



**Kievit 22**  
8103 CA Raalte

## KENMERKEN

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Vraagprijs         | € 485.000 k.k.     |
| Woonoppervlakte    | 115 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 350 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 486 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar           | 1988               |
| Energielabel       | B                  |

## OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen aan het groen in Raalte

Op een rustige en geliefde locatie in Raalte-Noord staat deze charmante, vrijstaande semi-bungalow met garage. Deze woning combineert comfort, ruimte en privacy, en biedt bovendien het gemak van slapen en douchen op de begane grond. Op de verdieping bevinden zich nog twee ruime slaapkamers én een tweede badkamer.

Comfortabel wonen met oog voor onderhoud  
De woning is volledig geïsoleerd (energielabel B) en verkeert in goede staat van onderhoud. Met een perceel van 350 m<sup>2</sup> en een zonnige tuin op het zuidwesten, geniet je hier volop van rust en vrijheid.

Dichtbij alles, maar heerlijk rustig  
Op slechts 5 minuten fietsen ligt winkelcentrum Het Raan, met onder andere een supermarkt, medisch centrum en eetgelegenheden. Ook parkeren is geen probleem: op eigen terrein én in de directe omgeving is er voldoende parkeergelegenheid.

Een tuin om van te dromen  
De achterzijde van de woning grenst aan openbaar groen met een wandelpad en een vijver – geen achterburen dus, maar wél een heerlijk vrij uitzicht. De besloten tuin is fraai aangelegd en vanaf de veranda kijk je prachtig weg richting het groen. Hier zit je het hele jaar door goed.

Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning met royale garage (ook binnendoor bereikbaar)
- Bouwjaar: 1988
- Kaveloppervlakte: 350 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte: ca. 115 m<sup>2</sup>
- Inhoud: ca. 486 m<sup>3</sup> (incl. garage)
- Overige inpandige ruimte: ca. 19 m<sup>2</sup>

- Slaap- en badkamer op de begane grond
- Achtertuin op het zuidwesten, met volop privacy
- Energielabel B
- Goed onderhouden
- Gelegen in een groene, waterrijke en rustige woonwijk

Indeling:

Begane grond:

Ruime en lichte entree/hal met toegang tot alle vertrekken. De gezellige woonkamer ligt aan de tuinzijde en heeft een rookkanaal en tegelvloer. De dichte keuken in hoekopstelling ademt Italiaanse sfeer en is voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, koelkast, magnetron en oven.

De royale slaapkamer op de begane grond beschikt over een eigen buitendeur, rolluik en directe toegang tot een douche met wastafel. Het separate toilet is eveneens bereikbaar vanuit de hal. De inpandige garage is ook van binnenuit te betreden.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met dakraam, handige opbergruimtes en de cv-installatie (bouwjaar 2021). Dankzij de hoge nok is er een speels ruimtelijk gevoel en zelfs een extra bergzoldertje. Verder zijn er twee ruime slaapkamers, beide voorzien van rolluiken en toegang tot een grote bergzolder. De tweede badkamer is netjes en ingericht met ligbad, vaste wastafel en wasmachineaansluiting.

Isolatie:

Volledig geïsoleerd: dak-, muur- én vloerisolatie. De hele woning is voorzien van dubbele beglazing.

















































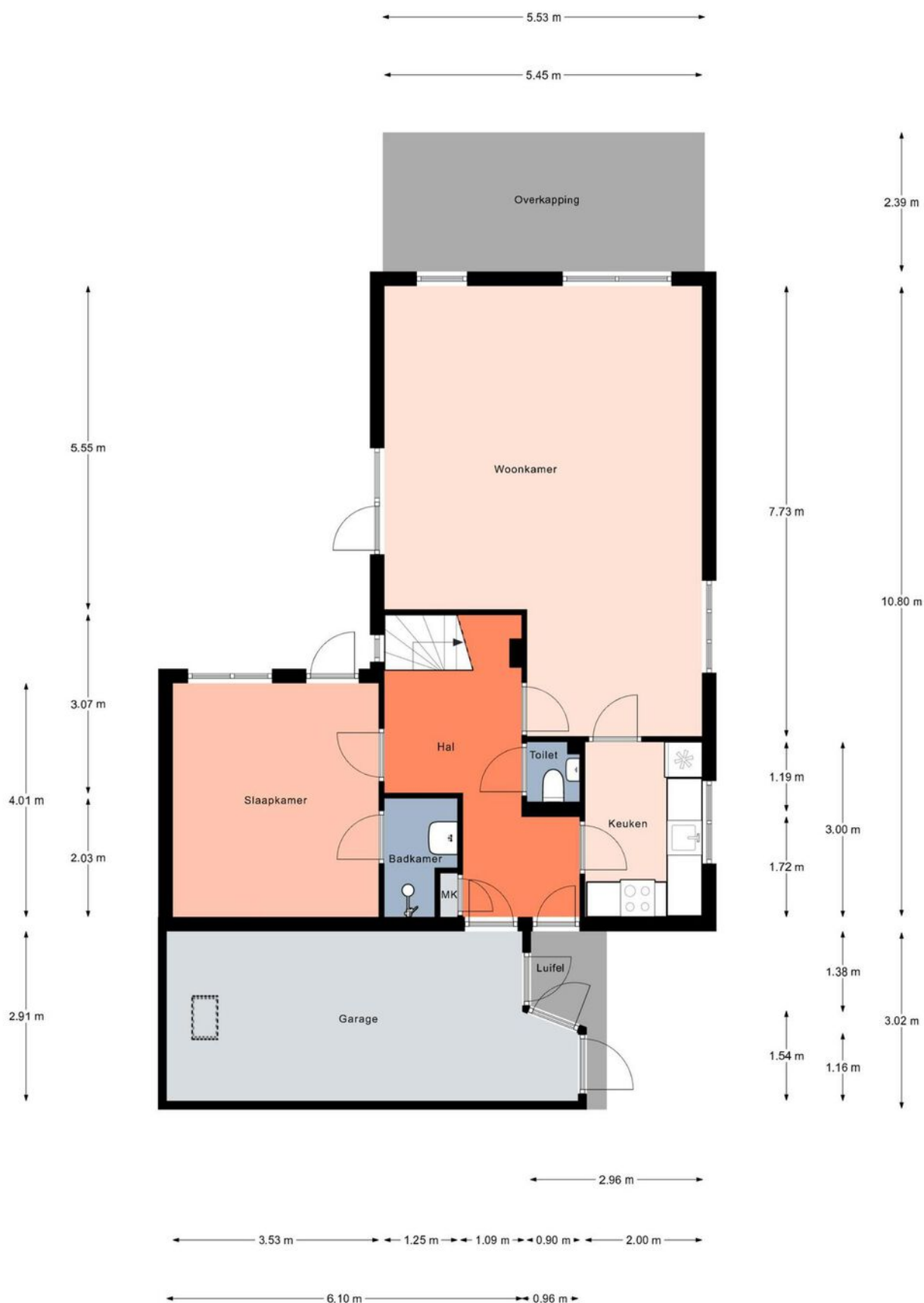








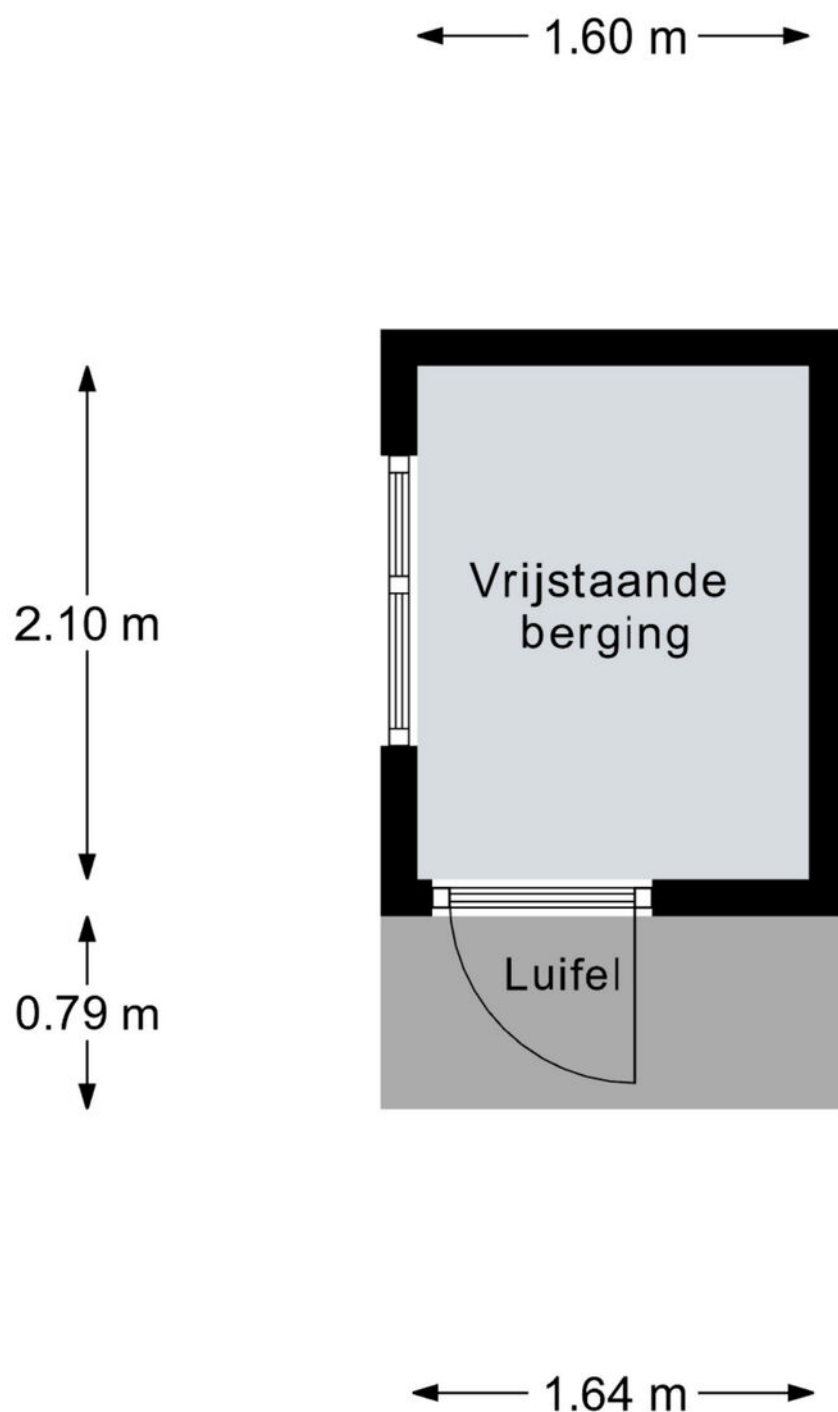












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Relax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)





Uw referentie: kievit 22

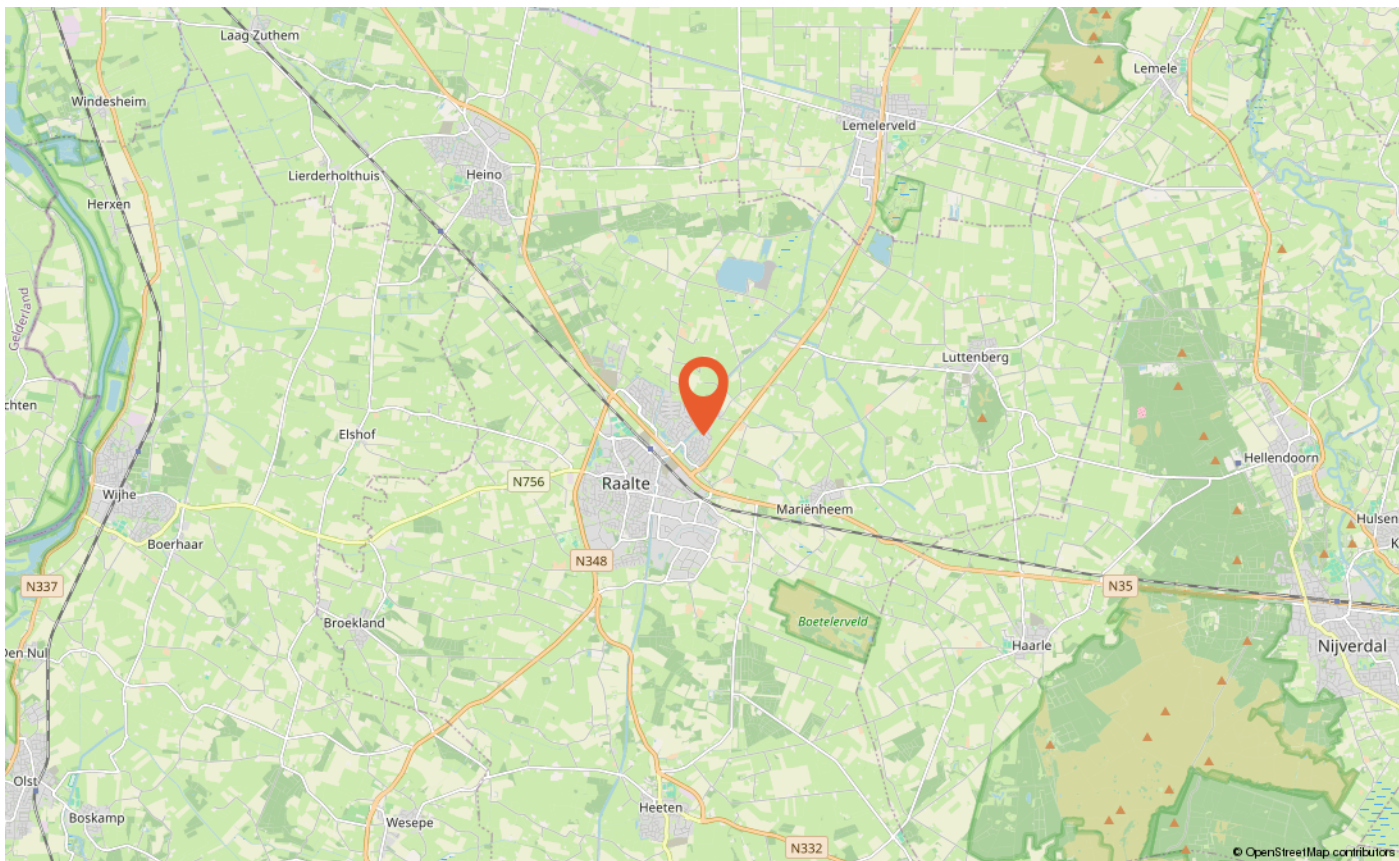
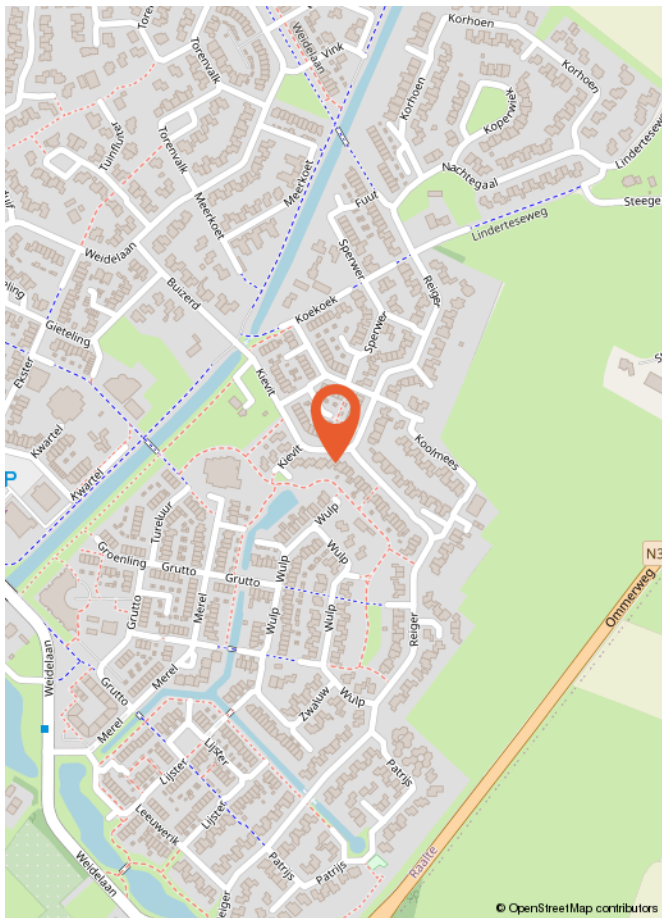


Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





# LOCATIE





# LIJST VAN ZAKEN

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Radiatorafwerking                        | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Losse kasten                           |               | X        |              |
| - Inbouwkasten                           | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              |               | X        |              |
| - overgordijnen                          | X             |          |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - lamellen                               | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - RVS rookgaskanaal kachel               | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - magnetron                              | X             |          |              |



# LIJST VAN ZAKEN

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - oven                                                             | X             |          |              |
| - koelkast                                                         | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                                                |               | X        |              |
| - Koel-vriescombinatie garage                                      |               | X        |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toilethouder                                                     | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - planchet                                                         | X             |          |              |
| - toiletkast                                                       |               |          | X            |
| - Toiletkast doucheruimte begane grond                             | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      |               |          | X            |
| Alarminstallatie                                                   |               |          | X            |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Rolluiken                                                          | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Waterslot wasautomaat                                              |               | X        |              |
| Mechanische ventilatie                                             | X             |          |              |
| Grote parasol aan achtergevel                                      | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |



# LIJST VAN ZAKEN

|                                                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Tuinaanleg/bestrating                                  | X             |          |              |
| Beplanting                                             | X             |          |              |
| Buitenkraan (afsluitbaar)                              | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                 |               |          |              |
| Buitenverlichting                                      | X             |          |              |
| Aansluitpunt elektra, tuinlantaren en terrasverwarming | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                 | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                    | X             |          |              |
| Veranda hardhout 2013                                  | X             |          |              |
| Prieel met klein terras                                | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                   |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                 |               |          |              |
| - (sier)hek                                            | X             |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                                  | X             |          |              |
| - Barbecue (gemetseld steen)                           | X             |          |              |
| - Tuinslanghouder                                      |               | 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.

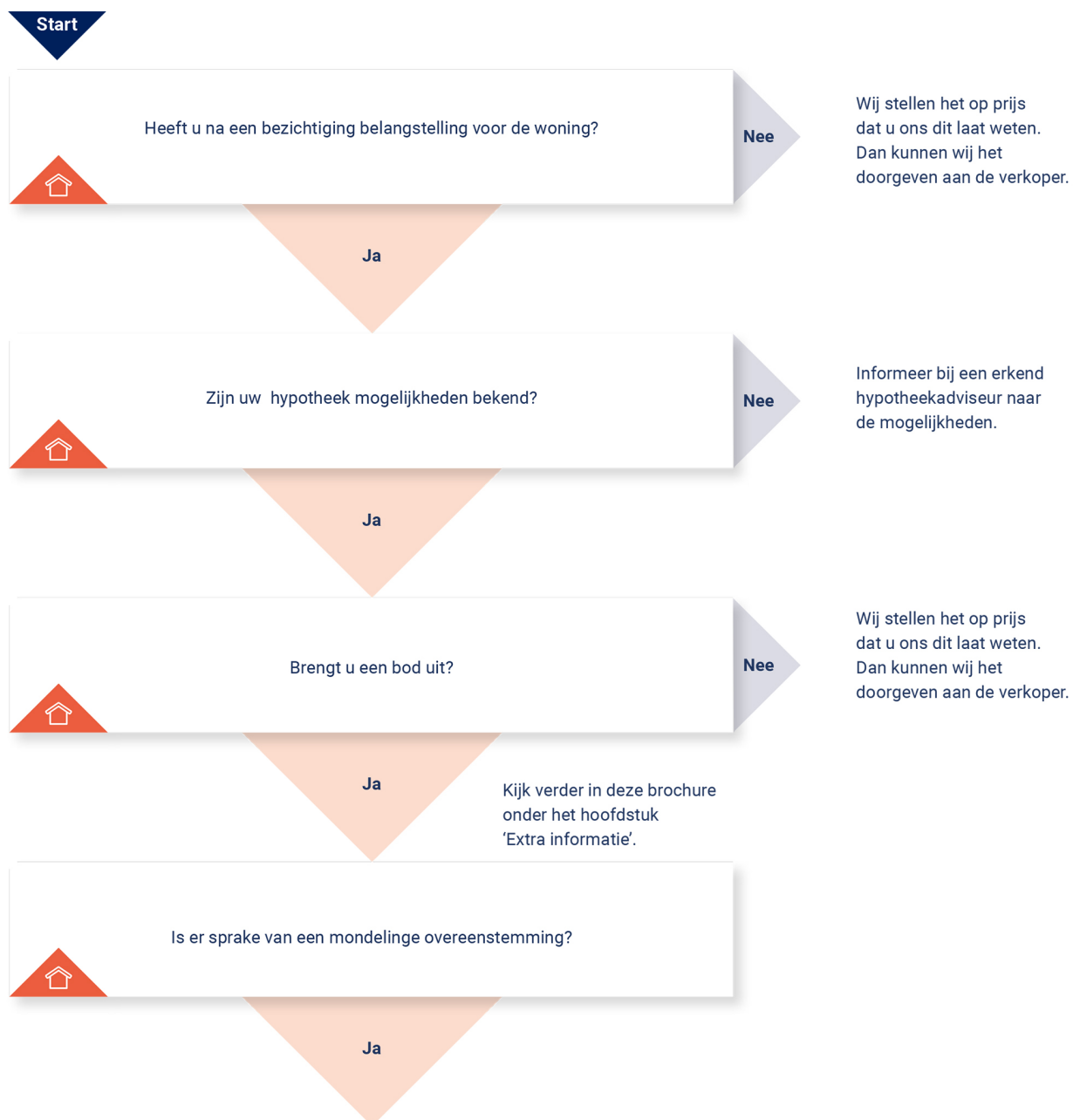
## Informatievoorziening

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!**



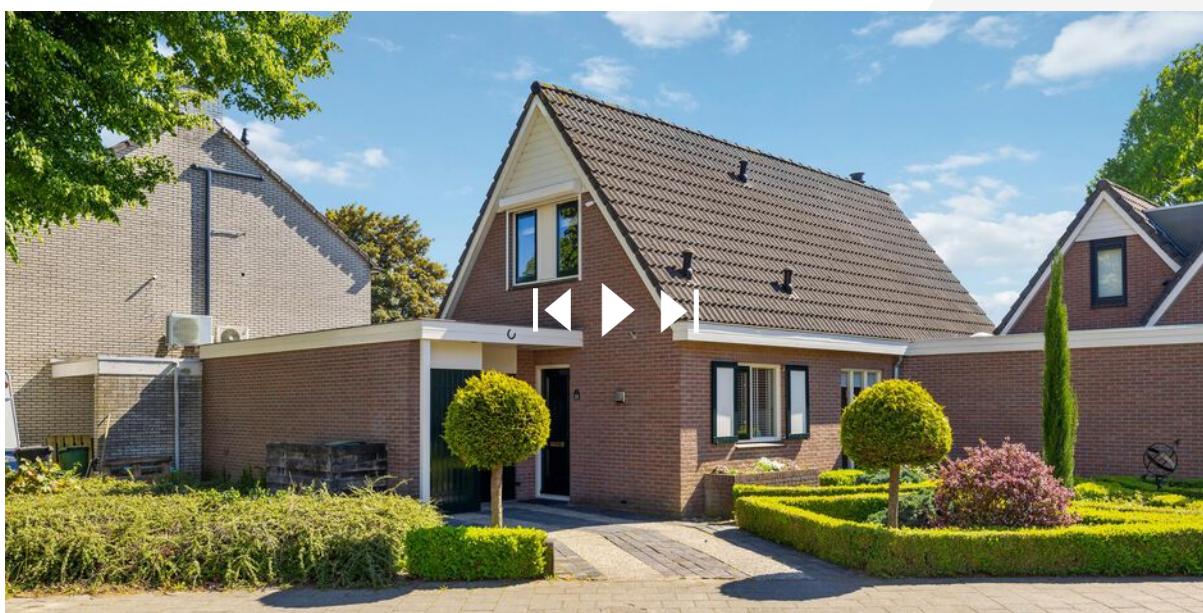


**BEKIJK DEZE  
WONING ONLINE!**

kievit22.nl

**HANNINK**  
MAKELAARS

Kievit 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.

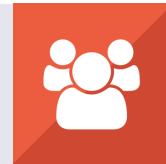
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"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

