



Dalfserweg 12
8141 PG Heino

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 840.000 k.k.
Woonoppervlakte	154 m ²
Perceeloppervlakte	circa 7.000 m ²
Inhoud	620 m ³
Bouwjaar	1926
Energielabel	A

OMSCHRIJVING

Gelegen op steenworpafstand van Heino, maar toch heerlijk tussen het groen, ligt deze gemoderniseerde én verduurzaamde woning.

Het plekje is fantastisch. Onder de rook van Zwolle (10 minuten rijden), leef je midden in het groen! Ook zijn alle faciliteiten van het dorp Heino op nog geen 10 minuten fietsen gelegen. Supermarkten, horeca, scholen en diverse verenigingen.. je bent er zo! En als je graag wat dieren wilt houden, kan dat hier perfect. Er is namelijk een grote (hobby) schuur, er zijn stallen en voldoende mogelijkheden op het erf. Ook aan verduurzaming is gedacht. Zo zijn er 24 zonnepanelen geplaatst, is de gehele woning voorzien van dubbel glas, deels zelfs triple glas en zijn de muren, het dak en de vloer nageïsoleerd. Comfortabel wonen!

De woning wordt verkocht met ongeveer 7.000 m² grond, maar meer of minder grond is bespreekbaar. Bel gerust eens met ons kantoor voor meer informatie 0572-351291.

Indeling.

Begane grond:

Hal met toilet en toegang tot de woning aan de ene kant en de bijkeuken met schuur aan de andere kant. De woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning en is voorzien van kunststof kozijnen met triple glas, sfeervolle vloer en door de vele ramen geniet je hier optimaal van het uitzicht. De keuken is modern en netjes, beschikt over een schiereiland, waardoor de keuken betrokken is bij de eettafel. Ook de toegang tot de kelderkast vinden we hier.

Via een tussenhall komen we bij het slaapvertrek, hier vinden we een ruime slaapkamer met inloopkast, prachtige badkamer met inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel en een tweede toilet. De wasmachine aansluiting vinden we in de bijkeuken, welke tevens de toegang is tot de royale

hobbyschuur met vliering. Een ideale ruimte voor iemand die hobby's heeft of spullen wil opslaan.

Eerste verdieping:

Ruime en lichte overloop. 3 ruime slaapkamers, waarvan 1 met inloopkast. De slaapkamers hebben veel ramen waardoor dit fijne ruimtes zijn om te gebruiken als slaapkamer, kinderkamer of kantoor aan huis. Er is een vaste kast met bergruimte en de CV ketel. Daarnaast vinden we boven een toiletruimte met wastafelmeubel.

Vlizotrap naar de bergzolder.

Bijgebouwen.

Aangebouwd vinden we dus de bijkeuken en een ruime hobbyschuur. Op het perceel staat tevens een grote stal/schuur van 8,19 x 16,51 m². Op dit moment is deze ruimte in gebruik als koeienstal met berging. Ook hier zijn volop mogelijkheden.

Mantelzorgwoning.

Op het erf staat een mantelzorgwoning. Bij oplevering zal deze mantelzorgwoning weg zijn, tenzij koper (tegen een meerprijs) deze wenst over te nemen. Dit betreft een hoogwaardige en duurzame mantelzorgwoning. Deze woning is gebouwd met een persoonsgebonden vergunning. De verkoop geschiedt dus zonder deze vergunning. Heeft u interesse om dit gebruik voort te zetten? Neem dan contact op met de gemeente Raalte voor meer informatie.

Bijzonderheden:

- Volledig gemoderniseerde woning.
- Voorzien van 4 slaapkamers.
- Veel ruimte in én om het huis.
- Veel mogelijkheden op het perceel.
- Meer of minder grond is bespreekbaar.



























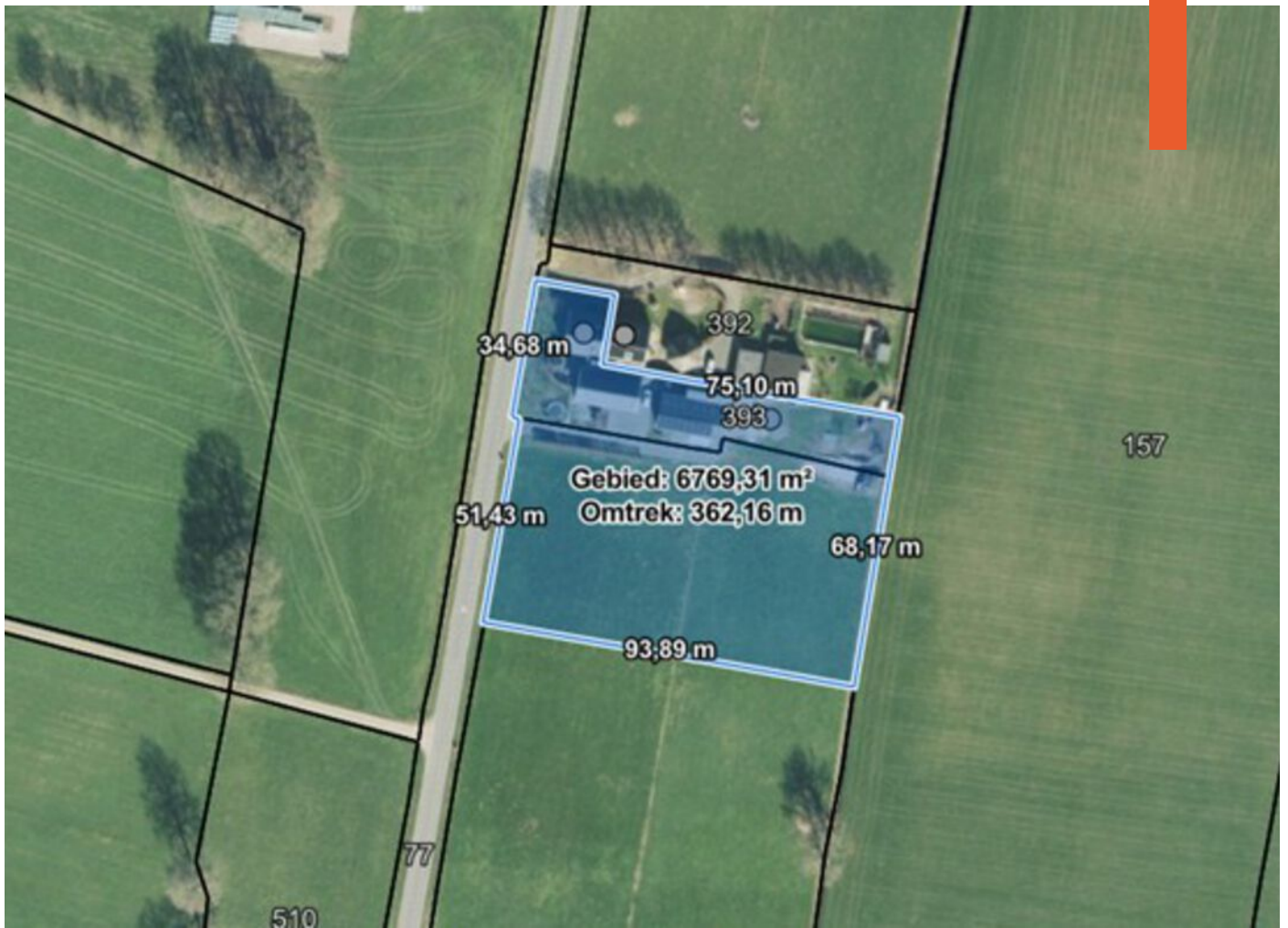












PLATTEGROND

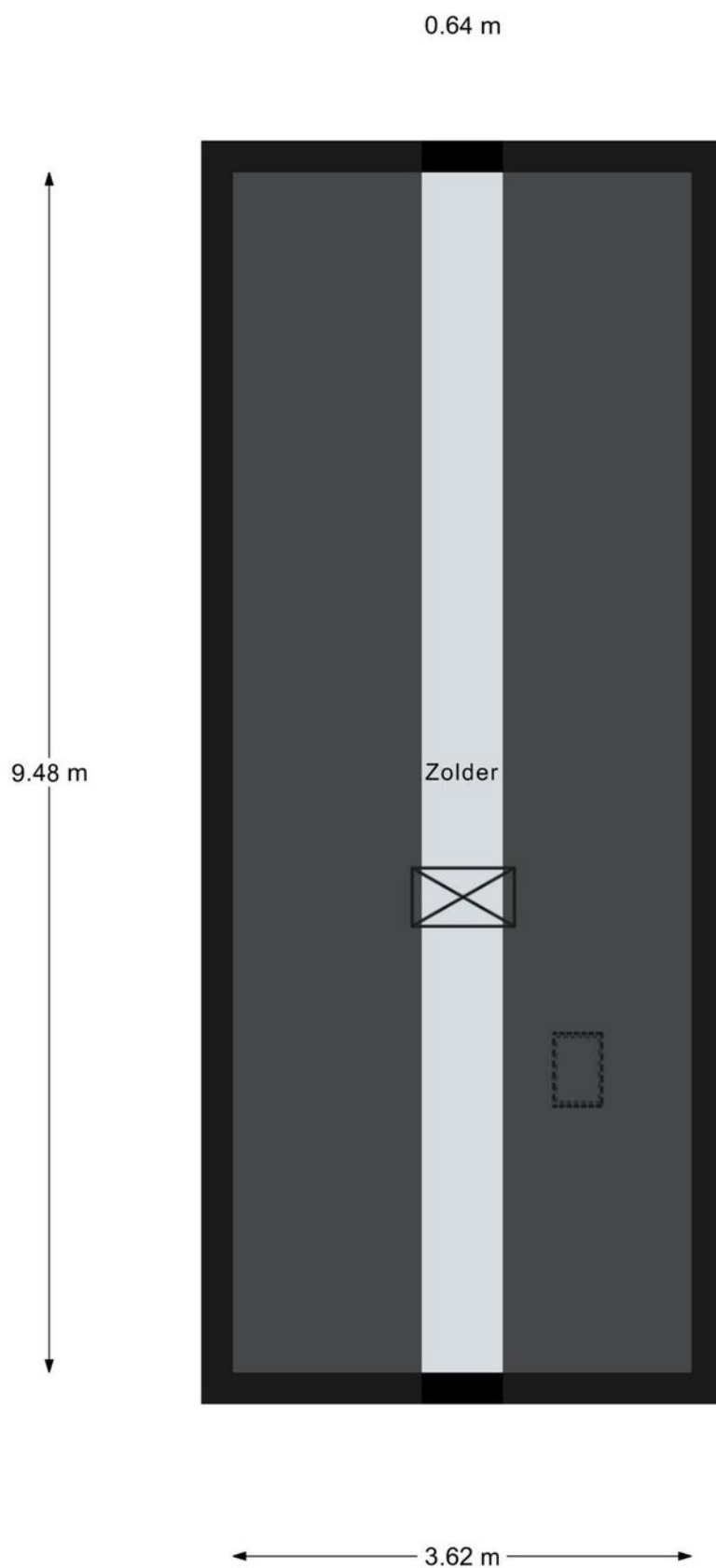


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Rebtax www.rebtax.nl

PLATTEGROND

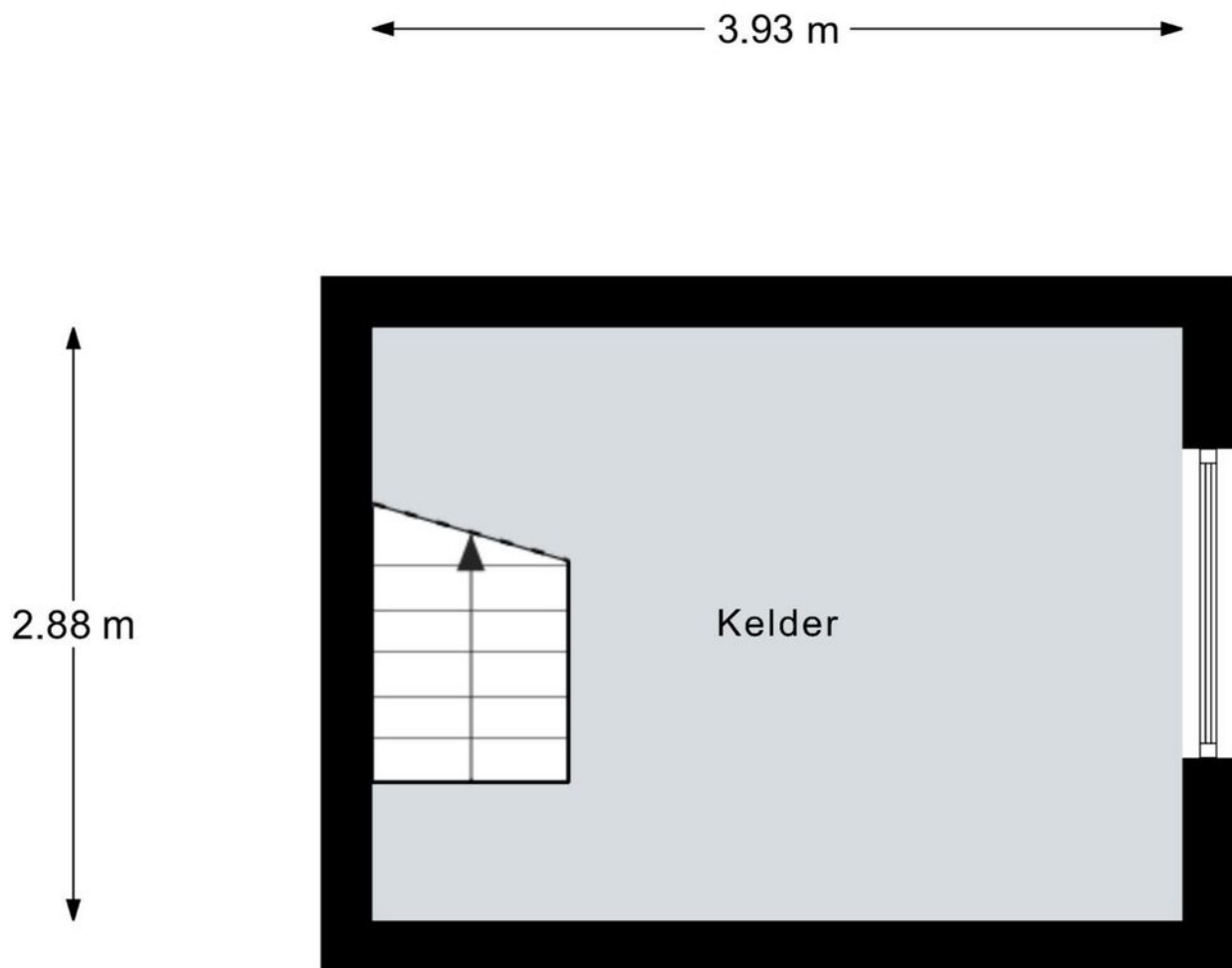


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



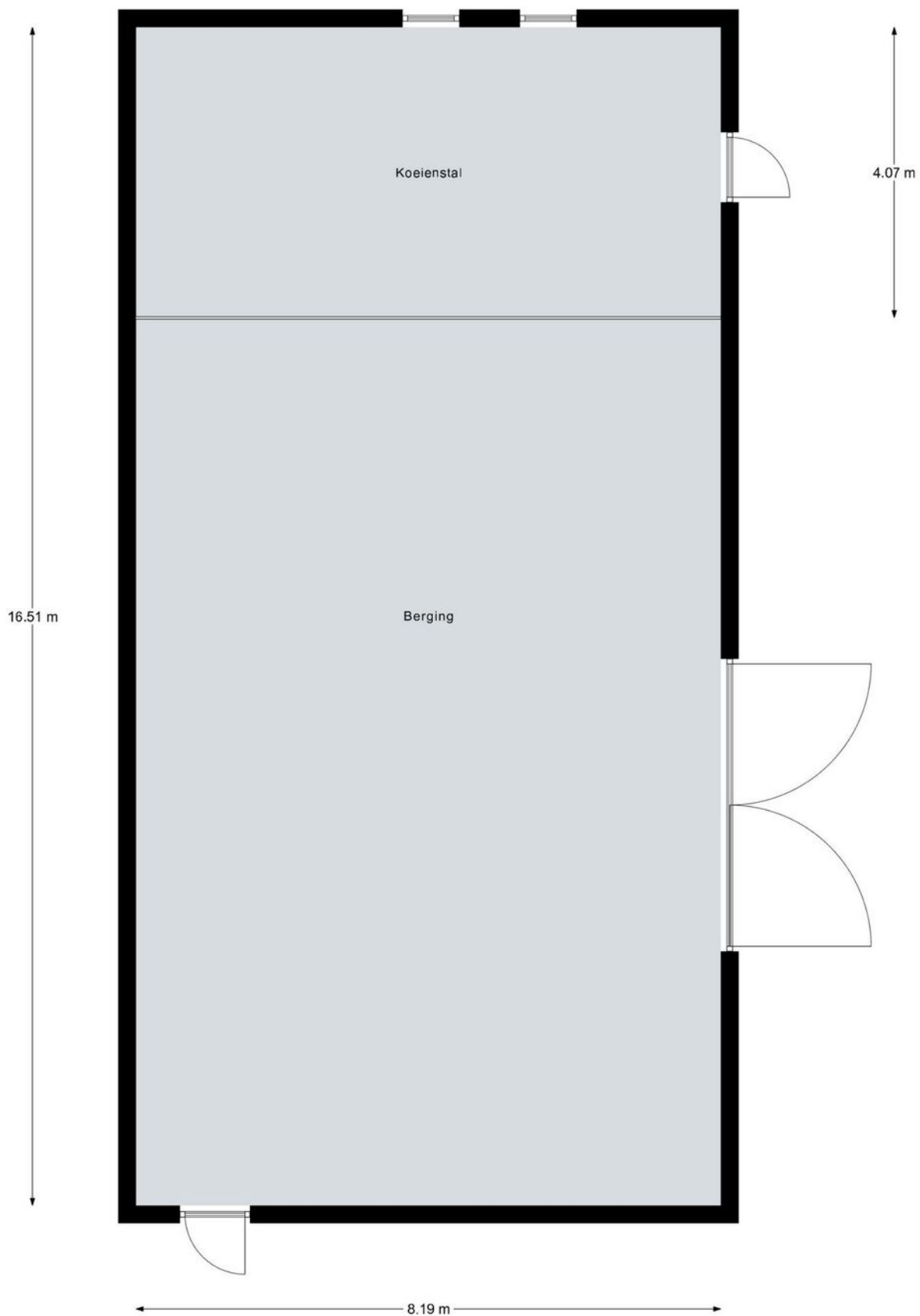
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

PLATTEGROND



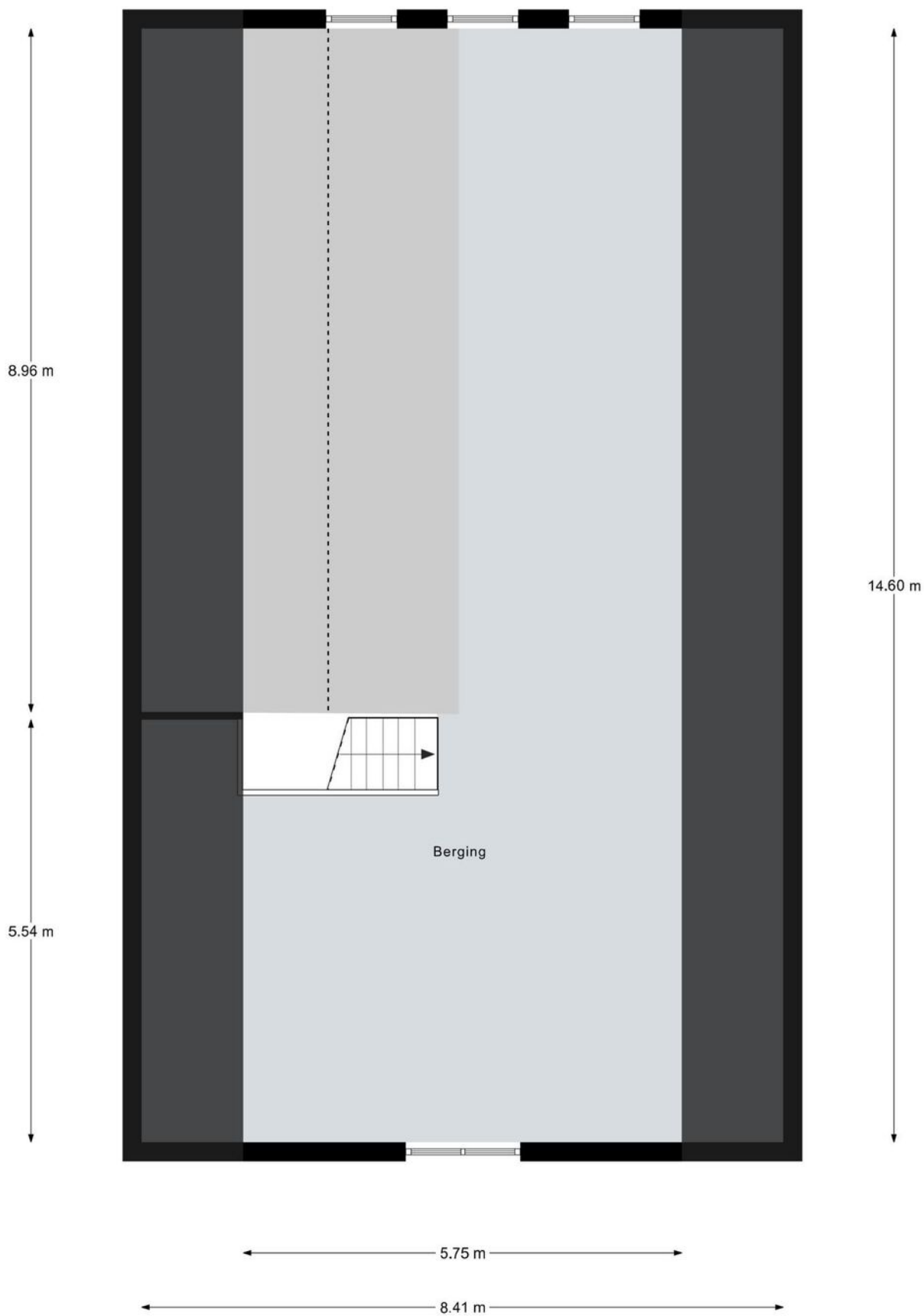
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

PLATTEGROND




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dalfserweg 12



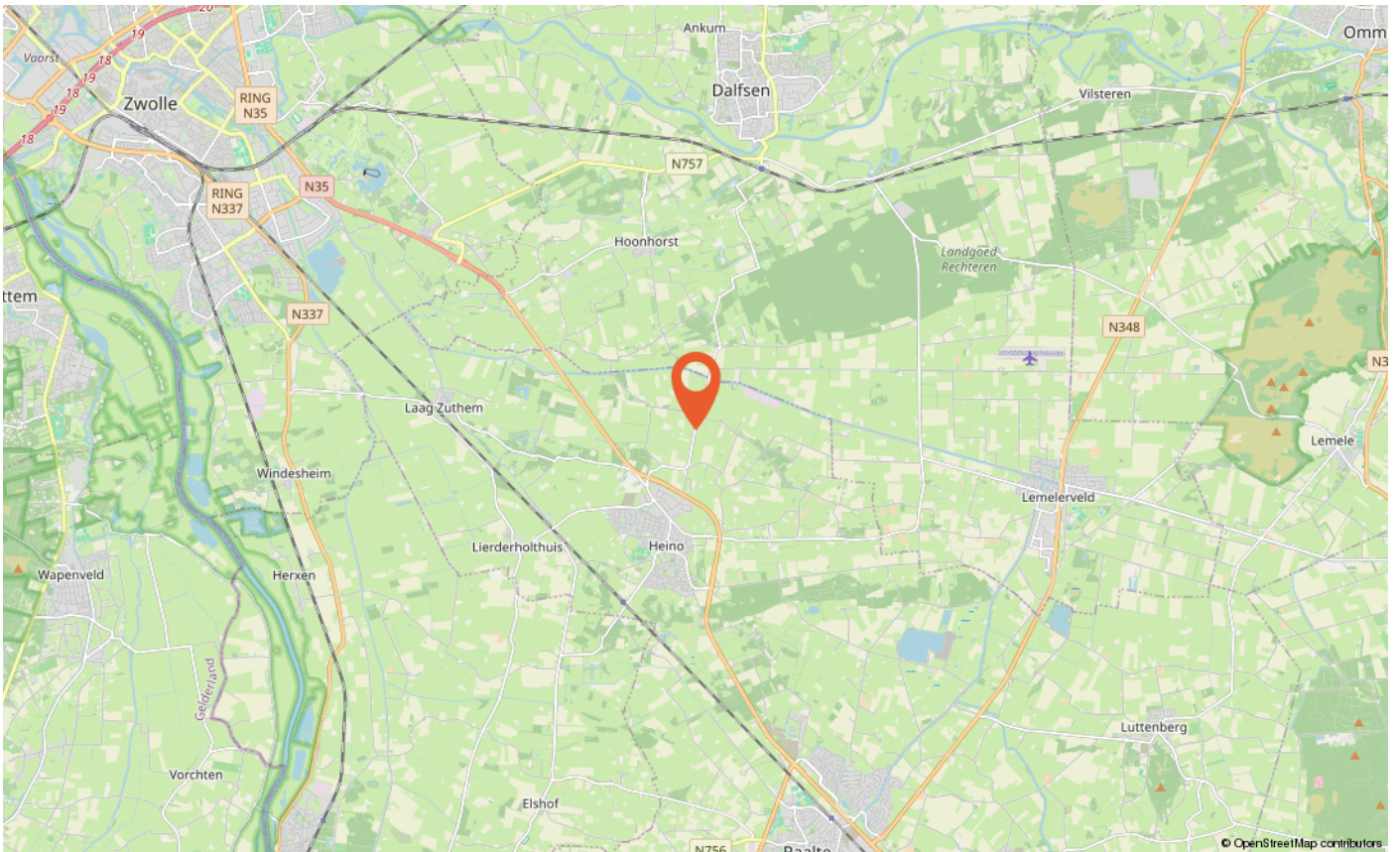
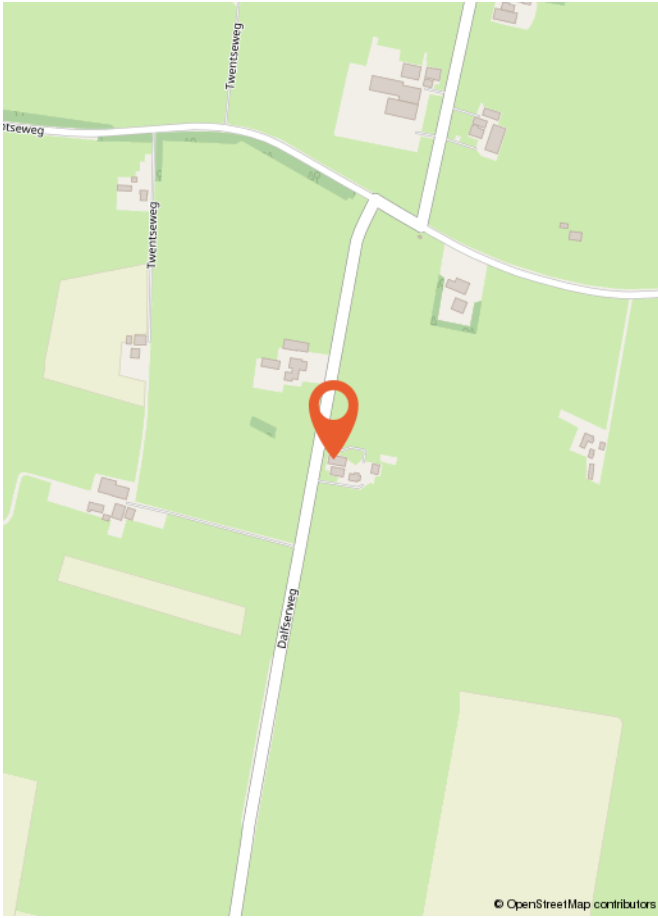
0 10 20 30 40 50m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25 Huisnummer		Kadastrale gemeente Heino	
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie I	
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel 393	
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LOCATIE



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Overig, te weten			
- Waterontharder/vitalizer		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toilethouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Mechanische ventilatie	X		

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Tuin - Bebouwing

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging

X

Tuin - Overig

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.

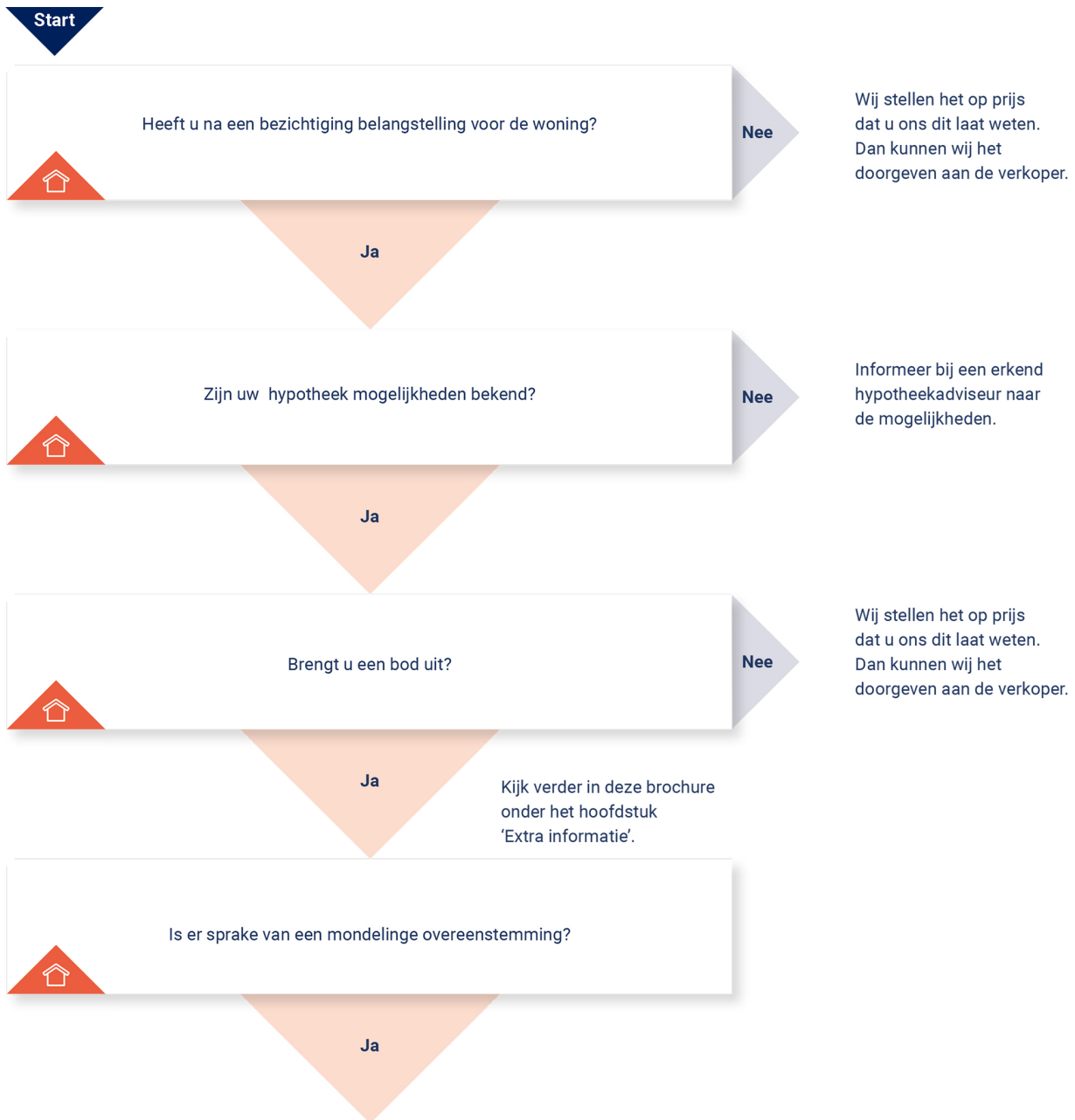
Meetinstructie

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!**

dalfserweg12.nl

HANNINK
MAKELAARS

Dalfserweg 12, 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.

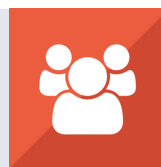
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

