

TE KOOP

Bredeweg 49 | Hulshorst

Vraagprijs: € 1.175.000,-- k.k.



Kantoor Harderwijk
Bruggestraat 24
3841 CP Harderwijk

Kantoor Ermelo
Stationsstraat 123
3851 ND Ermelo

0341 456 455
info@randmeermakelaars.nl
www.randmeermakelaars.nl

RANDMEER
MAKELAARS  NL

Welkom bij, Randmeer Makelaars!

Wij willen jou allereerst hartelijk danken voor de interesse in deze woning. Tijdens een bezichtiging en met deze brochure willen wij jou zo goed mogelijk informeren over dit huis. Deze brochure beschikt o.a. over een uitgebreide foto presentatie, een kadastrale kaart en plattegronden. Verder beschikt deze woning over een eigen woningwebsite. De doorverwijzing en QR code kun je verderop in deze brochure vinden.



Benieuwd naar de waarde van jouw woning en eens kennismaken? Dat kan gratis en vrijblijvend! Bij één van onze kantoren in Harderwijk of Ermelo of bij jou thuis. Uiteraard onder het genot van een kop koffie.



Benieuwd naar
deze woning?

**Blader snel
verder!** ➡

Kenmerken van de woning



Bouwjaar

2013



Inhoud

1271 m³



Perceeloppervlakte

4115 m²



Woonoppervlakte

324 m²



Kamers

6



Slaapkamers

5



Badkamers

1



Energielabel

A





Omschrijving

ROYAAL VRIJSTAAND WOONHUIS PRACHTIG MET RIANT BIJGEBOUW EN VRIJ GELEGEN IN LANDELIJKE WOONOMGEVING

Je woont hier vrijer dan vrij, midden in het landelijke buitengebied van Hulshorst. Deze royaal opgezette, vrijstaande woning uit 2014 biedt je meer dan 300 m² woonoppervlak, meerdere bijgebouwen en een perceel van maar liefst 4.115 m² te midden van de landerijen. De moderne bouwkwiteit, uitstekende isolatie en de uitzonderlijk vrije ligging zorgen samen voor een woonbeleving die je niet vaak tegenkomt. Vanuit vrijwel iedere hoek kijk je weids weg over het landschap, terwijl je binnen geniet van comfort, licht en een praktische indeling die past bij het dagelijks leven.

De begane grond is bijzonder ruim van opzet. Via de hal bereik je de woonkamer, die dankzij de vele raampartijen heerlijk licht is en een prachtig uitzicht biedt over het eigen perceel en de omliggende landerijen. Aangrenzend ligt de eetkamer met aangebouwde erker, een fijne plek om samen te komen. De dichte keuken in L-opstelling is uitgevoerd in hout en voorzien van diverse inbouwapparatuur; al kokend kijk je vrij weg. Verder beschikt deze woonlaag over een bijkeuken met achter entree en een ruime slaapkamer, wat de woning ook geschikt maakt voor gelijkvloers wonen.

Op de eerste verdieping vind je een ruime overloop met separaat toilet, vier uitstekende slaapkamers en een neutrale badkamer met dubbele wastafel en inlopdouche. Ook hier ervaar je rust, ruimte en een prettige lichtinval.

De ligging maakt het plaatje compleet. Binnen enkele minuten fietsen bereik je de uitgestrekte bossen van de Veluwe en ook het water van het Wolderwijd ligt dichtbij voor ontspanning, wandelen of recreëren. Tegelijkertijd zijn stedelijke voorzieningen verrassend goed bereikbaar. Op circa tien autominuten ligt het historische centrum van Harderwijk met een breed aanbod aan restaurants, terrassen en winkels. Ook het gezellige centrum van Nunspeet bereik je binnen ongeveer tien minuten. Zo combineer je hier moeiteloos het vrije buitenleven met het comfort en de levendigheid van de stad.

Nieuwsgierig geworden? Wij nodigen jou graag uit voor een rondleiding met één van onze makelaars!



INDELING

Begane grond: hal/entree met trap naar 1e etage, meterkast, royale woonkamer, eetkamer met aangrenzend een aangebouwde erker met vrij uitzicht, dichte keuken met diverse inbouwapparatuur, tussenhal met vaste kasten en opstelling HR CV combi ketel, 2e hal met achter entree, 1e riante slaapkamer met aangrenzend ene bijkeuken met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Verder is de begane grond een inpandige garage aanwezig van 37 m² met vaste trap naar de 1e verdieping.

1e verdieping: overloop, separaat vrij hangend toilet, 4 ruime slaapkamers, badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel.

Middels de vaste trap vanuit de geïsoleerde garage bereik je de zolderkamer van maar liefst 53 m² groot.

2e verdieping: middels vaste trap bereikbare woonlaag. Deze etage is thans in gebruik als berging.

VOORZIENINGEN

De centrale verwarming en de warmwatervoorziening geschieden via de HR CV combiketel uit 2014. Tevens is de woning uitgerust met mechanische ventilatie.

BIJGEBOUW EN PARKEREN

Het volledig geïsoleerde bijgebouw is een duidelijke meerwaarde. Dankzij de solide bouw en ruime zolder is het veelzijdig te gebruiken, bijvoorbeeld als werk- of hobbyruimte, opslag of combinatie daarvan. Geschikt voor jaar rond gebruik en ideaal voor werken of ondernemen aan huis. Op eigen terrein is ruime parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

VERDER / TUIN

Het perceel van 4.115 m² ligt vrij tussen de landerijen en biedt rondom uitzicht, rust en privacy. De royale tuin biedt volop ruimte voor terrassen, ontspanning, spelen of het houden van dieren. Met moestuin, volledige omheining en steeds wisselende vergezichten is dit een buitenruimte die echt onderdeel wordt van het dagelijks leven.

BROCHURE

Van deze woning is een unieke woningwebsite (Bredeweg49.nl) beschikbaar. Op deze website kunt u de brochure downloaden waar u alle gegevens van de woning kunt vinden.





GRATIS WAARDEBEPALING

Een goed vertrekpunt om te weten wat jouw mogelijkheden binnen de woning markt zijn, is het laten bepalen van de waarde van jouw huidige woning. Wij doen het graag en geheel vrijblijvend voor jou. Scan de QR-code voor meer informatie.











































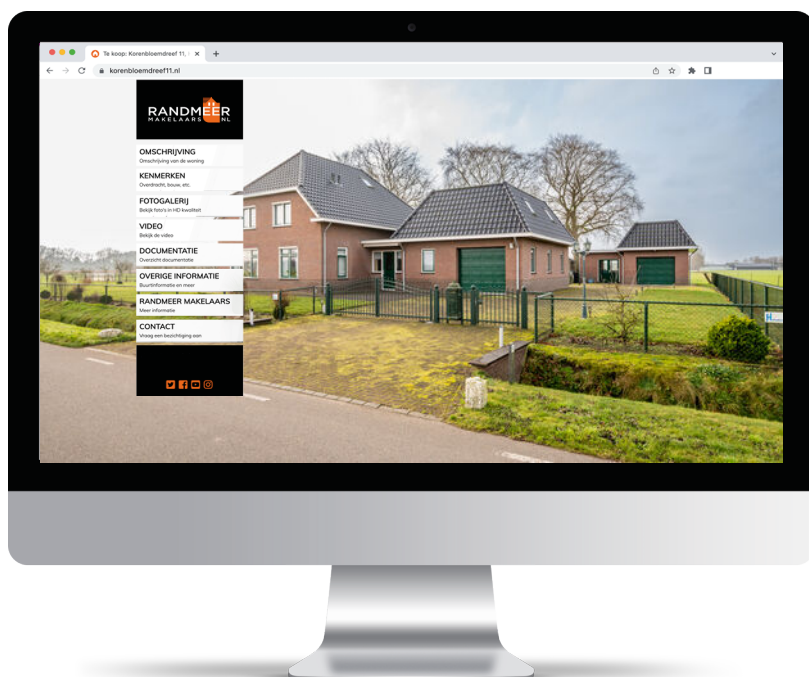


www.Bredeweg49.nl



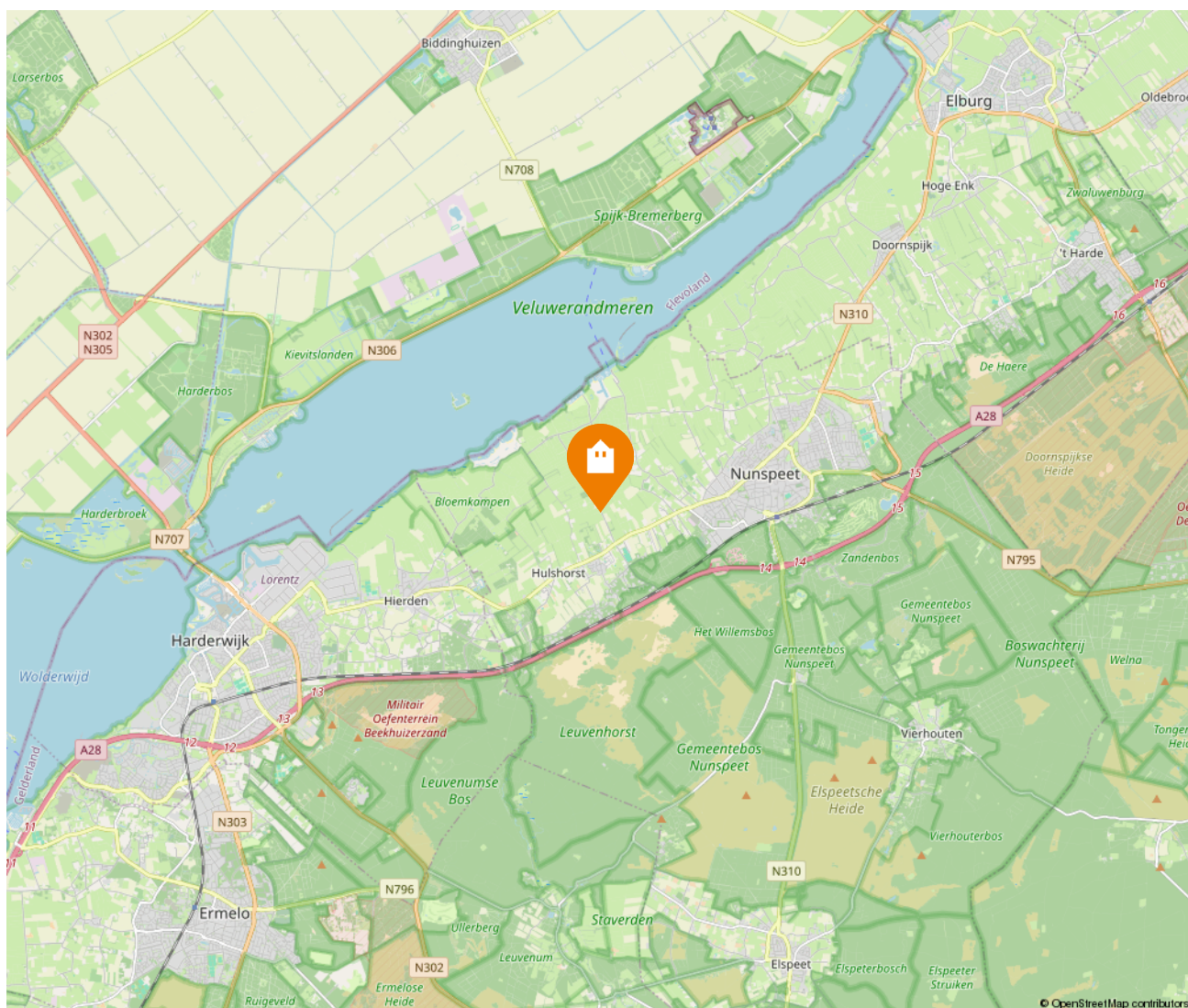
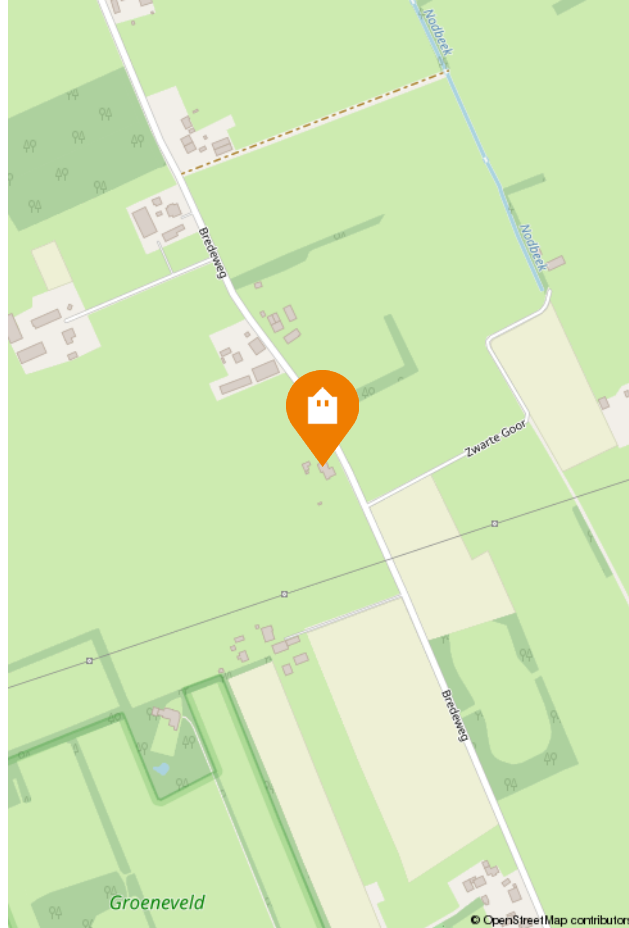
MEER INFORMATIE?

Scan de QR code met je mobiel en bekijk de unieke woningwebsite met



Locatie van de woning op de kaart!

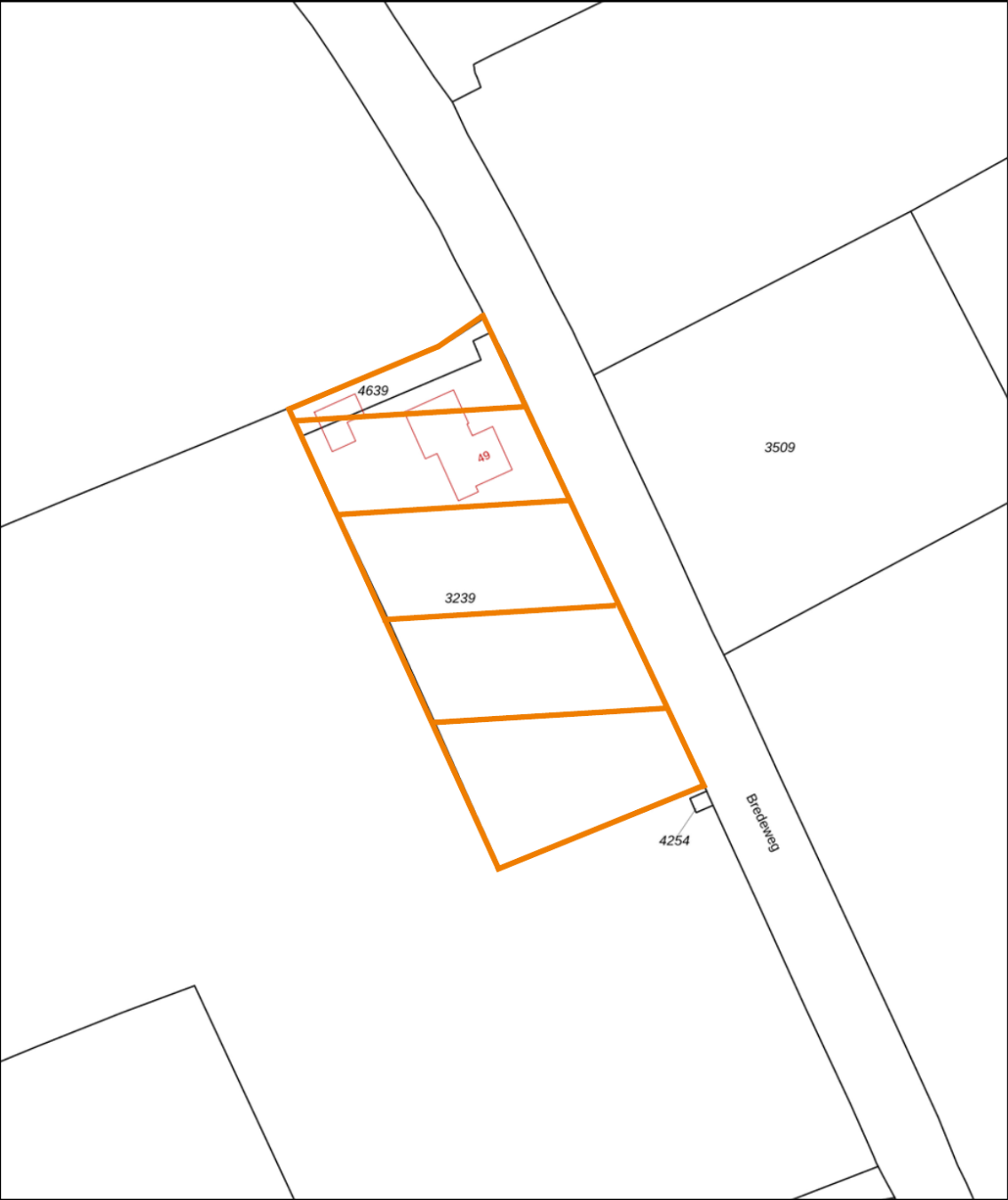
Hulshorst is een sfeervol dorp aan de rand van de Veluwe, waar rust, ruimte en natuur samenkomen. Het dorp wordt omgeven door uitgestrekte bossen, heide en het Veluwemeer, ideaal voor liefhebbers van wandelen, fietsen en watersport. Hulshorst heeft een hechte dorpsgemeenschap en biedt een prettige, landelijke woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 23115



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000


Kadastrale gemeente Nunspeet

Sectie H

Perceel 3239

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.

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 januari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
142517770

Datum registratie
08-01-2026

Geldig tot
06-01-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels			+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken			+	++
4 Vloeren				++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren		+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	5486 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



13,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Bredeweg 49
8077RC Hulshorst
BAG-ID: 0302010000049360

Detailaanduiding

Bouwjaar 2013
Compactheid 1,96
Vloeroppervlakte 357m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

Leon Harnisch

Vakbekwaamheidsnummer

1604.1372.3380

Certificaathouder

EP Certificatie B.V.

Inschrijfnummer

EPG2020-54

KvK-nummer

87870258

Certificerende instelling

EPG-Certificering

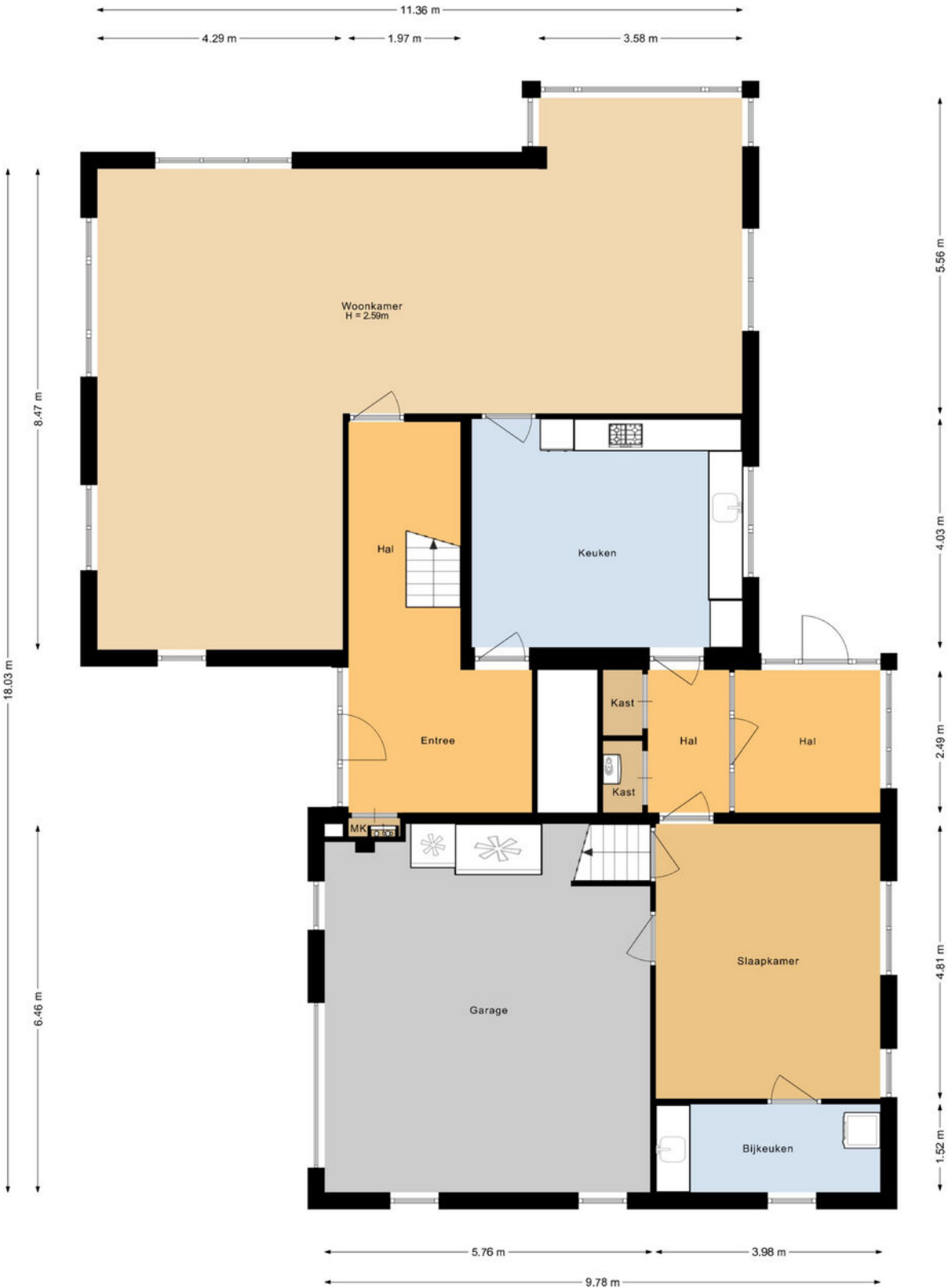
Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

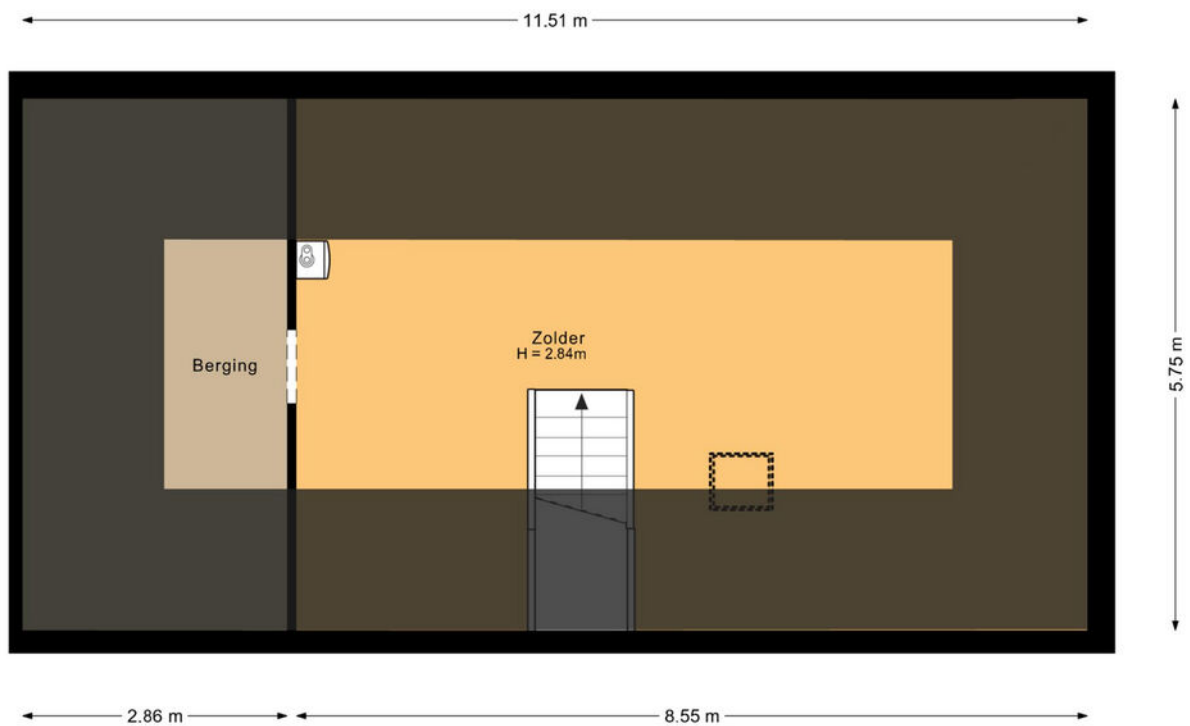
Plattegrond | Begane grond



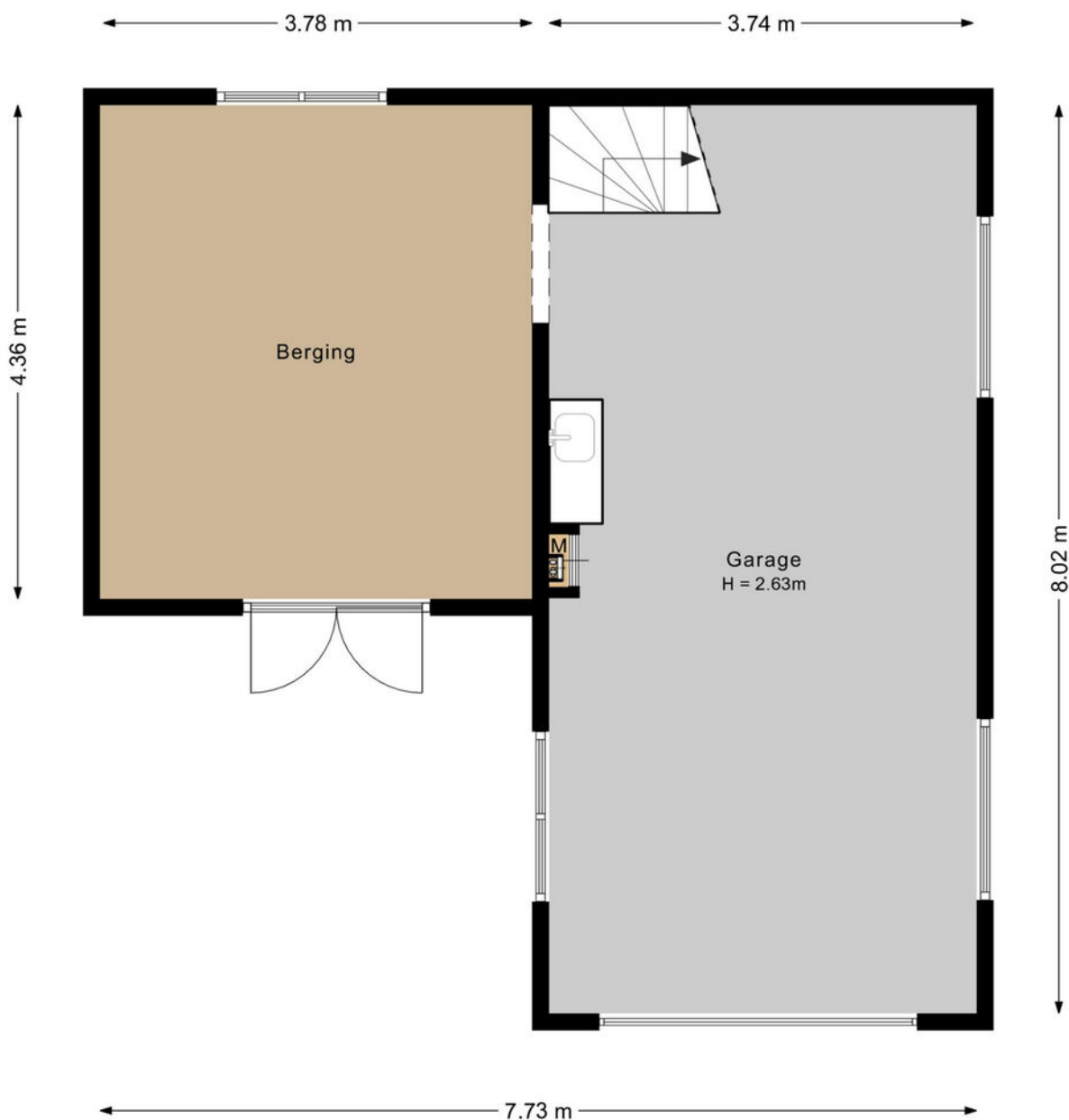
Plattegrond | Eerste verdieping



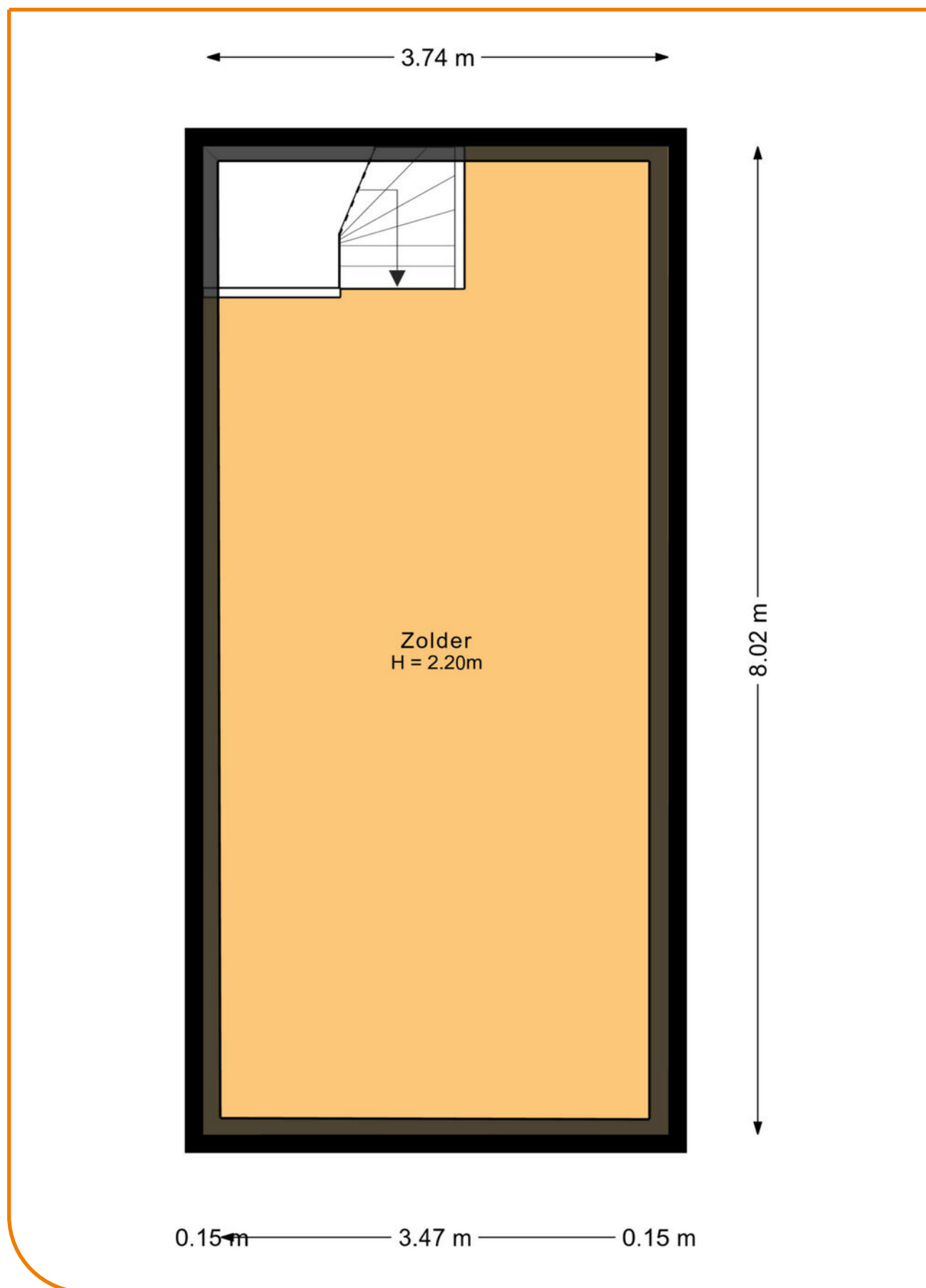
Plattegrond | Zolder



Plattegrond | Garage en berging



Plattegrond | Garage zolder



Meetrapport

Gebruikersoppervlakte en Bruto inhoud

Project : Hulshorst, 8077 RC, Bredeweg 49
Opdrachtgever : Shofa Shots & Photos
Datum berekening : 18-12-2025



Totaal Woning	Totaal Gebruiksoppervlak wonen	m2	324
	Overige inpandige ruimte	m2	36.8
	Gebouwgebonden buitenruimte	m2	0
	Externe Bergruimte	m2	74.6
	Totaal Bruto inhoud woning	m3	1271

Begane grond	Totaal Gebruiksoppervlak wonen	152
	Gebruiksoppervlak bouwlaag	189
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0
	Overige inpandige ruimte	36.8
	Gebouwgebonden buitenruimte	0
	Externe Bergruimte	0

Eerste verdieping	Totaal Gebruiksoppervlak wonen	149
	Gebruiksoppervlak bouwlaag	149
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0
	Overige inpandige ruimte	0
	Gebouwgebonden buitenruimte	0
	Externe Bergruimte	0

Zolder	Totaal Gebruiksoppervlak wonen	23.0
	Gebruiksoppervlak bouwlaag	23.0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0
	Overige inpandige ruimte	0
	Gebouwgebonden buitenruimte	0
	Externe Bergruimte	0

Garage	Totaal Gebruiksoppervlak wonen	0
	Gebruiksoppervlak bouwlaag	0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0
	Overige inpandige ruimte	0
	Gebouwgebonden buitenruimte	0
	Externe Bergruimte	47.5

Garage zolder	Totaal Gebruiksoppervlak wonen	0
	Gebruiksoppervlak bouwlaag	0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0
	Overige inpandige ruimte	0
	Gebouwgebonden buitenruimte	0
	Externe Bergruimte	27.1



Over Randmeer Makelaars

Randmeer Makelaars is een kantoor van nu, maar met een kwaliteit die je 'traditioneel' mag noemen. We werken gedreven en met passie en gaan altijd voor het beste resultaat voor onze klanten. Bij huizen draait het om mensen, om gevoel. Wij snappen de emoties die daarbij komen kijken. Met onze kantoren in Harderwijk én Ermelo zijn we altijd dichtbij. Sinds 2006 werken we

vanuit ons moderne en gezellige kantoor in het historisch centrum van Harderwijk. Kom eens bij ons langs om kennis te maken. De koffie staat klaar!! Sinds april 2022 zijn wij gestart met ons prachtige kantoor in het centrum van Ermelo aan de Stationsstraat 123!



Het team van Randmeer Makelaars



Danny Klaassen
Eigenaar | NVM register
makelaar en taxateur



Maurits Buis
Eigenaar | NVM register
makelaar en taxateur



Sem Brouwer
NVM makelaar - taxateur



Ilse van den Brink
Vastgoedadviseur



**Gerdien van
Wijngaarden**
Commercieel medewerker



Marrit Landman-Visser
Assistent makelaar -
woningstylist



Jasper van der Burg
NVM makelaar i.o. -
commercieel medewerker



Nassim Ezzoubir
Vastgoedfotograaf -
dronespecialist





Aankoopmakelaar

Je gaat een huis kopen. Iets wat de meeste mensen maar een paar keer in hun leven doen. Een spannende, emotionele gebeurtenis die vraagt om professionele begeleiding. Zakelijk en zonder roze bril. Uitsluitend in jouw belang. Een aankoopmakelaar bespaart je tijd, geld en heel veel zorgen.



SCHRIJF JE IN ALS ZOEKER!

Scan de QR code met je mobiel en vul het zoekformulier in!



RANDMEER MAKELAARS ZORGT VOOR:

Een aankoopstrategie op maat
Professionele en scherpe onderhandelingen
Bouwkundige inspecties en keuringen en advies hierover
Een **gratis waardebepaling** van het huis dat je op het oog hebt
Marktkennis en kennis van de wet- en regelgeving

Kennis van ontbindende voorwaarden, uitsluitingsclausules en boetebedingen
Controle van de notariële akte van levering
Controle van de afrekening van de notaris
Inspectie van de woning voor overdracht bij de notaris.

En uiteraard profiteer je als koper van ons uitgebreide netwerk. Bijvoorbeeld wanneer je een taxateur, een notaris of hypotheekadvies nodig hebt. Wij werken in de regio Harderwijk, Ermelo, Putten, Hierden, Hulshorst en Zeewolde.

Reviews

WAT OPDRACHTGEVERS OVER ONS ZEGGEN

Sinds de oprichting van ons makelaarskantoor in 2006 hebben wij al veel tevreden opdrachtgevers mogen helpen met de verkoop en aankoop van hun woning. Benieuwd naar ervaringen van opdrachtgevers die u voor gingen? Bekijk onze website voor nog meer referenties.

Meer reviews over
ons kantoor lezen?



“Na eerdere ervaringen wederom via Randmeer Makelaars snel en succesvol verkocht”

Randmeer is een zeer fijne makelaar. Professioneel team, welke o.a. qua online marketing en communicatie er bovenuit springen. De contacten met Maurits en de andere collega's verliepen vlekkeloos, ze doen altijd een stapje extra. Zowel de aankoop als de verkoop van mijn woning liepen via Randmeer. Absoluut een aanrader.

Timo & Yvonne geven ons een

9

Na fijne ervaringen tijdens de koop van ons droomhuis ook de verkoop toevertrouwd aan Randmeer Makelaars.

Kenmerkend voor deze makelaar is dat ze oprecht van hun vak houden en betrokken zijn, en dat ook uitstralen. We hebben dit vooral ervaren in hun deskundige begeleiding en advisering gedurende het verkoopproces, van begin tot eind. De communicatie was open en helder. Altijd werden we goed op de hoogte gehouden en hun bereikbaarheid was uitstekend.

Agri & Erica geven ons een

9.8

Verdere informatie

ONDERZOEKSPlicht VOORBEHOUD

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeks-plicht en moet zich inspannen om omschrijving de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bij-voorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

VOORBEHOUD BOUWKUNDIGE KEURING

Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waar binnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Daarnaast kan je een maximum bedrag aan directe herstelkosten opgeven. Indien de directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven bedrag, kun je als koper afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling treden. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer, rotte kozijnen e.d.). Zowel het bedrag als de tijd waarbinnen je af kunt zien van de koop op basis van de bouwkundige keuring kunnen in de koopakte worden opgenomen. Dit gebeurt altijd in overleg. Als de bouwkundige keuring niet opgenomen is in de koopovereenkomst, maar je wel een keuring wilt laten uitvoeren, zal dit altijd worden uitgevoerd na de drie dagen wet-telijke bedenktijd.

PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per e-mail van op de hoogte gebracht.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekker instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld. Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheek-adviseur te overleggen.

FUNDERINGSONDERZOEK

Op de website van het Funderingsloket kun je actuele informatie over funderingen vinden. Op de funderingskaart van de gemeente Rotterdam wordt op de risico kaart een inschatting gegeven van de mogelijke funderingsproblemen aan houtenpoalfundering. Wij zorgen dat, als er rapporten van de fundering aanwezig zijn deze digitaal ter beschikking worden gesteld. Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een on-afhankelijke taxateur. Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

OVEREENKOMST

De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt. Hierbij is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend en kan de koop nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van tevoren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

WAARBORG SOM C.Q. BANKGARANTIE

Een waarborgsom c.q. bankgarantie dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Je betaalt de waarborgsom aan de notaris en dit bedrag wordt bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouw woning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond wordt er een niet-bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

Ook verkoopplannen?

Heb jij ook verkoopplannen en ben je benieuwd naar de waarde van jouw huidige woning? Neem contact met ons op voor een **gratis** waardebepaling!



Bekijk ons complete woning aanbod op randmeermakelaars.nl



Kantoor Harderwijk
Bruggestraat 24
3841 CP Harderwijk

Kantoor Ermelo
Stationsstraat 123
3851 ND Ermelo

0341 456 455
info@randmeermakelaars.nl
www.randmeermakelaars.nl

RANDMEER
MAKELAARS  NL