



Houtweg 27
8121 ER Olst

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 379.500 k.k.
Woonoppervlakte	130 m ²
Perceeloppervlakte	282 m ²
Inhoud	559 m ³
Bouwjaar	1987
Energie label	C

OMSCHRIJVING

Bouw hier jouw nieuwe toekomst op, met de perfecte kans om een huis te creëren dat echt van jou is. Deze twee-onder-één-kap woning aan de Houtweg 27 in Den Nul (adres Olst) is een interessante optie voor diegenen die niet bang zijn om hun mouwen op te stropen en hier hun droomhuis van willen maken! Gebouwd in 1987, biedt deze woning een uitgebouwde woonkeuken, vier slaapkamers, een grote oprit en een riante achtertuin. Het huis heeft wel liefde en zorg nodig, maar de potentie zit er zeker in. Daarnaast staat de woning in een rustige woonwijk, in de nabijheid van een parkje met een speeltuin.

Het dorp Den Nul ligt tegen de IJssel en het prachtige natuurgebied de Duursche Waarden aan. Het gebied kenmerkt zich door een grote diversiteit aan dieren en planten. Eén van de hoogtepunten van dit natuurgebied is de oude steenfabriek. Een prachtig wandelgebied! Daarnaast ligt Deventer op slechts 12 minuten rijden en Zwolle op circa 15/20 minuten. De verbinding naar diverse snelwegen ligt dus in de nabijheid. Het dichtstbijzijnde station (Olst) ligt op slechts 10 minuten fietsen. Kortom, de ligging is een combinatie van rust, ruimte en toch nabij de voorzieningen.

Indeling

Begane grond

Entree/hal, toegang tot maar liefst twee toiletten, de meterkast en de woonkamer met open keuken. Omdat de woning aan de achterzijde uitgebouwd is, heb je volop ruimte voor een goede zithoek en woonkeuken met eethoek. De grote ramen aan de voor- en achterzijde maakt dat er veel natuurlijk daglicht binnenkomt. Vanuit de keuken heb je toegang tot de zeer ruime bijkeuken en de garage/berging. Beide ruimten zijn ideaal voor het opslaan van spullen of hobby's die extra ruimte vergen.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en een functionele badkamer met douche en wastafel. Met een goede renovatie en persoonlijke touch kun je deze ruimtes omtoveren tot jouw ideale ruimtes.

Tweede verdieping

Bereikbaar met een vaste trap. Deze verdieping biedt nog een extra slaapkamer, waardoor het totale aantal slaapkamers op vier komt. Tevens zit op de overloop de cv-ketel gesitueerd.

Tuin

Aan de voorzijde van de woning vind je een zeer ruime oprit, dat parkeerruimte biedt aan meerdere auto's. De achtertuin geeft ook alle mogelijkheden om naar eigen inzicht iets moois van te maken. Wat opvalt is de relatief vrije ligging achter, waardoor je behoorlijk veel privacy hebt, ondanks dat de woning middenin een woonwijk staat.

Kenmerken

- Woonoppervlakte: circa 130 m²
- Overige inpandige ruimte: circa 26 m² (garage)
- Inhoud: circa 559 m³
- Perceeloppervlakte: 282 m²
- Bouwjaar: 1987
- Aanvaarding is in overleg, maar kan snel.
- De woning is de laatste jaren verhuurd geweest. De verkoper heeft de woning zelf nooit bewoond. Om die reden en het bouwjaar van de woning, zullen de as-is-where-is/niet-zelf-bewoond clause en de asbestclause (geen bekendheid mee bij verkoper) gebruikt gaan worden in de koopovereenkomst.

Wil je graag de mogelijkheden van deze woning met eigen ogen zien? Aarzel dan niet en plan vandaag nog een bezichtiging in!

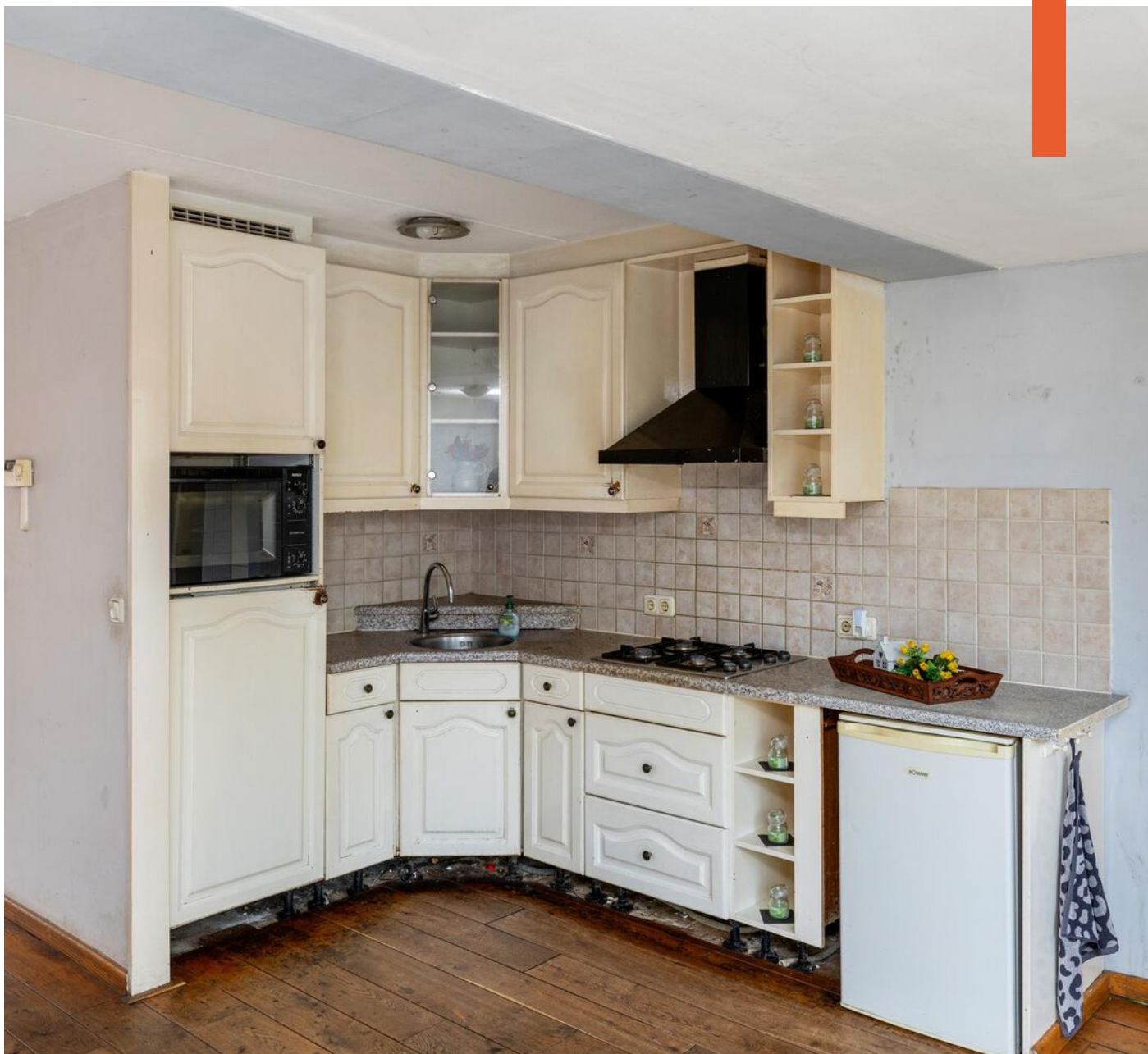






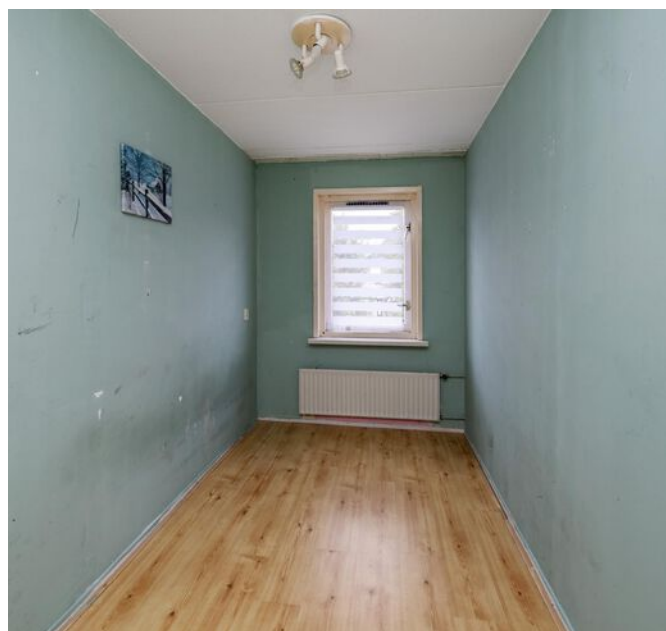
IMPRESSIE

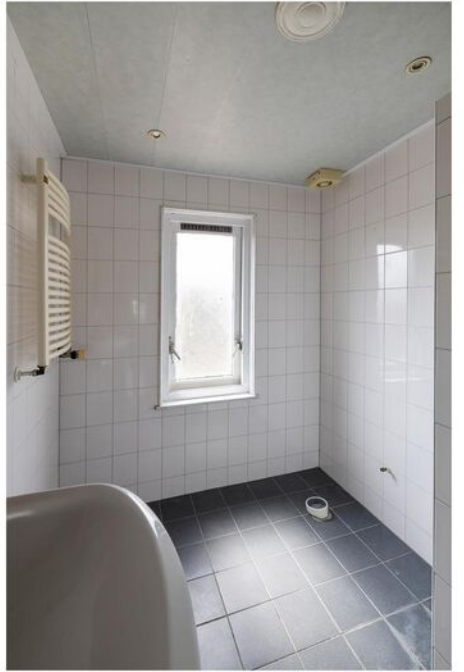












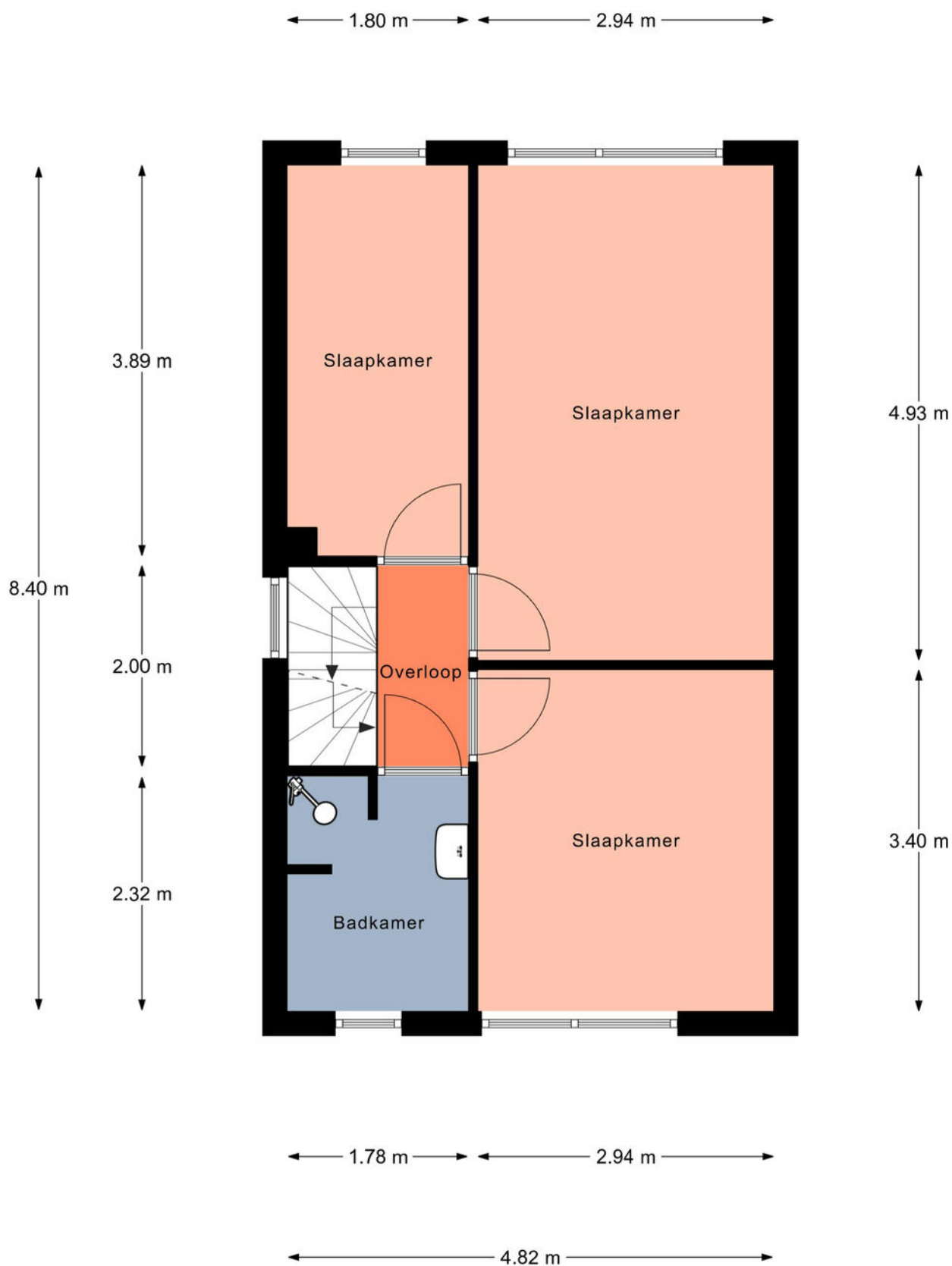




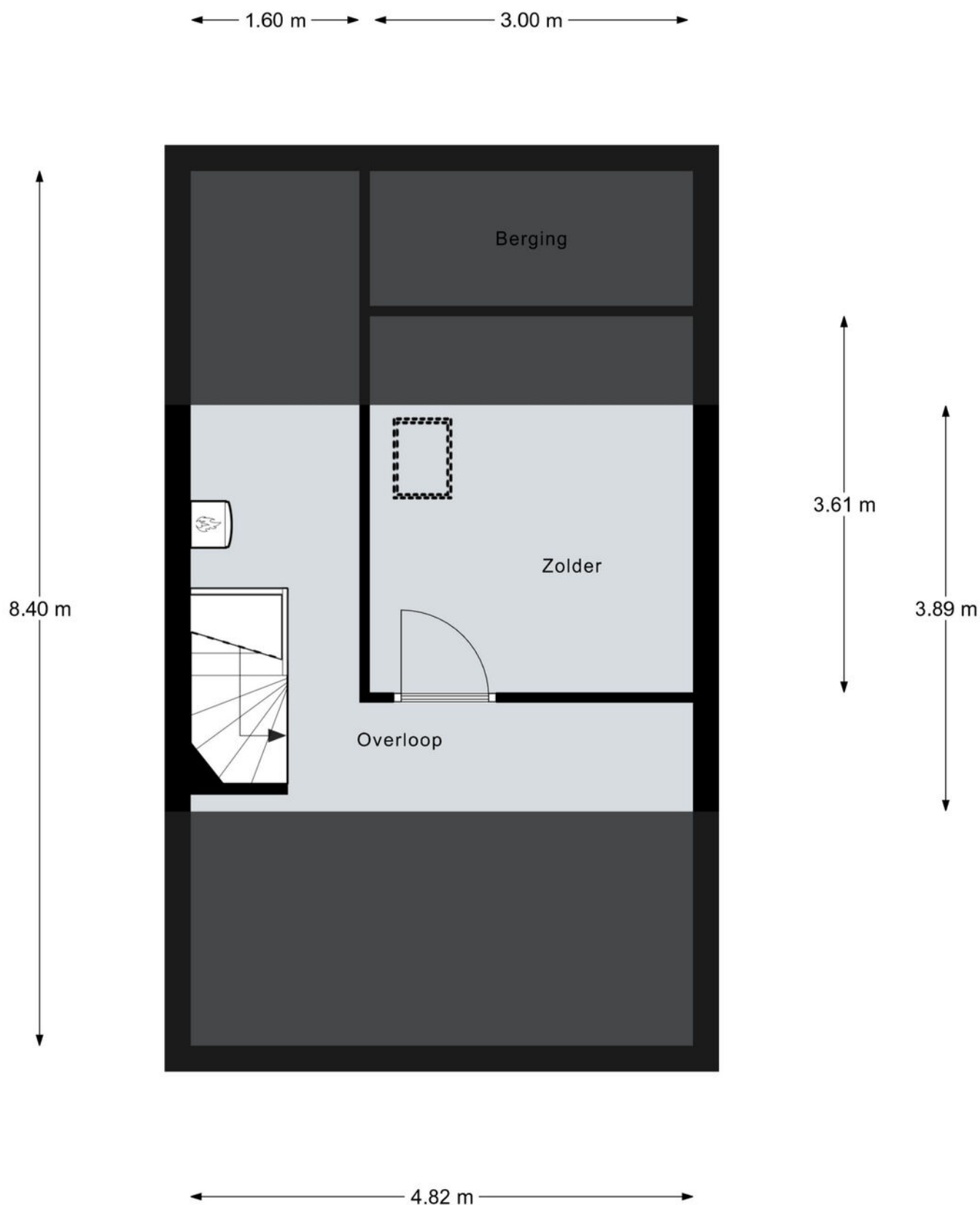


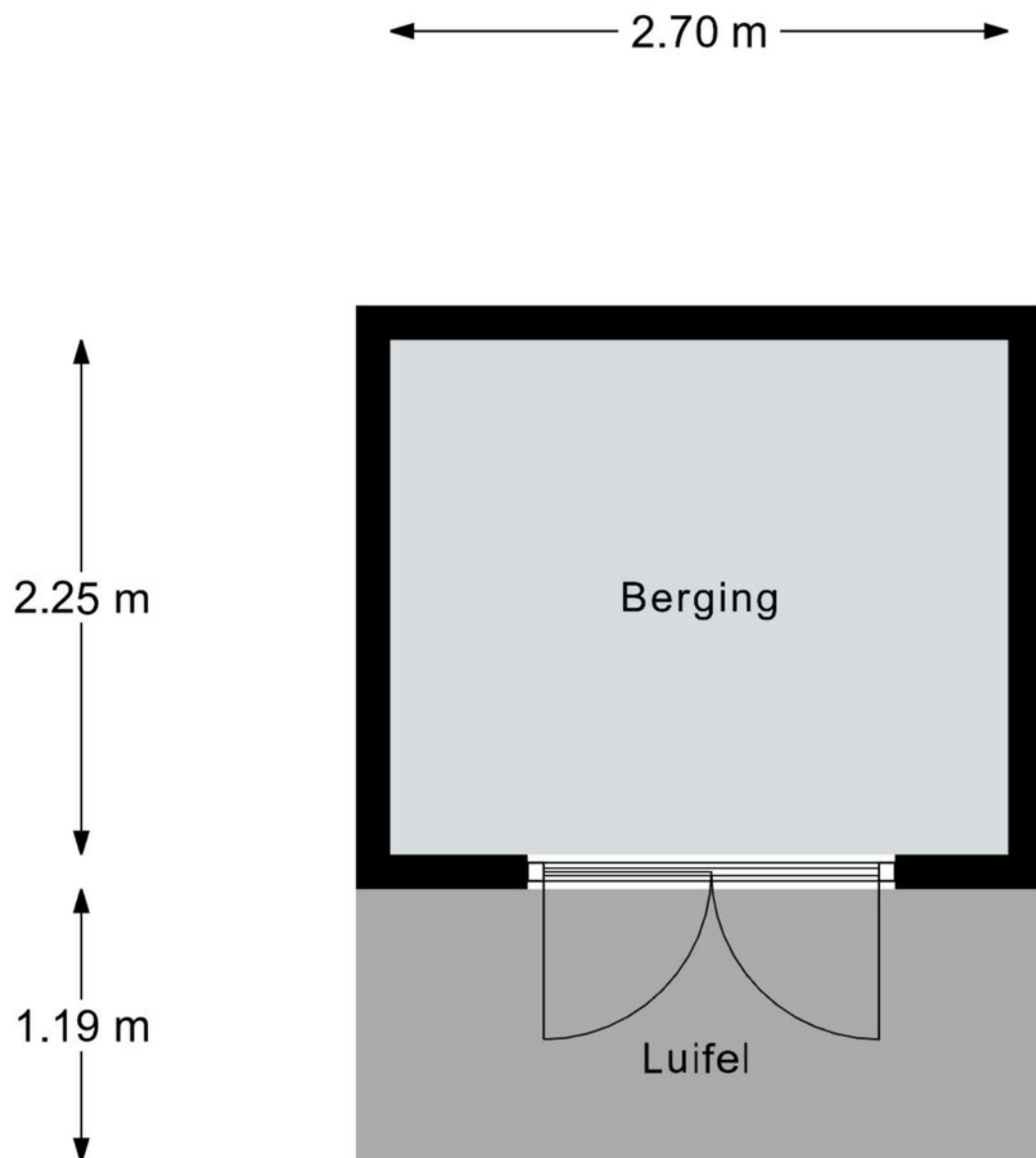


PLATTEGROND



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

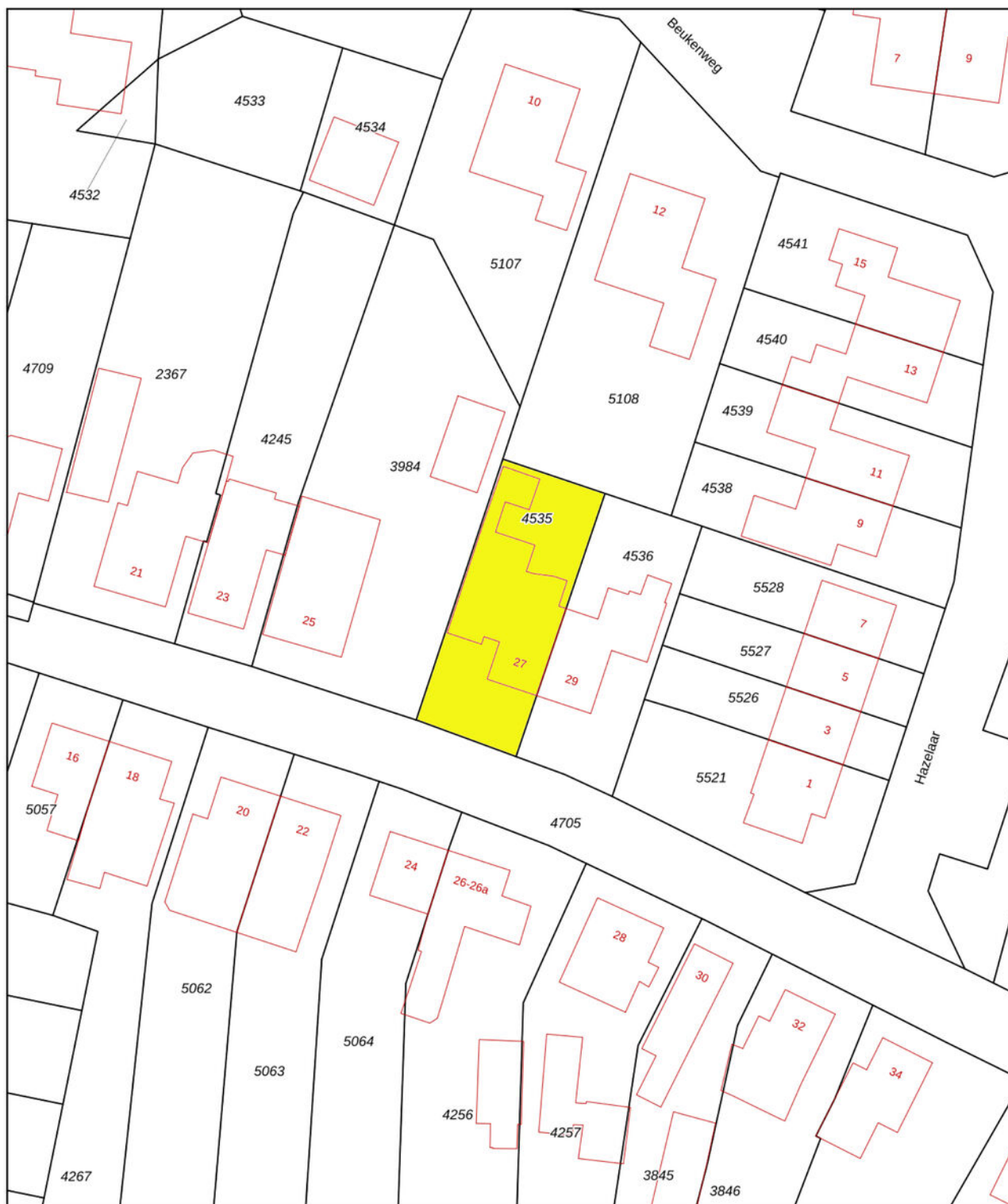




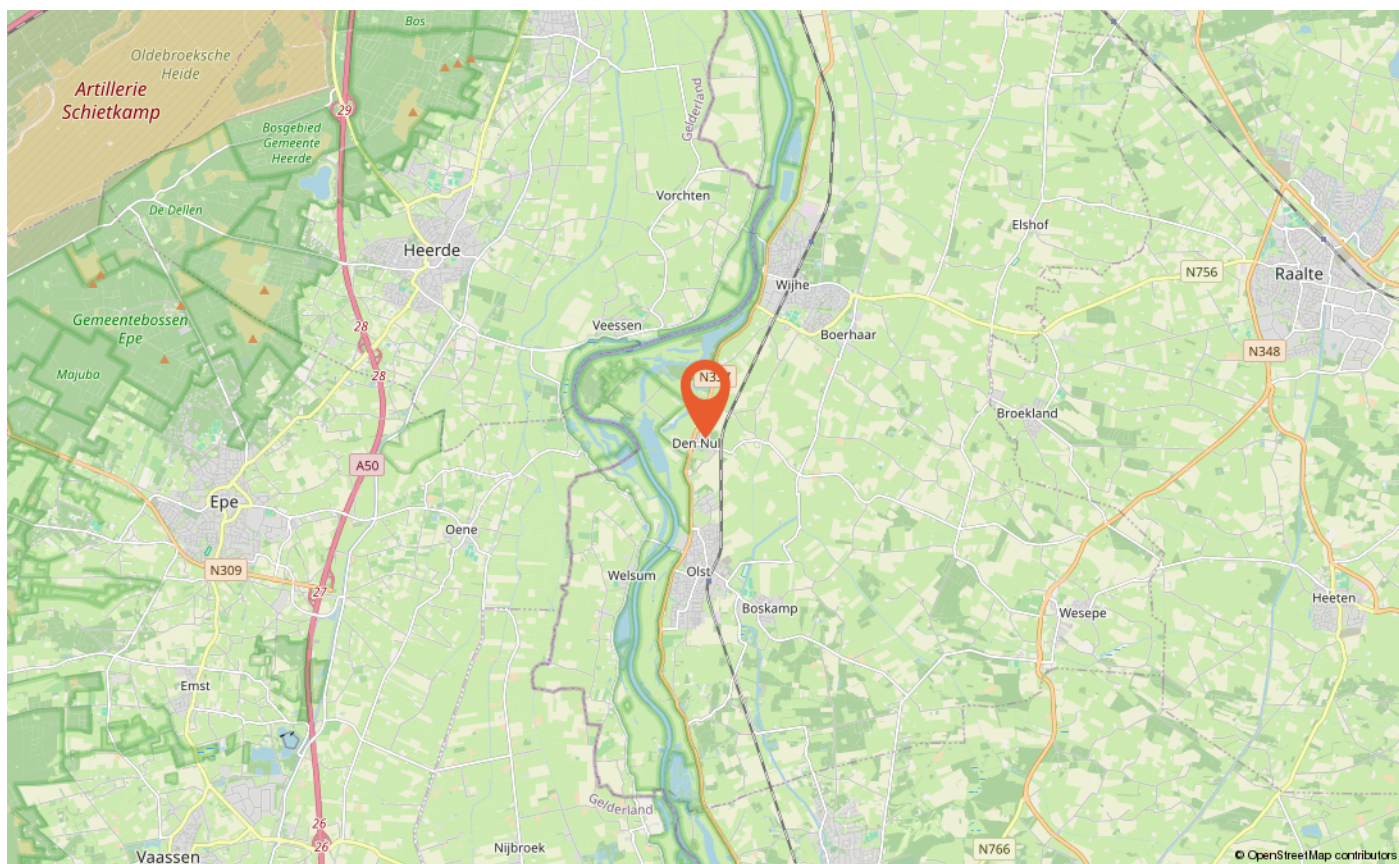
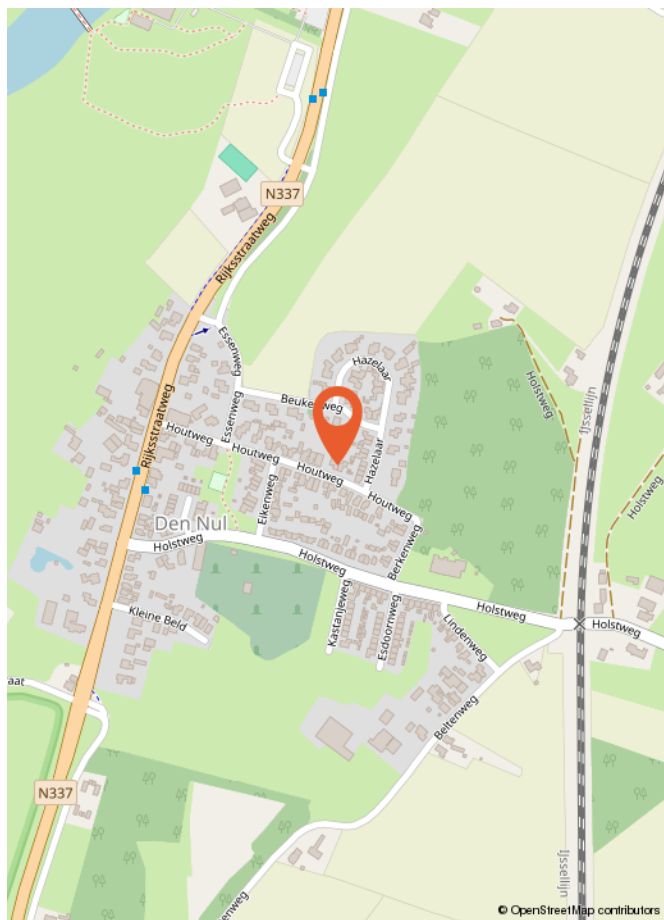
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: Houtweg 27



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer			
 Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Olst	
 Voorlopige kadastrale grens	Sectie	B	
 Administratieve kadastrale grens	Perceel	4535	
 Bebouwing			
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 april 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.			



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

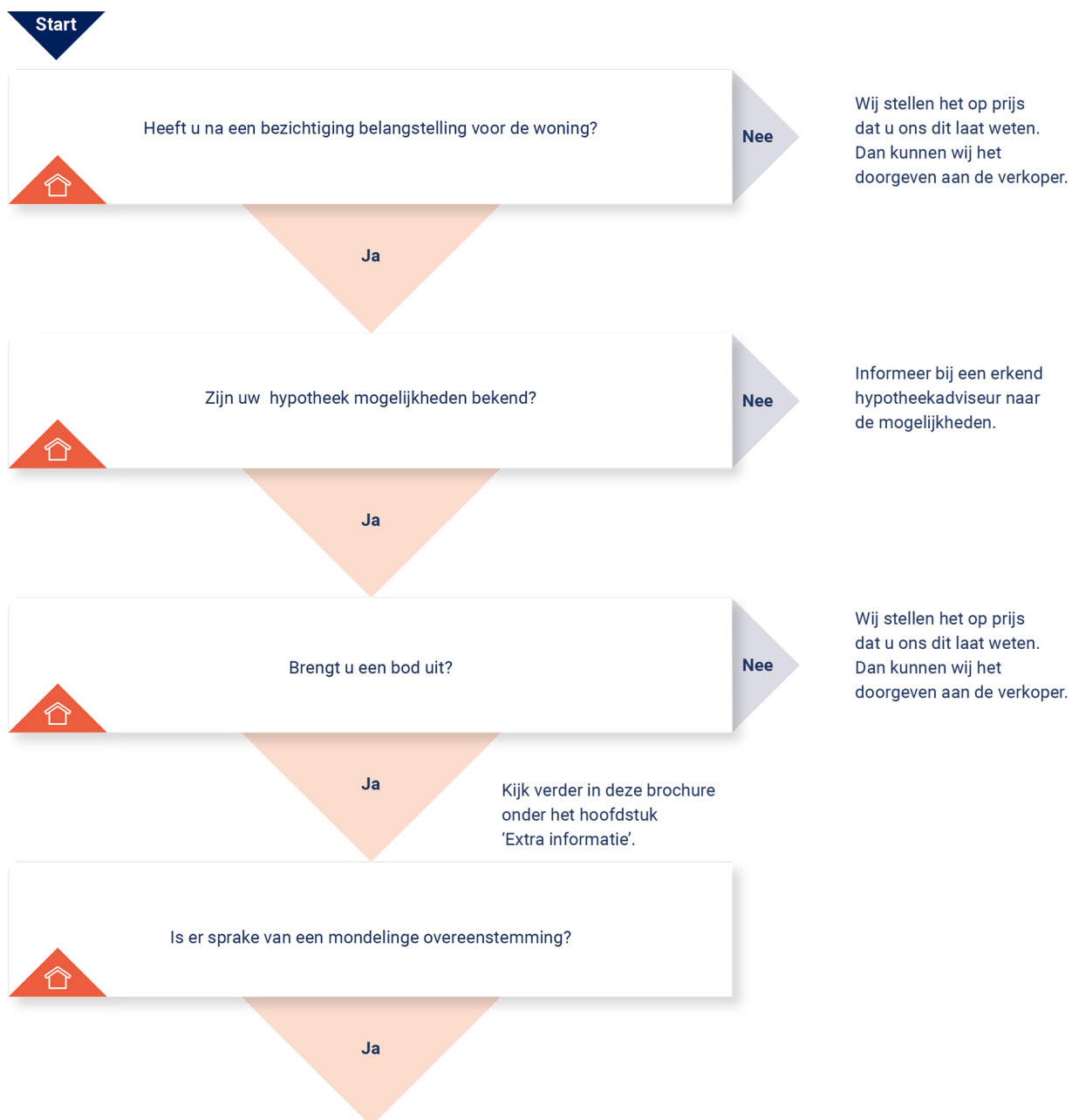
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie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

houtweg27.nl

HANNINK
MAKELAARS

Houtweg 27, 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.

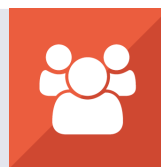
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

