



Rutenberg 38
8103 RG Raalte

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 675.000 k.k.
Woonoppervlakte	156 m ²
Perceeloppervlakte	446 m ²
Inhoud	635 m ³
Bouwjaar	2007
Energielabel	A

OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen met ruimte én een fantastische tuin – dit is er zo één die je niet wilt missen!

In de wijk Het Raan staat deze sfeervolle en uitstekend onderhouden vrijstaande woning op een royale kavel van 446 m². De woning beschikt over een carport, garage en twee dakkappen. Mooie extra's die voor ruimte en gemak zorgen!

De onder architectuur aangelegde tuin is een absolute eyecatcher en biedt rust, privacy en zon. De verzorgde tuin, met automatische beregeningsinstallatie, sluit goed aan bij het karakter van de wijk. Zowel de wijk en de Rutenberg zijn ruim en groen opgezet. Een fijne en kindvriendelijke wijk waar het voor kinderen heerlijk opgroeien is. Een speeltuin, kinderopvang, basisscholen en voortgezet onderwijs: alles is op loop- en fietsafstand.

De wijk ligt op haar beurt op wandelafstand van landgoed 't Reelaer. De historie van dit landgoed gaat ruim zeven eeuwen terug. Een prachtig gebied om te wandelen met de hond, hard te lopen of te fietsen. De vele wandelpaden, oude lanen, boerderijen en landhuizen vormen een prachtige plus op korte afstand van de woning.

Niet alleen het 't Reelaer ligt op wandel- dan wel fietsafstand van de woning, maar ook:

- Het wijkcentrum in Raalte-Noord.

Een multifunctioneel wijkcentrum met een supermarkt, bloemist, horeca en medisch centrum Het Raan met een huisartsenpraktijk, apotheek en tandarts. Rondom het wijkcentrum ruime en gratis parkeergelegenheid.

- Sportcentrum en zwembad Tijenraan en diverse andere sportvoorzieningen.

Tijenraan is het kloppend hart van sportend Raalte. Een modern sportcentrum met meerdere sporthallen en een zwembad met glijbaan en wedstrijd-bad, een sportcafé, fitness en naast Tijenraan de voetbalclub ROHDA Raalte.

Met de N35 en N348 bereik je met circa 20 autominuten de prachtige Hanzesteden Deventer en Zwolle. Maar de nabij gelegen N-wegen bieden ook een goede ontsluiting richting het noorden en Twente. Wonen in een gezellig dorp, maar met diverse steden binnen handbereik.

Met energielabel A en comfortabele vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer is het hier bovendien heerlijk en energiezuinig wonen. Dit is een woning die klopt!

Indeling

Begane grond

De entree geeft toegang tot de hal met toilet, meterkast en trapopgang. Zodra je de woonkamer binnenstapt, valt direct de ruimte en het licht op. De royale woonkamer is perfect en slim ingedeeld met een gezellige zithoek, een ruime eethoek en een praktische trapkast. De schuifpui zorgt voor een mooie overgang naar het terras en de tuin.

De keuken aan de voorzijde is compleet uitgevoerd met inbouwapparatuur en kan dankzij de schuifdeur afgesloten worden van de woonkamer. Het barretje maakt deze keuken extra gezellig: perfect voor een snel ontbijt of een kop koffie voordat de dag begint. Extra fijn is de zijdeur naar het terras, waar je al vroeg op de dag van de zon kunt genieten.

Via de bijkeuken, met wasmachine-aansluiting en cv-opstelling, bereik je de ruime garage (ca. 22 m²) met openslaande deuren aan de voorzijde en een enkele deur aan de achterzijde.

OMSCHRIJVING

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers en een moderne, complete badkamer met ligbad, douche, dubbele wastafel en tweede toilet. De airconditioning op de overloop zorgt voor extra comfort, en de stijlvolle eikenhouten vloer geeft deze verdieping een warme en luxe uitstraling.

Tweede verdieping

De vaste trap leidt naar de tweede verdieping met nog eens twee volwaardige slaapkamers en een berging. Dankzij de dakkapellen is dit een verrassend ruime en lichte verdieping – ideaal voor een groot gezin, thuiswerken of hobbyruimte.

Tuin

De tuin is zonder twijfel één van de grote pluspunten van deze woning. Onder architectuur aangelegd, perfect onderhouden, meerdere terrassen en voorzien van automatische beregeningsinstallatie. Hier geniet je de hele dag door van zon én schaduw, in alle rust en privacy.

Kenmerken en bijzonderheden

- Energielabel A – energiezuinig en comfortabel wonen
- Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer
- Onderhoudsvriendelijke pvc-vloer op de begane grond
- Royale garage
- Eikenhouten vloer op de eerste verdieping
- Horren aanwezig op alle ramen van de eerste en tweede verdieping

Dit is zo'n woning die je wilt zien!

Ruimte, sfeer, comfort en een prachtige tuin komen hier perfect samen. Plan snel een bezichtiging en ervaar het zelf!



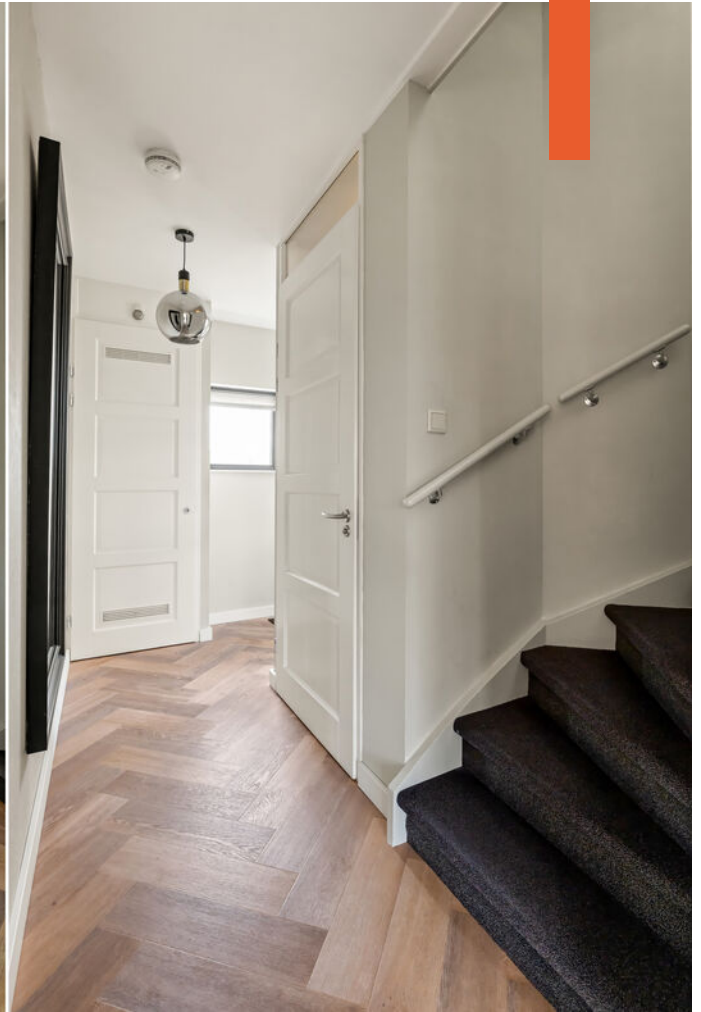
Artist impression









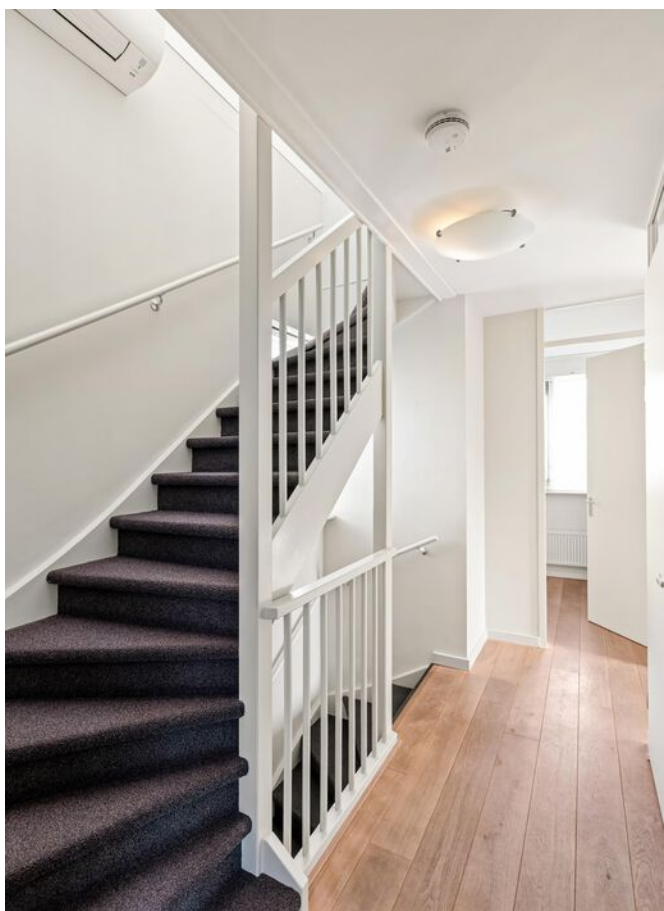










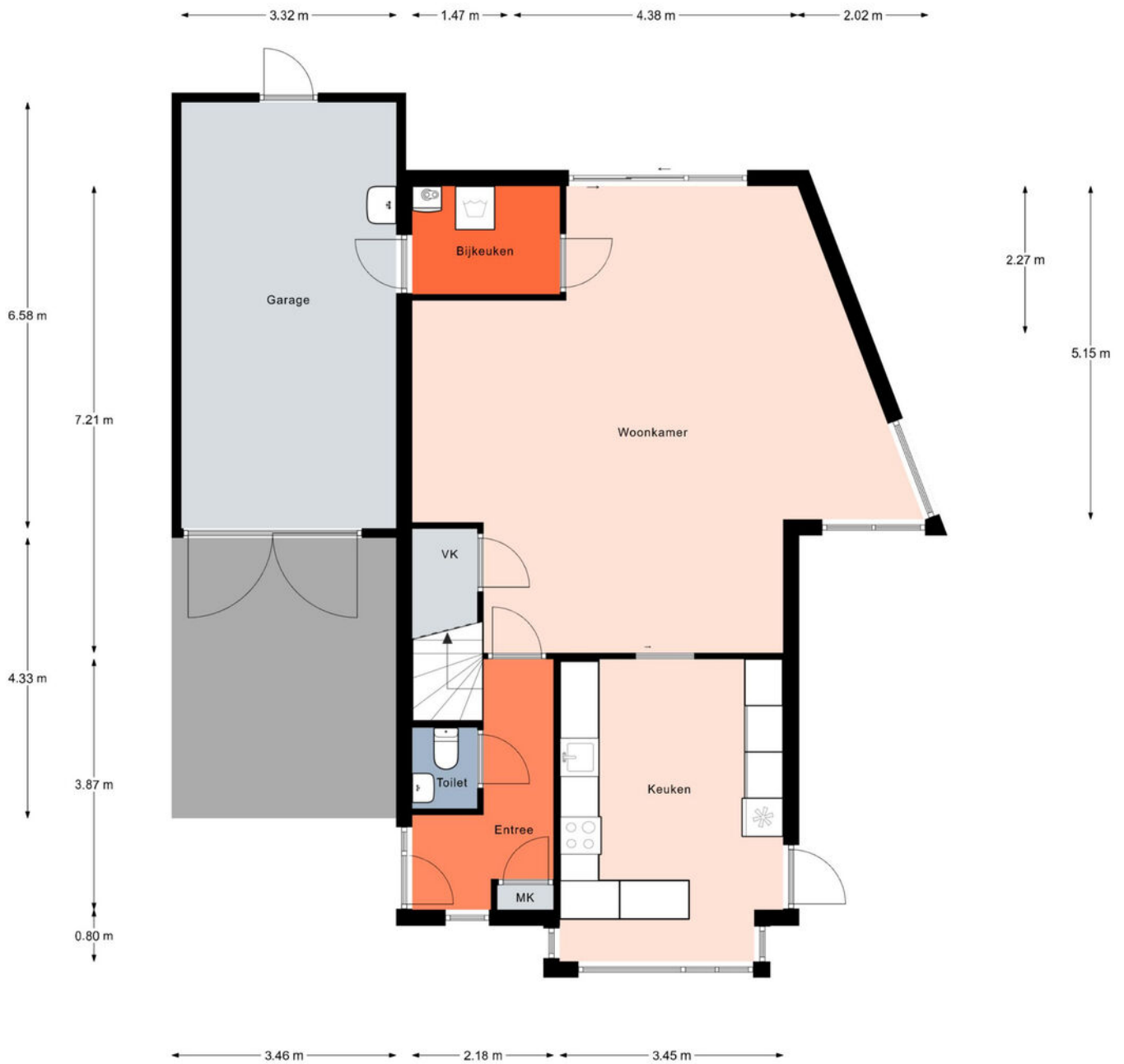








PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

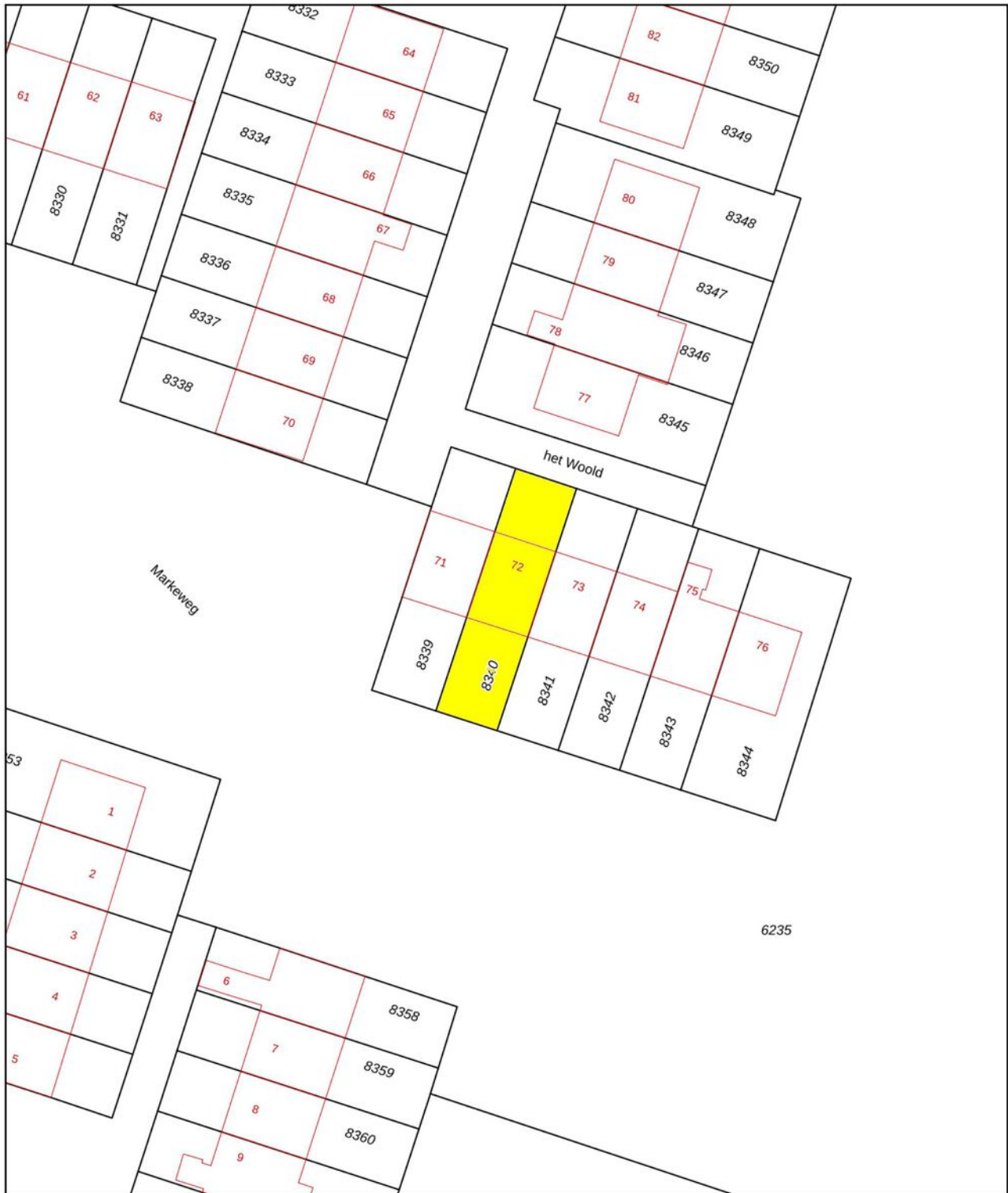


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Het Woold 72



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Raalte	
—	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 8340	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 maart 2026
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.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		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		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Keukenaccessoires, te weten

- Stoelen

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

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel

X

Alarminstallatie

X

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie

X

Rookmelders

X

(Klok)thermostaat

X

Airconditioning

X

Zonwering buiten

X

Telefoonaansluiting/internetaansluiting

X

Veiligheidsschakelaar wasautomaat

X

Waterslot wasautomaat

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Waterpomp			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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.

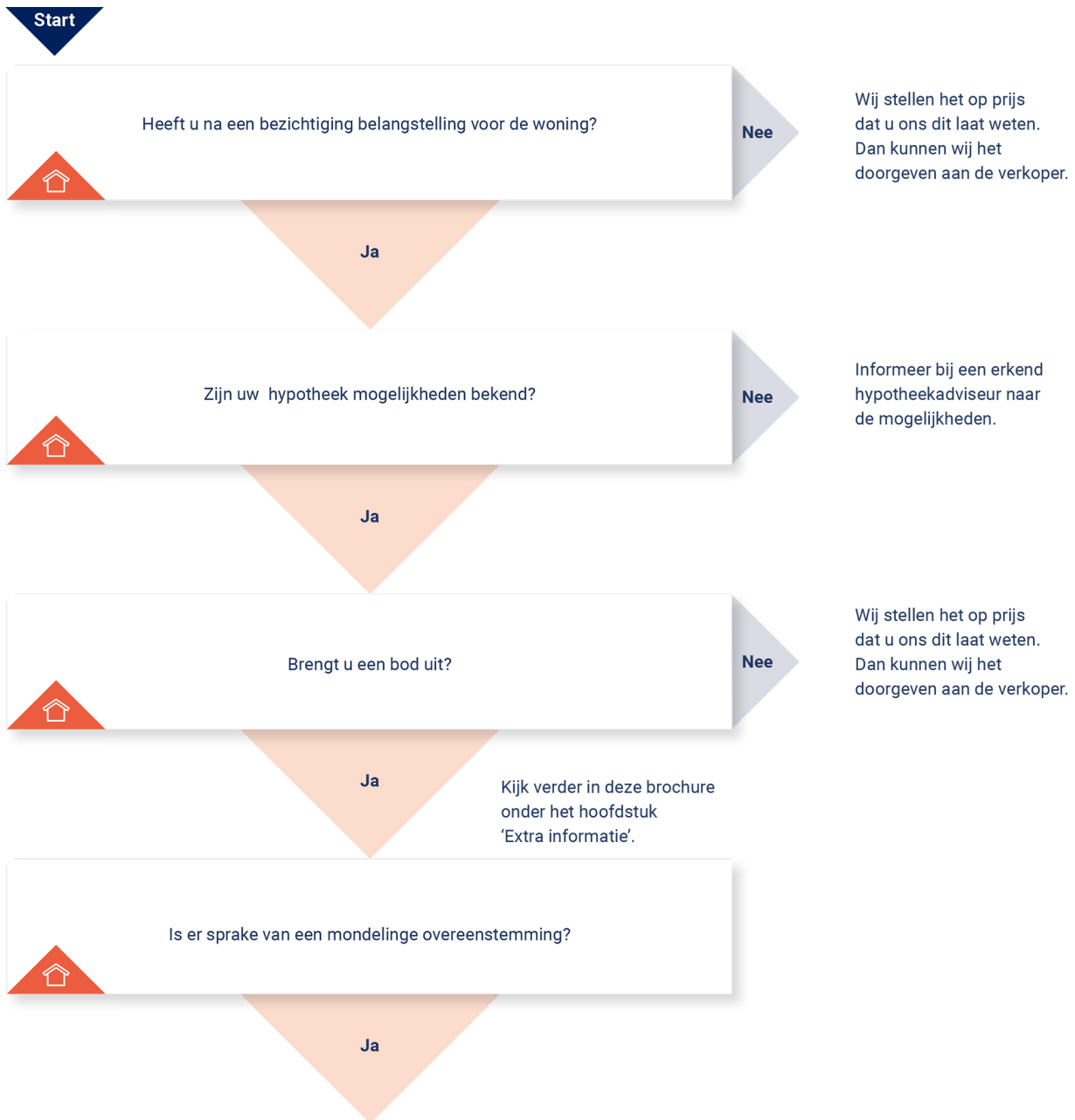
Meetinstructie

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 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!**

rutenberg38.nl

HANNINK
MAKELAARS

Rutenberg 38, 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.

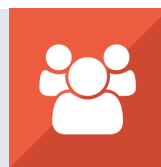
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

