



**Oosterveen 26**  
8103 PG Raalte

## KENMERKEN

Vraagprijs	€ 387.500,- k.k.
Woonoppervlakte	114 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	127 m <sup>2</sup>
Inhoud	408 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2010
Energielabel	A++

## OMSCHRIJVING

In een geliefde woonwijk staat deze verzorgde en uitgebouwde tussenwoning. Na aankoop van de woning hebben de huidige eigenaren diverse zaken aangepakt om de woning duurzamer te maken (met energielabel A++ tot gevolg!) en comfortabeler te maken:

- Er zijn 9 zonnepanelen geplaatst;
- De badkamer heeft een update gehad;
- De keuken heeft nieuwe inbouwapparatuur gekregen en in 2024 zijn nieuwe frontjes geplaatst;
- Op zolder is een extra werkkamer/slaapkamer gerealiseerd;
- De trappen zijn opnieuw gestoffeerd.

De achtertuin is gelegen op het zuiden, waardoor je heerlijk kan genieten van de zon. De tuin is ook nog eens gelegen tegen een groenstrook, waardoor je veel ruimtelijke gevoel ervaart in de achtertuin en de woonkamer. De woonwijk is een prettige woonomgeving: kindvriendelijk en ruim opgezet met wadi's en speeltuinen.

### Indeling

#### Begane grond

Entree/hal, toegang tot de meterkast, het toilet en de woonkamer met open keuken. De woonkamer is ruim van opzet en er komt veel natuurlijk daglicht binnen door de grote ramen en ligging op het zuiden. Een trapkast zorgt voor extra bergruimte. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de keuken. De keuken heeft een eigentijdse uitstraling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur: inductiekookplaat, vaatwasser, oven/magnetron-combi (2020) en een koelkast.

### Eerste verdieping

Overloop, toegang tot drie nette slaapkamers en de badkamer. In de badkamer zijn meerdere zaken vernieuwd: de douchewand, wastafelkraan en douchekraan in de douche.

### Tweede verdieping

Toegankelijk middels een vaste trap. Je bereikt de overloop, waar de wasmachine en droger staan opgesteld. Tevens vind je hier de cv-ketel en de zonneboiler. Op deze verdieping is een extra kamer gecreëerd.

### Kenmerken

- Woonoppervlakte: circa 114 m<sup>2</sup>
- Inhoud: circa 408 m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte: 127 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 2010
- Gewenste datum aanvaarding: voorkeur halverwege juli 2025, maar overleg mogelijk

### Overige mooie kenmerken van deze woning:

- Kunststof kozijnen met HR++ glas;
- Mooi zonnescherm in de achtertuin (ter overname);
- De woning is extra duurzaam, omdat het voorzien is van een zonneboiler voor warm water;
- Werkkamer + 2 slaapkamers zijn voorzien van data-outlets
- Diverse voorzieningen zoals basisscholen, kinderopvang en de supermarkt zijn in de nabijheid gelegen;
- Vlotte verbinding op N-wegen richting o.a. Deventer, Zwolle en Enschede;
- Mooie houten schuur in de tuin.

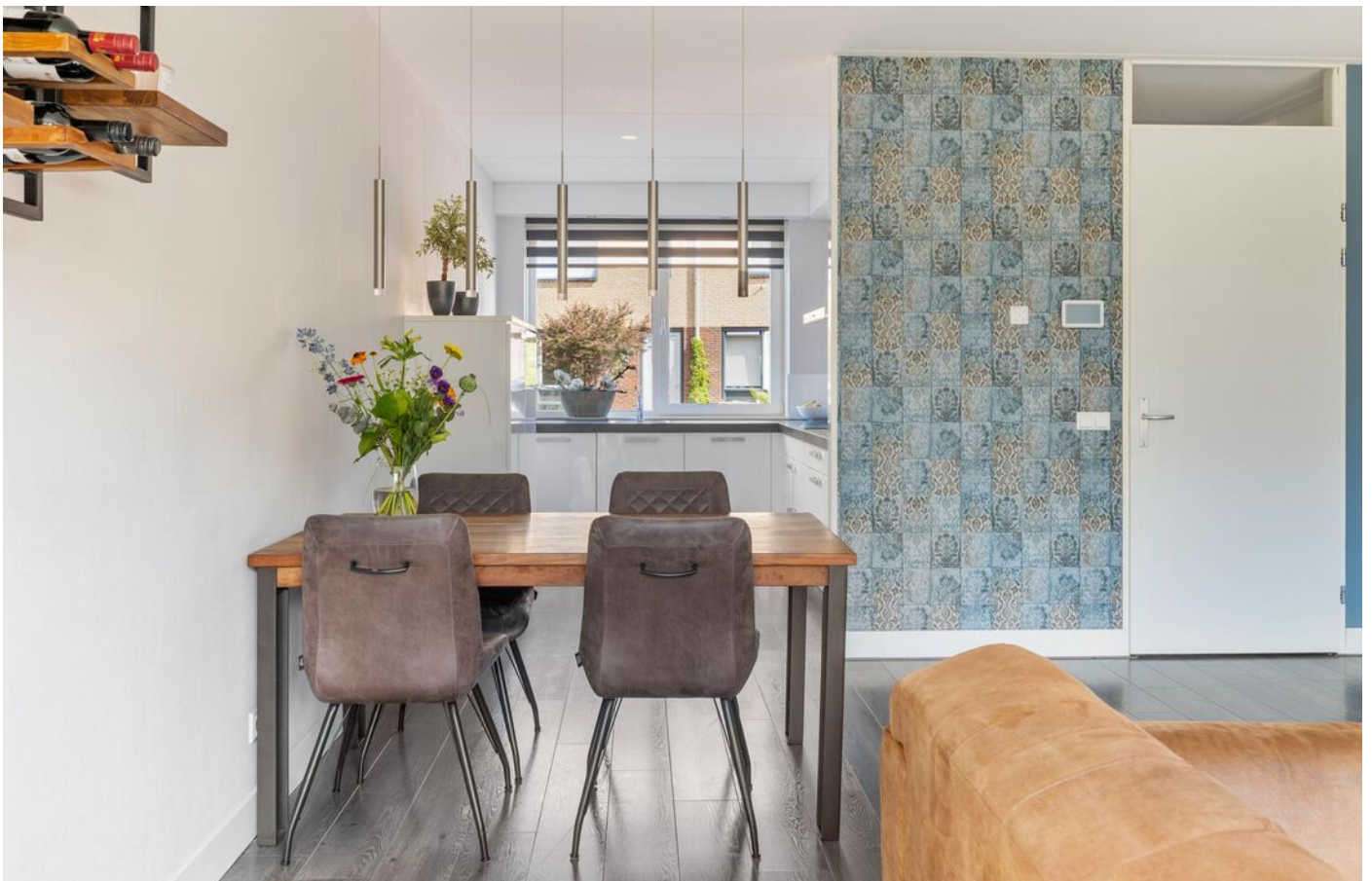


















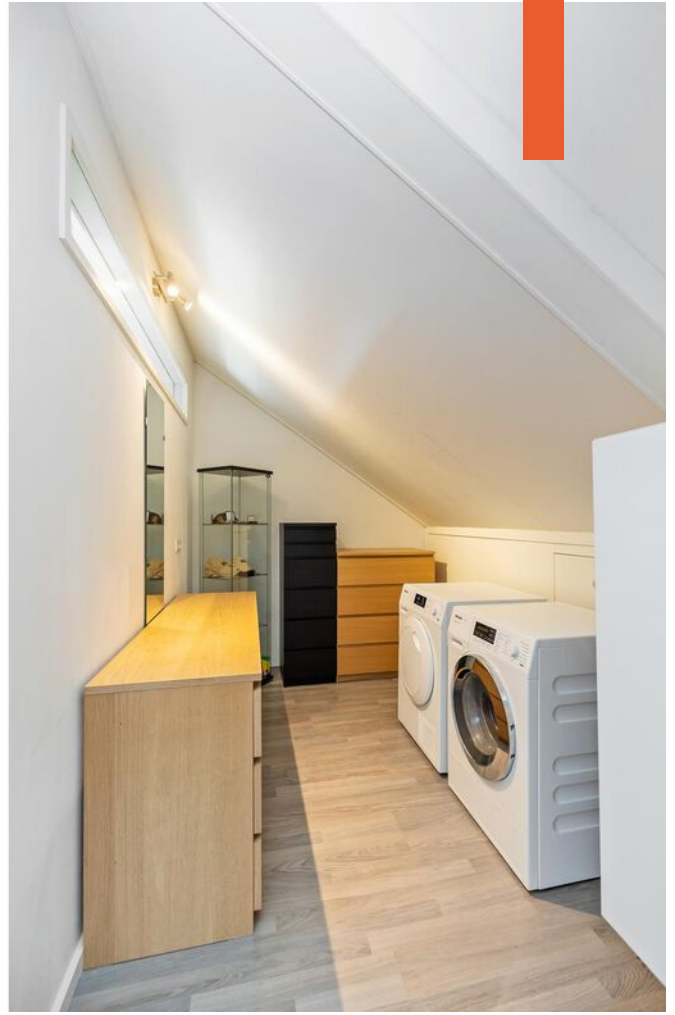
























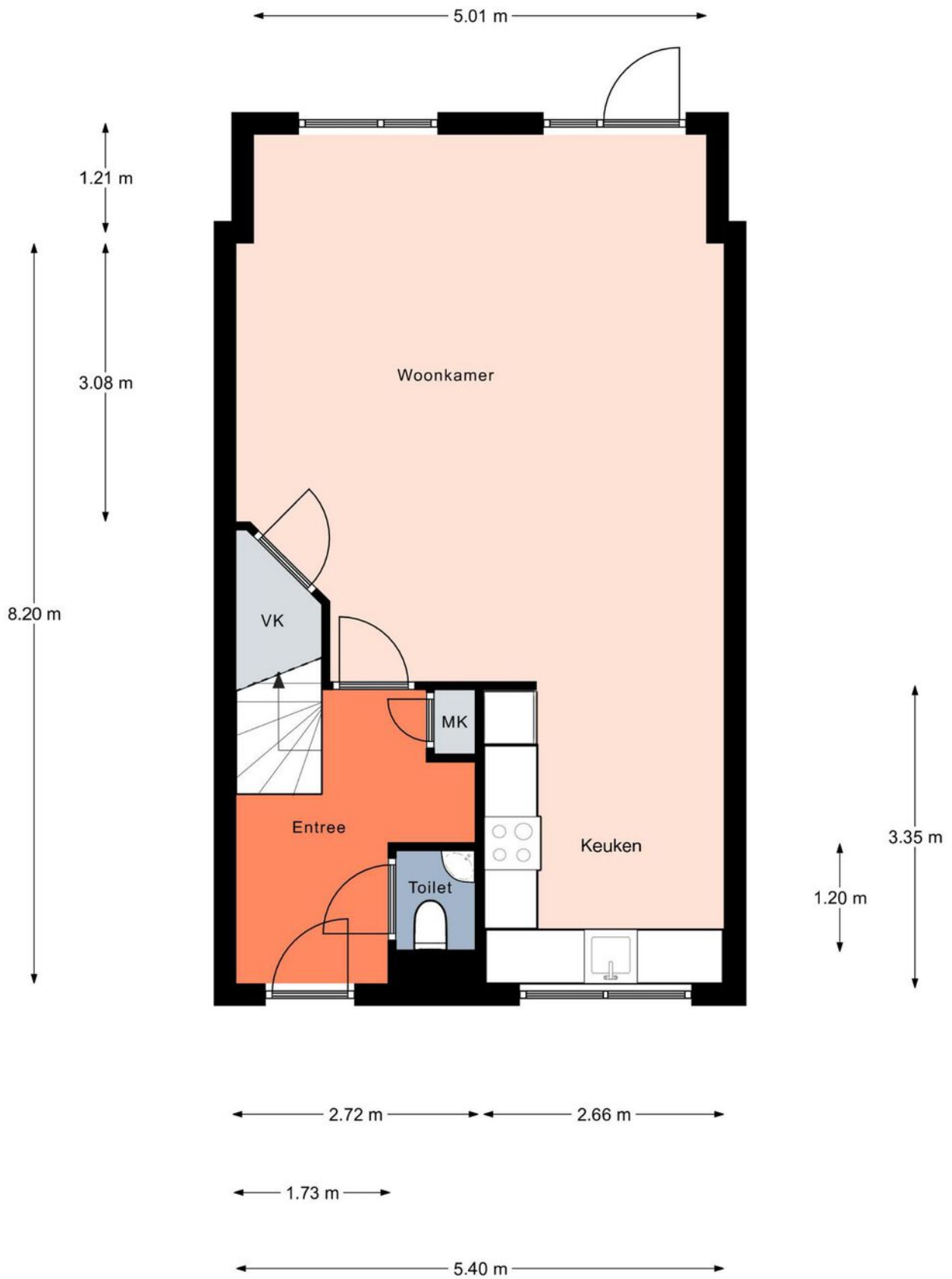








# PLATTEGROND



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

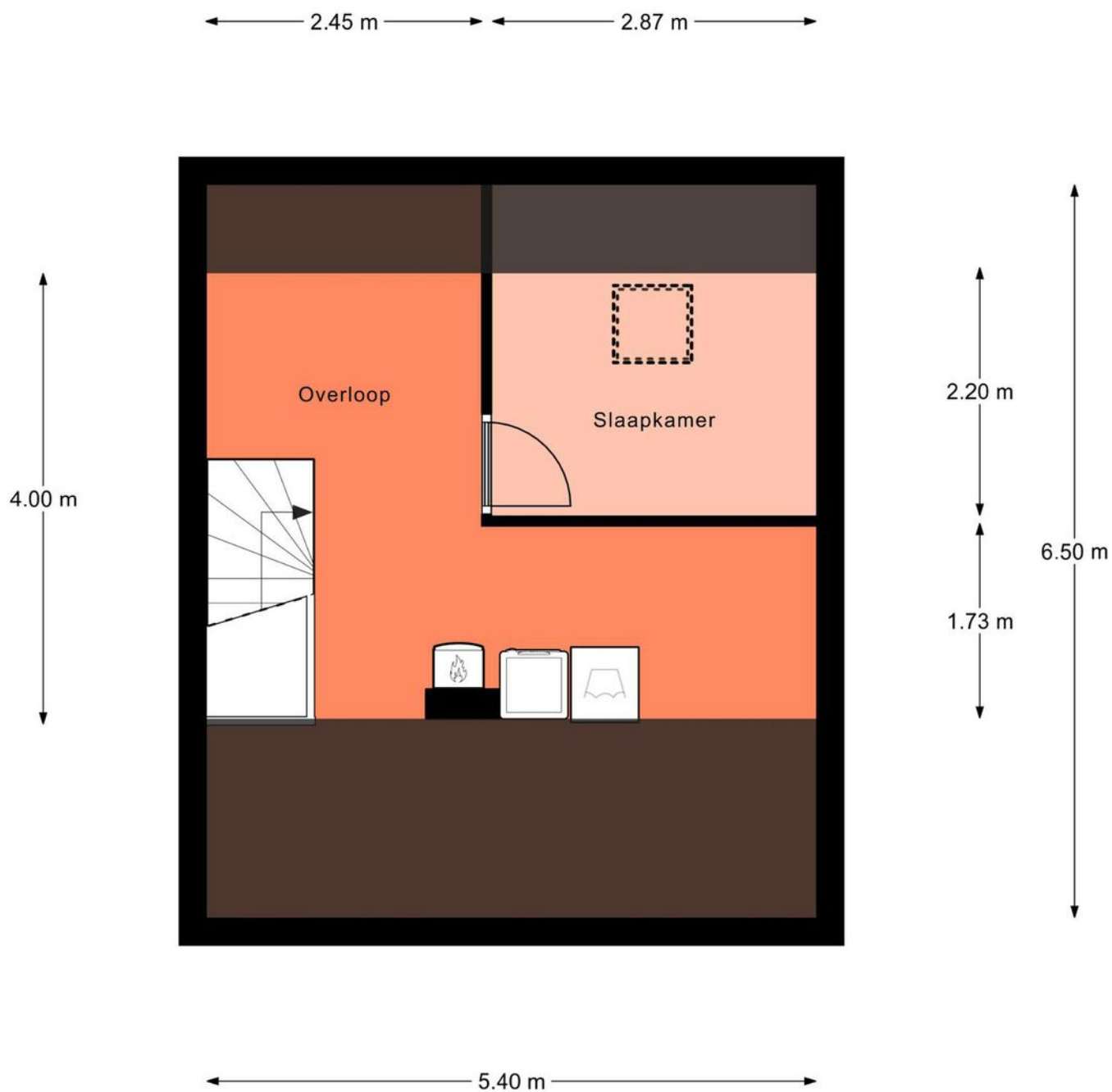
# PLATTEGROND



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

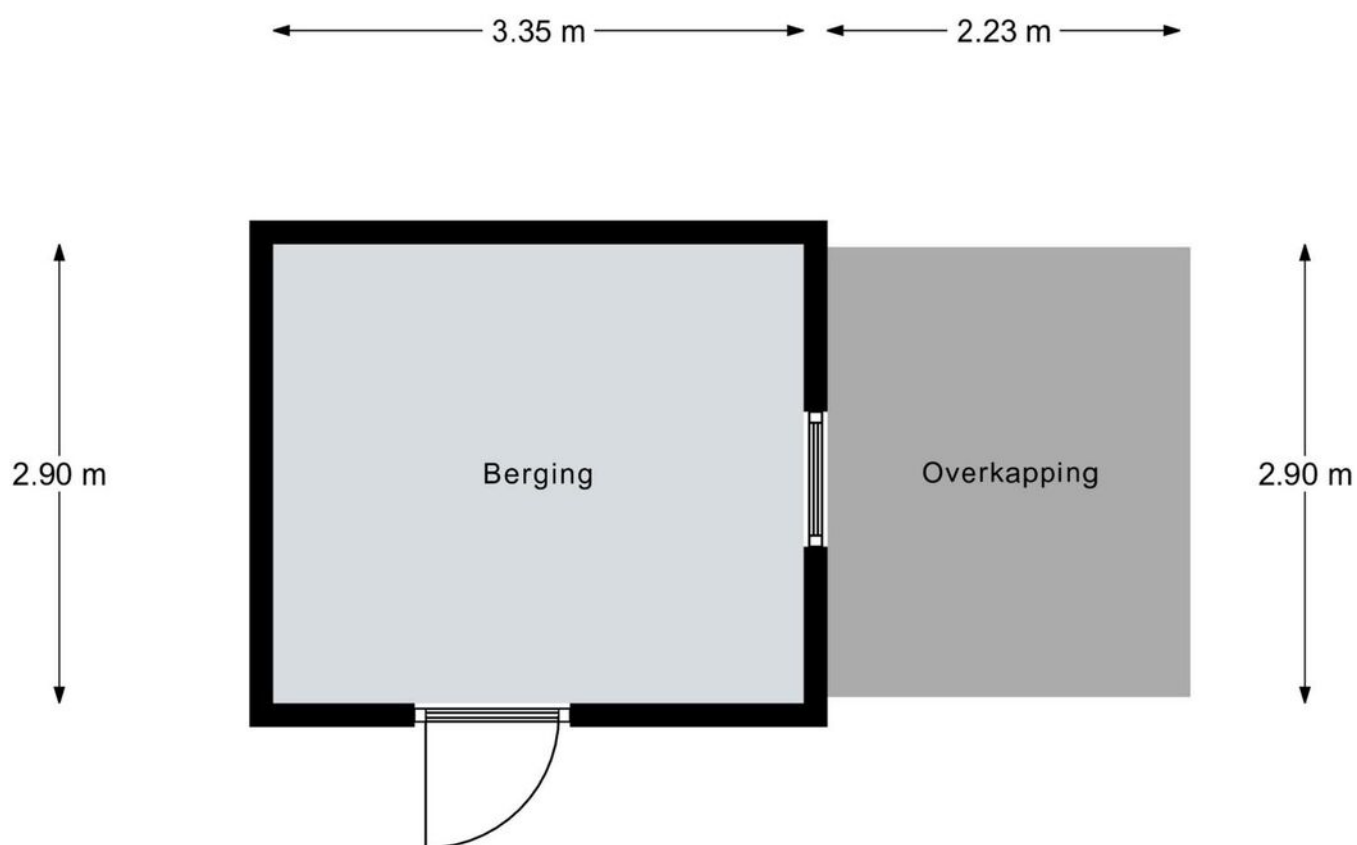


# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND



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



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oosterveen 26



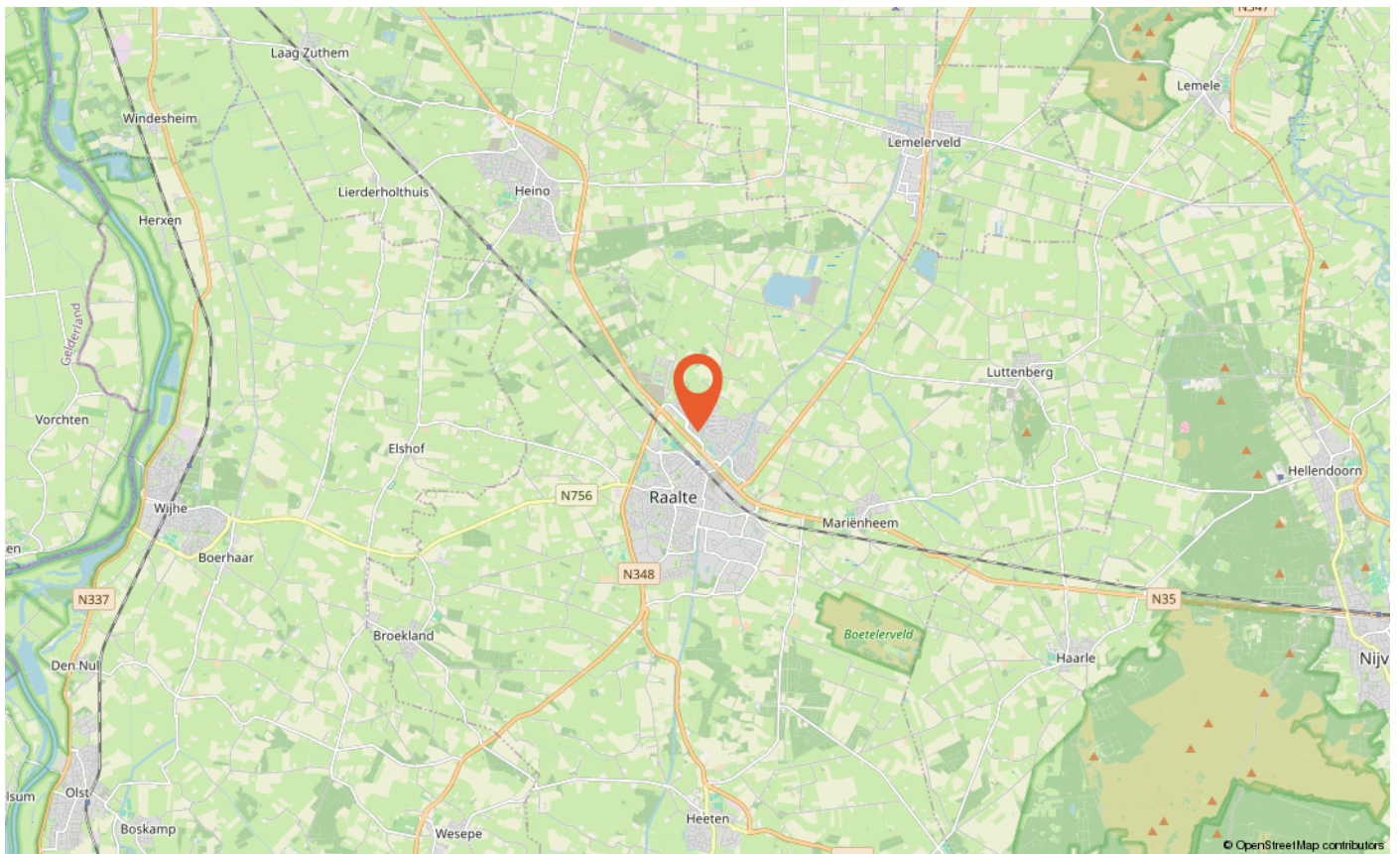
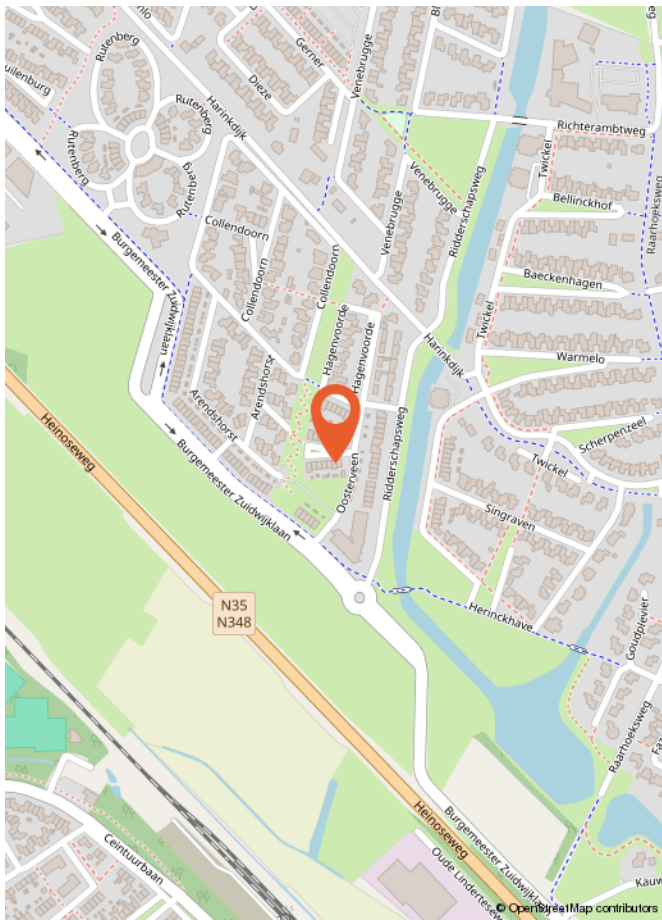
<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Raalte</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 6215</p>	
--	--	---

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 juni 2021  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# 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	
- Sensor hal	X		
- Ledstrips onder overkapping		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Woonkamer: 4-deling wandmeubel		X	
- Hal: kast en spiegel		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Hal: garderobe en schoenenschap	X		
- Slaapkamer voorzijde: rolgordijn	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Eettafellamp			X
- Klok woonkamer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- Slaapkamer voorzijde: plafondventilator		X	
- Slaapkamer voorzijde: nachtkastjes			X
- Slaapkamer voorzijde: kledingkast	X		
- Slaapkamer voorzijde: wandplanken boven bed	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Magneetbord	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Rolgordijn	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten			X
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Zonwering Velux dakraam (3x)	X		
Kledingrek steigerbuis zolder		X	
Steigerhouten schoenschappen zolder	X		
Waslijn incl. ogen	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Werkkamer zolder: whitebord, bureau+stoel, 2x archiefkast, vloerkleed		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Zonneboiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Beplanting in losse pot		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Buitenverlichting achterzijde gevel + ledstrips onder overkapping		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Steigerbuis railing schutting			X
Koel-/vrieskast berging		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Tuinmeubels		X	
- Knikarmscherm achterzijde			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.

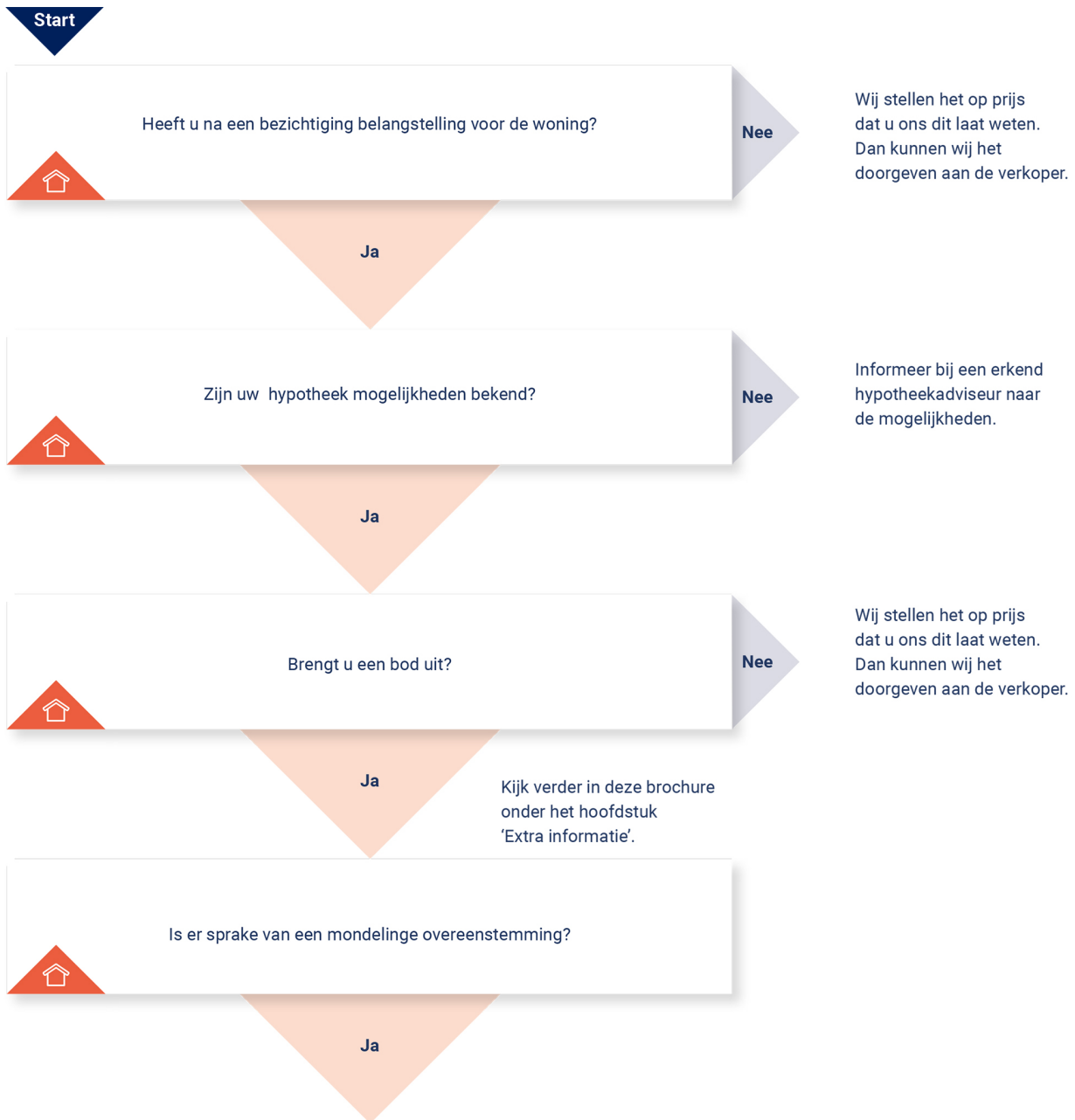
### **Meetinstructie**

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



## KOOPVEREENKOMST:

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!**

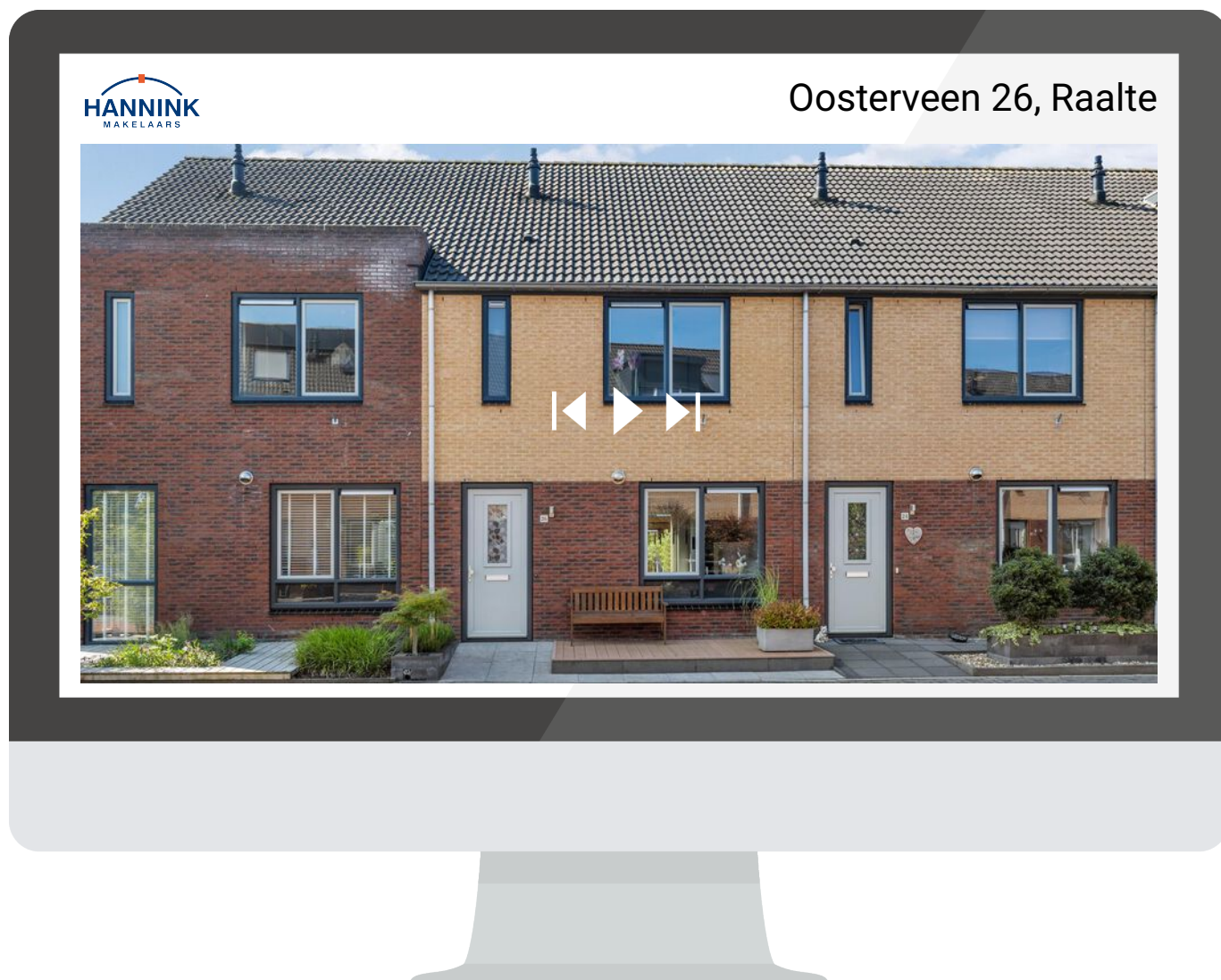






**BEKIJK DEZE  
WONING ONLINE!**

[oosterveen26.nl](https://oosterveen26.nl)



**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!

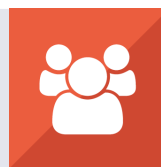
"Wij brengen dromen thuis"





Herenstraat 1  
8102 CN Raalte  
T 0572 35 12 91

**hannink.nl**



Wij brengen dromen thuis

