



Jagerslaan 34
8105 BB Luttenberg

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 595.000 k.k.
Woonoppervlakte	182 m ²
Perceeloppervlakte	372 m ²
Inhoud	859 m ³
Bouwjaar	1990
Energie label	B

OMSCHRIJVING

Ruime vrijstaande woning met royale garage, zonnepanelen en zonnige tuin in geliefde woonomgeving!

Woonoppervlakte: 182 m² | Perceel: 372 m² | Energie label: B

Welkom aan de Jagerslaan 34: een verrassend ruime en uitstekend onderhouden vrijstaande woning, gelegen in een rustige straat in het gezellige dorp Luttenberg. Deze woning uit 1990 is in de loop der jaren flink uitgebreid en gemoderniseerd met onder andere een royale garage, ruime woonkeuken, bijkeuken, dakkapel, airco en 11 zonnepanelen. Met vier (mogelijk vijf) slaapkamers, een zonnige tuin op het zuiden en parkeergelegenheid voor vier auto's op eigen terrein is dit een ideaal familiehuis met veel comfort en gebruiksgemak.

Indeling

Begane grond:

- Entree/hal met garderobenis, meterkast en toegang tot een royale kelder (ruime stahoogte).
- L-vormige woonkamer met gashaard, airco, screens en openslaande deuren naar het terras.
- Ruime woonkeuken (uitgebouwd in 2005) met vloerverwarming, hoekopstelling, royaal werkblad en inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven en vaatwasser.
- Tussenhal naar de bijkeuken met wasmachine-/drogeraansluiting op hoogte, waskoker, wasbak, vloerverwarming en buitendeur.
- Aangebouwde extra grote garage (ca. 10 x 3,5 m) met achterdeur, keukenblokje en veel bergruimte.

Verdieping:

- Royale overloop met lichtkoepel.
- Vier ruime slaapkamers, waarvan twee kamers zijn voorzien van vaste kasten en waarbij de ouderslaapkamer ook nog is voorzien van airconditioning.
- Een extra (tussen)kamer (met vaste kasten) is bruikbaar als werk- of logeer/slaapkamer.
- Badkamer (1990) met ligbad, douche, tweede toilet, en recent wastafelmeubel. Toegang via zowel de overloop als de ouderslaapkamer.
- Rolluiken aanwezig aan de achterzijde en bij de dakkapel.
- Vlizotrap naar een royale bergzolder met stahoogte.

Buitenruimte

De zonnige tuin ligt op het zuiden en grenst aan openbaar groen, waardoor je hier heerlijk vrij zit. Dankzij de grote overkapping kun je ook op minder zonnige dagen of in de avonden comfortabel buiten zitten.

Er is een achterom aanwezig – ideaal voor fietsen – die direct leidt naar het dorpshart.

Op de oprit is ruimte voor maar liefst vier auto's. Aan de overkant van de straat bevindt zich een leuke speeltuin.

Bijzonderheden

- 11 zonnepanelen (2022)
- 2 airco-units (woonkamer en ouderslaapkamer)
- Kunststof kozijnen in de aanbouwen; houten kozijnen in het oorspronkelijke deel
- Onderhoudsarme topgevels van Keralyt
- Dak-, muur- en vloerisolatie en dubbele beglazing
- Energie label B
- Veel vaste bergruimte (kelder, zolder, garage)



OMSCHRIJVING

Over Luttenberg

Luttenberg is een gemoedelijk en actief dorp in het hart van Salland, gemeente Raalte. Het staat bekend om zijn landelijke ligging, sterke gemeenschapsgevoel en het prachtige omliggende natuurgebied: de Luttenberg. Wandelen, fietsen of sporten doe je hier letterlijk vanuit huis. In het dorp zijn o.a. een basisschool, supermarkt, sportverenigingen en horeca aanwezig. Ook worden er jaarlijks diverse evenementen georganiseerd, zoals het bekende Luttenbergs Feest.

Centrale ligging:

- Raalte – ca. 10 min
- Ommen – ca. 20 min
- Deventer – ca. 25 min
- Zwolle – ca. 30 min
- Almelo – ca. 30 min
- Enschede – ca. 45 min

Zo woon je in de rust van het buitengebied, maar met de voorzieningen en werkgelegenheid van de stad binnen handbereik.

Kortom: Jagerslaan 34 biedt ruimte, comfort, duurzaamheid én een fijne woonomgeving voor het hele gezin. Interesse? Neem snel contact op voor een bezichtiging en laat je verrassen door de mogelijkheden van deze prachtige woning!









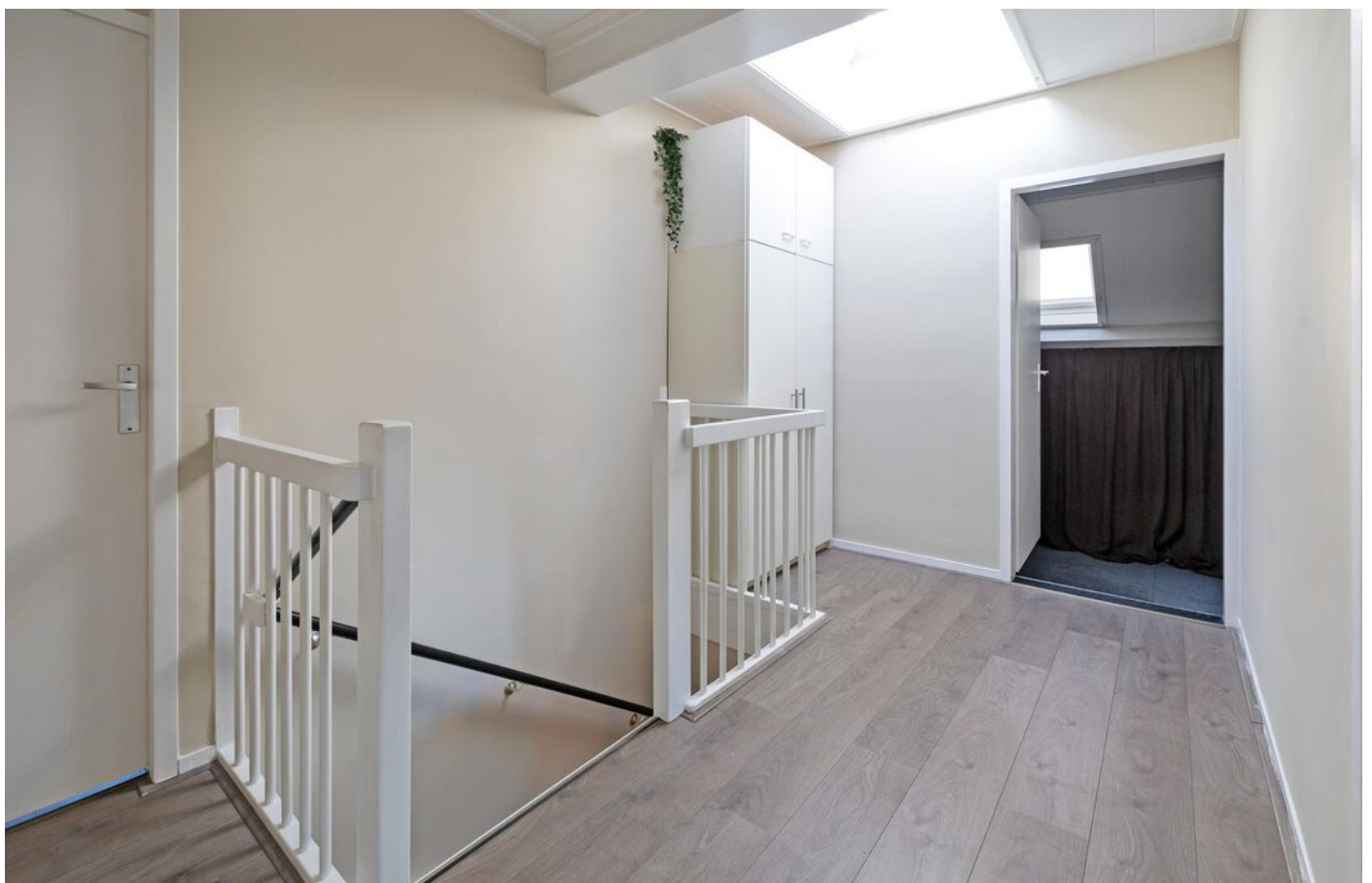
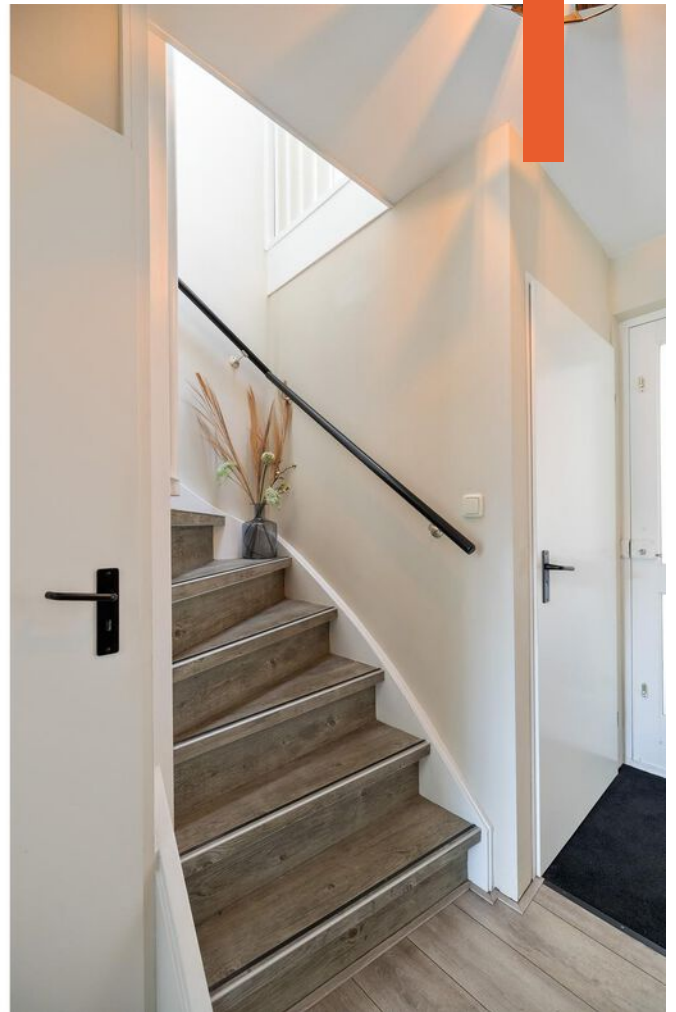




























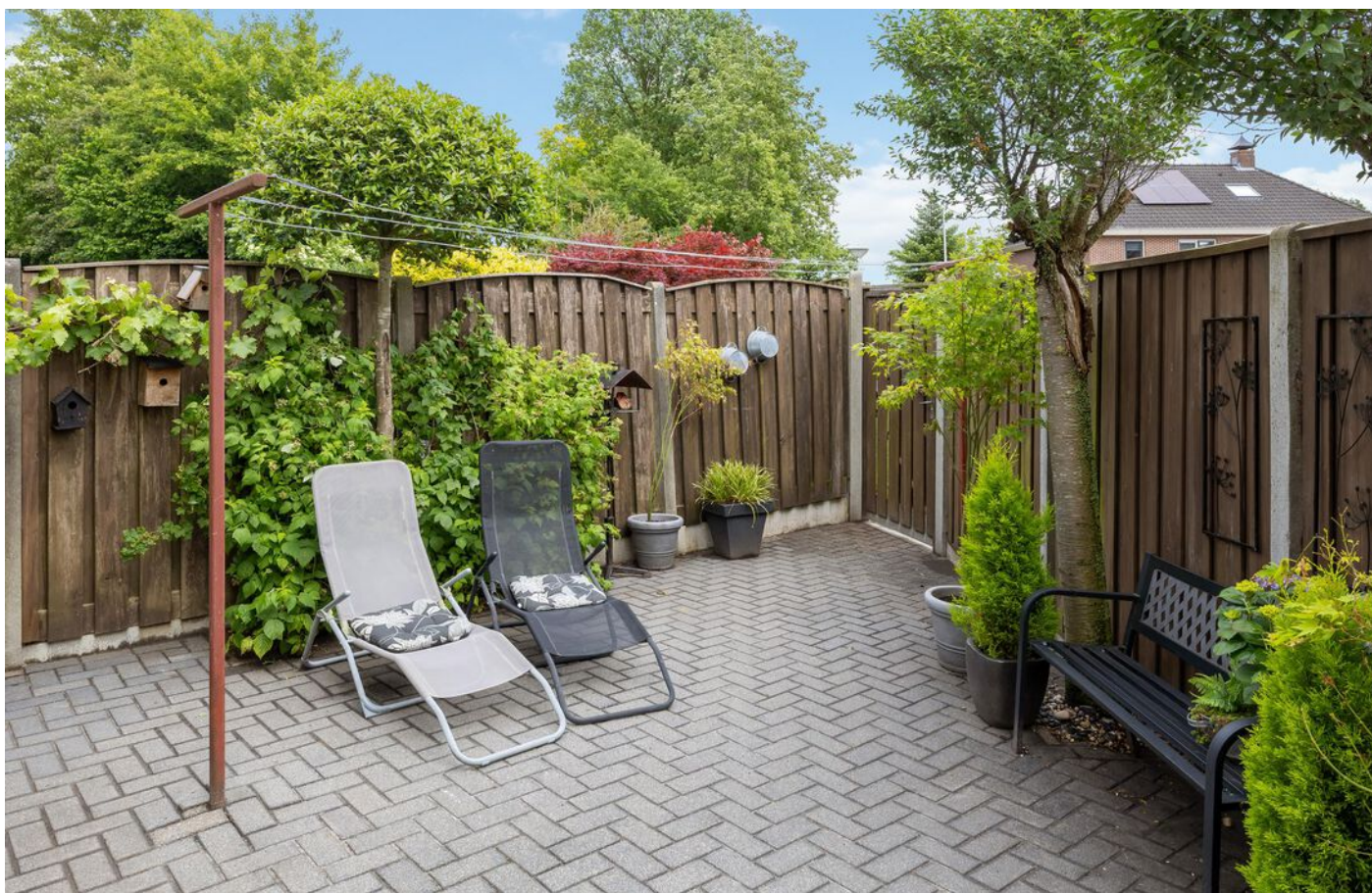










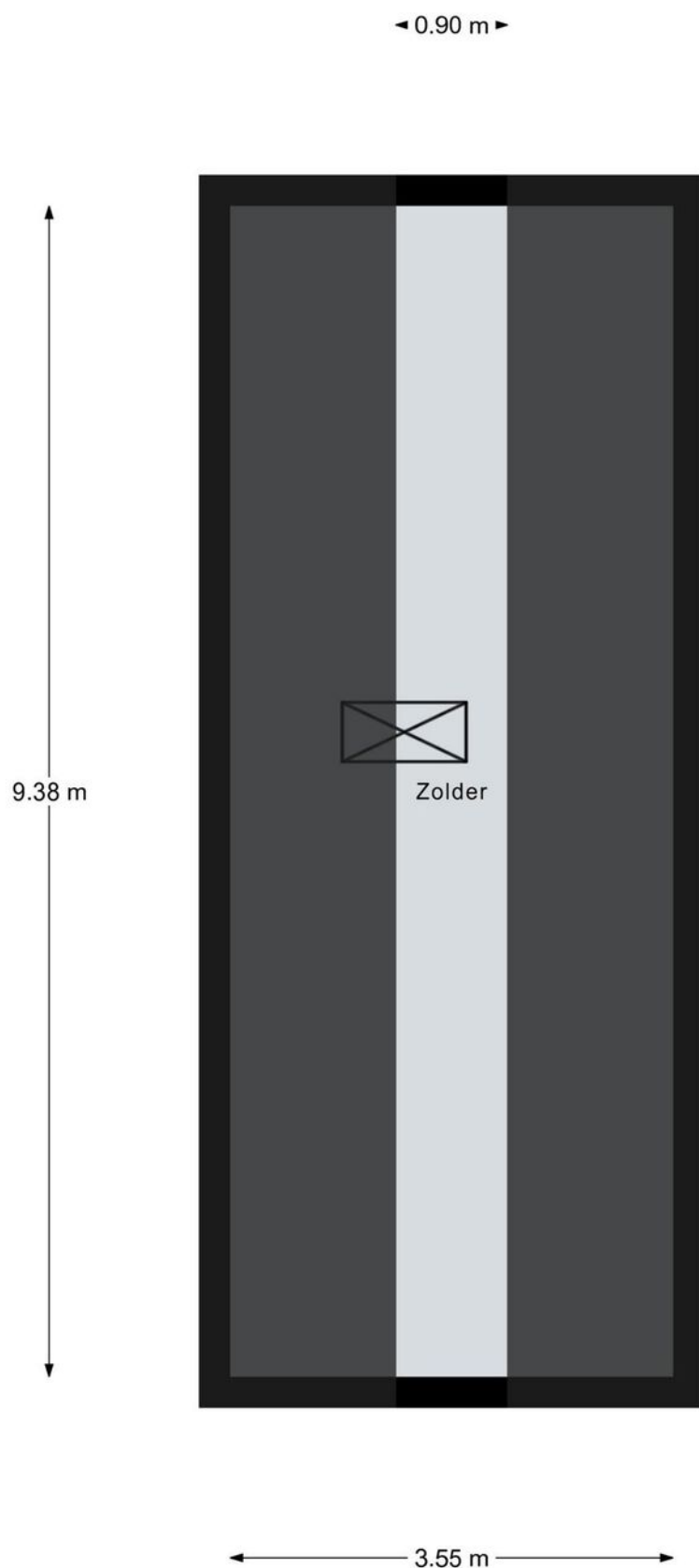


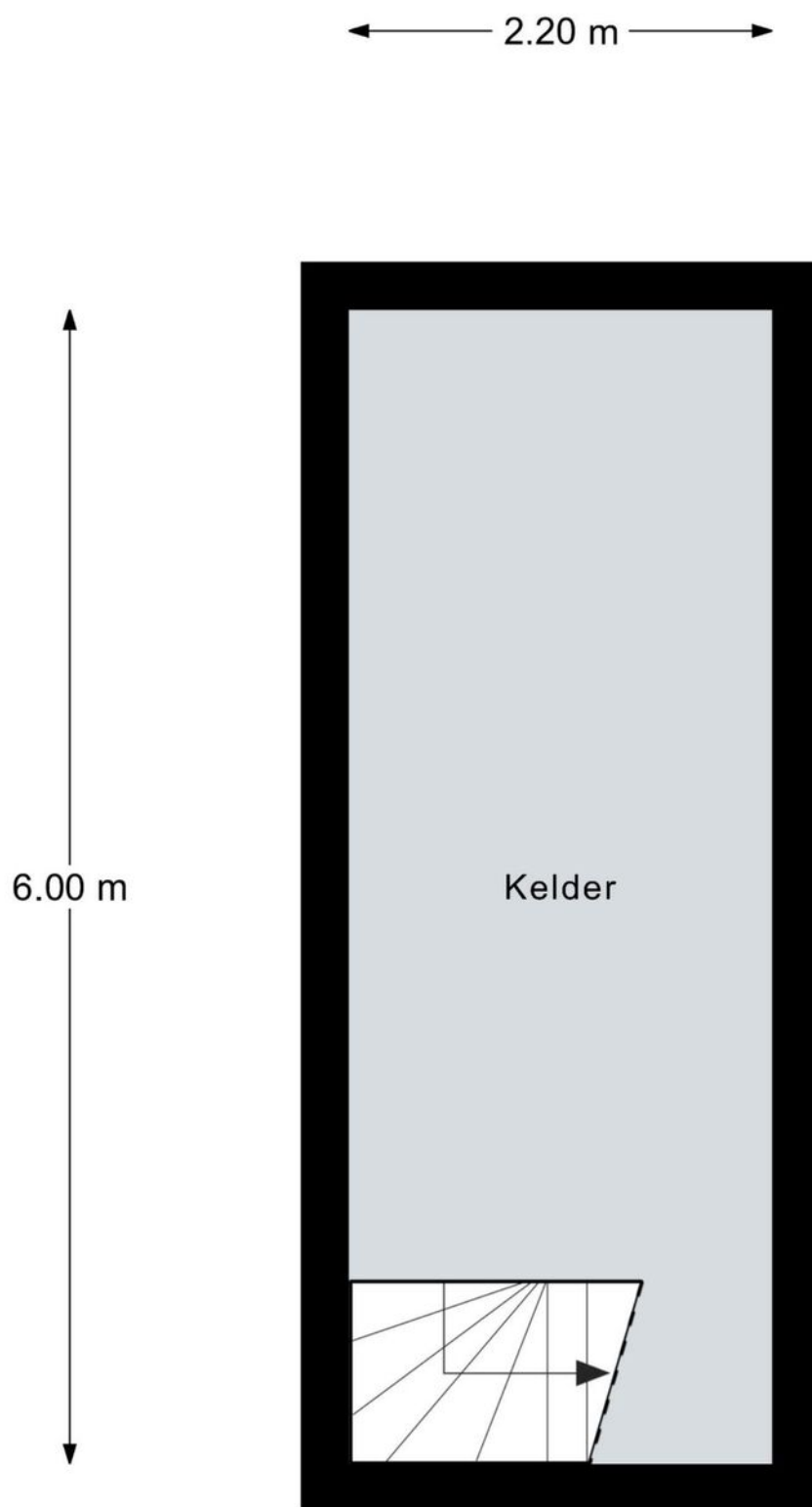








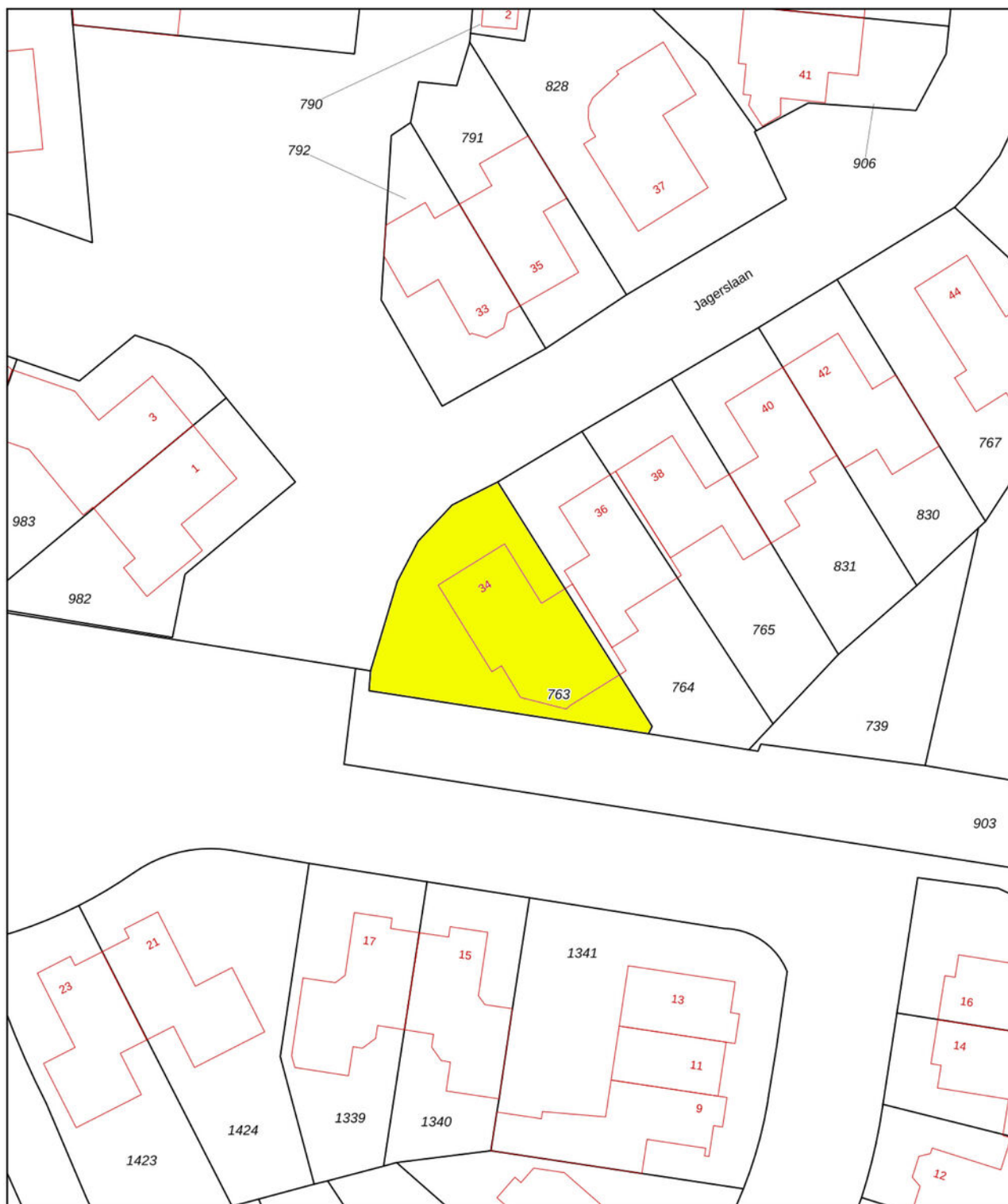




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: jagerslaan 34



0 5 10 15 20 25m

12345

25

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

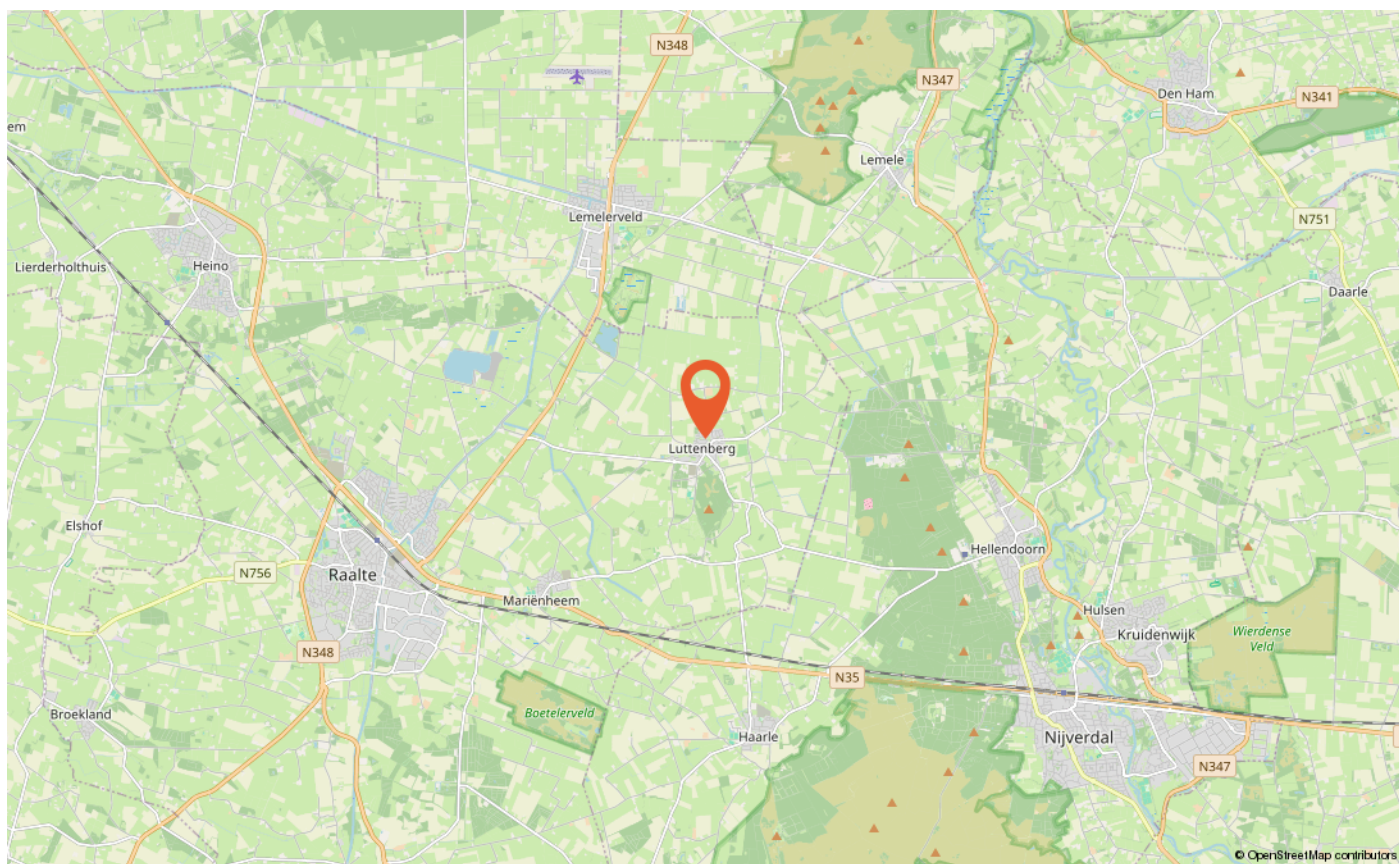
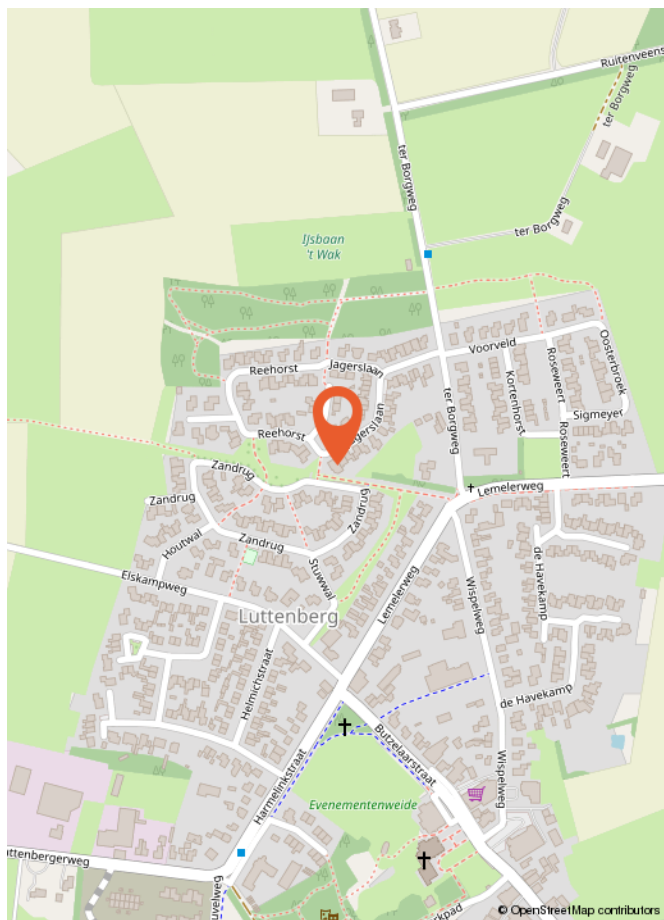
Kadastrale gemeente Raalte
Sectie O
Perceel 763

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			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Vaste kasten	X		
- Losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	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			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegelkast	X		
- Toiletkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
Potten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek		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

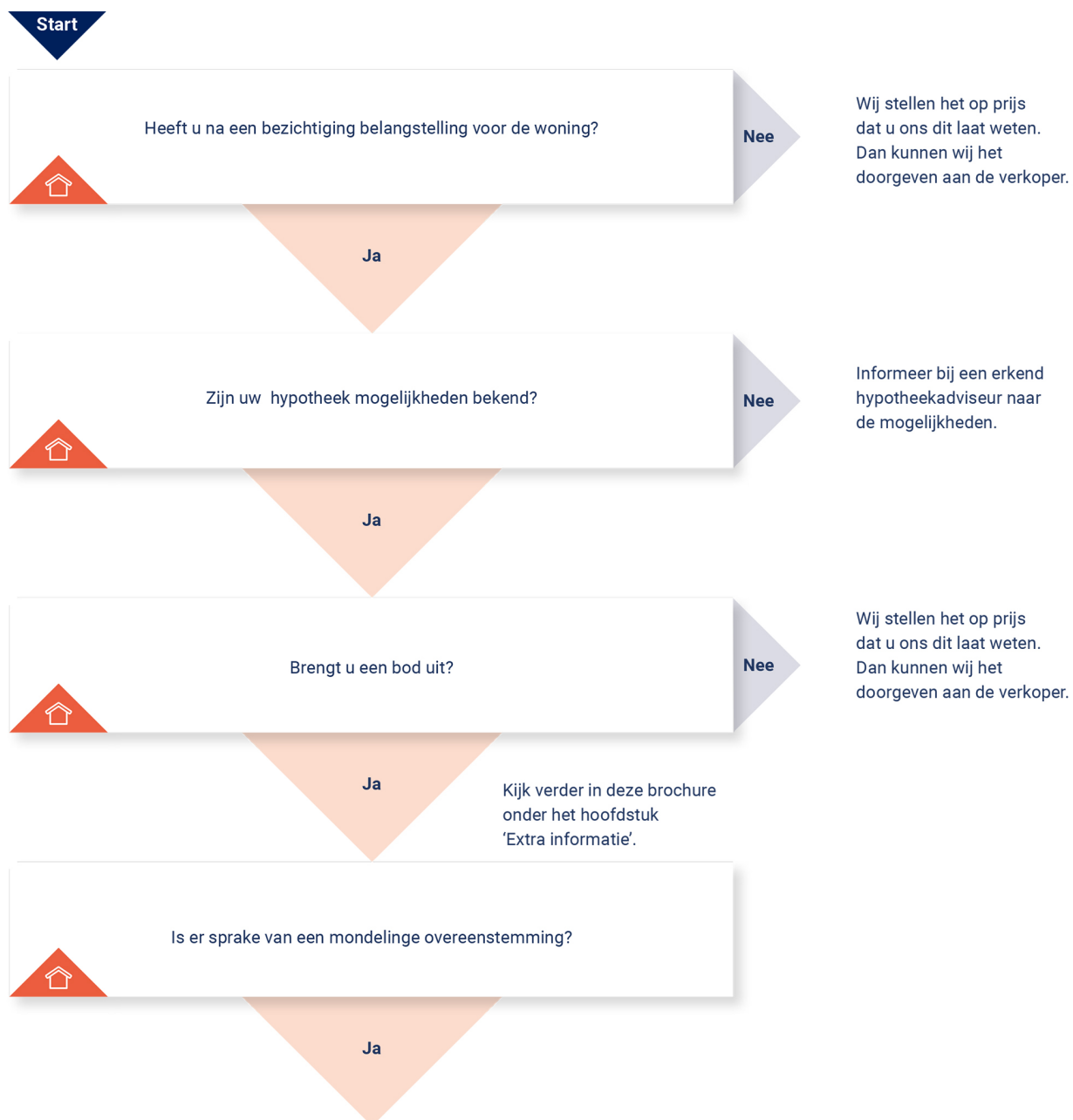
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie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





**BEKIJK DEZE
WONING ONLINE!**

jagerslaan34.nl

HANNINK
MAKELAARS

Jagerslaan 34, Luttenberg



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.

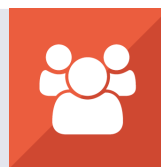
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

