



het Wever 4
8112 AR Nieuw Heeten

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 485.000 k.k.
Woonoppervlakte	142 m ²
Perceeloppervlakte	286 m ²
Inhoud	597 m ³
Bouwjaar	1980
Energie label	B

OMSCHRIJVING

Verrassend ruim, stijlvol afgewerkt én instapklaar! Ben je op zoek naar een moderne, uitstekend afgewerkte gezinswoning? Dan is deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit, royale garage en verzorgde tuin absoluut een bezichtiging waard!

De woning is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en uitgebouwd. Het resultaat is een sfeervol en eigentijds woonhuis met een hoogwaardige afwerking, een royale woonkeuken en volop leefruimte voor het hele gezin.

Indeling

Begane grond

Parkeren doe je gemakkelijk op de ruime eigen oprit, waar plaats is voor twee auto's. Via de entree kom je in de hal met meterkast, moderne toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Direct bij binnenkomst valt de hoogwaardige afwerking op.

Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer, waar dankzij de grote raampartijen veel natuurlijk daglicht binnenvalt. De ruimte biedt volop plaats voor een royale hoekbank en is voorzien van een stijlvol maatwerk tv-meubel. De woonkamer en woonkeuken worden op elegante wijze van elkaar gescheiden door ensuite-deuren en is voorzien van vloerverwarming.

In 2023 is de woning aan de achterzijde over de volledige breedte uitgebouwd. Hierdoor is een prachtige woonkeuken ontstaan: dé plek waar koken, eten en samenzijn samenkomen. De luxe maatwerkkeuken van Mint Interieur uit Raalte is van alle gemakken voorzien en uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met downdraft-systeem, Quooker, vaatwasser, combi-oven en koelkast.

De keuken beschikt daarnaast over een fraai werkblad, strak geïntegreerde plafondverlichting, grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin.

Vanuit de woonkeuken is de extra grote garage bereikbaar. Met een afmeting van circa 7,5 x 4 meter biedt deze volop ruimte voor het stallen van fietsen, het uitvoeren van hobby's of het creëren van extra bergruimte. Aan de voorzijde bevindt zich bovendien een praktische luifel voor droog binnenkomen in garage en hal.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een luxe, in 2026 volledig vernieuwde badkamer. Deze moderne badkamer is stijlvol afgewerkt en voorzien van een ruime inloofdouche, tweede toilet, dubbel wastafelmeubel en een verwarmde spiegel met geïntegreerde verlichting. Twee slaapkamers zijn voorzien van maatwerk inbouwkasten met sfeervolle verlichting.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime vierde slaapkamer met dakraam en praktische knieschotten, ideaal voor extra bergruimte.

Buitenleven

De woning ligt op een fraaie hoeklocatie, waardoor je geniet van veel privacy en extra ruimte rondom het huis. De achtertuin is verzorgd aangelegd en beschikt over een gezellige overkapping. Naast parkeren op eigen terrein is er ook voldoende openbare parkeergelegenheid in de directe omgeving.

OMSCHRIJVING

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1980
- Woonoppervlakte 142 m², inhoud 597 m³, overige inpandige ruimte (garage) 26 m²
- Verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning.
- In 2023 aan de achterzijde uitgebouwd.
- Luxe maatwerkkeuken van Mint Interieur (bj. 2023)
- Vier volwaardige slaapkamers.
- Extra grote garage van circa 7,5 x 4 meter.
- Eigen oprit met carport.
- Begane grond voorzien van vloerverwarming.
- 8 zonnepanelen.
- Energielabel B.
- Cv-ketel uit 2020.
- Luxe badkamer, recent vernieuwd (2026)
- Hoogwaardig afwerkingsniveau; instapklaar.

Wonen in Nieuw Heeten

Nieuw Heeten is een vriendelijk en actief dorp in de gemeente Raalte, omringd door het prachtige Sallandse landschap. Hier woon je in alle rust, met volop groen, wandel- en fietsroutes direct in de omgeving. Tegelijkertijd zijn voorzieningen zoals een basisschool, sportverenigingen, een dorpshuis en diverse lokale activiteiten binnen handbereik, waardoor het dorp een fijne plek is voor jong en oud.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Plaatsen als Raalte, Deventer, Zwolle en Nijverdal zijn eenvoudig met de auto bereikbaar, waardoor je profiteert van de rust van het buitengebied zonder afstand te doen van stedelijke voorzieningen.







































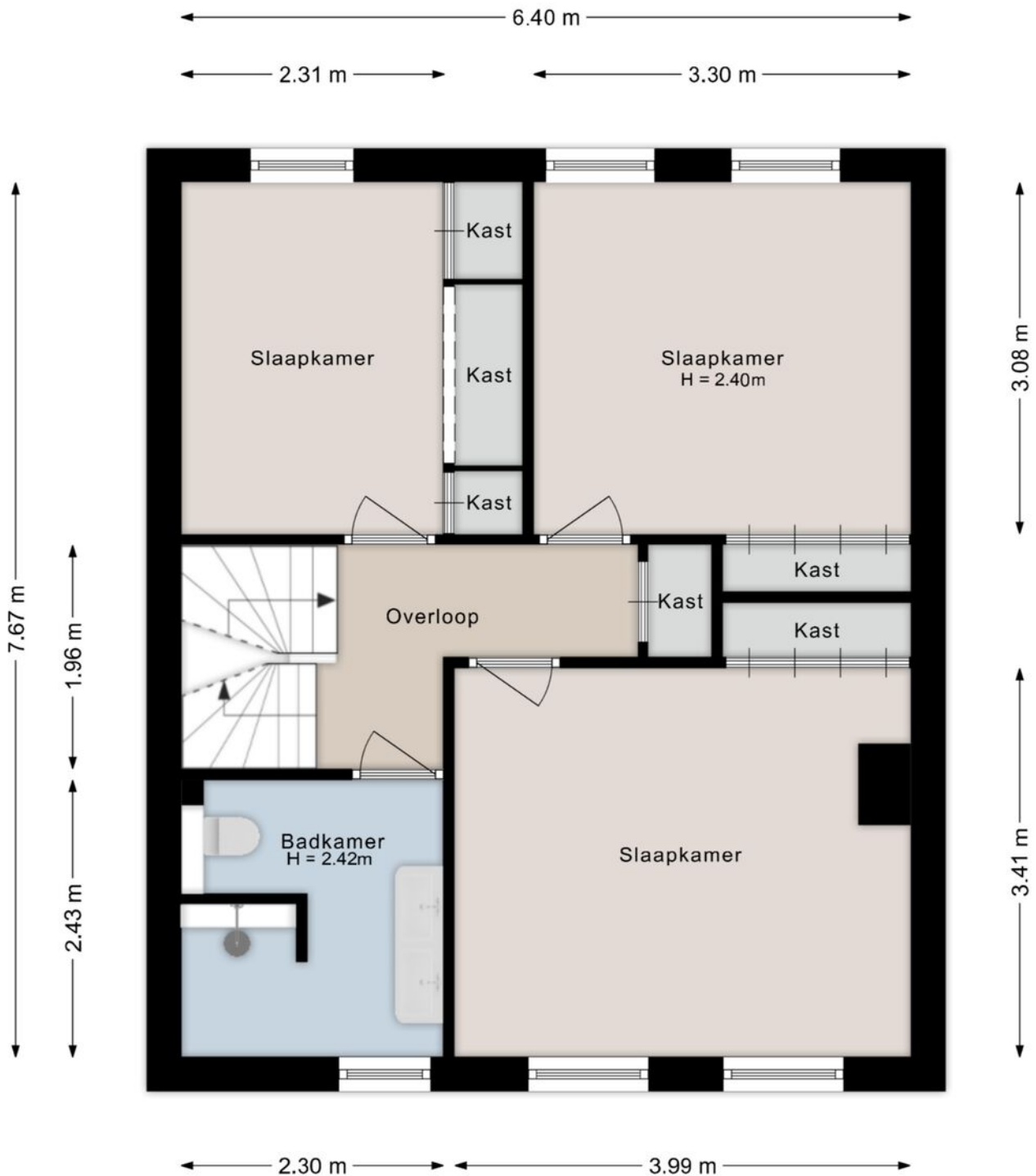






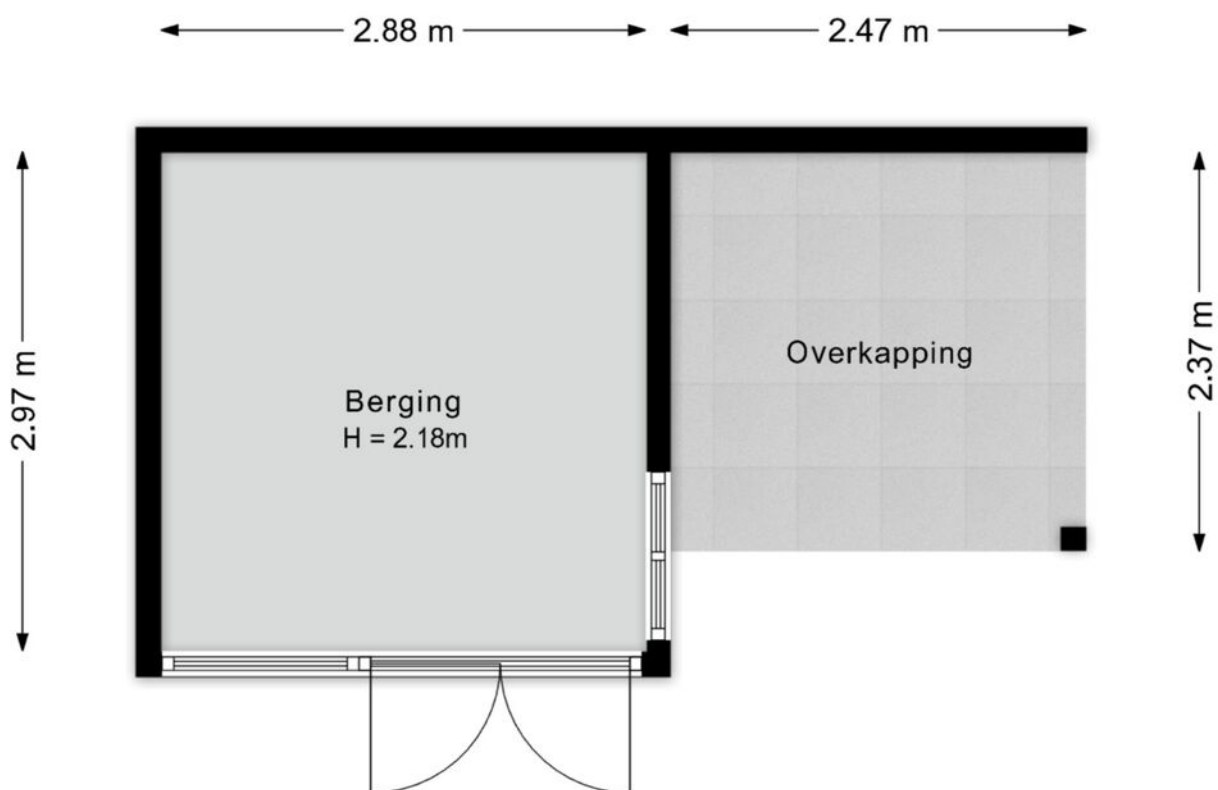








©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

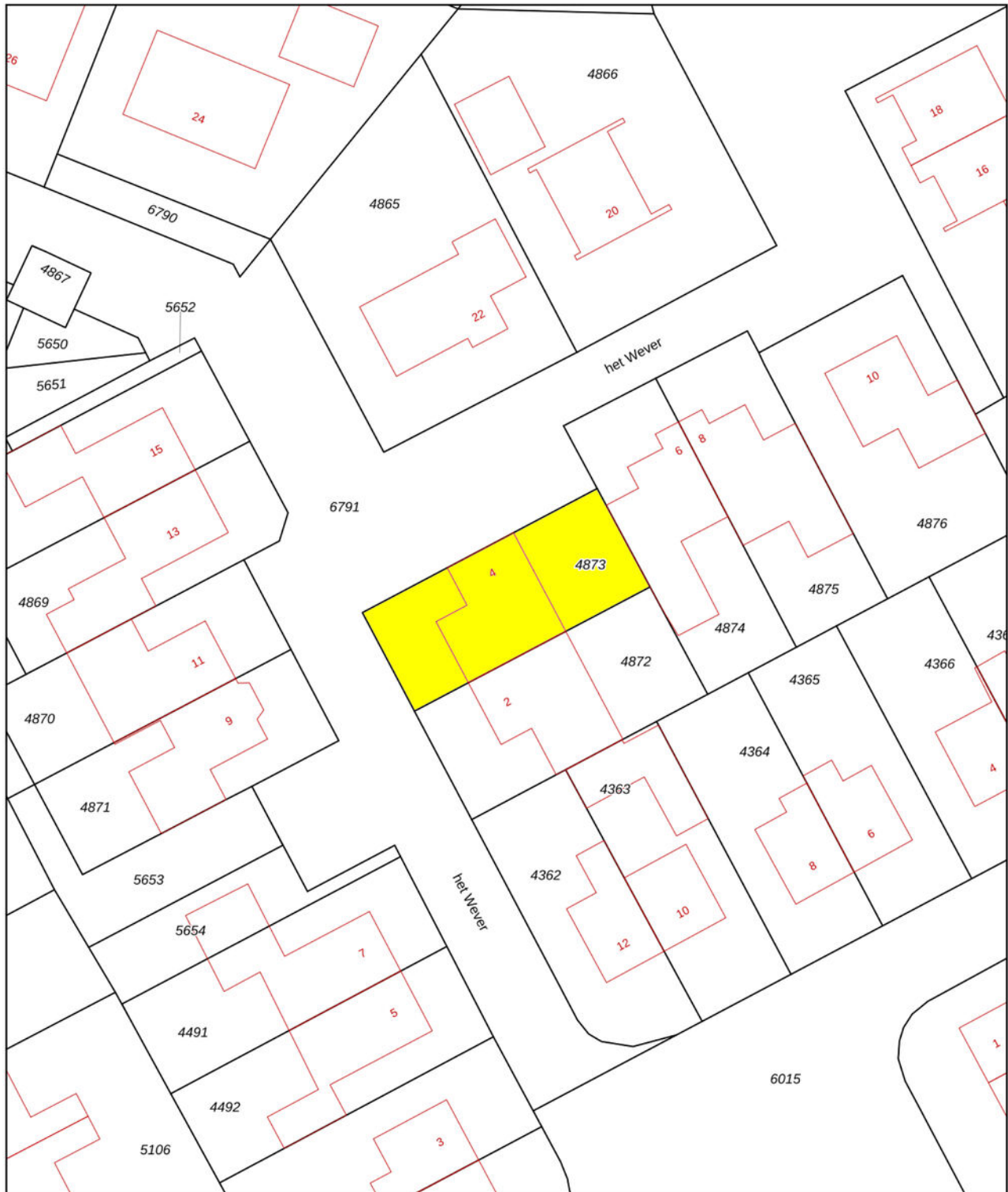




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: het wever 4



0 5 10 15 20 25m

12345

25

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Raalte
Sectie H
Perceel 4873

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





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	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Stellingen + kast garage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	

	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			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 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

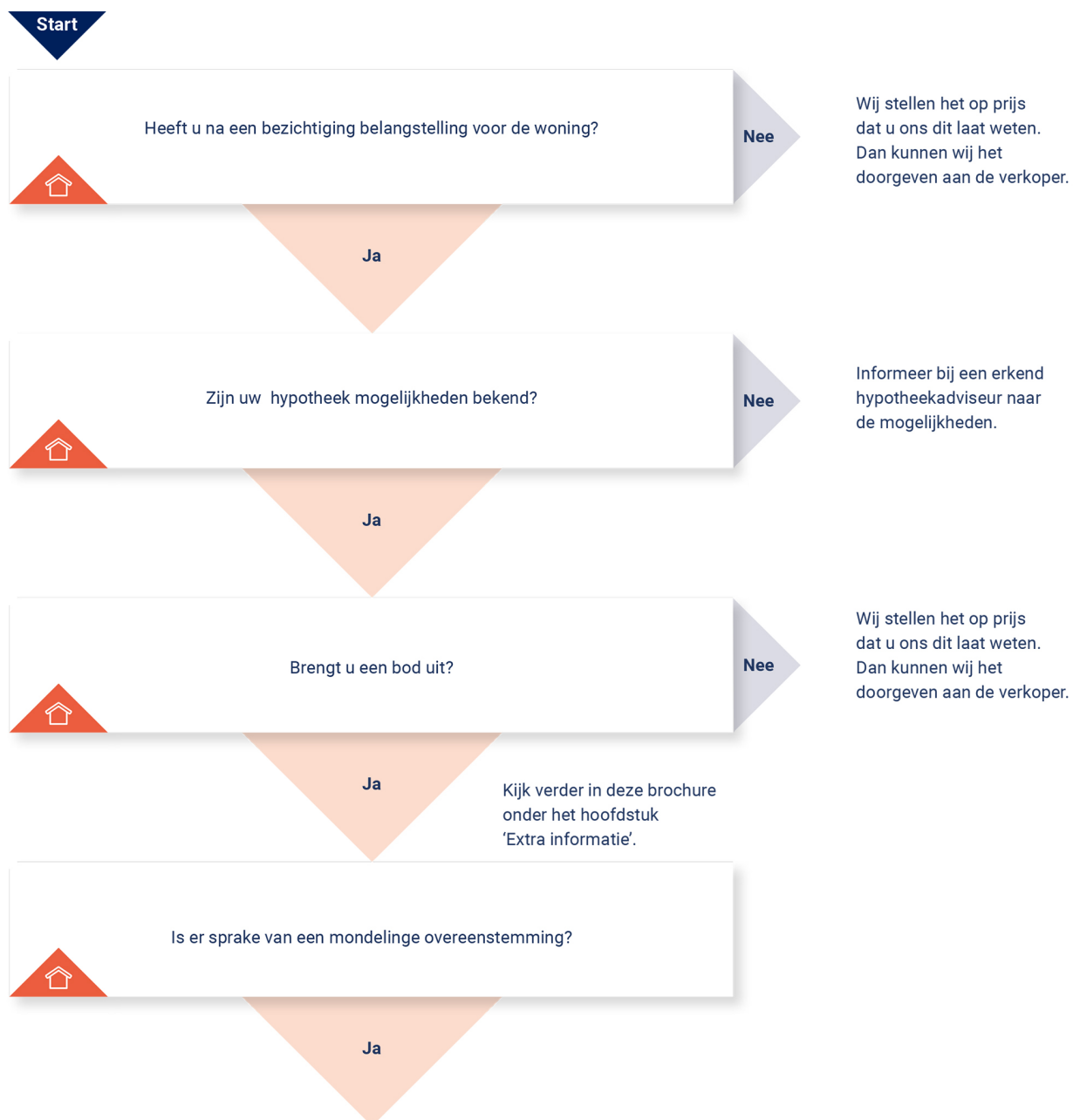
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie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

hetwever4.nl

HANNINK
MAKELAARS

het Wever 4, Nieuw Heeten



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.

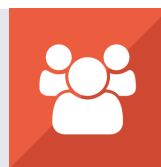
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

