



**Kleine Beld 6**  
8121 EG Olst

## KENMERKEN

Vraagprijs	€ 549.000 k.k.
Woonoppervlakte	144 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	377 m <sup>2</sup>
Inhoud	533 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2018
Energielabel	A

## OMSCHRIJVING

Op een zeer mooie locatie, grenzend aan weiland, mogen wij met veel plezier een energiezuinige VRIJSTAANDE WONING (bj. 2018) aanbieden met TUINKAMER/WERKRUIMTE/ATELIER, totaal 3 slaapkamers (4 of 5 mogelijk), 2 badkamers en een vrijstaande berging op een kavel van 377 m<sup>2</sup> grond.

### Omgeving

Bent u op zoek naar rust en ruimte en wilt zou u dagelijks genieten van de prachtige natuur van de uiterwaarden van de IJssel dan is deze woning zeker de moeite waard!

Op nog geen minuut lopen lonken deze uiterwaarden voor een mooie wandeling langs het water en de Schotse Hooglanders of als u even op de fiets stapt op 400 meter een natuurzwembad met waterspeeltuin voor de kleintjes. Het avontuur afsluiten kan in Brasserie Op Duur voor een hapje en een drankje.

Op slechts 2 minuten rijden ligt het dorp Olst met alle voorzieningen zoals zorg, bibliotheek, supermarkt, specialiteiten winkels, basisscholen, sport etc. Voortgezet onderwijs is mogelijk op het Capellenborg in Wijhe of in de steden Deventer/Zwolle.

Met de auto zit u ook in een kwartier op de A1 bij Deventer, de stad van de befaamde culturele happenings als De Boekenmarkt, Het Dickensfestival en het kleurrijke Deventer op Stelten.

Ook Zwolle ligt op slecht 15 minuten rijden met haar mooie monumenten, gezellige terrasjes en natuurlijk de verfijnde gastronomie.

Tot slot de trein! Door het NS-station in Olst heeft u een directe IC-verbinding met grote steden als Arnhem, Nijmegen, of met een overstap een naadloze aansluiting naar Groningen of Utrecht.

### De tuin

De tuin is heerlijk vrij gelegen, grenzend aan een weiland, afgeschermd door volwassen groen. Deze plek geeft u het gevoel dat u altijd op vakantie bent! Rondom liggen 3 terrassen, waarvan de grootste met onderhoudsarme keramiektegels in houtpatroon. In alle seizoenen geniet u van de zon of schaduw, waaronder de pergola met haar druiventrossen en mediterrane omlijsting. De extra zwarte houten berging biedt een fijne plek voor uw fietsen of tuinspullen.

### De straat

De woning ligt aan een doodlopende straat met parkeerplein. Hier is het in alle rust wonen en zeker kind veilig. Met een royale eigen oprit kunt overigens altijd 2 auto's kwijt op eigen grond.

### Twee badkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst 2 badkamers, beide voorzien van douche, toilet en vaste wastafel. Eentje grenst aan een slaapkamer, ideaal voor een ouder kind of loges.

### Tuinkamer/werkruimte/atelier

Deze fantastische lichte ruimte van ca. 20 m<sup>2</sup> is voor meerdere doeleinden geschikt. Mogelijkheden zijn kantoor aan huis, atelier, bed&breakfast, praktijk-/of mantelzorg woning.

## OMSCHRIJVING

### Keuken

De karakteristieke keuken met een uitstraling als van een moderne tapasbar, is voorzien van alle inbouwapparatuur met onder andere NEFF/Miele-vaatwasser, een fraai vijf pits Lofra-fornuis, wijnkast met gescheiden koelcompartimenten voor rode en witte wijn. Het grote raam biedt fraai overzicht op uw tuin.

### Slaapkamers

Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers (waarvan 1 met een eigen badkamer). Extra kamers nodig? Op de tweede verdieping kunnen ook nog kamers gerealiseerd worden. En er is natuurlijk nog de tuinkamer op de begane grond die mogelijkheden biedt.

### Bijkeuken

De bijkeuken is een mooie compacte ruimte met verrassend veel bergruimte. Hier kan ook de wasmachine worden geplaatst. Tevens is dit de doorloop naar de werkruimte. De bijkeuken is ook bereikbaar vanuit de keuken.

### Kenmerken:

- Inhoud woning ca. 533 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte ca. 144 m<sup>2</sup>
- Berging ca. 6 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar 2018
- De IJssel met haar uiterwaarden op steenworp afstand
- Ruime oprit voor het parkeren
- Volledig geïsoleerd te weten dak-, muur- en vloerisolatie en dubbele beglazing (label A) en 6 zonnepanelen aanwezig.
- Extra tuinkamer/werkruimte/atelier begane grond
- Totaal 3 slaapkamers (4 of 5 mogelijk)
- 2 badkamers op de eerste verdieping
- Luxe keuken en badkamers
- De begane grond vloer is grotendeels voorzien van vloerverwarming

### Indeling.

#### Begane grond:

Entree/hal, toilet, L-vormige living, open keuken, bijkeuken en doorgang naar tuinkamer/serre/werkkamer.

#### Eerste verdieping:

overloop met toegang tot 3 slaapkamers waarvan 1 met eigen badkamer (met douche, wastafel en 2e toilet, tweede badkamer met douche, 3e toilet en vaste wastafel)

#### Vaste trap naar tweede verdieping:

Open zolderruimte met dakraam en veel bergruimte, ook achter de knieschotten. Er kunnen hier extra slaapkamer(s) gerealiseerd worden.









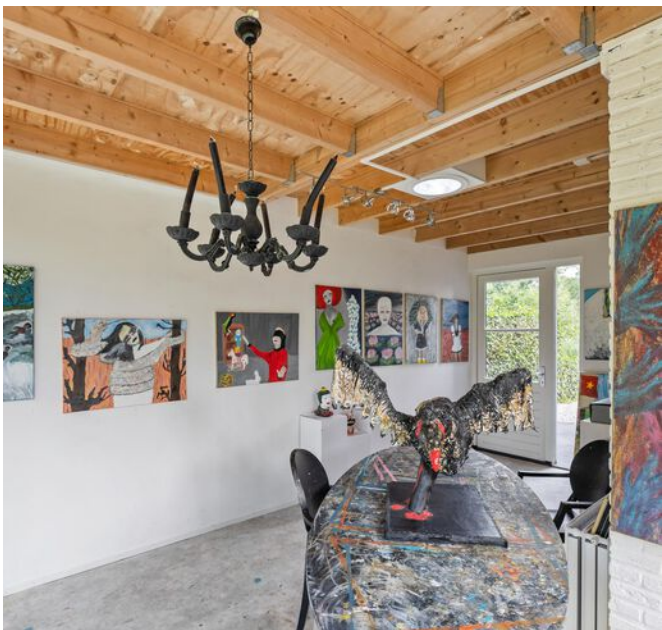


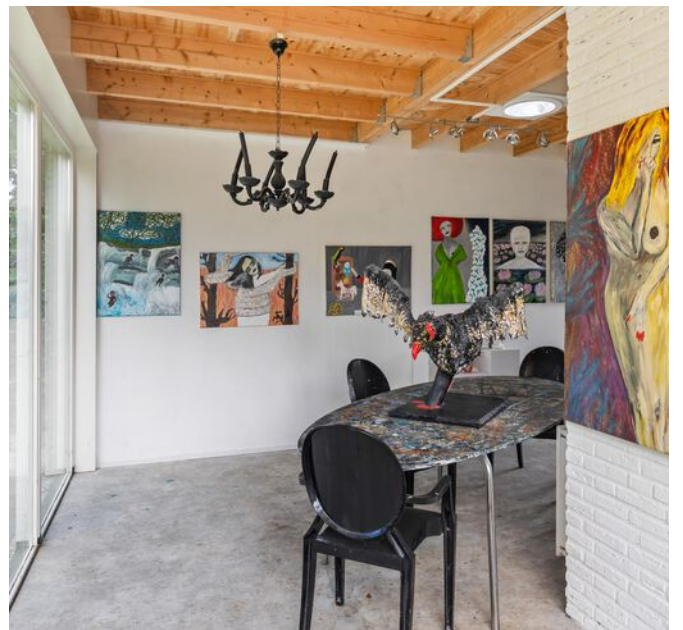


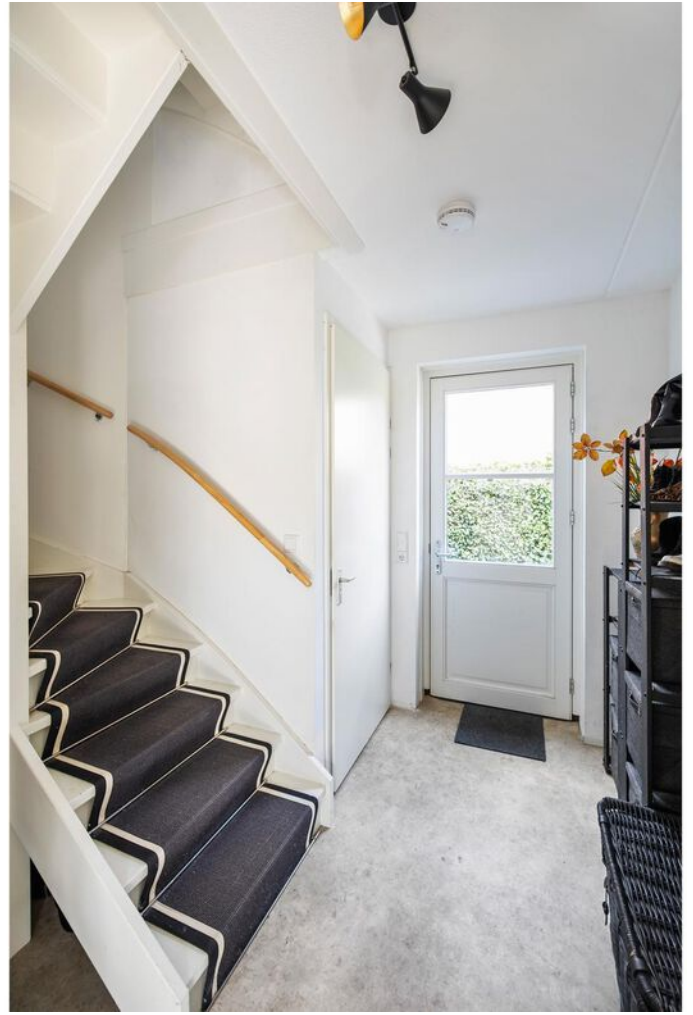








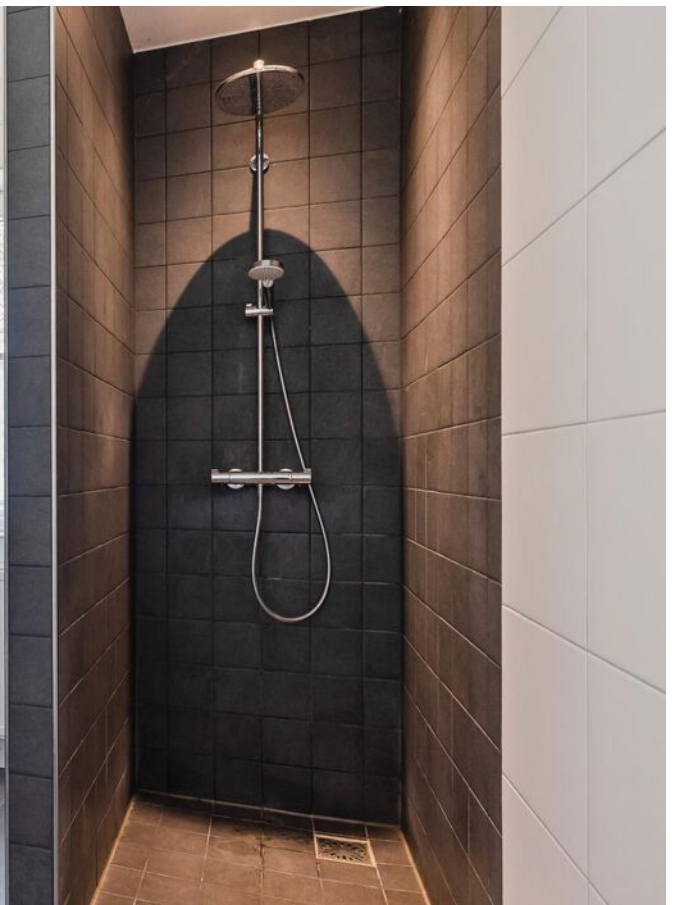
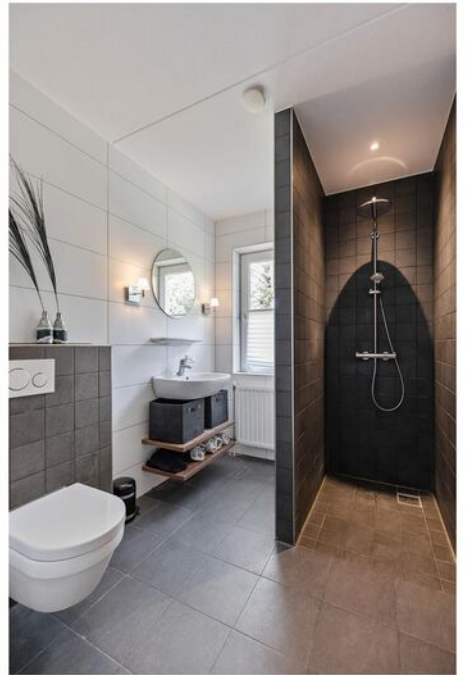




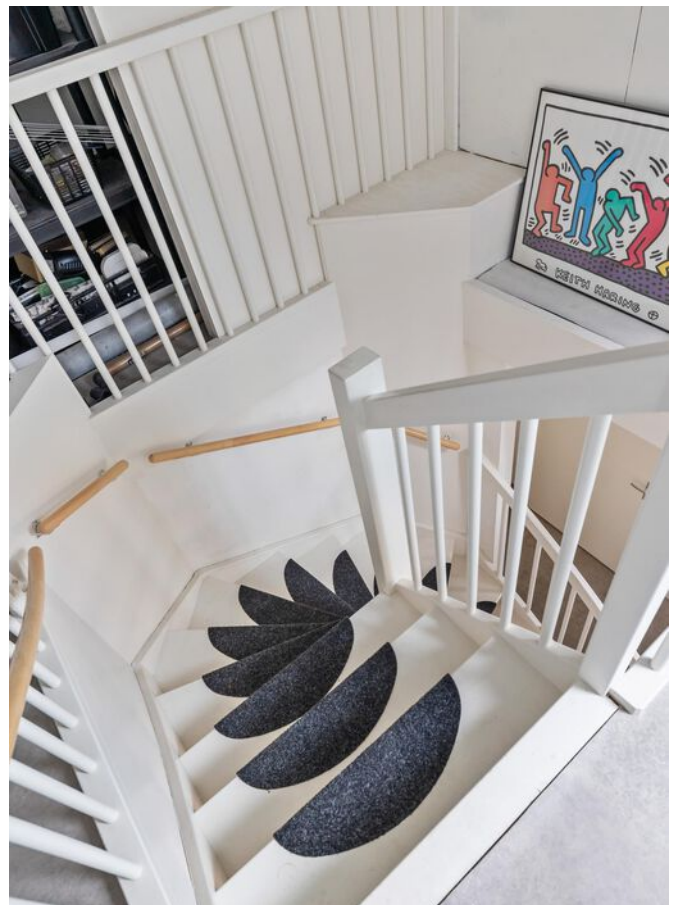


















# PLATTEGROND

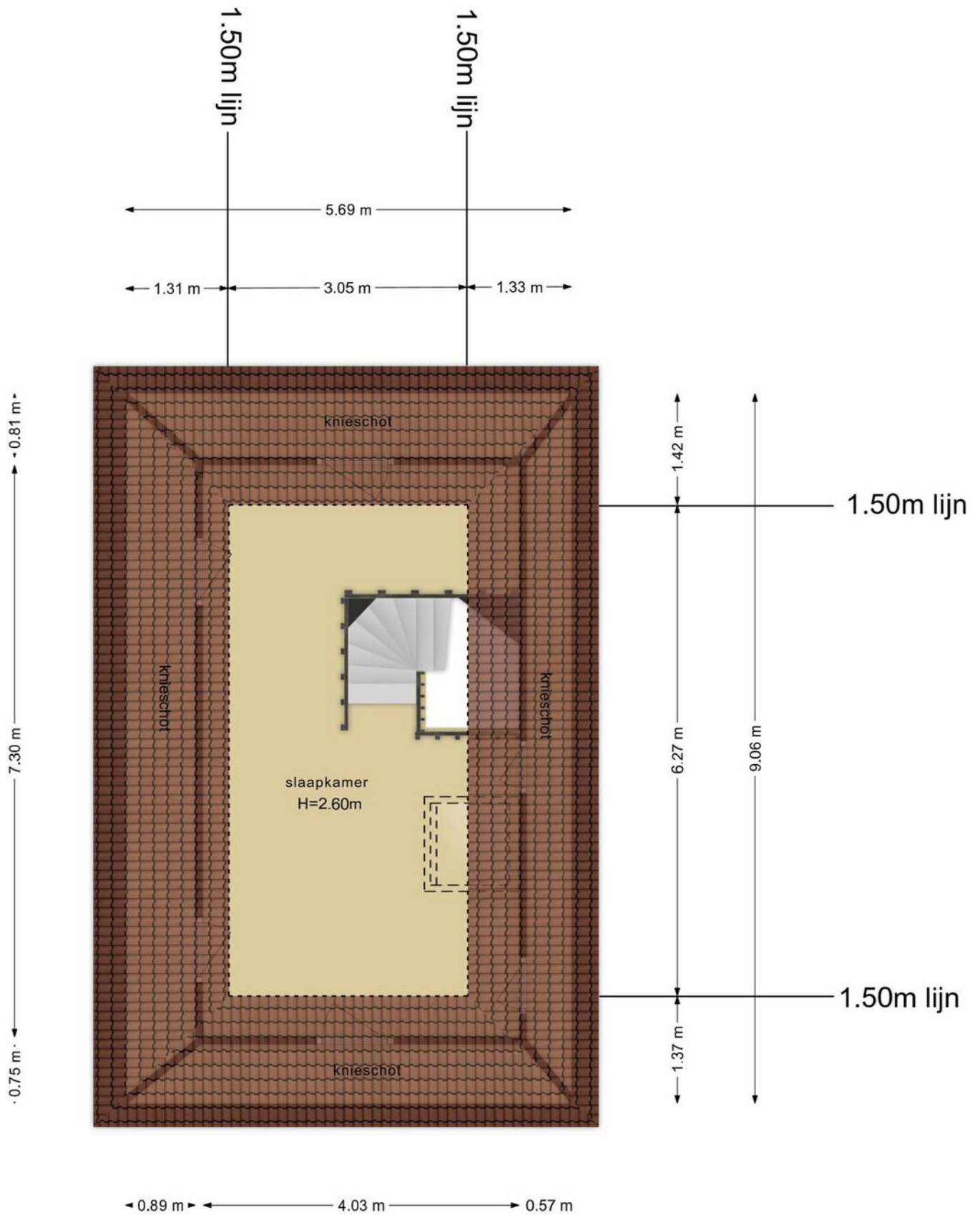


# PLATTEGROND



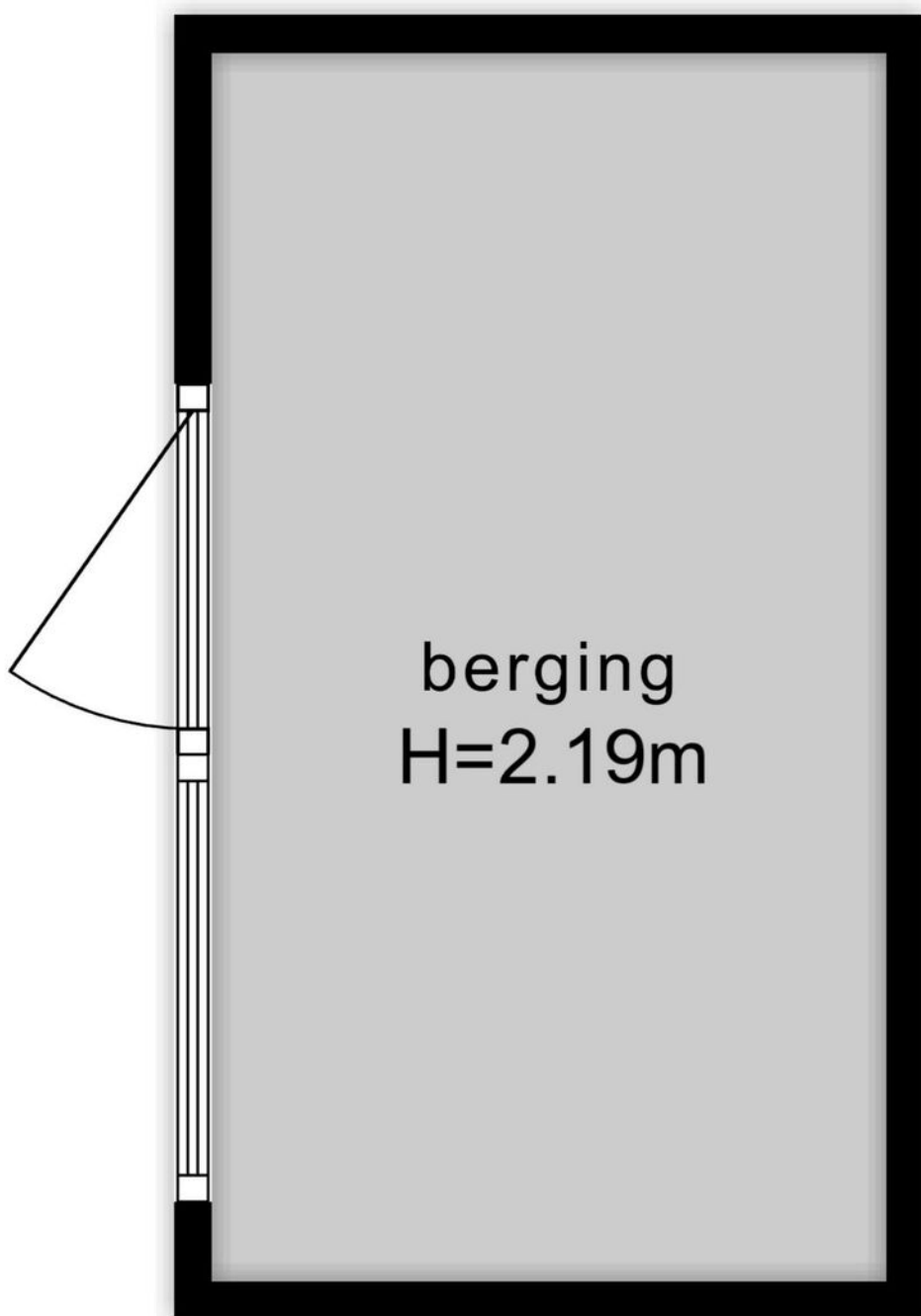


# PLATTEGROND

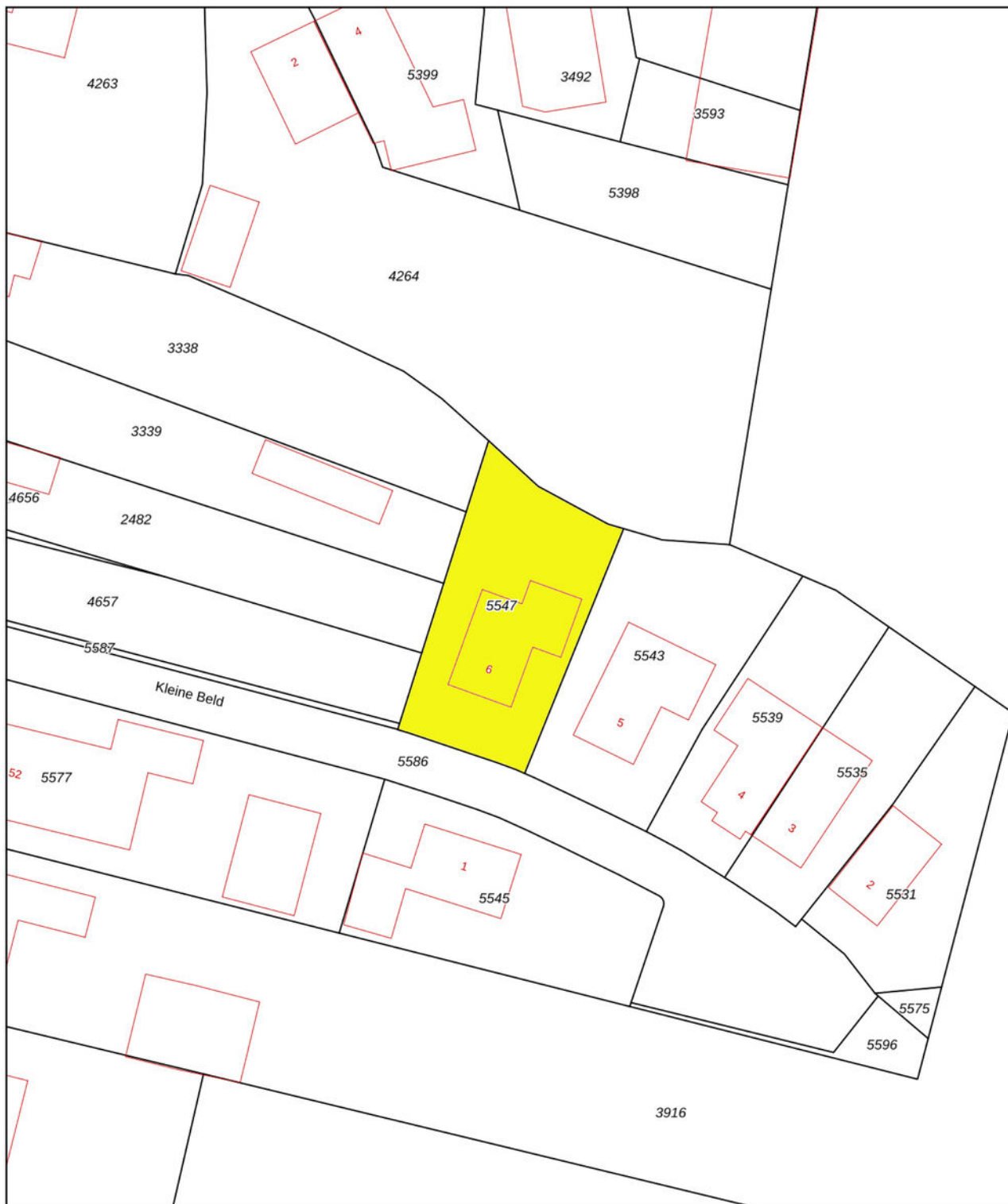


 PLATTEGROND

← 1.78 m →



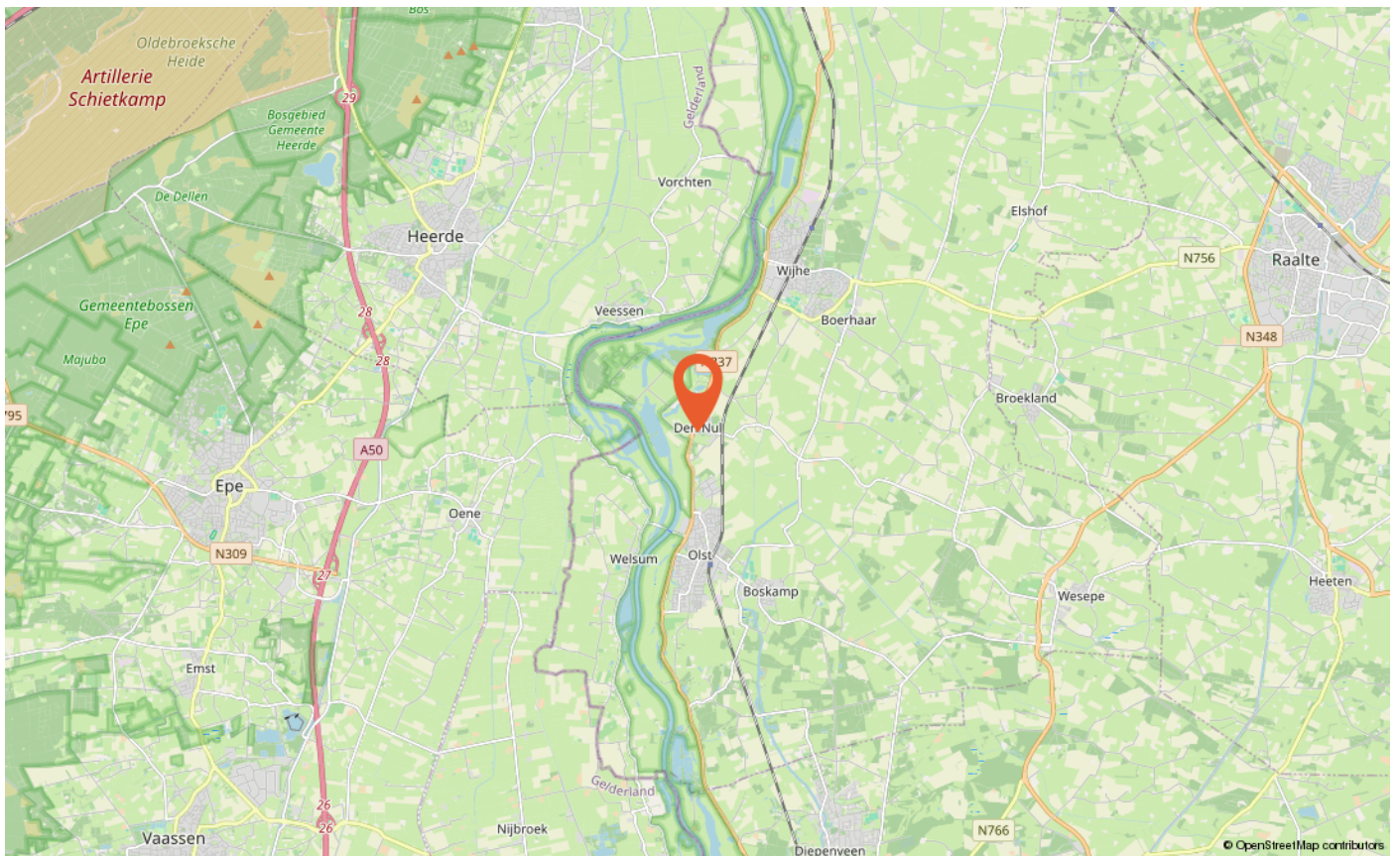
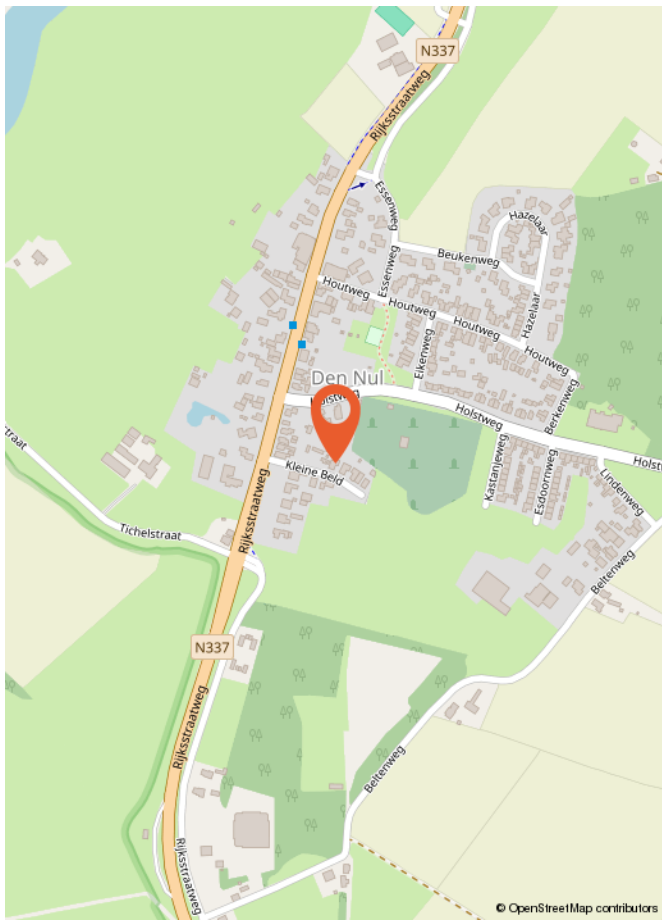
↑  
3.24 m  
↓



<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>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Olst</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 5547</p> <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.</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 juni 2024  
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		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken bijkeuken	X		
- Ladekast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- Shutters slaapkamer	X		
- Jaloezieën woonkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- Bordenrek RVS			X
- Glazenrek			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Mechanische ventilatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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.

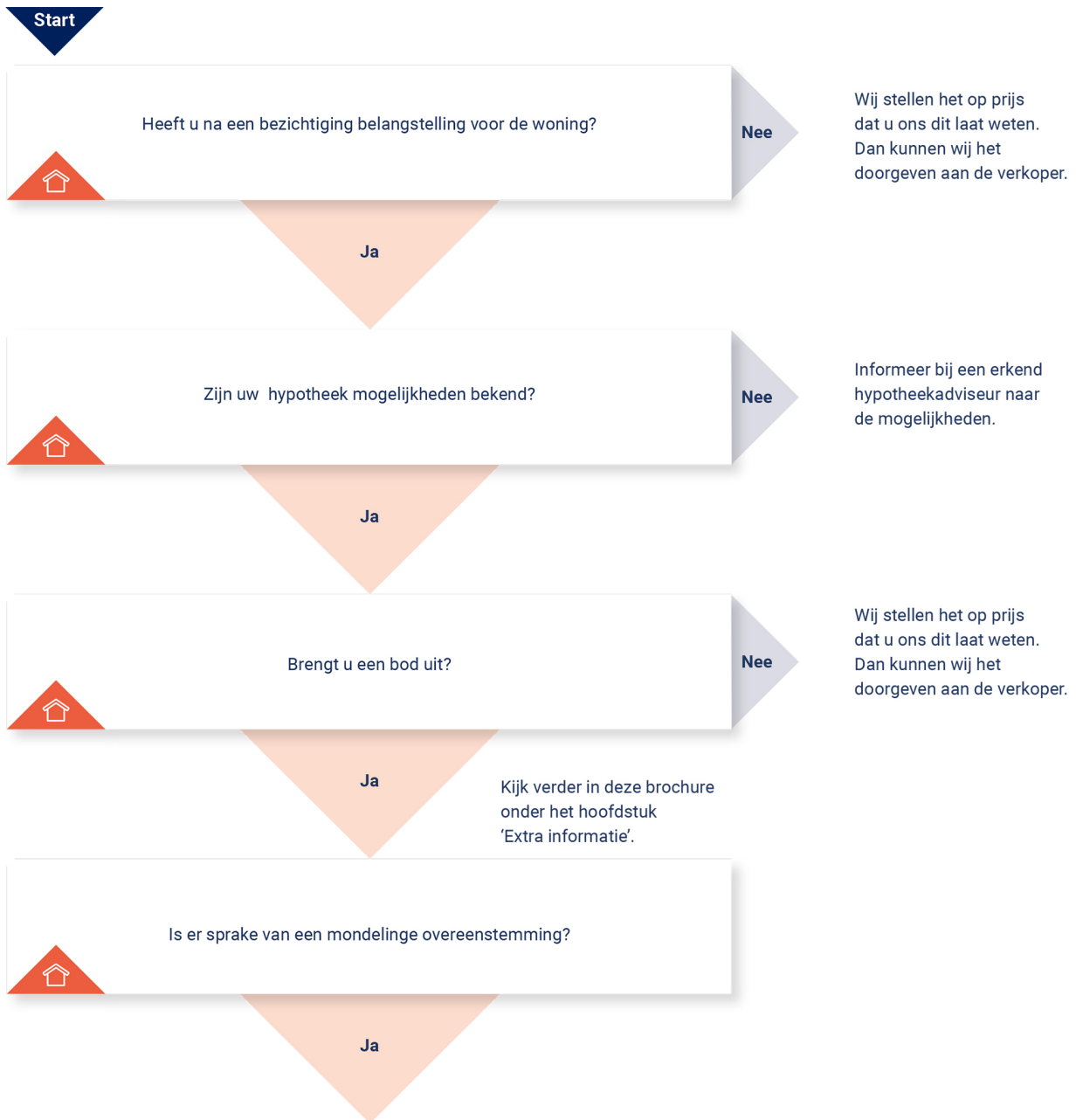
### **Meetinstructie**

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!**

[kleinebeld6.nl](https://kleinebeld6.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.

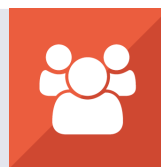
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1  
8102 CN Raalte  
T 0572 35 12 91

**hannink.nl**



**vastgoedcert  
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

