



Schaapmanstraat 25
8151 BR Lemelerveld

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 675.000 k.k.
Woonoppervlakte	194 m ²
Perceeloppervlakte	496 m ²
Inhoud	733 m ³
Bouwjaar	2000
Energie label	A

OMSCHRIJVING

In een rustige woonwijk staat deze charmante vrijstaande woning met een landelijk karakter. De zogenaamde Twentse stijl, met elementen zoals gemêleerd metselwerk en houten geveldetails, is kenmerkend voor deze woning. Gebouwd in 2000 en door de jaren heen uitstekend onderhouden, biedt deze woning een combinatie van comfort en duurzaamheid. Met energielabel A en maar liefst 20 zonnepanelen woon je hier toekomstbestendig én energiezuinig.

Vanuit de woning heb je toegang tot de geïsoleerde garage met carport en kap, ideaal voor het stallen van auto, fietsen of hobbyruimte. Deze ruimte is bovendien eenvoudig om te bouwen tot een slaapkamer en badkamer op de begane grond, waardoor de woning levensloopbestendig kan worden gemaakt. Ideaal als je gelijkvloers wilt wonen of werken aan huis overweegt.

De achtertuin is een heerlijke zonnige plek om te ontspannen. De fraaie overkapping met glazen wand en berging biedt beschutting en sfeer, zodat je hier het hele jaar door van buiten kunt genieten.

Binnen enkele minuten sta je midden in de natuur. De Lemelerberg, onderdeel van de prachtige Sallandse Heuvelrug, ligt praktisch om de hoek. Hier kun je eindeloos wandelen, fietsen of gewoon genieten van het glooiende landschap en de rust.

INDELING:

Begane grond:

Entree / hal met trapopgang naar de verdieping en toegang tot toiletruimte, meterkast en royale woonkamer; woonkeuken voorzien van landelijke keukeninrichting met diverse inbouwapparatuur; bijkeuken met aansluiting voor witgoedapparatuur, vaste kast en toegang tot de garage.

Eerste verdieping:

Overloop, vier slaapkamers, waarvan één boven de garage; de ruimte boven de garage is momenteel deels in gebruik als hobbyruimte; badkamer voorzien van dubbele wastafel, inloopdouche, ligbad, designradiator en vloerverwarming; separaat toilet.

Tweede verdieping:

Via vlizotrap bereikbare bergzolder.

Kenmerken:

- Energielabel A, voorzien van 20 zonnepanelen.
- Gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming.
- Geïsoleerde garage met kap en carport.
- Prachtige overkapping met glazen wand en berging in de achtertuin.
- Perceel van maar liefst 496 m²!
- Gunstige ligging nabij de provinciale weg N348, waardoor omliggende plaatsen als Zwolle, Raalte en Ommen goed bereikbaar zijn.

Dankzij de rustige ligging, de goede bereikbaarheid en de nabijheid van scholen, winkels en natuur, is dit een ideale plek voor wie comfortabel, duurzaam én karaktervol wil wonen.

Nieuwsgierig? Maak dan snel een afspraak voor een vrijblijvende bezichtiging, je bent van harte welkom!



Royale L-vormige woonkamer
met extra lichtinval en uitzicht
door het zijraam.













ARTIST IMPRESSION











Slaapkamer 1



Slaapkamer 2 en 3



De ruimte boven de garage is momenteel opgedeeld in drie verschillende vertrekken, waaronder een kantoor. Deze vertrekken kun je relatief eenvoudig samenvoegen om een ruime slaap-/werkkamer te realiseren.



(Slaap)kamer 4



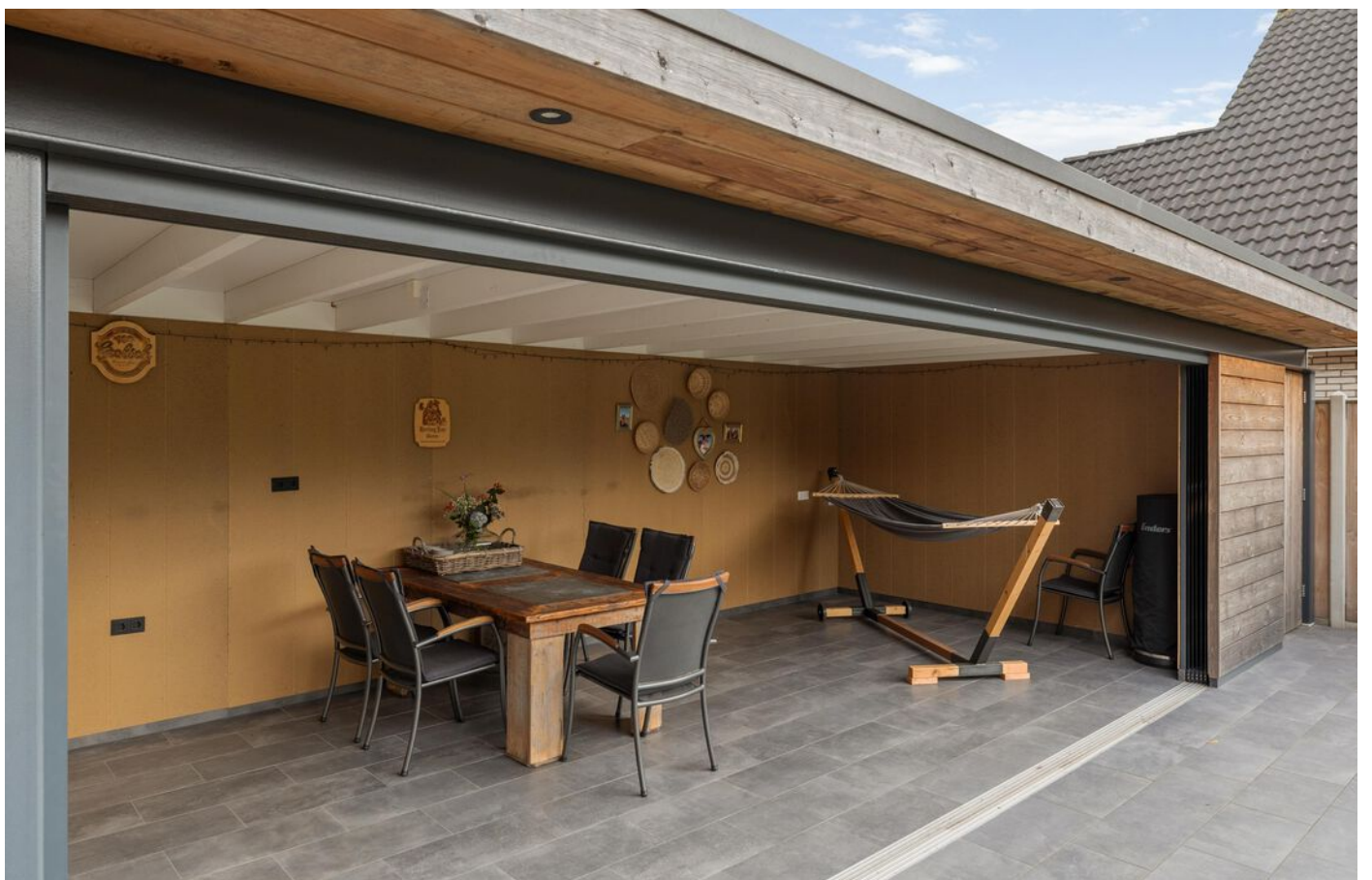
Geïsoleerde garage





Zonnige achtertuin op het
zuiden met veel ruimte en
privacy.









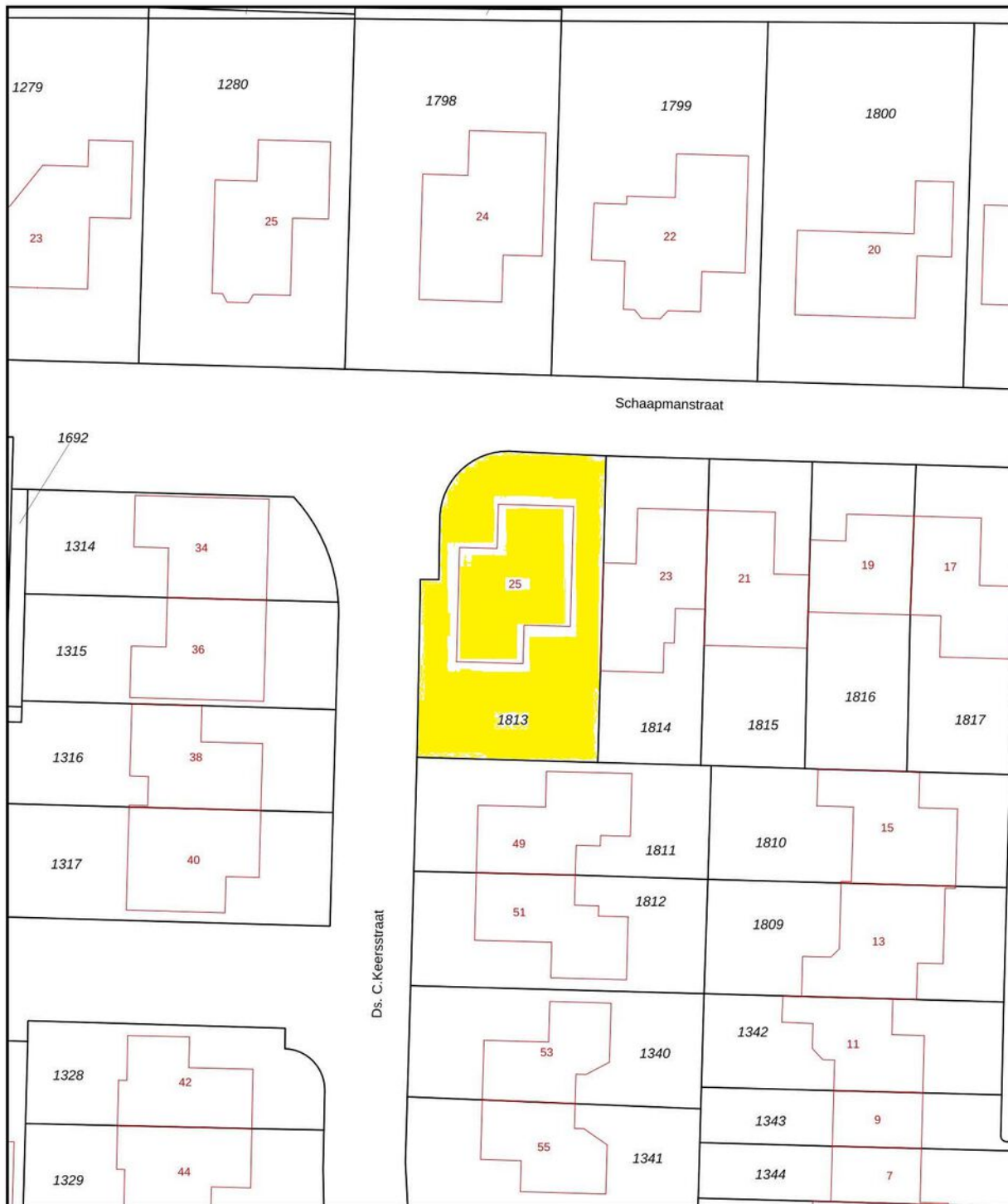
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl





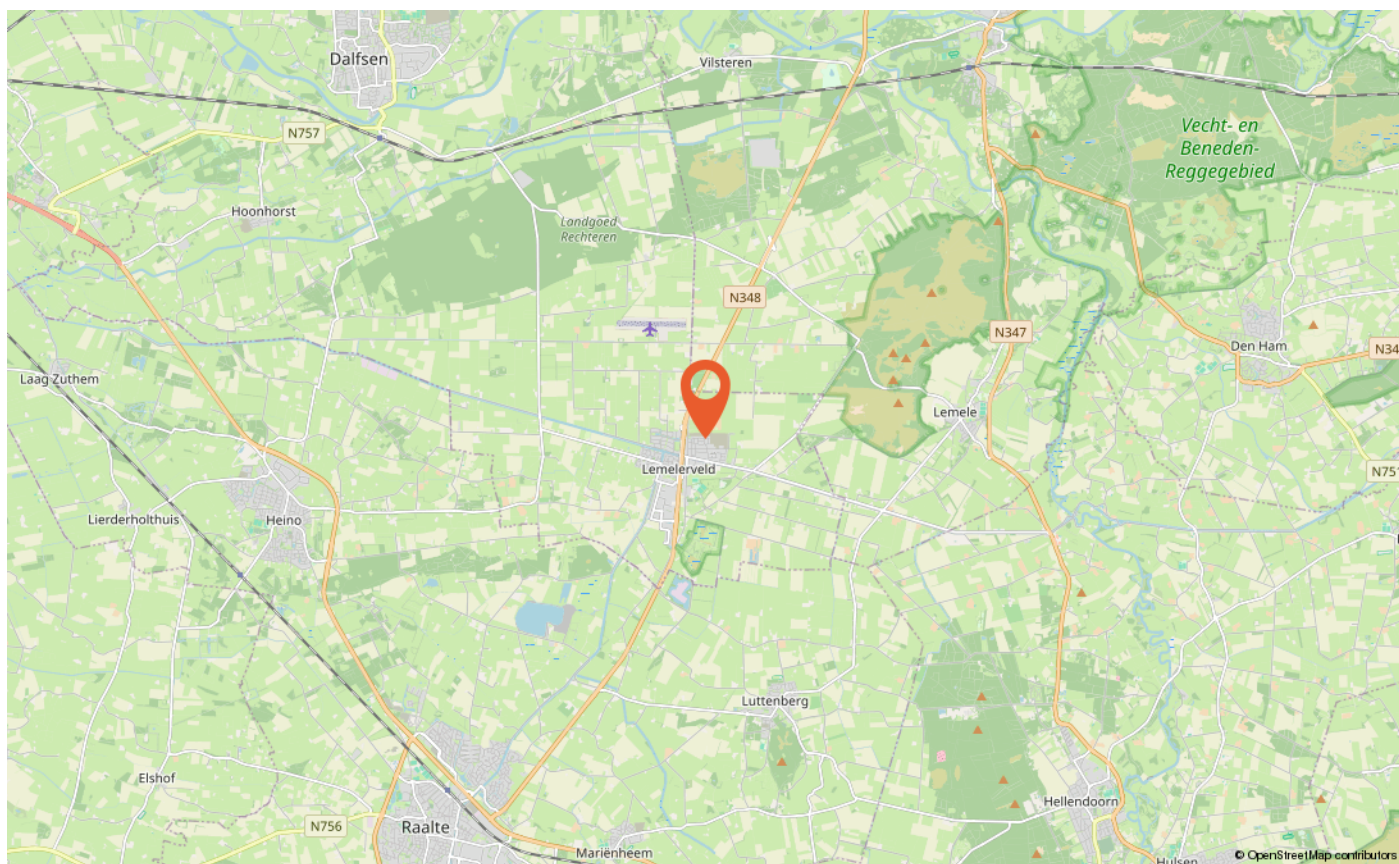
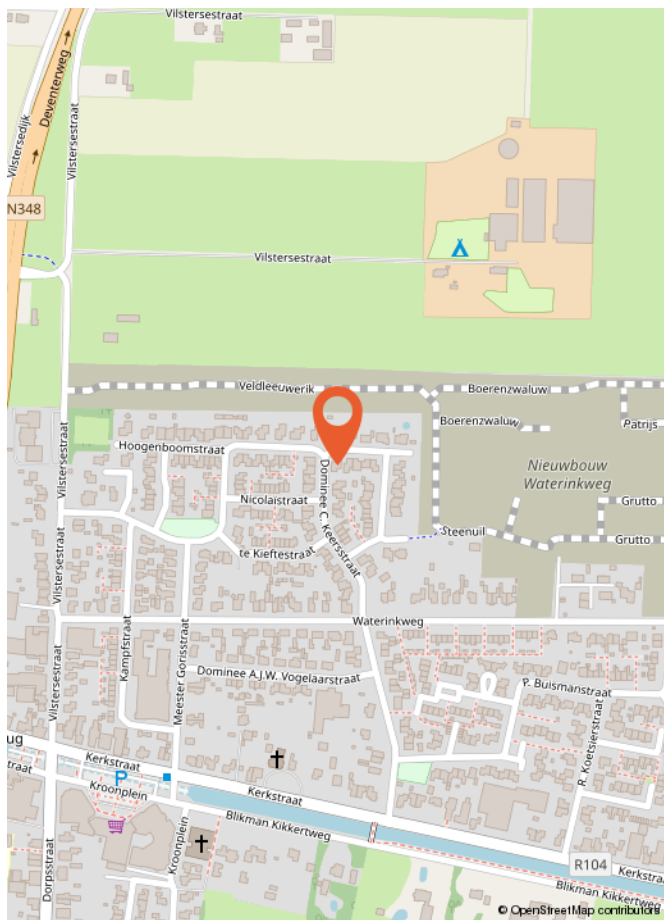
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Dalfsen	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie M	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1813	
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 augustus 2024. 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



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Interieur - Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Interieur - (/losse) kasten, legplanken			
losse kasten		x	
Interieur - Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Interieur - Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Woning - Interieur			
Houtkachel			x
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Interieur - Overige			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken - Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer		x	
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
koelkast schuur		x	
waterpomp met drukschakelaar			x
Tuinhuis/buitenberging	x		
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

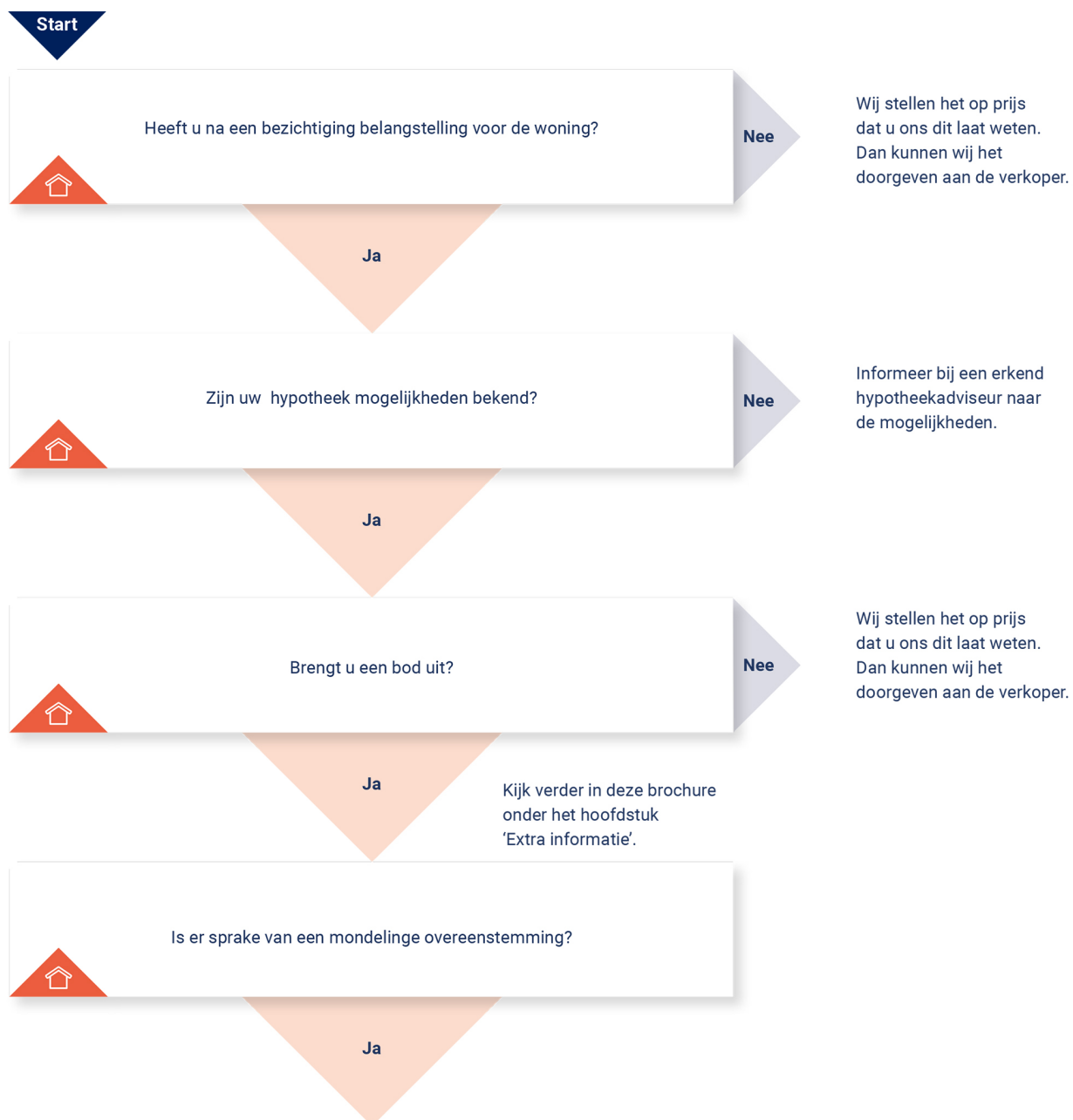
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie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



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.

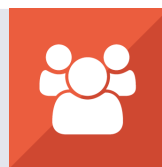
Je kunt bij ons terecht voor verkoop, aankoop, verhuur en taxatie.

Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Hannink Makelaars Lemelerveld
0572-728877
info@hanninklemelerveld.nl
hannink.nl



NRVT
Register-Taxateur



Wij brengen dromen thuis

