



## ORANJE NASSAULAAN 9, HATTEM

€ 2.295.000 k.k.

# WELKOM BIJ ORANJE NASSAULAAN 9



IK BEN Manon Braspenning

ARMT

---

Welkom bij **Oranje Nassulaan 9** ik neem u graag mee door deze prachtige villa.

Voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging neem dan gerust contact met me op.

✉ [manon.braspenning@vanhuyse.nl](mailto:manon.braspenning@vanhuyse.nl)





☎ +31 (0)6 278 580 80



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken



# KENMERKEN

<b>Bouwjaar</b>	2003		
<b>Soort woning</b>	Villa		Woonoppervlakte 431 m <sup>2</sup>
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw		
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning		
<b>Inhoud</b>	1640 m <sup>3</sup>		Perceeloppervlakte 4525 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	39 m <sup>2</sup>		
<b>Gebouwgebonden buitenruimte</b>	159 m <sup>2</sup>		
<b>Energielabel</b>	A		Kamers 9
<b>Verwarming</b>	Vloerverwarming geheel, houtkachel		
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas		Slaapkamers 5



# OMSCHRIJVING

"Buitengewone Villa waar licht, luxe en een verfijnde levensstijl u verwelkomen"

Bent u op zoek naar bosrijk en exclusief wonen op een prachtige locatie? We heten u van harte welkom bij deze moderne, lichte, vrijstaande villa "Molenkule" gelegen in de wijk "Villapark" te Hattem. Hier kunt u genieten van het buitenleven in alle privacy, omringd door weelderige natuur op uw eigen perceel. Een villa die in vorm en uitstraling een knap staaltje architectuur laat zien, met accenten zoals de indrukwekkende toegangspoort en de royale aanlooproute langs de vijver die u naar de majestueuze voorgevel leidt. De aluminium accenten op de terrassen en de hottub van beeldend kunstenaar Ronald A. Westerhuis zorgen voor een verrassend eigentijdse twist.

De woning heeft in 2021 een complete transformatie ondergaan, waardoor het nu de perfecte balans biedt tussen moderne luxe en tijdloze stijl. Zo is er een ruime uitbouw gerealiseerd die plaats biedt aan twee extra slaapkamers, een badkamer en een werkkamer. Deze toevoegingen brengen het totaal aantal slaapkamers op vijf en het aantal badkamers op drie. Bovendien is de hele woning voorzien van een moderne, hoogwaardige update. Denk aan een prachtige Frans eiken visgraatvloer, vervaardigd door een Nederlandse fabrikant, die door de hele woning loopt en voor een warme, elegante sfeer zorgt. De keuken, volledig vernieuwd in 2021, is het toonbeeld van luxe en comfort. Met hoogwaardig inbouwapparatuur, zoals een stoomoven, combi-oven en een klimaatkast, is het de ideale plek voor culinaire uitspattingen.

De keuken heeft een modern kookeiland met hoogwaardige materialen, twee spoelbakken en een Quooker, ideaal voor de keukenliefhebber. Strakke wanden en grote raampartijen zorgen voor een lichte, open uitstraling en naadloze verbinding met de buitenruimte. Wat dit huis echt bijzonder maakt, zijn de duurzame aanpassingen die zijn doorgevoerd. Met maar liefst 40 zonnepanelen, een geheel vernieuwde luchtinstallatie en een nieuwe hybride cv-ketel, is de woning klaar voor de toekomst en de bijbehorende energiebesparingen.

Deze villa ademt comfort en luxe, maar ook duurzaamheid en toekomstbestendigheid. In deze villa worden binnen en buiten op een unieke manier met elkaar verbonden door de royale schuifpuien en openslaande deuren, waardoor u op elk moment van de dag kunt genieten van het omringende groen en de rustgevende natuur.

De woning heeft daarnaast een inpandige dubbele garage, en het souterrain is een waar walhalla voor ontspanning met een gezellig ingerichte bar en knusse tv-hoek, waar vele gezellige avonden zijn doorgebracht. In de riante tuin, omzoomd door bomen en struiken, geniet u van volledige privacy. Of u nu ontspant op een van de terrassen of in de hottub, u wordt omringd door een groene oase. De parkachtige tuin maakt het plaatje compleet: een droomhuis waar het leven goed is, midden in de natuur.



# OMSCHRIJVING

Hattem is een sprankelende stad met een monumentale sfeer in een werkelijk prachtige omgeving. Hier komen cultuur, historie en natuur bij elkaar. Ook zijn er genoeg sportieve verenigingen zoals De Hattemse Mixed Hockeyclub, meerdere voetbalclubs en de Hattemse Golf & Country Club.

De centrale locatie van deze Hanzestad met een uitgestrekt bosgebied binnen handbereik nodigt u uit om het buitenleven al wandelend of fietsend te ontdekken. Hattem is uitstekend bereikbaar met de auto en het openbaar vervoer. De fietsbrug over de IJssel richting Zwolle maakt het extra aantrekkelijk om met de fiets naar de Zwolse binnenstad of naar het station te rijden. Kortom, deze villa biedt u niet alleen een prachtig huis, maar ook een unieke woonervaring, waarbij luxe, comfort en natuur in perfecte harmonie samenkomen. Kunt u zich hier al thuis voelen?

## INDELING

### Parterre

Zodra u onder de toegangspoort doorrijdt, zult u het ultieme gevoel van vrijheid ervaren. Hier kunt u drukte van alledag achter u laten en thuiskomen. De looproute langs de vijver met sfeervol terras komt uit bij de entree. Vanuit de centrale hal is er toegang tot de garderobe, de linker slaapvleugel, het souterrain en de eerste verdieping. Ook bevindt zich hier het toilet voorzien van bidet en fonteintje. Extra brede dubbele deuren van veiligheidsglas openen en sluiten zich automatisch door een sensor en treedt u binnen in de zeer ruimtelijke en lichte living.

Wat een hoogte, wat een perfecte ambiance met een fantastisch zicht door de enorme raampartijen rondom op de terrassen, de vijver en de groene omgeving! De gesloten haard zorgt voor een sfeervolle aanvulling. Vanuit de eethoek is er rechtstreeks toegang tot het overdekte terras met lichtkoepels. Het kookeiland met deels composiet en deels kunststof aanrechtblad heeft twee spoelbakken, vaatwasser, een quooker, inductie kookplaat met vier zones (Bora) voorzien van een Plasma filter waardoor filter vervanging niet nodig is. In de achterwand van de keuken is de volgende inbouwapparatuur aanwezig: koelkast, vriezer, stoomoven, oven, wijnkast met twee zones voor een perfecte serveer- en bewaar temperatuur van zowel uw rode als uw witte wijn.

Wat een luxe om zo het leven te vieren! Ook is hier een extra buitendeur. Vanuit de keuken is er direct toegang tot de werkkamer. Deze ruimte is met stalen schuifdeuren af te sluiten. Ook hier is een gehele glazen wand met schuifpui voor direct toegang tot het royale terras met meerdere zithoeken. Vervolgens komt u in de tweede slaapvleugel aan de rechterzijde (2021). Hier zijn maar liefst twee ruime slaapkamers, beide voorzien van een schuifpui.

De badkamer is voorzien van vloerverwarming, een bad met whirlpool, inloopdouche met regen- en handdouche, toilet, dubbele wastafel en spiegels met geïntegreerde verlichting.

# OMSCHRIJVING

Via de centrale hal gaan we naar de linker slaapvleugel. Aan deze zijde zijn opnieuw twee slaapkamers. De eerste slaapkamer heeft uitzicht over het terras aan de achterzijde met uitzicht op de hottub. In de gang is een eenvoudige badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel. De master bedroom heeft een badkamer en suite en een walk in closet. In deze badkamer is een inloopdouche met regen- en handdouche, toilet, bad en dubbele wastafel.

## Eerste verdieping

Via de open stenen trap bereikt u de eerste verdieping. Hier bevindt zich de vijfde ruime slaapkamer. Uiteraard kunt u deze kamer ook gebruiken als studeer- / werkkamer of als speel- / chillkamer voor uw kinderen.

## Souterrain

Het souterrain heeft meerdere ruimtes waaronder de inpandige dubbele garage welke is voorzien van een elektrische deur. Aan de rechterzijde is de technische ruimte - inclusief een aparte bergruimte - met recent geplaatste hybride CV, meterkast en aansluitingen voor wasmachine en droger. De gezellige donkerbruine bar nodigt uit voor vele feestjes en partijen met ook hier direct toegang via de schuifpui tot het terras met BBQ-plek én houtopslag. De gehele ruimte is voorzien van een Frans eiken houten visgraat vloer gemaakt door een Nederlandse fabrikant en authentieke lambrisering. Ook is er een ruime tv-hoek. De inpandige garage is via de doorloop bereikbaar. Naast voldoende ruimte voor twee auto's is hier tevens nog genoeg opbergruimte. Aan de achterzijde is opnieuw een schuifpui voor direct toegang tot het terras en de tuin aan de achterzijde.

## Tuin

De parkachtige bostuin heeft een royale gazonpartij die als een groen schilderij rondom de woning ligt en is geheel omzoomd door een brede rand van bomen en struiken. Een ideale omlijsting voor deze indrukwekkende VILLA. Prachtige rododendrons sieren de oprit en de tuin. Ook is er volop ruimte voor het parkeren van meerdere auto's en uiteraard is er direct toegang tot de inpandige garage.

## VOORZIENINGEN

Glasvezel

Alarm

Nieuwe hybride CV

Het perceel is geheel omheind

Temperatuur is per kamer regelbaar

40 zonnepanelen

Buitenverlichting



# OMSCHRIJVING

Verkopers aan het woord:

Favoriete adresjes in de omgeving:

Restaurant: Bij de Jongens en Voorburcht, Hattem

Favoriete speciaalzaak: Bakkerij museum, op zaterdagochtend verkopen ze producten uit de bakkerij

Leuk hoteladres: Wientjes in Zwolle

Dat heerlijke terras: Het plein in Hattem

Indrukwekkende natuur: Landgoed Molecaten grenzend aan de Veluwe, direct naast de deur

Waarom heeft verkoper hier met zoveel plezier gewoond?

"Stap binnen in ons familiehuis "Molenkule", een bijzondere plek waar licht, ruimte en natuur in een speelse indeling samenkomen. Ons huis, midden in de natuur, biedt het ultieme gevoel van vrijheid. Met slechts de straat oversteken, begroeten de uitgestrekte bossen van landgoed Molecaten je, die naadloos overgaan in de Veluwe."

































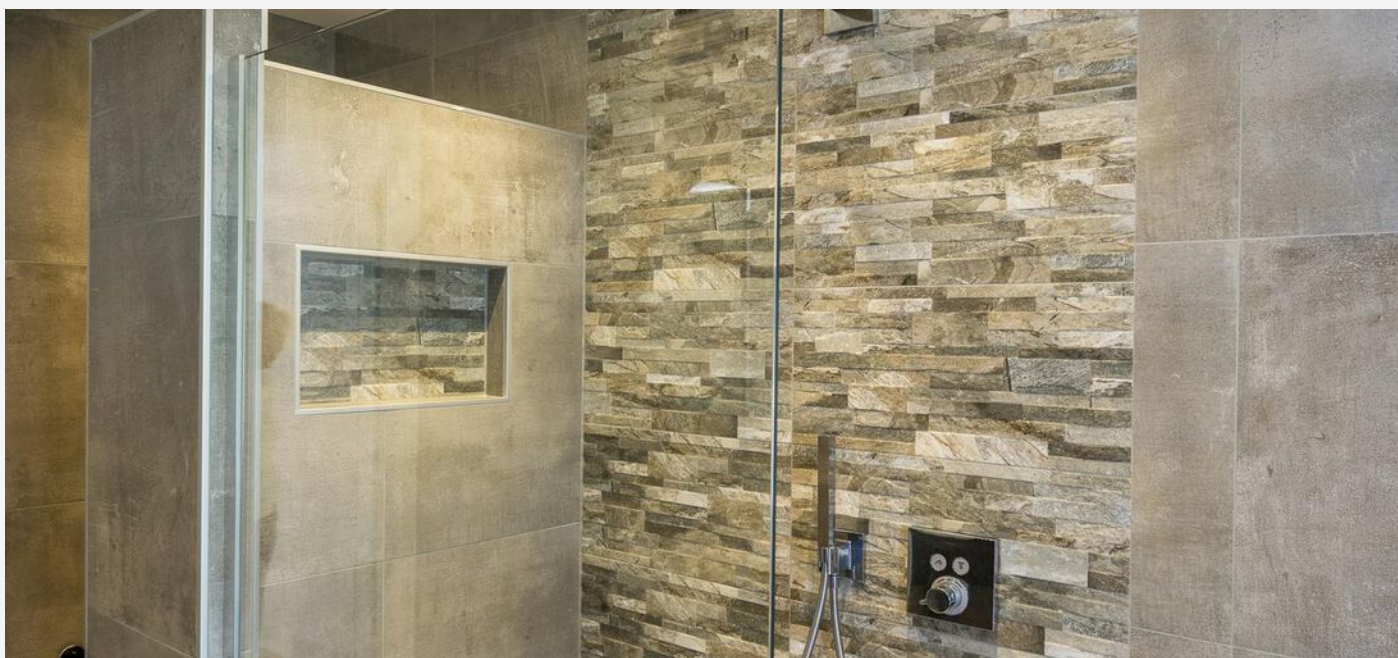




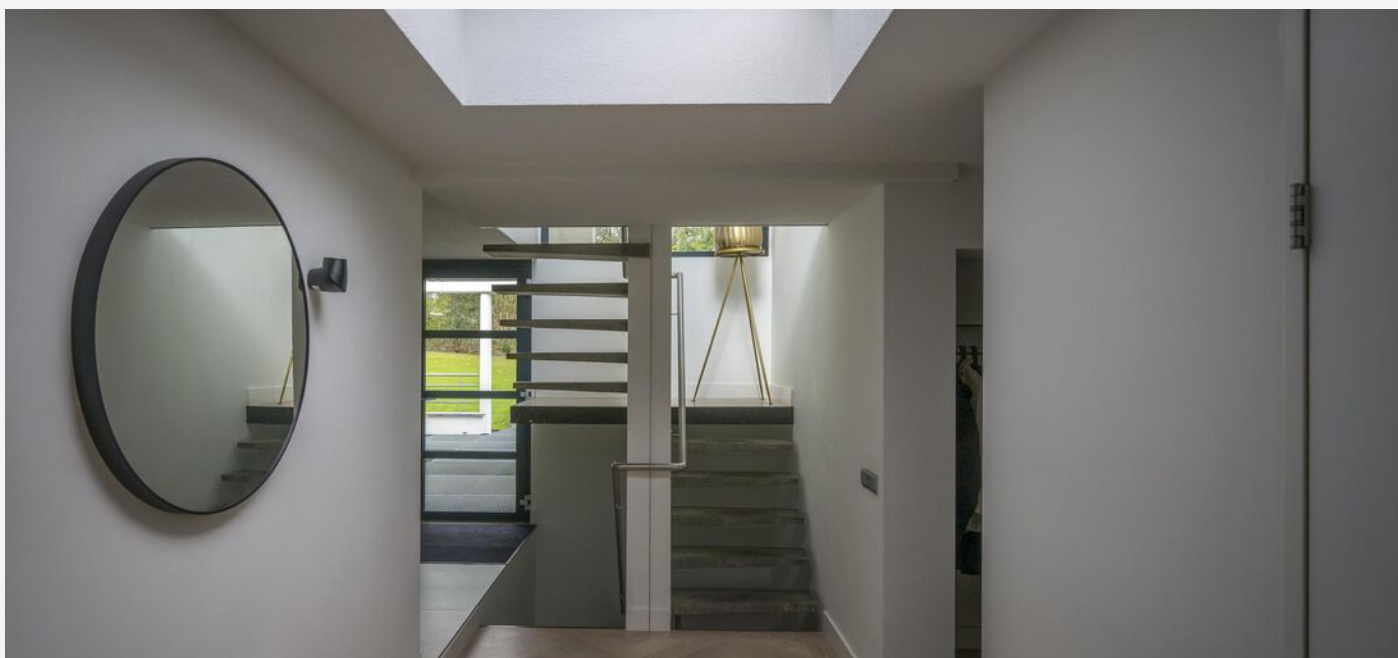


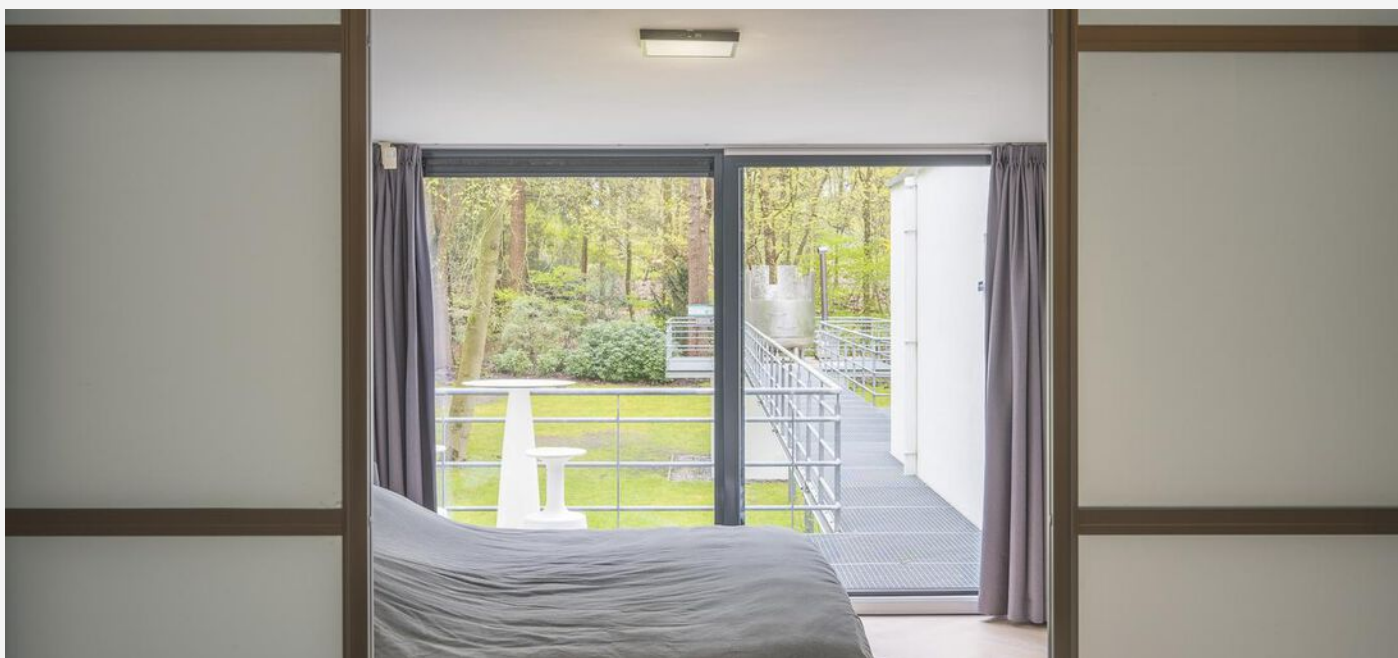






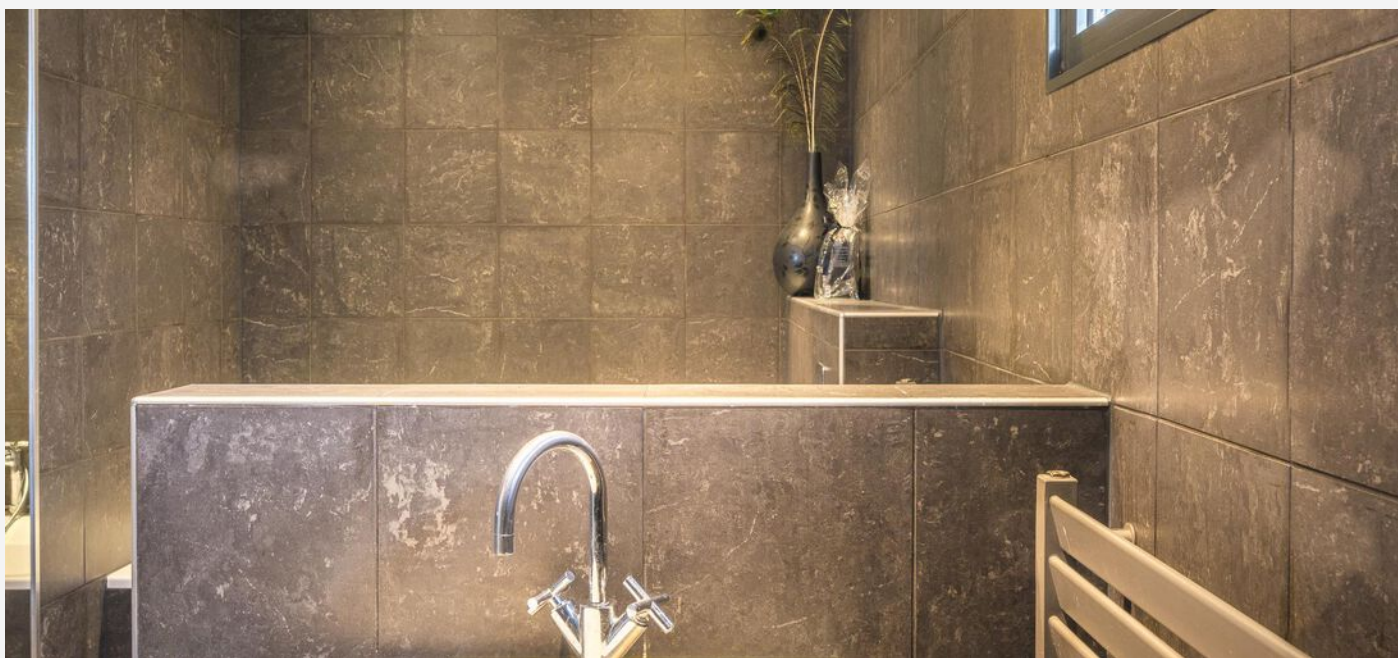




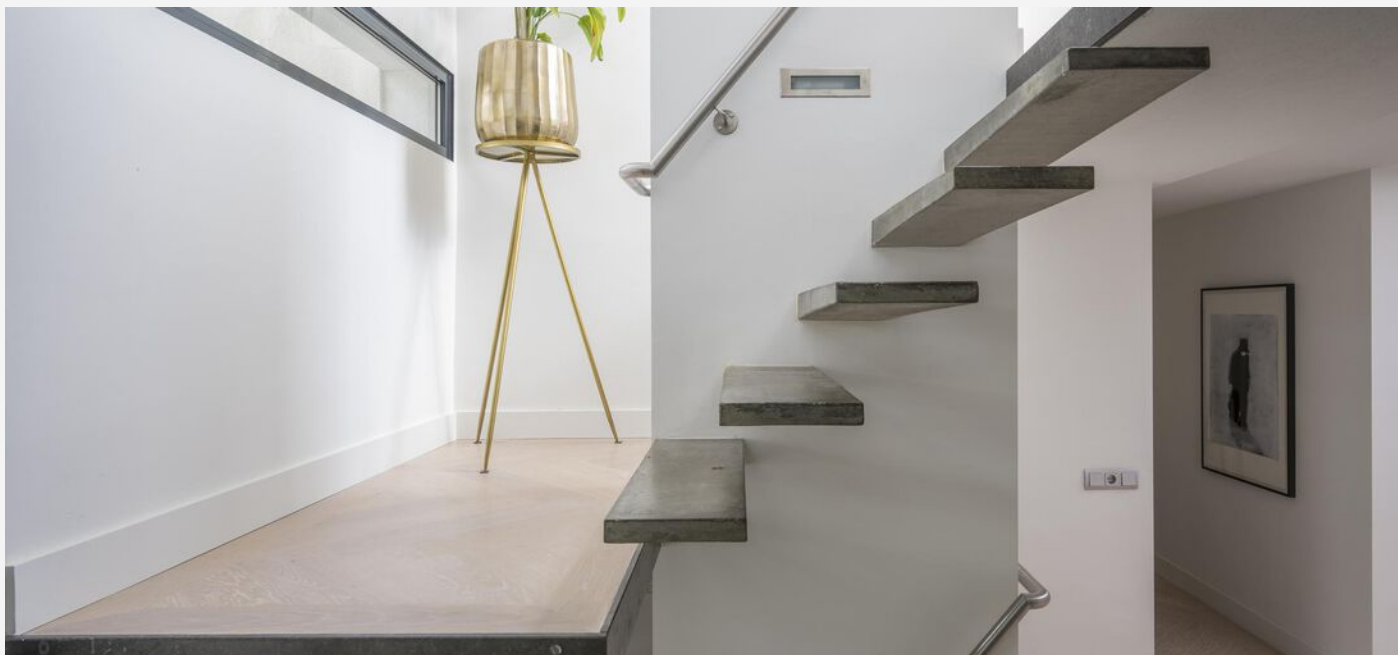










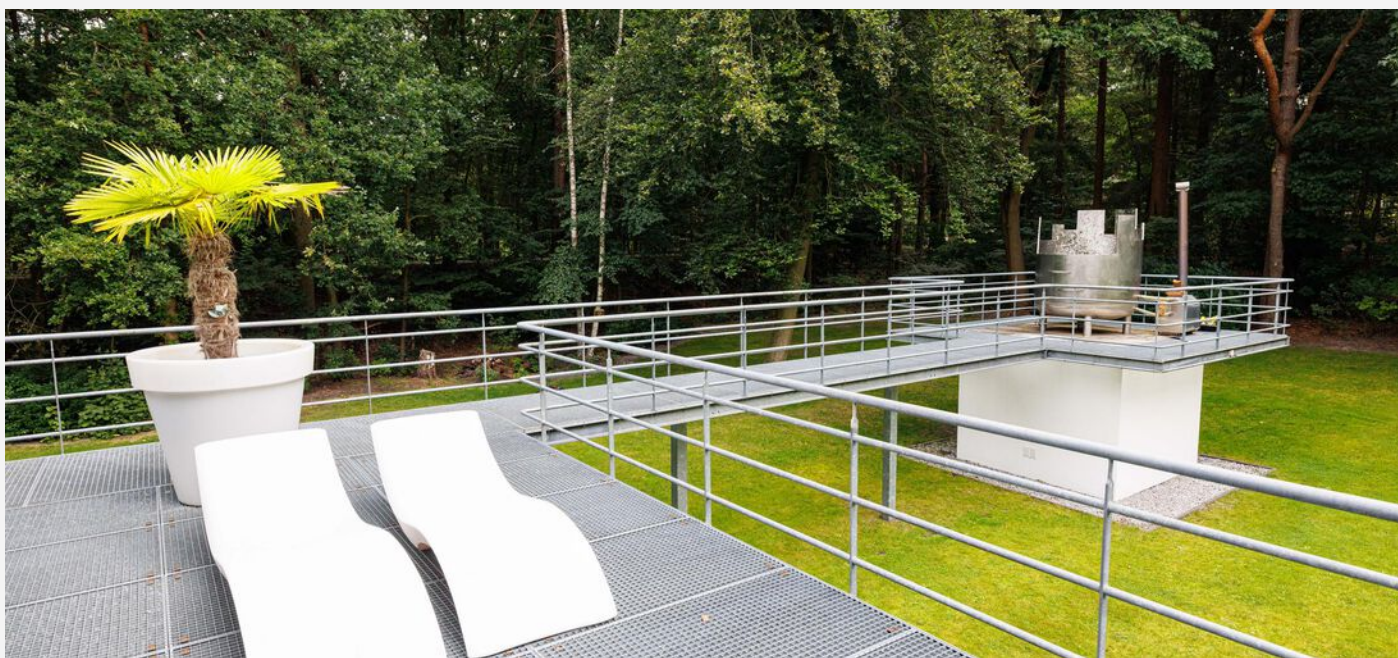




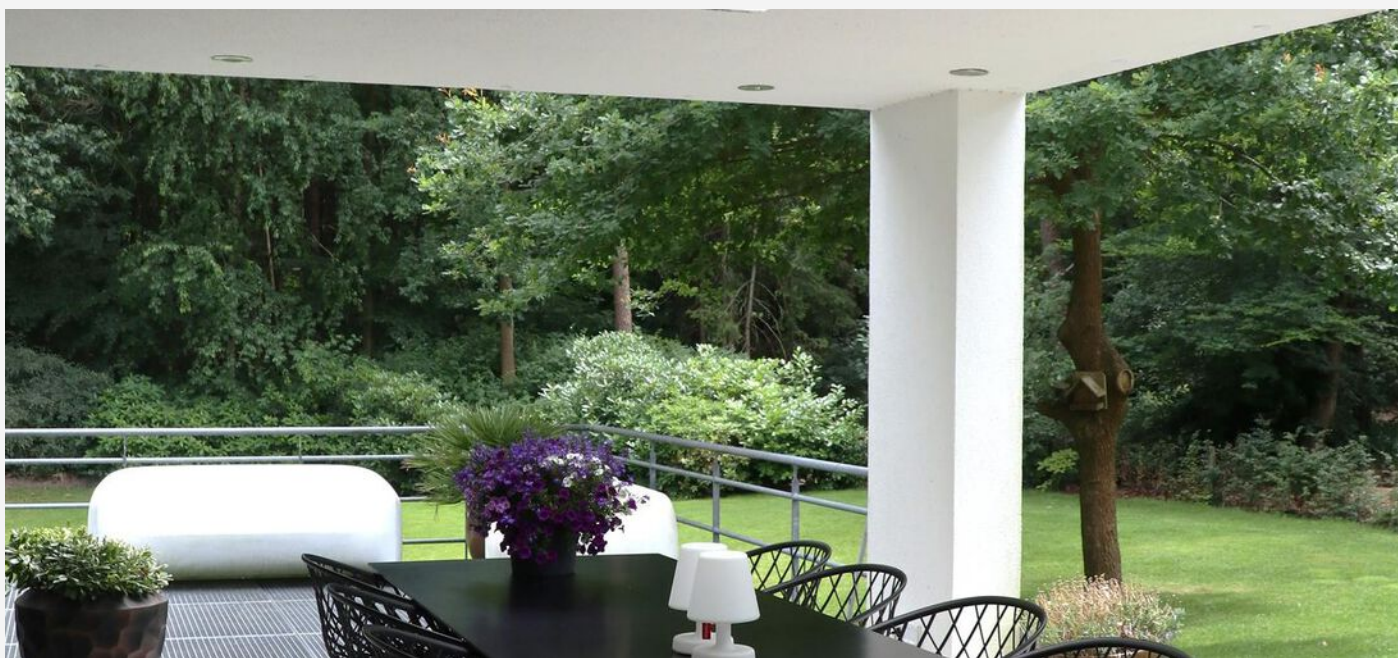
















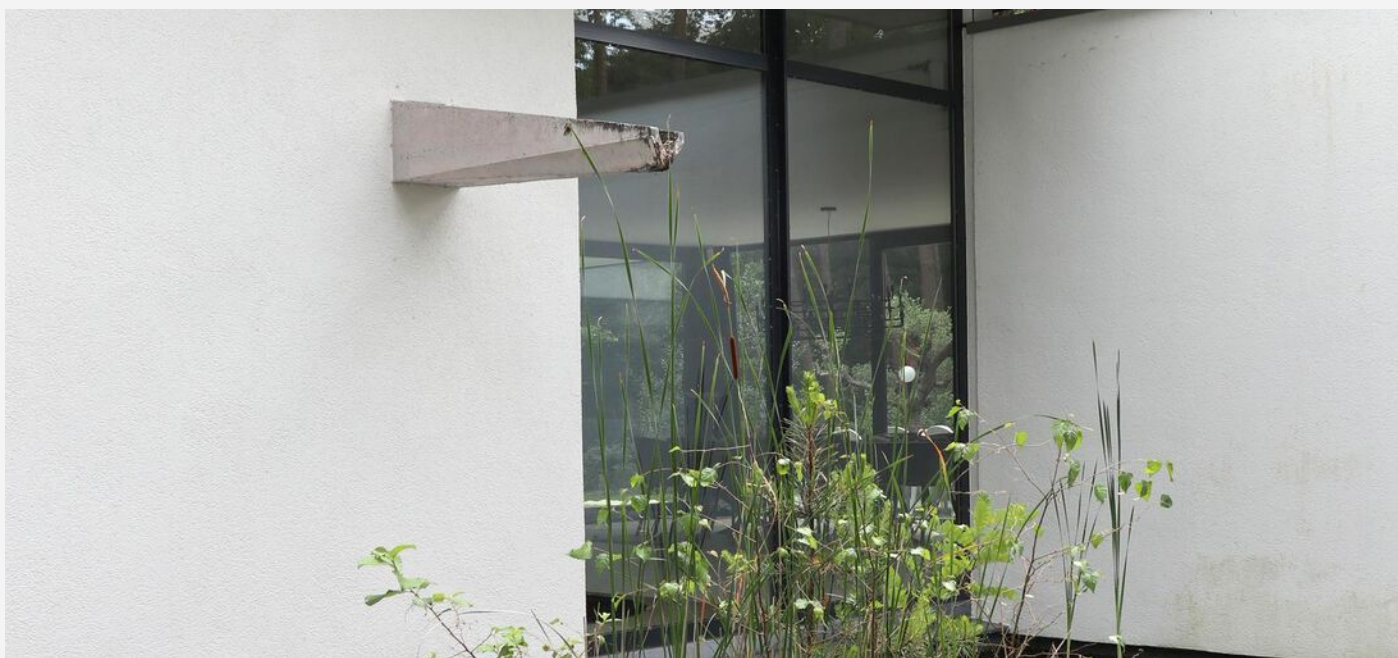








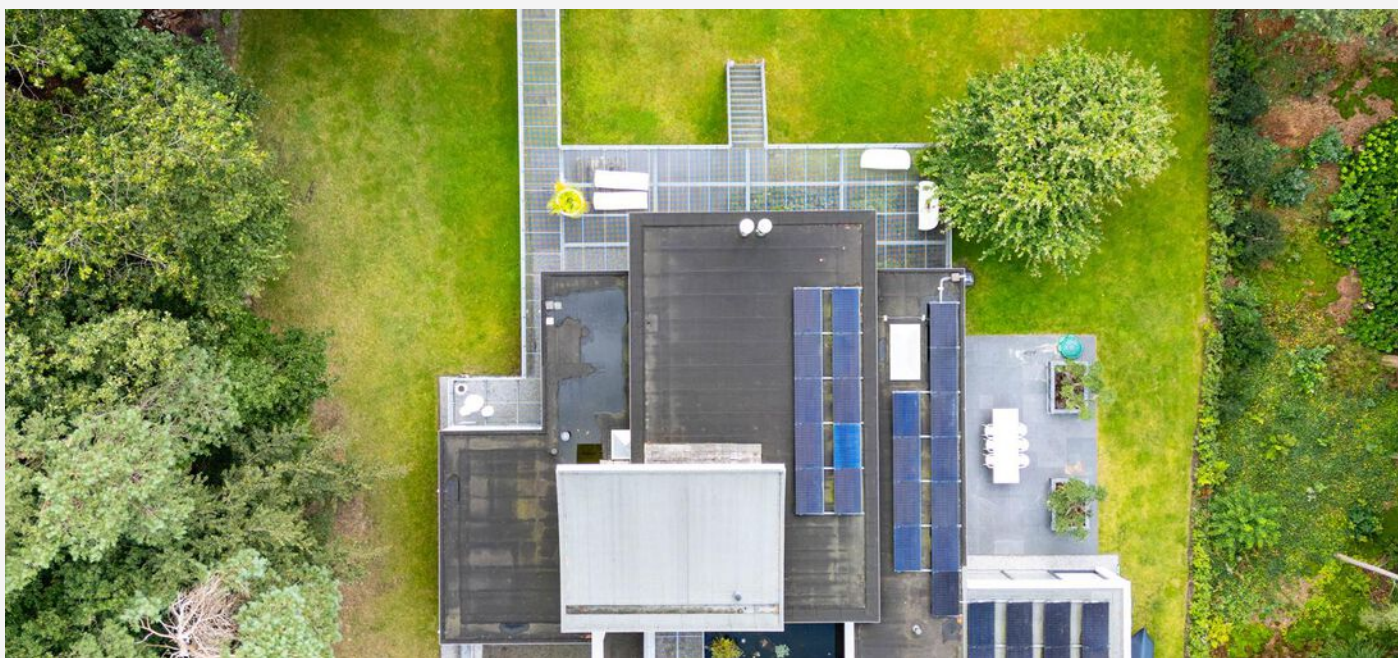
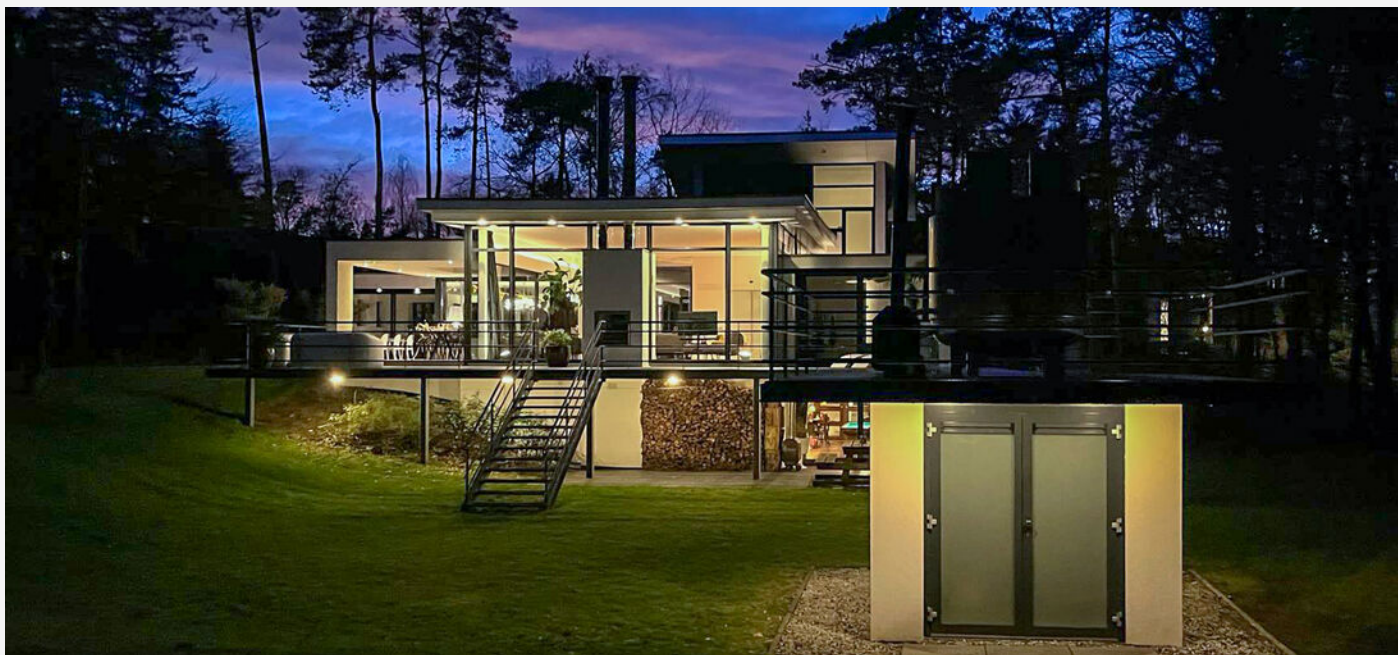










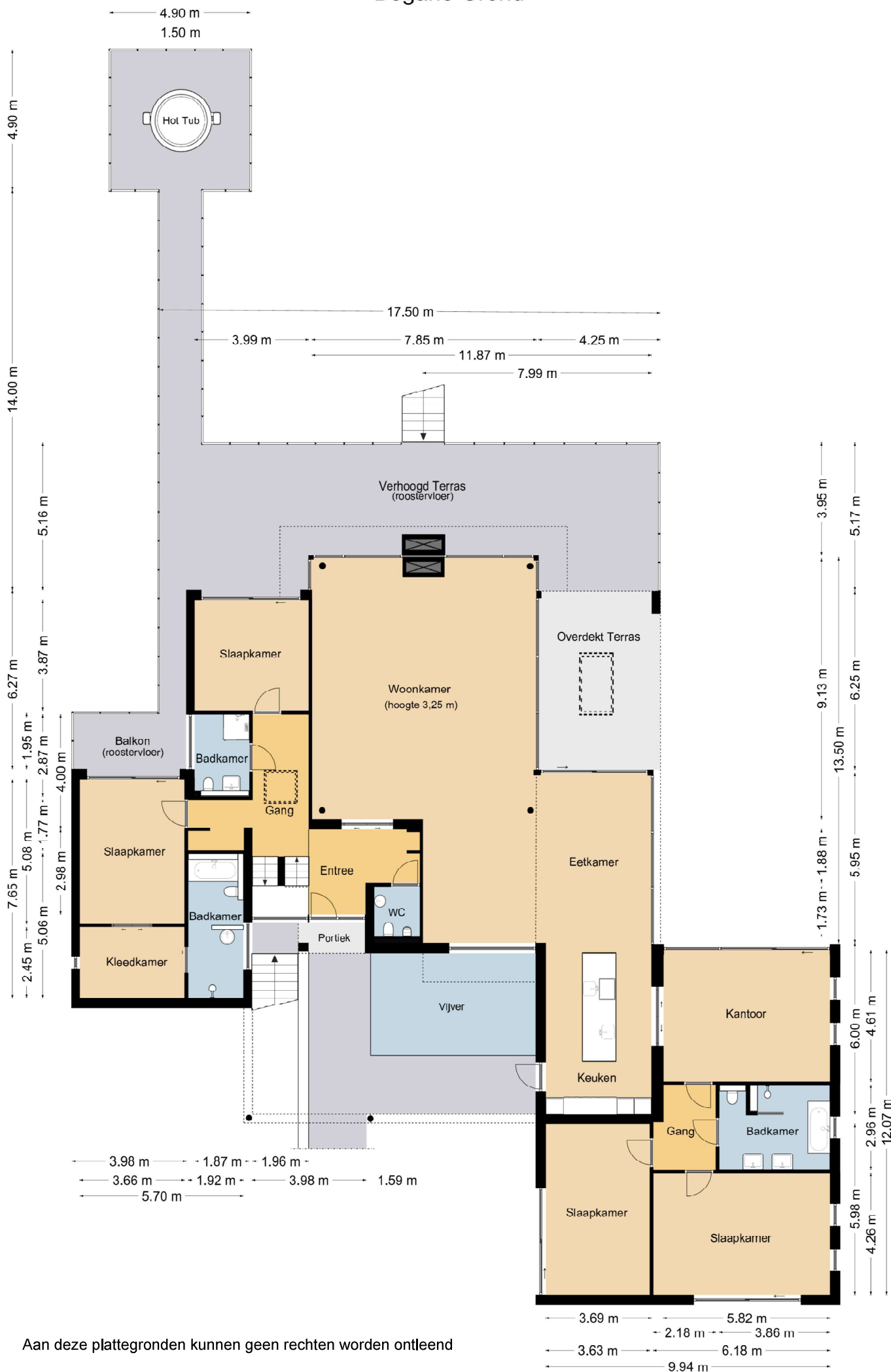








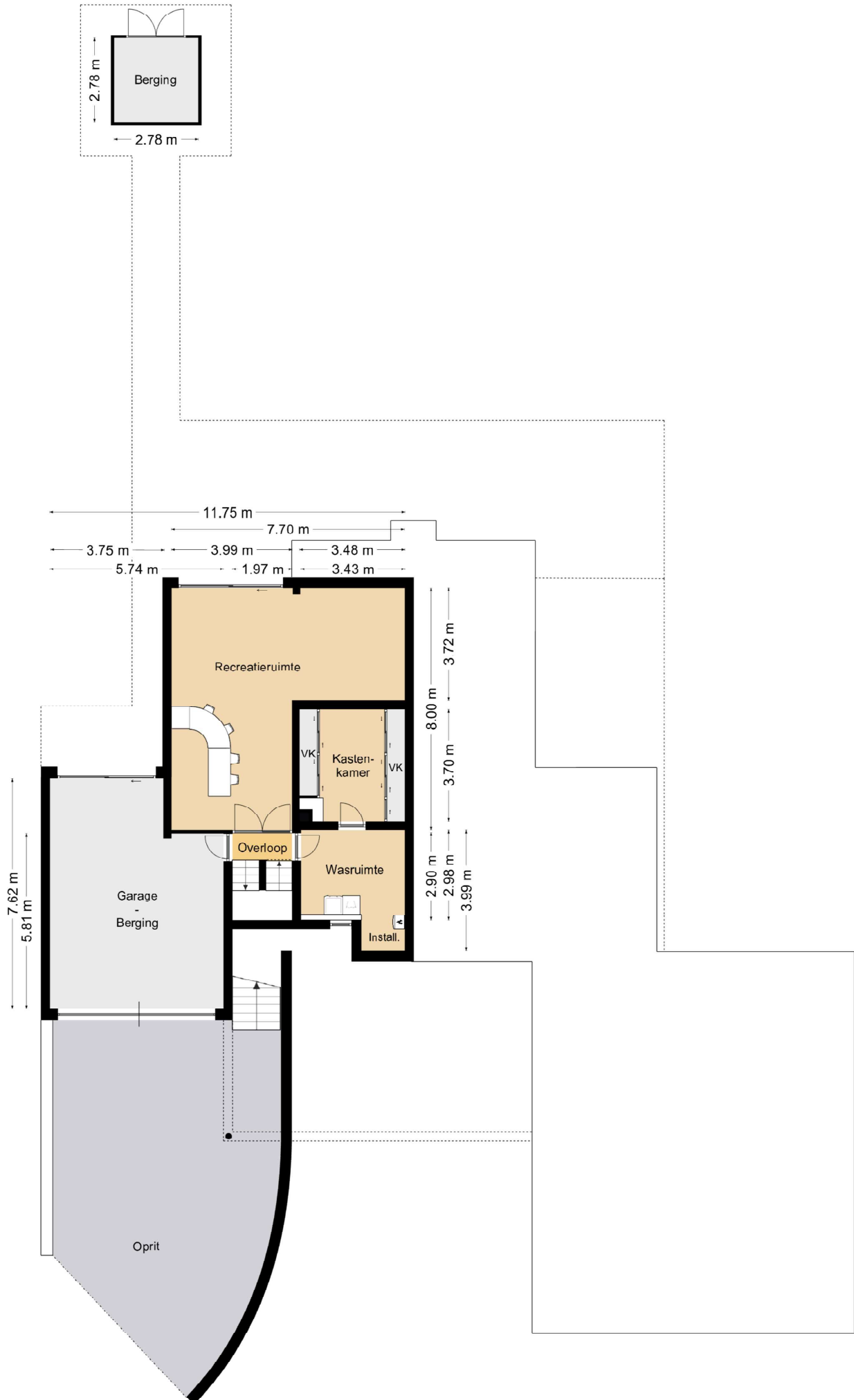
# Begane Grond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

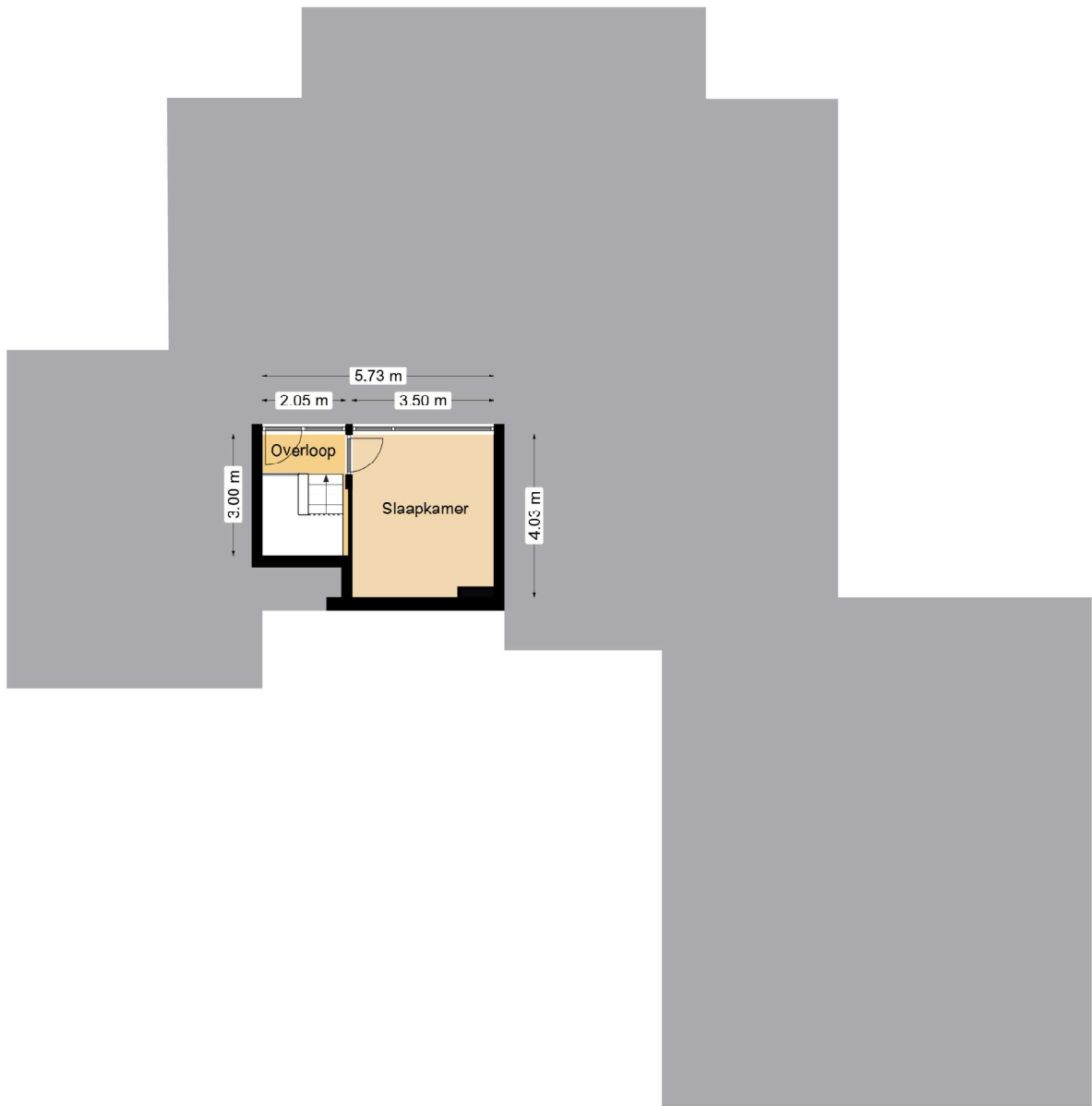


# Souterrain



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# Verdieping



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



# KADASTRALE KAART

## KADASTRALE AANDUIDING

Hattem,

## EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

## KADASTRAAL PERCEEL

744

## KADASTRALE SECTIE

C

## GEMEENTE

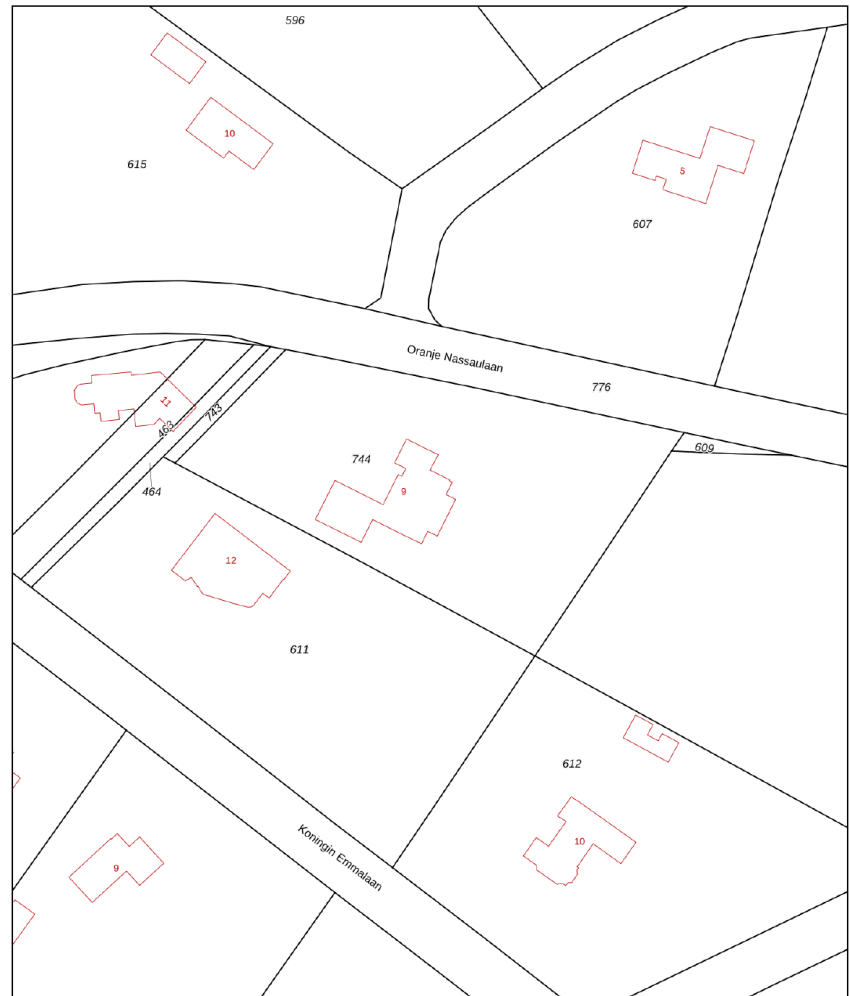
Hattem


## PERCELOPPERVLAKTE

4525 m<sup>2</sup>

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

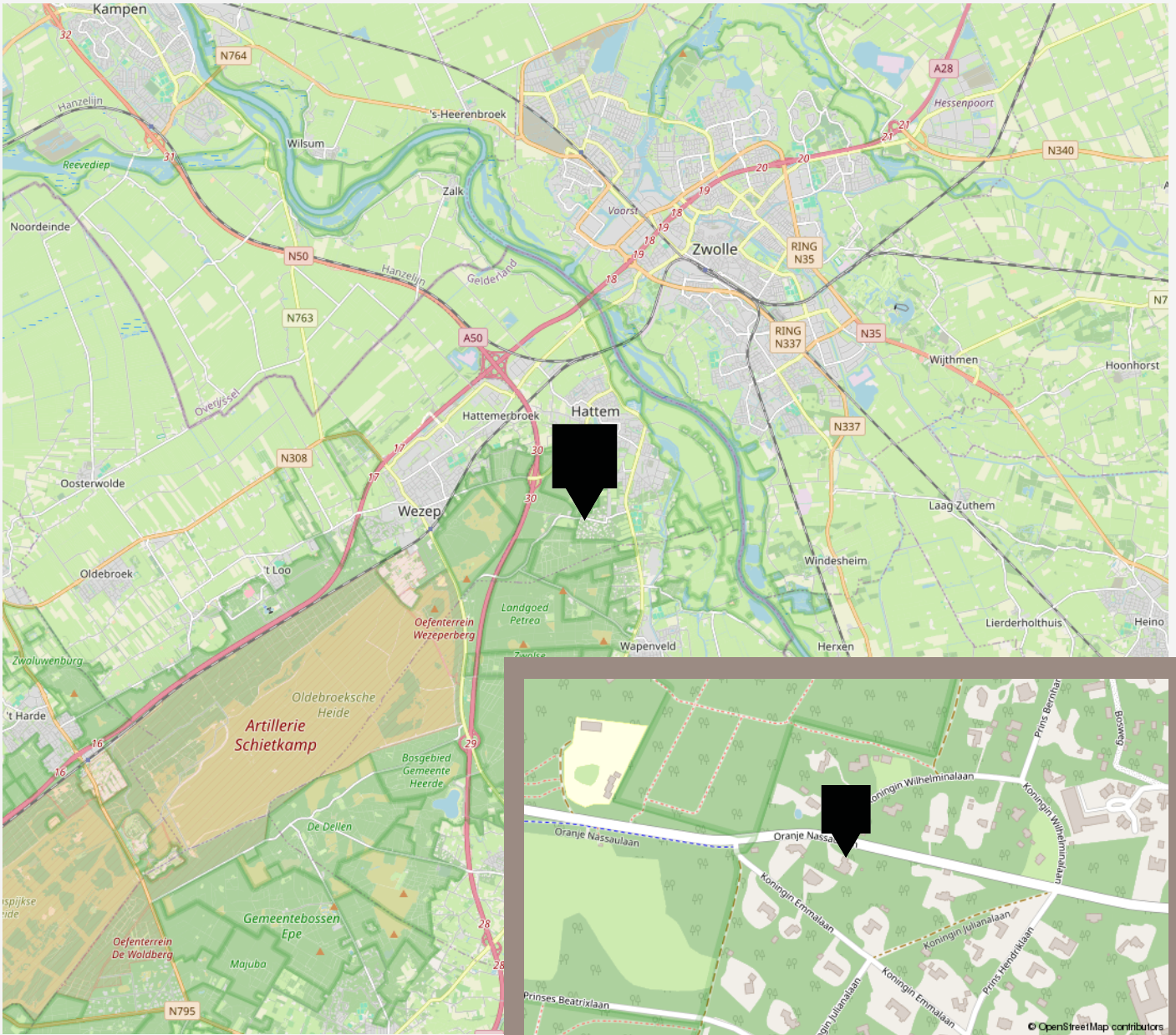


<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hattem	
<b>25</b>	Huisnummer	Sectie C	
<b>25</b>	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 744	
<b>25</b>	Voorlopige kadastrale grens		
<b>25</b>	Administratieve kadastrale grens		
<b>25</b>	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 april 2024  
De bewaarder 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 databankenrecht.

# LOCATIE OP KAART





# VANHUYSE

## De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



## PARTNERS IN WONEN

### Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



### Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuiskomer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check [www.vanhuyseplanten.nl](http://www.vanhuyseplanten.nl)

# PARTNERS IN WONEN

## Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



## Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheke, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



## VanHuyse Conciërge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Conciërge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Conciërge ben je aan het juiste adres.



# PARTNERS IN WONEN

## VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.



## De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.

## VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.









vastgoedcert  
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL  
ASSOCIATION OF  
REALTORS®

VANHUYSE  
partner in wonen

[www.vanhuyse.nl](http://www.vanhuyse.nl)