



de Essenbree 70
8106 AT Mariënheem

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 495.000 k.k.
Woonoppervlakte	168 m ²
Perceeloppervlakte	372 m ²
Inhoud	647 m ³
Bouwjaar	1988
Energie label	A

OMSCHRIJVING

Met veel trots mogen wij deze ontzettend mooie twee-onder-één-kap woning te koop aanbieden! De huidige eigenaren hebben in de loop van de jaren veel zaken aangepakt om tot het huidige mooie resultaat te komen. Om een idee te geven wat er zoal is uitgevoerd:

- In 2003 is de oude garage gesloopt en een volledig nieuw deel opgebouwd. De bijkeuken, garage en garageopbouw (met masterbedroom) zijn toen volledig nieuw opgetrokken.
- In 2008 is de woning aan de achterzijde uitgebouwd, ten behoeve van de woonkeuken. Dit is nu een prachtig royale leefkeuken geworden, waar alle ruimte is om lekker te tafelen en te kokkerelen. De vele ramen zorgen voor veel verbinding met de achtertuin.
- De woning beschikt over vrijwel volledig kunststof kozijnen en gevelbekleding.
- De gehele woning heeft HR++ glas (uitgezonderd garage).
- In 2021 zijn 10 zonnepanelen geplaatst.
- De meterkast is vernieuwd en voorbereid op een laadpaal voor een elektrische auto.
- De voor- en achtertuin zijn in 2021 aangepakt, waardoor alles er keurig netjes bijstaat. De mooie overkapping maakt de achtertuin helemaal af!

Zoals je leest, is de woning met zorg verbeterd en verduurzaamd. Maar niet alleen de woning zelf springt in het oog, ook de ligging is fantastisch te noemen. Gelegen aan een (voor auto's) doodlopend hofje, dus verkeersluw. Ideaal voor spelende kinderen. Maar ook aan de achterzijde valt de ligging op: grenzend aan diverse andere grote tuinen, geniet je van veel groen om je heen en volop privacy. En dat

midden in een woonwijk!

Indeling

Begane grond

Entree/hal, toegang tot het toilet, de meterkast en de woonkamer. De woonkamer is aan de voorzijde gelegen en is royaal van opzet. Wat opvalt zijn de strak gestucte plafonds met mooie sierlijsten en de sfeervolle houten vloer. Via stijlvolle en-suite deuren betreed je de prachtige woonkeuken. Dit is het hart van het huis en een heerlijke plek om te vertoeven. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur: gaskookplaat, vaatwasser, koelkast, close-in boiler en een oven/magnetron-combi. De strak afgewerkte plafonds en de mooie houten vloer zijn doorgetrokken in deze woonkeuken. Vanuit de keuken betreed je de royale bijkeuken. Dit is een fijne praktische ruimte, met een wastafel, vaste kasten en de aansluiting van de wasmachine en droger. Je kan hier tevens nog een extra koelkast en/of vriezer kwijt. Ga je een deur verder, dan betreed je de zeer ruime garage. Het valt op hoe mooi deze afgewerkt is: het beschikt over muur- en plafondisolatie, is voorzien van elektriciteit en water, en dubbele beglazing. Deze ruimte kan dus met relatief kleine aanpassingen omgezet worden naar een kantoor of slaapkamer op de begane grond. Geschikt voor diverse doeleinden dus.

Eerste verdieping

Overloop, toegang tot vier mooie slaapkamers en een moderne badkamer. De luxe masterbedroom springt er meteen uit! Zeer royaal van opzet, veel daglicht, veel kastruimte en een prachtig hoge nok: erg fraai! De overige drie slaapkamers zijn ook ruim te noemen en bieden alle ruimte voor een groot gezin of hobby's die extra ruimte vergen. De badkamer is in 2006 vernieuwd en beschikt over een toilet, vaste wastafel en een inloopdouche. De badkamer beschikt tevens over vloerverwarming (geluste retourleiding).

OMSCHRIJVING

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de overloop, waar de cv-ketel is gesitueerd en waar bergruimte achter de knieschotten is gecreëerd. Op deze verdieping zit ook de vijfde slaapkamer. Het dakraam is recentelijk vernieuwd en is volledig van kunststof.

Tuin

Het is een heerlijke tuin om te vertoeven! Gelegen op het zuid-oosten, valt er altijd wel een plekje in de zon of schaduw te kiezen. Het biedt veel privacy, een groene omgeving en het is keurig aangelegd en onderhouden. De luxe overkapping (met elektrische screens) is een heerlijke plek om te genieten van de lange zomeravonden.

Het dorp Mariënheem

Mariënheem is een gemoedelijk dorp, dat beschikt over een basisschool en een actief verenigingsleven. Mariënheem ligt op slechts 5 á 10 minuten rijden van Raalte, waardoor veel voorzieningen altijd in de buurt zijn, zoals het voortgezet onderwijs, meerdere supermarkten en een NS-station (traject Zwolle-Enschede). De woning ligt in de nabijheid van de sportvoorzieningen van Mariënheem. Verder ligt het dorp centraal ten opzichte van diverse grote steden als Almelo, Zwolle en Deventer.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte: circa 168 m²;
- Inhoud: circa 647 m³;
- Perceeloppervlakte: 372 m²;
- Bouwjaar: 1988, maar in de loop van de jaren uitgebouwd en gerenoveerd;
- De woning heeft een duurzaam karakter: energielabel A;
- Datum aanvaarding is in overleg, maar voorkeur voor begin september 2026.

We kunnen gerust stellen dat dit oprecht een prachtige (gezins)woning is, die op een hoog niveau afgewerkt en onderhouden is. Ben je dus op zoek naar een instapklare woning, gelegen in een gemoedelijke woonwijk? Ga dan zeker een kijkje nemen aan de Essenbree 70 in Mariënheem!









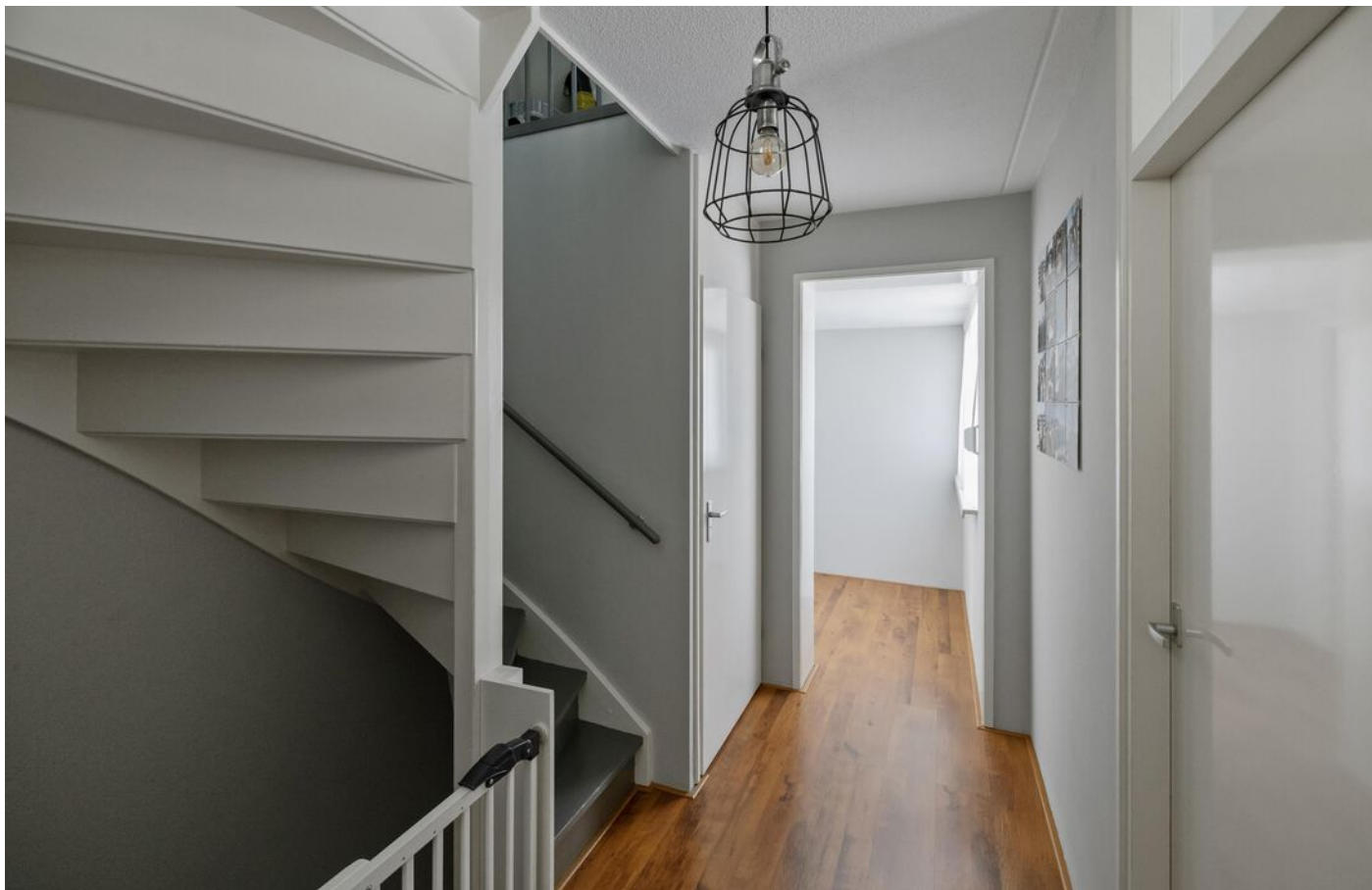
























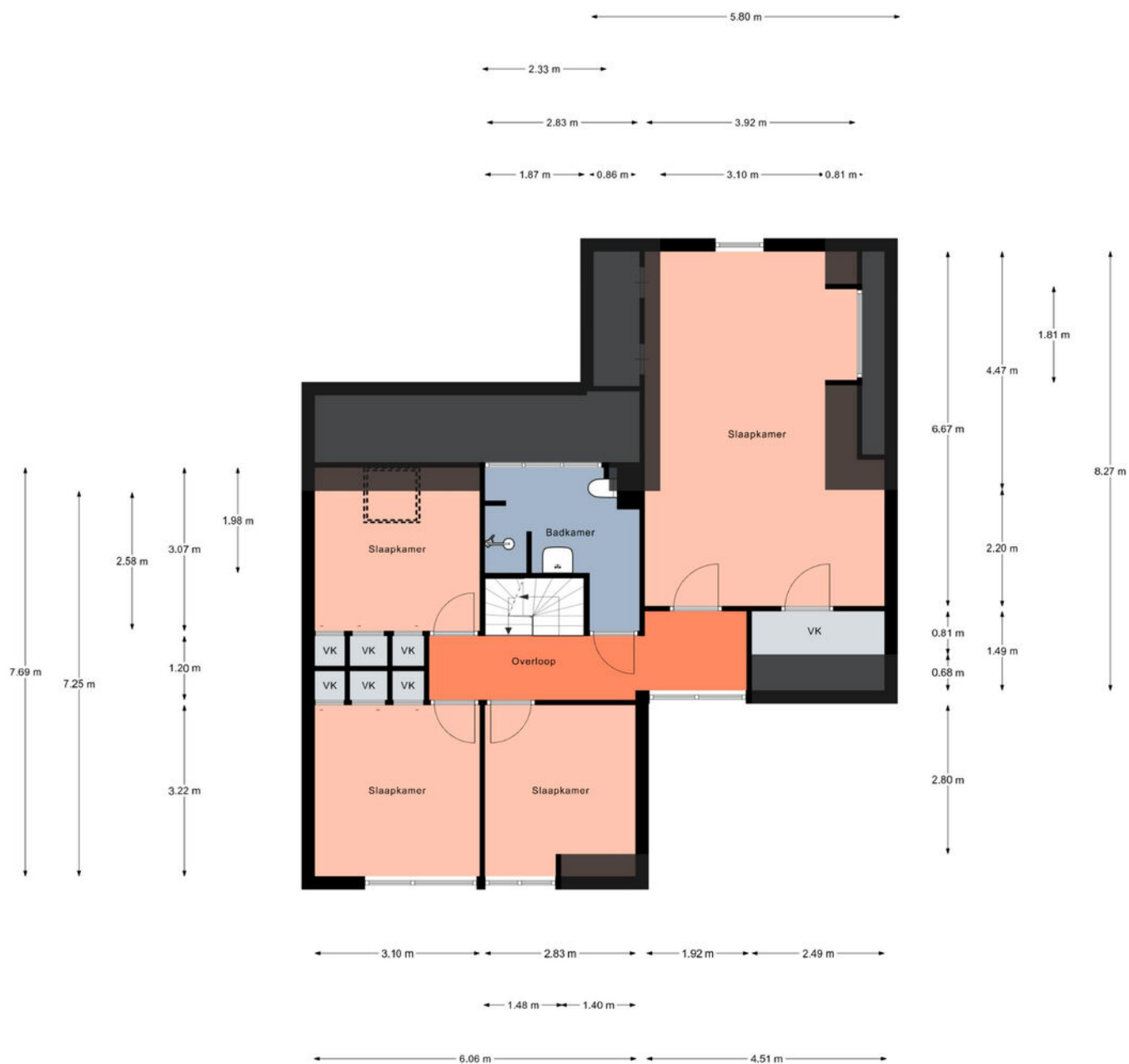






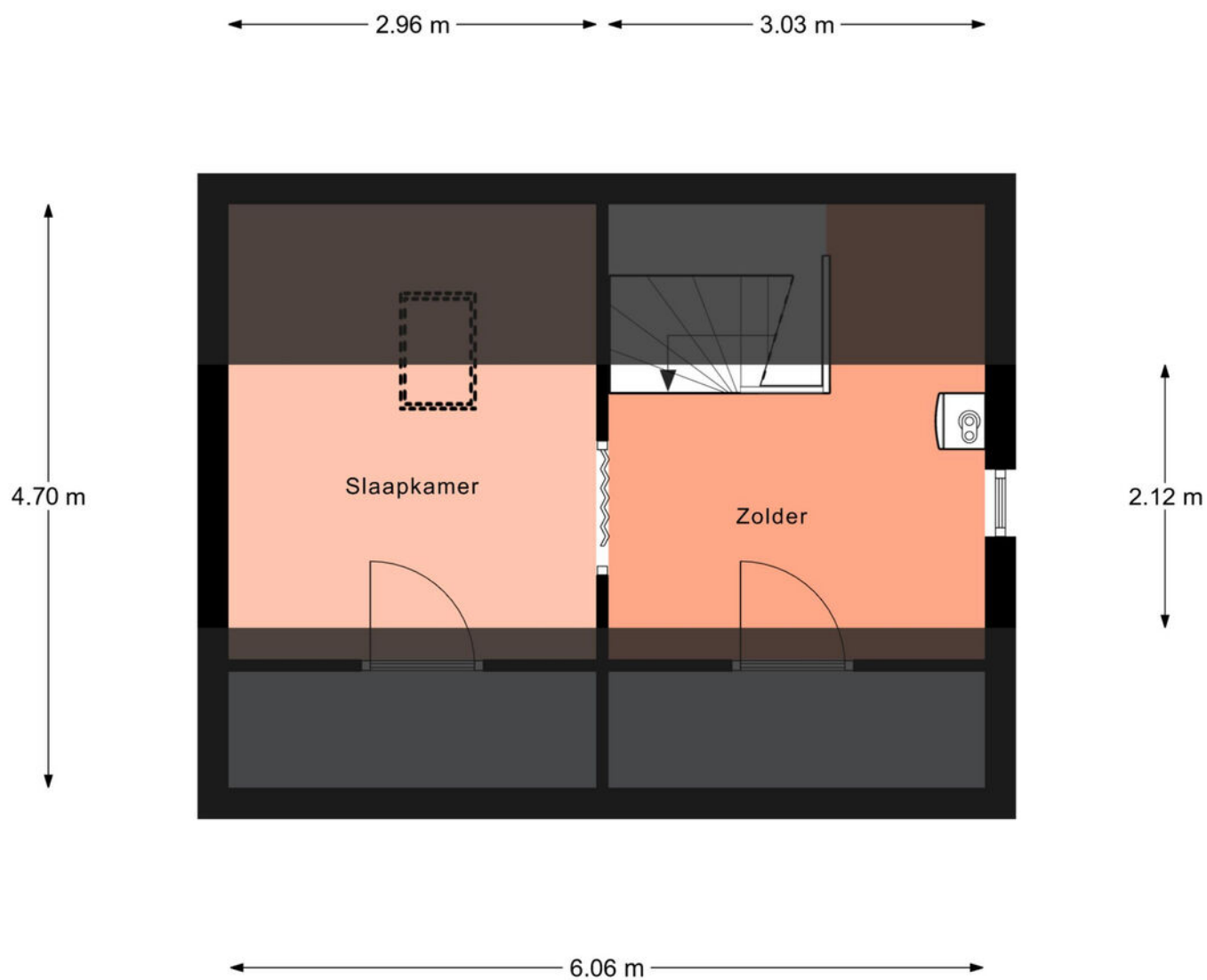


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.realax.nl

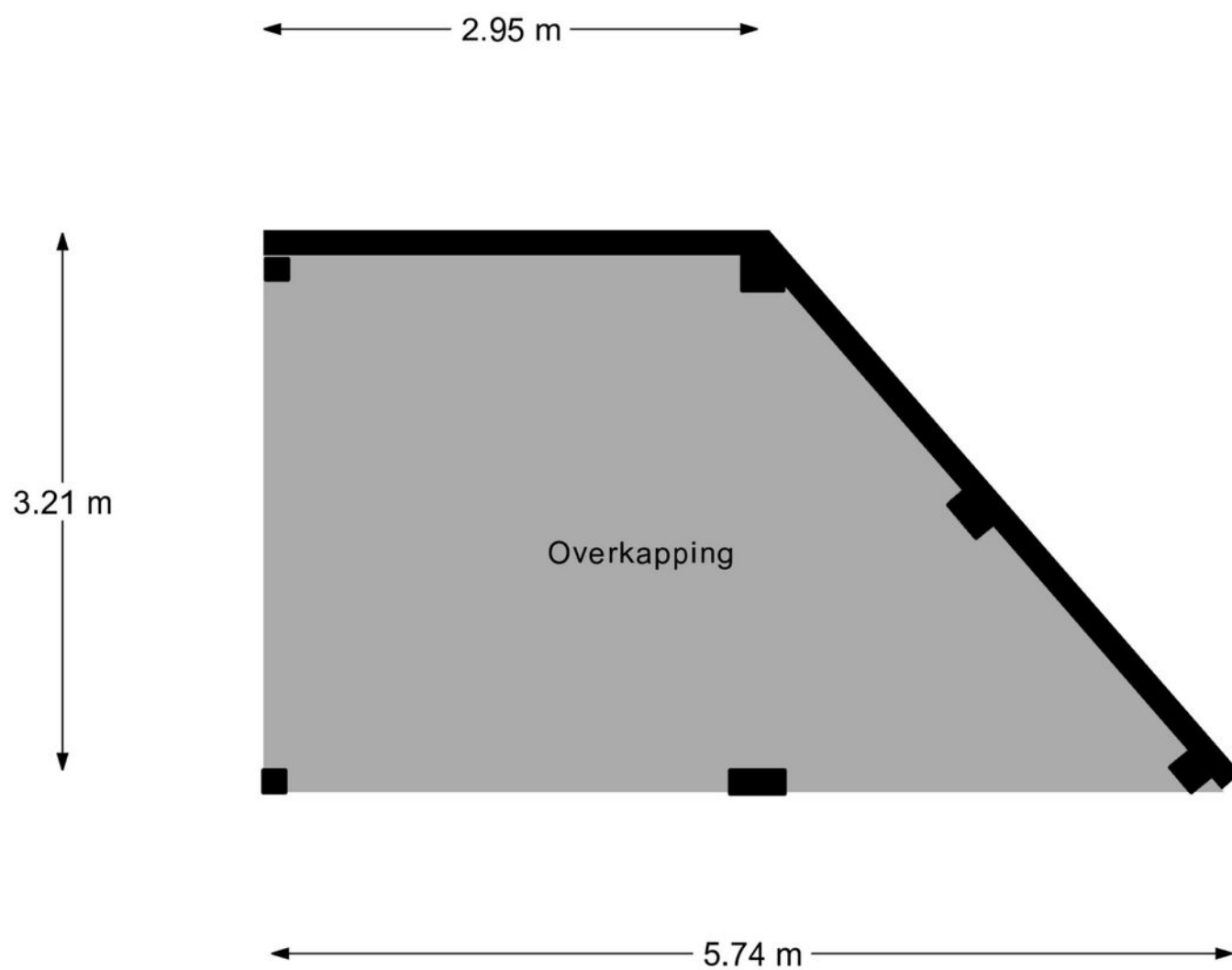


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.relax.nl

PLATTEGROND



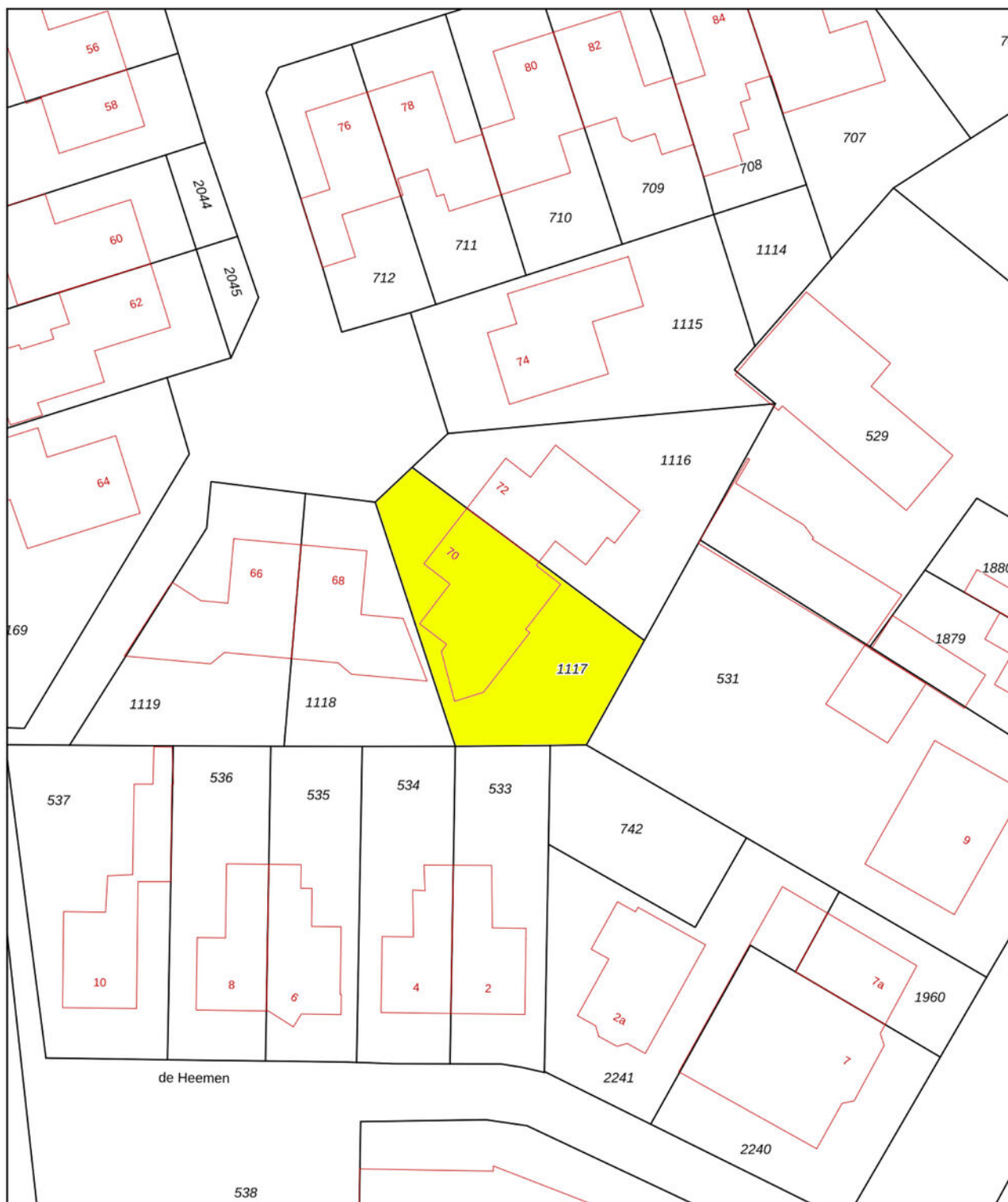
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.relax.nl



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Essenbree 70



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer			
 Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Raalte	Sectie P	
 Voorlopige kadastrale grens	Perceel 1117		
 Administratieve kadastrale grens			
 Bebouwing			
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 maart 2025 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.			



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- plafond lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- alle losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisse gordijnen duette	X		
- Vitrages boven	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegel inloopkast slaapkamer	X		
- spiegel boven spoelbak in garage	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- keukenrol/ aluminiumfolie folie houder	X		
- 10 liter keukenboiler in aanrechtkastje	X		
- Tv en waterkoker		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- mechanische afzuiging douche	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
planten in potten gaan mee		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Schommel, behalve schommel-zitje en nest schommel gaat mee	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Overkapping met screens	X		
- tuinbank, tuinmeubelen en wanddecoratie		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

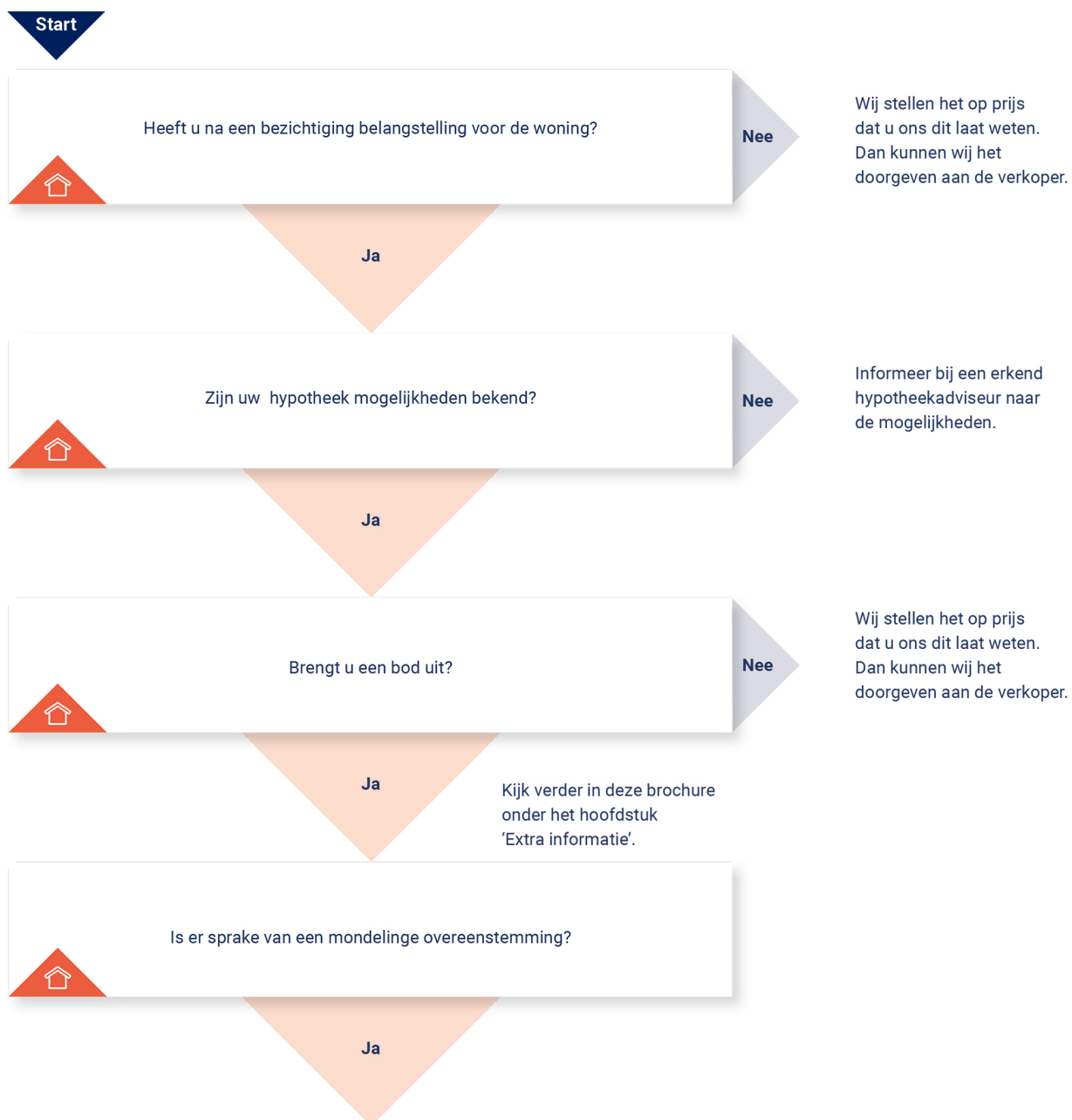
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie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

de.essenbree70.nl



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.

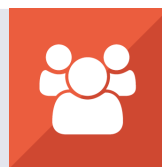
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

