



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

RAALTE, OUDE ZWOLSESTRAAT 12

Landelijk wonen op royaal perceel met vrij uitzicht!

WWW.DRIEKLOMP.NL

Welkom in Raalte...

We heten u van harte welkom in Raalte, het hart van Salland in de provincie Overijssel. Een prachtige omgeving in het groen waar u gastvrij wordt verwelkomd. Het Sallandse landschap is heel gevarieerd met het IJsseldal, het agrarische cultuurlandschap en de vele landgoederen. Met de Hanzestad Deventer en aantrekkelijke dorpen zoals Raalte, Olst en Wijhe is dit echt een streek om u snel thuis te voelen.

Zoekt u een rustige, groene omgeving met daarbij meerdere bijgebouwen én een weide voor uw paarden of kleinvee? De huidige bewoners van deze karakteristieke WOONBOERDERIJ zijn de eerste bewoners en hebben dit huis in 1982 zelf getekend en gebouwd. En dat zegt genoeg! Over iedere ruimte is zorgvuldig nagedacht en dit royale perceel van ruim 4.600 m² biedt tal van mogelijkheden om al uw woonwensen te realiseren!

De WOONBOERDERIJ met inbandige garage is keurig onderhouden en tegelijk kunt u deze prachtige plek upgraden en verduurzamen naar eigen inzicht en voorkeuren. Buiten treft u meerdere bijgebouwen, volières en een carport.

Hoewel u zich in het groene buitengebied bevindt, is de ligging prima bereikbaar vanaf de A1, A50 en N35. Heeft u voorkeur voor het openbaar vervoer? Vanaf Raalte kunt u met de trein richting Zwolle of Enschede. Er is zelfs een rechtstreekse verbinding naar hartje Amsterdam. Met de bus zijn de plaatsen in de omgeving goed bereikbaar.

Kortom, deze WOONBOERDERIJ is een kans om écht te genieten van het buitenleven, een ontsnapping aan de drukte! Welkom in Raalte!







Komt u binnen..?

Zodra u het perceel oprijdt, zult u verrast zijn door het uiterst verzorgde en met liefde onderhouden erf met royale tuin. De voordeur geeft toegang tot de hal met passende paneeldeuren die ook binnen een landelijke sfeer creëren. In de hal bevindt zich een ingebouwde kast, de meterkast en het toilet met fonteintje. Onder de trap is de toegang tot de ruime kelder. Vanuit de hal komt u in het sfeervolle leef- en woongedeelte met open keuken. Hier heeft u een prachtig uitzicht op de voortuin, de indrukwekkende bomenrij langs de Oude Zwolsestraat en de groene landerijen. Via de openslaande tuindeuren is er direct toegang tot het terras. Onder het verlaagde plafond is een heerlijke zithoek met houtkachel, een geliefde plek van de huidige bewoners! De keuken heeft een kunststof aanrechtblad en is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: inductie kookplaat met vier zones, vaatwasser, koelkast, combi oven-magnetron en een 10 liter boiler.

Vanuit de hal komt u vervolgens in de slaapkamer met eigen wastafel. De tussendeur geeft toegang tot de inpandige garage met openslaande deuren en twee aparte buitendeuren. Ook is hier een stortbak aanwezig.

WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

We wonen in een rustige straat buitenaf, maar zijn ook binnen enkele minuten in het centrum van Raalte. Het is vrij wonen, maar absoluut niet afgelegen. De kinderen en kleinkinderen hebben altijd heerlijk vrij op straat kunnen spelen. We wonen in een gezellige, sociale en betrokken buurt die er voor elkaar is wanneer dit nodig is en waar Sallandse nuchterheid centraal staat.









Over de etages & voorzieningen...

1e verdieping

Op de eerste verdieping zijn maar liefst vijf slaapkamers, een badkamer en een CV-ruimte. De beide slaapkamers aan de voorzijde van de woning zijn ruime kamers. De derde slaapkamer heeft een dakkapel en een ingebouwde kast. De vierde slaapkamer heeft eveneens een dakkapel. De badkamer is voorzien van ligbad, toilet, design radiator en wastafel. Ook is hier de aansluiting voor de wasmachine.

In de technische ruimte bevindt zich de CV ketel en geiser. Boven de inpandige garage is over de gehele breedte de vijfde kamer. Deze kamer heeft vaste kastenwanden voor optimale bergruimte.

2e verdieping

De zolder is via een vlizotrap bereikbaar.

Voorzieningen

- 18 zonnepanelen;
- Glasvezel;
- Royaal weiland van 2.936 m²;
- Volop ruimte om paarden of kleinvee aan huis te houden. In de voormalige paardenstal zijn drie boxen.















Over de tuin & bijgebouwen...

Tuin

De klassieke voortuin is uiterst verzorgd en mooi aangelegd met een royale gazonpartij afgewisseld met meerdere terrassen, mooie borders vol bomen, bloemen, vaste planten en struiken. Let u vooral op de prachtige magnoliaboom, de rode beuk en het meest indrukwekkend is toch wel de enorme walnotenboom! Het keurige straatwerk maakt het plaatje compleet. Het grootste terras sluit aan bij de openslaande deuren, een beschutte plek om vele uren het buitenleven te ervaren en te genieten van de rustige en weidse omgeving. Het aangrenzende weiland is een prachtige plek, omzoomd door hoge bomen. Heerlijk om hier uw paarden te laten grazen of uw kleinvee bij huis te hebben.

Bijgebouwen

Naast vele volières en vogelhokken zijn er meerdere overkappingen waaronder de carport en de houtopslag. Het eerste bijgebouw is de voormalige schapenstal met een ruime zolder. Hier is ook de eigen waterbron aangesloten voor irrigatie, er is stromend leidingwater aanwezig en tevens zijn hier de omvormers van de zonnepanelen.

Paardenstal

In de paardenstal zijn maar liefst drie boxen, waarvan één merriebox, met vrije uitloop naar het weiland. Ook is hier stromend water aanwezig.







KENMERKEN

Bouwjaar	1982
Woonoppervlakte	ca. 142 m ²
Inhoud	ca. 674 m ³
Externe bergruimte	ca. 74 m ²
Perceeloppervlakte	4.615 m ²
Energie label	D



Vraagprijs € 749.000 kosten koper

Favoriete adresjes van verkopers...

Restaurant: De kruidentuin, de Bagatelle, de Mol

Favoriete speciaalzaak: Raalte voorziet in alle voorzieningen

Leuk hoteladresje: Hotel Restaurant Inn Salland

Dat heerlijke terrasje: In het bruisend centrum van Raalte

Indrukwekkende natuur: Het Reelaer, Fortmond in Den Nul, de Sprengenberg in Haarle, De Sallandse Heuvelrug

Wat maakt Raalte nog specialer: Stöppelhaene, Ribs and Blues, Harley Davidson museum.

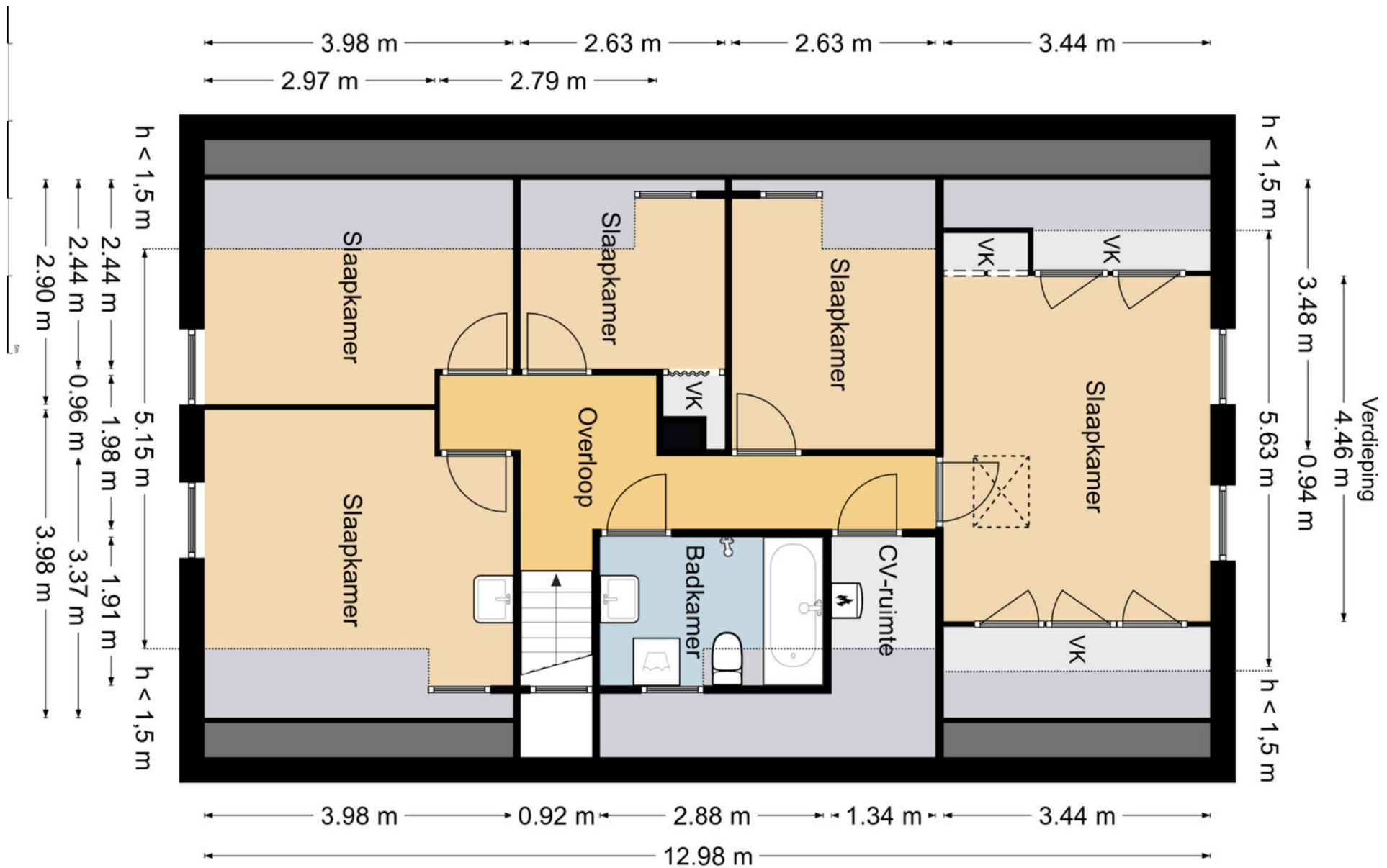
Nabij de woning: voortgezet en middelbaar onderwijs en sportcomplex op loopafstand

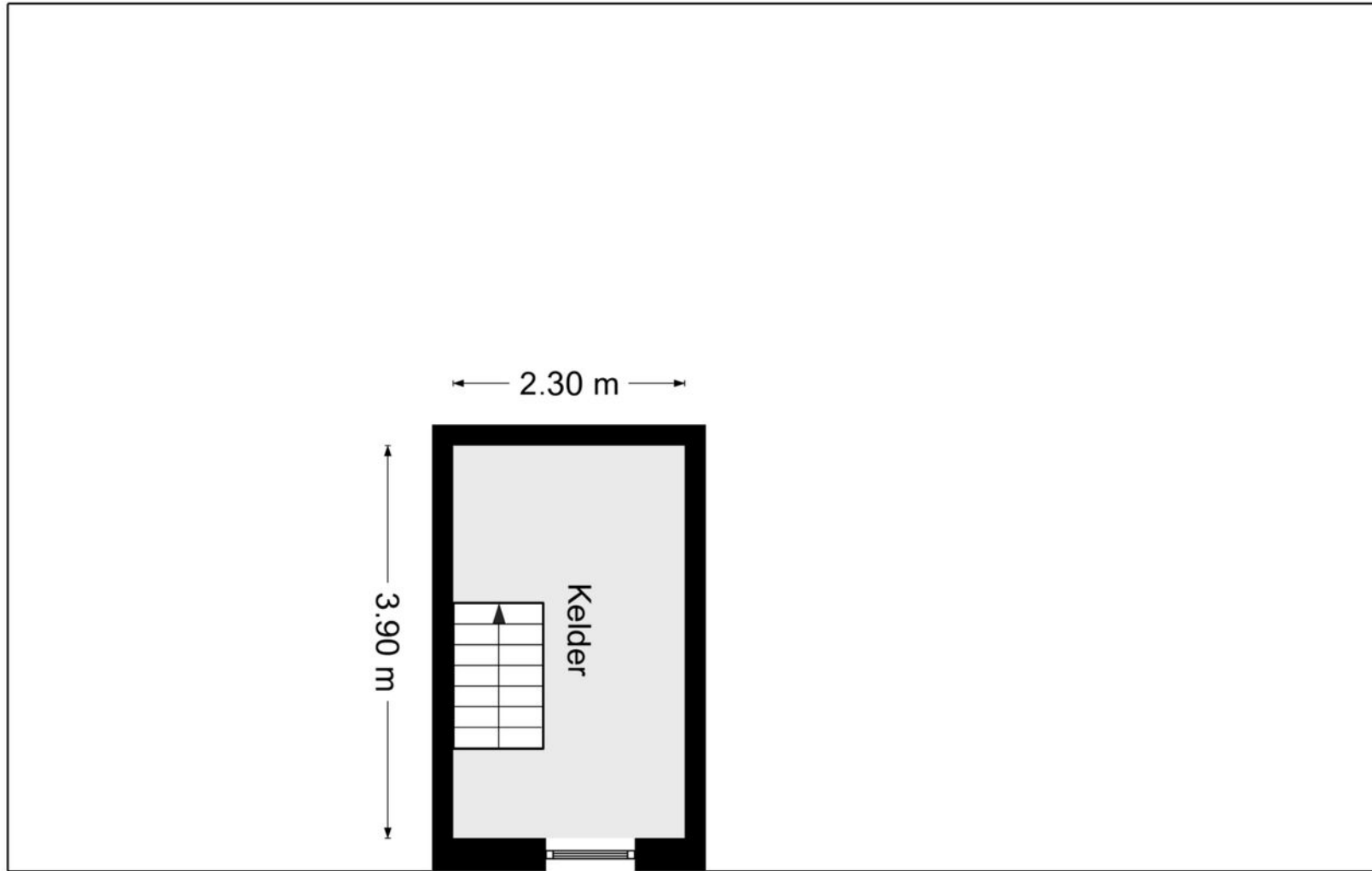


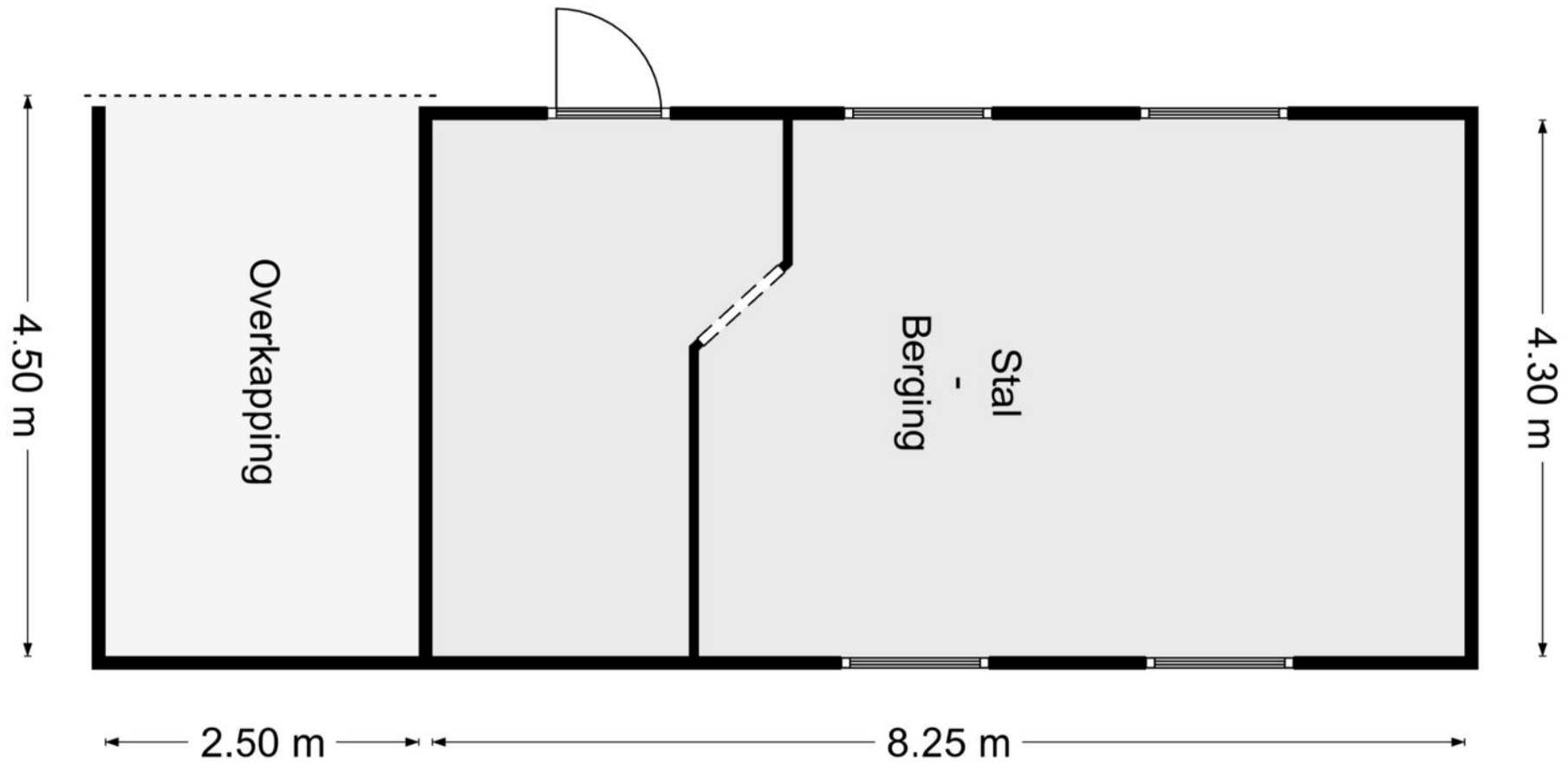


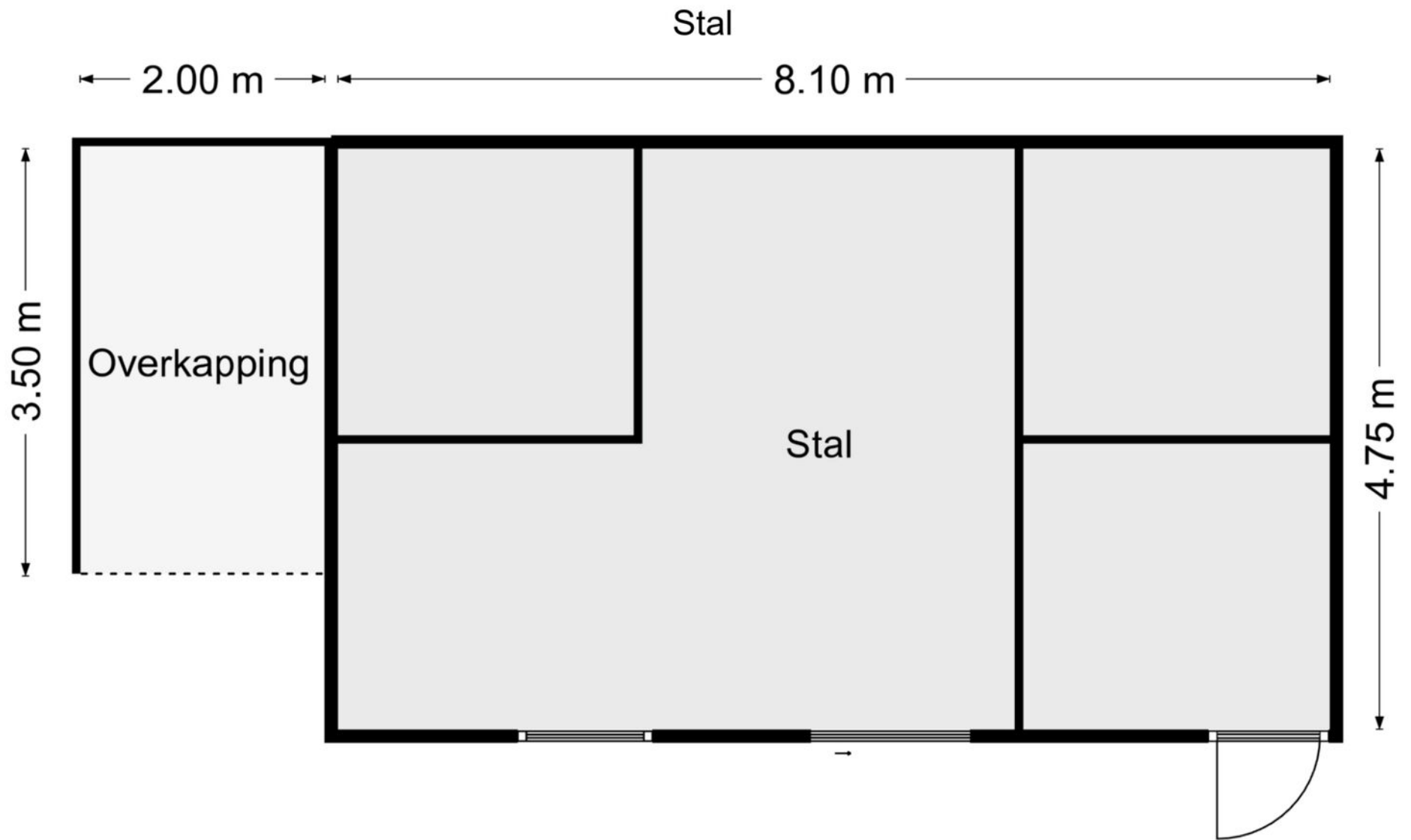




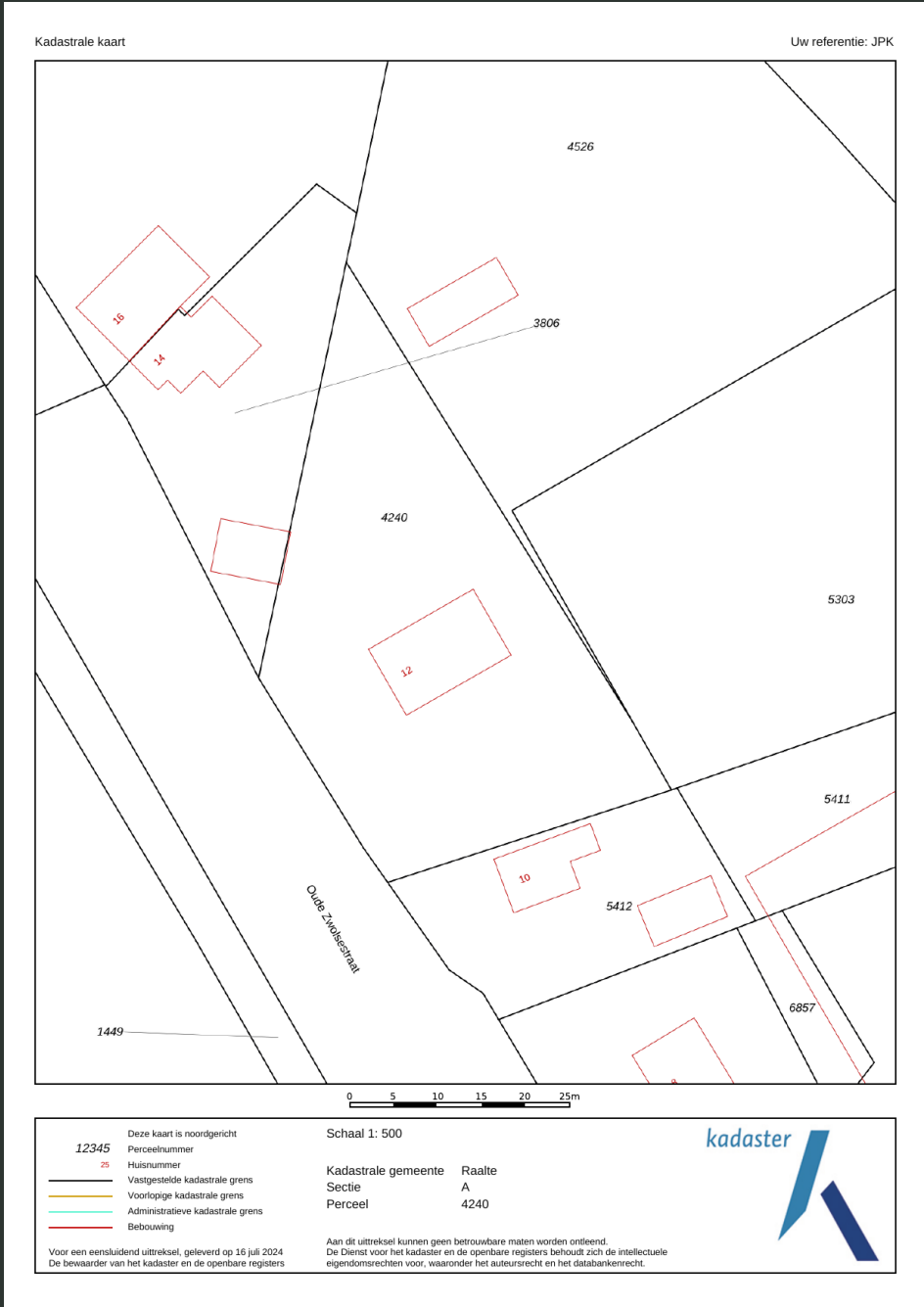








KADASTRALE KAART



VOORWAARDEN

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSPLICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

VOORWAARDEN

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven.

Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

KOOPOVEREENKOMST

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via info@drieklomp.nl

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP NUNSPEET

F.A. Molijnlaan 3

8071 AA Nunspeet

☎ 0341 - 278 383

✉ nunspeet@drieklomp.nl

GEREGISSEERD EN GEREGLD

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WONINGMAKELAARS

AGRARISCH MAKELAARS

FINANCIEEL ADVISEURS

MAKELAARS IN BUSINESS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORSEL | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL