



**Enkstraat 22**  
**8102 GL Raalte**

## KENMERKEN

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Vraagprijs         | € 385.000 k.k. |
| Woonoppervlakte    | 118 m²         |
| Perceeloppervlakte | 463 m²         |
| Inhoud             | 479 m³         |
| Bouwjaar           | 1956           |
| Energie label      | C              |

## OMSCHRIJVING

Kluswoning met volop potentie op royaal perceel nabij het centrum van Raalte

Ben jij niet bang om de handen uit de mouwen te steken en droom je van een woning die je volledig naar eigen wens kunt moderniseren? Dan is Enkstraat 22 in Raalte absoluut een bezichtiging waard!

Deze uitgebouwde woning met carport, garage, kelder en verrassend ruime tuin biedt een uitstekende basis voor jouw toekomstige droomhuis.

De woning is in de jaren '70 aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor er extra leefruimte is ontstaan en een royale woonkeuken mogelijk is gemaakt. Met een perceel van ruim 460 m² beschik je hier bovendien over volop buitenruimte en privacy. De aanwezigheid van een ruime garage met kelder, 12 zonnepanelen en een thuisbatterij maakt het geheel extra interessant.

De ligging is daarnaast ideaal: op korte afstand van zowel het gezellige centrum van Raalte als het NS-station. Een fijne combinatie van ruimte, rust en voorzieningen binnen handbereik.

### Indeling

#### Begane grond

Entree/hal met meterkast, trapopgang, toilet en toegang tot de kelder. Vanuit de hal bereik je de woonkamer en de eenvoudige keuken. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is een ruime woonkeuken ontstaan met volop mogelijkheden om een eigentijdse leefruimte te creëren.

Aansluitend bevinden zich een hal met achteruitgang en een praktische berging/hal met opstelling van de cv-ketel. Vanuit hier is tevens toegang tot het voormalige thuishkantoor. Deze extra ruimte leent zich uitstekend als werkplek aan huis, hobbyruimte of speelkamer voor de kinderen.

#### Eerste verdieping

Ruime overloop met toegang tot vier slaapkamers, waarvan meerdere kamers zijn voorzien van vaste kasten. De badkamer beschikt over een wastafel, douche en tweede toilet.

#### Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikbare zolderverdieping met een royale open bergruimte.

#### Buitenruimte

De grote tuin is een absoluut pluspunt van deze woning. Dankzij het royale perceel zijn er volop mogelijkheden voor tuinliefhebbers. Creëer hier jouw ideale buitenplek met terrassen, groen, speelruimte of zelfs een vijver. De diepe tuin biedt veel privacy en ruimte om optimaal van buiten te kunnen genieten!

Achter in de tuin bevindt zich nog een praktische berging voor fietsen en tuinmateriaal. Daarnaast beschikt de woning over een ruime oprit met carport en parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

## OMSCHRIJVING

### Bijzonderheden

- Uitgebouwde woning met extra leefruimte
- Royale kavel van ruim 460 m<sup>2</sup>
- Ruime garage met kelderruimte
- Mogelijkheden voor thuiswerken door een kantoorkamer op de begane grond
- 12 zonnepanelen en thuisbatterij
- Oprit met carport en parkeerruimte voor meerdere auto's
- Gunstige ligging nabij centrum en NS-station
- Volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren

Ben jij op zoek naar een woning met ruimte, potentie en een uitstekende locatie? Dan biedt Enkstraat 22 in Raalte alle ingrediënten om jouw woonwensen werkelijkheid te maken.























































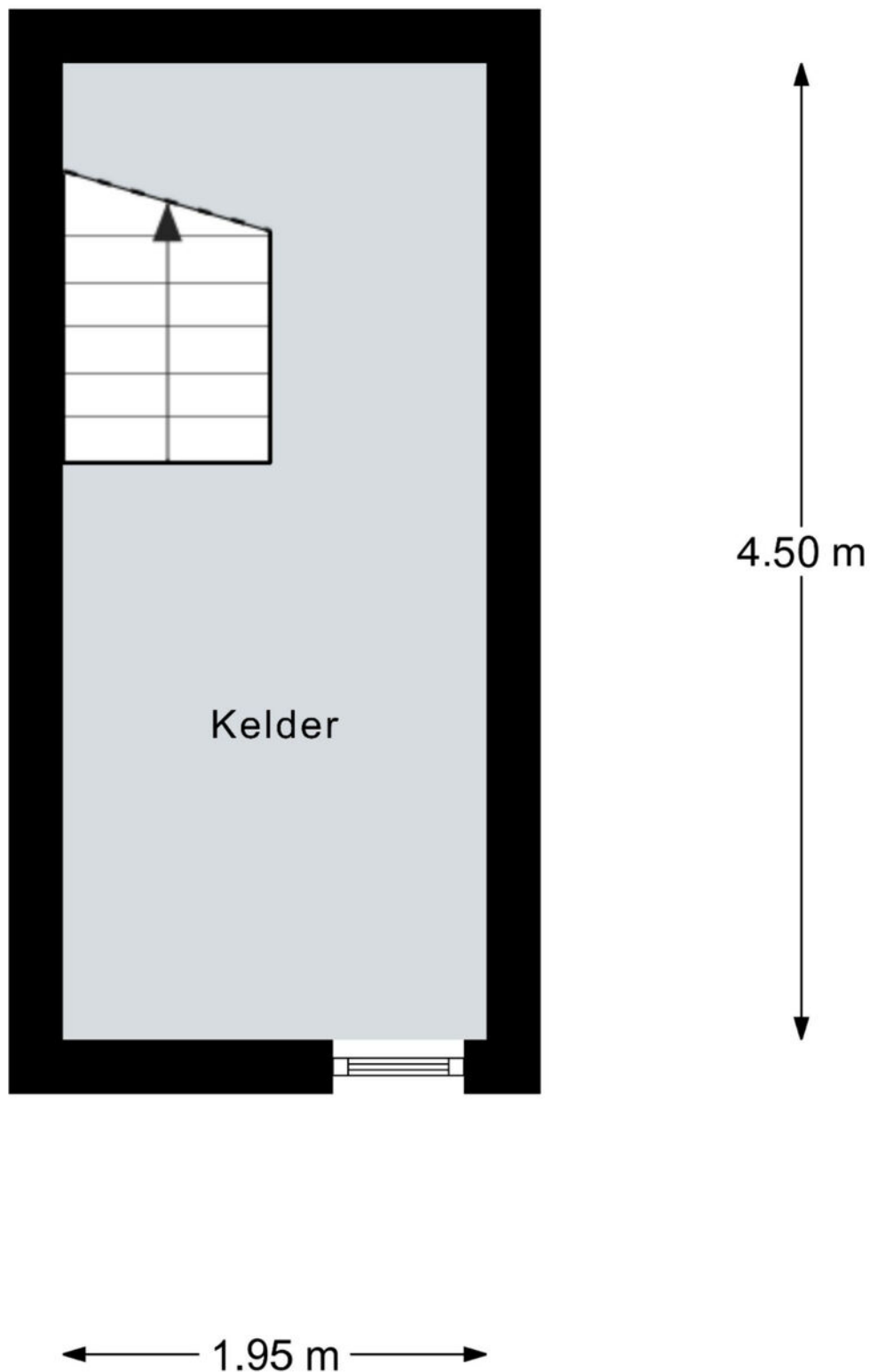






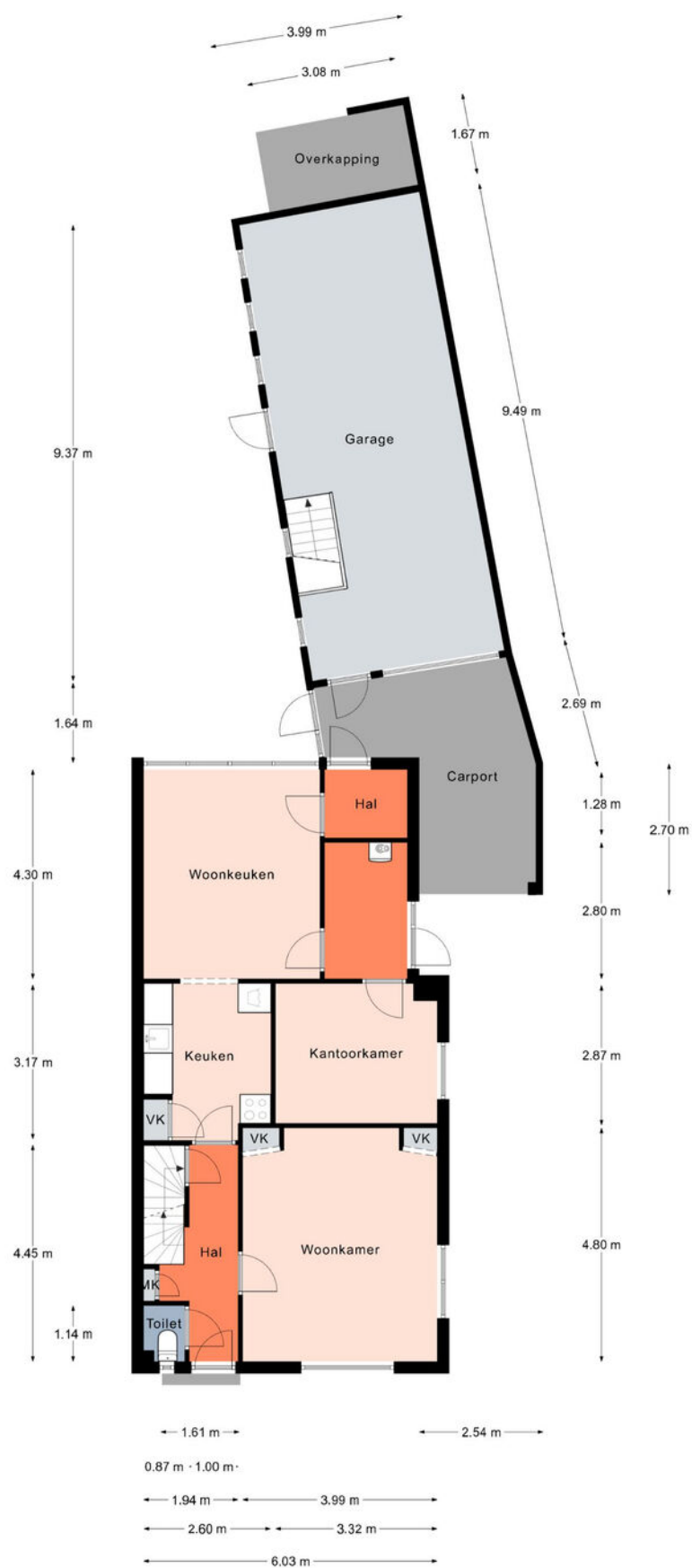




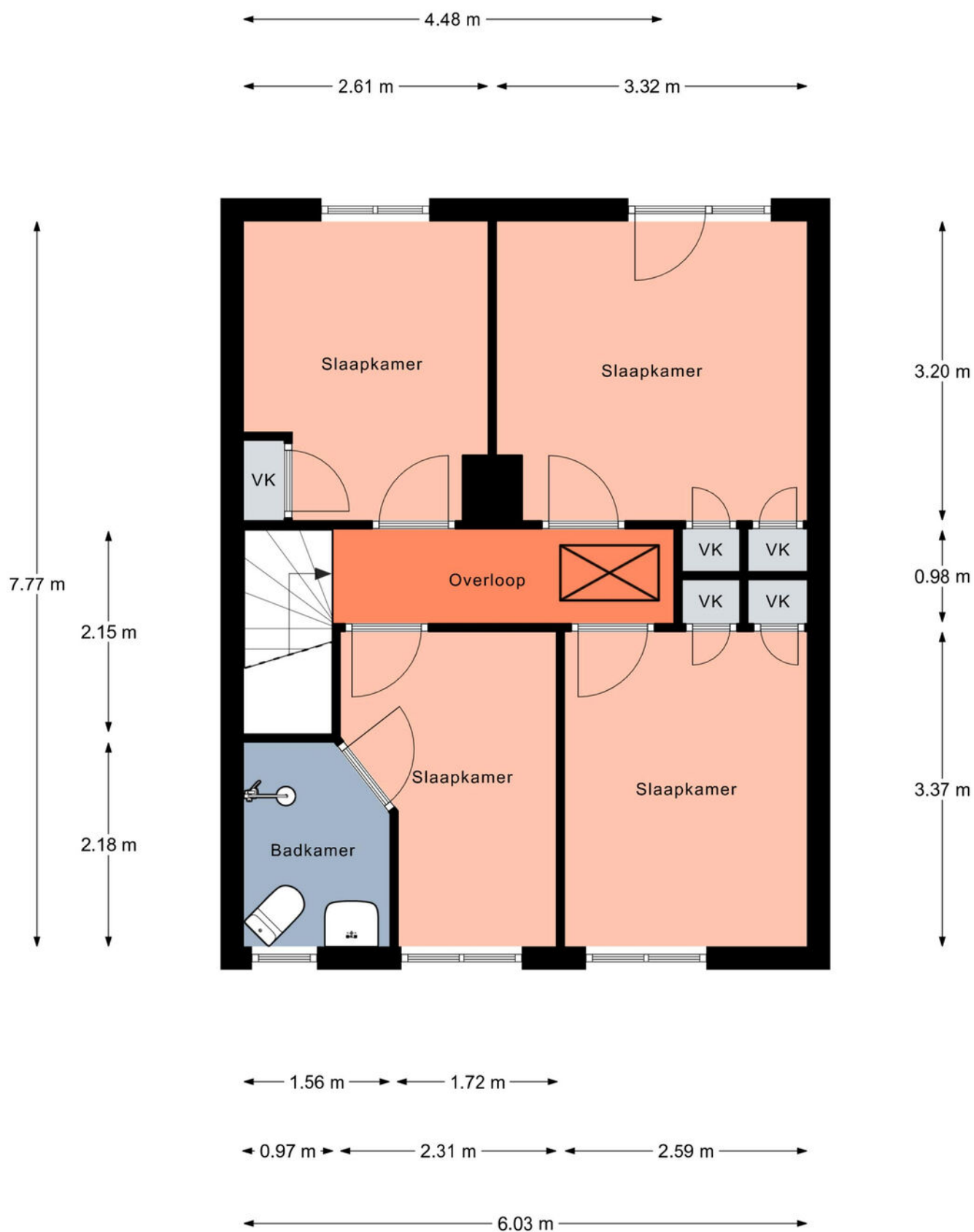


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

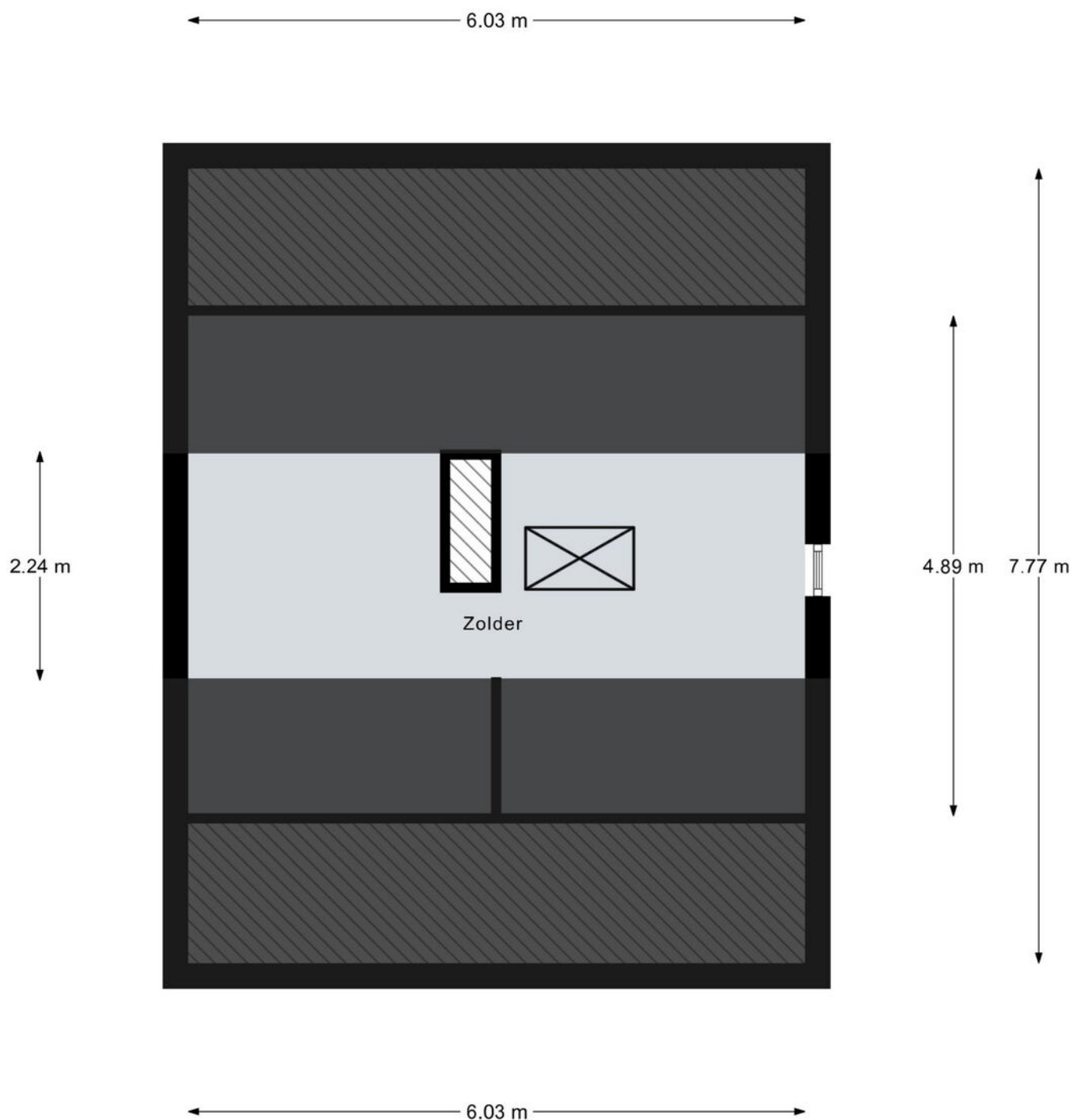






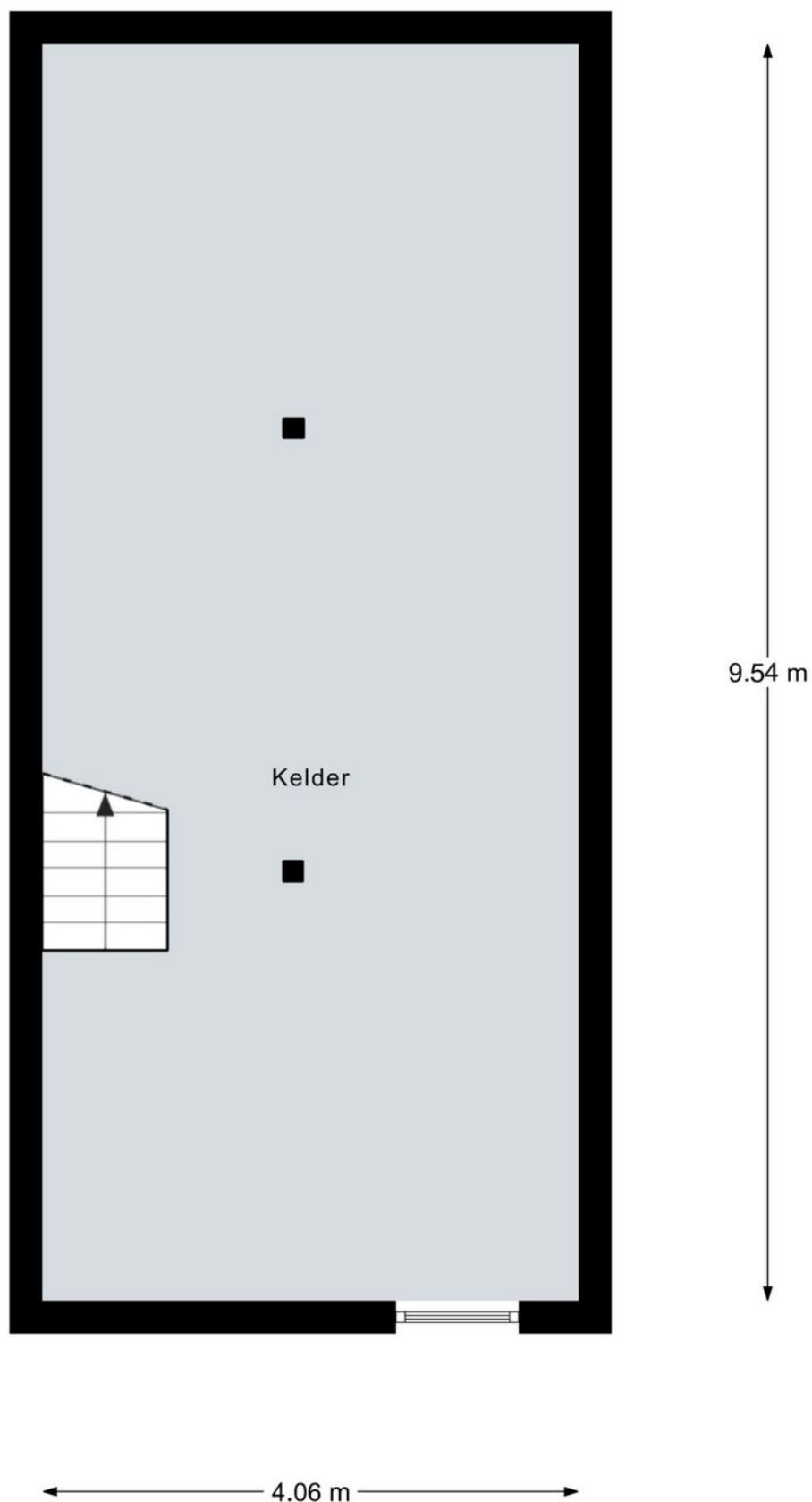


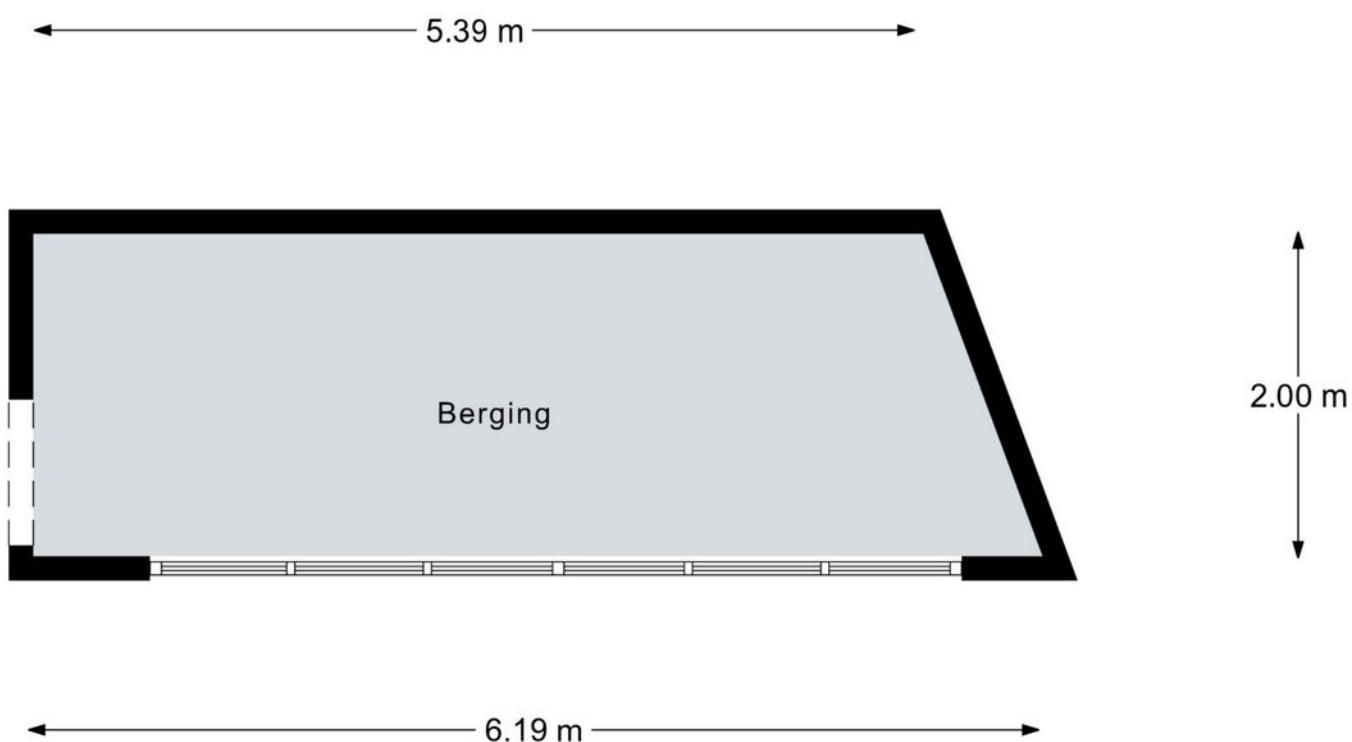




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)





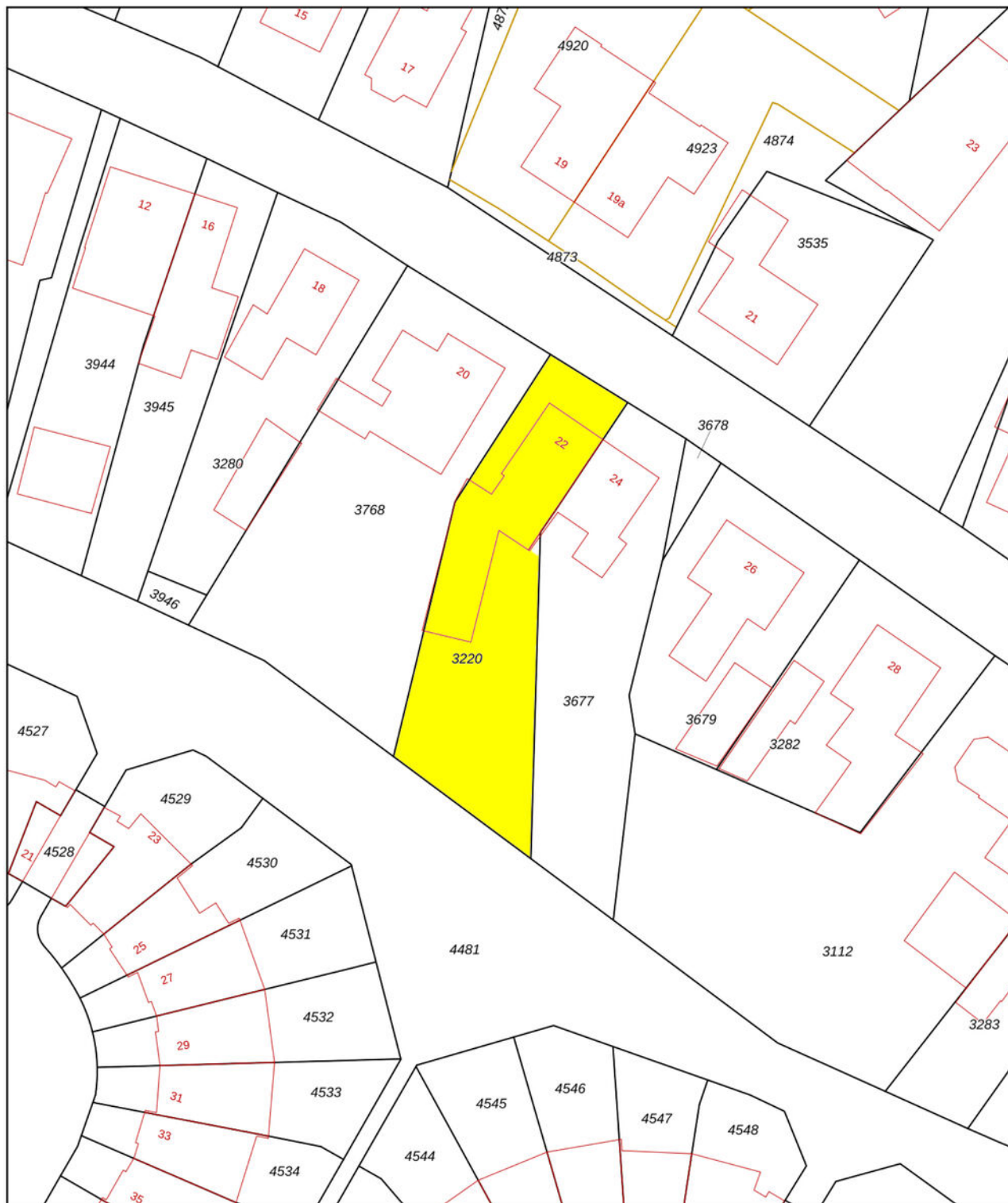


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)



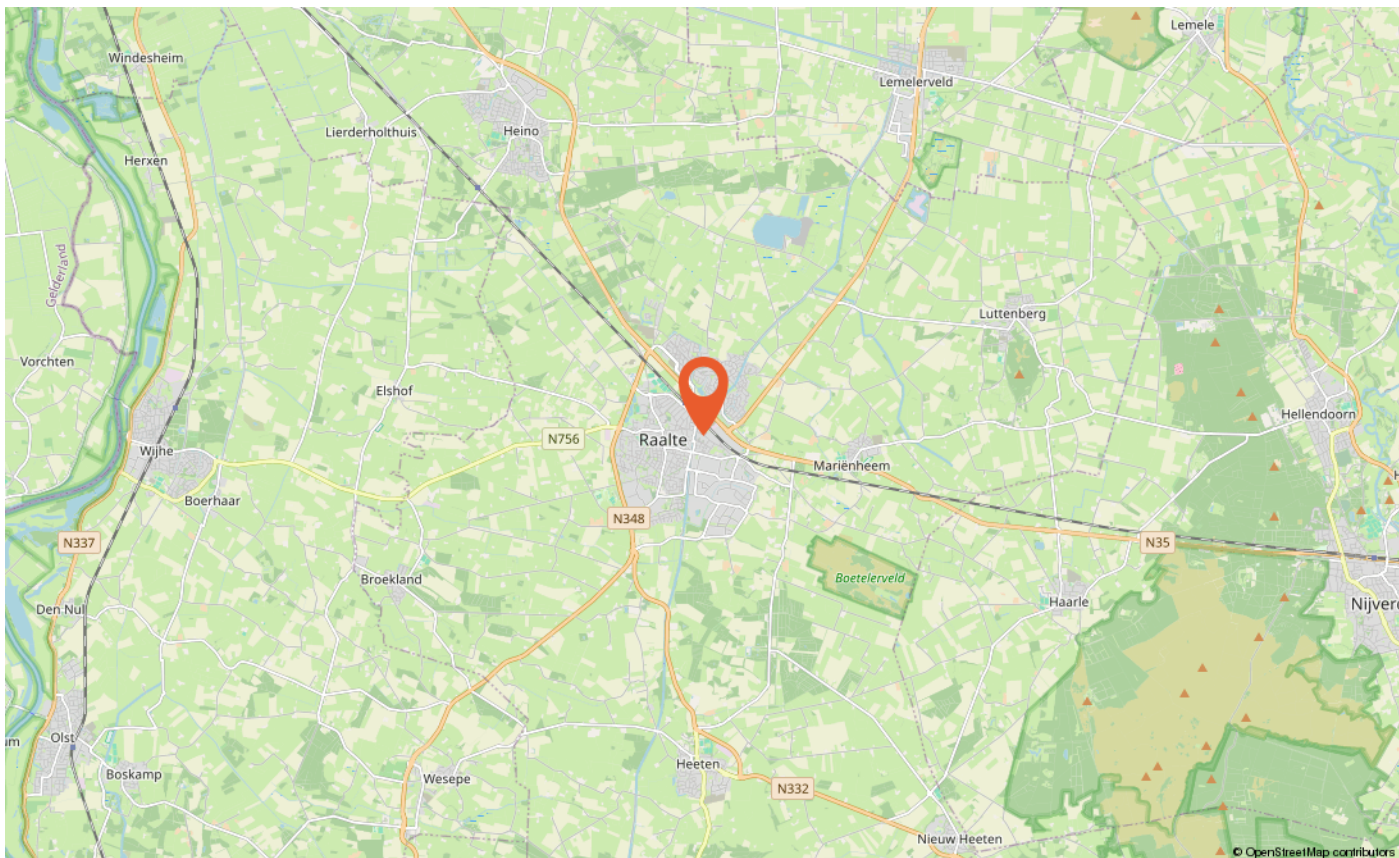
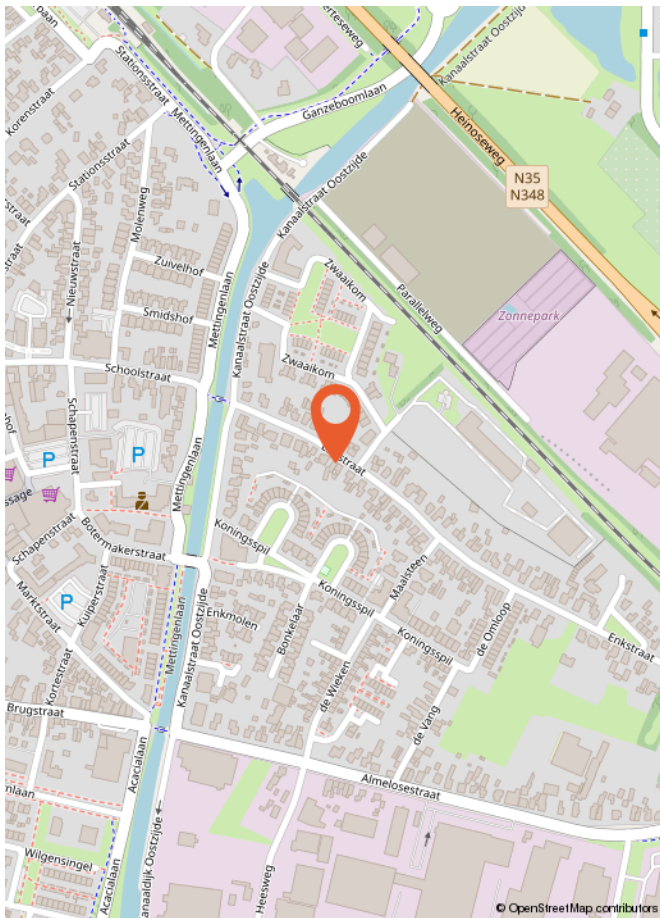
Kadastrale kaart

Uw referentie: Enkstraat 22



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                            |               |                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12345</b><br>Perceelnummer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| <b>25</b><br>Huisnummer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                            |               |                                                                                       |
|  Vastgestelde kadastrale grens                                                                                                                                                                                                                                                     | Kadastrale gemeente        | Raalte        |                                                                                       |
|  Voorlopige kadastrale grens                                                                                                                                                                                                                                                       | Sectie                     | E             |                                                                                       |
|  Administratieve kadastrale grens                                                                                                                                                                                                                                                  | Perceel                    | 3220          |                                                                                       |
|  Bebouwing                                                                                                                                                                                                                                                                         |                            |               |                                                                                       |
| <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 2026<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |                            |               |                                                                                       |

# LOCATIE





# LIJST VAN ZAKEN

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     | X             |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| -                                        | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - overgordijnen                          | X             |          |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - parketvloer                            | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - koelkast                               |               | X        |              |
| - vriezer                                |               | X        |              |
| - koel-vriescombinatie                   |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  | X             |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
|                                                                    |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - stoomdouche (cabine)                                             | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Screens                                                            | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| Thuisbatterij                                                      | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Overig - Contracten</b>                                         |               |          |              |
| CV: Ja                                                             |               |          |              |
| Boiler: Moet worden overgenomen                                    |               |          |              |
| Zonnepanelen: Ja                                                   |               |          |              |



## 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

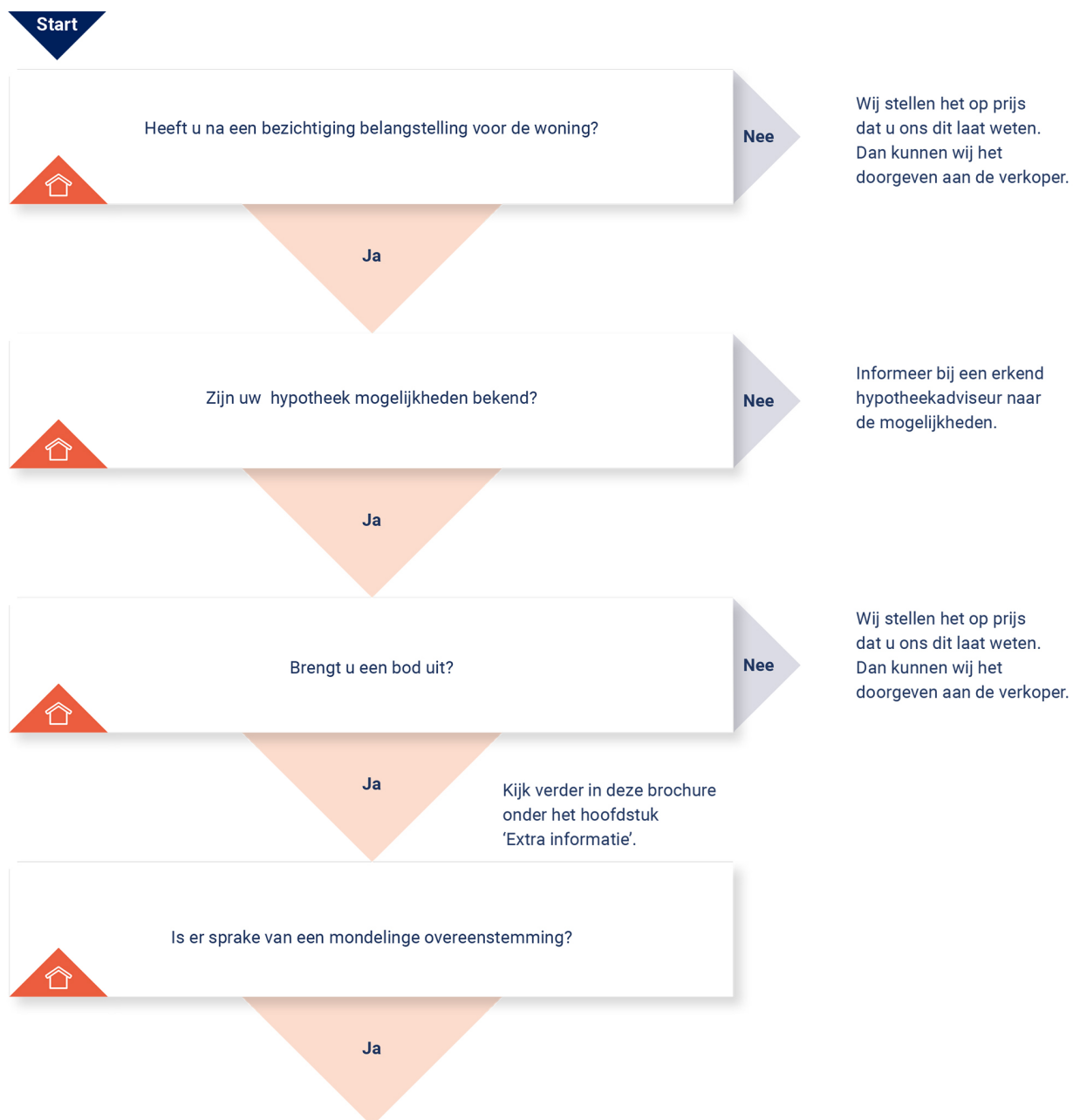
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie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





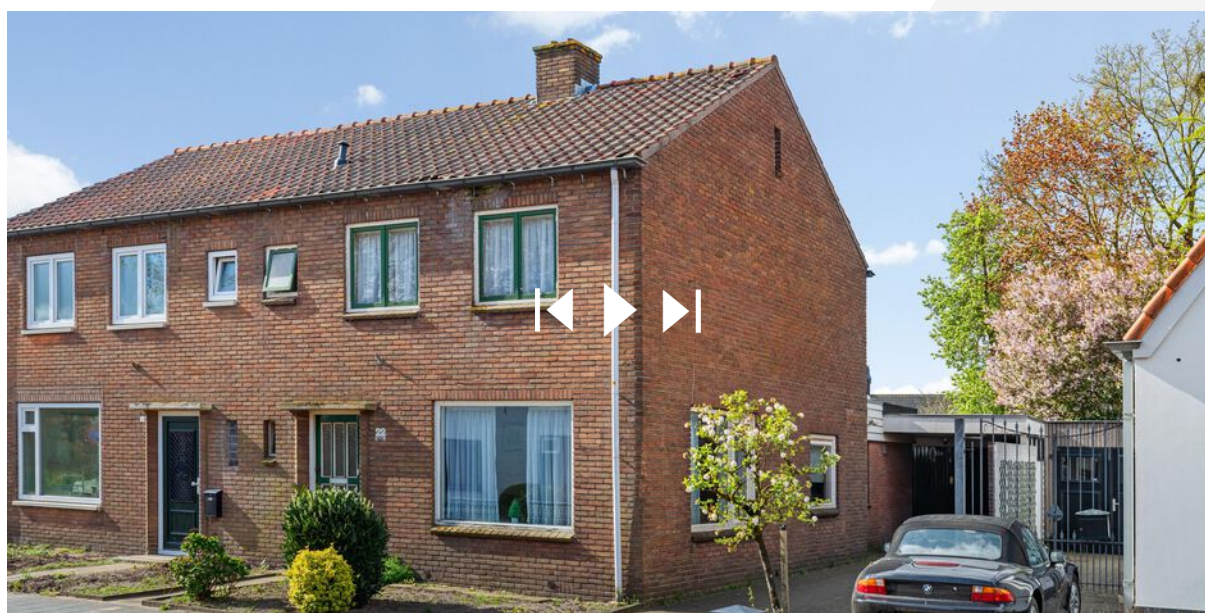


**BEKIJK DEZE  
WONING ONLINE!**

[enkstraat22.nl](http://enkstraat22.nl)

**HANNINK**  
MAKELAARS

Enkstraat 22, 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!

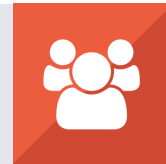
"Wij brengen dromen thuis"





Herenstraat 1  
8102 CN Raalte  
T 0572 35 12 91

**[hannink.nl](http://hannink.nl)**



**vastgoedcert  
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

