



Timmermansstraat 13
8112 AG Nieuw Heeten

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 495.000 k.k.
Woonoppervlakte	119 m ²
Perceeloppervlakte	550 m ²
Inhoud	418 m ³
Bouwjaar	1972
Energielabel	A

OMSCHRIJVING

Op een zeer ruime kavel van maar liefst 550 m² staat deze fraaie twee-onder-een-kapwoning met carport, garage en berging.

Aan duurzaamheid is gedacht. De woning heeft een energielabel A en zonnepanelen. Ook aan ruimte is geen gebrek. Zo heeft de woning 4 slaapkamers en extra ruimte op de tweede verdieping door een grote dakkapel.

Een mooie extra is dat de woning op fietsafstand van het prachtige Nationaal Park Sallandse Heuvelrug ligt. Een prachtige omgeving om te wandelen, fietsen of te genieten van de vele horeca en restaurants.

De woning heeft een frisse aanblik doordat de gevel gestraald, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd is. Samen met de ruime en fraai aangelegde achtertuin ontstaat een mooi en rustig geheel. De robuuste veranda maakt het helemaal af en is een heerlijke plek om te genieten van de tuin.

Parkeer je auto op de ruime oprit en kom binnen voor een bezichtiging!

Indeling

Begane grond

Entree, hal met meterkast en vaste kasten. Toiletruimte met hangend toilet en fonteintje. Woonkamer met airco (kan ook verwarmen) en veel lichtinval door de vele grote ramen. Open keuken (2019) voorzien van inbouwapparatuur en spots. Vanuit de keuken toegang tot de tuin.

1e verdieping

Overloop, drie ruime slaapkamers waarvan 2 met vaste kasten en waarbij 1 slaapkamer toegang geeft tot het balkon. Badkamer met inloopdouche, tweede toilet, wastafel en radiator.

2e verdieping

Bereikbaar via vaste trap kom je op de overloop met ruimte voor de opstelling van de wasmachine en droger en een keukenblok met spoelbak. Ruime 4e slaapkamer met dakkapel, airco en bergruimte achter de schuine kant. Deze ruimte kan ook uitstekend gebruikt worden voor bijvoorbeeld een thuiswerkplek.

Perceel en bijgebouwen

Ruime oprit met laadpaal, carport en deels geïsoleerde garage (gevel en dak). De garage is voorzien van een smeerput. Achter de garage een berging met kelder voor extra opslagruimte. De luxe veranda is een heerlijke plek om te genieten van de royale tuin. De huidige bewoners hebben de onderhoudsvriendelijke tuin volledig opnieuw laten aanleggen. Bijzonder is de ruime zitkuil achter in de tuin met vuurplaats. Een sfeervolle plek om lange zomeravonden door te brengen!

Bijzonderheden

- Energielabel A, zonnepanelen en airco
- Zeer ruime kavel met ruime oprit met laadpaal, carport, garage en berging
- Deels kunststof kozijnen en geheel voorzien van rolluiken
- Extra ruimte door dakkapel
- 4 slaapkamers



































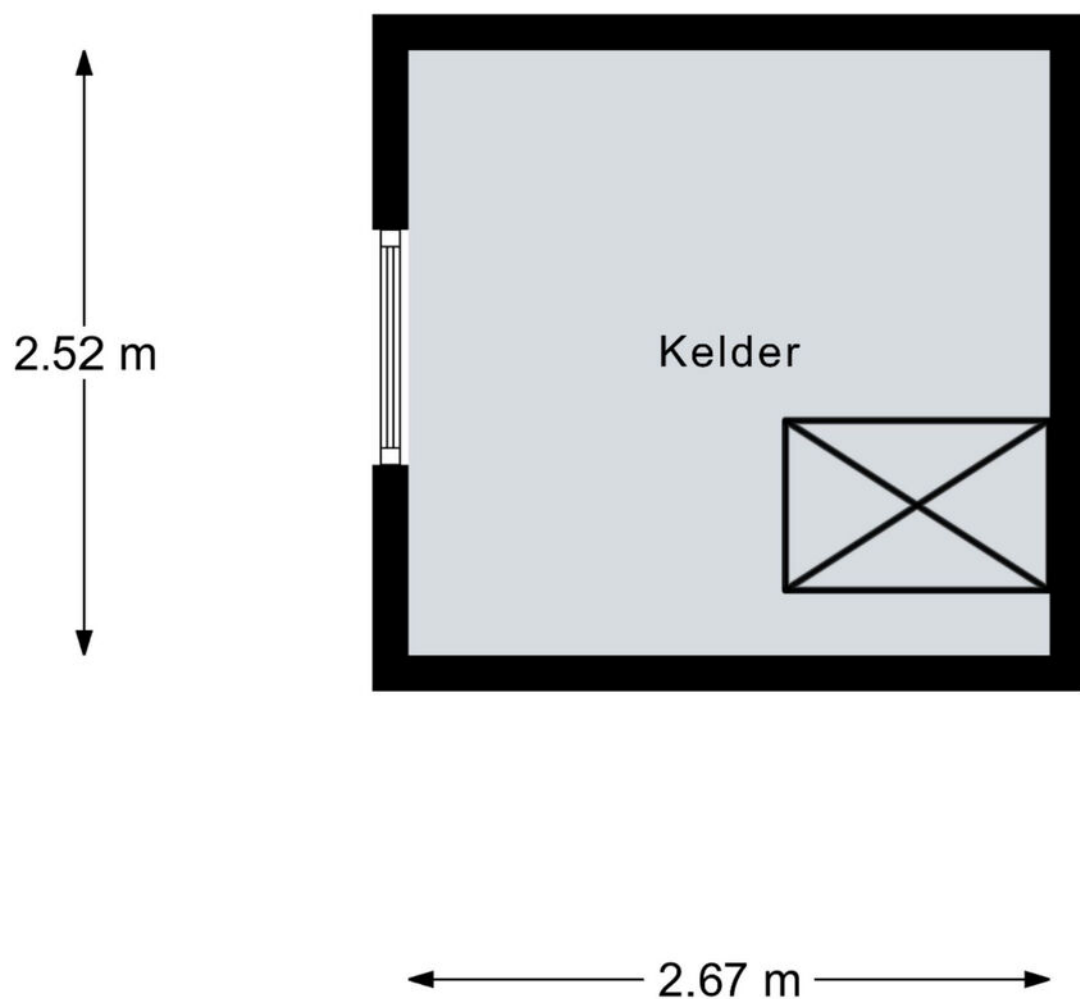




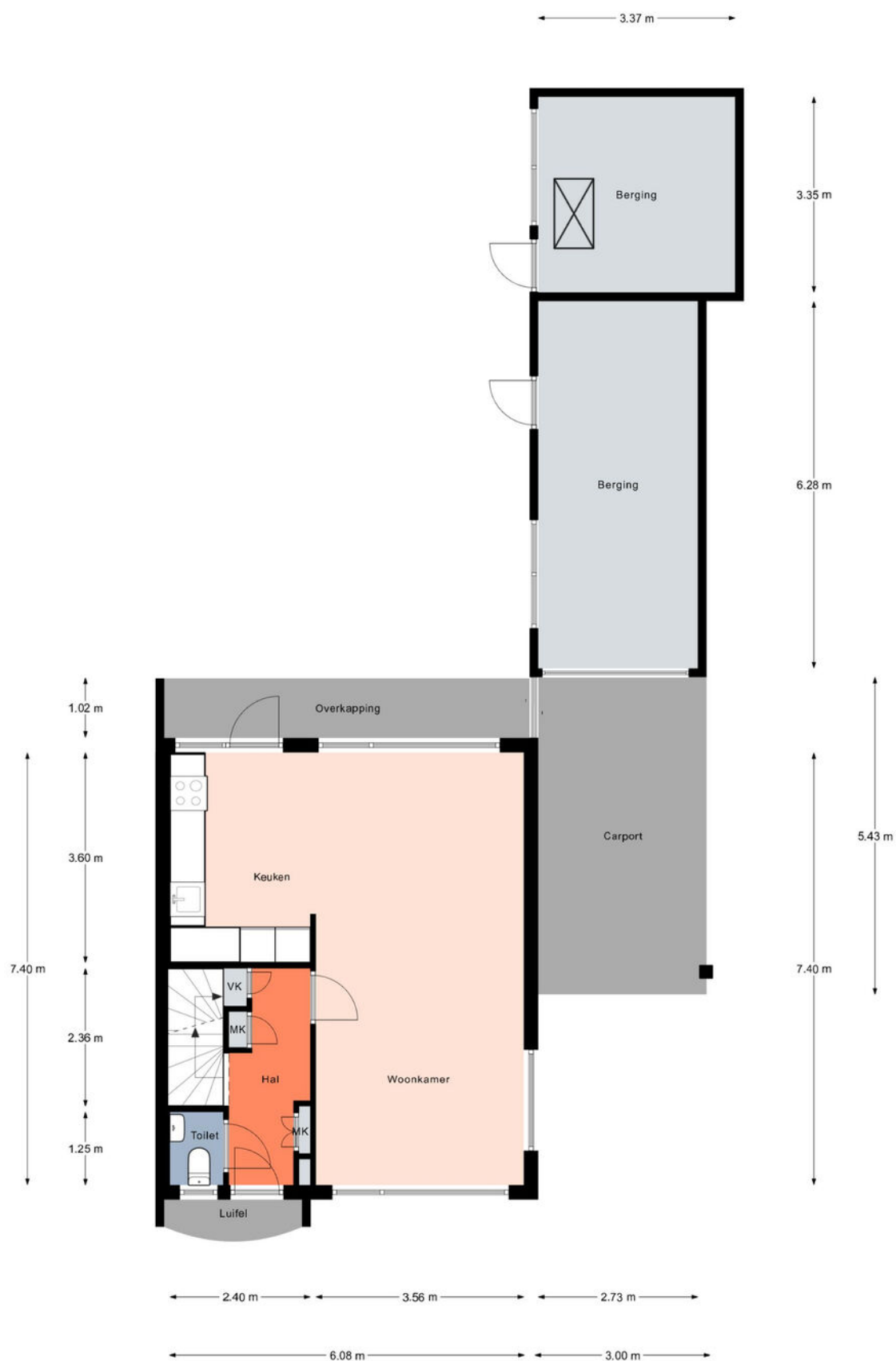








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

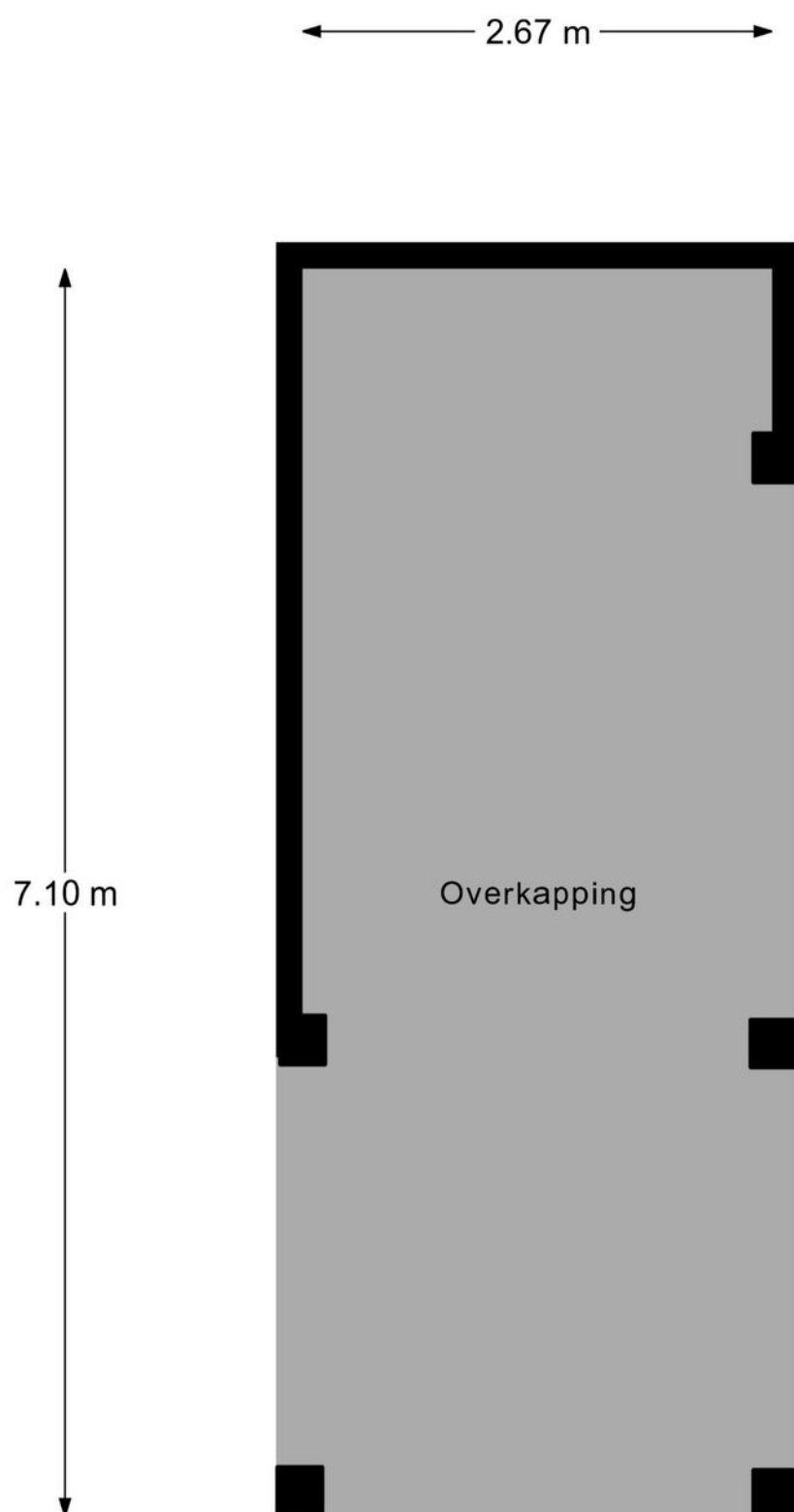




PLATTEGROND

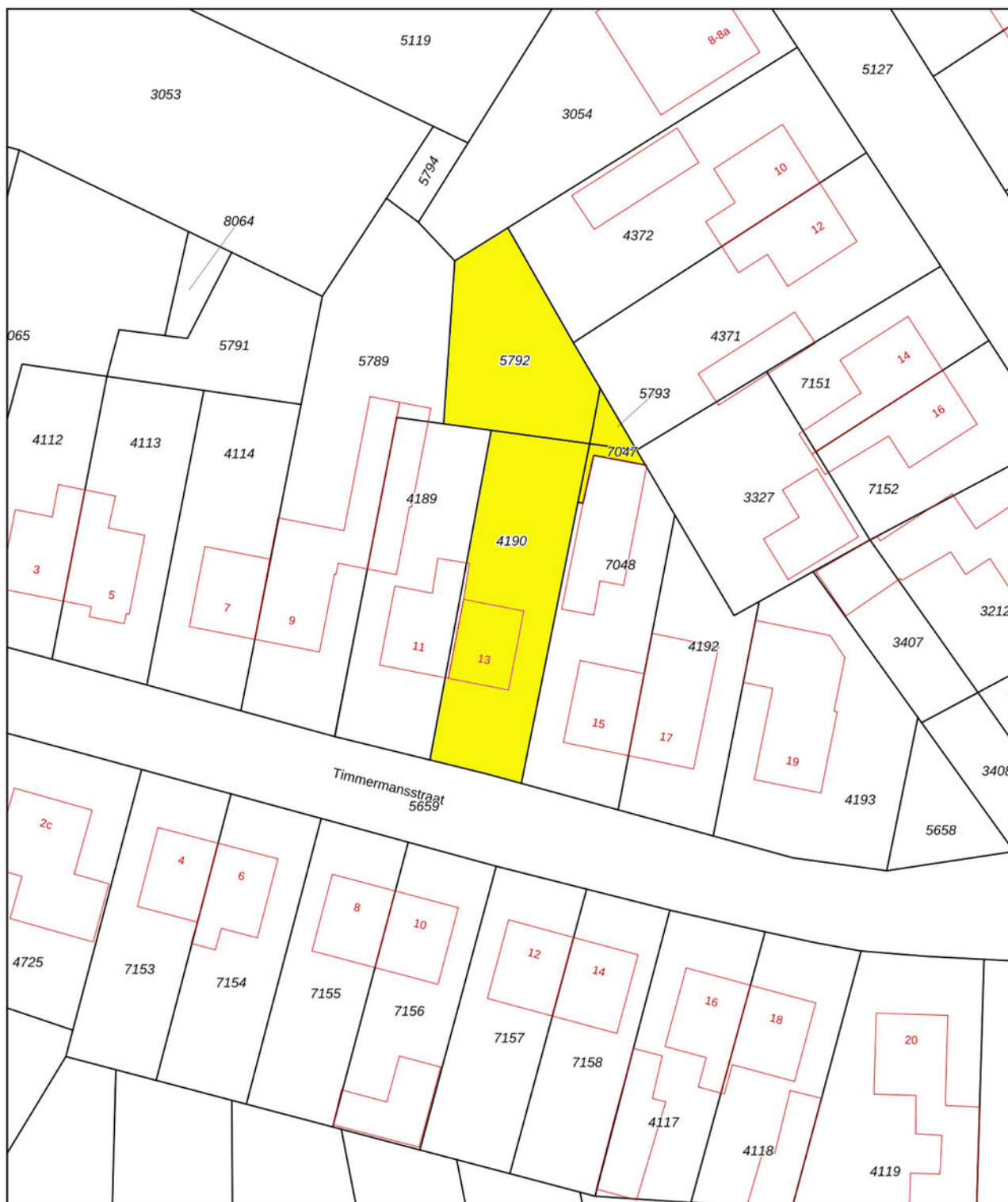


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



Kadastrale kaart

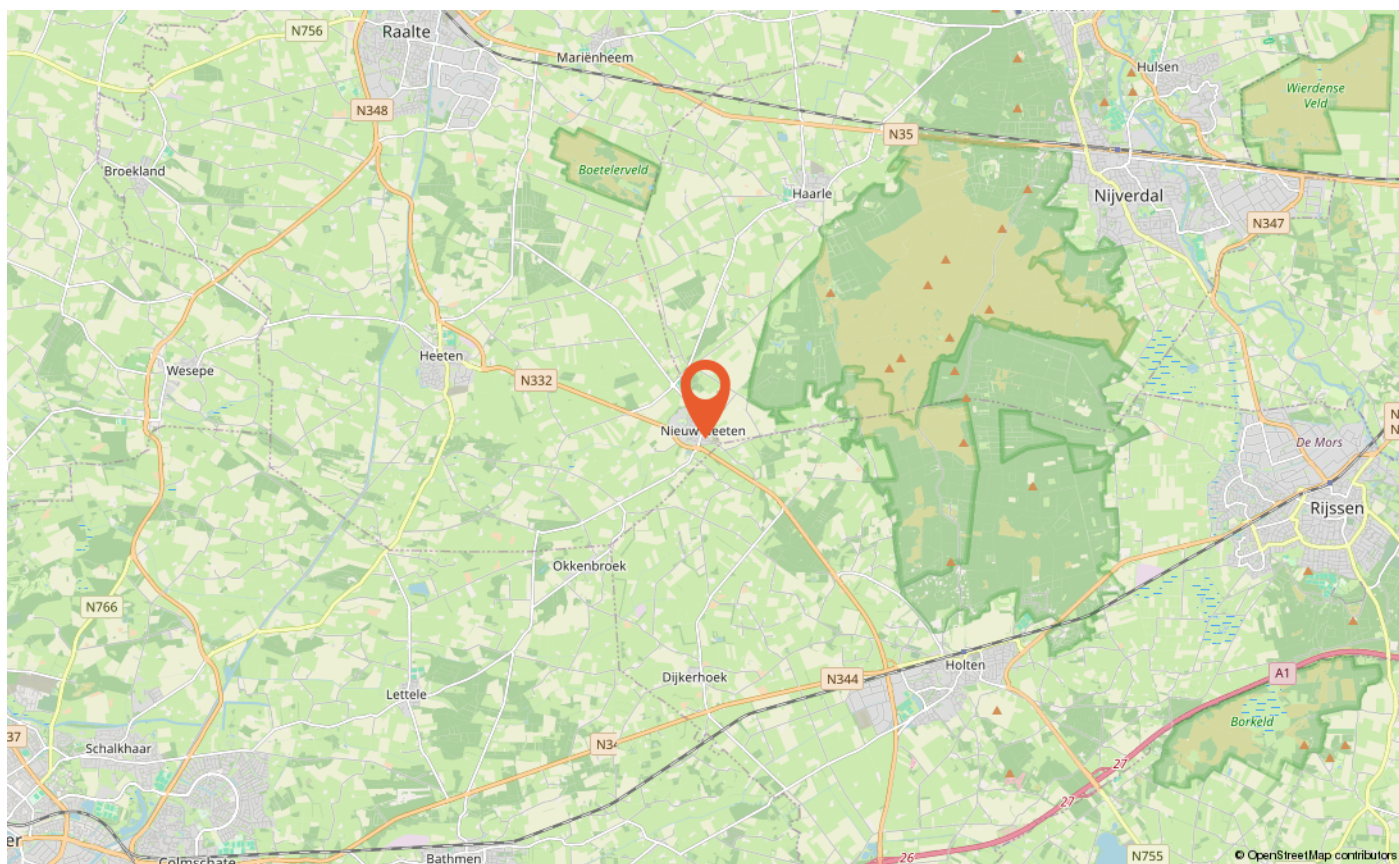
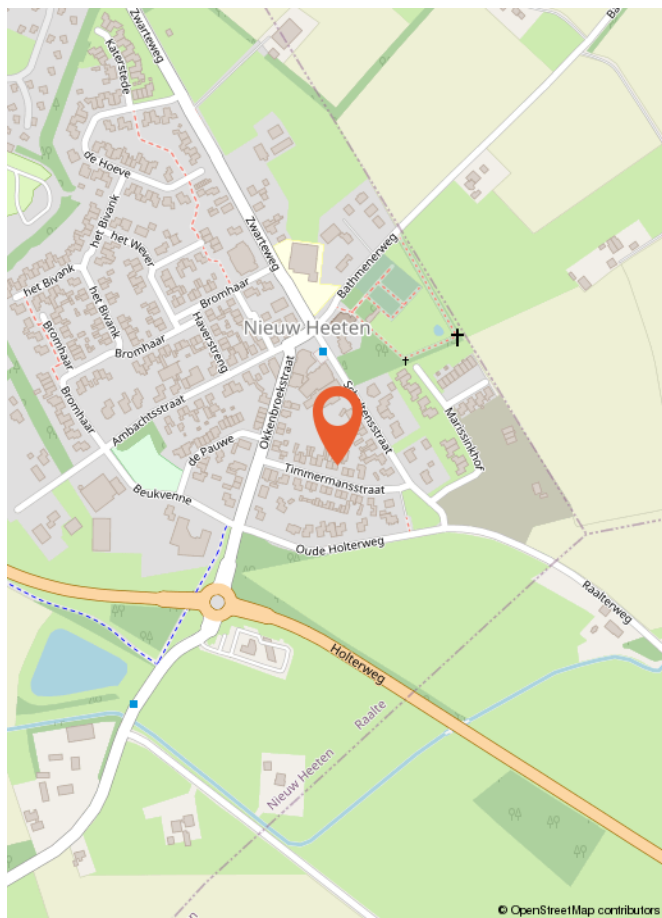
Uw referentie: Timmermansstraat 13



0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer			
 Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Raalte	
 Voorlopige kadastrale grens	Sectie	H	
 Administratieve kadastrale grens	Perceel	4190	
 Bebouwing			
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 december 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.			

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	
- Lampen slaapkamers eerste verdieping	X		
- Kerstverlichting en stok voortuin	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken keuken, bij de achterdeur	X		
- Kasten overloop eerste verdieping		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- Laminaat in garage	X		
Overig, te weten			
- Slaapkamer eerste verdieping wastafel + spiegelkast	X		
- Wastafel en meubel voor wasmachine en droger	X		
- CV kastombouw	X		
- Schuine onderkasten dakkapel			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- LED onderkastverlichting	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Wastafelkast	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- plankje	X		
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Mechanische ventilatie	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Zonnepanelen op hoofdgebouw	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnepanelen op garage			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Vuurkorf, BBQ met toebehoren		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Grondwaterput met sproeiinstallatie en compressor voor luchtdruk in garage	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Speelhuisje met schommels	X		
Trampoline		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Vlag Hekk'nsluuters	X		
- Losse zitmogelijkheden (stoelen, tafels)		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

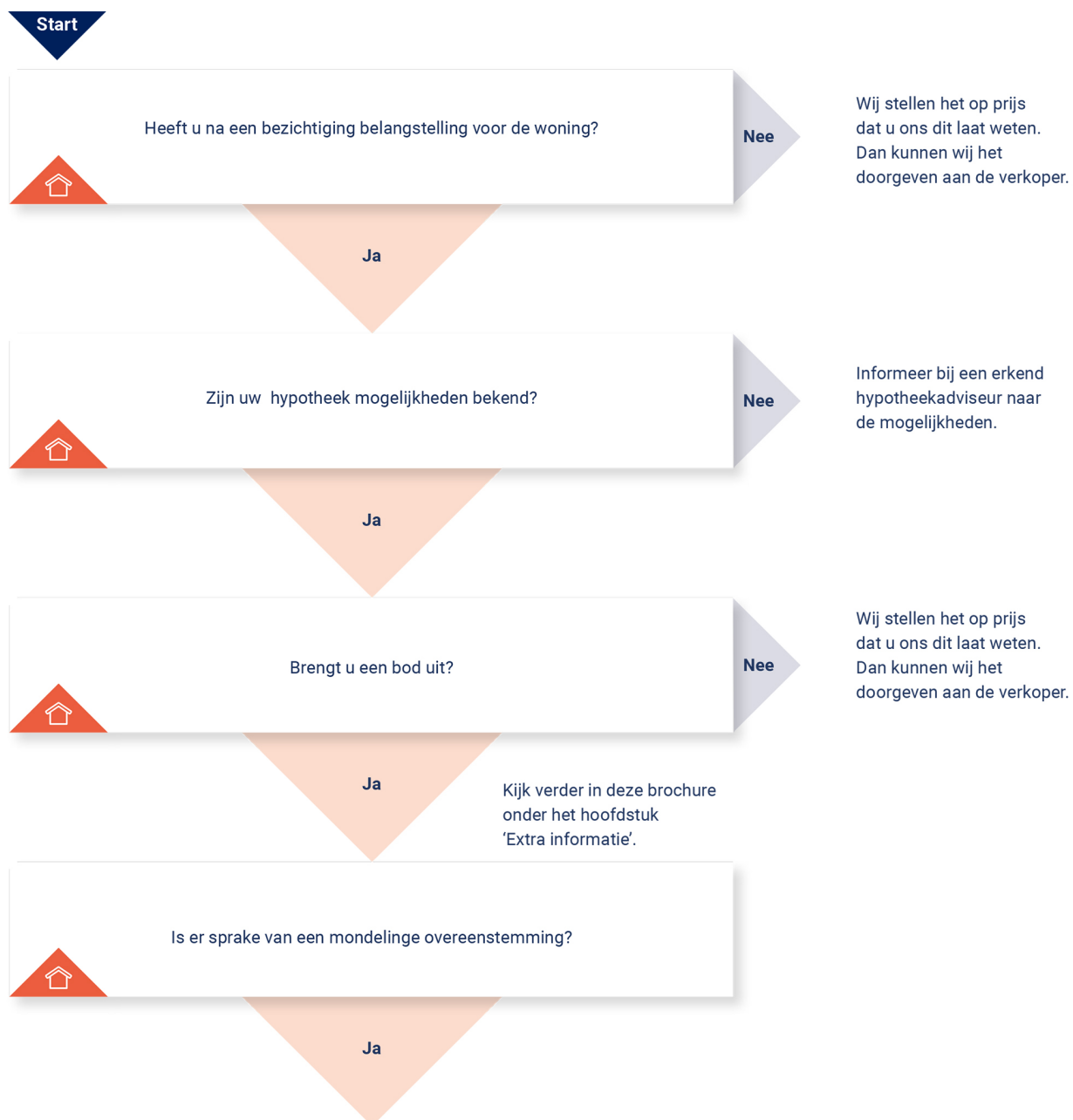
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie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

timmermansstraat13.nl

HANNINK
MAKELAARS

Timmermansstraat 13, 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.

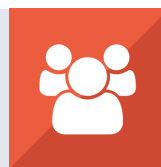
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

