



**Lemelerveldseweg 5**  
8141 PS Heino

## KENMERKEN

Vraagprijs	€ 589.500 k.k.
Woonoppervlakte	152 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	5560 m <sup>2</sup>
Inhoud	580 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1965
Energielabel	G

## OMSCHRIJVING

Niet bang om de handen uit de mouwen te steken en zelf invulling te geven aan jouw woonwensen? Dan is deze woning wat voor jou!

Deze kluswoning aan de Lemelerveldseweg 5 ligt op een ruim perceel van circa 5.560 m<sup>2</sup>.

Bij de woning hoort een grote schuur inclusief garage met kanteldeur met een oppervlak van in totaal circa 70 m<sup>2</sup>.

De omgeving rondom de woning wordt nog mooier! Twee oude schuren worden gesloopt en daarvoor in de plaats komt achter de woning een perceel met een bouwkaavel.

### Indeling

#### Begane grond:

Entree, hal met meterkast en trapkast. Ruime woonkeuken met vaste kast en een woonkamer en-suite. Grote slaapkamer met vaste kast. Royale bijkeuken met aansluiting voor de wasmachine en boiler. Toilet en badkamer met douche en wastafel. Via de berging toegang tot de ruime schuur met bergzolder.

#### Eerste verdieping:

Overloop met wastafel. Vier slaapkamers met bergruimte achter de knieschotten.

#### Tuin:

Ruim perceel met eigen weiland links van de woning.

#### Bijzonderheden

- Kluswoning
- Toepassing van rolluiken op de begane grond
- De naast en achtergelegen schuur worden gesloopt
- Achter de woning komt een nieuwbouw-kavel
- In de koopovereenkomst wordt een as-is, where-is clause, asbest clause en niet zelfbewonings clause gehanteerd
- Voor de woning en het bijbehorende perceel geldt een inrichtingsplan die als bijlage aan deze presentatie is toegevoegd.
- Het perceel dient nog kadastraal ingemeten te worden
- Aankoop extra grond is bespreekbaar
- Binnenkort komt de achtergelegen nieuwbouwkaavel in de verkoop.































































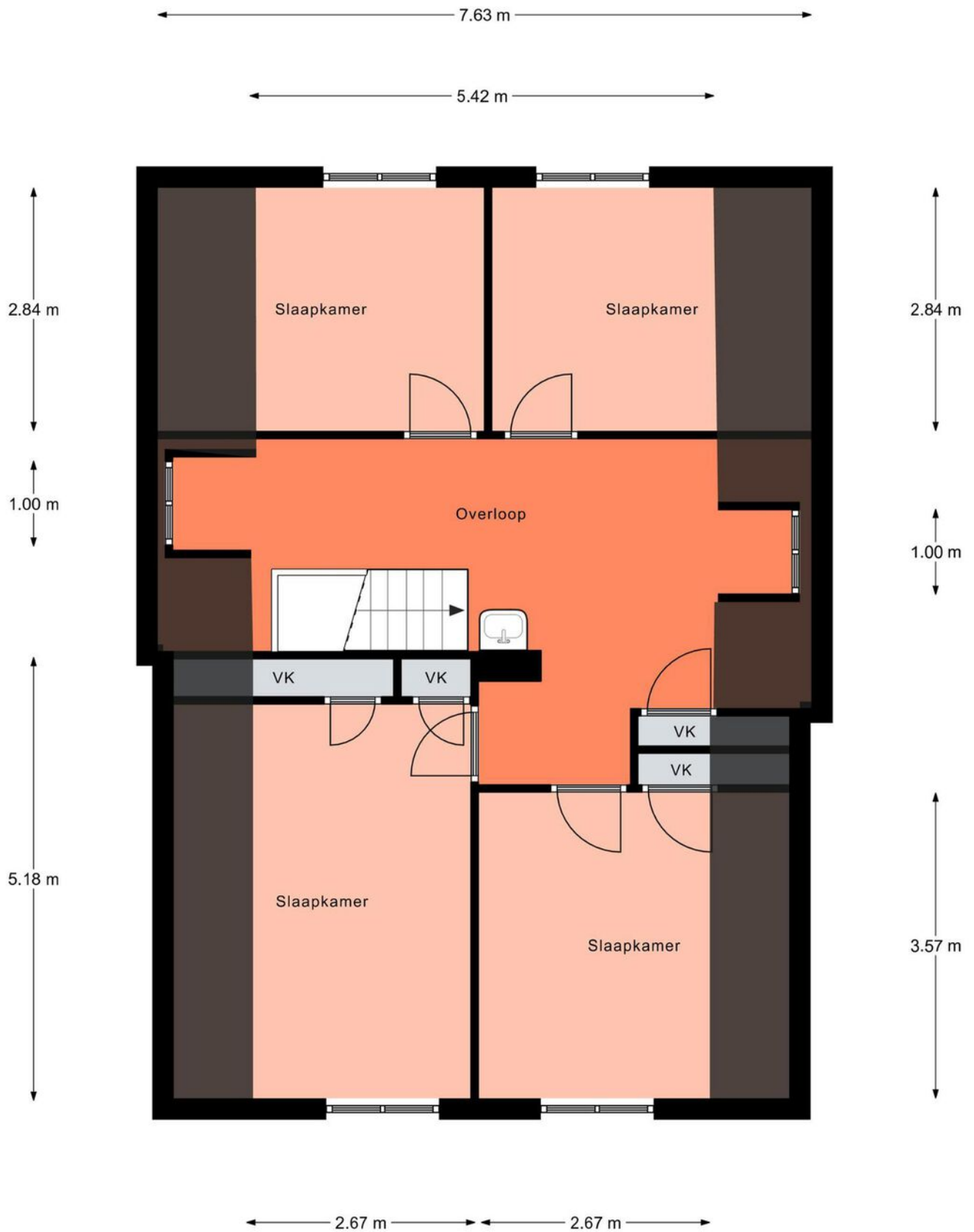
# PLATTEGROND



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



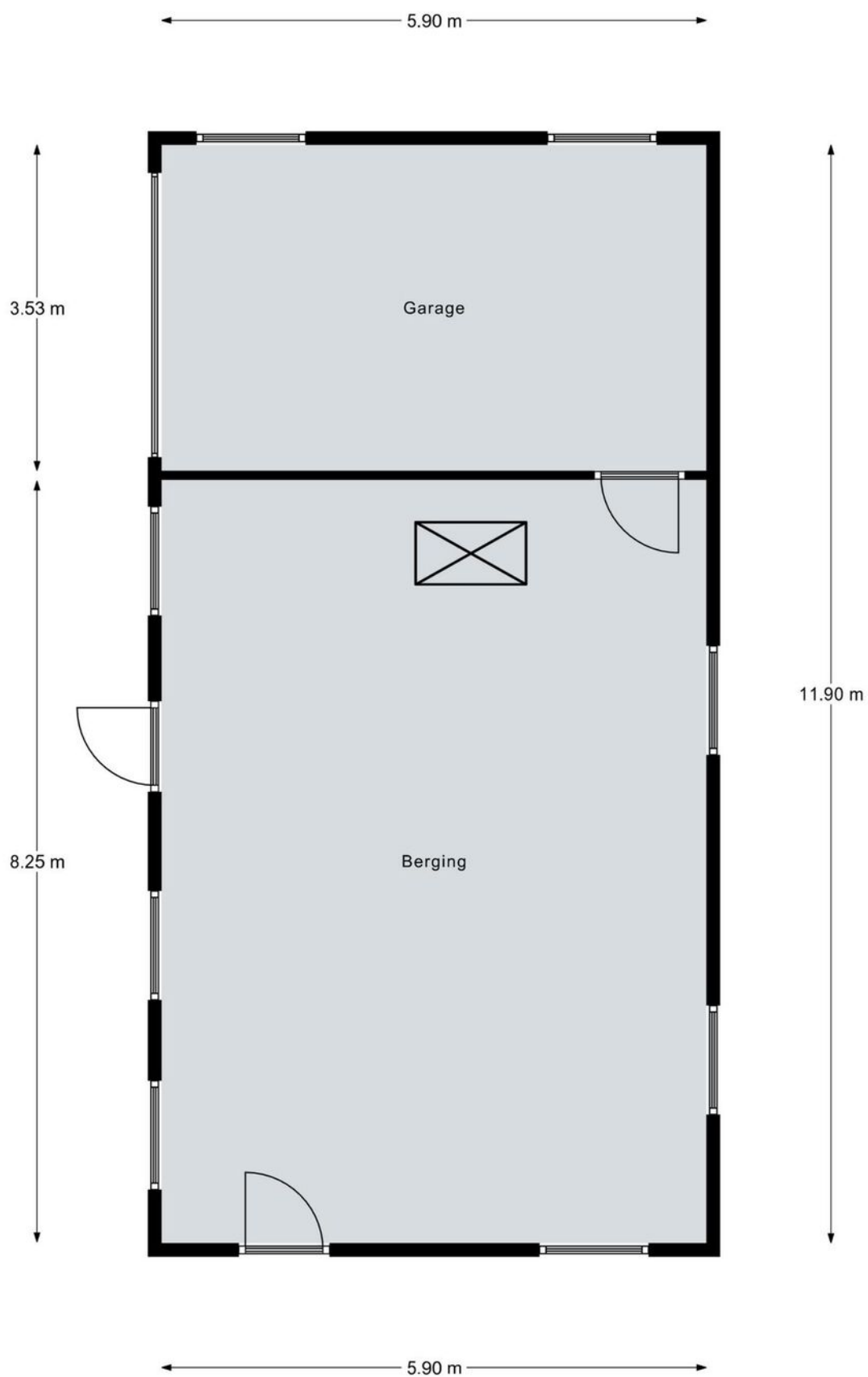
# PLATTEGROND



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



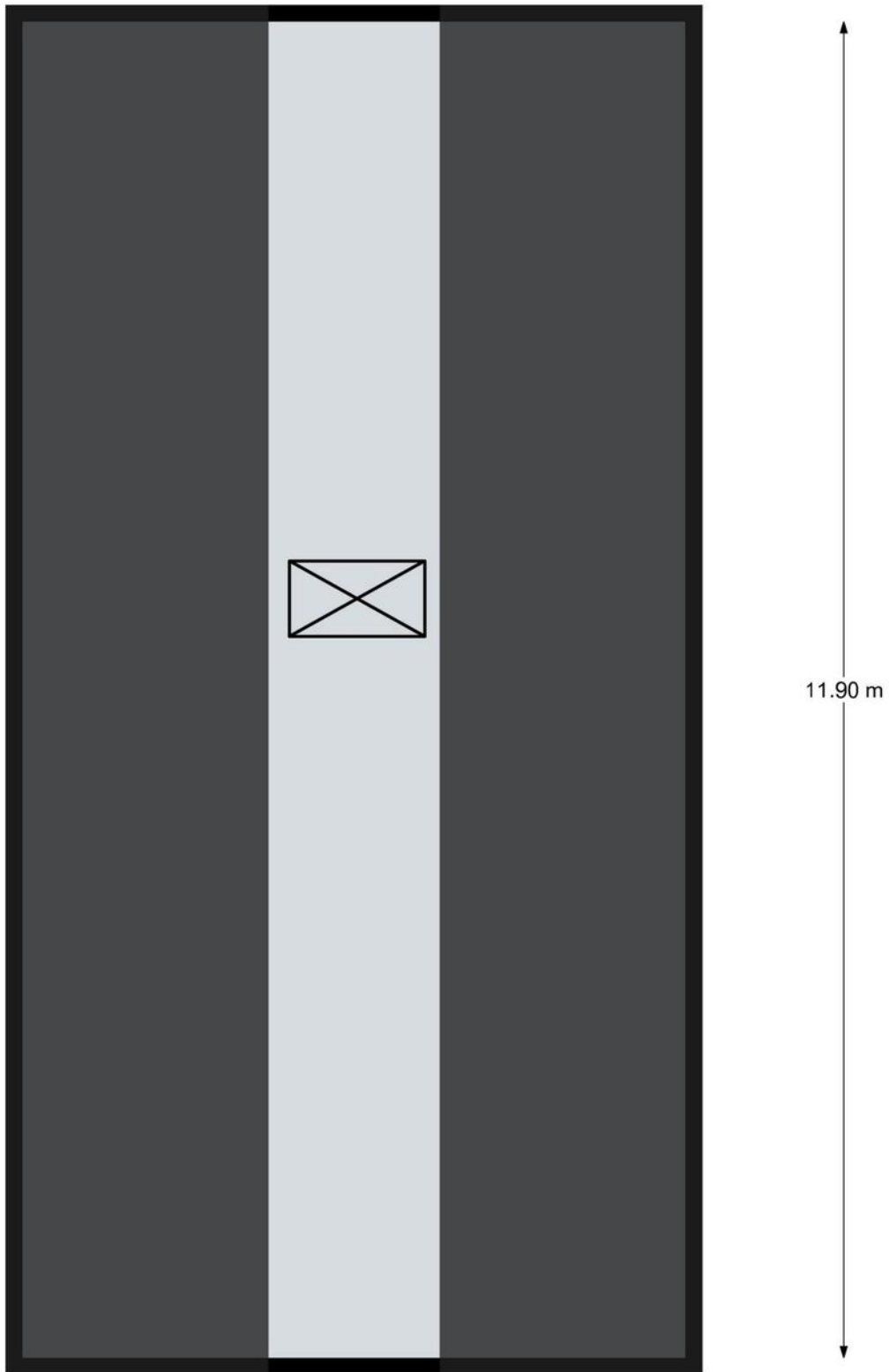
# PLATTEGROND



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



# PLATTEGROND



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



# INRICHTINGSPLAN

## INRICHTINGSPLAN Lemelerveldseweg, Heino

Beplantingsplan | formaat A3 datum: 15 juli 2024

Nr., symbool	Plantnaam Nederlands	Plantnaam Latijn	Toelichting soortkeuze	Beheer	Plantmaat/ verband	Aantal
6	Solitaire boom, Zilverlinde	Tilia tomentosa	Solitaire boom passend bij boerenerf en ongevoelig voor bladluis	Eerste twee jaar na aanplant water geven in droge periodes	MAAT 16-18 DRKL	1 stuks twee boompalen met boomband
7	Eikens, Zomereik	Quercus robur	Oorspronkelijke soort die goed groeit op deze locatie en hier ook eerder als bomenrij heeft gestaan	Eerste twee jaar na aanplant water geven in droge periodes	MAAT 12-14 DRKL	3 stuks twee boompalen met boomband
8	Struweel onder eiken en tussen beide enen, Krentenboom Veldsdoorn Hazelaar Kardinaalsmuts Vuilboom Lijsterbes	Amelanchier lamarckii 30% Acer Campestre 20% Corylus avellana 20% Euonymus europaeus 10% Rhamnus frangula 10% Sorbus aucuparia 10%	Menging met inheemste struiken	Jaarlijks maximaal de helft van de struiken terugzetten. Minder mag maar in ieder geval dient boomvorming en daarmee concurrentie met de eiken te worden voorkomen. Na aanplant beschermen tegen vraat (afrastering of plantbescherming).	maat 100/125 WLG	driehoeksverband 1 bij 1 meter
9	Haag voor de woning, Haagbeuk	Carpinus betulus	Strakke haag als afscherming van de voorzijde van het erf naar de openbare weg	Afhankelijk van gewenste beeld één à twee maal per jaar snoeien	maat 60/80 WLG	dubbele rij 9 per m <sup>1</sup> driehoeksverband



# INRICHTINGSPLAN

INRICHTINGSPLAN Lemelerveldseweg, Heino  
Visie | formaat A3 | schaal 1:1000 | datum: 15 juli 2024



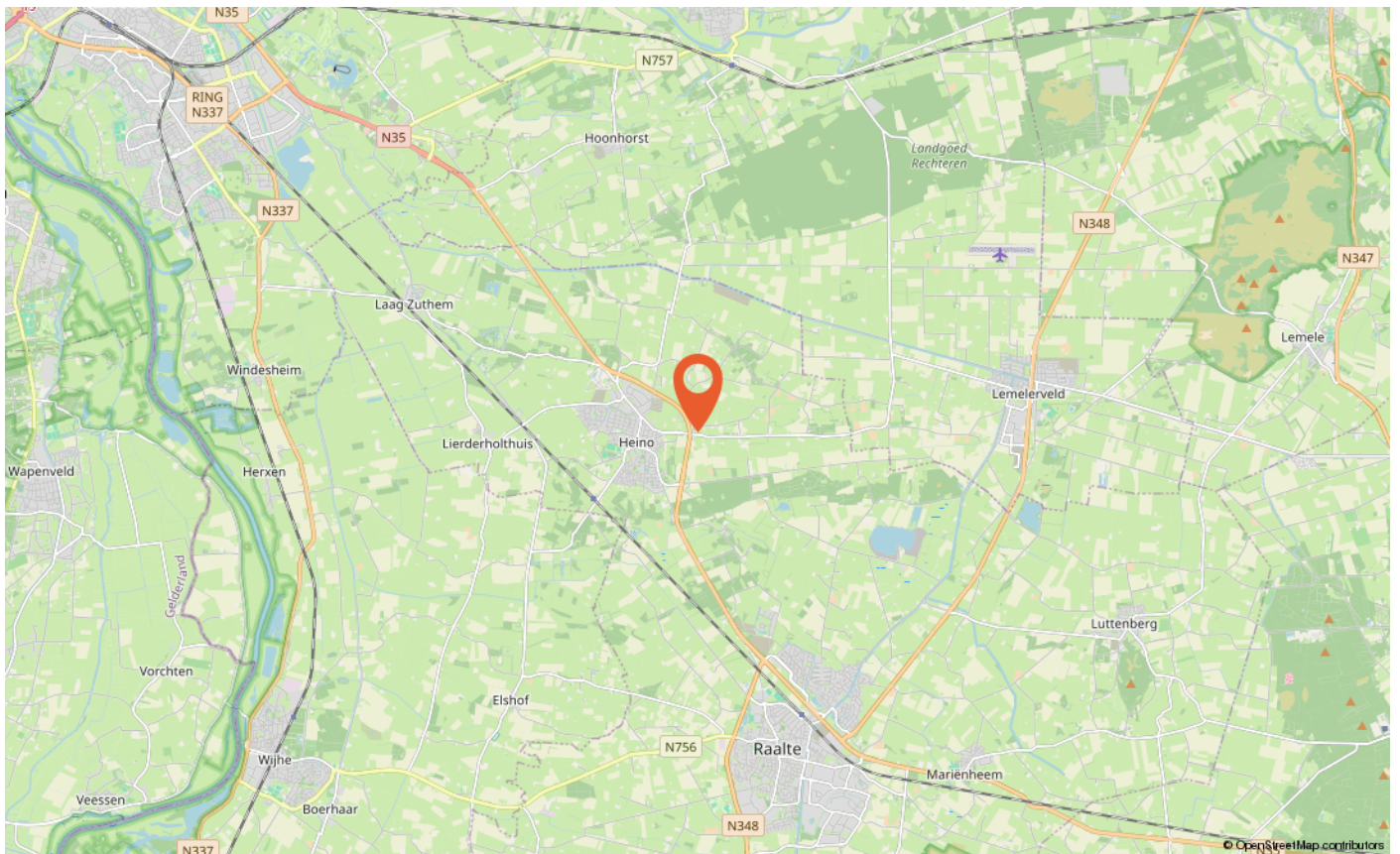
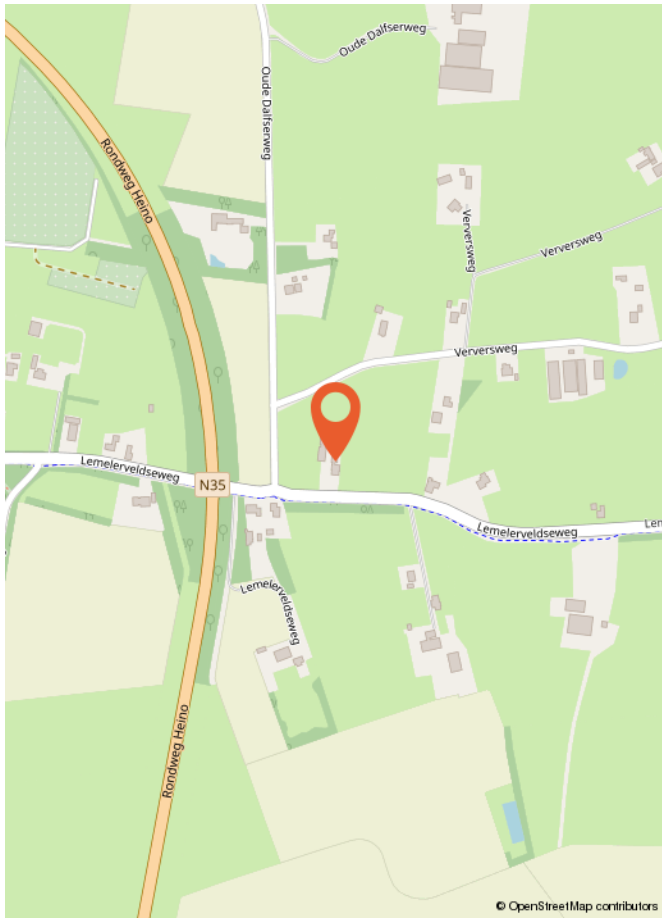


# IMPRESSIE NIEUWE SITUATIE





# LOCATIE





# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	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**

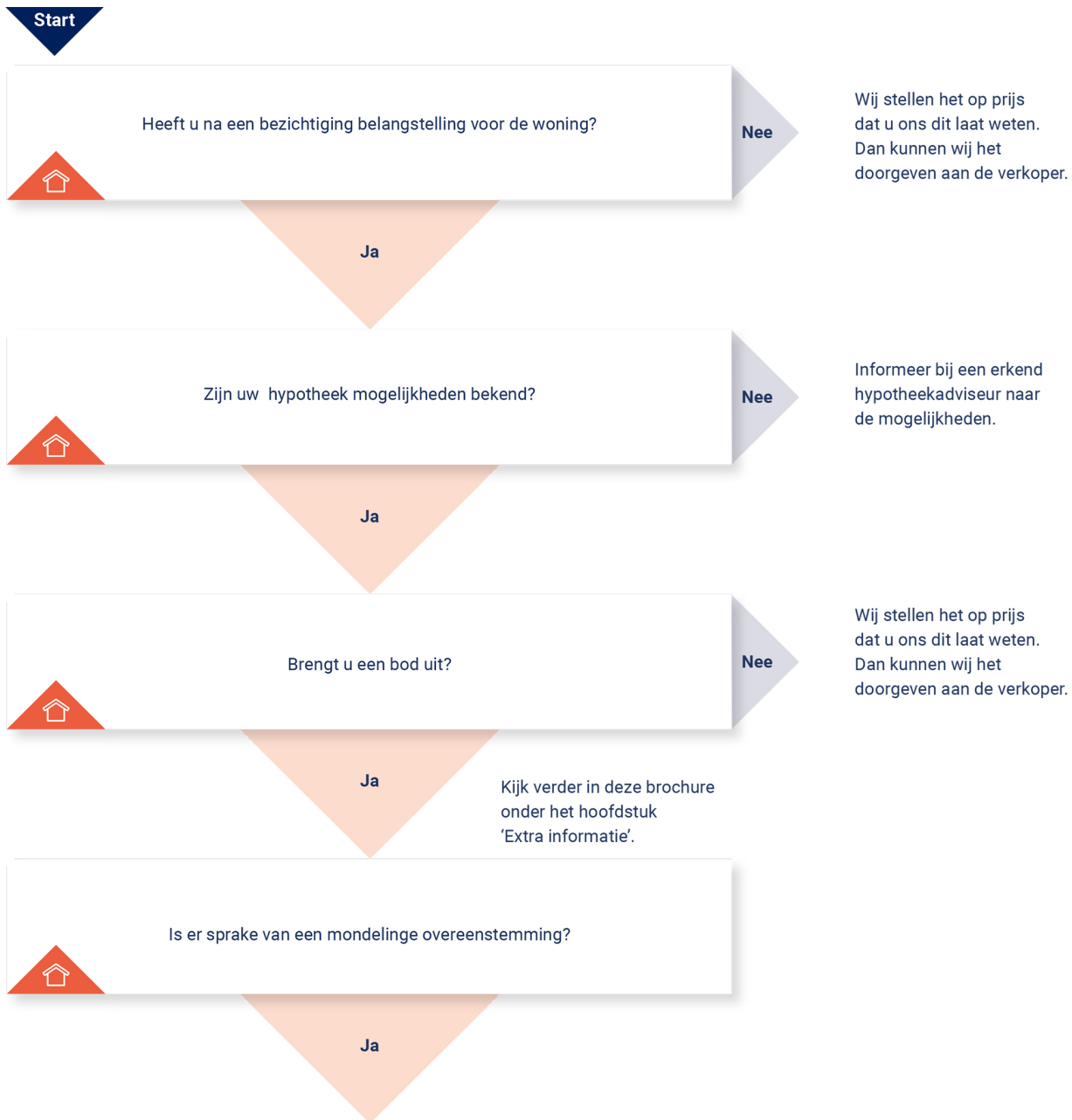
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie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

[lemelerveldseweg5.nl](https://lemelerveldseweg5.nl)

**HANNINK**  
MAKELAARS

Lemelerveldseweg 5, Heino



**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.

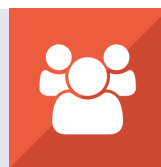
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1  
8102 CN Raalte  
T 0572 35 12 91

**hannink.nl**



**vastgoedcert  
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

