



Stationsstraat 2 a
8102 EC Raalte

KENMERKEN

Bieden vanaf	€ 485.000 k.k.
Woonoppervlakte	127 m²
Perceeloppervlakte	810 m²
Inhoud	571 m³
Bouwjaar	1958
Energie label	G

OMSCHRIJVING

Karaktervolle woning op unieke locatie in hartje Raalte – bieden vanaf € 485.000,- k.k.

Wonen op een plek die direct in het oog springt – dat kan aan de Stationsstraat 2a in Raalte. Deze karakteristieke woning uit 1958, ontworpen door architect Van der Linden, ligt pal tegenover het station en beschikt over een royale kavel van maar liefst 810 m² én een dubbele garage.

Met zijn charmante glas-in-loodramen en een uitgebouwde zijgevel (ca. 1980) is dit een van de meest markante huizen van Raalte. De locatie is ideaal: winkels, scholen, restaurants en het station bevinden zich op loopafstand. Het stationsgebied wordt bovendien momenteel volledig heringericht – een impressie hiervan vindt u in de brochure. Meer informatie is beschikbaar via de website van de gemeente Raalte.

Deze woning wordt aangeboden met een bieden-vanaf-prijs.

Om de potentie van deze woning inzichtelijk te maken, zijn er optionele ontwerptekeningen beschikbaar die relatief eenvoudig te realiseren zijn. Denk aan een moderne indeling met de woonkamer in de achterbouw en een royale woonkeuken aan de voorzijde. Zo krijgt u een goed beeld van de mogelijkheden om dit huis naar eigen smaak en woonwensen aan te passen.

Bij één van de opties is de voordeur verplaatst naar de kopgevel wat ruimte geeft om bijvoorbeeld de tuin meer privacy te geven.

Kenmerken

- Bouwjaar: 1958
- Woonoppervlakte: ca. 127 m²
- Inhoud: ca. 571 m³
- Perceeloppervlakte: 810 m²

- Dubbele garage: ca. 24 m²
- Isolatie: deels dubbele beglazing
- Energie label: G

Indeling

Begane grond

Via de statige entree aan de achterzijde betreedt u de woning. In de ruime hal vindt u toegang tot de woonkamer, keuken, kelder en het toilet. De sfeervolle woonkamer heeft een prachtige houten visgraatvloer en schuifdeuren aan de zuidwestzijde, waardoor u geniet van volop licht en uitzicht op de levendige omgeving.

De gesloten keuken is voorzien van een hoekopstelling met inbouwapparatuur zoals een gaskookplaat, wasemkap, oven, koelkast en vaatwasser.

Onder de trap bevindt zich een kelder: ideaal als provisie- of wijnkelder.

Eerste verdieping

Ook boven is er volop ruimte. Via de lichte overloop bereikt u o.a. drie slaapkamers

De royale hoofdslaapkamer ligt aan de zonnige zuidwestzijde en heeft openslaande deuren naar het balkon. Aangrenzend bevindt zich de ruime badkamer (uitbouw 1980), met ligbad, douche, dubbele wastafel en een tweede toilet.

Daarnaast zijn er twee goed bemeeten slaapkamers, waarvan één met een wastafel en één met een vaste kast. De tweede badkamer – met douche, wastafel en derde toilet – is bereikbaar vanaf de overloop en werd in de jaren '80 gemoderniseerd.

Zolder

Via de vlizotrap bereikt u de ruime zolderberging.

OMSCHRIJVING

Tuin

De fraai aangelegde en goed onderhouden tuin ligt op het zuidoosten en is vergroot door de aankoop van extra grond. Een verlaagd gedeelte aan de achterzijde zorgt voor een speels effect. Hier staat ook een houten berging (ca. 2 x 3 m) voor tuinmeubels of gereedschap.

Aan de voorzijde biedt de inrit vanaf de Stationsstraat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Een stijlvol hekwerk zorgt voor een duidelijke afscheiding tussen de tuin en de openbare weg.

Garage

De dubbele garage (ca. 5,7 x 3 m per compartiment) dateert uit 1958 en is verdeeld in twee delen. Het rechterdeel, grenzend aan de woning, is voorzien van een aansluiting voor de wasmachine en de cv-ketelopstelling.

Een geliefd familiehuis met veel potentie

Deze woning is jarenlang met liefde en zorg bewoond binnen één familie. De locatie, ruimte en architectuur maken het een huis met unieke mogelijkheden. Met de beschikbare optionele ontwerpen krijgt u direct inspiratie voor een moderne en eigentijdse indeling.

Bent u die liefhebber die deze plek nieuw leven wil inblazen?

Kom de mogelijkheden zelf ontdekken.

Vraag een bezichtiging aan of bekijk de woningwebsite: stationsstraat2a.nl

Tot slot: de optionele tekeningen zijn onder voorbehoud van goedkeuring Gemeente indien deze (op onderdelen) vergunning plichtig zouden zijn waarbij koper zelf de vervolgstappen en verantwoordelijkheden in neemt.















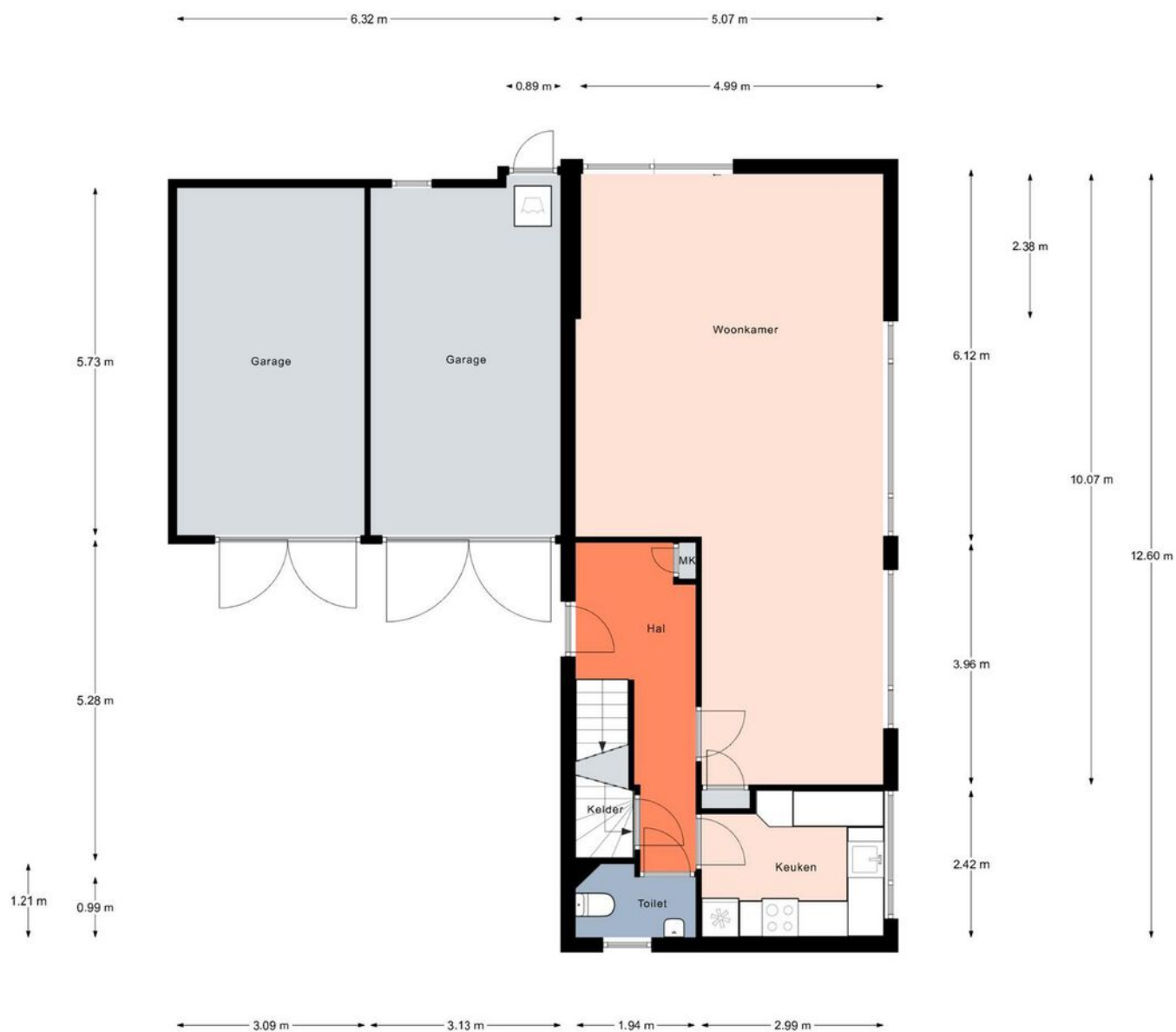








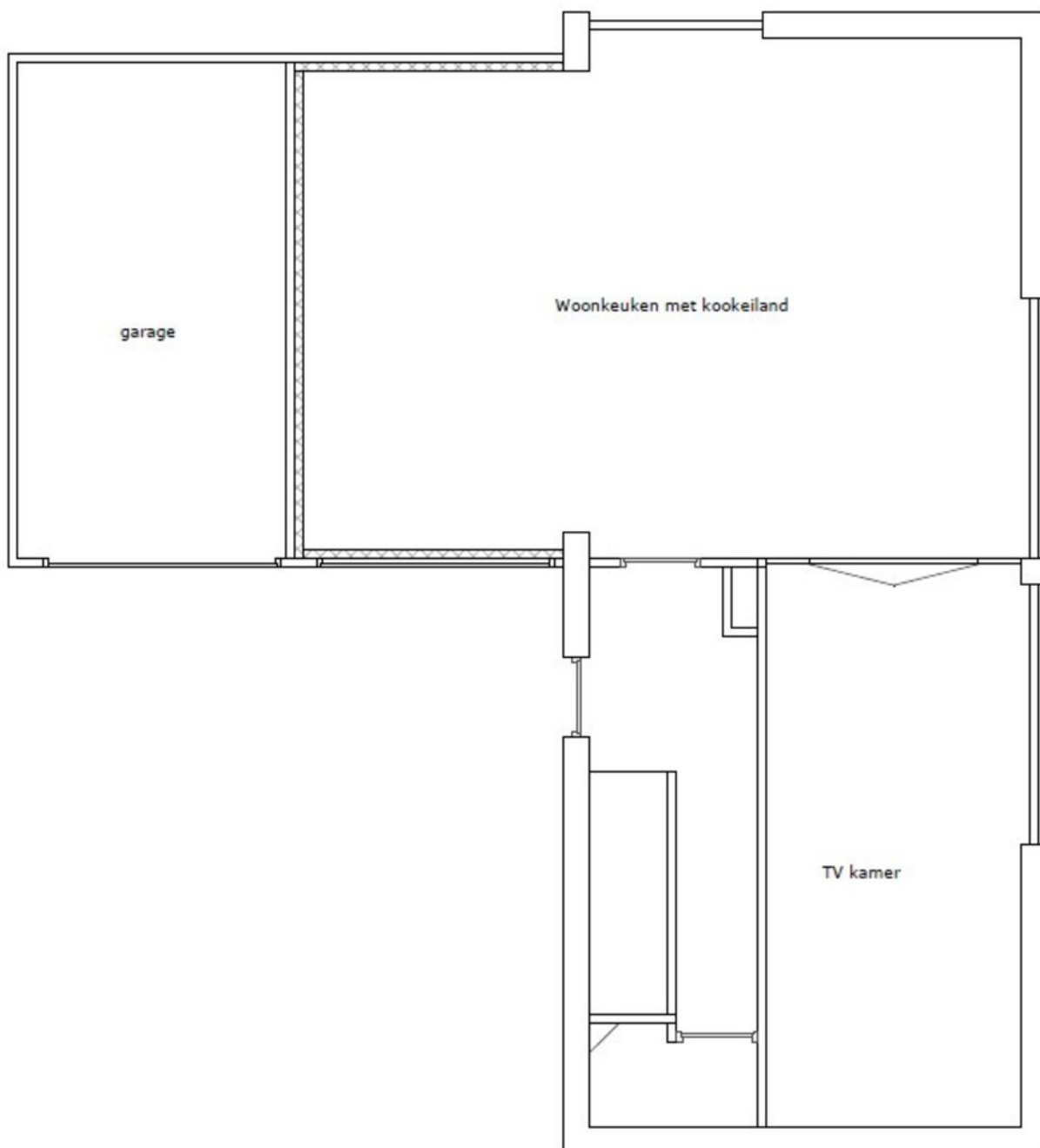




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

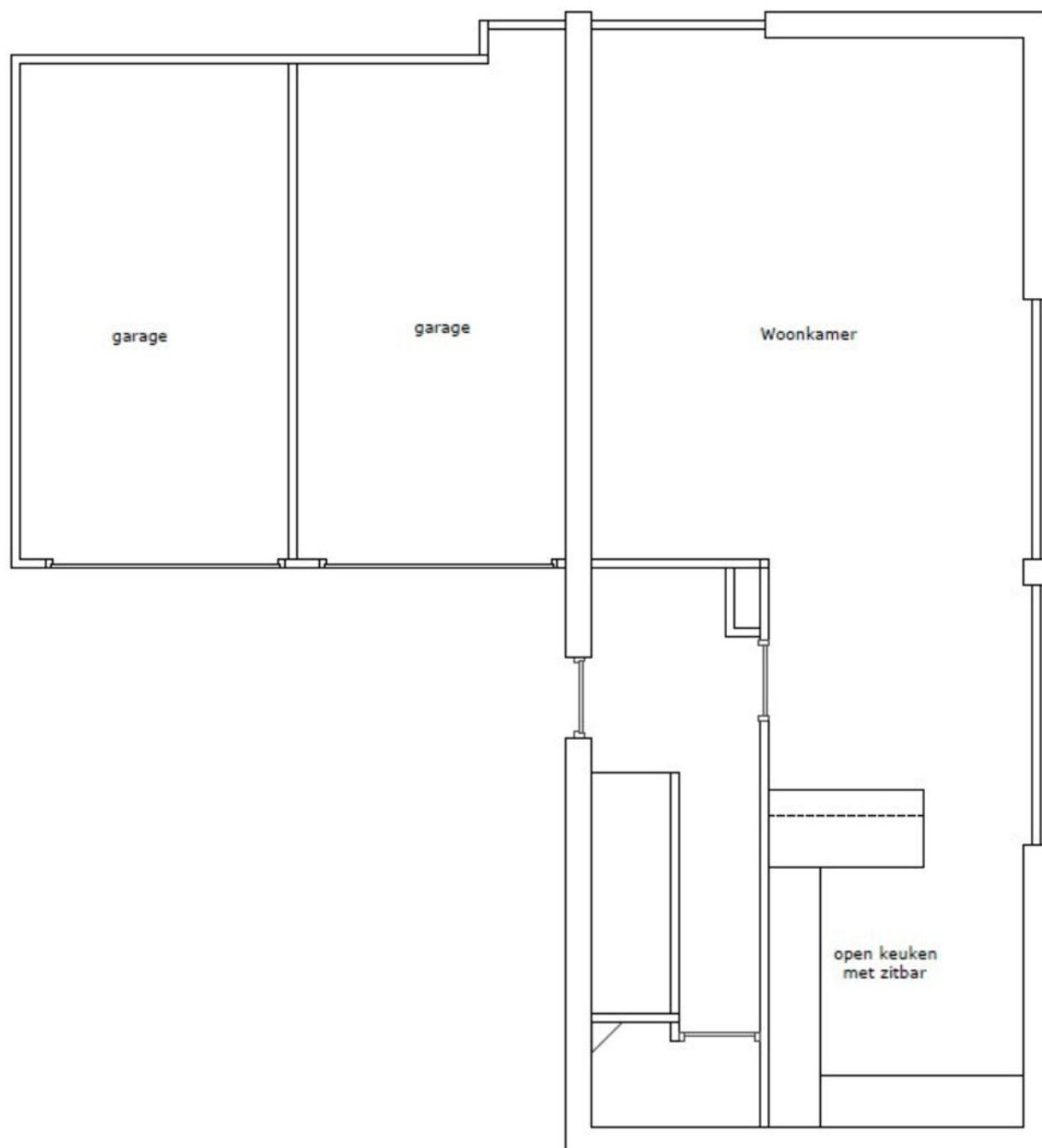
OPTIONELE PLATTEGROND

Optionele plattegrond
woonkeuken in de aanbouw geplaatst



OPTIONELE PLATTEGROND

Optionele plattegrond
open keuken gecreëerd



OPTIONELE PLATTEGROND

Optionele plattegrond met de woonkamer
in de aanbouw en de keuken aan de
voorzijde.
De voordeur is verplaatst naar de kopgevel.

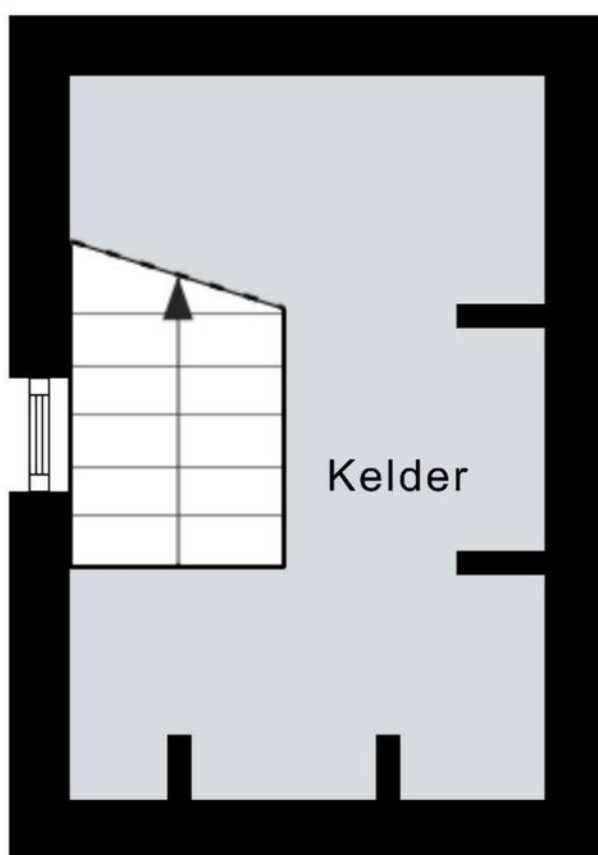


PLATTEGROND



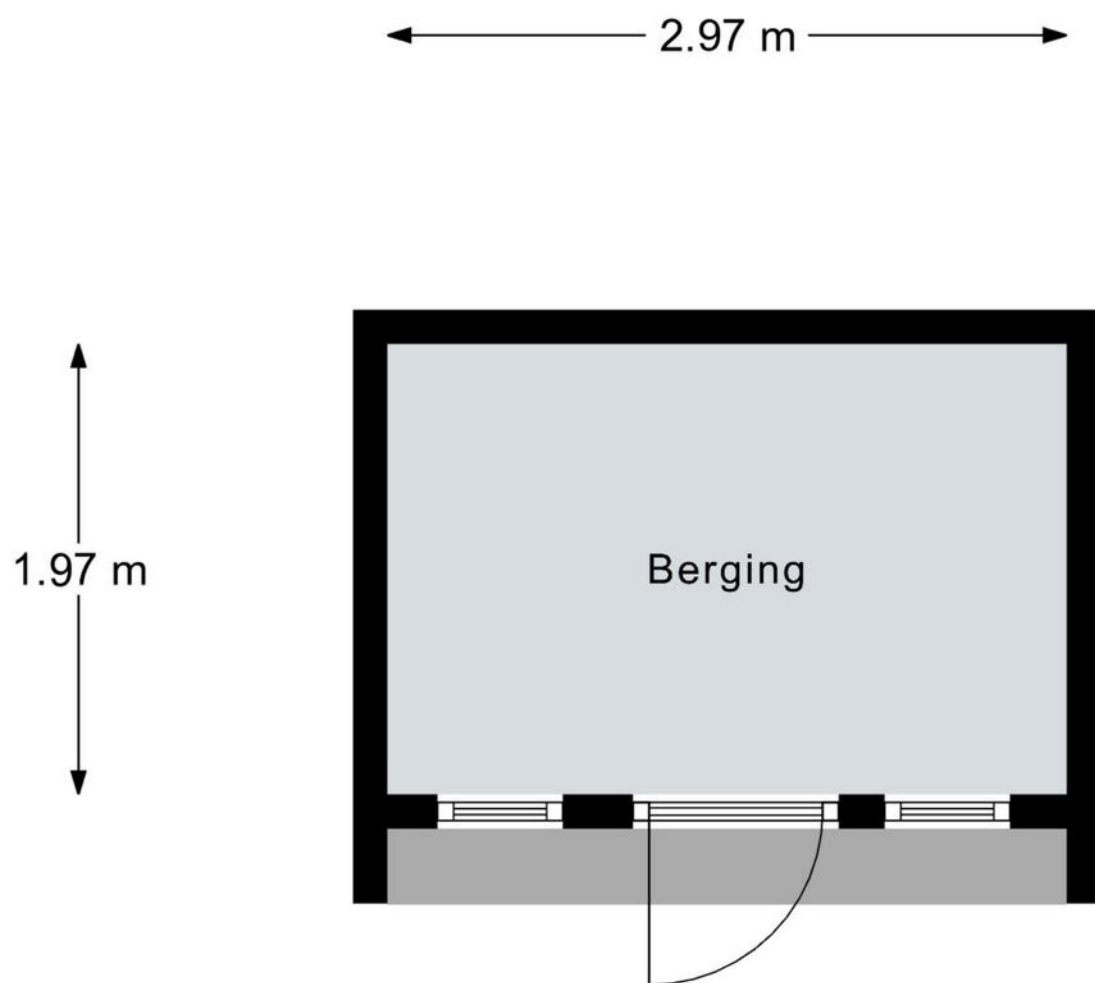
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

← 1.96 m →



↑
2.99 m
↓

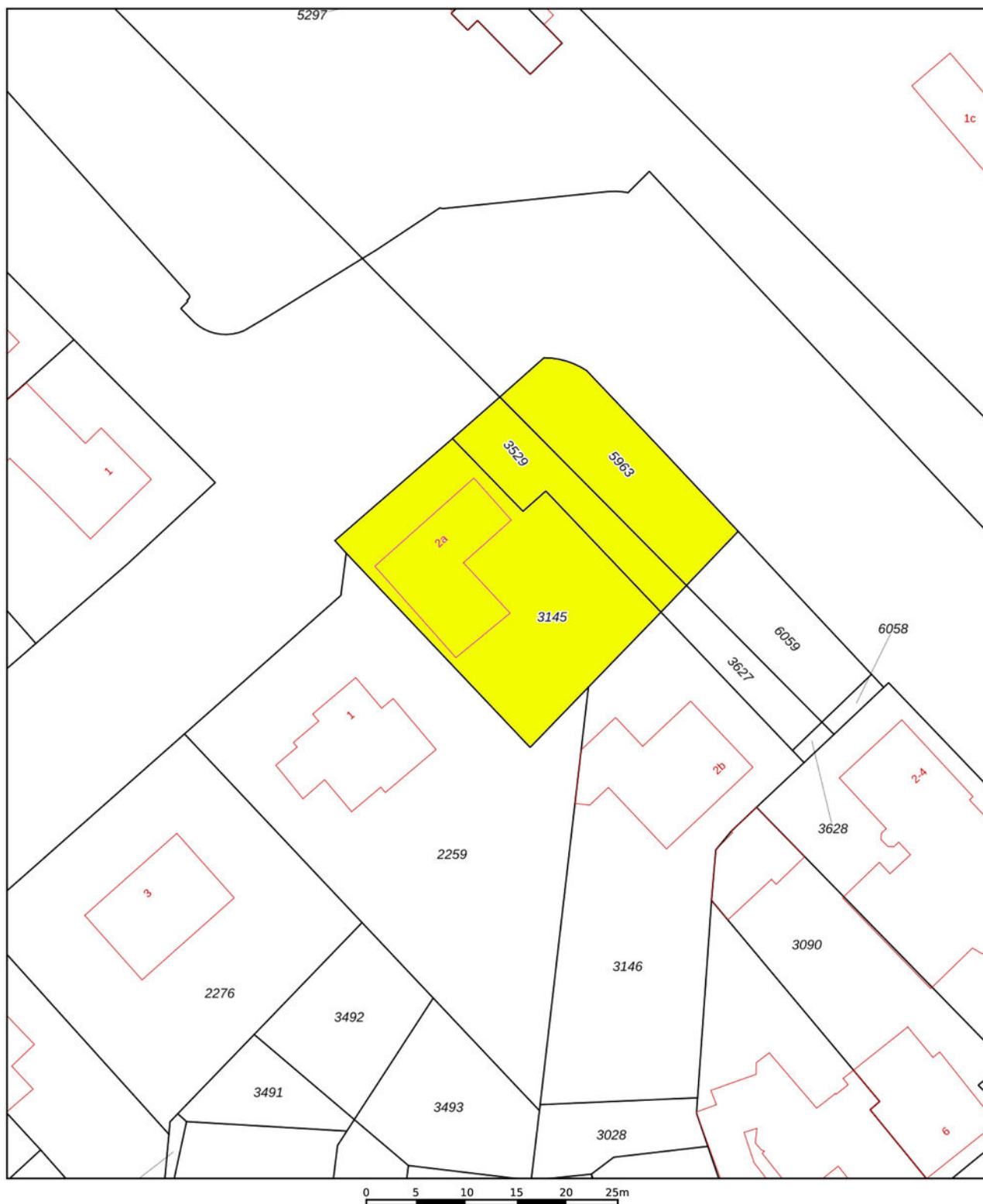
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.realax.nl



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

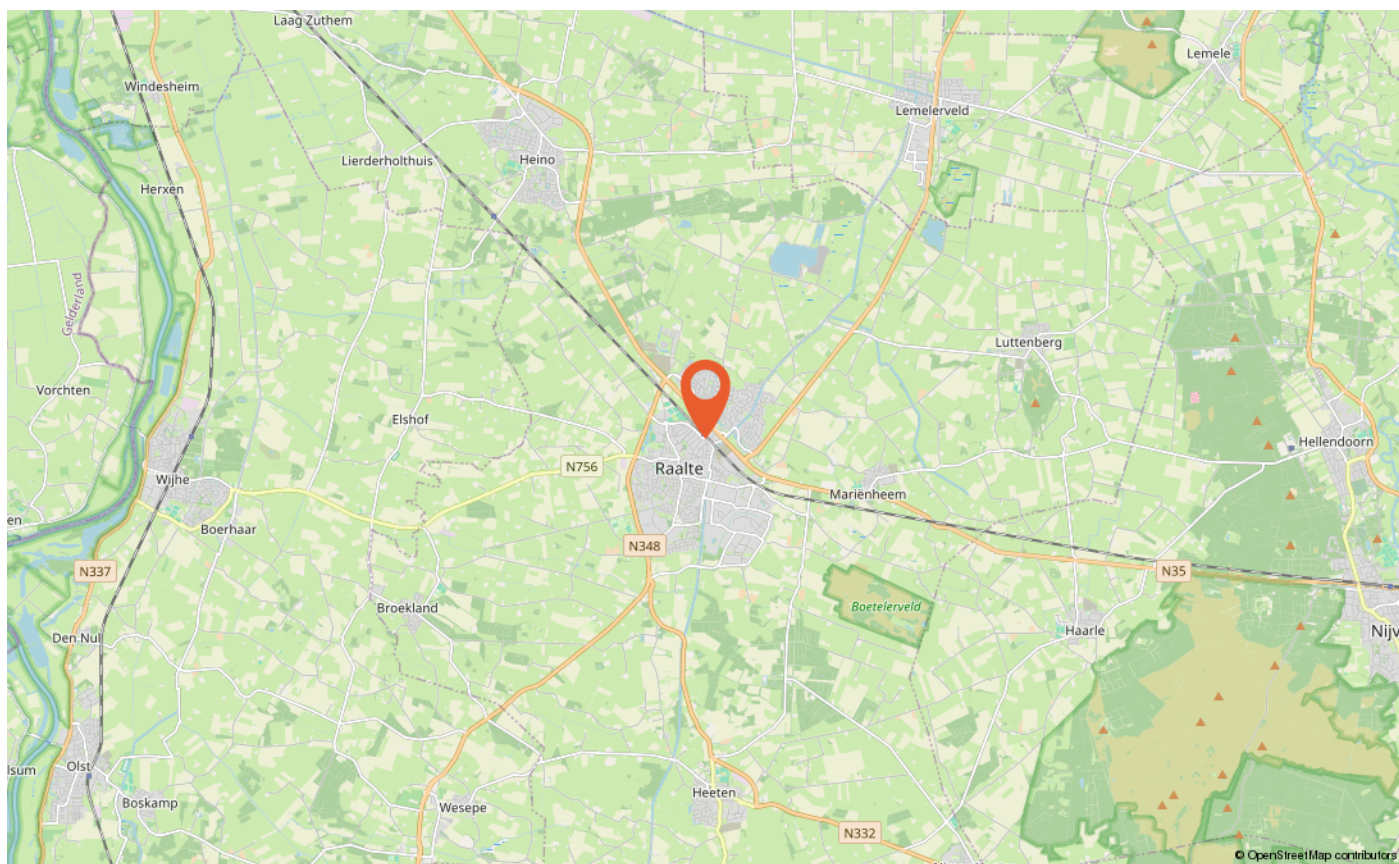
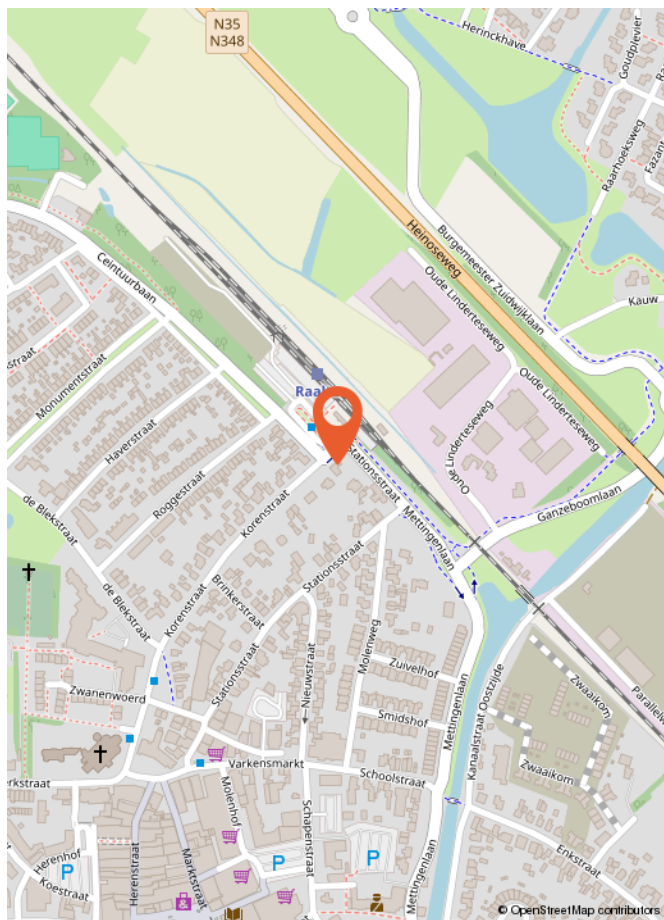
Kadastrale kaart

Uw referentie: stationsstraat 2a



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer			
 Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Raalte	
 Voorlopige kadastrale grens	Sectie	M	
 Administratieve kadastrale grens	Perceel	3145	
 Bebouwing			
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 januari 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			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Vaste 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		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- close-in boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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

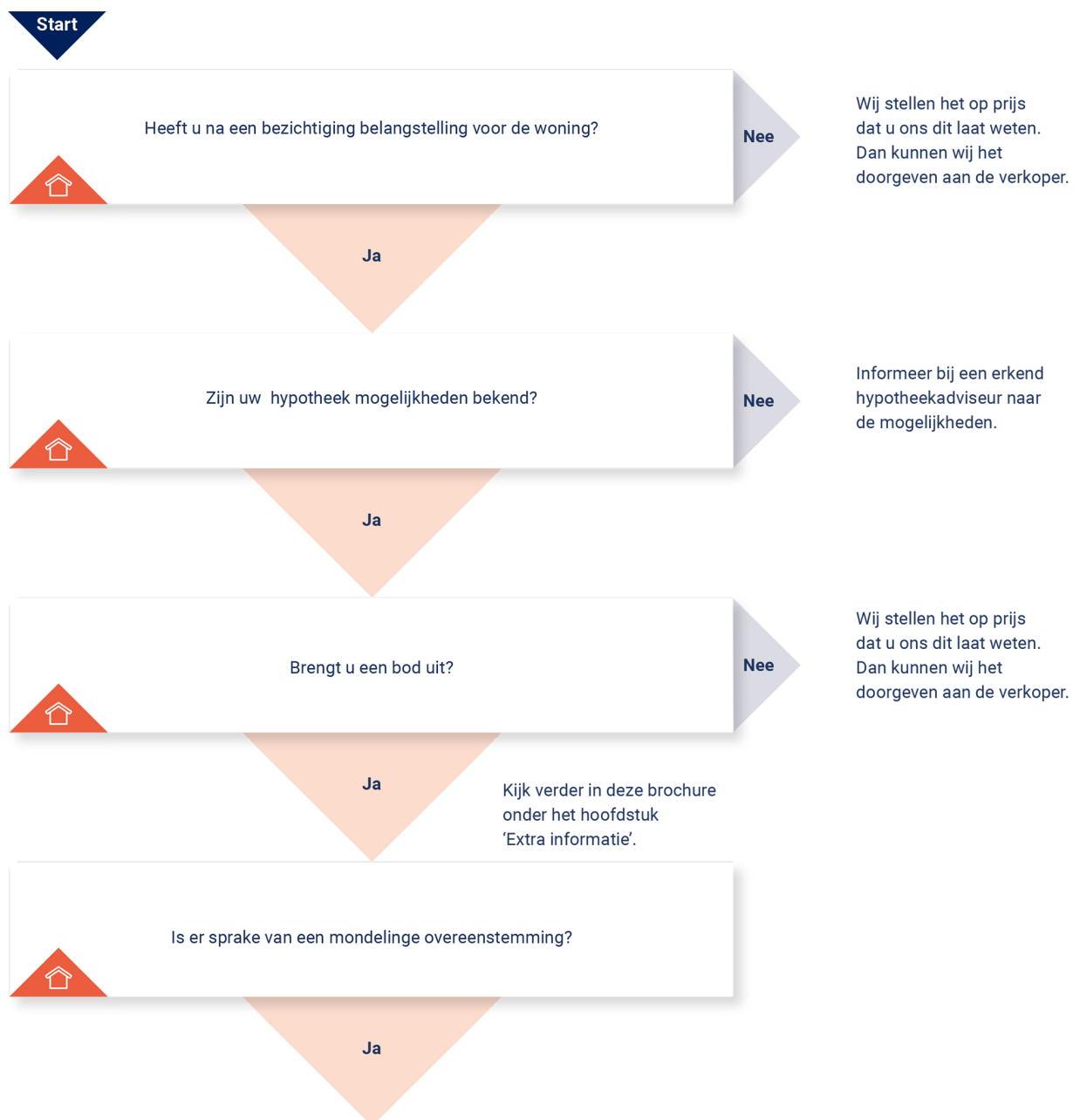
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie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



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!**

stationsstraat2a.nl

HANNINK
MAKELAARS

Stationsstraat 2 a, 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.

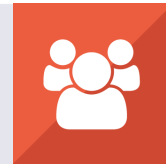
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

