



**Stationsstraat 2 a**  
**8102 EC Raalte**

## KENMERKEN

Vraagprijs	€ 565.000 k.k.
Woonoppervlakte	127 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	810 m <sup>2</sup>
Inhoud	571 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1958
Energielabel	G

## OMSCHRIJVING

### EEN MARKANTE WONING OP EEN MARKANTE PLEK!

In het centrum van Raalte, tegenover het station, staat deze karakteristieke woning uit 1958 met dubbele garage op een kavel van maar liefst 810 m<sup>2</sup> grond.

De woning is in de jaren vijftig ontworpen door Architect van der Linden, met fraaie glas-in-lood elementen en omstreeks 1980 aan de zijgevel uitgebouwd. Het heeft geleid tot een woning wat voor Raalte één van de bekende plekjes is.

Alle dorpse voorzieningen zijn in de directe omgeving ruimschoots aanwezig. Scholen, winkels, restaurants en het treinstation zijn op zeer korte afstand gelegen.

Het station ondergaat een herinrichting en zal iets worden verplaatst waarbij de werkzaamheden in volle gang zijn. In de brochure treft u de impressie van deze nieuwe inrichting. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de website van de Gemeente Raalte.

#### Bouwkenmerken

Bouwjaar: 1958

Woonoppervlakte: ca. 127 m<sup>2</sup>.

Dubbele garage: Totaal ca. 24 m<sup>2</sup>

Inhoud: ca. 571 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte: 810 m<sup>2</sup>

Isolatie: gedeeltelijk dubbele beglazing

Energielabel: G

### INDELING

#### Begane grond:

Aan de achterzijde van het huis treffen we de statige entree. Het is prettig binnenkomen in de ruime hal. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer, keuken, kelder en toilet.

De royale living is voorzien van een houten visgraad vloer en schuifdeuren aan de zuidwestgevel. Vanuit de woonkamer en keuken is er altijd iets te zien. De levendigheid van de omgeving is een plezier om naar te kijken!

De keuken is gesloten met een hoekopgesteld keukenblok, voorzien van inbouwapparatuur (gaskookplaat, wasemkap, vaatwasser, koelkast en oven)

Vanuit de hal, onder de trap, is de kelder bereikbaar, geschikt voor het bewaren van provisie en wijn!

#### Eerste verdieping:

Ook de verdieping is royaal ingedeeld en ingericht. Vanaf de lichte overloop komt u bij de verschillende vertrekken; drie slaapkamers en badkamer.

Mooi royaal is de hoofdslaapkamer aan de zuidwest zijde van de woning. De dubbele deur naar het balkon is een leuke extra in deze ruimte! Door de uitbouw van 1980 is aansluitend aan deze slaapkamer de royale badkamer gesitueerd. De badkamer is ingericht met ligbad, douche, twee wastafels en tweede toilet.

Verder zijn er nog de andere twee ruime slaapkamers waarvan één met wastafel en één met vaste kast. Ook de "oude" tweede badkamer met douche, wastafel en derde toilet is vanaf de overloop bereikbaar en heeft in de jaren tachtig een update gekregen.

#### Vlizotrap naar tweede verdieping:

Een royale zolderberging.

## OMSCHRIJVING

### Tuin:

De tuin is aan de zuidoost zijde gelegen en is in de loop der jaren uitgebreid door aankoop van extra grond. De tuin is zeer verzorgd onderhouden en speels ingedeeld door het verlaagde gedeelte aan de achterzijde. Hierin is ook de houten berging van ca. 2 x 3 meter geplaatst voor bijvoorbeeld uw tuinspullen.

De inrit vanaf de Stationsstraat biedt voldoende parkeergelegenheid op eigen grond waarbij een fraai hekwerk afscheiding biedt ten opzichte van het woonperceel.

### Garage:

De dubbele garage is in 1958 gebouwd en opgedeeld in twee compartimenten, beide 5,7 x 3 meter. Het rechtergedeelte direct naast de woning beschikt over de wasmachine-aansluiting en opstelling cv-ketel. Achter de wasmachine zit nog een buitendeur.

Stationsstraat 2a is lang in het familiebezit geweest en met liefde en zorg bewoond. Wij zijn op zoek naar diegene die kan bewerkstelligen wat het pand verdient. Bent u die liefhebber die geheel naar eigen smaak en inzicht de woning met dezelfde liefde en zorg wilt bewonen? Vraag dan een bezichtiging aan.











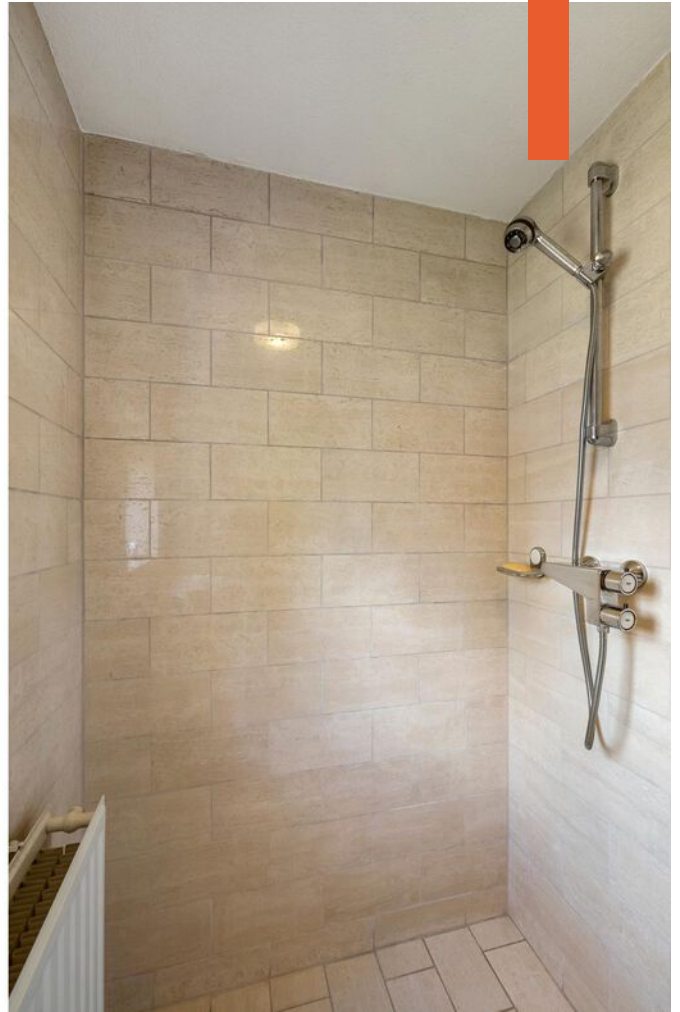


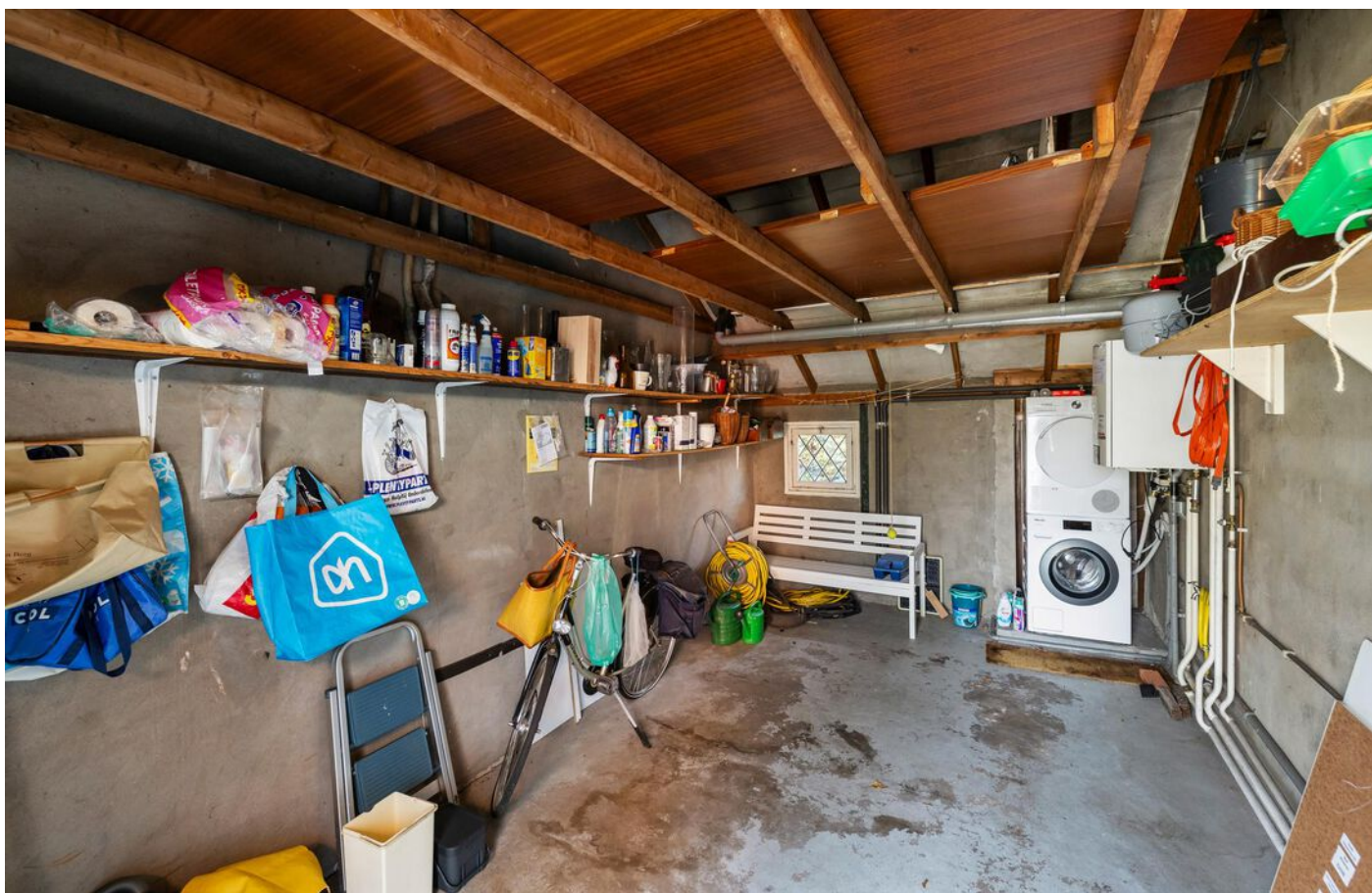












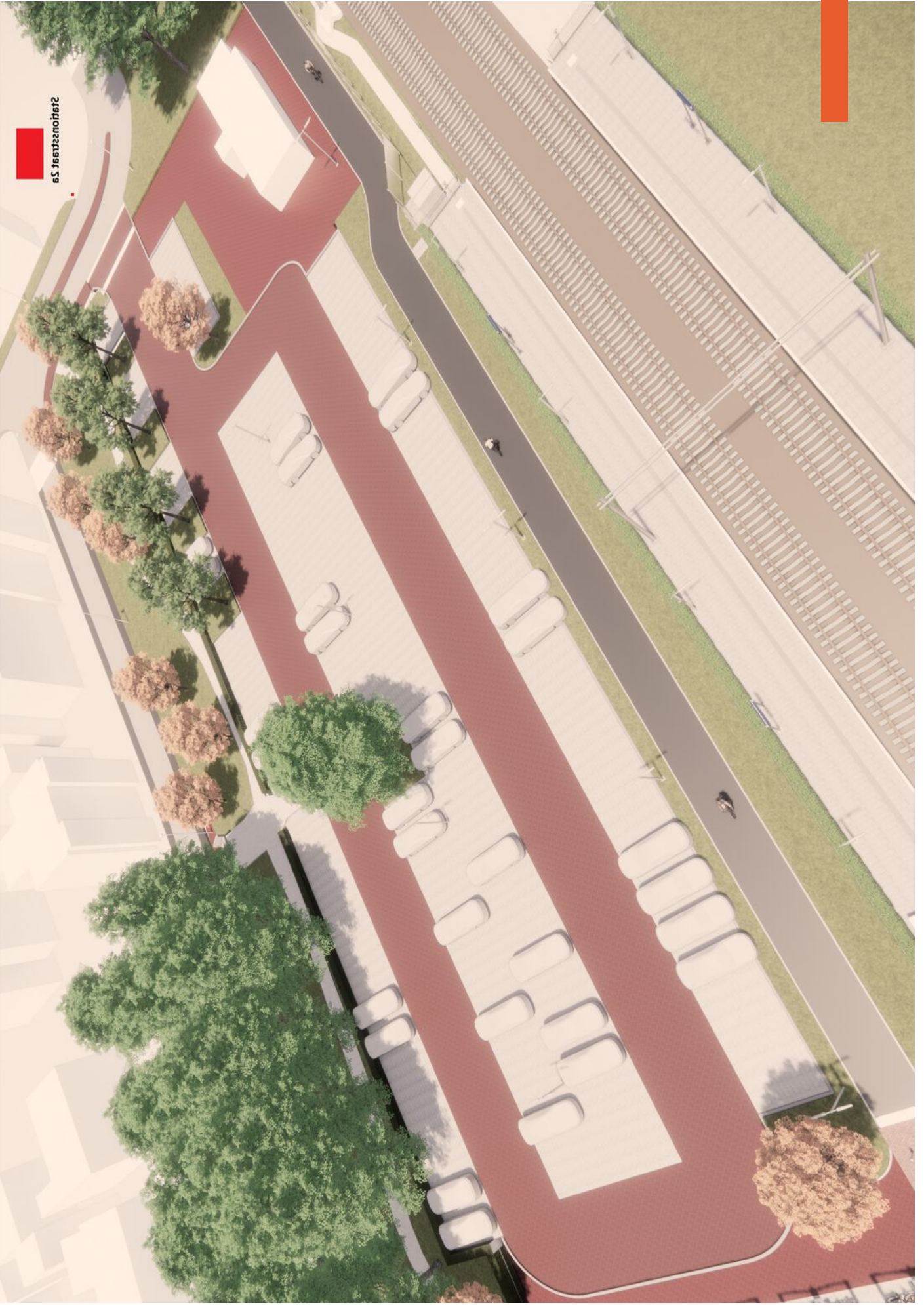












65 36672201018122



# PLATTEGROND



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

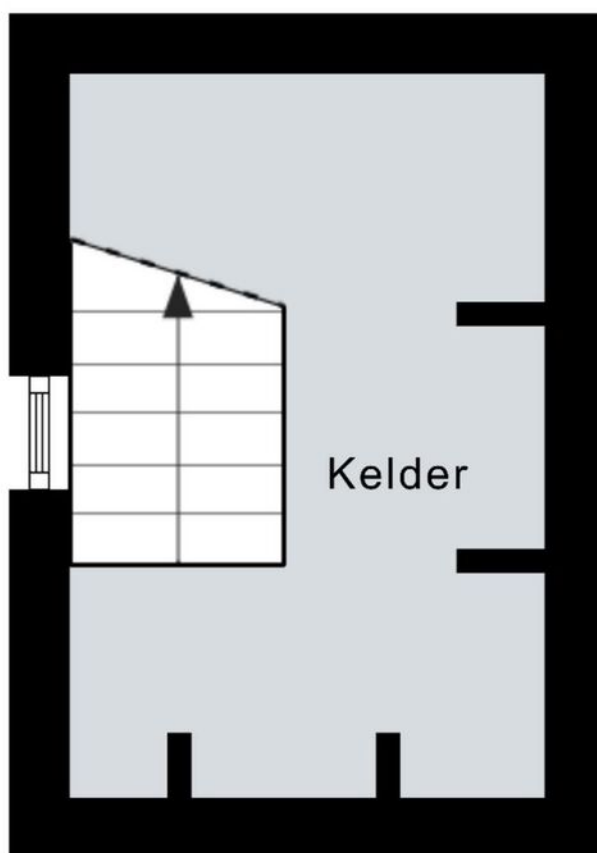
# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND

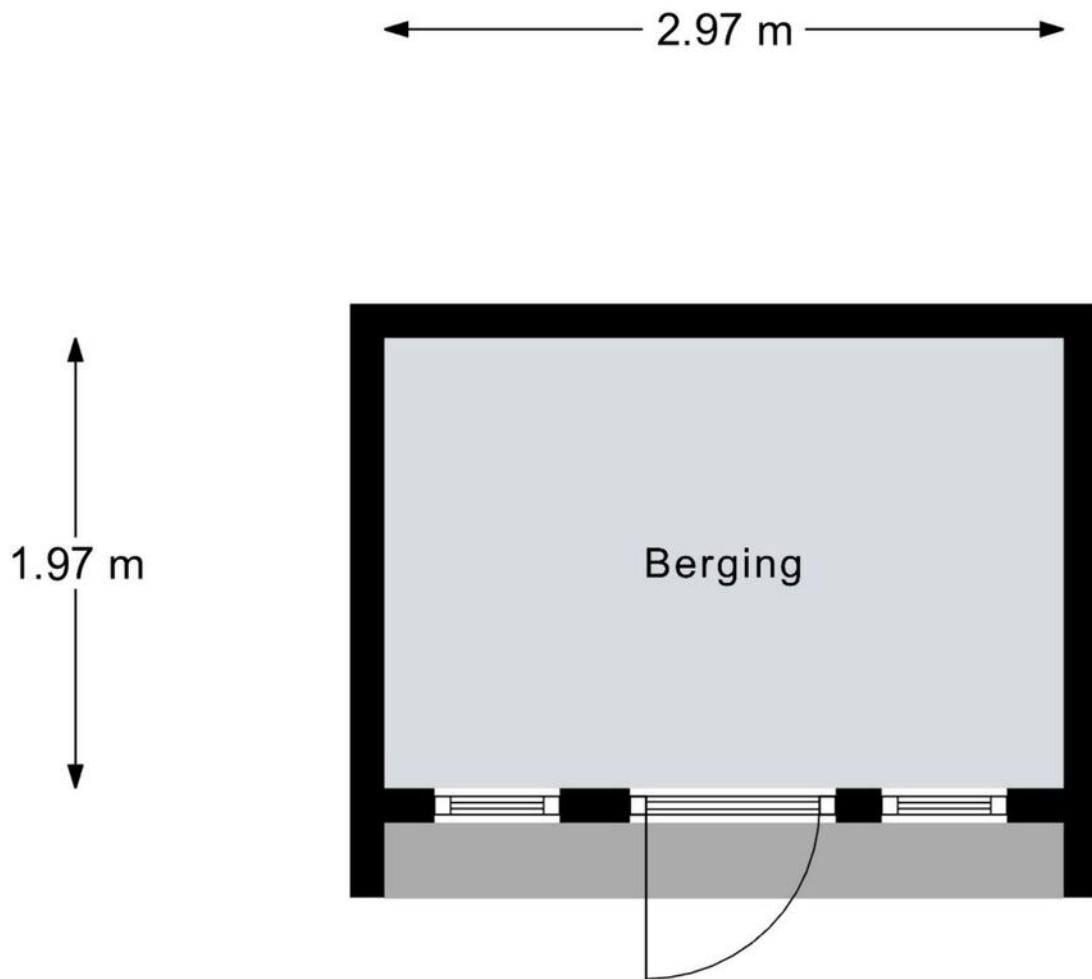
← 1.96 m →



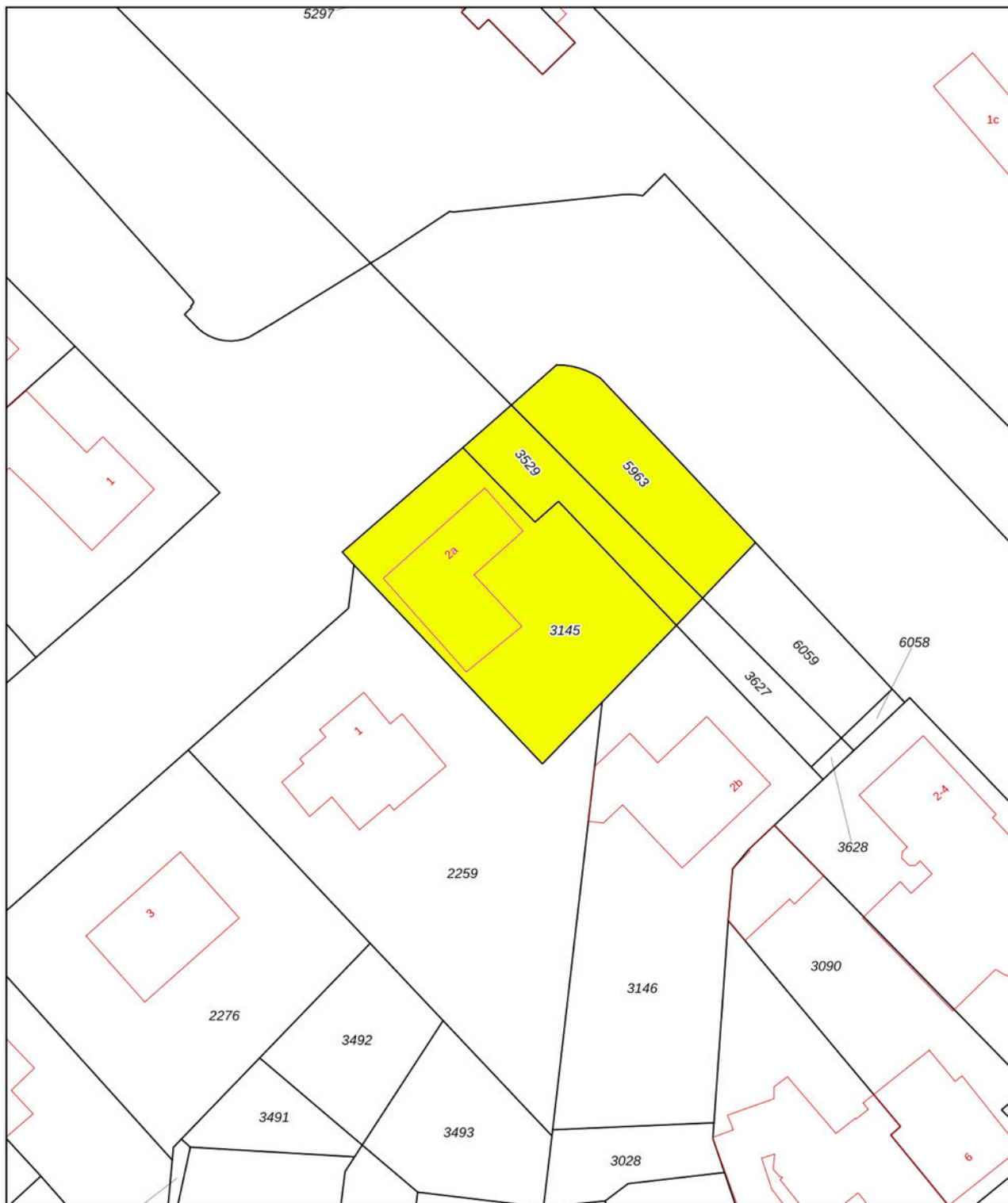
↑  
2.99 m  
↓

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)

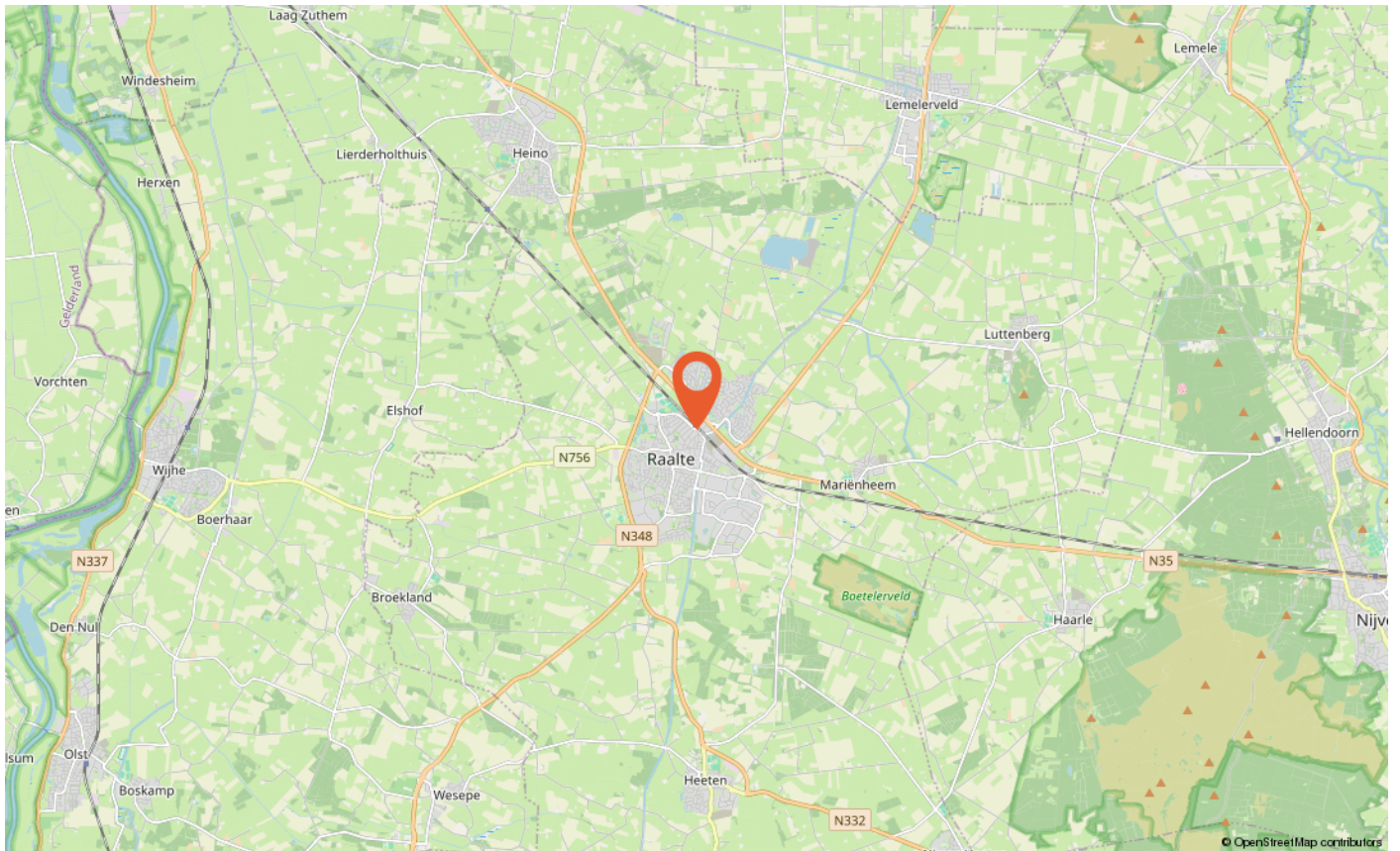
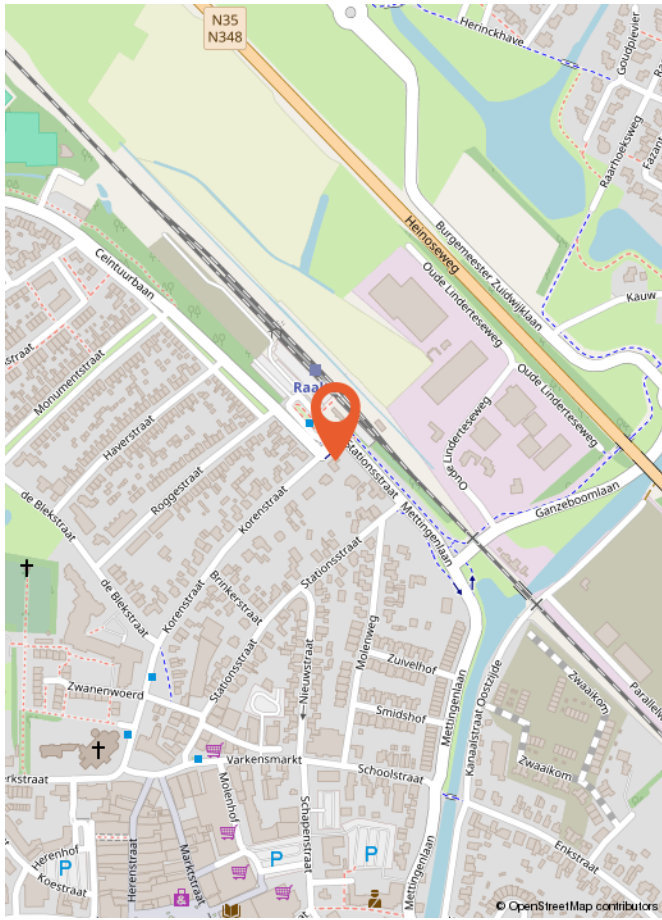


<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Raalte</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 3145</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>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 januari 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# LOCATIE



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
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		
<b>Woning - Keuken</b>			
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/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

## Woning - Exterieur/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		
<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.

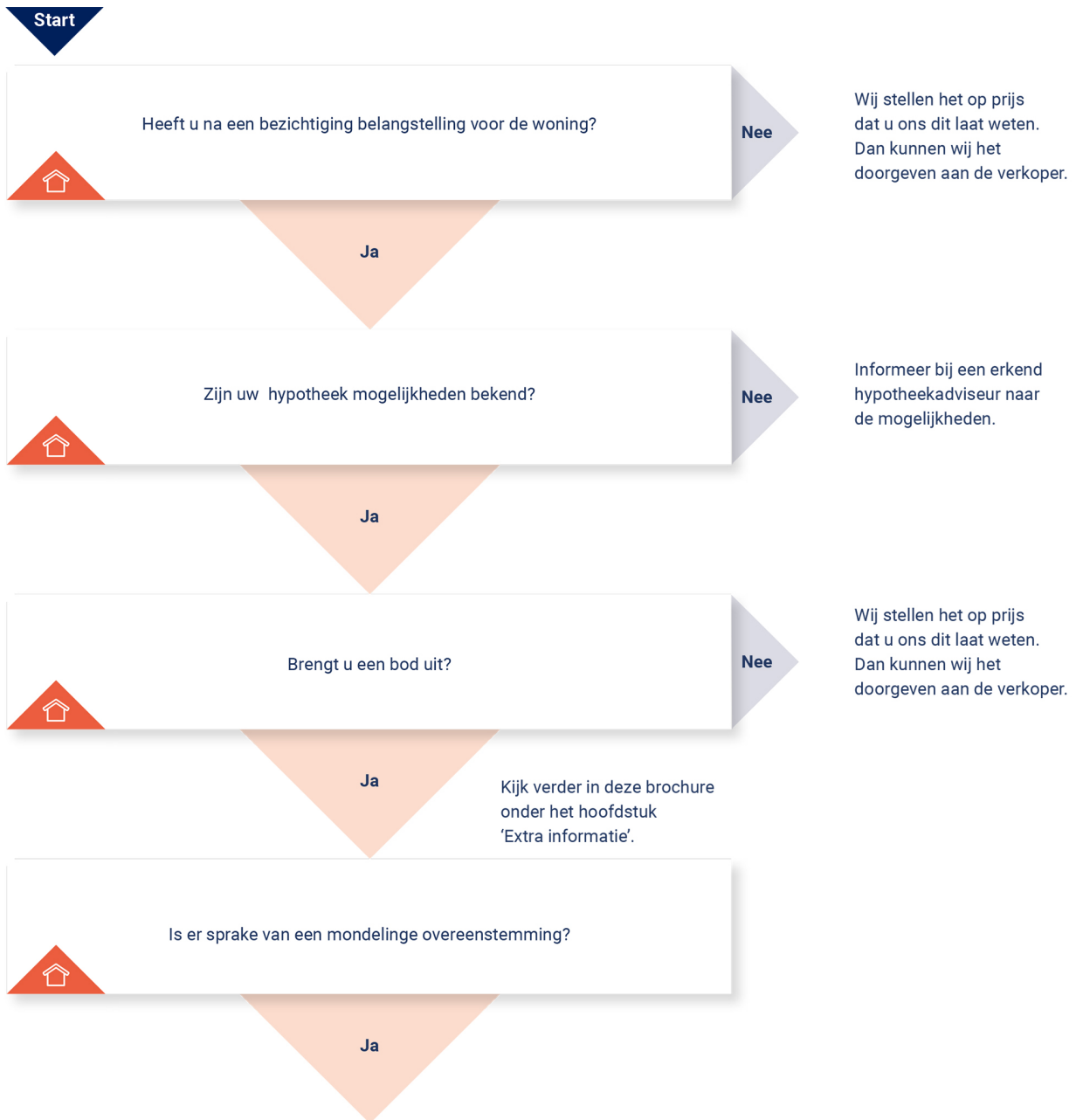
### **Meetinstructie**

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!**

[stationsstraat2a.nl](https://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!

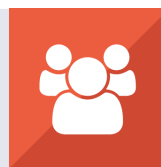
"Wij brengen dromen thuis"





Herenstraat 1  
8102 CN Raalte  
T 0572 35 12 91

**hannink.nl**



Wij brengen dromen thuis

