

**Drosteweg 9**  
**8101 NB Raalte**

## KENMERKEN

Vraagprijs	€ 1.475.000 k.k.
Woonoppervlakte	461 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	5545 m <sup>2</sup>
Inhoud	1800 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2012
Energielabel	C

## OMSCHRIJVING

Midden in het prachtige en groene Sallandse landschap ligt deze stijlvol gerenoveerde en gemoderniseerde WOONBOERDERIJ!

Naast deze fraaie woonboerderij is een prachtig ingerichte en zorgvuldig afgewerkt GASTENVERBLIJF gerealiseerd, klaar voor gebruik. Dit gastenverblijf met orangerie is eveneens geschikt voor inwoning (dubbele bewoning), mantelzorg, atelier, kantoor of wellicht Bed & Breakfast. De vele ruimte biedt u eindeloos veel mogelijkheden en beschikt over een eigen tuin en ingang.

Via een lange eigen toegangsweg rijdt u tussen weilanden naar het perceel met een oppervlak van ruim 5500 m<sup>2</sup>. Overal waar u kijkt ziet u de contouren van het oude Sallandse coulisselandschap. Aangekomen bij de woning ziet u een elegante mix van een moderne bouwstijl gecombineerd met de oorspronkelijke woonboerderij. Op het perceel staat een royale (multifunctionele) garage geschikt voor meerdere voertuigen (ca. 10 auto's) met aangebouwde berging, carport, een vrijstaande houten hobbyschuur, dierenverblijf, steltenberg en luxe tuinhuis te midden van de zwemvijver en jacuzzi.

De woning wordt omringd door een schitterende en onder architectuur aangelegde tuin. Hier is het pas echt genieten van een zonsondergang, lange zomeravonden en de sfeer die elk seizoen van het jaar met zich meebrengt. De heerlijke zwemvijver met biofilter-installatie is een echte eye-catcher. De tuin beschikt over meerdere terrassen, allen met prachtig zicht over de tuin en het landschap.

De locatie is aantrekkelijk doordat het centrum van Raalte per fiets bereikbaar is. De prachtige Hanzestad Deventer en de op- en afritten van de A1 liggen op 15 autominuten en het centrum van de mooie Hanzestad Zwolle bereikt u in circa 30 autominuten.

Op deze plek geniet u van het buitenleven in combinatie met het comfort van een eigentijdse woonboerderij.

Wij nodigen u van harte uit voor een bezichtiging!

### Indeling

#### Woonboerderij – begane grond

Via een statige entree komt u de woning binnen. Wat direct opvalt zijn de massieve en robuuste eikenhouten gebinten die op veel plekken in de woning terugkomen. De royale hal beschikt over een eikenhouten trap, vaste kast en geeft toegang tot de wasruimte met elektrische boiler en aansluiting voor de wasmachine en wasdroger. Op de vloer Belgisch hardsteen dat ter plaatse van de keuken en woonkamer overgaat in Vietnamees hardsteen. De indrukwekkende en stijlvolle woonkamer wordt deels gescheiden door een maatwerk element met daarin een tweezijdige M-design liftdeurhaard en kastruimte. De met zorg ingerichte woonkamer is een prachtige plek (met allure)! Veel lichtinval door de grote glaspartijen, zicht op de tuin en het buitengebied en via een dubbele aluminium schuifpui toegang tot het terras. Aansluitend aan de woonkamer een pantry met riante eethoek. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een grote luxe woonkeuken met kookeiland en diverse inbouwapparatuur. Verder zijn op de begane grond een moderne badkamer met douche, wastafelmeubel, toilet en separate toiletruimte te vinden.

## OMSCHRIJVING

### Woonboerderij – verdieping

Via de stijlvolle eikenhouten trap bereikt u de gemoderniseerde verdieping. De overloop is voorzien van een vaste kast. In de ouderslaapkamer is het nog eens wakker worden! Vanuit deze slaapkamer heeft u direct en in meerdere richtingen zicht op het buitengebied. De slaapkamer is voorzien van grote raampartijen, dubbele dakkapellen, aluminium kozijnen en een inloopkast. Een tweede slaapkamer die net als de ouderslaapkamer voorzien is van een dakkapel. Op de eerste verdieping een nagenoeg nieuwe en luxe badkamer met onder andere elektrische vloerverwarming, regendouche, sunshower, warmtelamp, nekwaterval, wastafelmeubel met luxe kranen en toilet. Vervolgens bereikt u via de overloop met tweede trapopgang nog eens drie slaapkamers waarbij de grootste slaapkamer voorzien is van inbouwkasten.

### Gastenverblijf

Het gastenverblijf heeft een eigen ingang en ruime hal met kastruimte. De twee slaapkamers zijn met oog voor detail en tot in de puntjes afgewerkt. Elke kamer in een eigen thema en één van de twee slaapkamers heeft de badkamer en-suite. Deze badkamer is voorzien van een douche, bad, wastafel en toilet. Naast de badkamer de bijkeuken met technische ruimte en aansluitend de woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en een separaat toilet. De orangerie is een heerlijke plek om in het voor- en najaar te genieten en geeft het gastenverblijf veel karakter. De eerste verdieping is via een vlizo trap bereikbaar en voorziet in een grote bergzolder. Het gastenverblijf is met ruim 145 m<sup>2</sup> een complete woning met alle voorzieningen. De tuin is dusdanig ingericht dat je volledige privacy hebt ten opzichte van de hoofdwooning. Ideaal dus voor inwoning/ dubbele bewoning, kantoor of praktijk aan huis etc.

### Tuin

In de prachtige onder architectuur aangelegde tuin (2023) is het echt genieten! De diverse terrassen, zwembijver, het luxe tuinhuis, buitendouche, beregeningsinstallatie, robotmaaier en automatische tuinverlichting maken de tuin helemaal af! De tuin kleurt en verandert met elk seizoen mee. Deze tuin geeft veel privacy, sfeer en biedt elk moment van de dag een mogelijkheid om van de zon of schaduw te genieten. Geniet hier met een kop koffie 's ochtends van de rust en zicht op het oude landschap met een rijke historie.

### Garage met berging

De grote garage ruim 200 m<sup>2</sup> is voorzien van 3 elektrische overheaddeuren, 66 zonnepanelen, berging en carport. Deze geeft ruimte aan meerdere voertuigen (circa 10 auto's). Ideaal voor de autoliefhebber of andere hobby's waar je de ruimte nodig hebt!

### Vrijstaande schuur/hobby-ruimte

Deze vrijstaande schuur kan dienstdoen als klusruimte en is grotendeels geïsoleerd.

### Tuinhuis

Luxe tuinhuis met keuken en houtkachel met daarvoor en naast een riant terras met een Italiaanse houtgestookte pizza oven. Ook is er een buitendouche aanwezig door middel van een doorstroomboiler. Naast het tuinhuis de opstelling van de beregeningsinstallatie.

### Steltenberg

De steltenberg voorziet in extra bergruimte en past bij de stijl van de woonboerderij.

### Bijzonderheden

- Energielabel C
- Deels kunststof en aluminium kozijnen met dakkapellen uitgevoerd in koper
- Zwembijver met biofilter-installatie en tuin met beregeningsinstallatie
- 66 zonnepanelen (2017 en 2022) Samen 20.100Wp, ruim voldoende om daarmee geen elektriciteitskosten te hebben inclusief het laden van een elektrisch voertuig.
- Zonneboiler (2017)
- CV via pelletkachel (in combinatie met gasgestookte CV) en een zonneboiler.
- Indien wenselijk is er een eenvoudige mogelijkheid om de pelletgestookte CV te vervangen door een warmtepomp systeem.
- Vloerverwarming in woonhuis, hal, keuken/woonkamer en badkamers.
- Vloerverwarming in het tweede woongedeelte in de keuken, bijkeuken, badkamer en orangerie.
- 11kw Laadpaal
- Aquastar waterontharder
- De verkoper heeft van de gemeente Raalte een omgevingsvergunning ontvangen waardoor het toegestaan is om het perceel met een agrarische bestemming regulier te bewonen zonder agrarische bedrijfsvoering. Deze omgevingsvergunning biedt de mogelijkheid om de woning op basis van een NWWI-rapport te laten taxeren waardoor er mogelijkheden voor reguliere financiering ontstaan in relatie tot de bestemming. Wij adviseren u hiervoor nader informatie in te winnen bij uw tussenpersoon of geldverstrekker.



## Begane grond woonboerderij



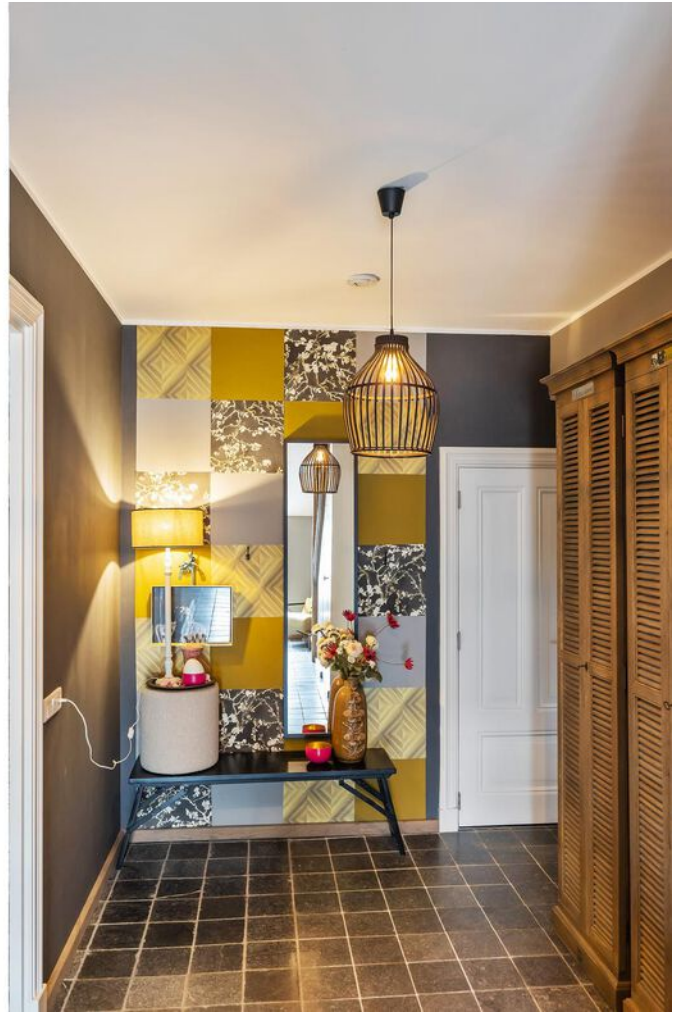














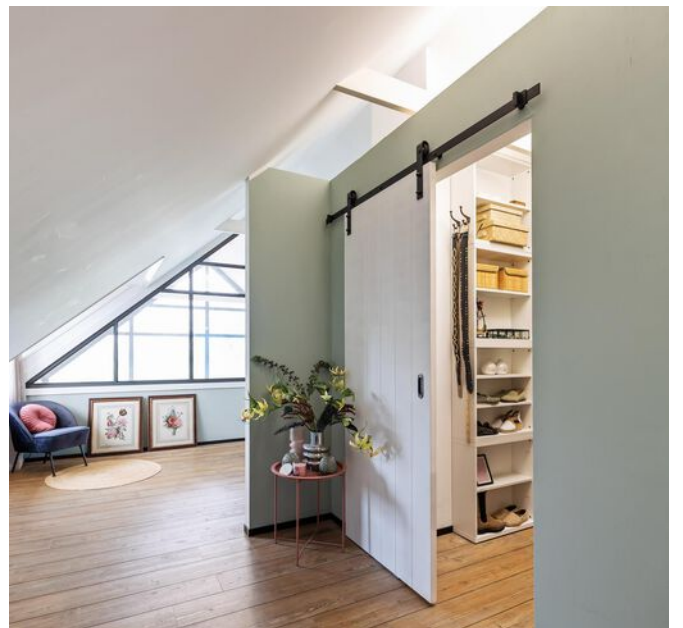


# Eerste verdieping woonboerderij











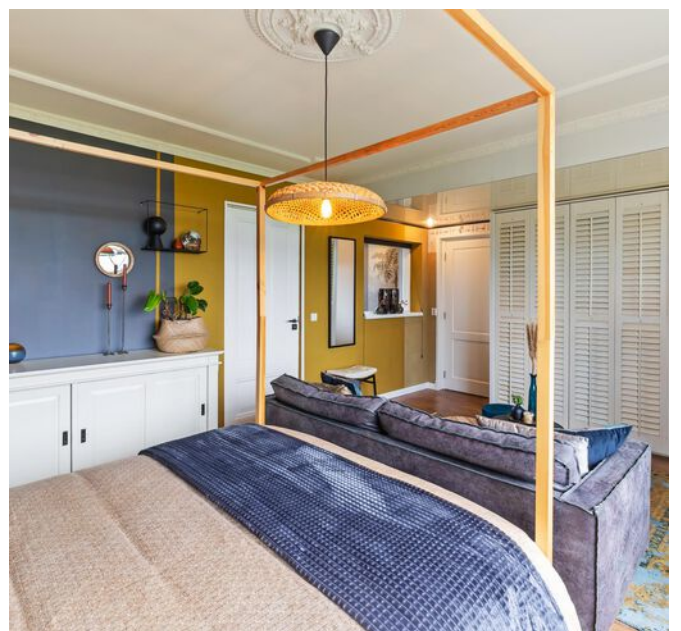




# Gastenverblijf



















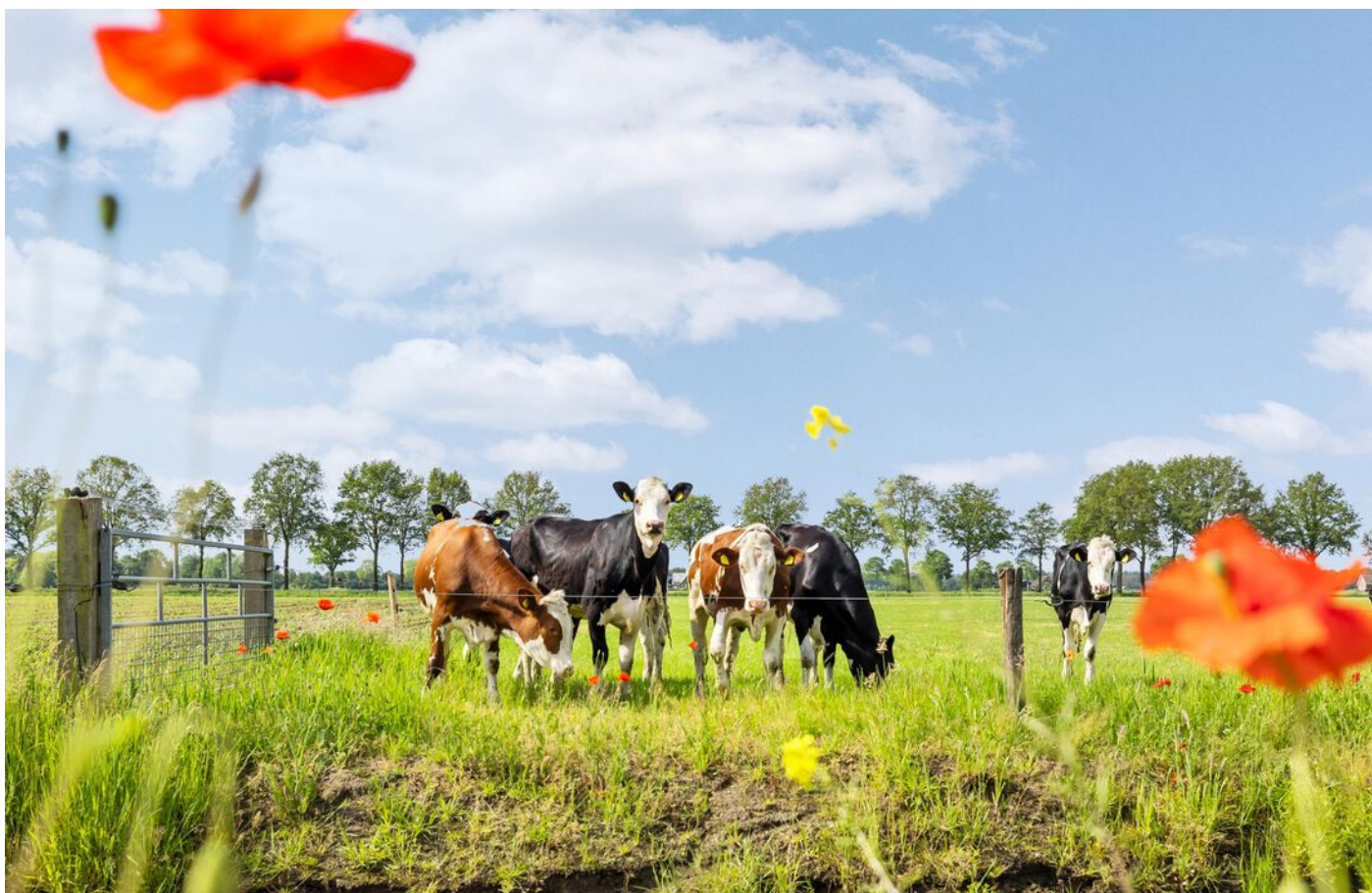






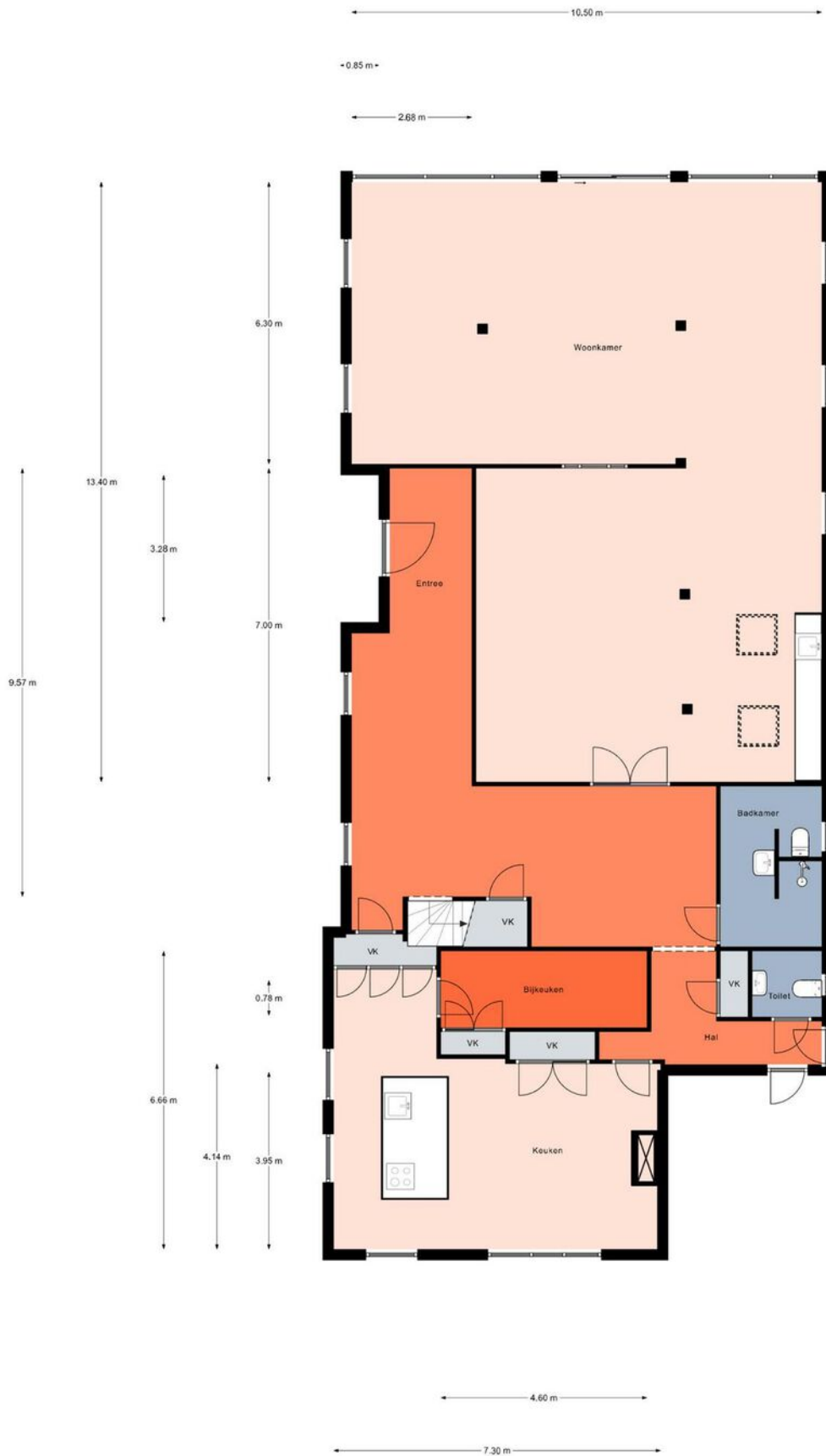






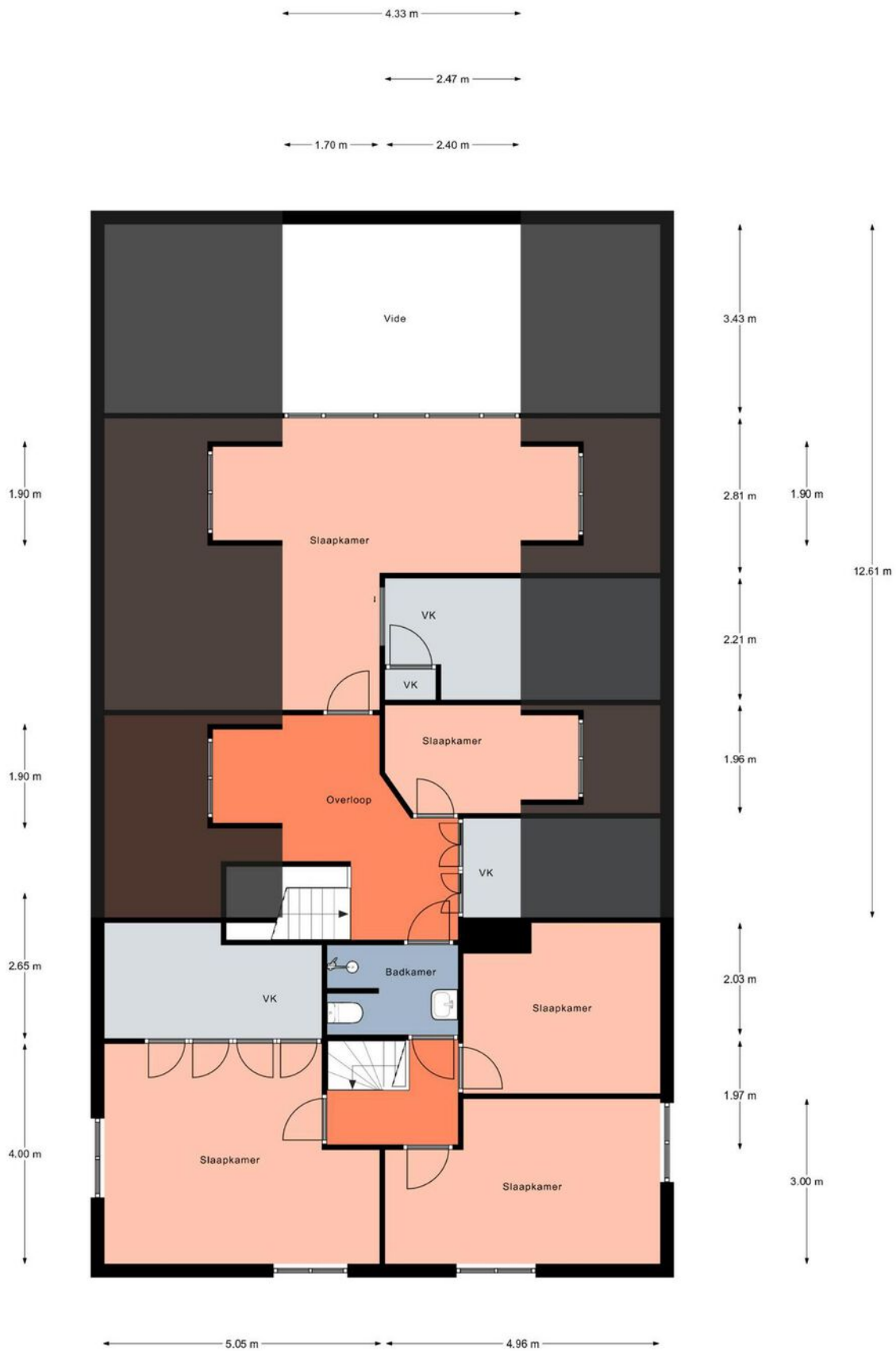


# BEGANE GROND WOONBOERDERIJ

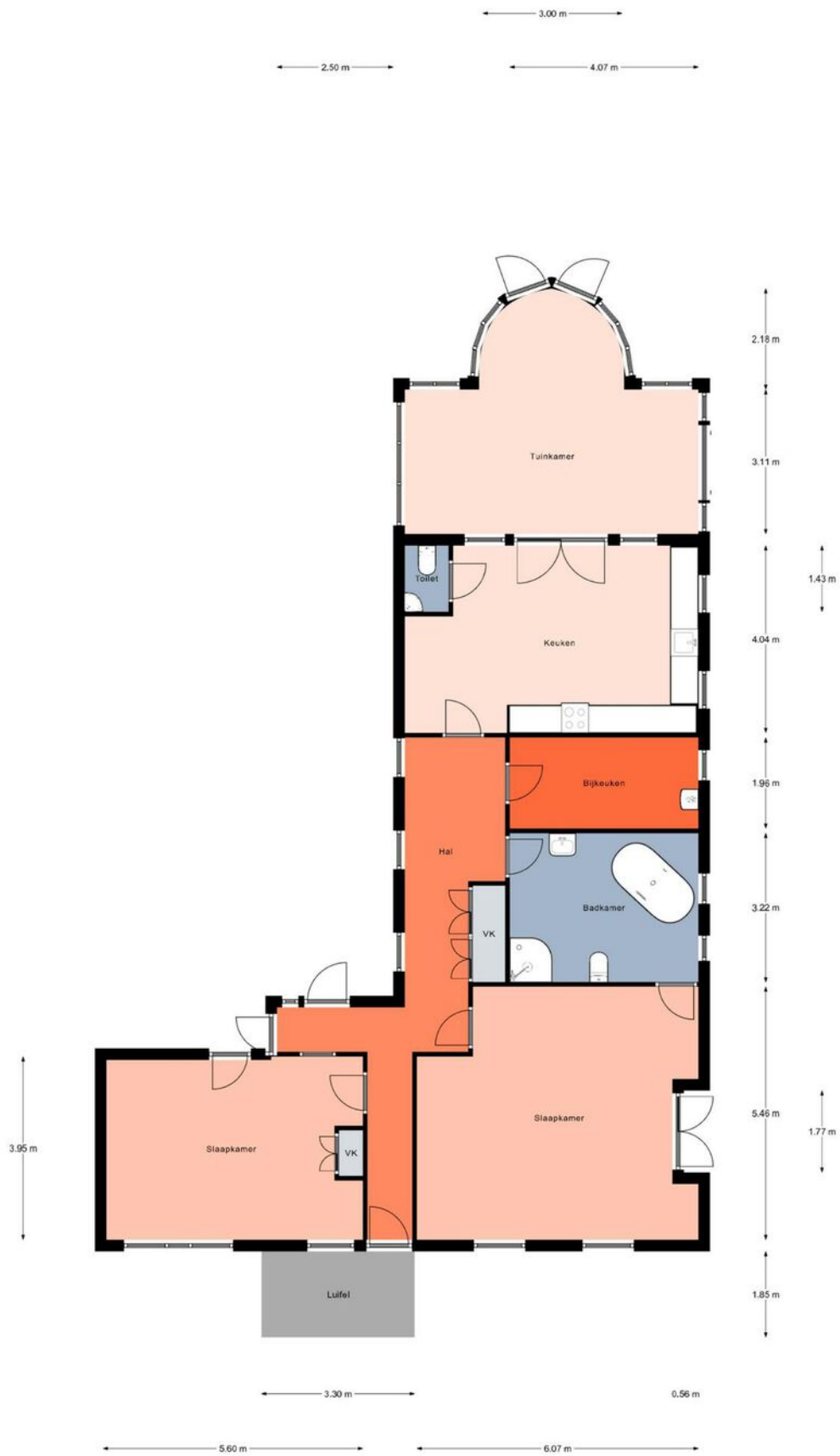


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Relax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

# VERDIEPING WOONBOERDERIJ



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

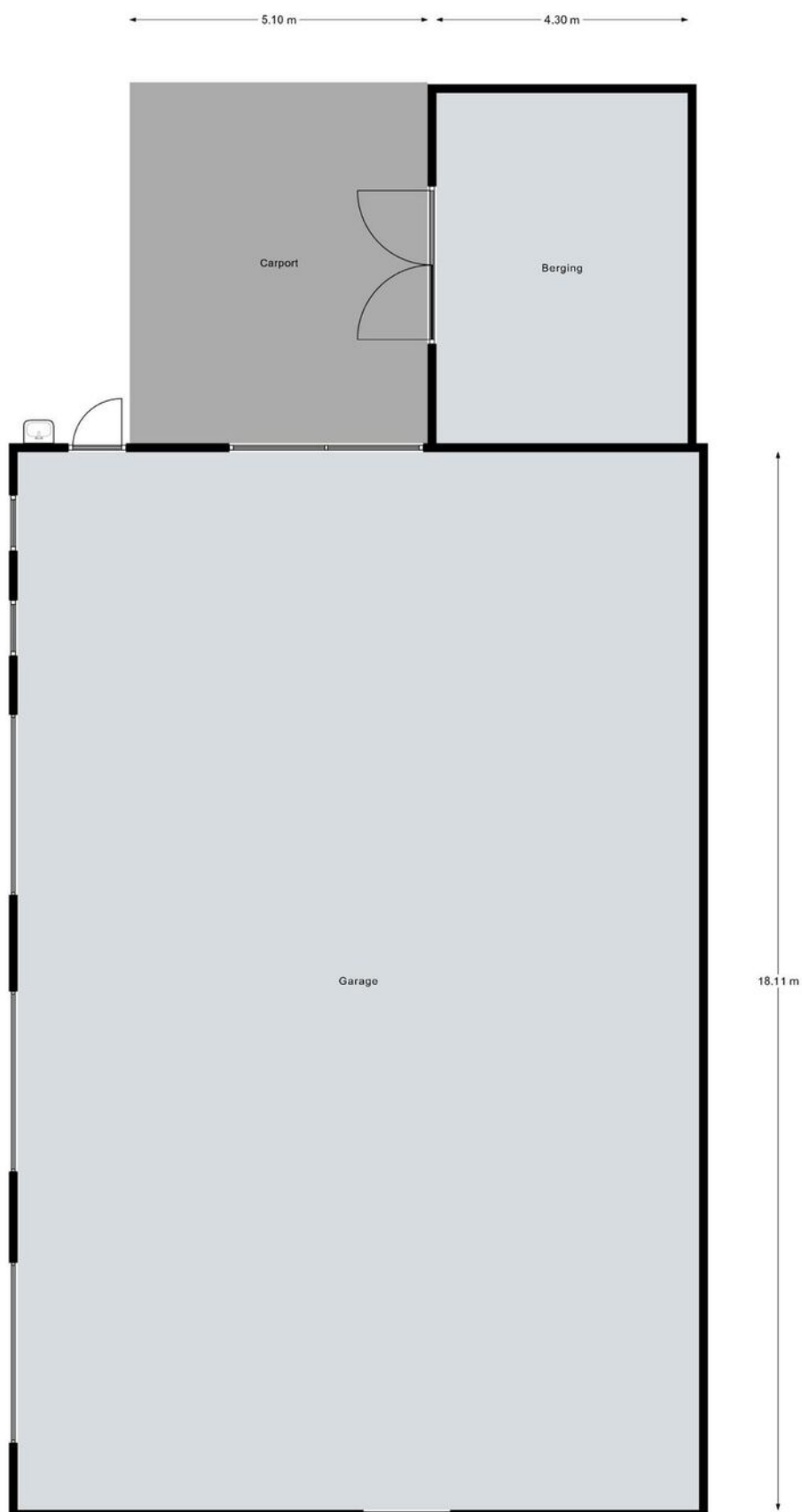


# WONING MET GASTENVERBLIJF



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

# GARAGE MET BERGING

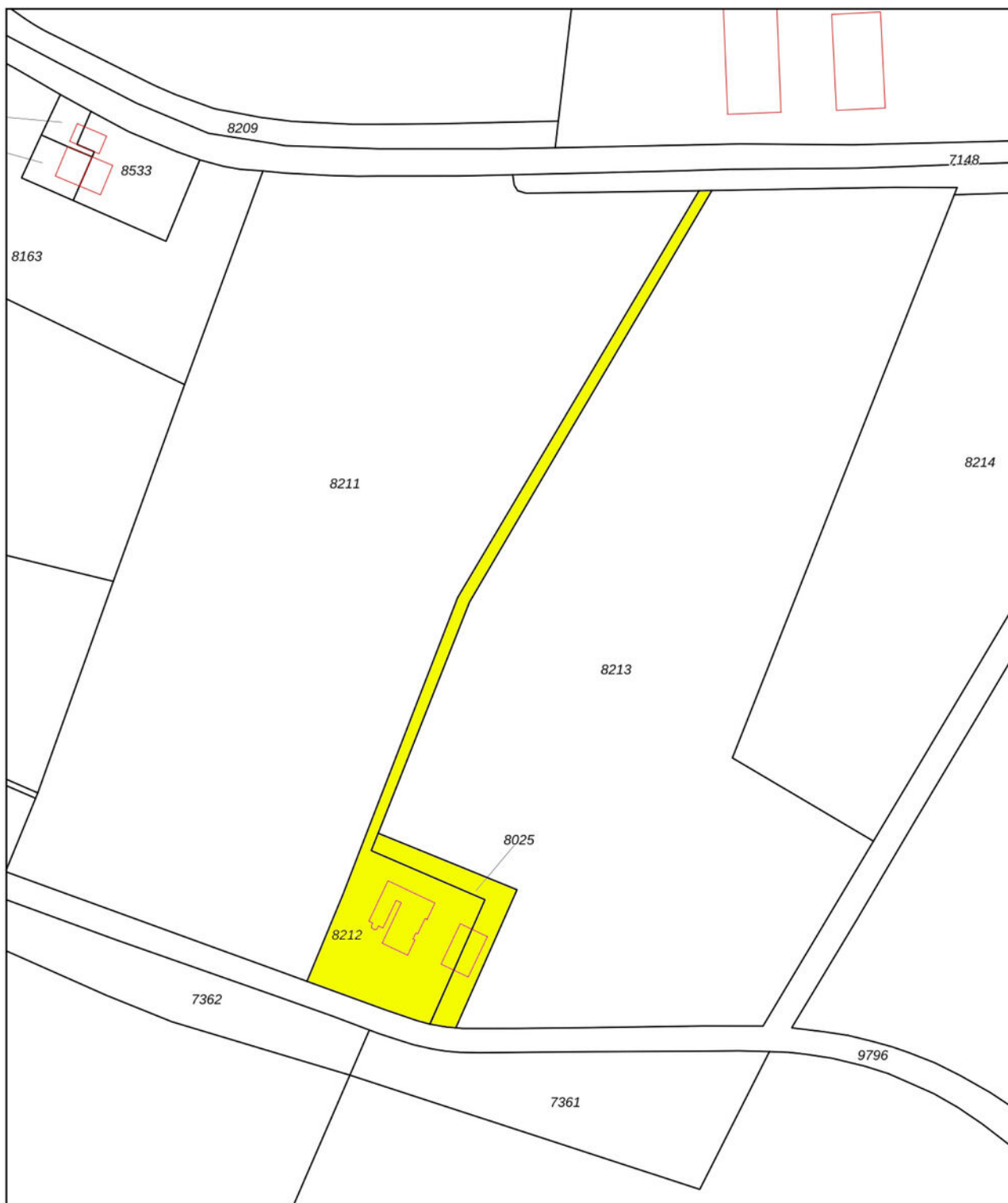


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Drosteweg 9



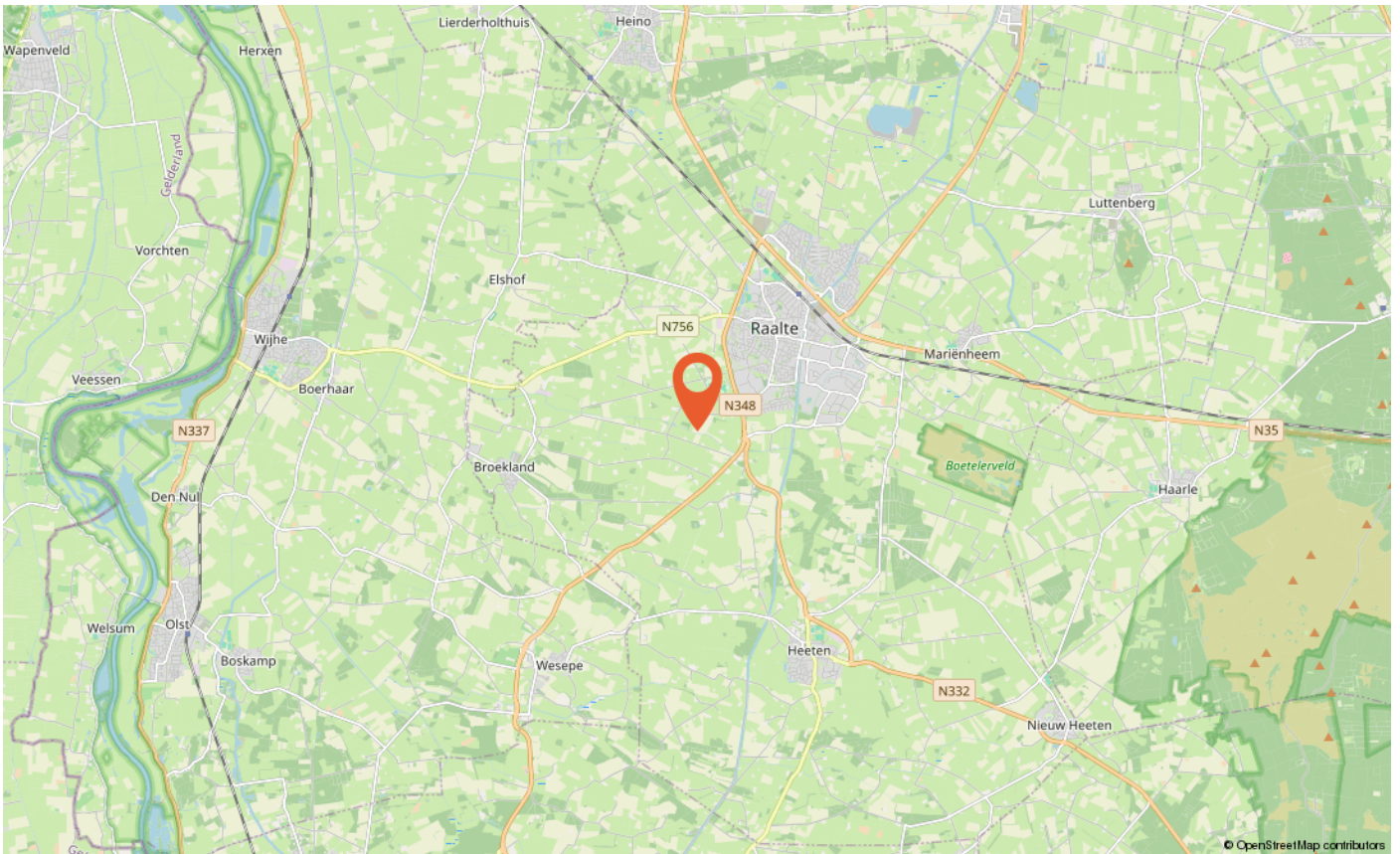
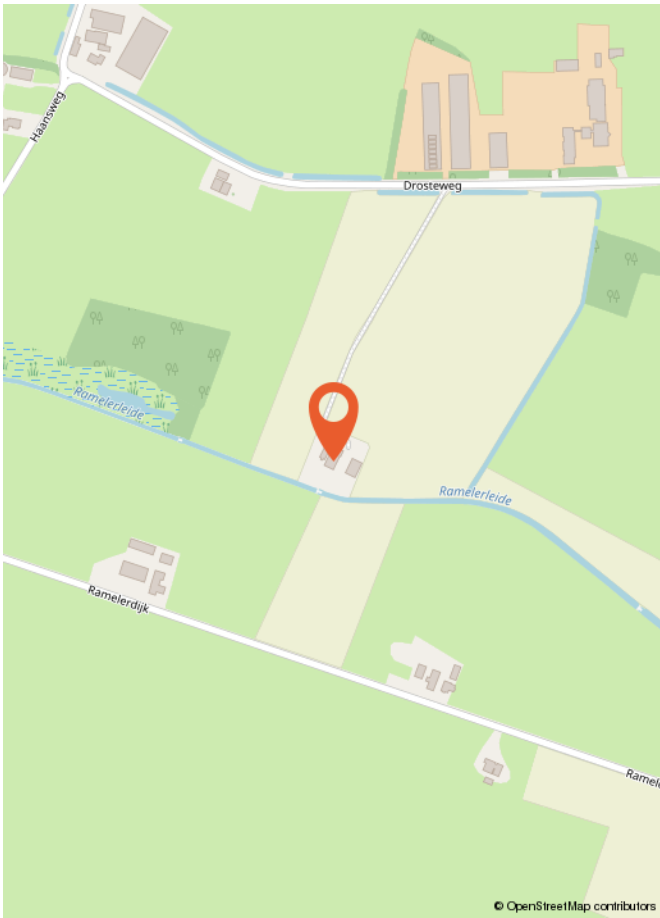
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2100
<b>25</b> Huisnummer		
Vastgestelde kadastrale grens		
Voorlopige kadastrale grens		
Administratieve kadastrale grens		
Bebouwing		
	Kadastrale gemeente	Raalte
	Sectie	L
	Perceel	8212

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 6 december 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# LOCATIE



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle			X
- Meubels			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			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		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			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool			X
- douche (cabine/scherm)	X		
- stoomdouche (cabine)	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		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Mechanische ventilatie	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
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.

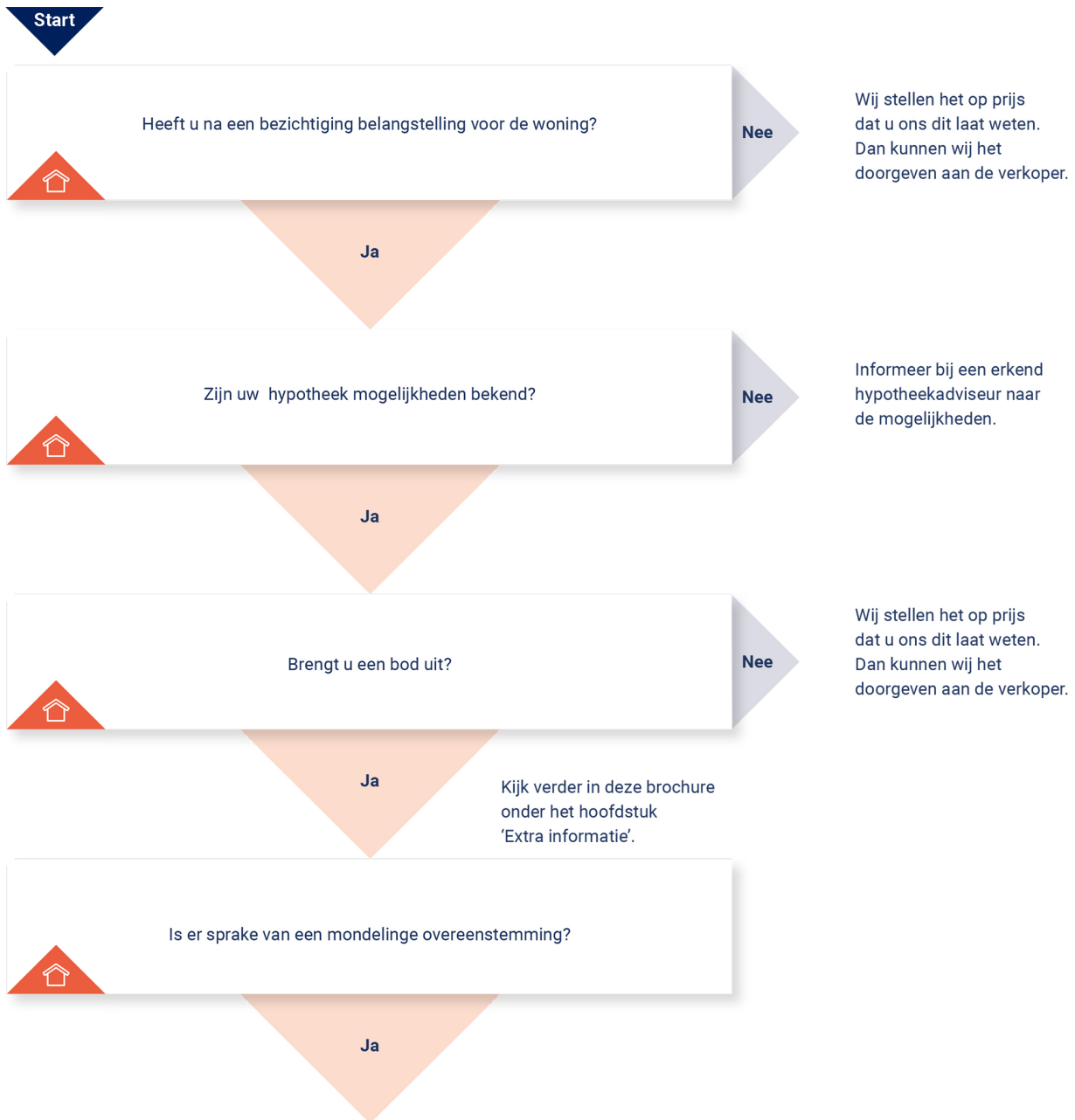
### **Meetinstructie**

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 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!**



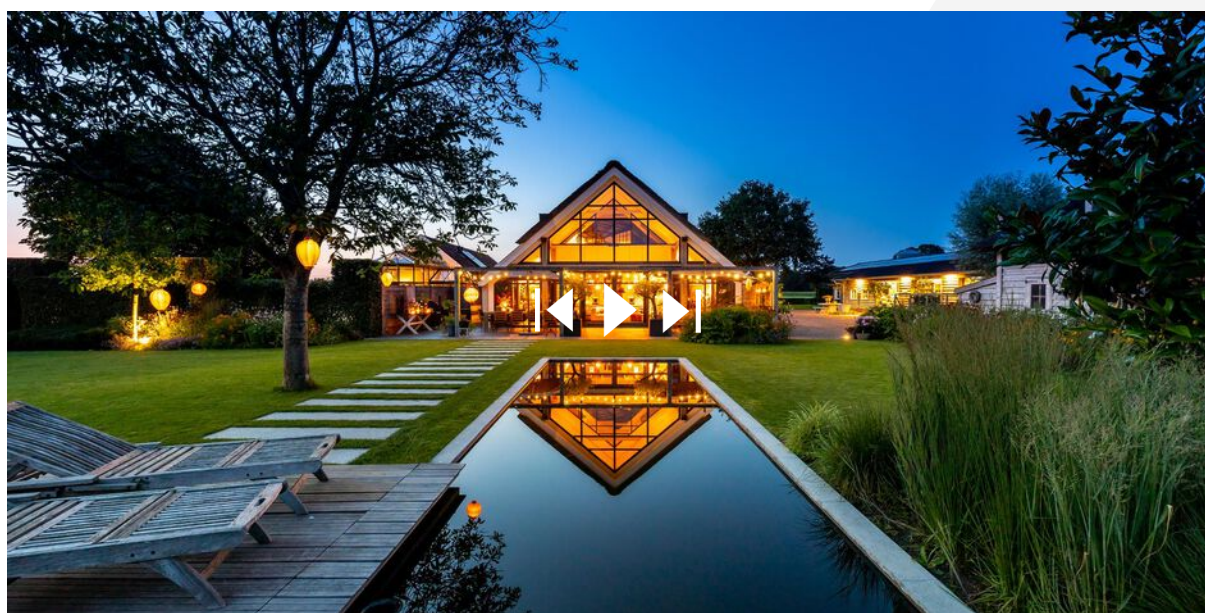


**BEKIJK DEZE  
WONING ONLINE!**

[drosteweg9.nl](https://drosteweg9.nl)

**HANNINK**  
MAKELAARS

Drosteweg 9, 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.

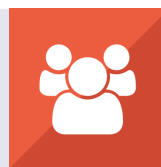
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1  
8102 CN Raalte  
T 0572 35 12 91

**hannink.nl**



Wij brengen dromen thuis

