



Heetkampsweg 6
8107 PG Broekland - Raalte

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 1.075.000 k.k.
Woonoppervlakte	181 m ²
Perceeloppervlakte	8660 m ²
Inhoud	635 m ³
Bouwjaar	Voor 1906
Energielabel	A

OMSCHRIJVING

Sfeervol buitenleven in het hart van Salland

Verscholen in het groene, glooiende Sallandse landschap ligt deze karaktervolle woonboerderij op een royaal perceel van circa 8660 m². Hier wordt u elke dag omringd door rust, ruimte en natuur – een plek waar de seizoenen nog echt te beleven zijn en waar het buitenleven geruisloos overloopt in het wonen.

Stelt u zich voor: wakker worden met een kop koffie en de opgaande zon boven de weilanden. Of lange zomeravonden met vrienden en familie in de luwte van de tuin, waar altijd wel een beschut hoekje of zonnig terras te vinden is. Deze plek ademt sfeer en privacy en biedt u tegelijkertijd alle vrijheid.

Wonen met mogelijkheden

De boerderij zelf is verrassend compleet: alle voorzieningen bevinden zich op de begane grond, waardoor het huis ook levensloopbestendig is. De landelijke woonkeuken vormt het hart van het huis, met veel lichtinval en uitzicht op de tuin en het perceel. Hier komt het gezin samen, hier worden verhalen gedeeld en samen genoten van ontbijt, lunch of een gezellig diner. De woonkamer met open haard nodigt uit tot knusse avonden, terwijl de vloerverwarming voor extra comfort zorgt.

Naast twee slaapkamers en een ruime badkamer op de begane grond, zijn er op de verdieping nog drie slaapkamers te vinden – ruimte genoeg voor een groot gezin, logees of creatieve invulling.

Meer dan een huis alleen

Wat dit erf echt onderscheiden vermogen geeft, zijn de vele bijgebouwen die het perceel multifunctioneel maken. Er is een volledig gastenverblijf met eigen keuken, badkamer en slaapkamer – ideaal voor familie of vrienden. Daarnaast vindt u een royale tuinkamer die zich perfect leent voor feestjes of juist rustige genietmomenten, een garage met zolder, houtopslag en een schuur voor materieel. En voor wie graag thuiswerkt, is er een apart bijgebouw ingericht als kantoor.

Voor dierenliefhebbers is er volop ruimte: het weiland voor de woning biedt mogelijkheden voor het houden van kleinvee of paarden.

Duurzaam en klaar voor de toekomst

Ook aan de toekomst is gedacht: met zonnepanelen en een energielabel A is de woonboerderij duurzaam en energiezuinig.

Ligging

De ligging is ideaal: buitenaf en midden in het groen, maar toch dicht bij voorzieningen. Het centrum van Raalte ligt op circa 10 minuten fietsafstand en de bruisende Hanzesteden Zwolle en Deventer zijn in circa 20 minuten met de auto bereikbaar.

Een plek om te beleven

Dit is niet zomaar een huis, dit is een erf vol verhalen en mogelijkheden. Een plek waar u geniet van het buitenleven, waar ruimte is om te dromen en te doen, en waar het Sallandse landschap iedere dag opnieuw een prachtig decor vormt.

OMSCHRIJVING

Indeling woonboerderij

Begane grond

Ontvangst in een ruime hal met meterkast en vaste kast. Toiletruimte met fonteintje. De royale en gezellige woonkamer geeft prachtig zicht op de tuin. Extra comfort wordt gecreëerd door de vloerverwarming en open haard die naast warmte sfeer geeft. De woonkamer is door haar omvang creatief in te delen met ruimte voor een eethoek en zithoek.

De uitgebouwde woonkeuken is uitgevoerd in landelijke stijl met een robuuste plavuizen vloer. De woonkeuken heeft veel raampartijen die zorgen voor veel lichtinval en zicht over het perceel. Dat betekent heerlijk 's ochtends in alle rust ontbijten met zicht over het groen terwijl de kinderen vrij spelen in de tuin. De keuken zelf is voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten: gasfornuis, afzuigkap, Smeg oven, koelkast, vriezer en een vaatwasser. Vanuit de woonkeuken toegang tot de kelder.

Bijzonder is dat de woning op de begane grond beschikt over een volledig woonprogramma met maar liefst twee slaapkamers. De badkamer met inloofdouche, dubbele wastafel en tweede toilet ligt naast de ouderslaapkamer. Bijkeuken met opstelling van cv-ketel en wasmachine. De keuken, woonkamer, hal en badkamer beschikken over vloerverwarming.

Eerste verdieping

Overloop met drie ruime slaapkamers en een bergzolder.

Tuin

Het perceel is sfeervol en verzorgd aangelegd met verschillende terrassen en veel groen. De bestrating bestaat grotendeels uit waaltjes die het landelijk karakter onderstrepen net als de bouwstijl van de bijgebouwen. Voor de woning een weiland dat geschikt is voor het houden van kleinvee of paarden.

Bijzonderheden

- Fantastische ligging in het buitengebied tussen Raalte en Broekland met het centrum van Raalte op fietsafstand (circa 10 minuten).
- Energielabel A
- Ruim perceel van 8660 m² en eventueel extra grond bij te kopen
- Sfeervolle woonboerderij met diverse bijgebouwen
- Zwolle en Deventer op circa 20 autominuten
- Vijf slaapkamers

























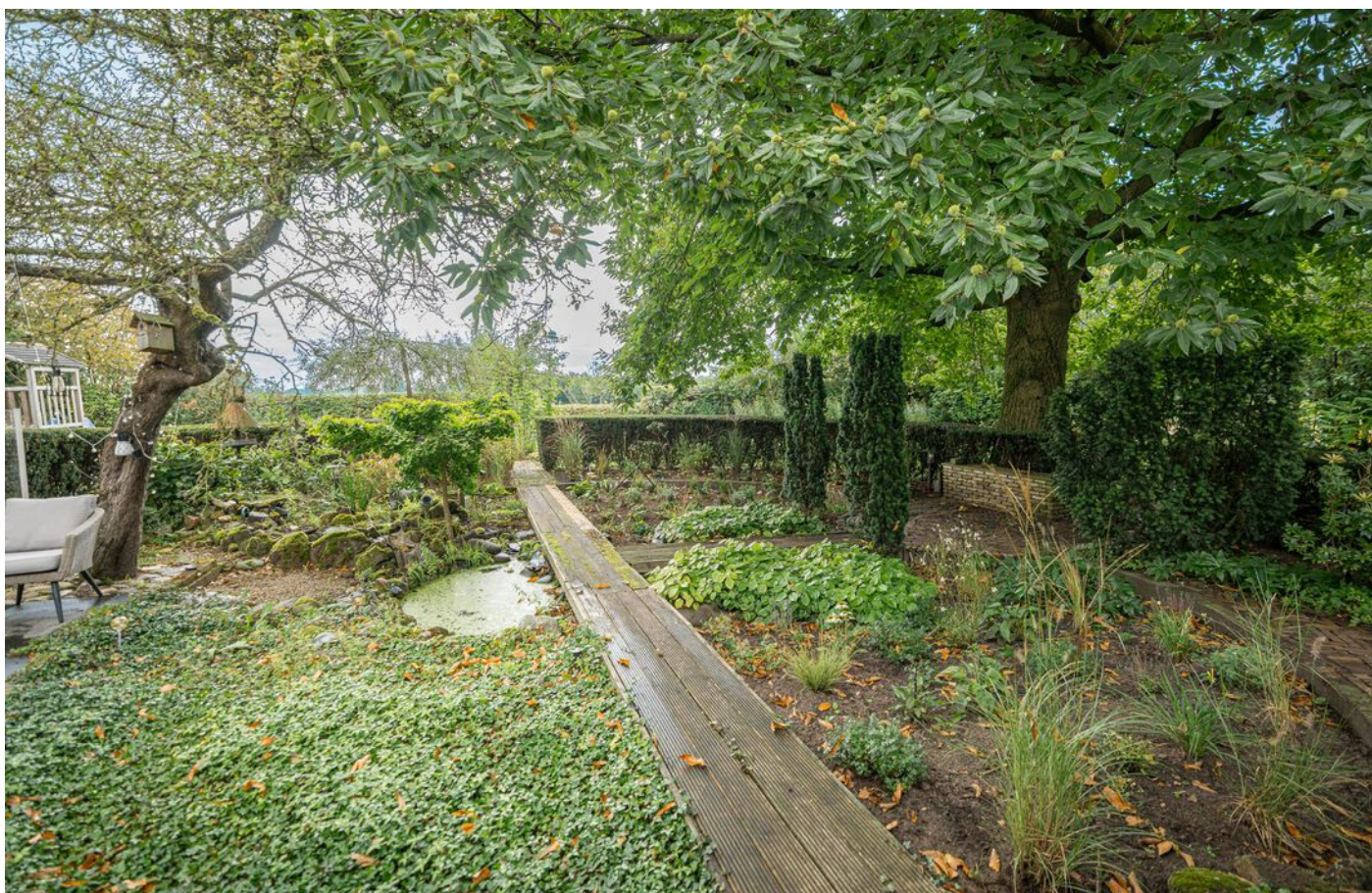


















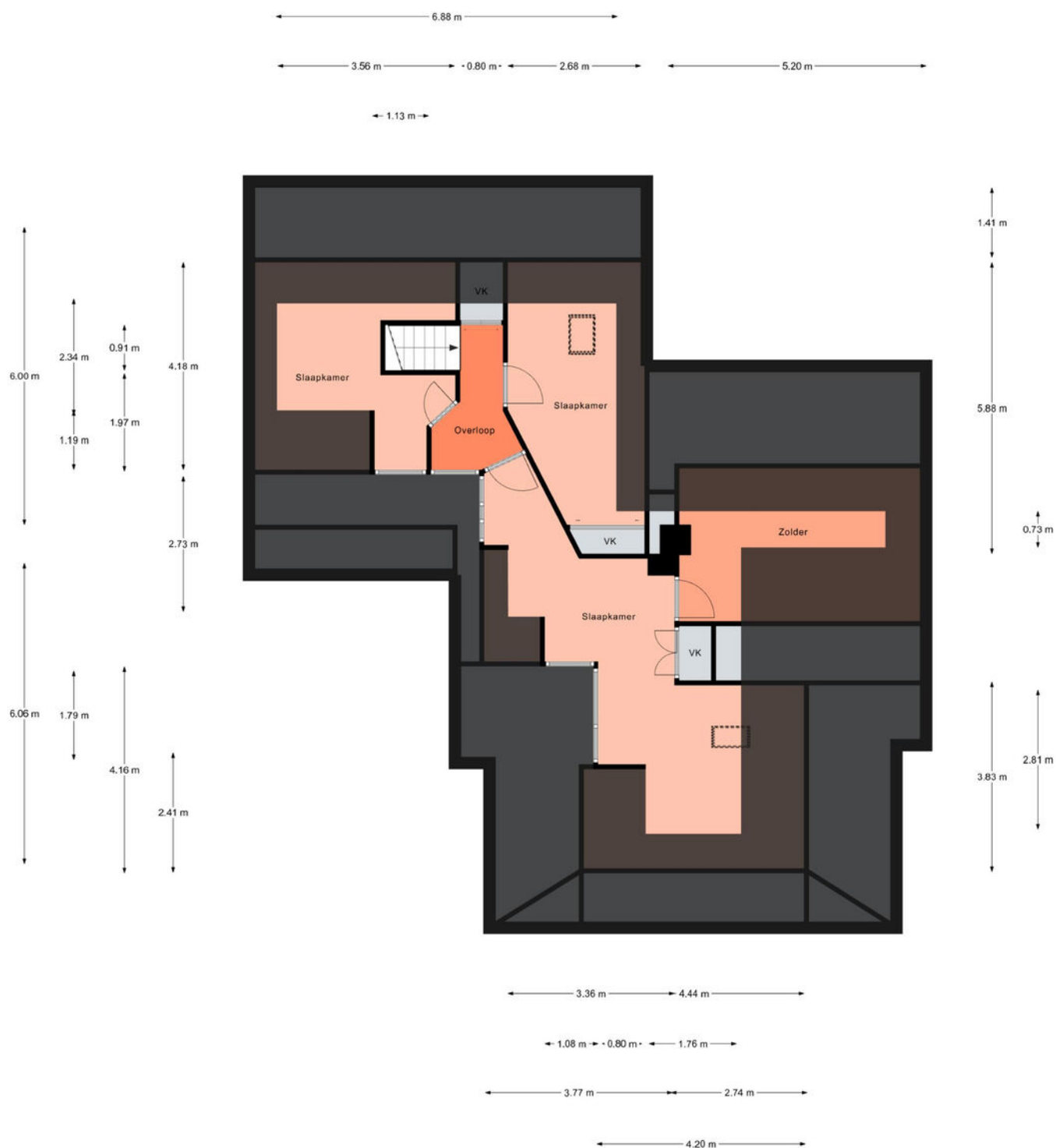




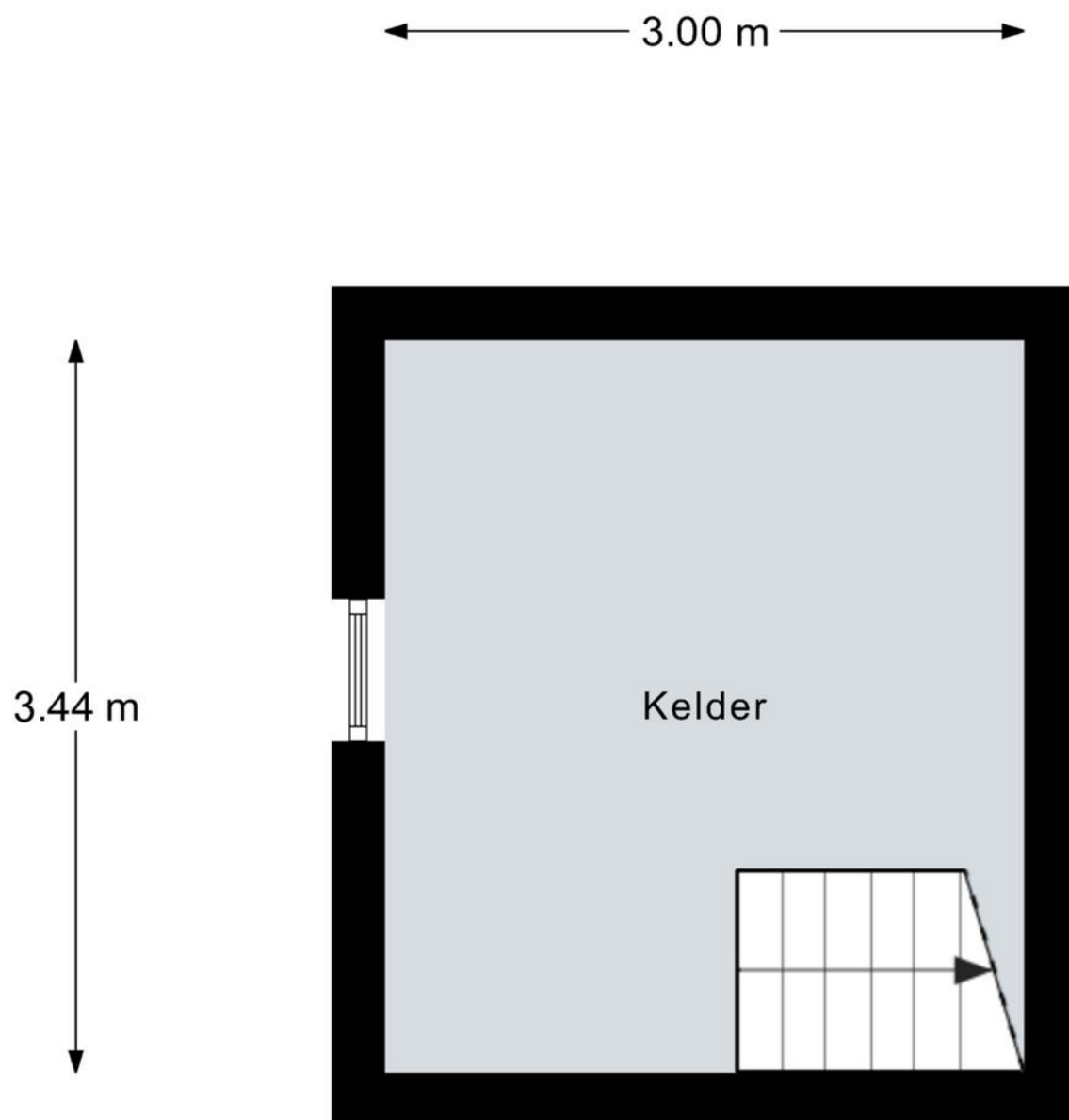




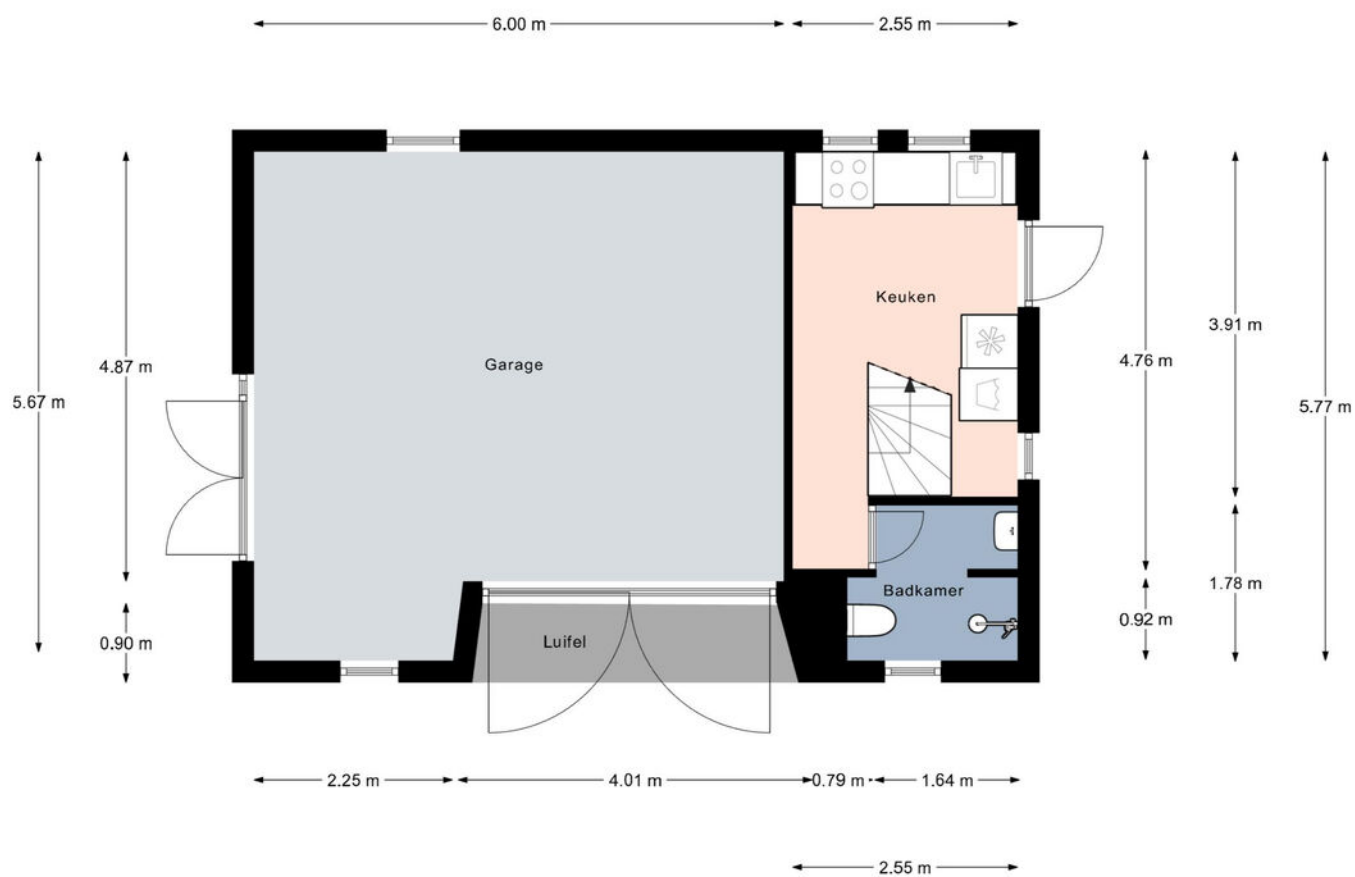




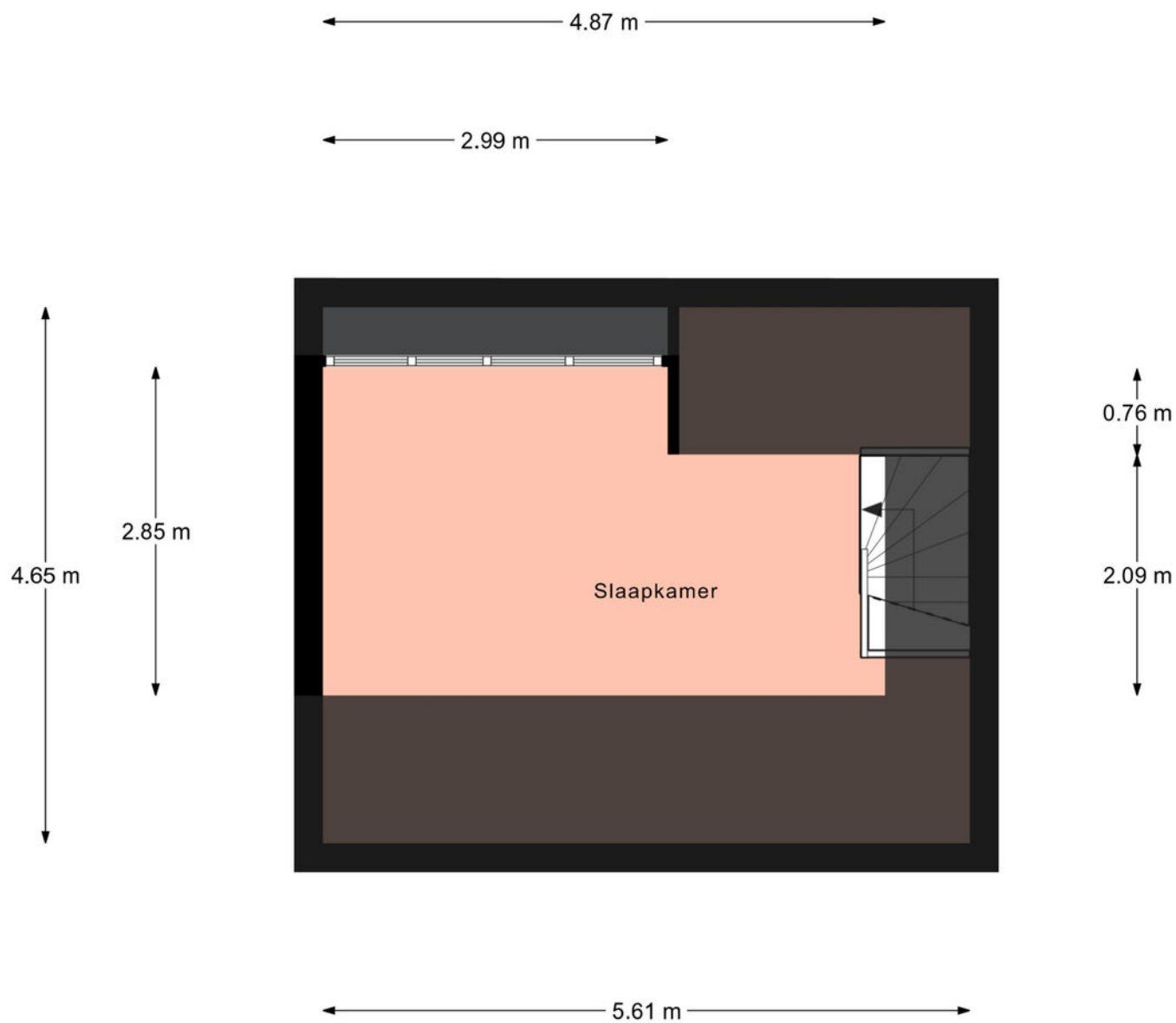
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



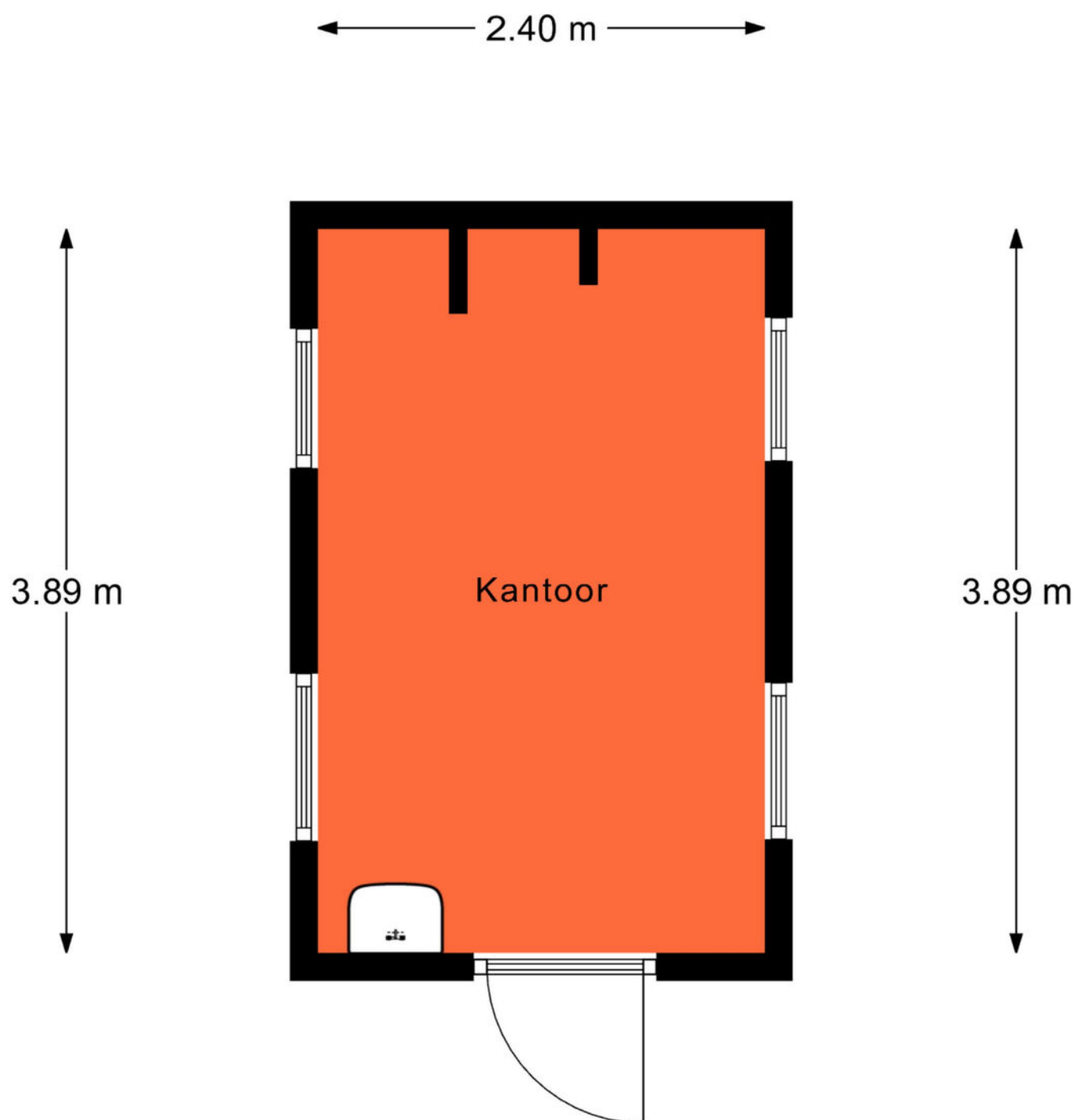
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



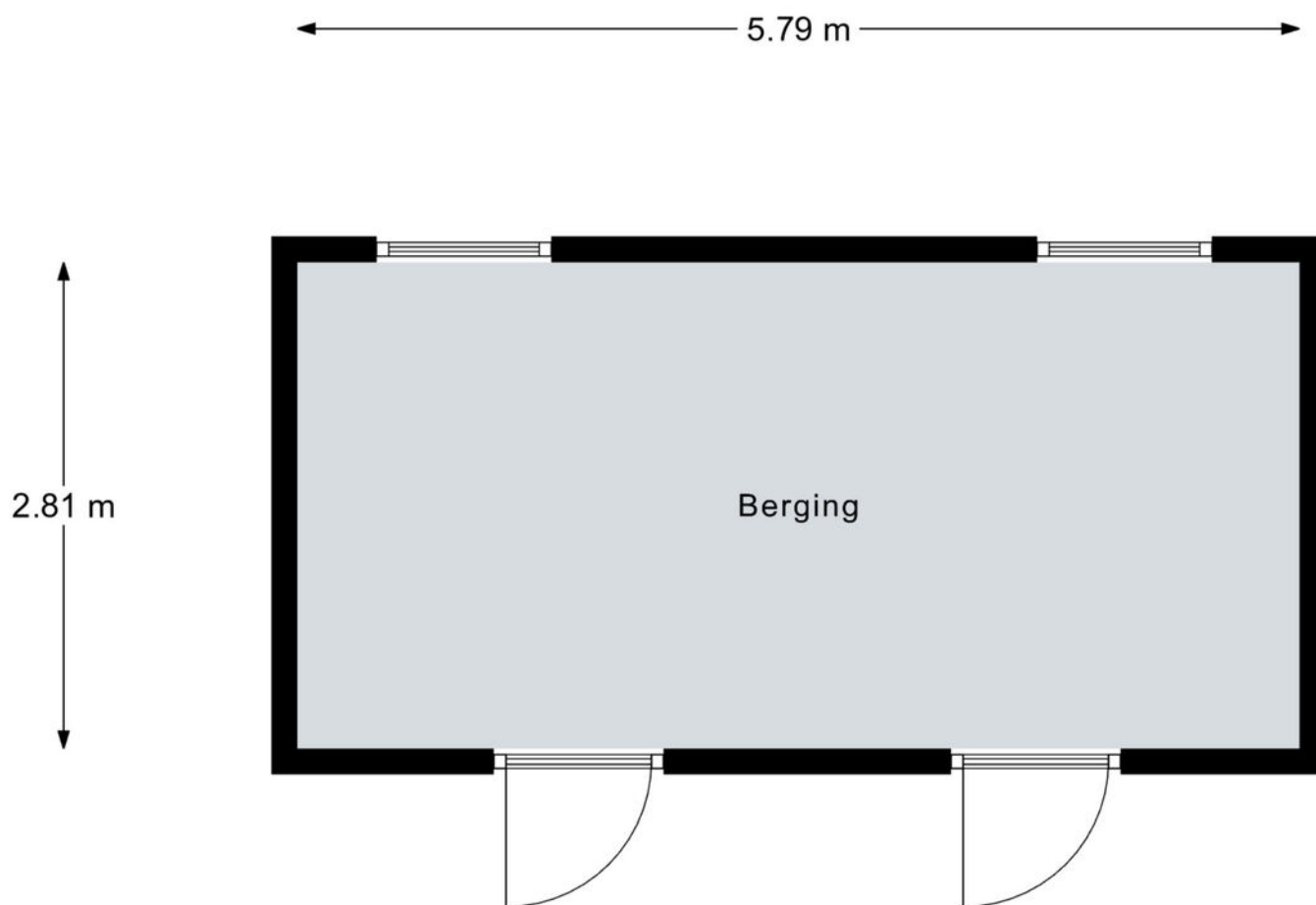
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



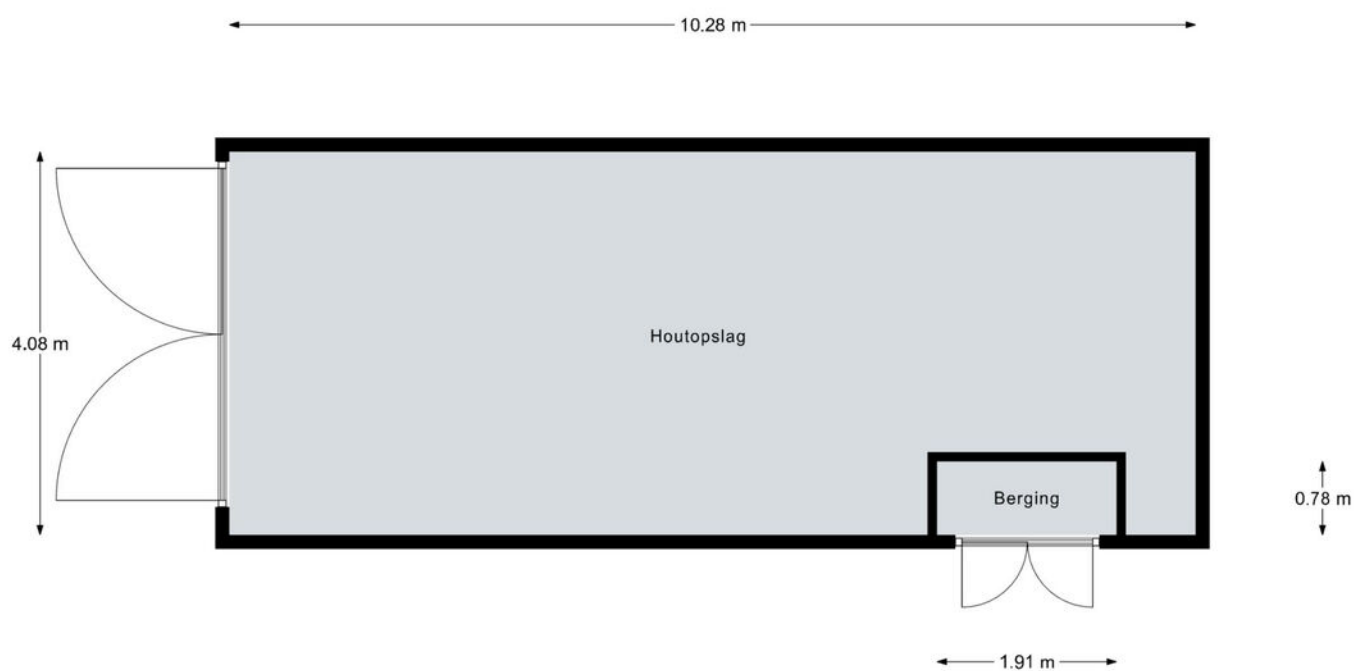
© Relax www.realax.nl



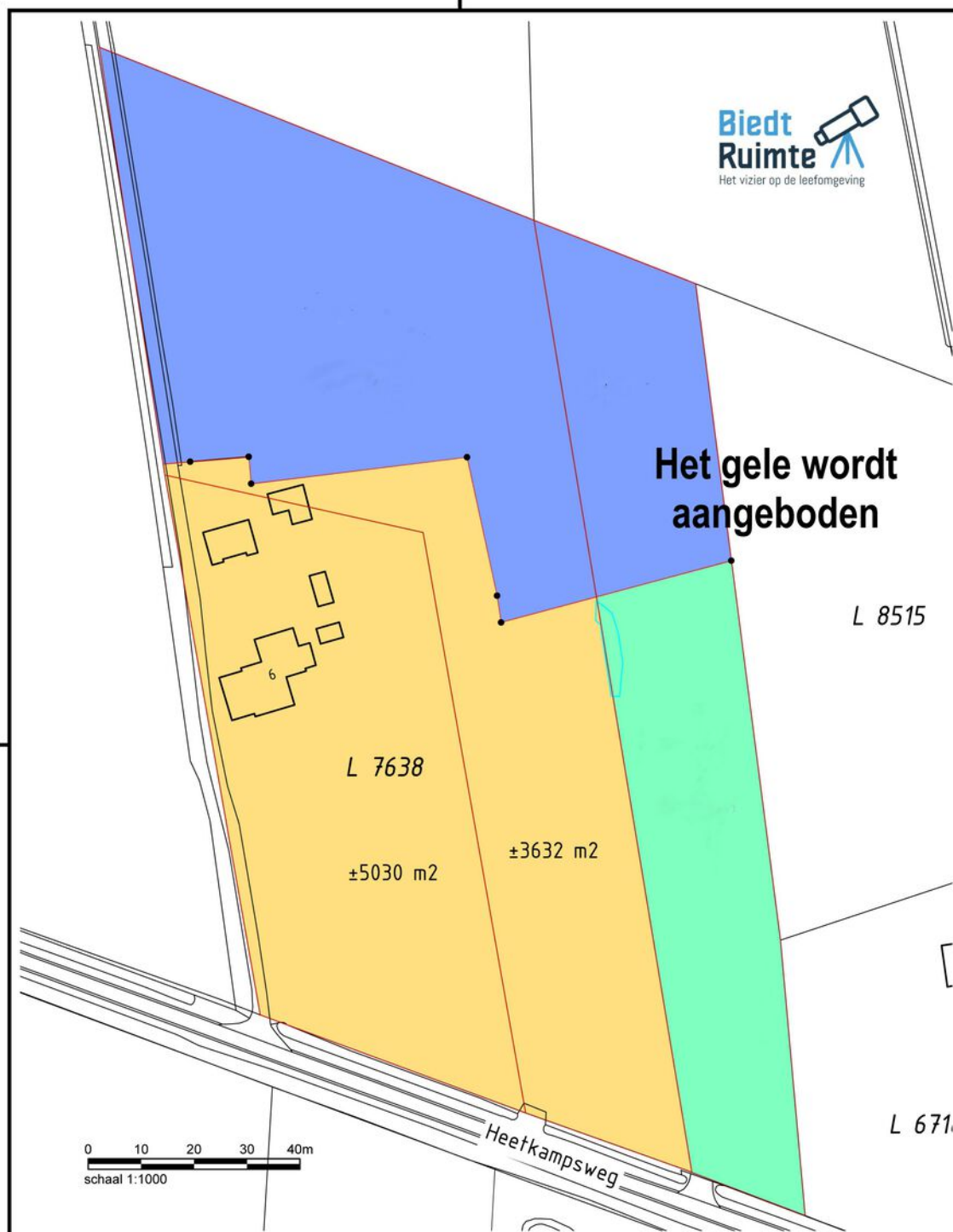
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.realax.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



Opdrachtgever:

Biedt Ruimte

Project:

Verkaveling Heetkampsweg 6 in Broekland

Fase:

Onderwerp:

Splitsing (oppervlaktes obv van VGK uit SPITLS)

Getekend: Hans Lubberding

Datum: 4 september 2025

Goedgekeurd:

Datum:

Schaal: 1:1000

Status: Concept

Formaat: A4

Versie: 1

Projectcode: P09450

Soort document: TEKENING

Tekeningnummer:

P09450-splits



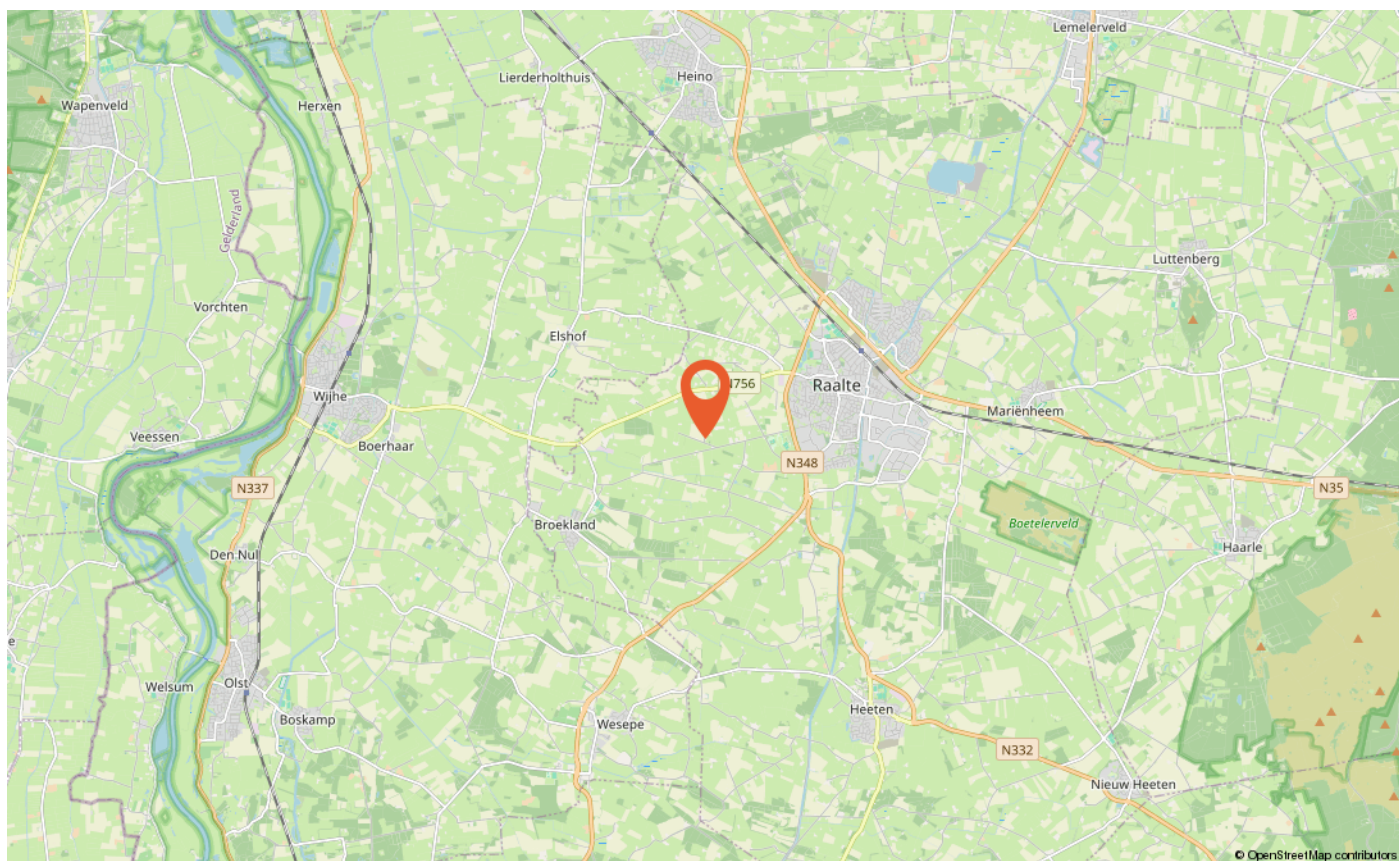
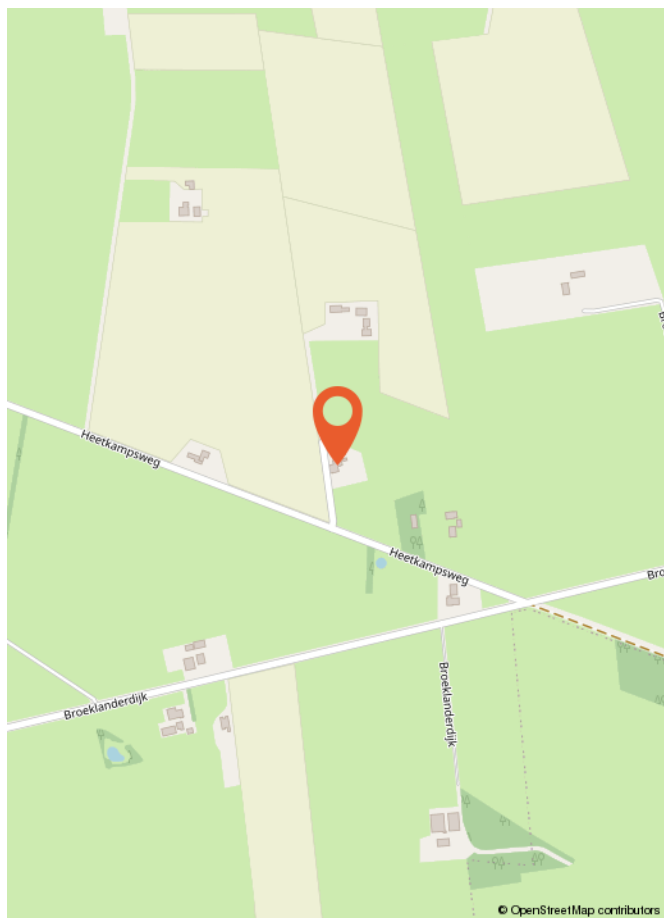
BURO HOOGSTRAAT

ONDERDEEL VAN



DE ADVIESGROEP NEDERLAND

LOCATIE



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel		X	
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		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		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
De eerste lantaarn wanneer de toegangsweg opgereden wordt		X	
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Wat is kosten koper?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen.

Onder kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting. Er zijn verschillende tarieven door de overheid vastgesteld. Zo geldt voor bijvoorbeeld een woning en aanhorigheden een ander tarief dan voor overige gronden en opstallen. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de belastingdienst of notaris.
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (en koopovereenkomst)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
 - Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte
- Deze kosten zijn afhankelijk van de hoogte van de af te sluiten hypotheek.

Onder kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Wanneer heb ik een deal?

U heeft pas een deal als de koopovereenkomst door beide partijen is getekend.

Hoe komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt Hannink Makelaars de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Meestal worden er naast de eerder genoemde punten nog een aantal aanvullende afspraken opgenomen in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule.

Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan zult u dit bij het uitbrengen van uw bod moeten melden. Het is zaak dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog van de aankoop van de woning afzien. Ziet de koper tijdens de wettelijke bedenktijd niet af van de koop van de woning, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Indien koper zich beroept op een ontbindende voorwaarde dient de mededeling van ontbinding binnen de termijn als bedoeld in artikel 15 van de NVM Koopakte te zijn ontvangen door de wederpartij of diens makelaar. Deze mededeling dient te geschieden bij "aangetekende brief met bericht handtekening retour" of "telefaxbericht met verzendbevestiging".

Bankgarantie/waarborgsom

Het is gebruikelijk dat in de koopovereenkomst wordt opgenomen dat koper een bankgarantie stelt voor een bedrag van 10% van de koopsom.

Meetinstructie

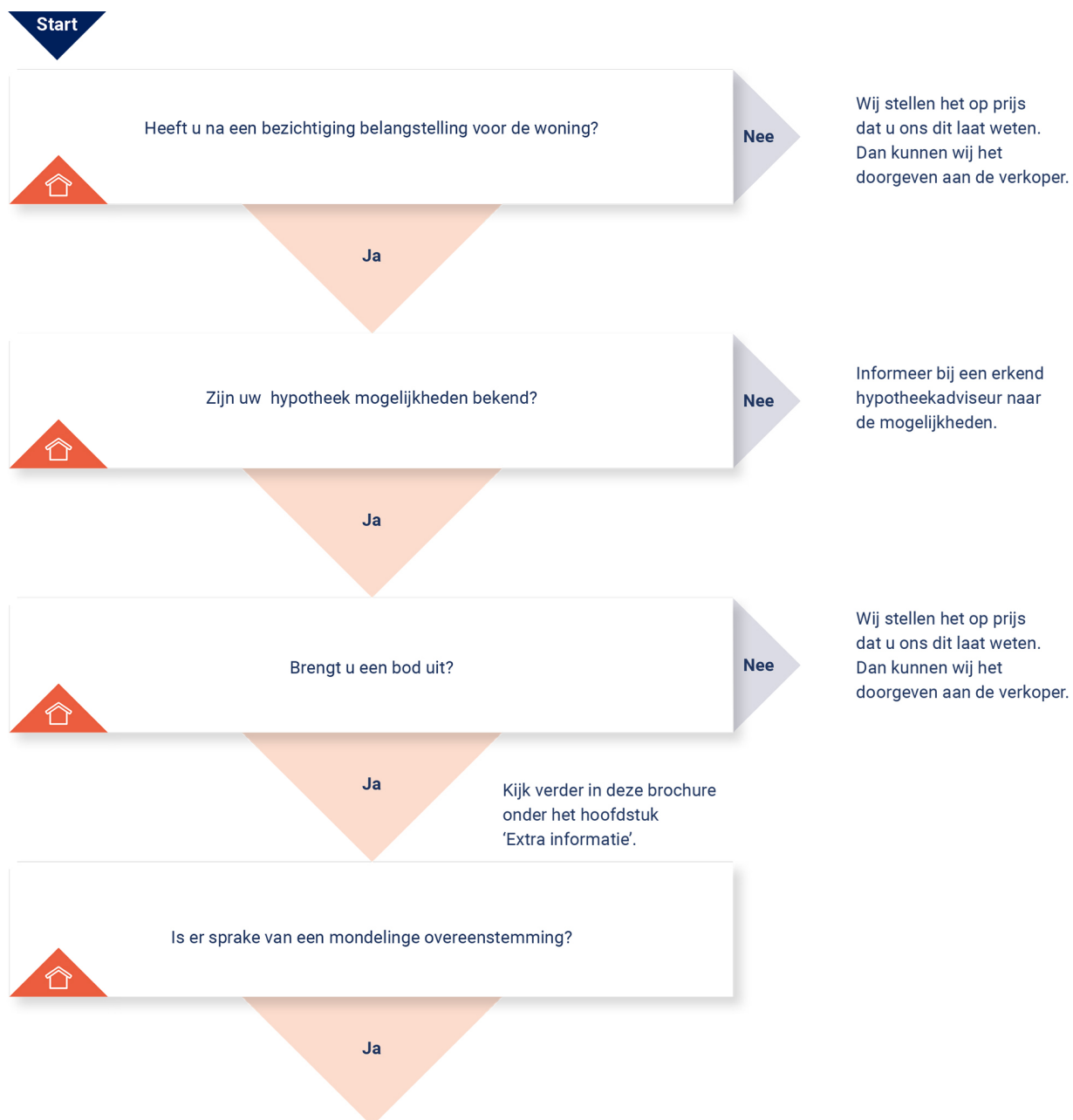
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie is niet hetzelfde als de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Informatievoorziening

De informatie met betrekking tot de verkoop is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Ter volledigheid attenderen wij u erop dat u als koper een onderzoeks-plicht heeft. Het staat u als (kandidaat-)koper te allen tijde vrij aanvullende informatie in te winnen bij ons of een externe partij.



STAP VOOR STAP VAN KIJKER TOT KOPER



KOOPOVEREENKOMST:

Er wordt een koopovereenkomst opgesteld die, na ondertekening, naar de notaris wordt gezonden. Let op: hoewel er vaak over een 'voorlopige' koopovereenkomst wordt gesproken, is de overeenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan na

ondertekening slechts ontbonden worden als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden' in de koopovereenkomst. Vaak wordt bijvoorbeeld het afsluiten van de financiering als ontbindende voorwaarde opgenomen. U heeft pas een overeenkomst als de koopovereenkomst door beide partijen is getekend.

AFWIKKELING:

• De notaris

De notaris ontvangt van ons de getekende koopovereenkomst. De notaris stelt partijen op de hoogte van de vervolgstappen. De notaris geeft bijvoorbeeld het tijdstip door voor ondertekening van de akte van levering. Ook zal de notaris koper en verkoper om gegevens vragen om de overdracht voor te bereiden. Aanvullend zal de notaris ook de concept akte van levering (indien van toepassing: ook een concept hypotheekakte) en nota van afrekening toesturen.

• De hypotheek

De hypotheek wordt aangevraagd via uw financieel adviseur / bank. Indien noodzakelijk verzorgt de financieel adviseur / bank de bankgarantie, een overbruggingskrediet en/of taxatierapport.

• Laatste inspectie

Voordat u naar de notaris gaat, op de dag van de overdracht, zal nog een laatste inspectie van de woning plaatsvinden. Verkopers, u en wij zijn daarbij aanwezig. Dit is een laatste controle die u in de gelegenheid stelt de woning te controleren.

• De ondertekening

Nadat de akte van levering bij de notaris is getekend, bent u officieel eigenaar van de woning.

Gefeliciteerd!





**BEKIJK DEZE
WONING ONLINE!**

heetkampsweg6.nl

HANNINK
MAKELAARS

Heetkampsweg 6, Broekland



Scan deze code en bekijk de woning op je mobiel!



ONS TEAM

We zetten ons elke dag vol passie en enthousiasme in voor al jouw woonwensen. We helpen je zodat jij jouw gewenste stap op de woningmarkt kan zetten. We lopen graag net wat harder dan de rest en geven onze klanten de aandacht die ze verdienen. Dat doen we sinds 1932 en dat geeft ons elke dag nieuwe energie!

We begrijpen dat mensen het verschil maken en dat we geen huis, maar een "thuis" verkopen.

Je kunt bij ons terecht voor verkoop, aankoop, verhuur en taxatie.

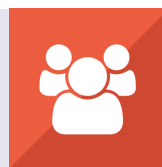
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

