



Goudvink 21
8121 JP Olst

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 550.000 k.k.
Woonoppervlakte	134 m²
Perceeloppervlakte	211 m²
Inhoud	478 m³
Bouwjaar	2004
Energielabel	A

OMSCHRIJVING

Comfortabel, duurzaam en instapklaar wonen, aan de achterzijde grenzend aan wadi!

In de geliefde wijk Zonnekamp staat deze zeer recent gemoderniseerde en luxe afgewerkte twee-onder-een-kapwoning (2004) met tuinkamer en aangebouwde stenen garage. De woning is tot in de puntjes verzorgd, verrassend compleet en zonder klussen te betrekken. Gelegen op een perceel van 211 m², voorzien van maar liefst 4 slaapkamers aan een rustige woonstraat met aan de achterzijde vrij uitzicht over groen en een wadi.

Een woning waar je zó in kunt!

Het aanwezige meubilair is desgewenst ter overname, indien dit aansluit bij de stijl en wensen van de koper.

Duurzaam, energiezuinig & toekomstbestendig
De huidige eigenaar heeft de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in wooncomfort en duurzaamheid. De woning is uitstekend geïsoleerd, voorbereid op gasloos wonen en beschikt over energielabel A.

Momenteel is er een cv-ketel in combinatie met een zonneboiler aanwezig. Dankzij de reeds aanwezige voorzieningen – waaronder vloerverwarming op de begane grond, elektrische verwarming op de eerste verdieping en 14 zonnepanelen – is de woning eenvoudig verder te verduurzamen met bijvoorbeeld een (hybride) warmtepomp.

Het energielabel A is afgegeven in 2021, daarna zijn de zonnepanelen, vloerverwarming en elektrische verwarming op de verdieping nog aangebracht.

Wonen in Olst

Het dorp Olst biedt een uitstekende combinatie van rust, ruimte en voorzieningen. In het gezellige centrum vind je

diverse supermarkten, winkels, een wekelijkse markt en meerdere horecagelegenheden. De IJssel ligt op korte afstand en zorgt voor prachtige wandel- en fietsroutes. Ook natuurgebied de Duursche Waarden bereik je binnen enkele minuten.

De steden Deventer en Zwolle zijn respectievelijk in circa 10 en 20 autominuten bereikbaar. Daarnaast beschikt Olst over een eigen treinstation, op slechts 5 minuten fietsen.

Highlights woning:

- Luxe keuken (2022) met o.a. Bora inductiekookplaat met downdraft, Quooker, vaatwasser, koelkast, combi-oven met stoomfunctie, inbouw wijnklimaatkast 2 zones en twee vriesladen
- Luxe badkamer (2022) met elektrische vloerverwarming, douche, tweede toilet, twee wastafelmeubels, elektrische design radiator en bluetooth plafondspeakers
- Dakopbouw (2010) met toegang tot buitenruimte
- 14 zonnepanelen (2022) met micro-omvormers
- Vloerverwarming op de begane grond met stijlvolle gietvloer
- Dak-, muur- en vloerisolatie
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Elektrische rolluiken op de 1e en 2e verdieping (achterzijde)
- Voorzien van maar liefst 4 slaapkamers
- Volledig afsluitbare tuinkamer met LED-verlichting en elektrisch zonnescherm
- In 2004 al met 1,20 meter uitgebouwd

Indeling

Begane grond

Entree/hal met modern toilet, meterkast en trapkast. De sfeervolle tuingerichte woonkamer is voorzien van een fraaie gietvloer met vloerverwarming. Aan de voorzijde bevindt zich de luxe open keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur en design licht van Jansen & de Bont.

OMSCHRIJVING

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, allen voorzien van pvc-laminaatvloeren. Aan de achterzijde zijn rolluiken geplaatst. De luxe badkamer beschikt over een douche, twee wastafelmeubels en een tweede toilet.

Tweede verdieping

Ruime overloop met opstelling van de cv-ketel en witgoedaansluitingen, netjes weggewerkt achter een kastenwand. Hier bevindt zich tevens een royale slaapkamer met prachtig uitzicht over de omgeving en toegang tot het platte dak/balkon. De raampartijen zijn voorzien van elektrische rolluiken.

Buitenruimte

De oostelijk gelegen achtertuin is verzorgd, onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt veel privacy. Achter de woning bevindt zich een comfortabele, volledig afsluitbare tuinkamer: een heerlijke plek om het hele jaar door te genieten.

De woning beschikt daarnaast over:

- Een aangebouwde stenen garage met elektrische deur
- Parkeergelegenheid op eigen oprit
- Ligging aan de achterzijde grenzend aan een wadi

Kenmerken

- Perceeloppervlakte: 211 m²
- Bouwjaar: 2004 (dakopbouw 2010)
- Woonoppervlakte: circa 134 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 18 m²
- Garage ca. 20 m²
- Inhoud: circa 485 m³

Van deze woning is een eigen website beschikbaar:
goudvink21.nl

Interesse in deze duurzame, luxe en instapklare woning met vrij uitzicht? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!



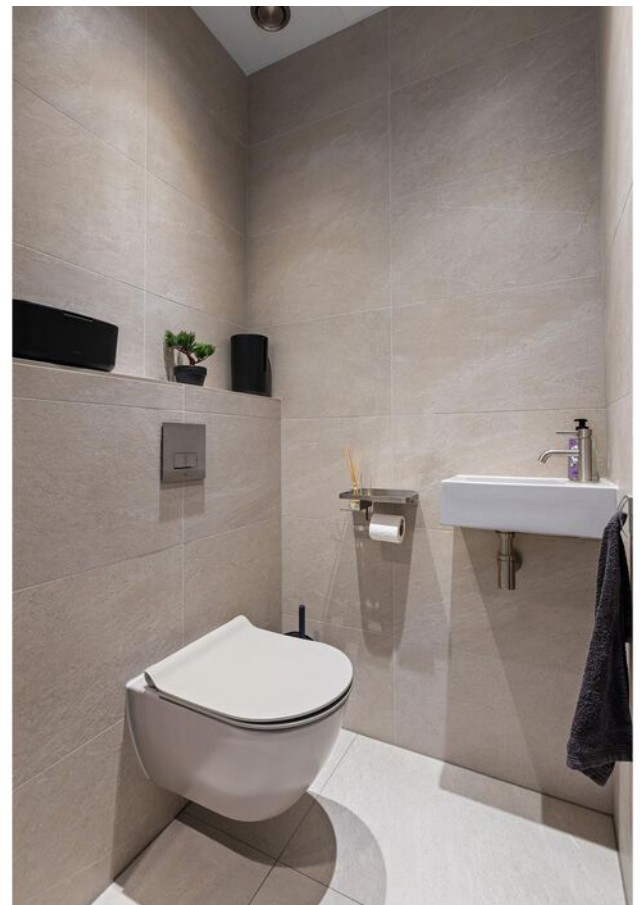












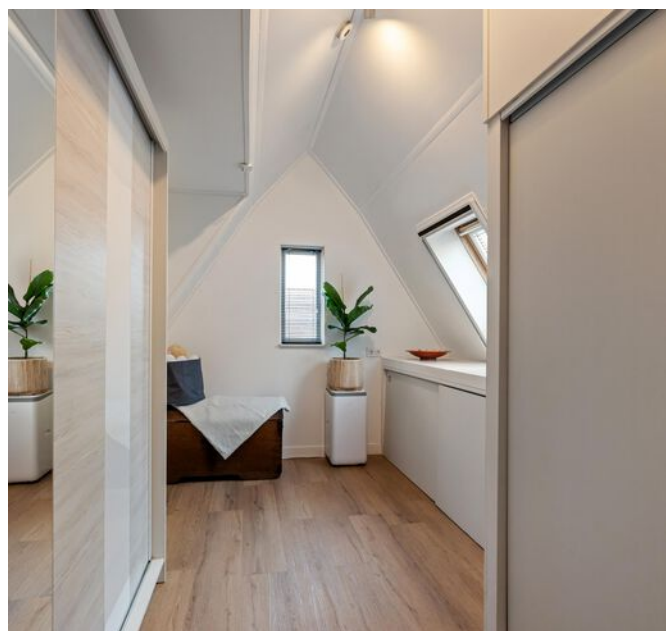


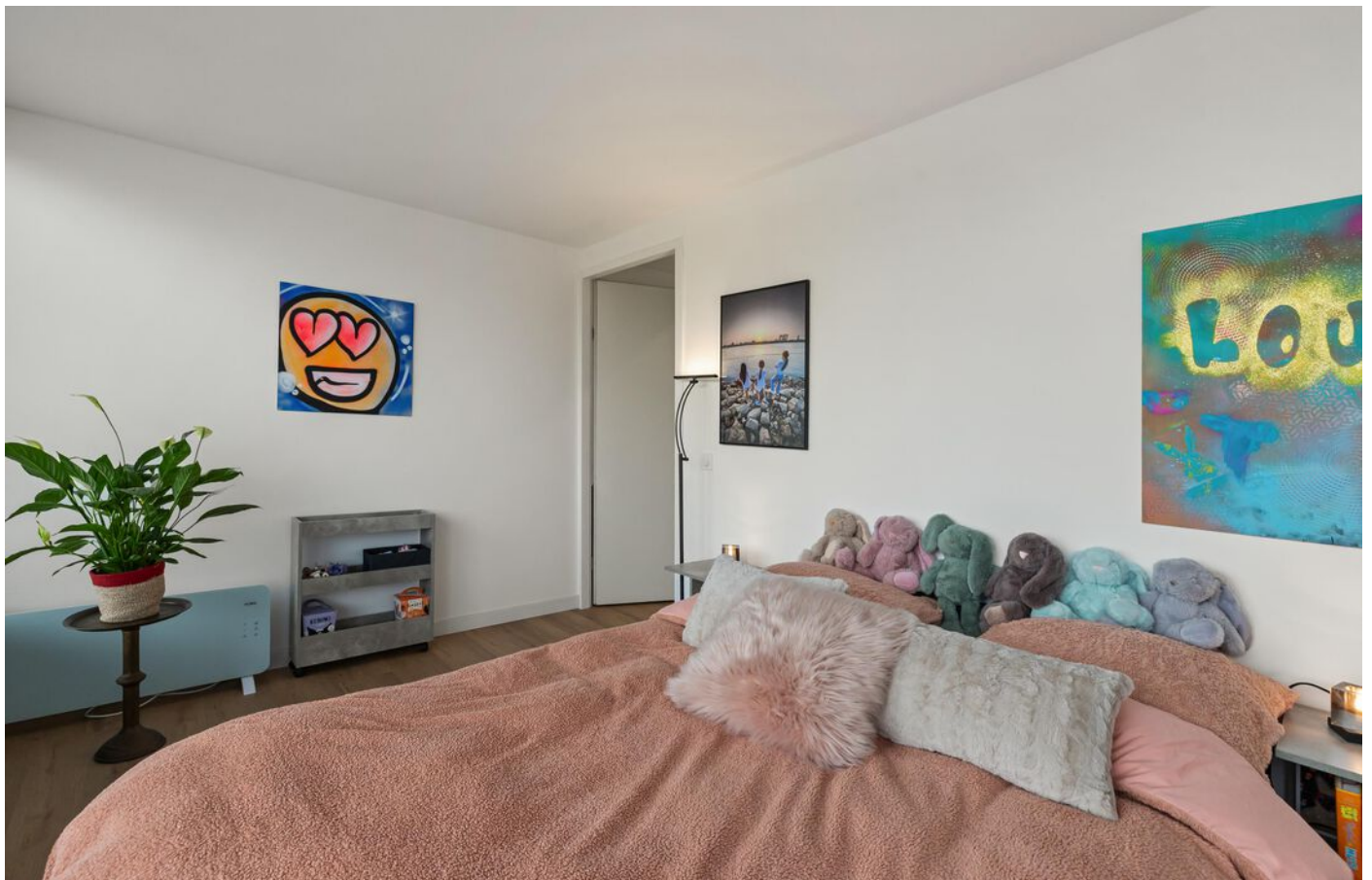












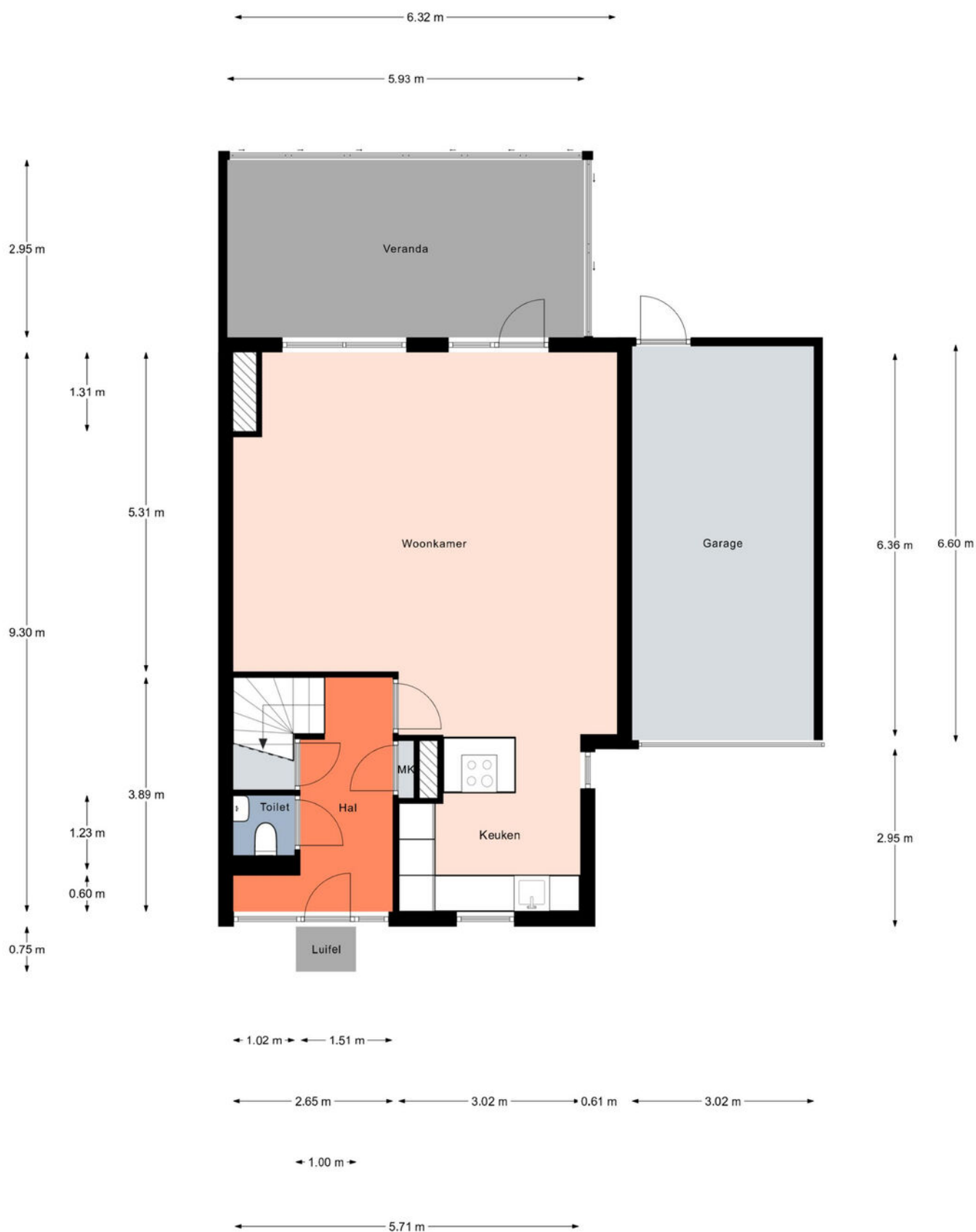




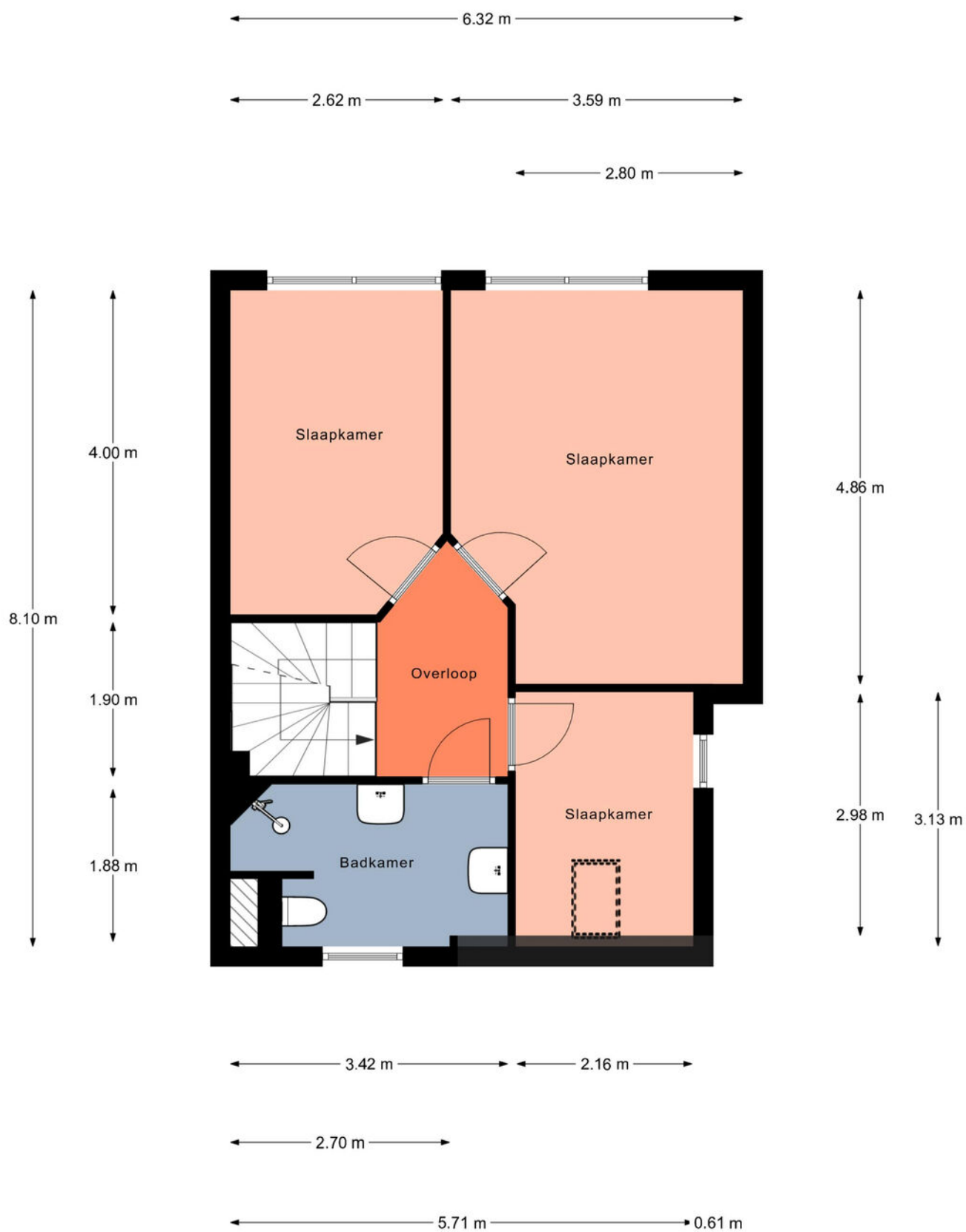








PLATTEGROND



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

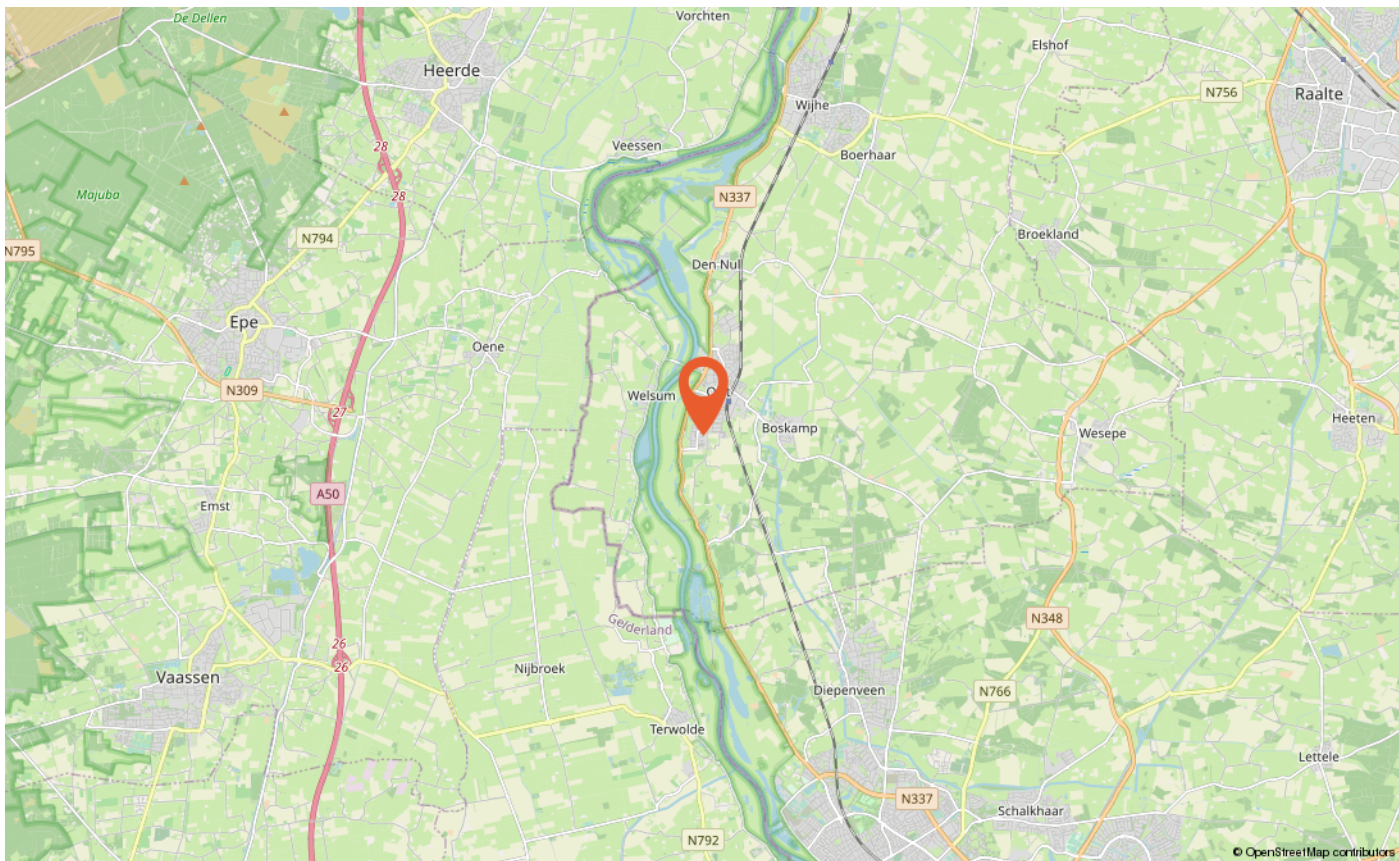
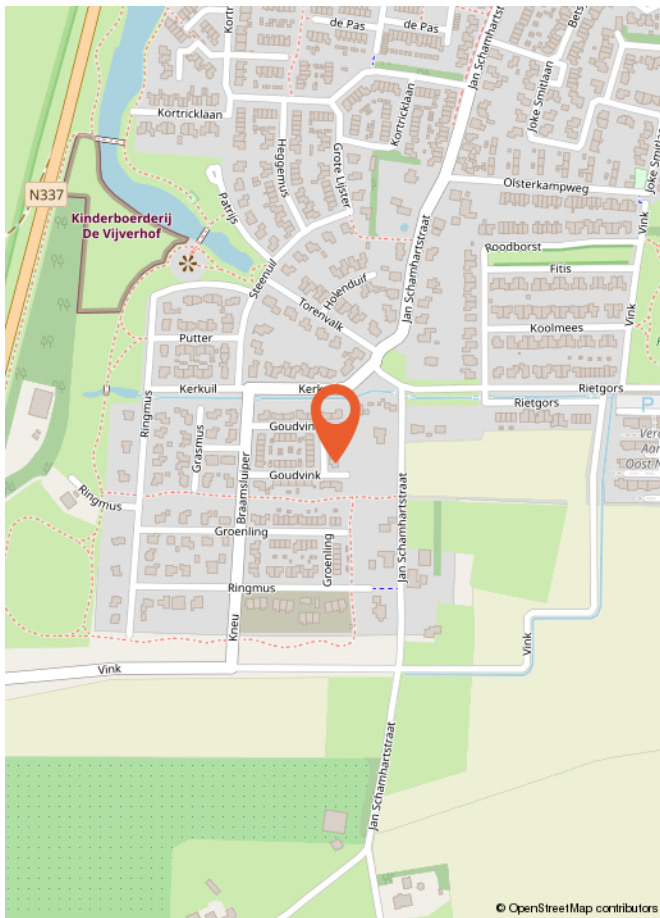
Kadastrale kaart

Uw referentie: Goudvink 21



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Olst	
	Huisnummer	Sectie F	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4564	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 februari 2026 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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Complete inboedel			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Wijnklimaatkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	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		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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

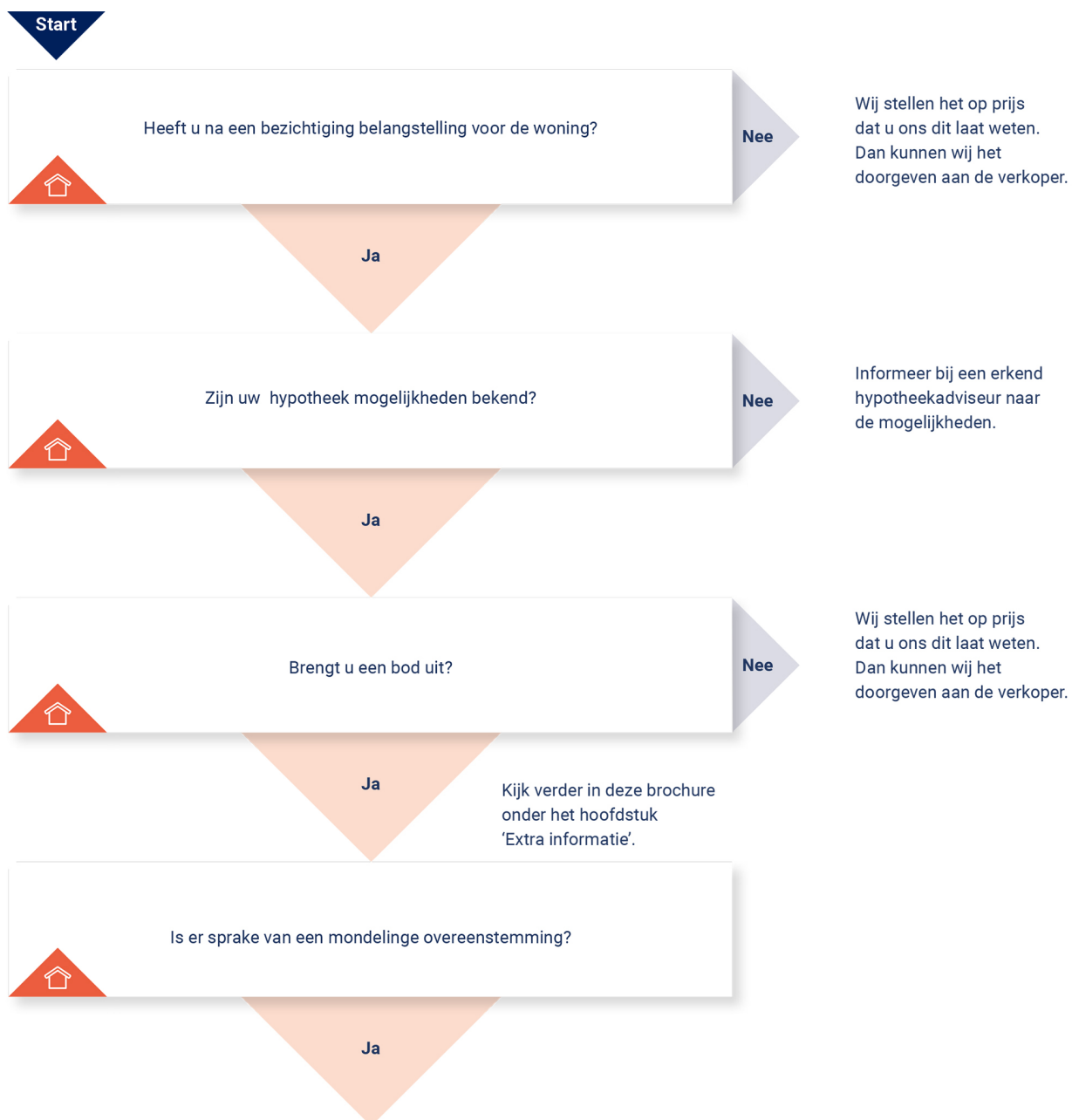
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie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

goudvink21olst.nl

HANNINK
MAKELAARS

Goudvink 21, Olst



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.

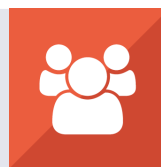
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

