



Kleine Beld 3
8121 EG Olst

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 515.000 k.k.
Woonoppervlakte	143 m ²
Perceeloppervlakte	275 m ²
Inhoud	592 m ³
Bouwjaar	2018
Energie label	A+

OMSCHRIJVING

Mooie en duurzame twee-onder-één-kapwoning, gelegen op een fantastische locatie: dat is de Kleine Beld 3. Je rijdt de doodlopende straat in en aan het einde vind je niet alleen prachtig uitzicht, maar ook deze mooie en duurzame woning, compleet met geïsoleerde garage/werkplaats.

De ligging is prachtig te noemen! Aan de voorzijde grotendeels uitzicht over de weilanden en ook aan de achterzijde ligt de woning vrij gelegen. Heerlijk rustig wonen dus. De woning is gelegen in het dorp Den Nul, dat tegen de IJssel aanligt. Hier vind je ook het prachtige natuurgebied de Duursche Waarden. Dit gebied kenmerkt zich door een grote diversiteit aan dieren en planten. 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 en supermarkt (beide in Olst) ligt op slechts 10 minuten fietsen. Kortom, de ligging is een combinatie van rust, ruimte en toch nabij de voorzieningen.

De woning zelf heeft veel te bieden, namelijk vier slaapkamers, een fijne woonkamer, royale woonkeuken met zicht op de achtertuin en een duurzaam karakter. De woning beschikt namelijk over zes zonnepanelen, is volledig geïsoleerd, heeft HR++ beglazing en is voorzien van vloerverwarming op de begane grond én 1e verdieping. Dat laatste is met name interessant voor een eventuele warmtepomp, waardoor je ook goed kan verwarmen op de 1e verdieping.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal, voorzien van meterkast (met 3-fasen aansluiting) en modern toilet. Vanuit de hal loop je de woonkamer in, waar een groot raam zorgt voor een prachtig uitzicht op de omliggende graslanden.

Aansluitend ligt de open keuken met eethoek, uitgerust met een groot gasfornuis met oven. De vele kastjes bieden genoeg opbergruimte. Vanuit de eethoek kijk je via de openslaande deuren uit op de achtertuin, die vrij gelegen is en geen bebouwing achter zich heeft. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar, waar ook de cv-ketel is gesitueerd. Heb je liever een grotere woonkeuken? De bijkeuken kan bij de keuken aangetrokken worden, waardoor je een extra ruime leefkeuken creëert. De bijkeuken geeft ook toegang tot de garage/werkplaats. Dit is een royale ruimte, die volledig geïsoleerd is, waardoor het uitstekend gebruikt kan worden voor klussen, hobby's die extra ruimte vergen of veel spullen op te bergen. Het is voorzien van elektra en een aansluiting voor de wasmachine.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en een badkamer. Alle kamers zijn ruim van opzet en bieden veel daglicht. De badkamer is functioneel ingericht en voorziet in een douche, toilet en wastafelmeubel.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping met overloop en royale vierde (slaap)kamer. De overloop is ook ruim van opzet en biedt achter de knieschotten veel ruimte om spullen op te slaan.

Tuin

De achtertuin is bereikbaar via de openslaande deuren vanuit de keuken en via de garage. De tuin heeft een prettige combinatie van veel groen en een vrije ligging. Het is een sfeervolle buitenruimte, waar je in alle privacy kunt ontspannen.



OMSCHRIJVING

Kenmerken

- Inhoud: ca. 592 m³
- Woonoppervlakte: ca. 143 m²
- Perceeloppervlakte: 275 m²

Al met al kunnen we wel stellen dat dit een duurzame en complete woning is, gelegen op een locatie die rust en ruimte combineert met ligging nabij de voorzieningen.







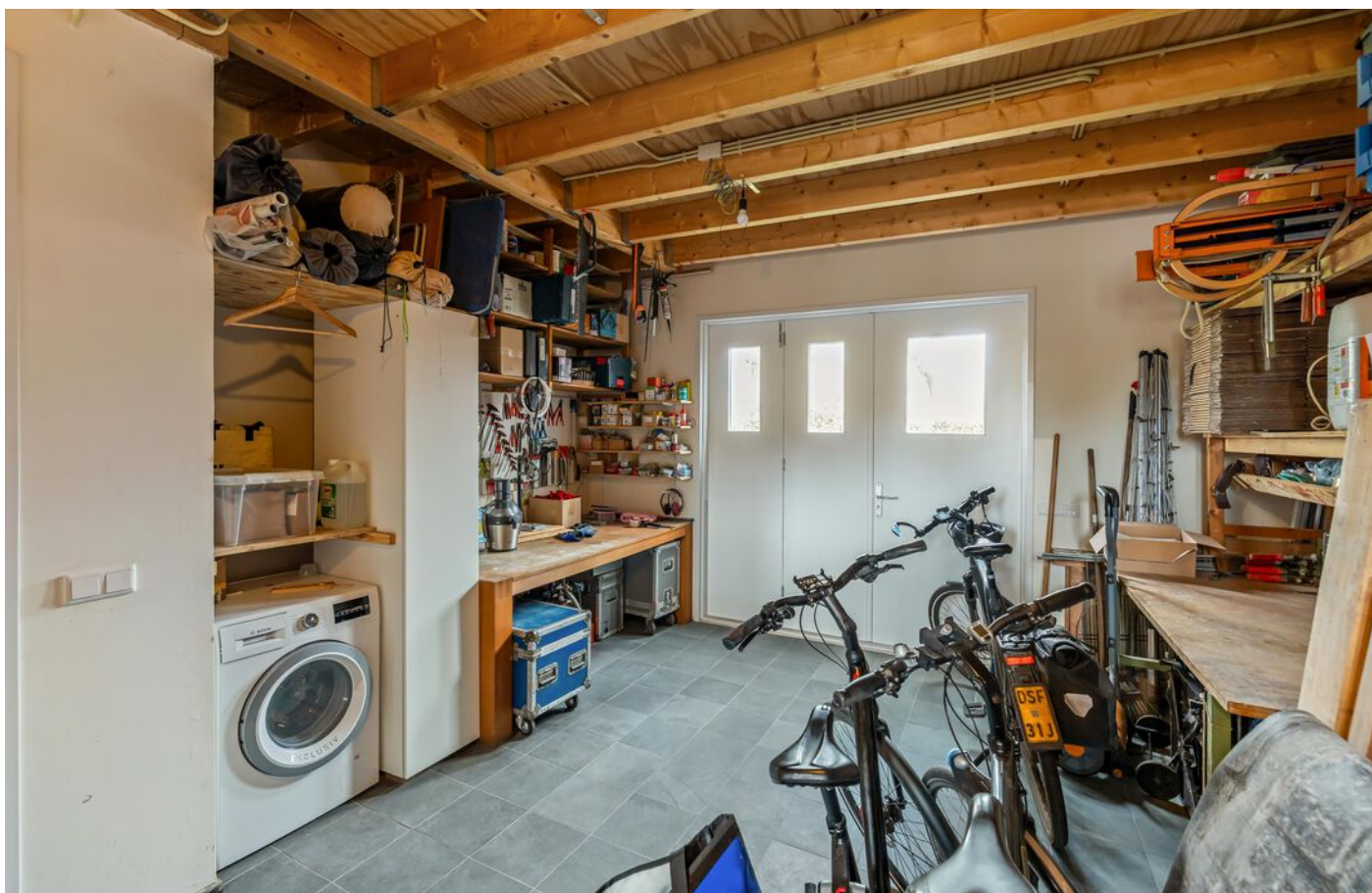
















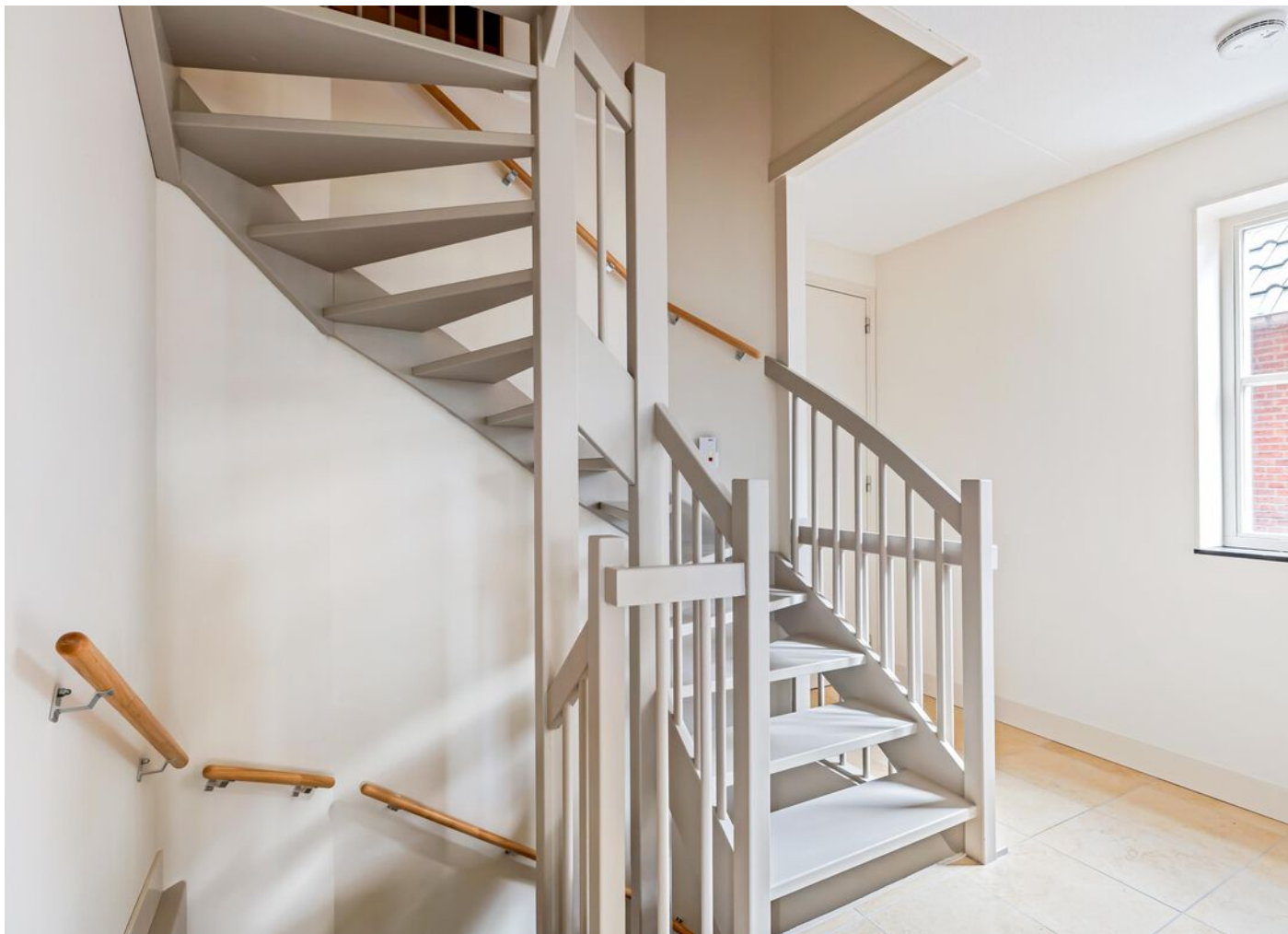
























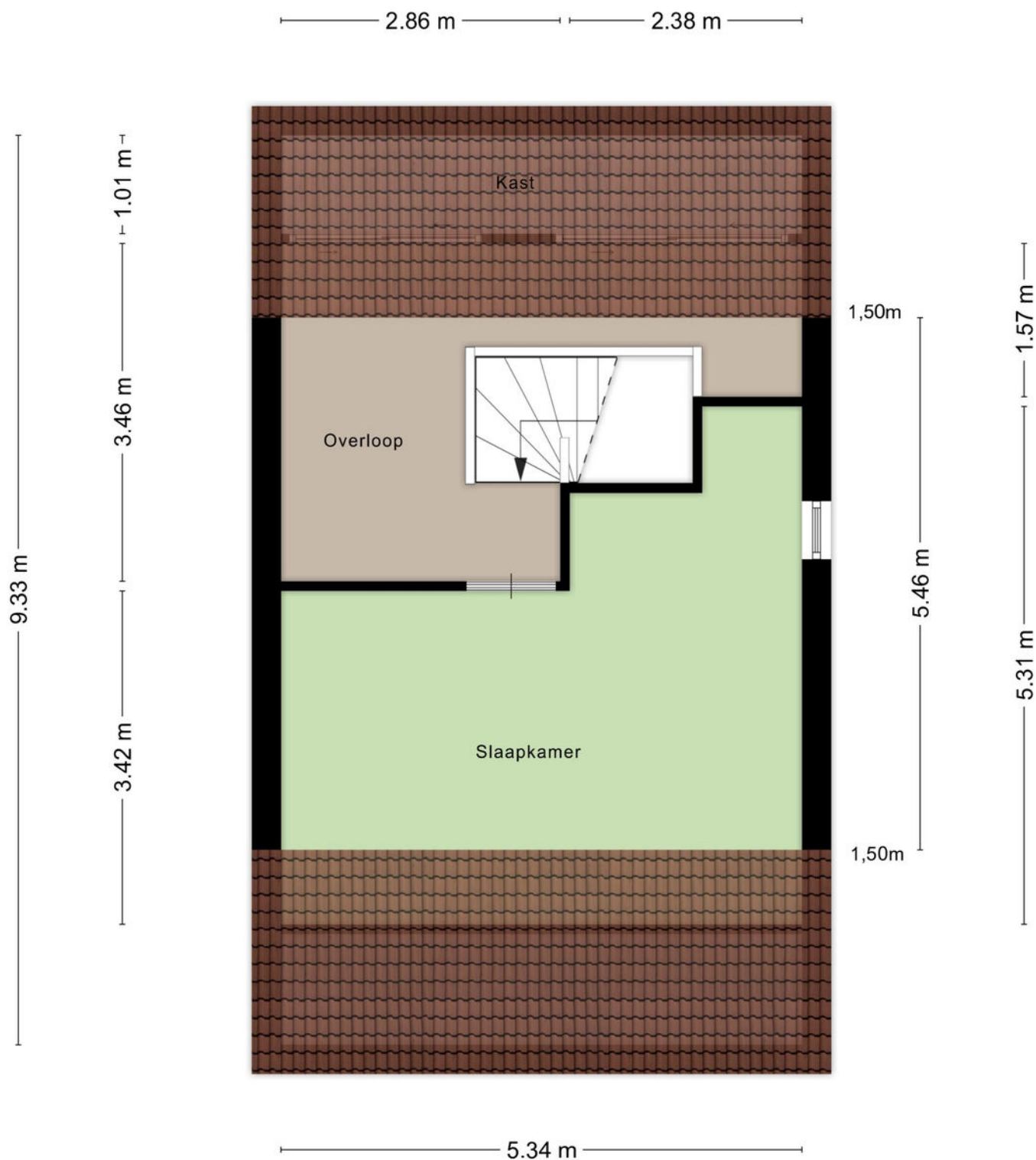




PLATTEGROND

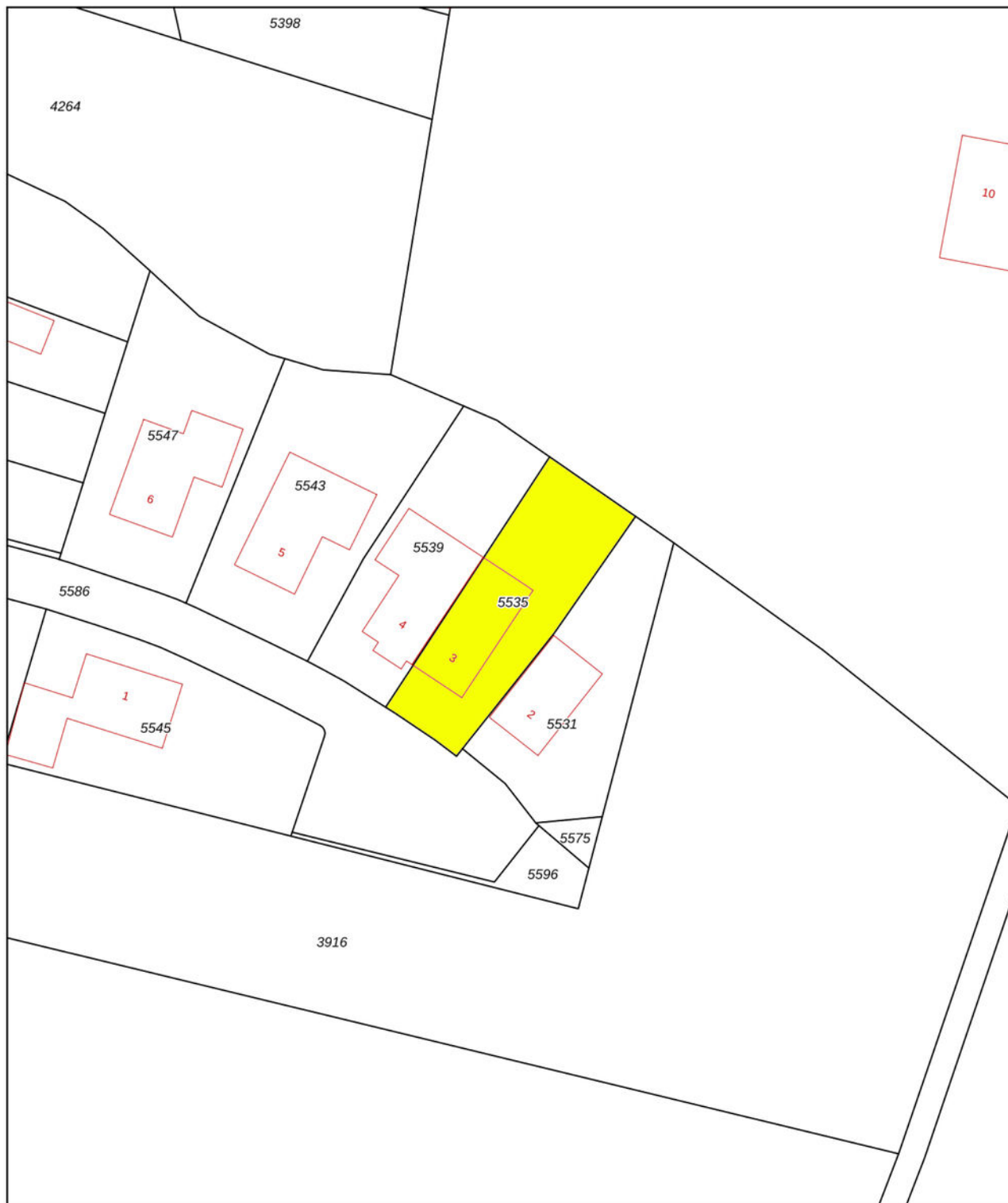






Kadastrale kaart

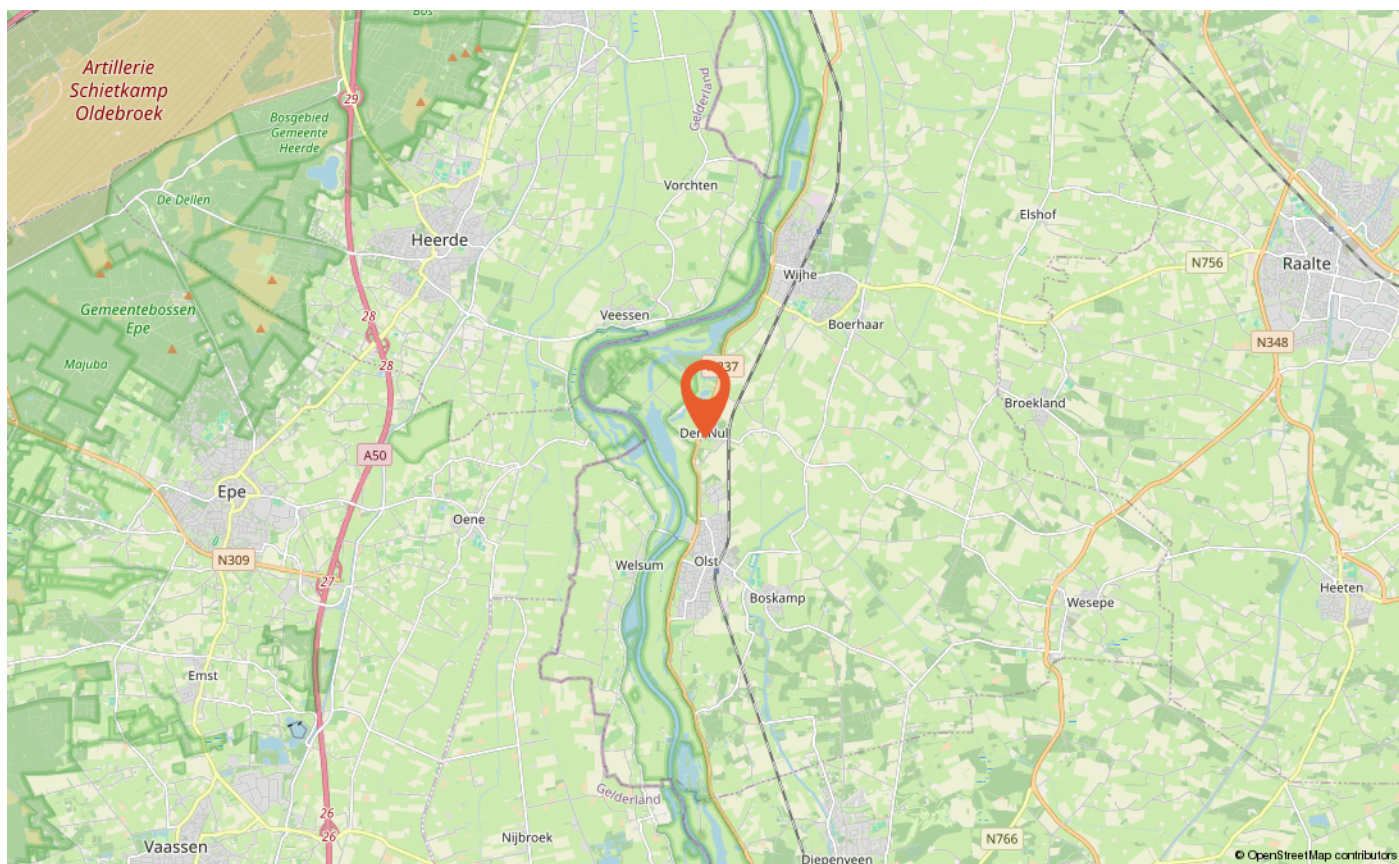
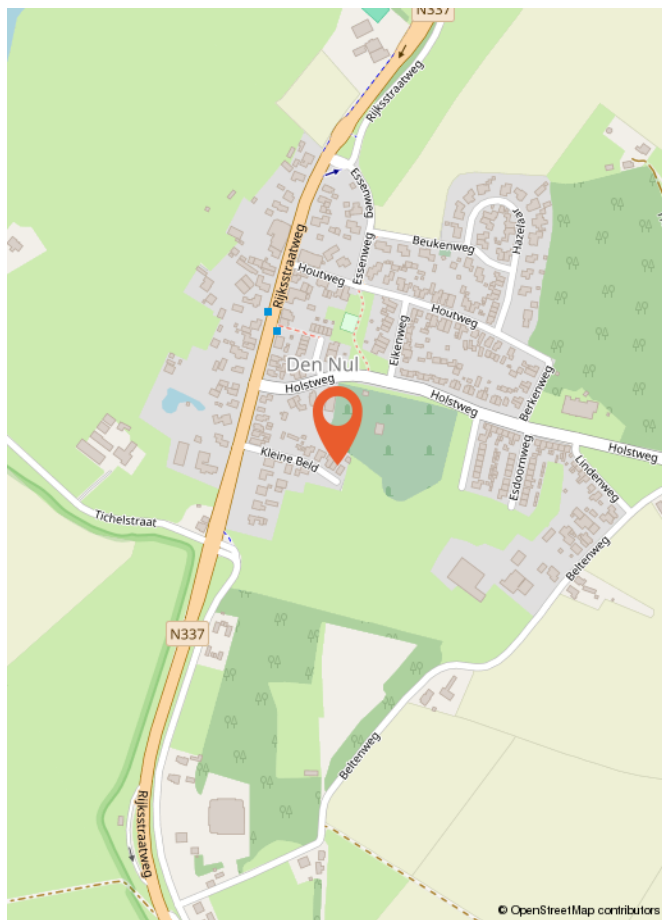
Uw referentie: Kleine Beld 3



0 5 10 15 20 25m

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	5535	
 Bebouwing			
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 oktober 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			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Divans		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Schappen	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/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- 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		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	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		

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

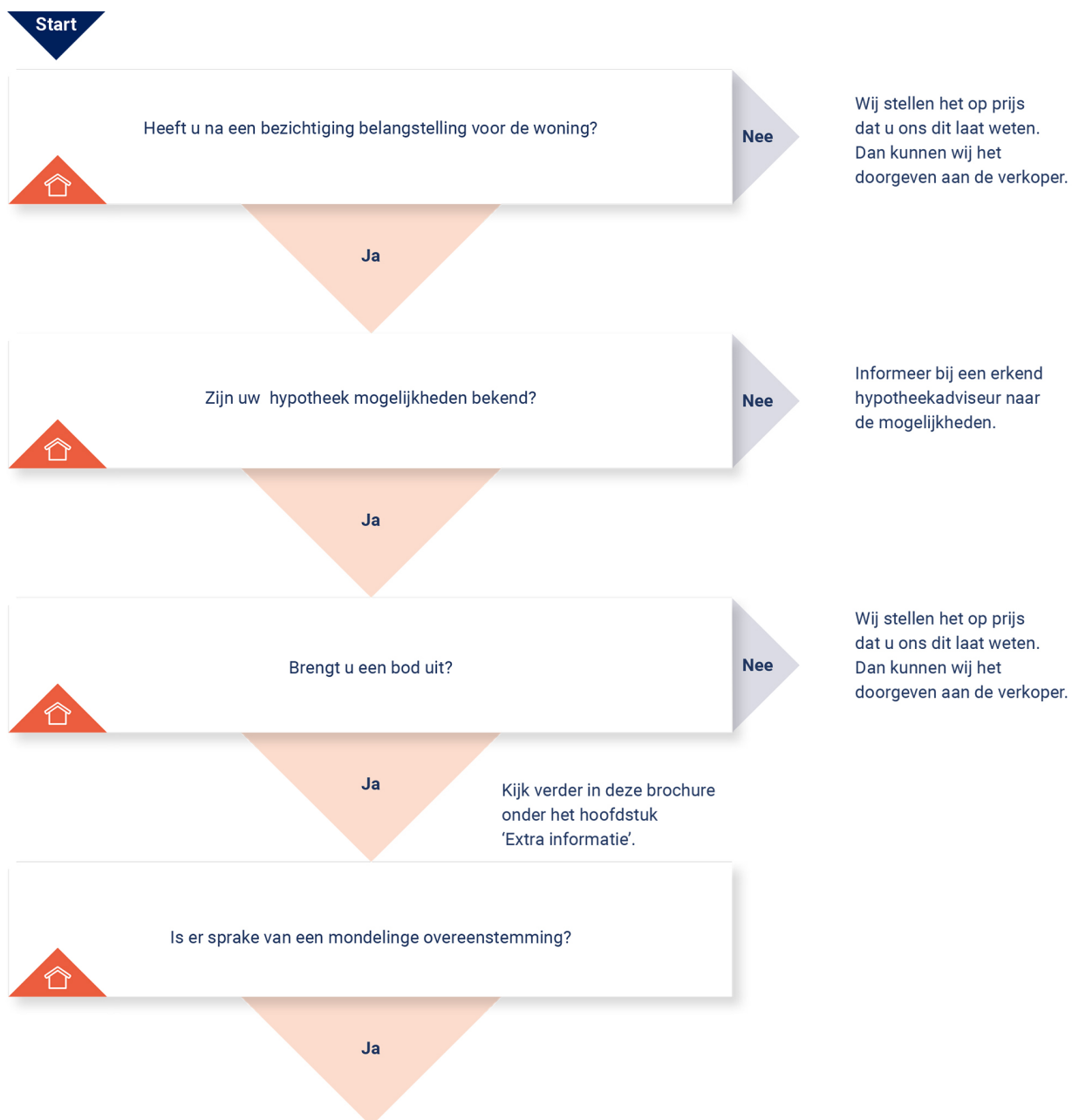
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie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

kleinebeld3.nl

HANNINK
MAKELAARS

Kleine Beld 3, 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.

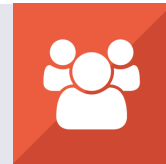
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

