



Beethovenlaan 40
8102 MB Raalte

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 875.000
Woonoppervlakte	185 m ²
Perceeloppervlakte	523 m ²
Inhoud	736 m ³
Bouwjaar	2016
Energielabel	A++

OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een instapklare vrijstaande woning waar comfort, duurzaamheid en een prachtige woonomgeving samenkomen? Dan is de Beethovenlaan 40 jouw droomwoning! Deze woning is namelijk gelegen in één van de mooiste woonwijken van Raalte en heeft de laatste jaren diverse upgrades ondergaan tot de fijne woning die het nu is.

Het bouwjaar van de woning is nog jong (2016), maar de huidige eigenaren hebben de woning met zorg verder verduurzaamd (energielabel A++) en comfortabeler gemaakt. Zo zijn de vloeren op alle verdiepingen vernieuwd: een parketvloer op de begane grond, een pvc-vloer op de eerste verdieping en een laminaatvloer op zolder. Ook is de trapbekleding naar de 1e verdieping vernieuwd.

De keuken heeft nieuwe inbouwapparatuur en is uitgebreid met een wandkast voorzien van extra grote koelkast en vriezer. Tevens zijn er twee airco's geplaatst, voor koeling tijdens de warme zomers (airco's kunnen ook verwarmen). Kortom, de algehele afwerking is naar een hoger niveau gebracht.

Verduurzaming

We staan graag extra stil bij het duurzame karakter van de woning en alle extra's die het biedt. De woning heeft namelijk recent een warmtepomp en een thuisbatterij gekregen, waardoor er gasloos geleefd kan worden en de opbrengst van de zonnepanelen optimaal gebruikt wordt. Met de salderingsregeling die stopt, is een thuisbatterij de perfecte oplossing. Het systeem is een geavanceerd hybride energiesysteem (10 kWh thuisbatterij en noodstroomvoorziening). Bij een stroomstoring kunnen de zonnepanelen het systeem van stroom blijven voorzien en de batterij opladen. Afhankelijk van de zonkracht en het eigen stroomverbruik, biedt dit de unieke mogelijkheid om de woning langere tijd autonoom te laten draaien. Vanuit de bouw beschikt de woning al over kunststof kozijnen met

triple glas en maar liefst 28 zonnepanelen. Kortom, qua duurzaamheid is de woning helemaal klaar voor het leven nu én in de toekomst.

Omgeving

De woning is gelegen in de woonwijk Franciscushof. Een geliefde plek om te wonen, waar het fijn vertoeven is met veel groen om je heen. De woonwijk ligt aan de rand van het dorp, waardoor je zo de natuur inloopt! Aan de kinderen is ook gedacht: er zijn meerdere mooie speeltuinen aangelegd. Ook diverse basisscholen zijn eenvoudig per fiets bereikbaar. De vlotte ontsluiting op verbindingswegen richting Nijverdal, Zwolle en Deventer is ook één van de prettige pluspunten van deze woonwijk.

Indeling

Begane grond

Entree/hal, toegang tot de meterkast, toilet en woonkamer met open keuken. Je loopt binnen in een fantastisch ruime living, met grote ramen en veel natuurlijk daglicht. Een heerlijke plek om te vertoeven. Het zitgedeelte is aan de voorzijde gesitueerd en geeft alle ruimte om een grote bank kwijt te kunnen, maar ook te genieten van de groene woonomgeving aan de voorzijde van de woning. Bij de erker kan je met gemak een grote eettafel kwijt, om met veel mensen tegelijk te kunnen tafelen. Aan de achterzijde vind je schuifpui naar het terras en de achtertuin, maar ook de open woonkeuken. De keuken beschikt over veel inbouwapparatuur: inductiekookplaat (2020), wasemkap, oven/magnetron-combi, Quooker (2023), vaatwasser (2020), koelkast (2020) en vriezer (2020). Vanuit de keuken bereik je de bijkeuken, waar de waterontharder en de wasmachine en droger zijn gesitueerd. Via deze ruimte bereik je ook de volledig geïsoleerde garage. Ideaal voor het opslaan van spullen.

OMSCHRIJVING

Eerste verdieping

Overloop, toegang tot drie royale slaapkamers, de badkamer en de techniekruimte. Met name de ouderslaapkamer springt in het oog: zeer ruim opgezet en voorzien van een walk-in closet. De badkamer beschikt over alles wat je wensen kan: een bad, inloopdouche, toilet en dubbele wastafel.

Tweede verdieping

Met een vaste trap bereik je de zeer royale overloop en de vierde slaapkamer. De twee vaste ramen en twee dakramen zorgen voor een zee aan daglicht, waardoor het ook op deze verdieping prettig vertoeven is.

Tuin

De percelen in dit gedeelte van de woonwijk zijn royaal en ruim opgezet. Dat voel je als je in de tuin staat. Veel breedte en genoeg diepte om het ruimtelijke gevoel te ervaren. Alle ruimte voor kinderen om te spelen of te ontspannen tijdens die mooie zomeravonden. De overkapping (met berging) biedt een fijne schaduwplek. Hou je van het buitenleven? Dan is deze tuin de ideale plek om te vertoeven.

Kenmerken

- Woonoppervlakte: circa 185 m²
- Inhoud: circa 736 m³
- Perceeloppervlakte: 523 m²
- Bouwjaar: 2016

Concluderend kunnen we wel stellen dat de Beethovenlaan 40 een ontzettend fijne en duurzame woning is, gelegen in een hele prettige woonomgeving. Pak nu de kans om het fijne gevoel van deze woning te ervaren tijdens een bezichtiging!

Bekijk ook de eigen woningwebsite: beethovenlaan40.nl









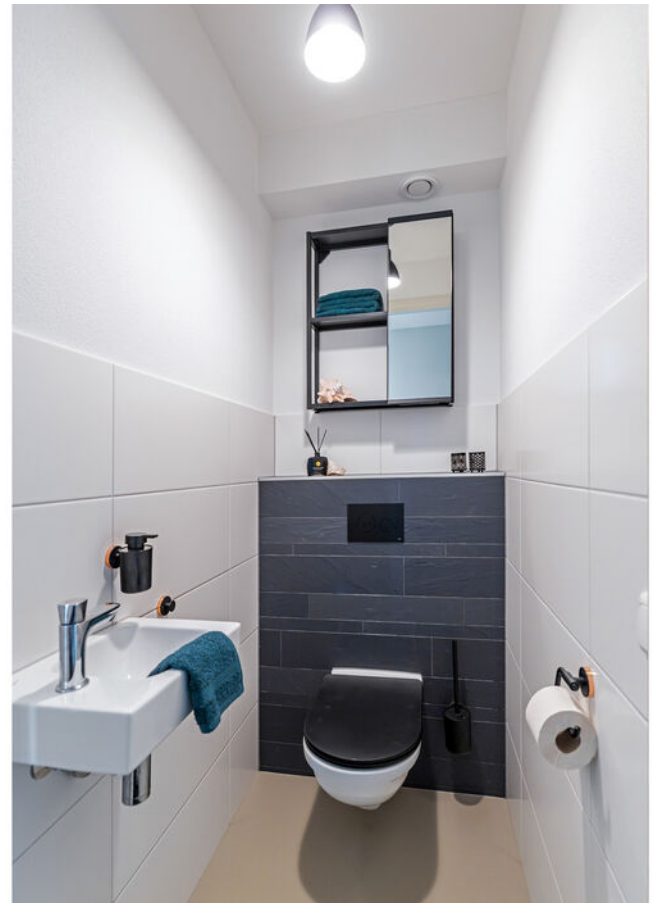






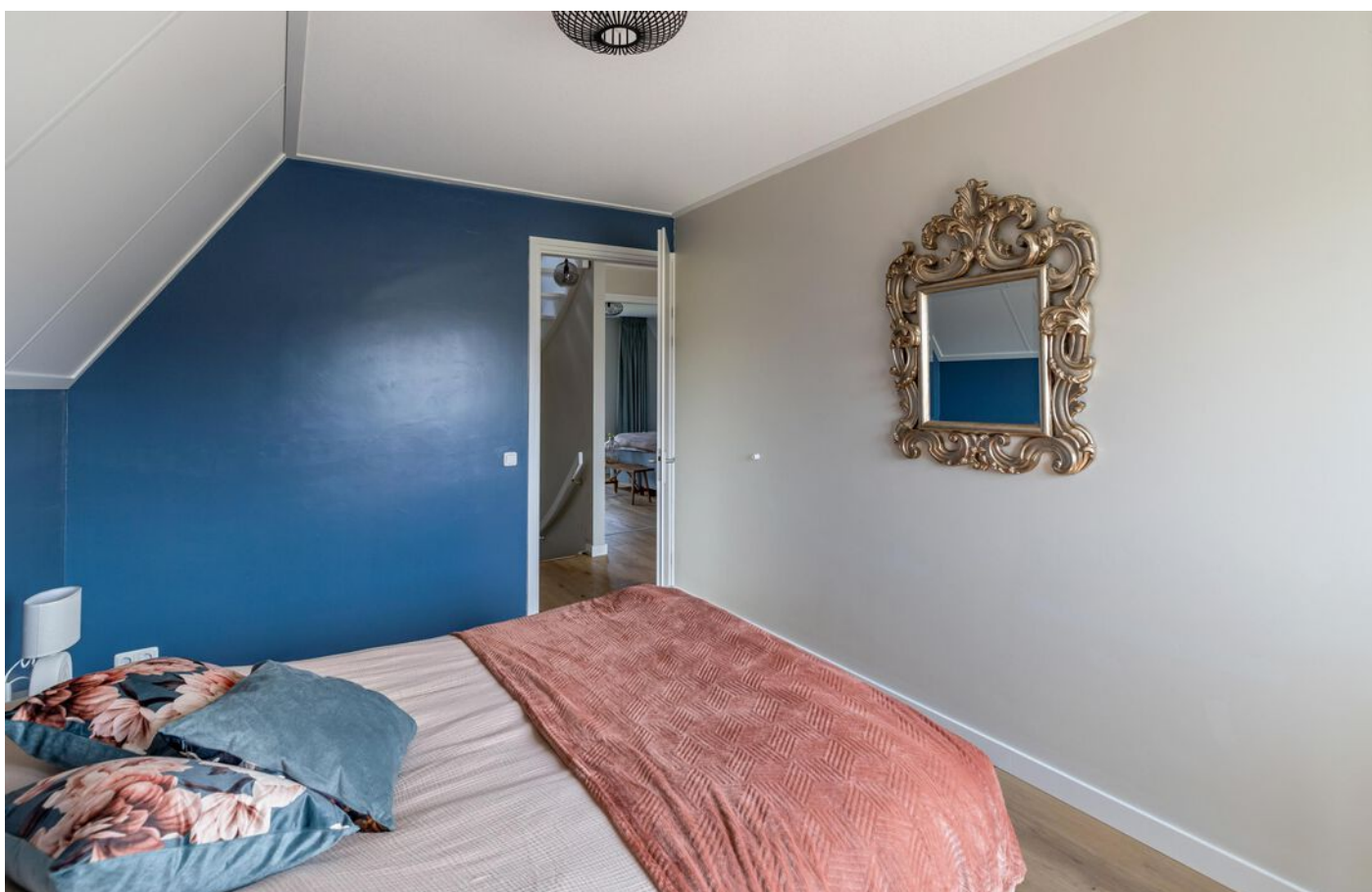










































PLATTEGROND



Begane grond

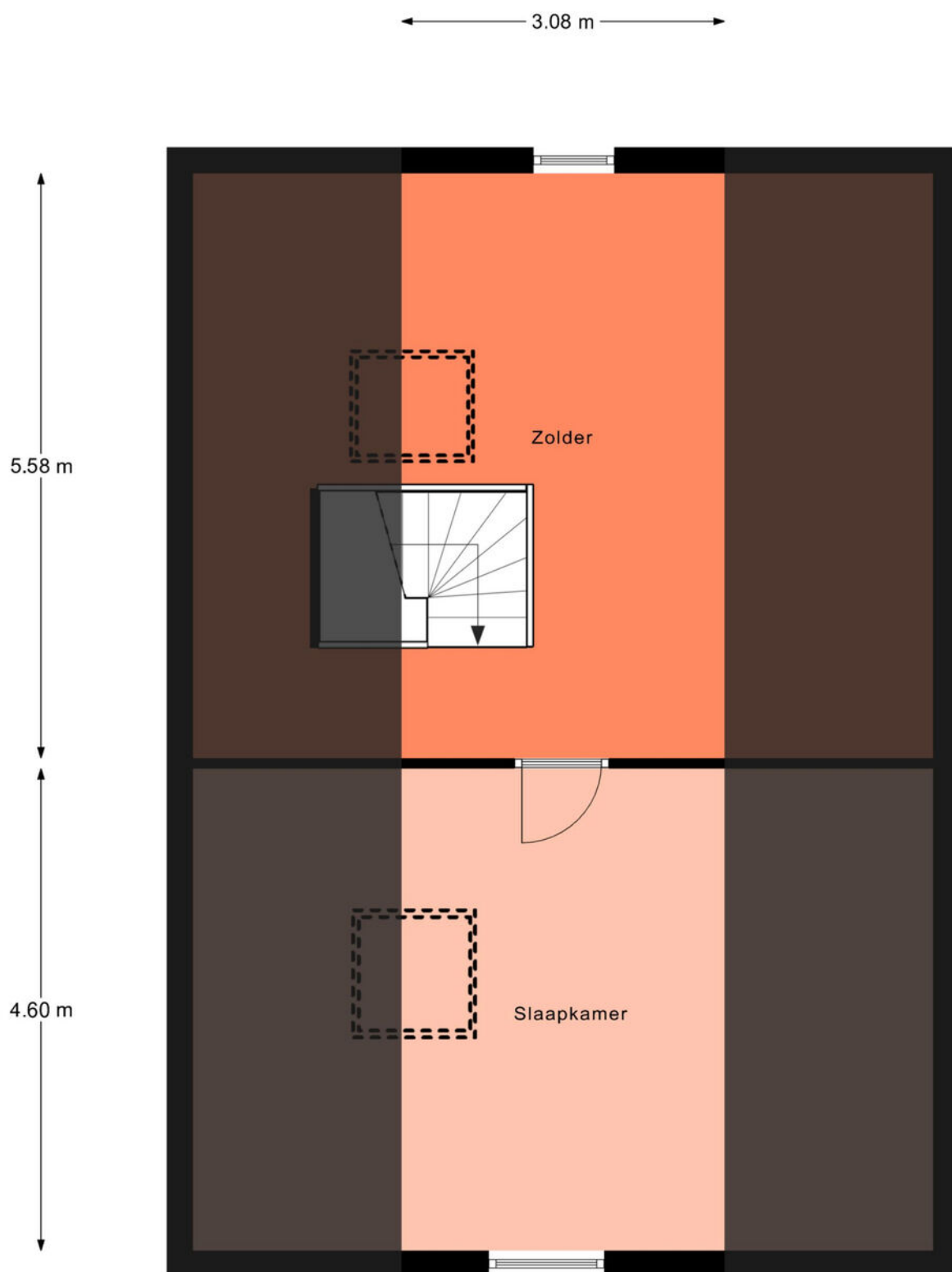
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

PLATTEGROND



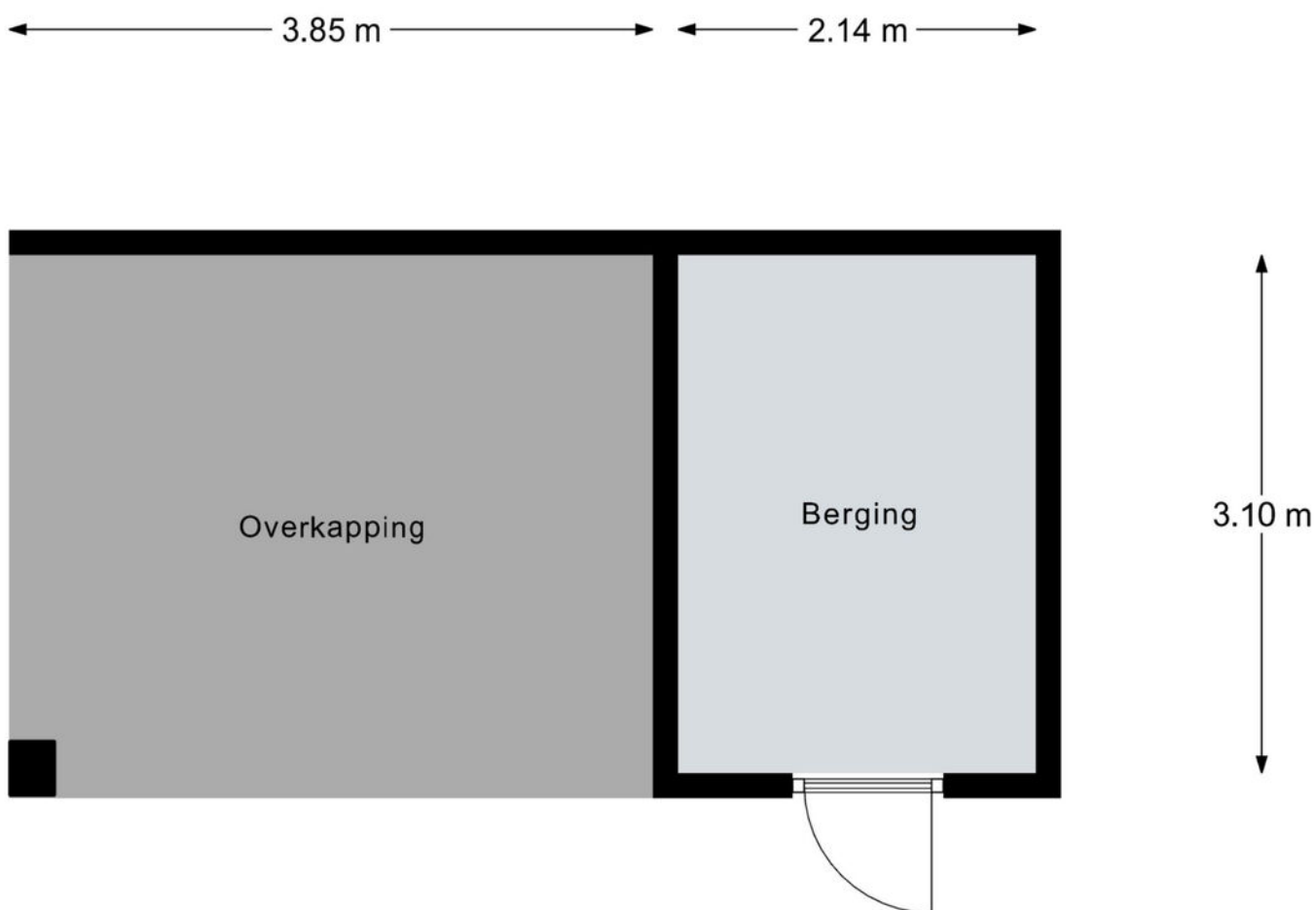
Verdieping 1

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



Verdieping 2

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



Overkapping / Berging

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© Realax www.realax.nl

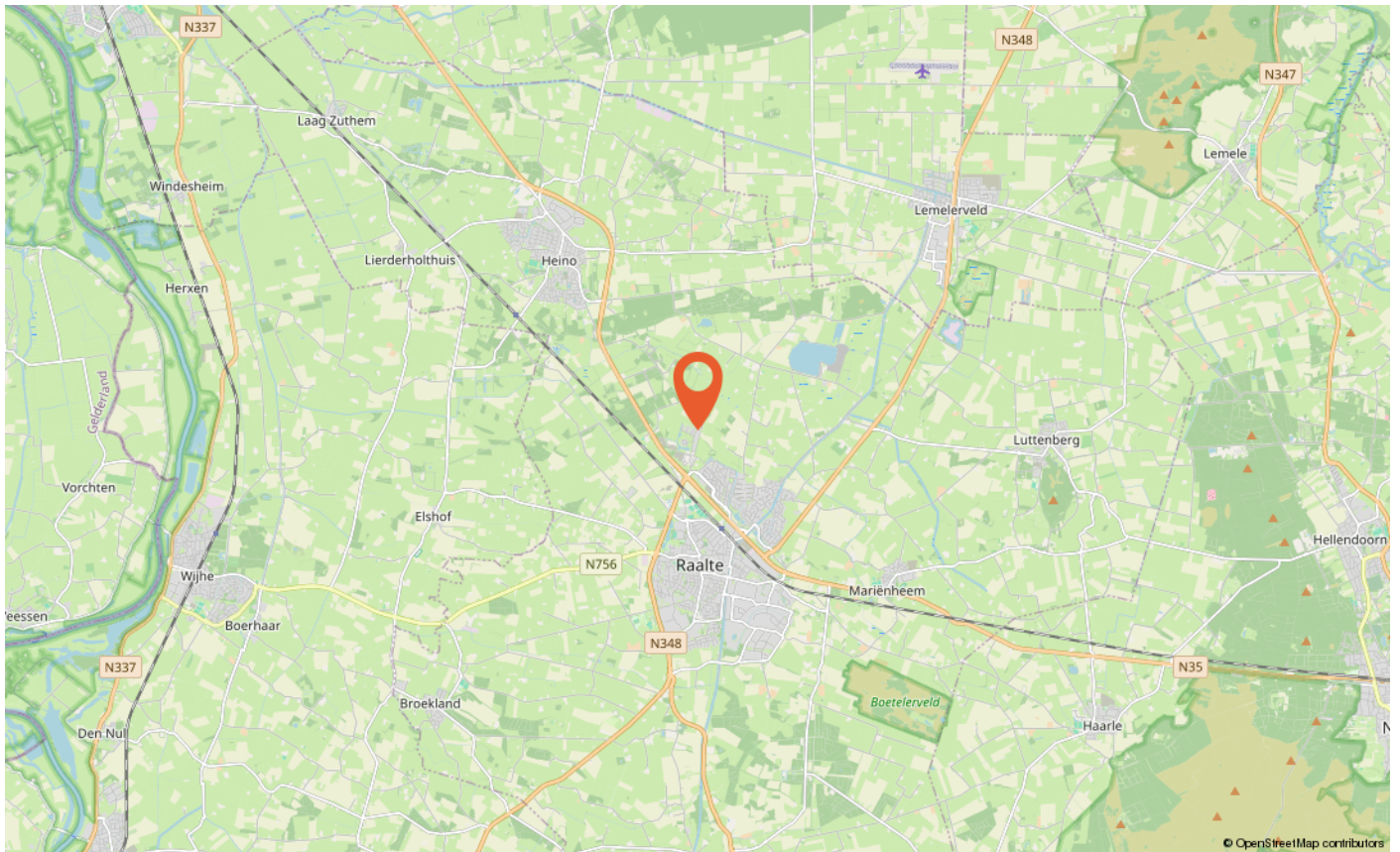
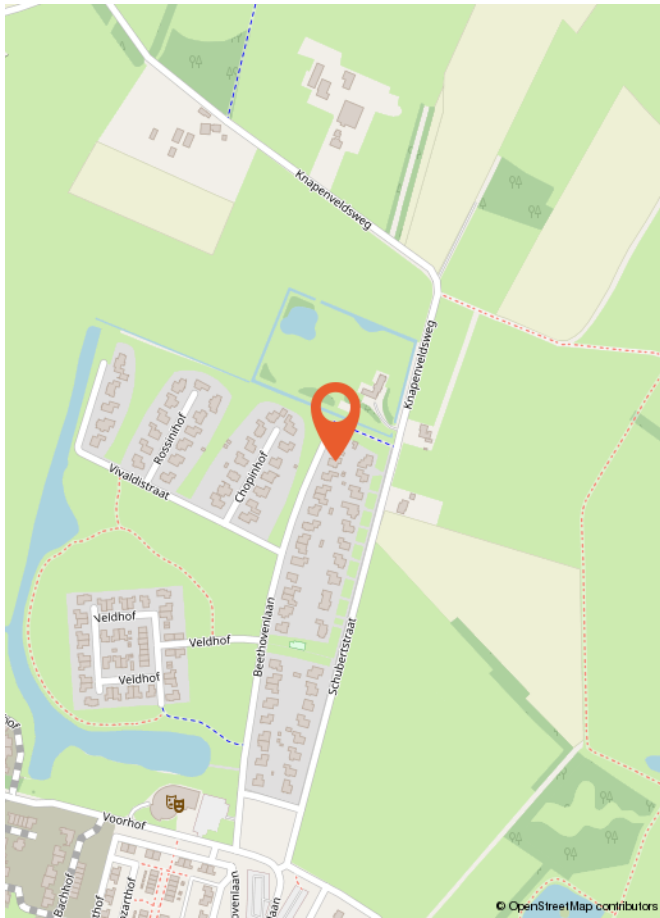


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Raalte</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 6376</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 september 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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- Hanglampen zolder	X		
- hanglampen eettafel woonkamer			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inloopkast, planken wasruimte en garage, etc	X		
- Kast grote slaapkamer, kast kinderkamer, lockerkasten zolder, kasten garage			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- TV meubel			X
- Eettafel met stoelen			X
-			X
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- witte kastje	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepomp	X		
- Accu	X		
- waterontharder	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
regenton	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- 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.

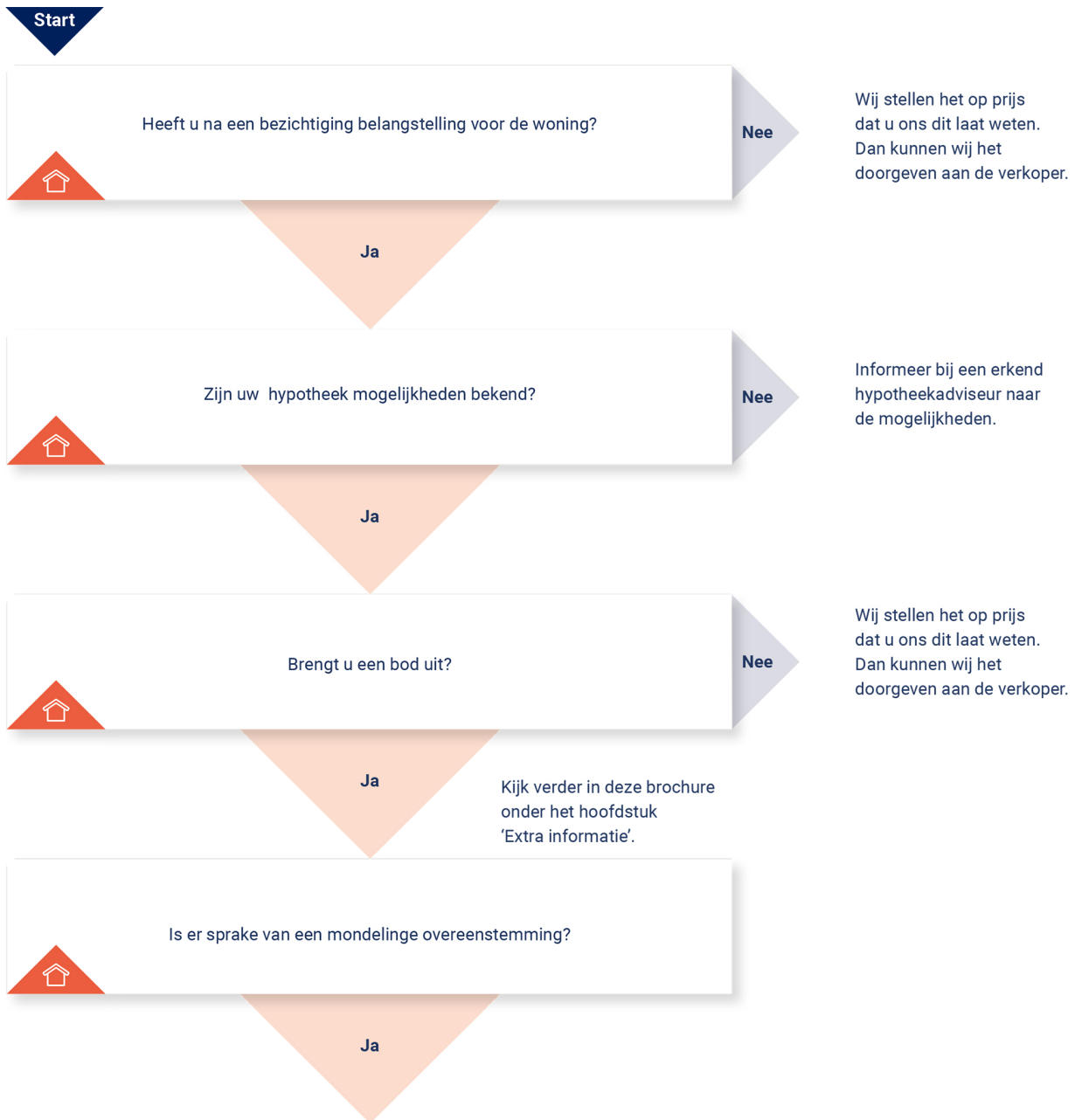
Meetinstructie

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



KOOPVEREENKOMST:

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 verzorgd 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!**

beethovenlaan40.nl

HANNINK
MAKELAARS

Beethovenlaan 40, Raalte



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.

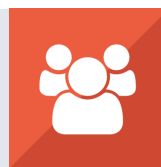
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



Wij brengen dromen thuis

