



Stationsweg 11 b 1
8141 SB Heino

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 969.000 k.k.
Woonoppervlakte	217 m ²
Perceeloppervlakte	785 m ²
Inhoud	852 m ³
Bouwjaar	2022
Energie label	A+++

OMSCHRIJVING

Fantastisch wonen aan de Stationsweg in Heino!

Aan de Stationsweg in Heino woont u op een unieke locatie waar comfort, rust en voorzieningen samenkomen. Het gezellige dorpscentrum, het NS-station, sportaccommodaties en kasteel het Nijenhuis bevinden zich op loopafstand. Tegelijkertijd ligt het buitengebied met prachtige wandel- en fietsroutes letterlijk om de hoek. Een woonomgeving die charme en bereikbaarheid perfect combineert.

Deze nagenoeg nieuwe en luxe vrijstaande woning (bouwjaar 2022) met carport en garage biedt volop ruimte en comfort. Met een royaal woonoppervlak van maar liefst 217 m² en een perceel van 785 m² is dit een woning die u direct zal aanspreken.

Bij aankomst parkeert u eenvoudig op de ruime oprit. Eenmaal binnen ervaart u direct het hoge afwerkingsniveau en het moderne wooncomfort. De woning is volledig toekomstbestendig met energielabel A+++; een warmtepomp, 21 zonnepanelen en vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping, inclusief koelfunctie. Hier woont u duurzaam én comfortabel.

Begane grond

De entree leidt naar een ruime hal met meterkast en een toiletruimte met hangend toilet en fonteintje. Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer ensuite met veel lichtinval en een stijlvolle keramische tegelvloer in visgraatmotief. De woonkeuken vormt het hart van de woning en is luxe en robuust uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een oven, combi-oven, warmhouder, inductiekookplaat met down draft, koelkast en vaatwasser. Via de schuifpui bereikt u het terras en de tuin. Daarnaast beschikt de begane grond over een fijne kantoorruimte, ideaal voor thuiswerken. De bijkeuken biedt

ruimte voor de wasmachine en geeft toegang tot de garage. De ruime garage is voorzien van dubbele deuren aan de voorzijde, een loopdeur naar de tuin en de opstelling van de warmtepomp.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, allen afgewerkt met een onderhoudsvriendelijke pvc-vloer. Twee slaapkamers beschikken over een walk-in closet. Daarnaast bevindt zich hier een luxe badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel en tweede toilet.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Deze ruimte is nog geheel vrij in te delen en dankzij twee dakramen heerlijk licht. Ideaal als extra slaapkamer, hobbyruimte of speelkamer.

Tuin

De fraai aangelegde tuin is gelegen op het zuidoosten. Hier vindt u een luxe tuinkamer met glazen schuifpui, waardoor u het hele jaar door van de tuin kunt genieten. Aangrenzend bevindt zich een houten berging. Direct achter de woning ligt een ruim terras met een grote overkapping; een heerlijke plek om te genieten van uw royale tuin.

Bijzonderheden

- Energie label A+++
- Nagenoeg nieuwe vrijstaande woning (2022)
- Vloerverwarming én koelfunctie op begane grond en eerste verdieping
- 217 m² woonoppervlak op een perceel van 785 m²
- Kunststof kozijnen
- 21 zonnepanelen
- Carport én garage



OMSCHRIJVING

Kortom: een luxe, duurzame en instapklare woning op een toplocatie in Heino.

Neem contact met ons op voor een bezichtiging en ervaar zelf het comfort en de ruimte die deze woning te bieden heeft.











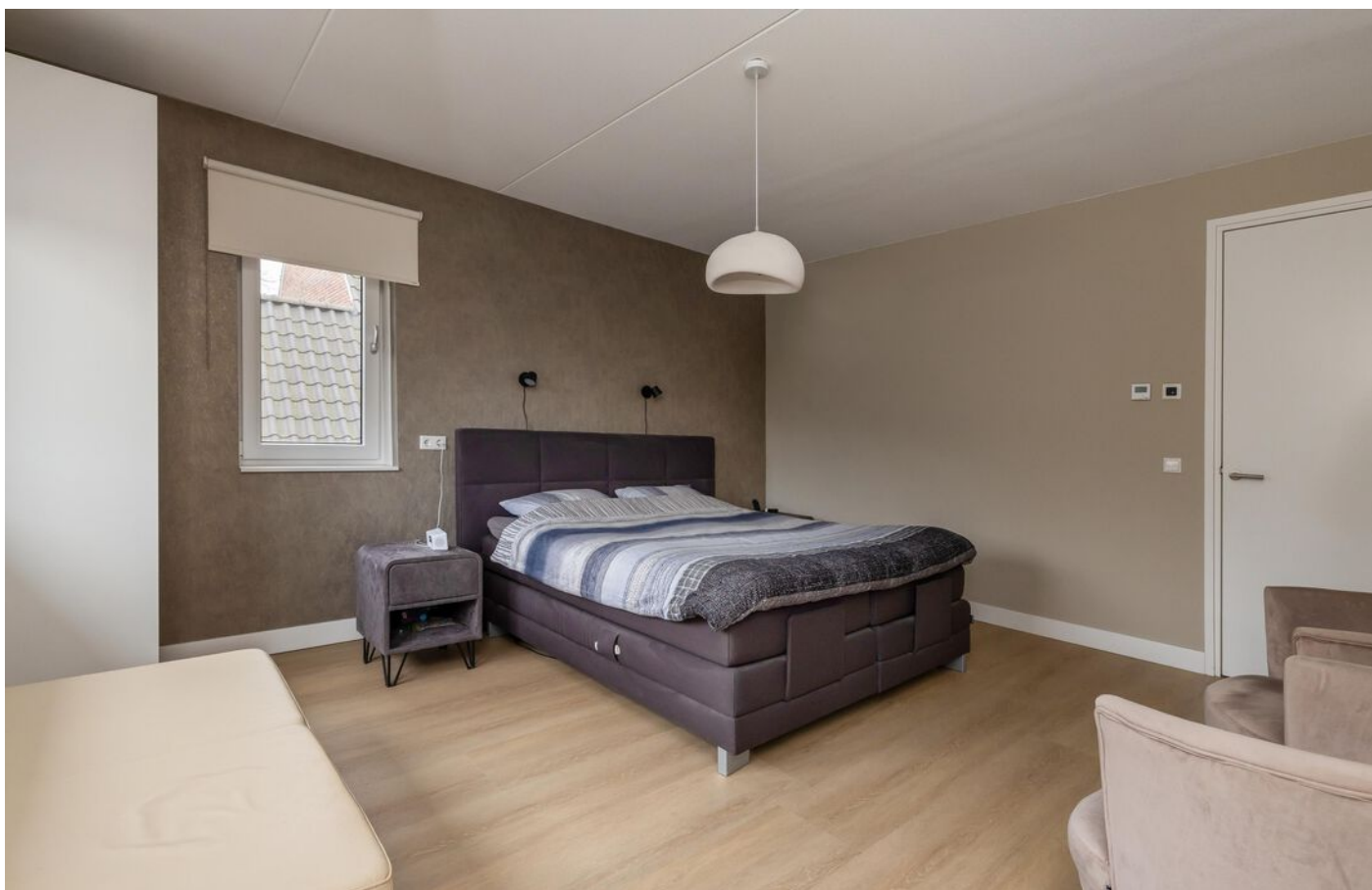


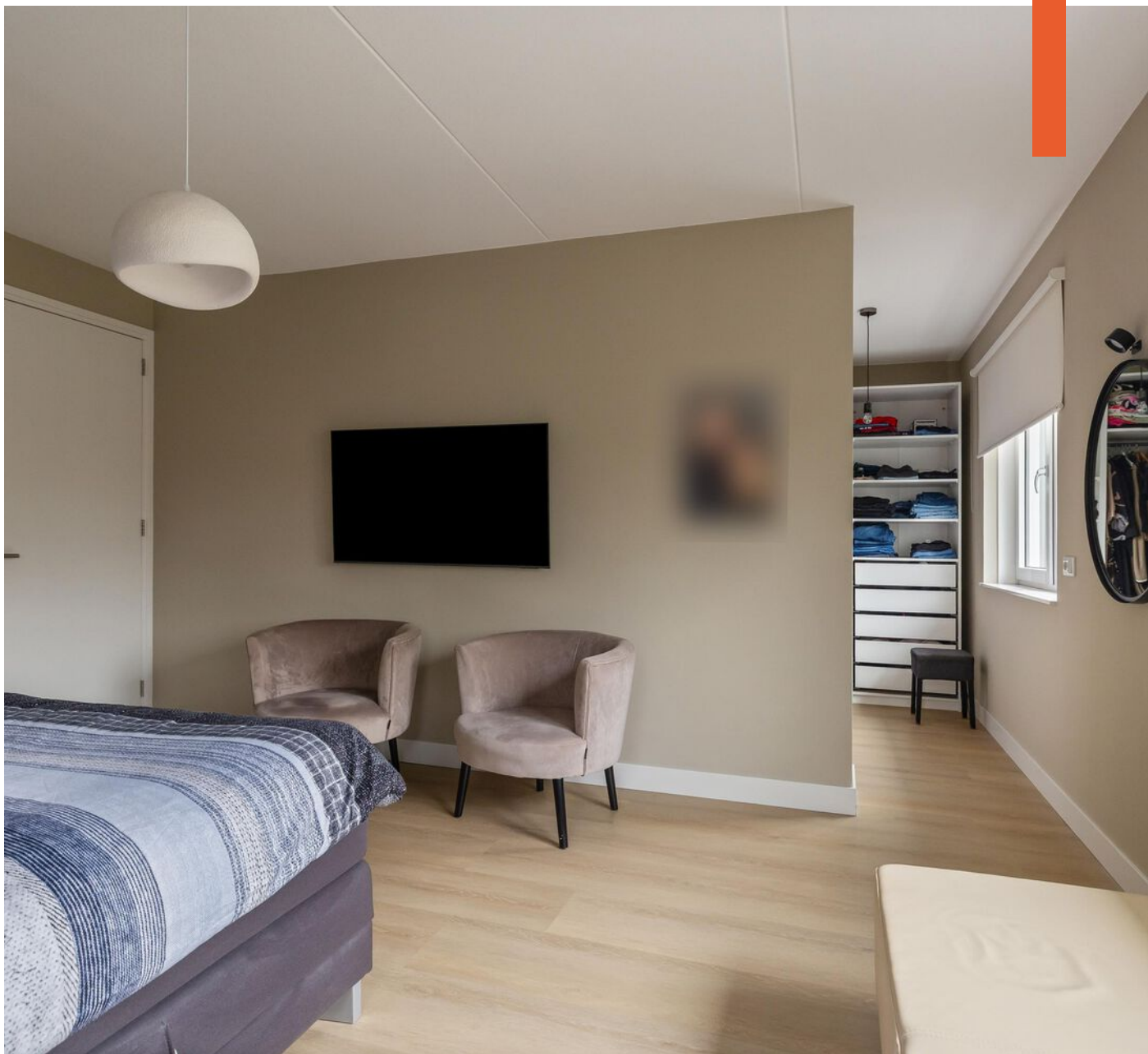




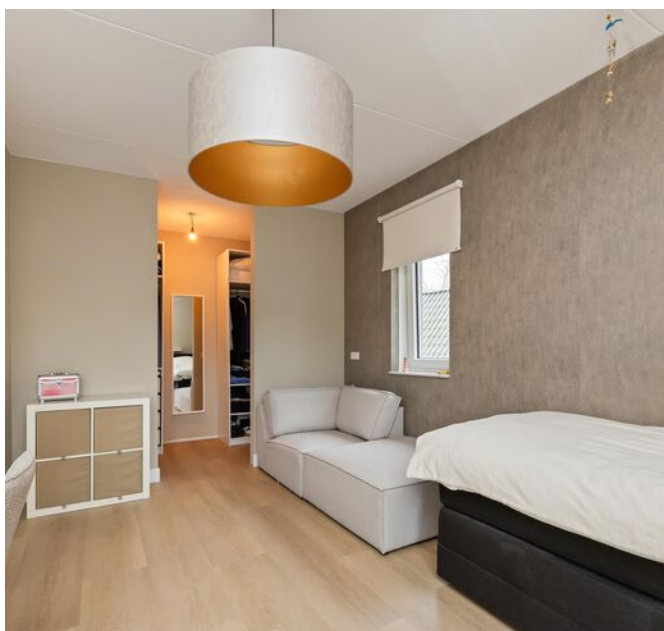
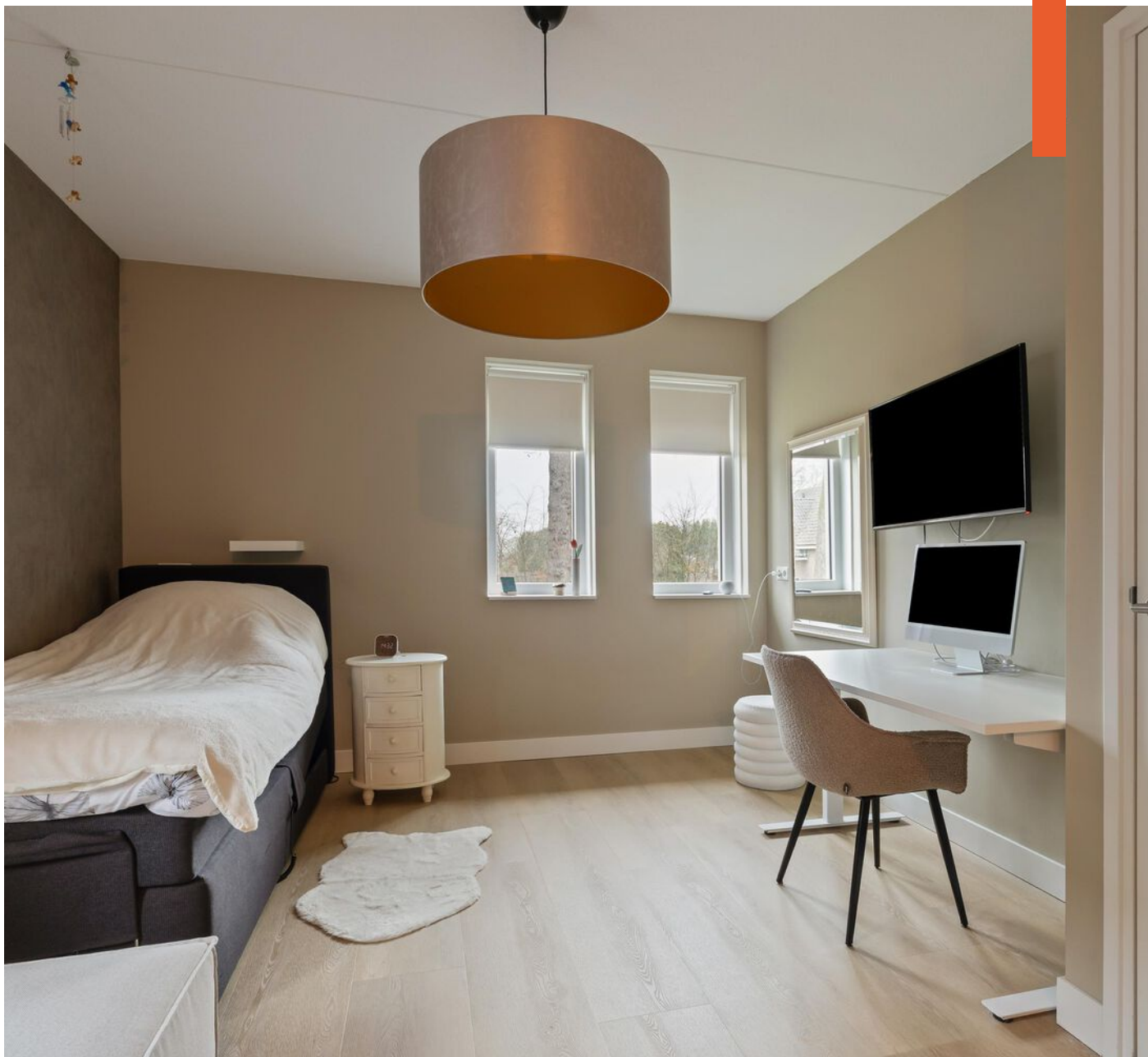








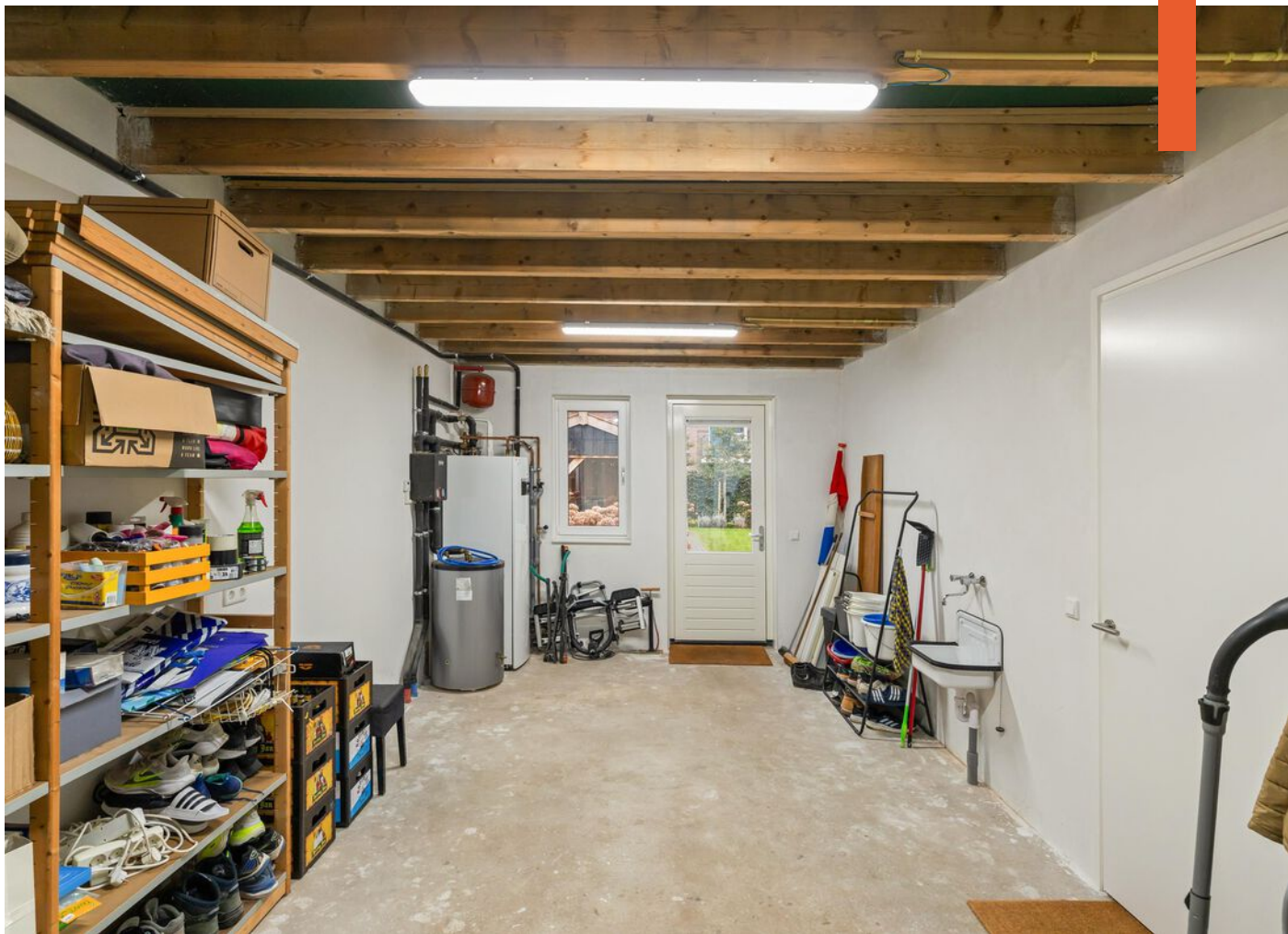






















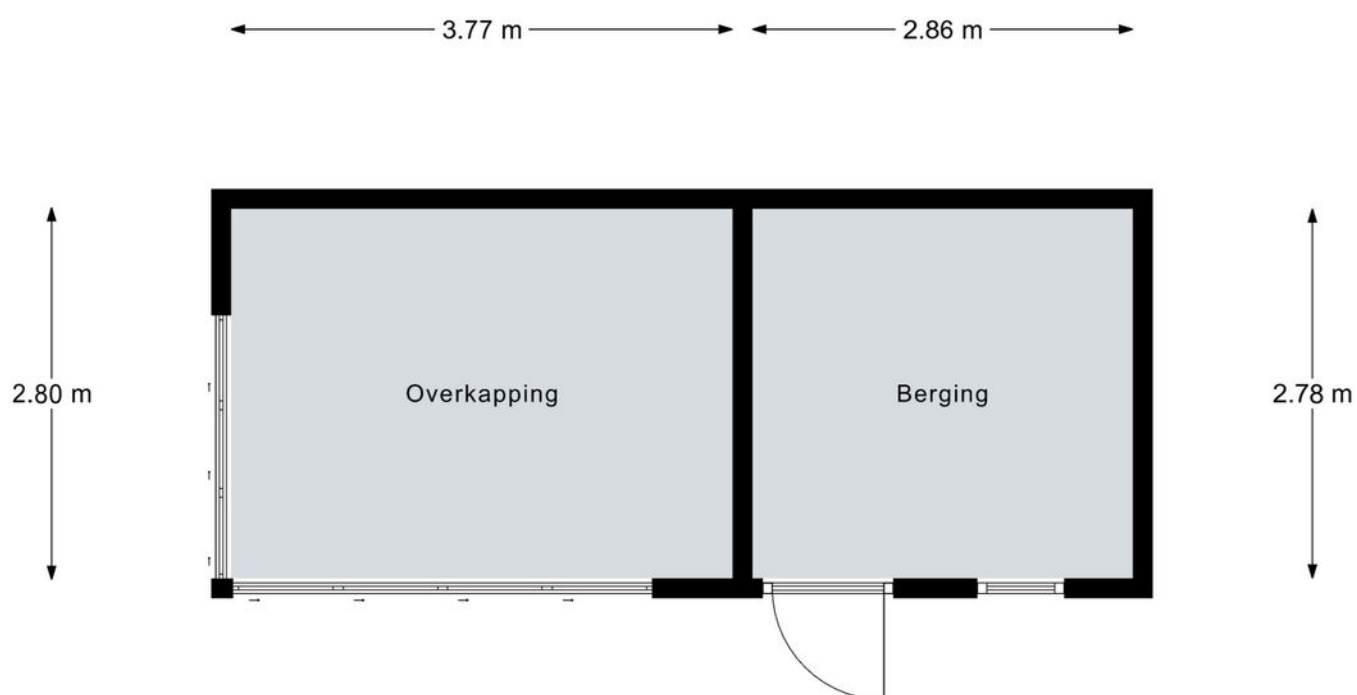
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.relax.nl



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Stationsweg 11b-1



0 5 10 15 20 25m

12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

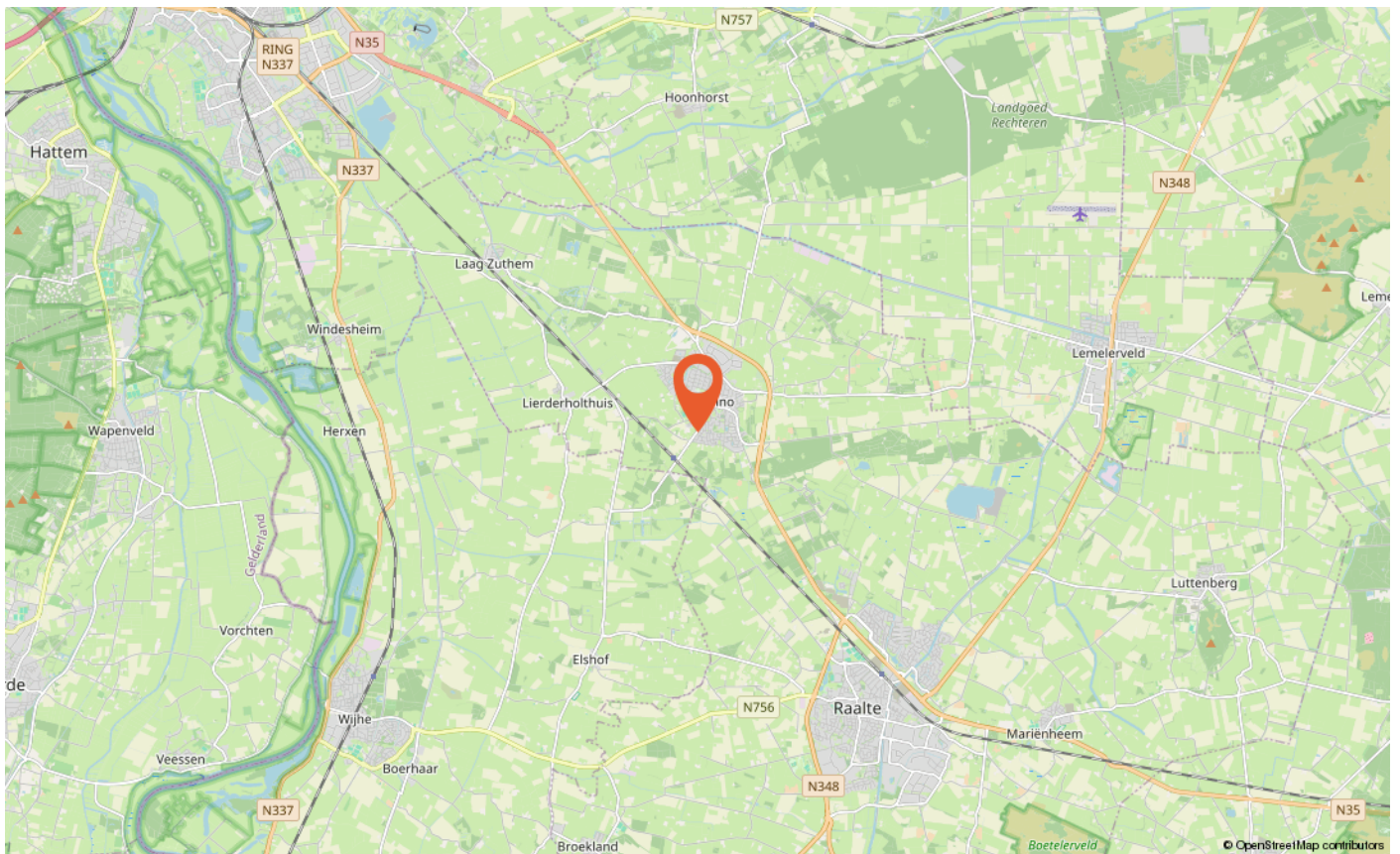
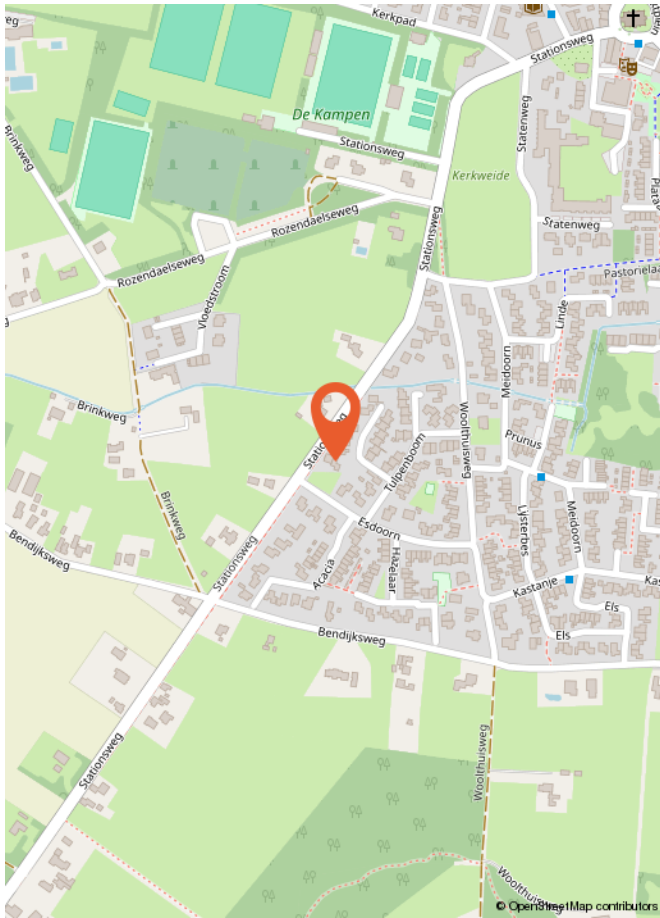
Kadastrale gemeente Heino
Sectie C
Perceel 4576

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



LOCATIE



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Slaapkamers; (o.a. kasten inloop) en losse kasten		X	
- Garage: kasten + stellingen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen		X	
- Waslijn op zolder		X	
- Spiegels slaapkamer		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- Vloeren boven en beneden	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- Wastafelmeubel met spiegelkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Eufy deurbel + 3 camera's		X	
Geen laadpaal, wel stopcontact	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepomp	X		
- Mechanische ventilatie	X		
- Luchtbehandeling	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Bloembakken		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Buitenverlichting (los)		X	
Tuin - Bebouwing			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)		X	
- (Sier)hek (zwart)		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

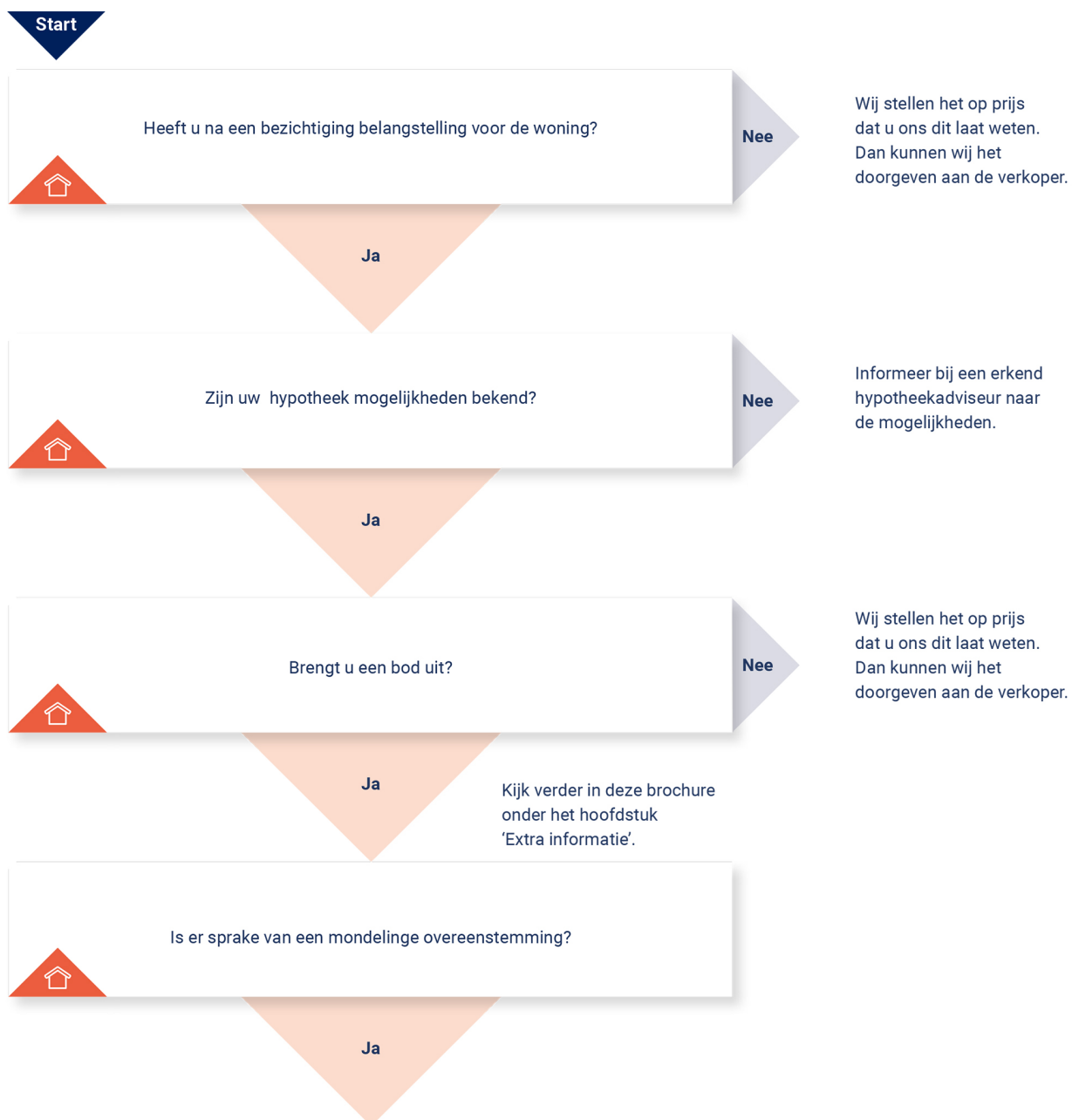
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie 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!**

stationsweg11b1.nl

HANNINK
MAKELAARS

Stationsweg 11 b 1, Heino



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.

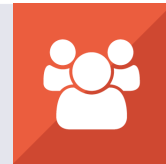
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

