



Merel 86
8103 BW Raalte

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 419.500 k.k.
Woonoppervlakte	101 m ²
Perceeloppervlakte	213 m ²
Inhoud	373 m ³
Bouwjaar	1984
Energie label	B

OMSCHRIJVING

Deze mooie hoekwoning is in 2019 vrijwel volledig gerenoveerd, tot een mooi en eigentijds geheel. Met recht kan je deze woning instapklaar noemen! Om een indruk te geven wat er gedaan is aan de woning:

- Bijna alle wanden zijn gestuct;
- Vloerverwarming op de begane grond aangelegd;
- Vrijwel overal kunststof kozijnen geplaatst met HR++ glas, incl. nieuwe achterpui in de woonkamer;
- Nieuwe binnendeuren en -kozijnen op de begane grond;
- Nieuwe meterkast.
- Nieuwe keuken met Siemens inbouwapparatuur;
- Algehele restyling, denk dan aan PVC-vloeren, nieuwe voordeur, carport opgeknapt, etc.

In 2021 is de cv-ketel nog vernieuwd en is er een prachtige overkapping in de tuin geplaatst. Na deze complete renovatie is dit een ontzettend fijne en mooie hoekwoning geworden, waar je direct in kan. De woning beschikt ook nog eens over 10 zonnepanelen (bj. 2023). De vrije ligging aan de achterzijde maakt het mooie plaatje van deze woning compleet.

Indeling

Begane grond

Entree/hal, toegang tot de meterkast, toilet, praktische bijkeuken (muren zijn nageïsoleerd en opstelling voor wasmachine en droger) die tevens beschikt over een bergzolder en de woonkamer met open keuken. De woonkamer is een fijne plek om te vertoeven. Door de grote raampartijen, uitkijkend over de achtertuin, komt er veel daglicht naar binnen. De woonkamer staat in verbinding met de open keuken. Deze is in 2019 volledig nieuw geplaatst en van alle gemakken voorzien: inductiekookplaat, design afzuigkap, vaatwasser, koelkast en oven/magnetron-combi. In de woonkamer is tevens een praktische trapkast gesitueerd. De nieuwe deuren en mooie PVC-vloer geven deze verdieping een eigentijdse uitstraling.

Eerste verdieping

Overloop, met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is in 2016 volledig vernieuwd en heeft daardoor een moderne uitstraling. Het beschikt over een ruime inloopdouche, toilet, wastafel en design radiator. Eén slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een dakkapel met elektrisch rolluik en een inbouwkast. De schuine wanden op deze verdieping zijn ook netjes gestuct.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de overloop, waar ook de cv-ketel is gesitueerd. Vanaf de overloop bereik je een extra slaapkamer, die strak is afgewerkt (schuine kanten zijn gestuct). De twee ramen zorgen voor voldoende lichtinval en dat maakt het een aangename ruimte.

Tuin

De tuin is netjes en onderhoudsvriendelijk aangelegd. De achtertuin is maar liefst circa 14,5 meter diep! Doordat het tegen een watertje is gelegen, kijk je aan de achterzijde vrij weg, wat het ruimtelijke gevoel ten goede komt. De prachtige overkapping is een heerlijke plek om te vertoeven en te genieten van de mooie zomeravonden. Een berging maakt tevens onderdeel uit van deze overkapping. De tuin beschikt ook nog over een schuurtje tegen de woning aan. Ideaal voor het opslaan van diverse spullen.

Ligging

De ligging is uitstekend te noemen. Op loopafstand van een basisschool en het wijk-winkelcentrum van Raalte-noord. Daar vind je o.a. een supermarkt en een zorgcentrum met een tandarts en huisarts. Een leuke speeltuin is tevens op steenworp afstand gelegen.



OMSCHRIJVING

Kenmerken

- Woonoppervlakte: circa 101 m²
- Inhoud: circa 352 m³
- Perceeloppervlakte: 213 m²
- Bouwjaar: 1984

Overige bijzonderheden

- Eigen oprit met carport;
- Tuin via een achterom te bereiken;
- Mechanische afzuiging met co₂- en watersensor;
- Hoge kwaliteit waterontharder aanwezig.
Nooit meer kalk in het water!

Ben je dus op zoek naar een woning die netjes afgewerkt is, gemoderniseerd is, een eigen oprit heeft én een mooie tuin heeft? Kom dan zeker eens kijken bij de Merel 86!



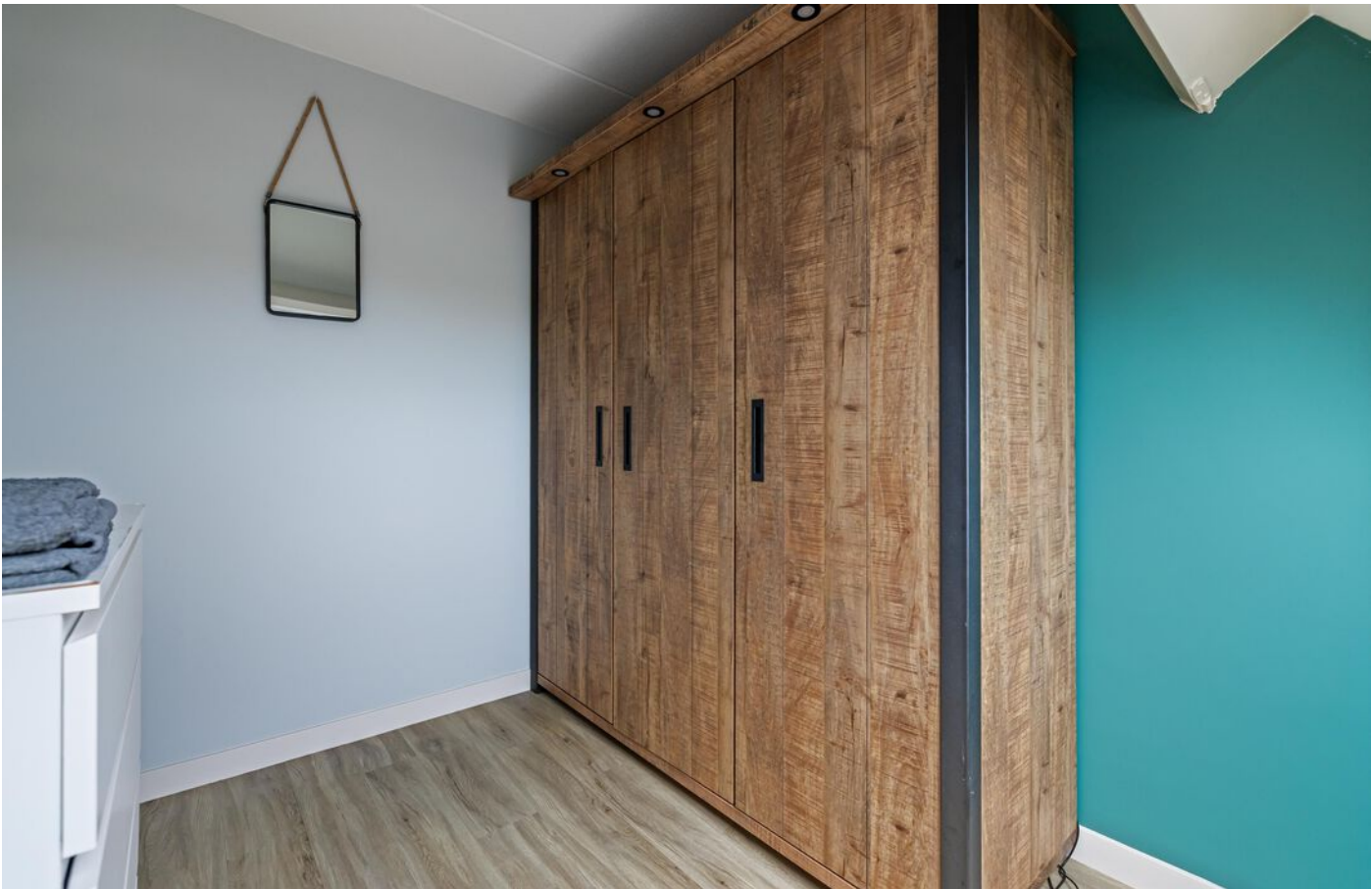














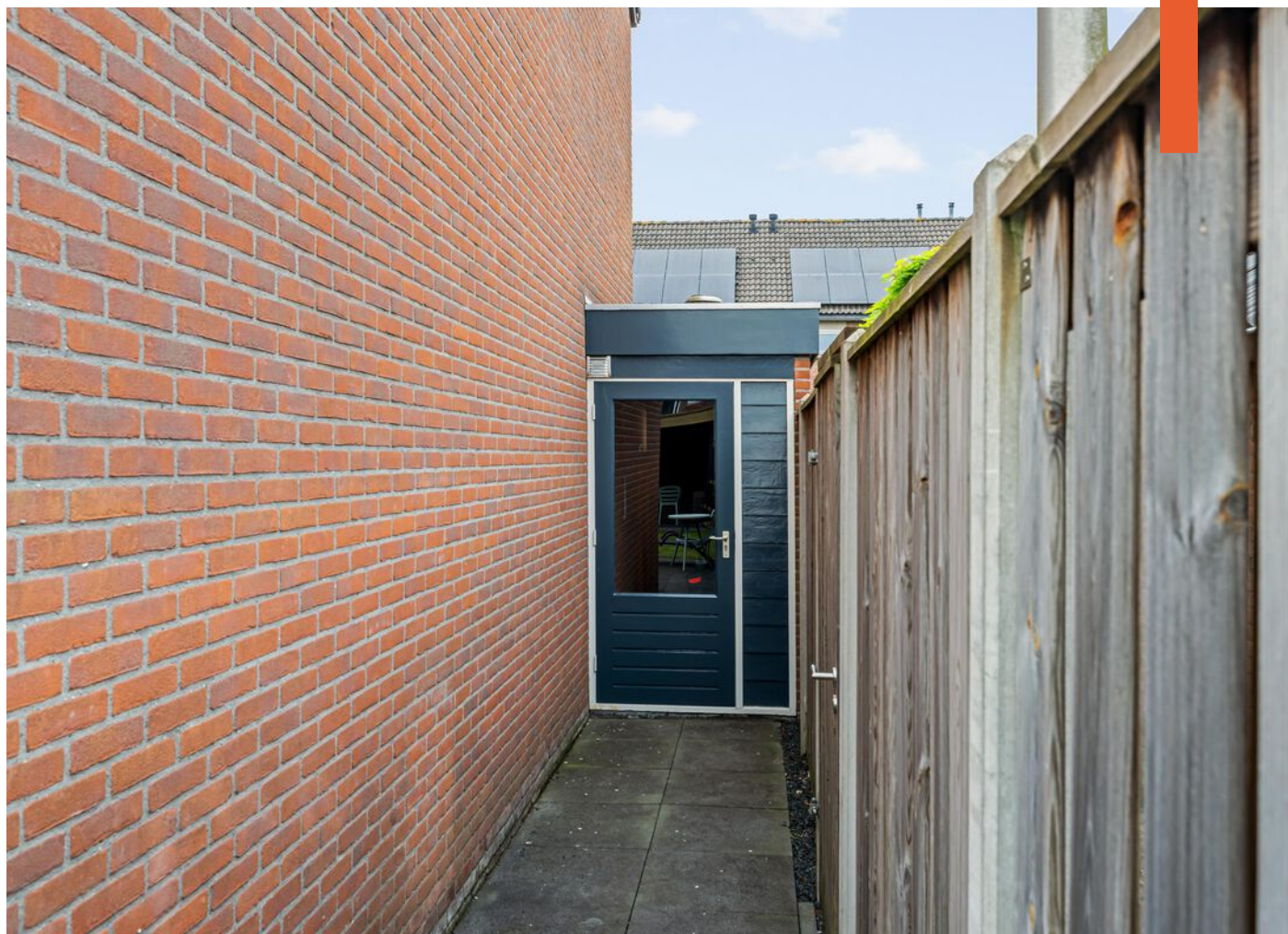






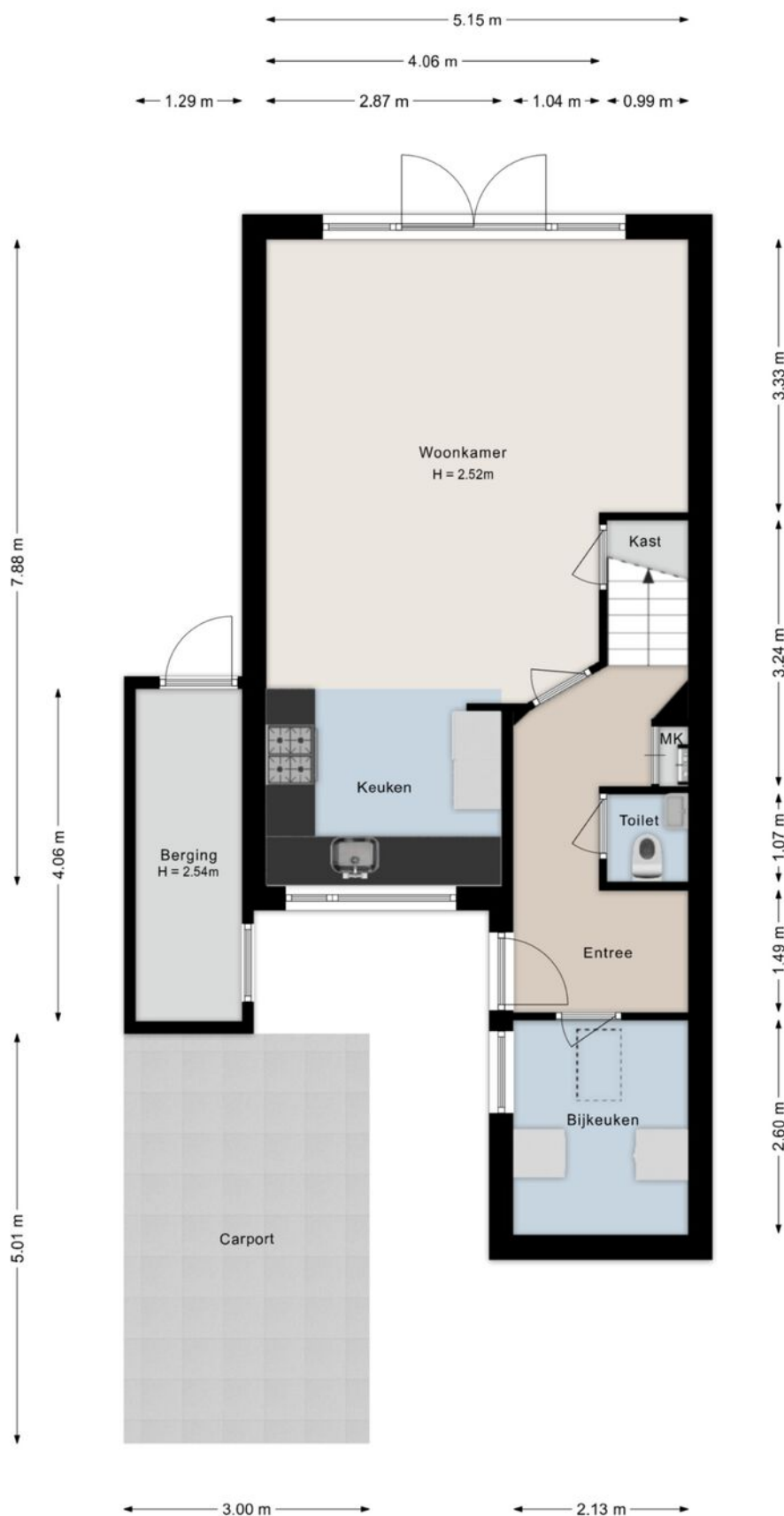




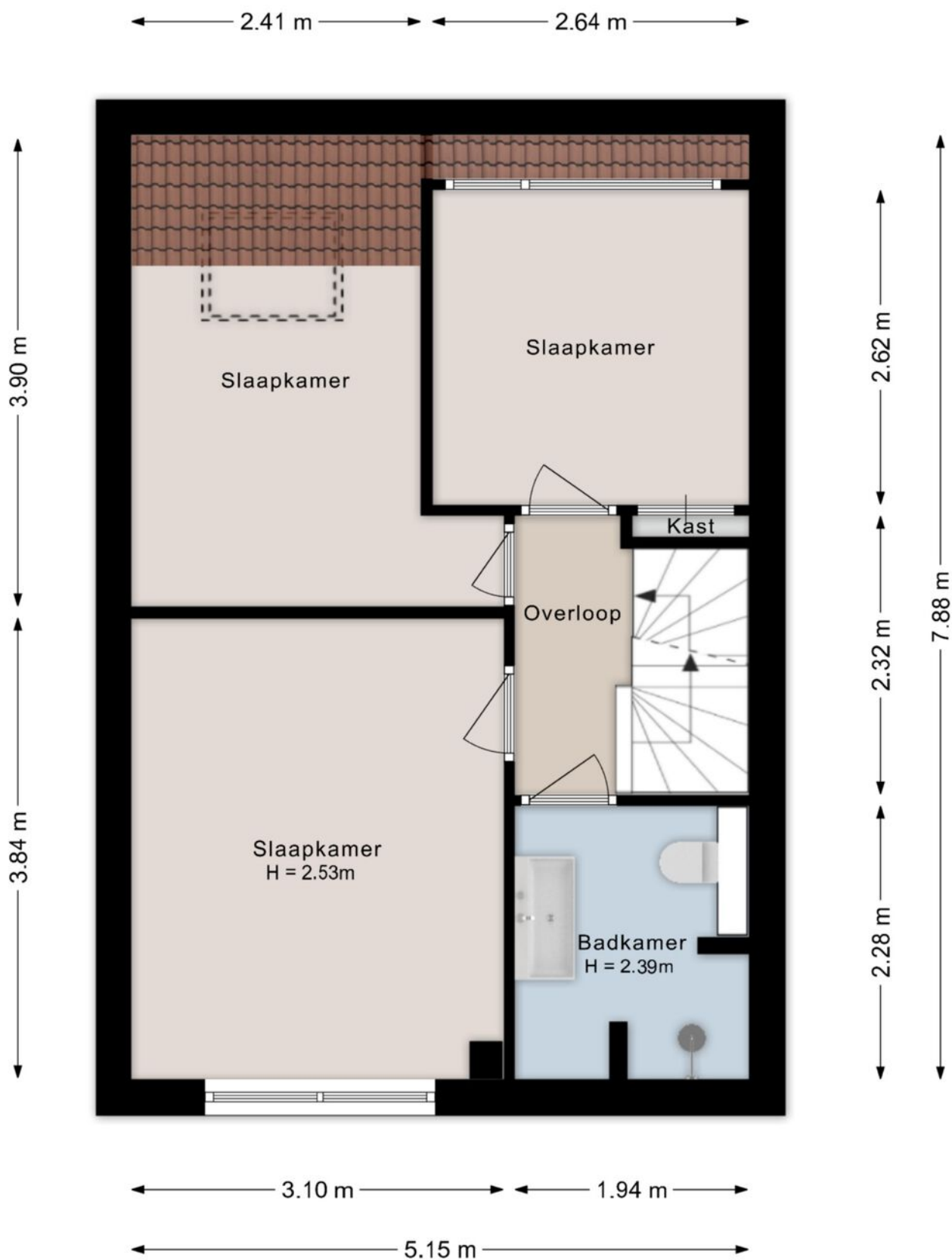


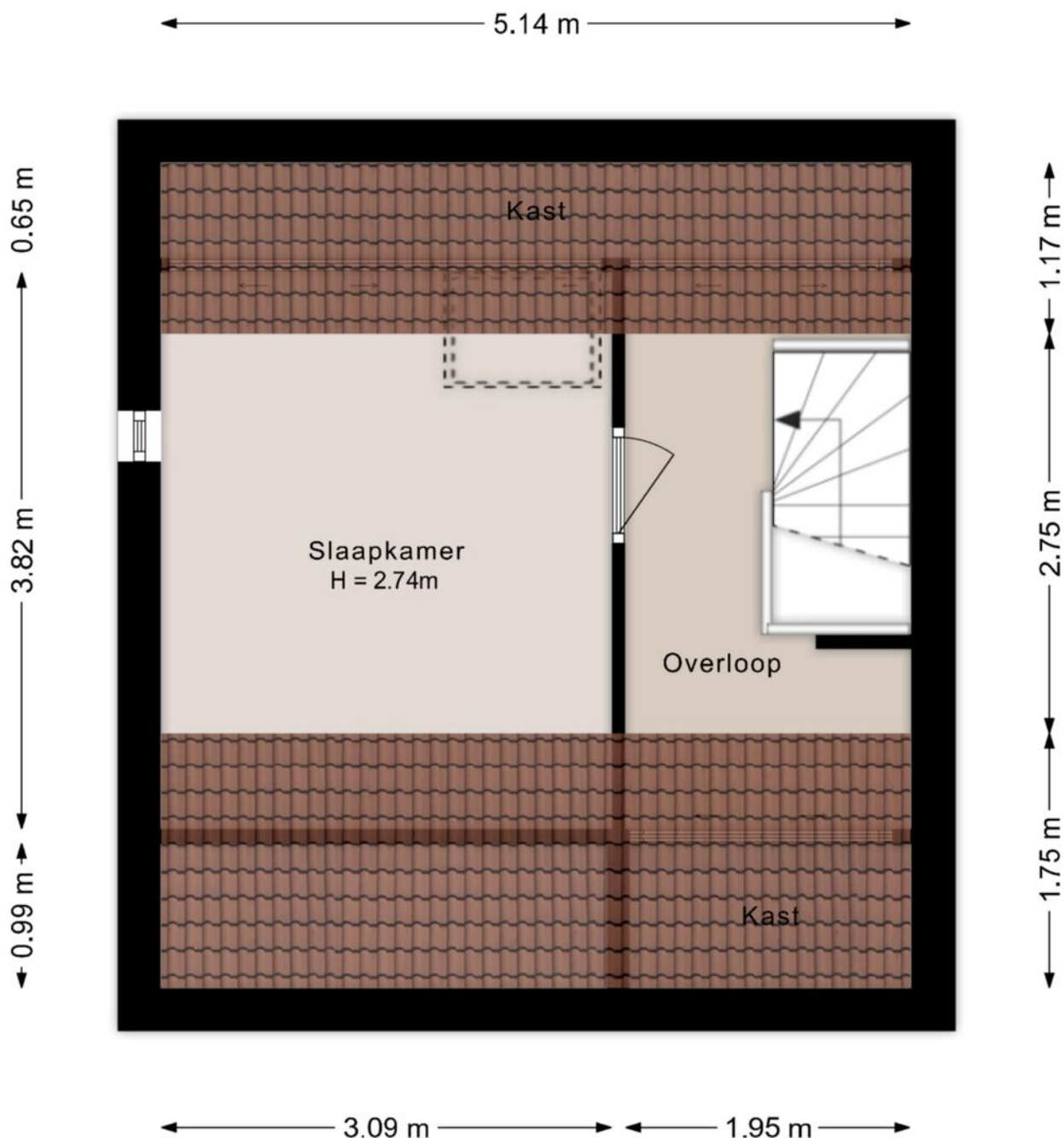


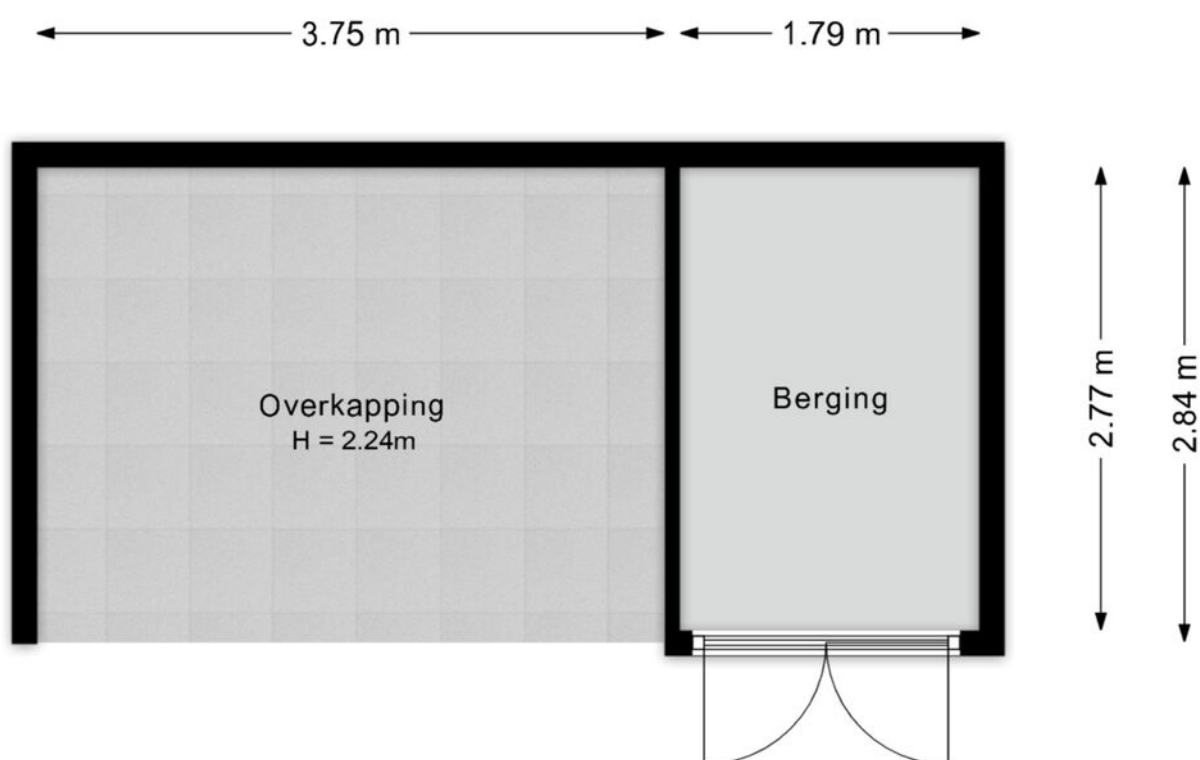




PLATTEGROND







LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Woonkamer (houten)kast			X
- Boven (houten)garderobekast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC-vloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Waterontharder (trapkast)	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Lampjes overkapping	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Heathers overkapping	X		

Kadastrale kaart

Uw referentie: Merel 86



12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

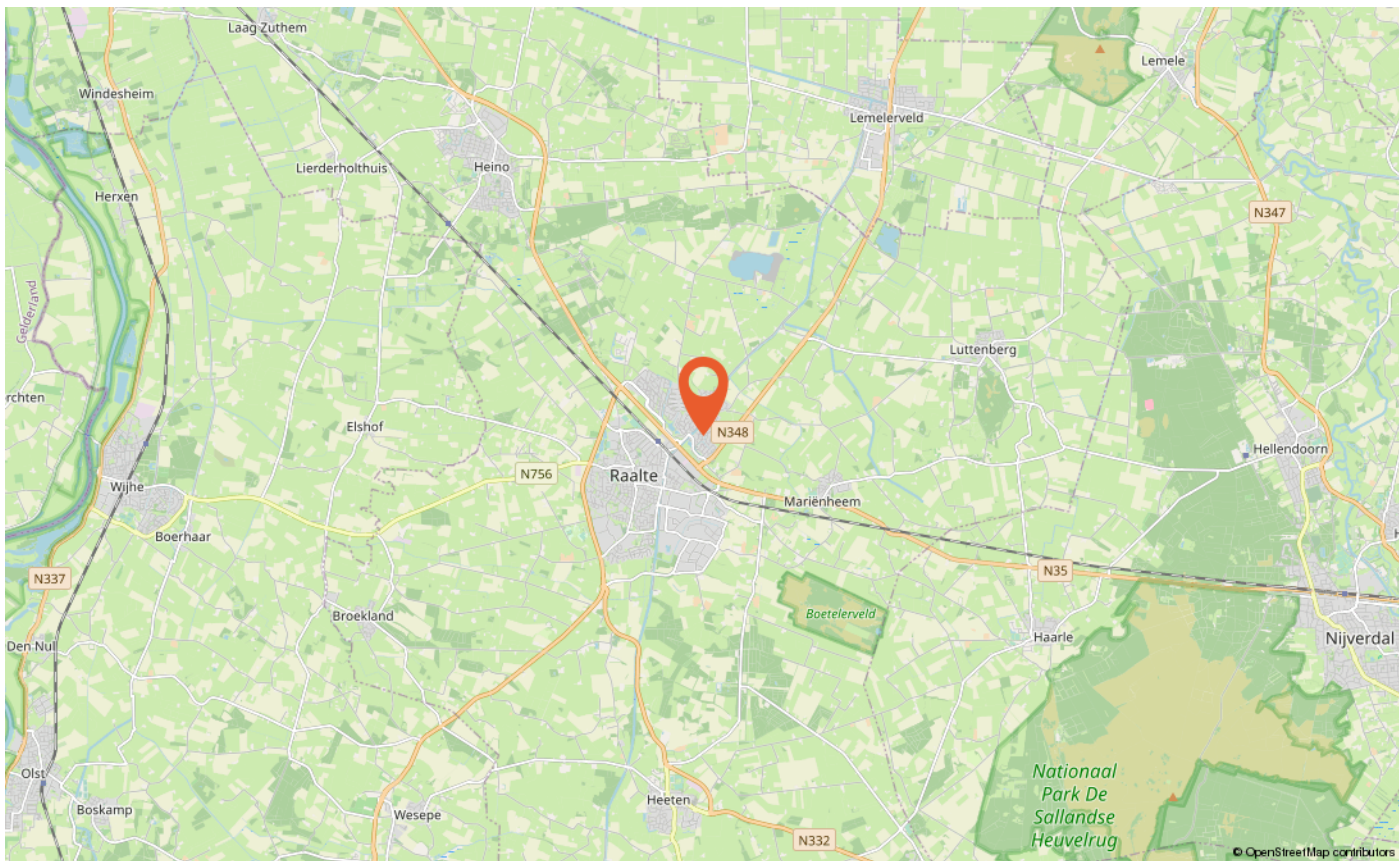
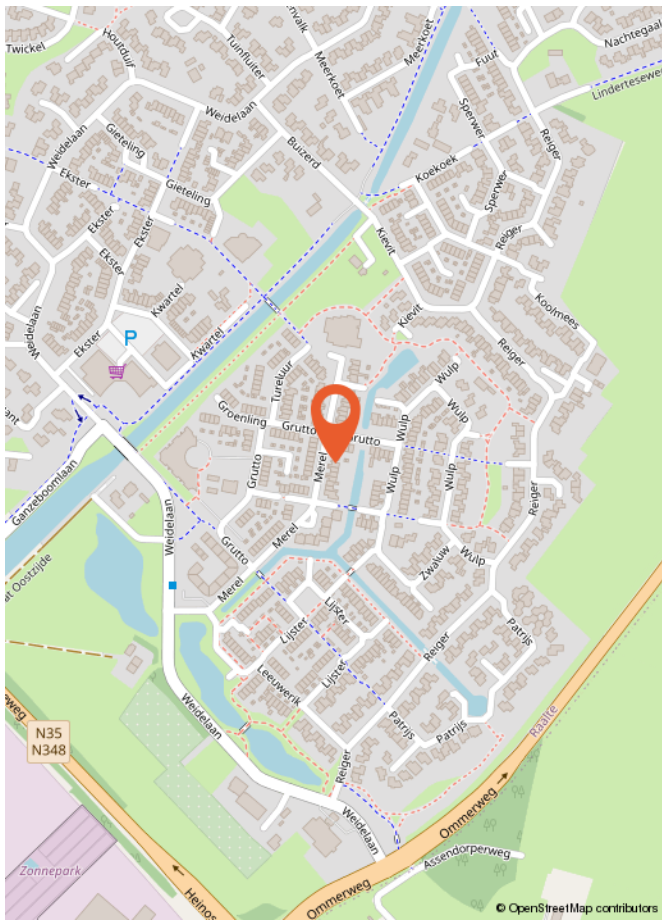
Kadastrale gemeente Raalte
Sectie P
Perceel 863

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.

kadaster



LOCATIE



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

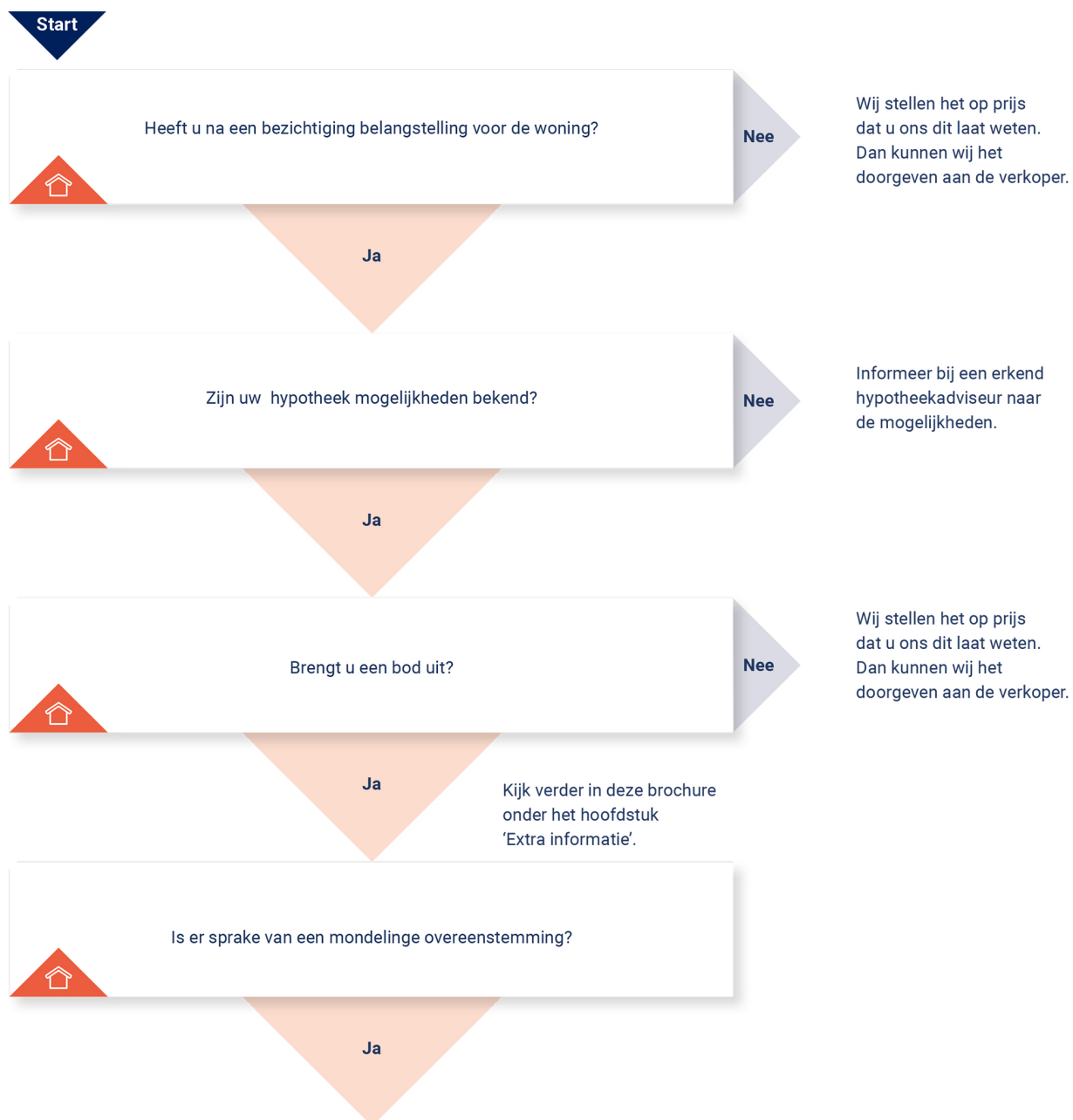
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie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

merel86.nl

HANNINK
MAKELAARS

Merel 86, 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.

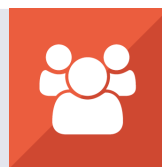
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis



