



**Horstweg 13**  
8107 AA Broekland

## KENMERKEN

Vraagprijs	€ 595.000,- k.k.
Woonoppervlakte	167 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	5093 m <sup>2</sup>
Inhoud	1056 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1954
Energielabel	G

## OMSCHRIJVING

Karakteristieke woonboerderij met loods, weiland en volop mogelijkheden op een prachtige locatie aan de rand van Broekland

Vrij wonen met ruimte en een prachtig uitzicht over de landerijen? Deze karakteristieke woonboerderij uit 1954 biedt het allemaal. Gelegen aan de rand van het gezellige dorp Broekland, op een royaal perceel van maar liefst 5.093 m<sup>2</sup>, beschikt deze woning over een grote vrijstaande loods, een voormalige buitenrijbak en volop mogelijkheden voor hobby, dierenliefhebbers of werken aan huis.

U woont hier in een landelijke en bosrijke omgeving met vrije zichtlijnen over de omliggende weilanden, direct nabij het sportcomplex Het Horsthuis en het fraaie natuurgebied van Landgoed Neppelenbroek. Tegelijkertijd bevinden voorzieningen zich op korte afstand: het centrum van Raalte ligt op slechts 6,5 kilometer en Deventer op circa 16 kilometer.

### Wonen met toekomst

De aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond maakt deze woning uitermate geschikt voor levensloopbestendig wonen. Dankzij de vier extra slaapkamers op de verdieping biedt de woning daarnaast volop ruimte voor een gezin of voor het combineren van wonen en werken.

### Indeling

#### Begane grond

Ruime entree/centrale hal met trapopgang, toegang tot de kelder, toilet en vaste kast. Woonkamer voorzien van een eikenhouten vloer en gaskachel. Royale slaapkamer met inloopkast en vaste kastenwand. Badkamer met douche en wastafel. De woonkeuken is geplaatst in 2007 en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aansluitend bevindt zich een

ruime bijkeuken met buitendeur. Vanuit de hal is tevens de voormalige deel bereikbaar, een multifunctionele ruimte van circa 133 m<sup>2</sup>.

#### Verdieping

Overloop met vaste kast, vier slaapkamers en een tweede badkamer met douche en wastafel.

#### Buitenruimte

Het perceel van ruim een halve hectare biedt volop mogelijkheden voor het houden van kleinvee, het aanleggen van een boomgaard, paardenweide of moestuin. Het weiland is volledig omheind met fraai houten hekwerk, wat zorgt voor een verzorgde uitstraling en direct gebruiksgemak.

# OMSCHRIJVING

## Kenmerken

- Vrijstaande woonboerderij op een landelijke locatie
- Bouwjaar 1954
- Perceeloppervlakte 5.093 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte circa 167 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte (deel) circa 133 m<sup>2</sup>
- Inhoud circa 1.000 m<sup>3</sup>
- Vrijstaande loods van circa 180 m<sup>2</sup>
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Vier slaapkamers op de verdieping
- Nageïsoleerde spouwmuren (2021)
- Grotendeels voorzien van dubbele beglazing
- Grotendeels kunststof kozijnen
- Glasvezel aanwezig aan de weg
- Bestemming woonerf: wonen (vrijstaand)
- Bestemming weiland: agrarisch
- De woning wordt met een as-is-where-is clausule verkocht

## Goed om te weten

Horstweg 13 is altijd in familiebezit geweest. Voor deze bijzondere plek zoeken wij een nieuwe eigenaar die de mogelijkheden ziet en het geheel naar eigen smaak en inzicht verder wil ontwikkelen en plezier heeft aan de actieve, sportieve en agrarische omgeving.

Bent u op zoek naar landelijk wonen met volop mogelijkheden, maar toch dichtbij dorpse voorzieningen? Dan is een bezichtiging van Horstweg 13 absoluut de moeite waard.

Er is geen lijst van roerende zaken beschikbaar. De woning wordt verkocht en geleverd in de staat waarin deze zich ten tijde van de bezichtiging bevindt.

Meer informatie is tevens beschikbaar via de eigen woningwebsite: [Horstweg13.nl](http://Horstweg13.nl).





















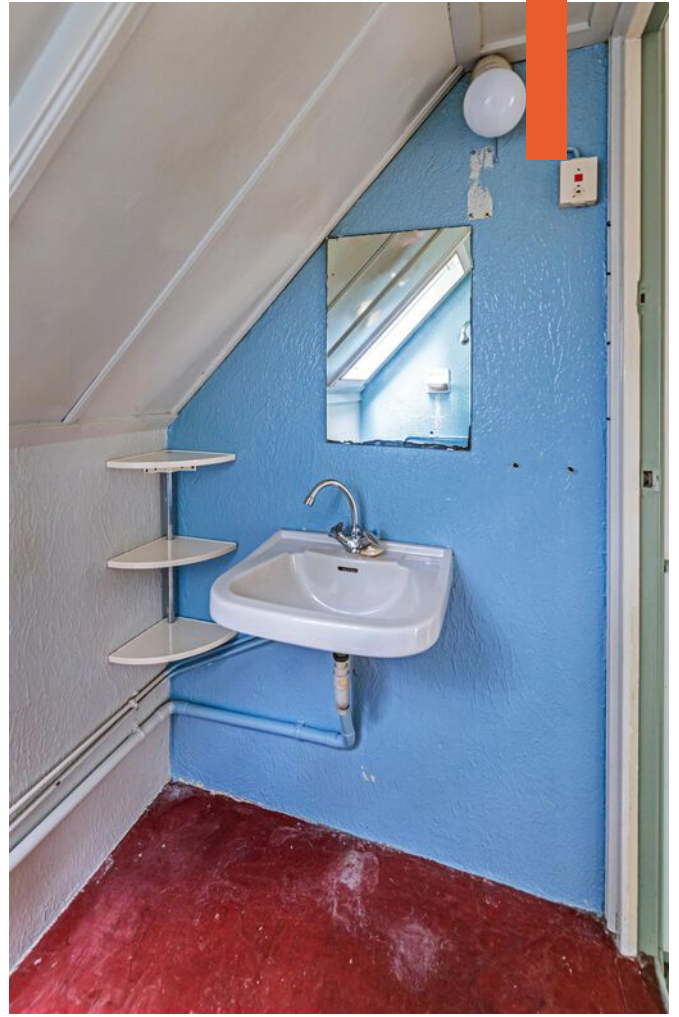












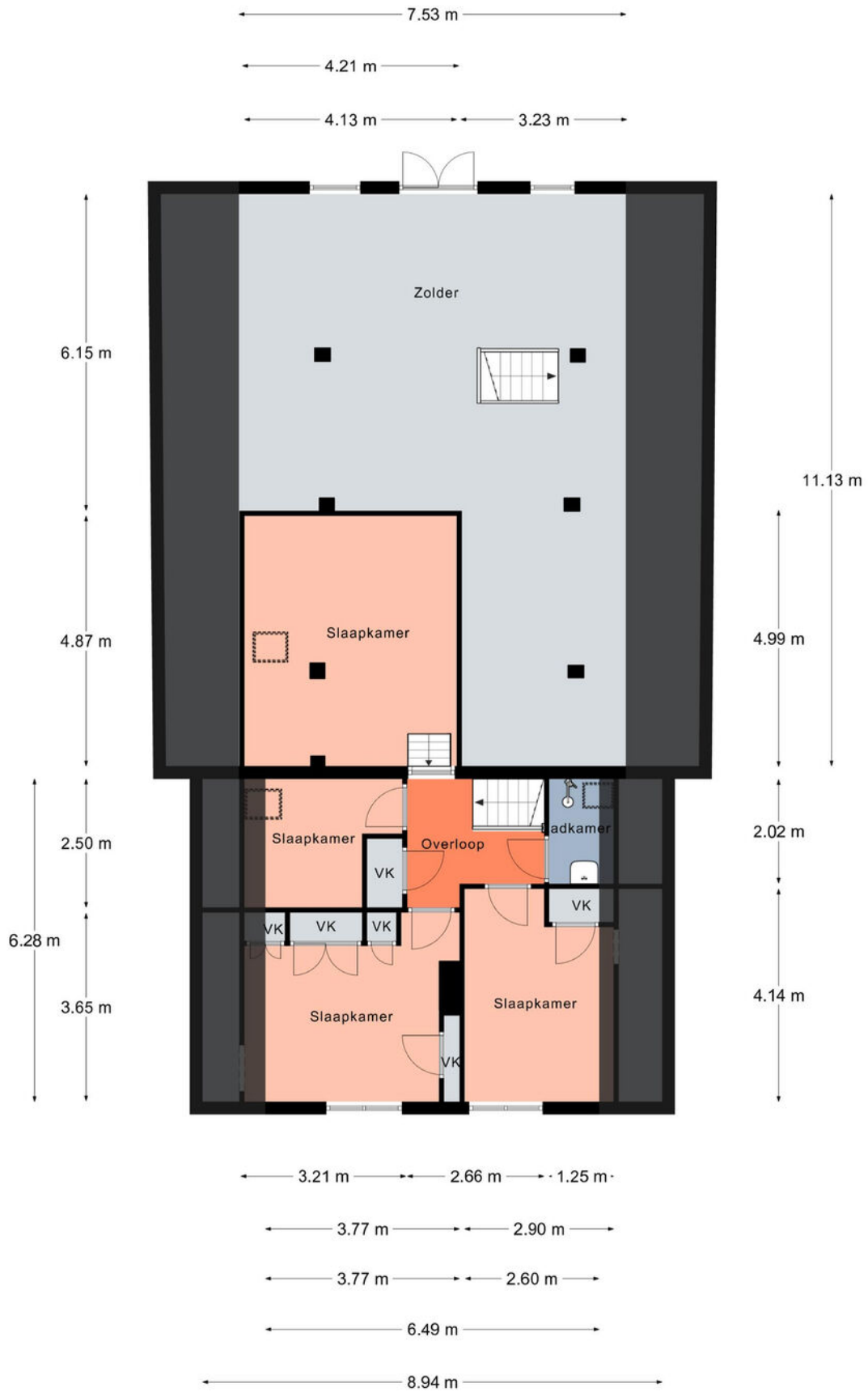


# PLATTEGROND



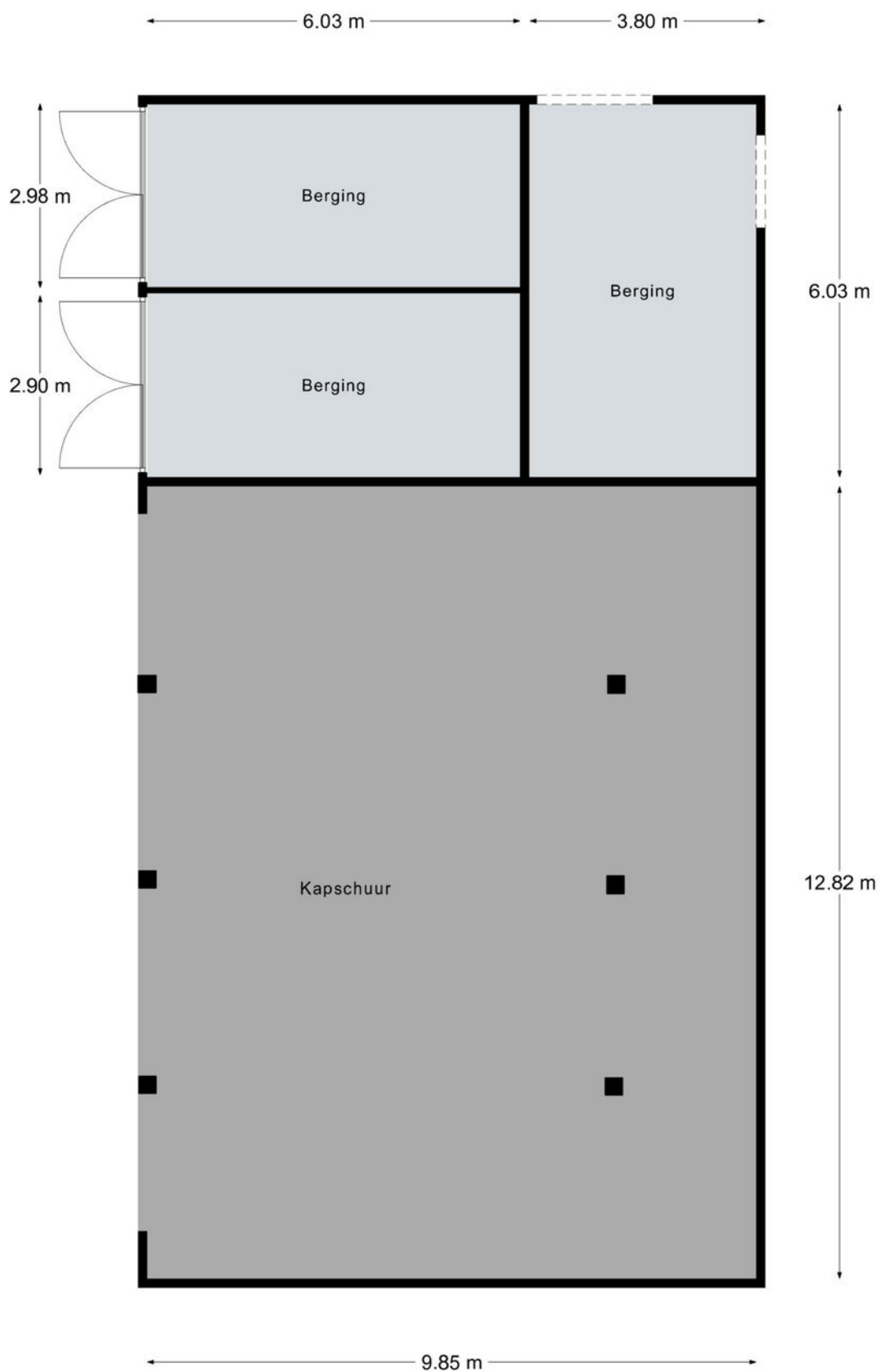
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax www.realax.nl

# PLATTEGROND



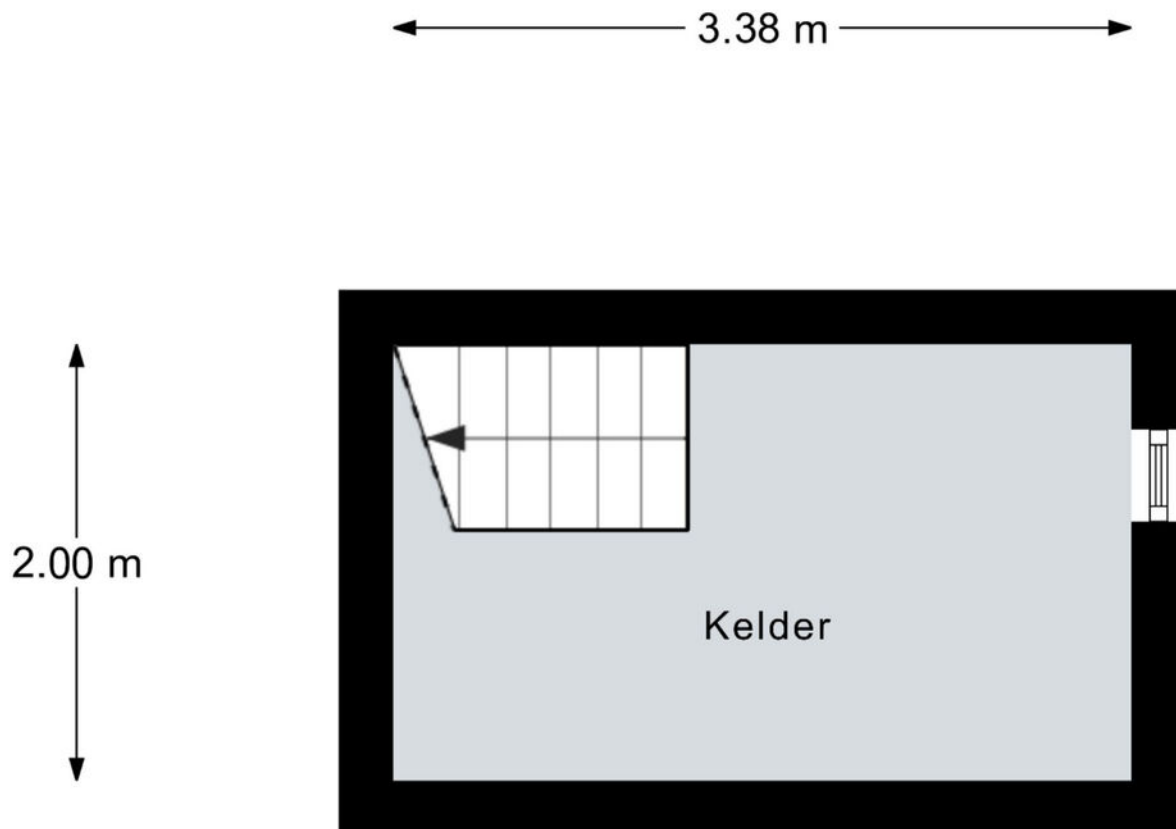
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

# PLATTEGROND




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)



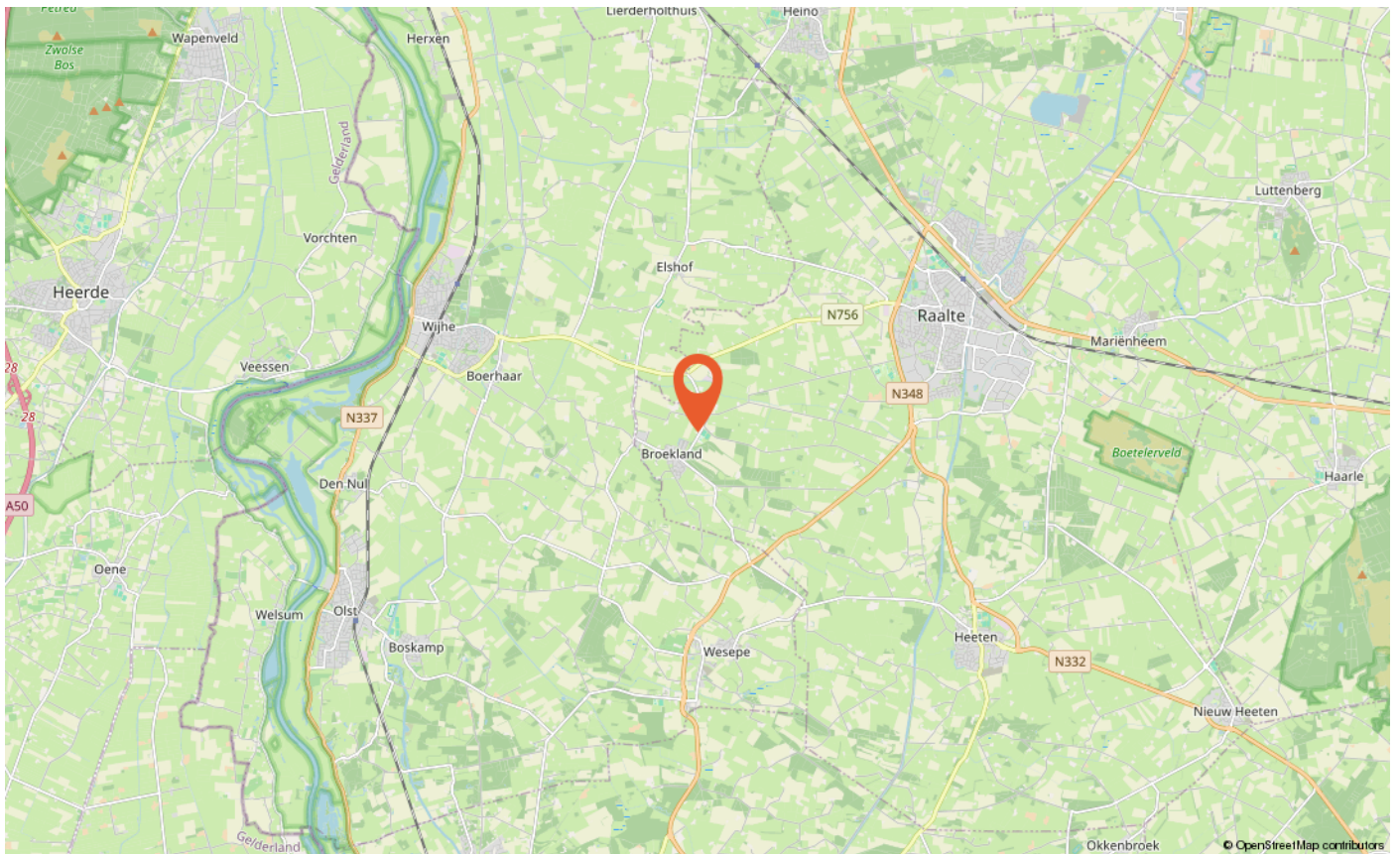
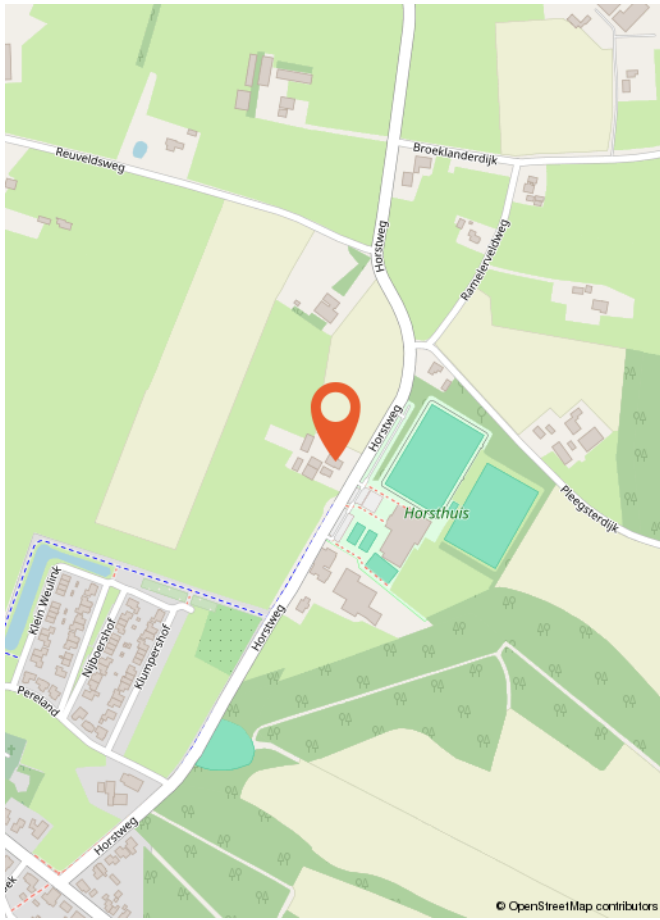
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000
<b>25</b> Huisnummer		
— Vastgestelde kadastrale grens		Kadastrale gemeente Raalte
— Voorlopige kadastrale grens		Sectie N
— Administratieve kadastrale grens		Perceel 1133
— Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 juni 2026  
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



### **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.

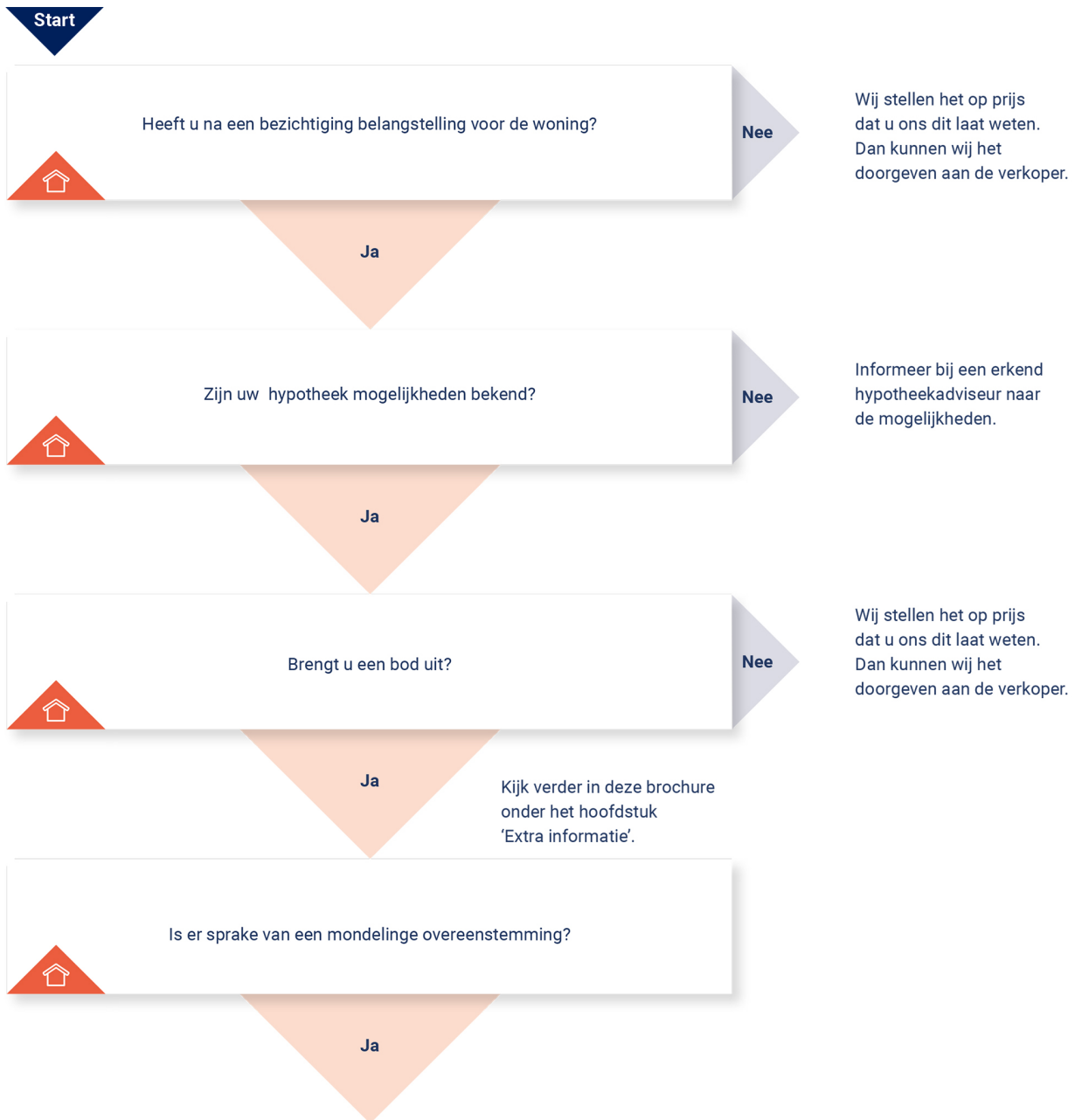
### **Meetinstructie**

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 verzorgd 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!**

horstweg13.nl

**HANNINK**  
MAKELAARS

Horstweg 13, 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.

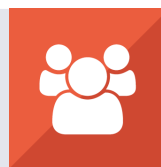
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1  
8102 CN Raalte  
T 0572 35 12 91

**hannink.nl**



Wij brengen dromen thuis

