberg.

Hardenberg heeft veel werkgelegenheid. De gemeente telt ruim 4000 bedrijven en instellingen en 24.500 arbeidsplaatsen. Qua werkgelegenheid zijn de industrie, handel, transport, horeca en de gezondheidszorg de grootste sectoren.

In de gemeente Hardenberg is een groot aantal scholen, schooltypen en andere educatieve instellingen gevestigd. Naast de ruim 40 scholen voor basisonderwijs, zijn er ook volop mogelijkheden voor het voortgezet onderwijs.

De gemeente is goed bereikbaar per trein door de drie stations in Gramsbergen, Mariëenberg en Hardenberg. Er zijn spoorverbindingen met Zwolle, Emmen en Almelo en er zijn verschillende soorten personenvervoer. Zo is er het streekvervoer richting Hoogeveen, Almelo, Coevorden en Zwolle. Tussen de diverse kernen, dorpen en buurtschappen lopen buurtbuslijnen.

Kortom: in de gemeente Hardenberg is het goed wonen voor iedereen !



Over ons

Een huis kopen of verkopen doe je niet van de ene op de andere dag. Daar gaat een periode van nadenken en afwegen aan vooraf. Uiteindelijk heb je voor jezelf alle voor- en nadelen op een rijtje gezet en ben je tot de conclusie gekomen dat je wilt verhuizen. Op zo'n moment is het prettig dat je een beroep kunt doen op een makelaar, die kennis heeft van de lokale en regionale woningmarkt, die je begrijpt, adviseert en alles voor je regelt. Een betrokken adviseur die gericht en actief voor jou aan de slag gaat.

Alles in huis om koper en verkoper bij elkaar te brengen

Johan Horstra is al zo'n 20 jaar werkzaam in de makelaardij en heeft sinds 2003 een eigen makelaarskantoor in Hardenberg. Johan is uitstekend op de hoogte van wat er in de regionale markt speelt, hij kent de omgeving perfect en spreekt de juiste kanalen aan om de beste match tot stand te brengen tussen koper en verkoper. Zijn kennis en ervaring als NVM makelaar in de regio Hardenberg zet hij graag voor je in om jouw huis te verkopen, je te helpen bij een aankoop, of een deskundige taxatie te verzorgen.

Verkoop

Bij de verkoop van je woning komt heel wat kijken. Johan Horstra begeleidt je tijdens dit hele traject, geeft deskundig en objectief advies en neemt je heel wat werk uit handen. Horstra Makelaardij & Taxaties heeft alles in huis om op een eigentijdse manier koper en verkoper bij elkaar te brengen, passend bij jouw persoonlijke situatie.

Waardebepaling

Je hebt je droomhuis gezien? Je wilt groter gaan wonen? Je hebt nieuwbouwplannen? In al deze situaties wil je graag weten wat je huidige woning waard is, zodat je precies weet welke stappen je kunt nemen. Maak een afspraak voor een vrijblijvende waardebepaling en Johan Horstra komt bij je langs om de woning te bekijken. Hij geeft een waarde-indicatie van jouw woning en een deskundig onderbouwd advies over de beste vraagprijs.

Aankoop

Als aankoopmakelaar helpt Horstra Makelaardij & Taxaties je bij het vinden van je droomhuis. Johan Horstra begeleidt je tijdens het gehele aankoop-proces, adviseert bij de juridische aspecten van de aankoop,

zorgt ervoor dat je niet te veel betaalt en wijst je op zaken die je wellicht zelf over het hoofd ziet. Zo weet je zeker dat je nieuwe woning een verantwoorde aankoop is.

Taxatie

De taxatie is een belangrijk en steeds terugkomend aspect bij verkoop en aankoop van onroerende zaken en het af- of oversluiten van een hypotheek. Voor goede beslissingen is een deskundige taxatie een must. Johan Horstra is erkend taxateur voor NWWI en Taxateursunie, lid van TMI (commercieel vastgoed) en ingeschreven bij VastgoedCert. Johan Horstra voldoet daarmee aan alle eisen die professionele opdrachtgevers stellen aan een taxatie-rapport en zijn taxaties worden door alle geld-verstrekkers geaccepteerd.

Meer informatie?

Jouw persoonlijke wensen en situatie staan bij ons centraal. Onze kracht schuilt in onze jarenlange ervaring in de makelaardij, ons uitgebreide netwerk, betrokkenheid, specialistische kennis en persoonlijke dienstverlening. Wil je graag meer informatie? Johan Horstra komt graag bij je langs voor een persoonlijk gesprek, een vrijblijvende waarde-bepaling van jouw woning en een toelichting op onze dienstverlening. Bel ons voor een afspraak (0523) 680 865 of kijk op www.horstra.nl.



Alles in huis voor een gegarandeerd goede (ver)koop & taxatie

Overige belangrijke informatie

Bezichtiging

Voor een bezichtiging van de woning kan je altijd (geheel vrijblijvend) een afspraak maken. Houd je er rekening mee dat (een afspraak voor) een bezichtiging voor jou tot geen enkele verplichting leidt, maar dat je hieraan ook geen rechten kunt ontlenen. Dit betekent dat wij vrij zijn om ook met andere kandidaten afspraken voor bezichtigingen te maken.

Na de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als je jouw bevindingen binnen enkele dagen na de bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Een huis kopen doe je niet iedere dag

Wij gaan ervan uit dat je, voordat je een bod uitbrengt op de woning, onderzoek hebt gedaan naar alle aspecten die in het algemeen en voor jou in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van je aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar jouw financiële mogelijkheden.

Verzeker je er van dat alle voor jou belangrijke zaken ter sprake komen. Schroom niet om ons om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure.

Vaak is het verstandig je te laten begeleiden door een collega (NVM)-makelaar die jouw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij je naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij jouw tegenpartij.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bieding is niet alleen het bedrag van belang, maar dien je je ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n)
- datum van aanvaarding
- overname van roerende zaken

Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn voor of tijdens de (mondelinge)koop. Als bidder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. Je dient dit expliciet bij jouw bod te vermelden.

Koopakte

Indien koper en verkoper het over alle hierboven genoemde zaken eens zijn, is de overeenkomst in beginsel rond. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze echter schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van een kopie van de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen.

Tenzij anders vermeld, zal de koopakte door ons kantoor worden opgemaakt conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van

Makelaars in Onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Bankgarantie/Waarborgsom

Tenzij anders overeengekomen, zal in de koopakte een bepaling worden opgenomen waardoor de koper, tot zekerheid van de nakoming van zijn verplichtingen, gehouden is binnen een bepaalde periode een bankgarantie te doen stellen, dan wel een waarborgsom bij de notaris te storten ter grootte van 10% van de koopsom.

Bouwtechnisch rapport

Indien er met betrekking tot het aangeboden woonobject geen bouwtechnisch rapport aanwezig is op ons kantoor, kan de kandidaat-koper ook tijdens het onderhandelingsproces een voorbehoud maken voor wat betreft de opmaak van een bouwtechnisch rapport. Dit rapport kan door een erkend en onafhankelijk bouwkundig bureau worden opgemaakt. Voor meer informatie kun je contact opnemen met ons kantoor of met je eigen aankopende makelaar.

Onderzoeksplicht

Nadrukkelijk wijzen wij je erop dat de aanwezigheid van een eventueel bouwtechnisch rapport je niet ontslaat van de eigen onderzoeksplicht die je als koper hebt.

Lijst van zaken

Bij aankoop wordt de staat van oplevering in de regel vastgesteld middels een lijst van zaken (roerend en/of onroerend) die in de woning achterblijven, zaken die meegaan en zaken die door koper tegen vergoeding overgenomen kunnen worden. Voor zover in deze brochure een lijst van zaken is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Hypotheken/verzekeringen

Hoewel wij over kennis beschikken op het gebied van hypotheken en verzekeringen, hebben wij ervoor gekozen dit niet in onze dienstverlening op te nemen. Wij willen ons uitsluitend en alleen richten op onroerend goed.

Ons kantoor werkt wel nauw samen met erkende hypotheekadviseurs. Bij de aankoop van jouw nieuwe woning kunnen wij je adviseren bij de keuze van erkende en deskundige hypotheekadviseurs die je betrouwbaar advies geven over de beste financiering.

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, tekeningen, afmetingen etc. zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Wij, noch de verkoper, aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid.

Horstra begeleidt je tijdens het gehele aankoop-proces,



[illegible]

Heeft u interesse?



Europaweg 1
7772 BN Hardenberg

0523 – 680 865 | info@horstra.nl
www.horstra.nl



SAMEN EEN KOPJE KOFFIE DOEN?

GRATIS
WAARDE
BEPALING



↑ scan mij

IN RUIL VOOR VRIJBLIJVEND VERKOOPADVIES!

We verkennen dan samen
vrijblijvend de mogelijkheden
op de woningmarkt voor de
verkoop van jouw woning.



DOEN?

Bel 0523 680 865
WWW.HORSTRA.NL

