



**Zwembadlaantje 1**  
8151 PT Lemelerveld

## KENMERKEN

Vraagprijs	€ 1.500.000 k.k.
Woonoppervlakte	285 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	22110 m <sup>2</sup>
Inhoud	956 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1976
Energielabel	B

## OMSCHRIJVING

Aan de rand van Lemelerveld in het prachtige groene en weidse buitengebied ligt deze fraaie riet-gedekte woonboerderij op een perceel met een totale oppervlakte van maar liefst 22.110 m<sup>2</sup>.

De rieten kap met wolfseind, grote overstekken, dakkapellen, balkons en glasroeden maken een verzorgde indruk. Dat de woonboerderij iets boven het maaiveld gebouwd is, versterkt de markante uitstraling. De woonboerderij en diverse opstallen gaan samen met de grote kavel op natuurlijke wijze over in het omliggende groene landschap.

Op deze plek geniet u van rust, ruimte en de groene omgeving waarbij het natuurgebied de Lemelerberg op nog geen 6 km afstand ligt. Op de Lemelerberg is het heerlijk wandelen, fietsen en sporten. Het dorpscentrum van Lemelerveld met diverse voorzieningen ligt op circa 1 km afstand en water- en activiteitenpark Natuurlijk Heidepark vindt u naast de deur. Lemelerveld ligt in de driehoek van de sfeervolle Hanzestad Zwolle, Ommen en Raalte met ieder een uitgebreid aanbod aan voorzieningen, horeca en cultuur.

Niet alleen de locatie in het buitengebied is bijzonder, maar ook de mogelijkheden op het perceel. Zo is de woonboerderij in gebruik met inwoning, is er een ruime schuur met recreatiefunctie met daarin een woonruimte en paardenboxen. Aanvullend bevindt zich op het perceel een volwaardige recreatiewoning, dierenverblijf en houten berging met carport.

Of u nu samen met ouders of kinderen wilt gaan wonen, helemaal op wilt gaan in het buitenleven of actief wilt zijn in de recreatiesector: al deze mogelijkheden vindt u aan het Zwembadlaantje 1!

Wij nodigen u graag uit voor een bezichtiging om u op deze prachtige plek rond te leiden.

**Begane grond Zwembadlaantje 1 (inwoning)**  
In dit woongedeelte vindt u alle voorzieningen op de begane grond. U betreedt de woning via een ruime entree met toegang tot de kelder en eerste verdieping. Daarnaast bevindt zich aansluitend aan de entree/hal een toilet en inpandige berging met aansluiting voor de wasmachine. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aansluitend aan de keuken de woonkamer die net als de keuken voorzien is van een eiken houten vloer. De woonkamer kenmerkt zich door veel lichtinval doordat diverse raampartijen tot de vloer doorlopen. Via een tuindeur in de woonkamer toegang tot het terras. Vanuit de woonkamer heeft u zicht op de omliggende tuin en het perceel. Verder treft u op de begane grond een ruime slaapkamer en badkamer met douche, bad, wastafel en toilet.

**Verdieping Zwembadlaantje 1 (inwoning)**  
Overloop met vaste kast, toilet en twee ruime slaapkamers waarvan de grootste slaapkamer toegang geeft tot een balkon.

**Begane grond Zwembadlaantje 1a**  
Ruime entree met meterkast en toegang tot de ruime kelder en 1e verdieping. De woonkeuken is uitgevoerd in landelijke stijl en voorzien van diverse inbouwapparatuur. De woonkamer heeft een sfeervolle eiken houten vloer en eiken gebinten die het landelijk karakter onderstrepen. Via een schuifpui is er toegang tot het terras naast de woning. Daarnaast is woonkamer ruim genoeg voor een opstelling van een zithoek en eethoek.

## OMSCHRIJVING

### Eerste verdieping Zwembadlaantje 1a

Overloop met vaste kast en vier ruime slaapkamers. De badkamer is gemoderniseerd en voorzien van een douche, toilet en dubbele wastafel.

### Tweede verdieping Zwembadlaantje 1a

Bergruimte bereikbaar via een vlizo trap.

### Recreatiewoning

De recreatiewoning is voorzien van een keuken, woonkamer, twee slaapkamers, badkamer en een eigen cv-installatie. Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Deze nette recreatiewoning hebben de eigenaren gebruikt voor de verhuur.

### Schuur

Bijzonder is dat de schuur een recreatiebestemming heeft. Deze functie biedt u tal van mogelijkheden zoals bijvoorbeeld het realiseren van een groepsaccommodatie. Daarnaast is er in de schuur een woonruimte (officieus) met woonkamer, open keuken, twee slaapkamers en badkamer te vinden. Daarnaast biedt de schuur veel bergruimte en zijn er paardenstallen aanwezig.

### Buiten

Naast de al genoemde bijgebouwen is er een houten berging, carport en houten dierenverblijf in het weiland te vinden. Het perceel is geheel omheind met rikken en een fraai houten hekwerk. Het ruime perceel inclusief rij-bak heeft alle gelegenheid voor het houden van paarden en kleinvee. De tuin is verzorgd aangelegd met diversiteit in groen en er zijn meerdere terrassen rondom de woning. Geniet op elke moment van de dag van de zon of juist de schaduw.

### Bijzonderheden en extra

- Inwoning mogelijk
- Recreatiefunctie voor de schuur en een separate recreatiewoning
- Voorzieningen voor het houden van paarden en kleinvee
- Exclusieve ligging in het prachtige buitengebied van Lemelerveld met de natuurgebied de Lemelerberg en het dorpscentrum van Lemelerveld op korte afstand
- 24 zonnepanelen
- Diverse bijgebouwen die het perceel multifunctioneel te gebruiken maken

Twijfel niet en neem contact met ons op voor een bezichtiging op deze prachtige locatie!



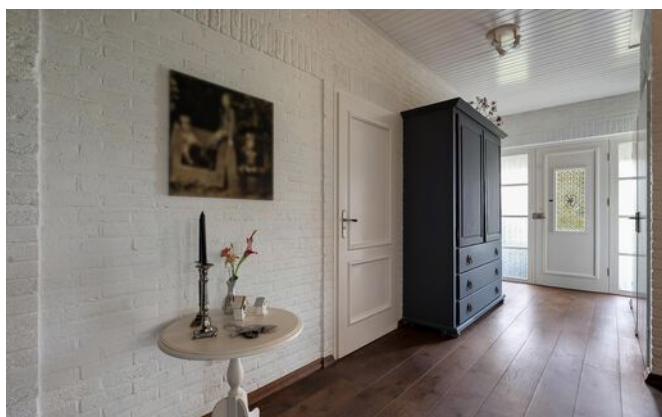












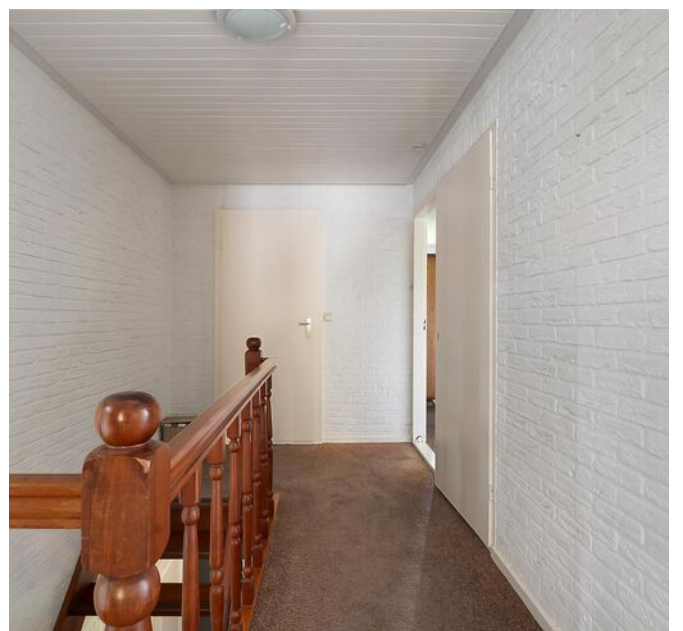




































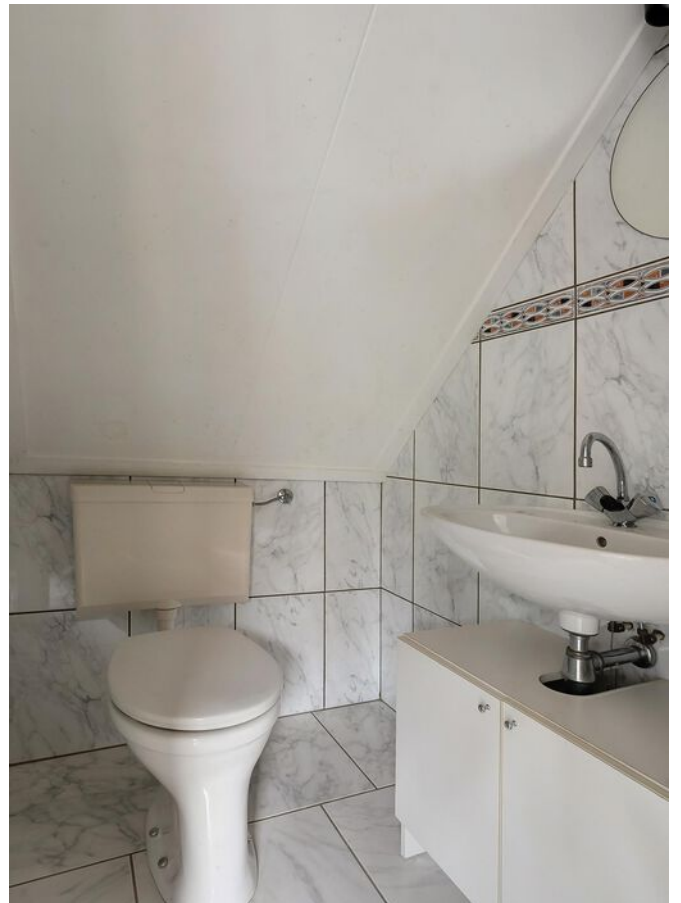














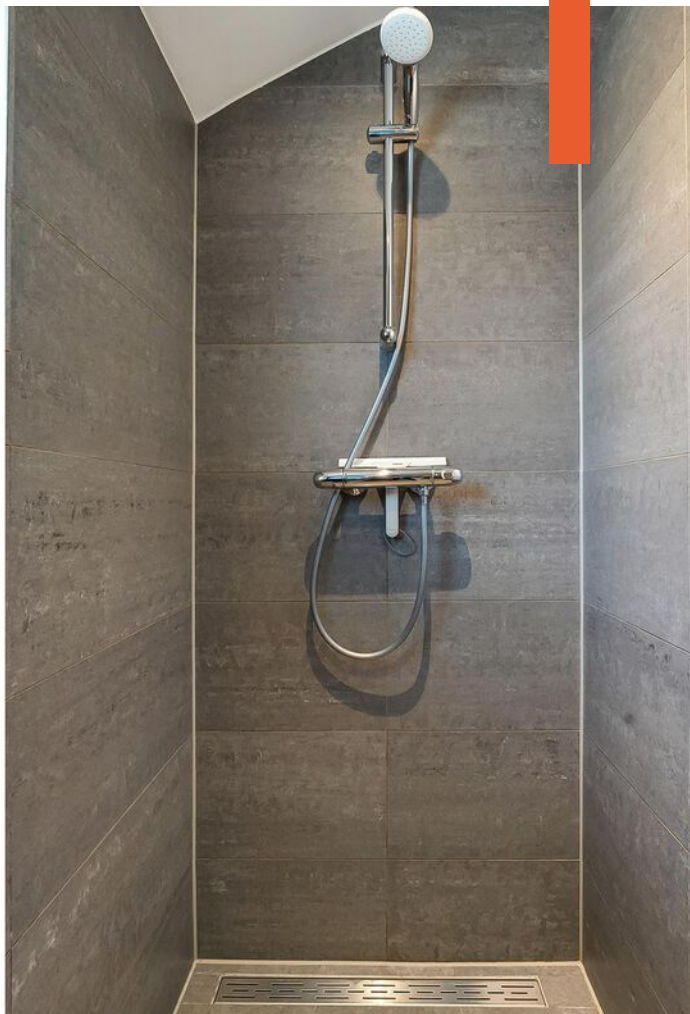






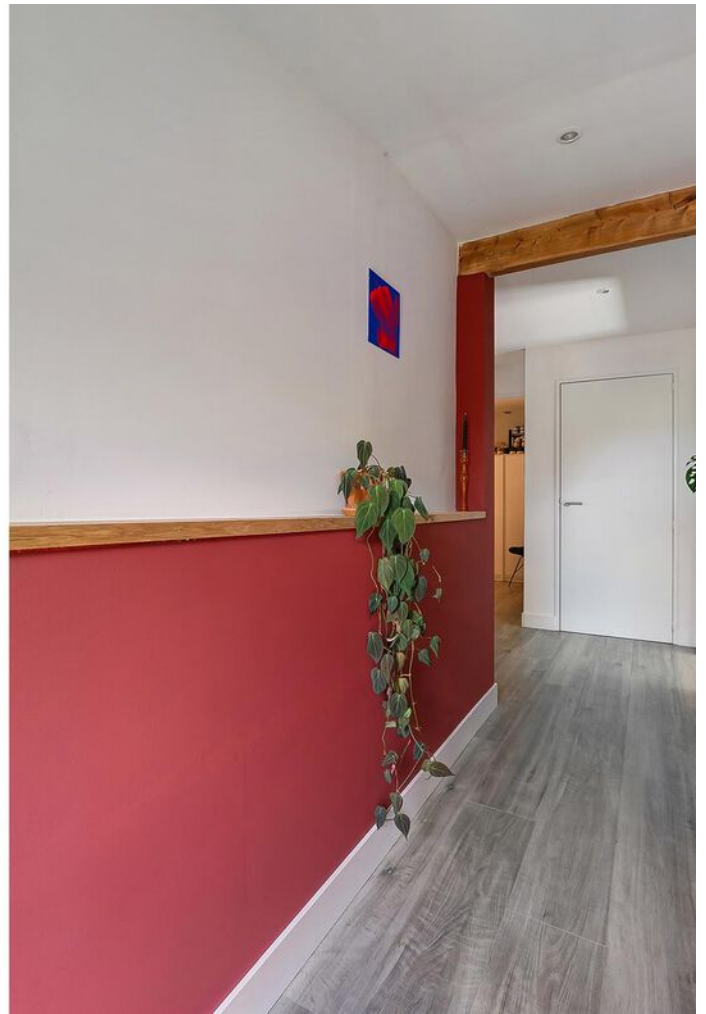














































# PLATTEGROND





# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



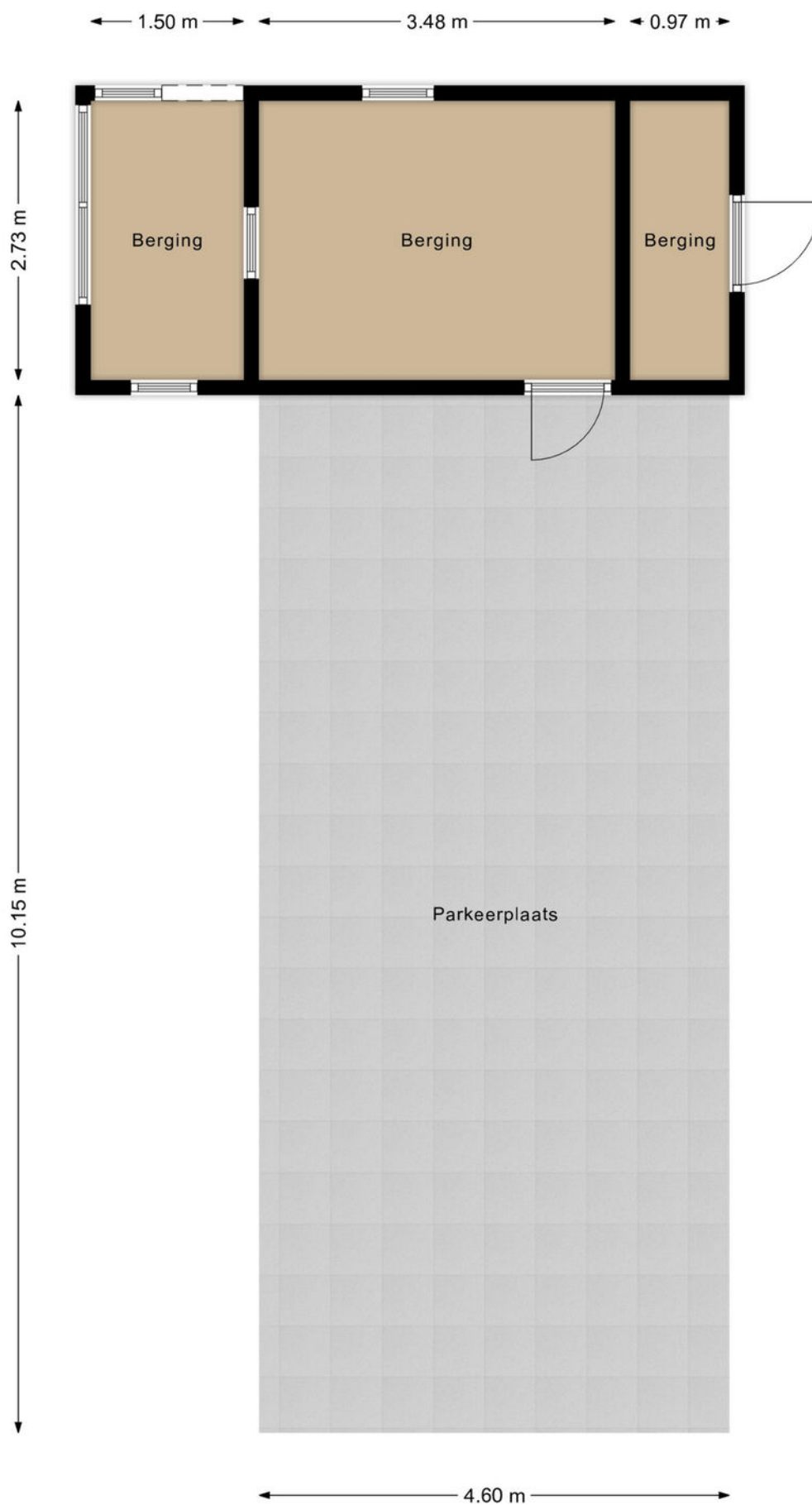
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



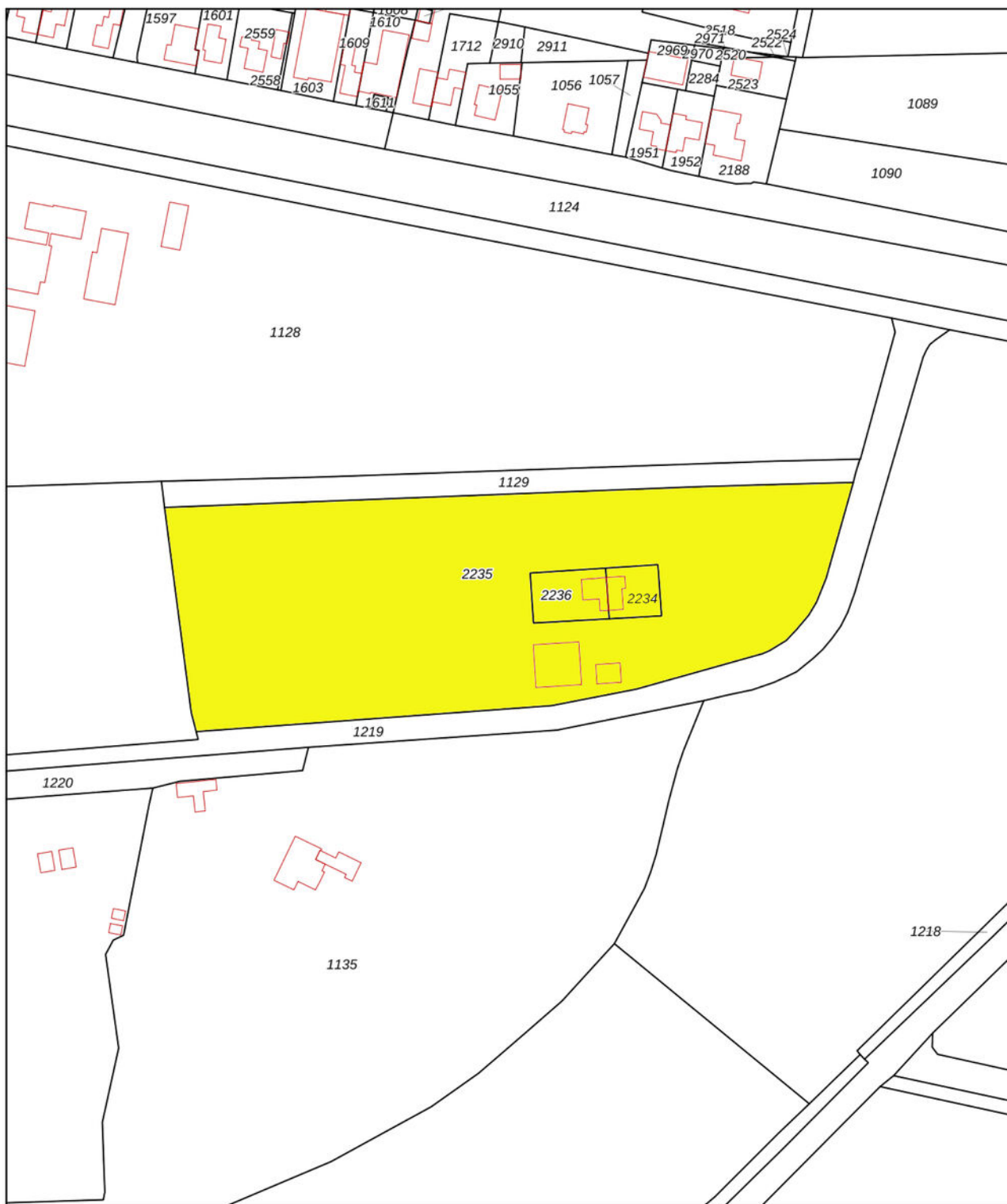
# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zwembadlaantje 1

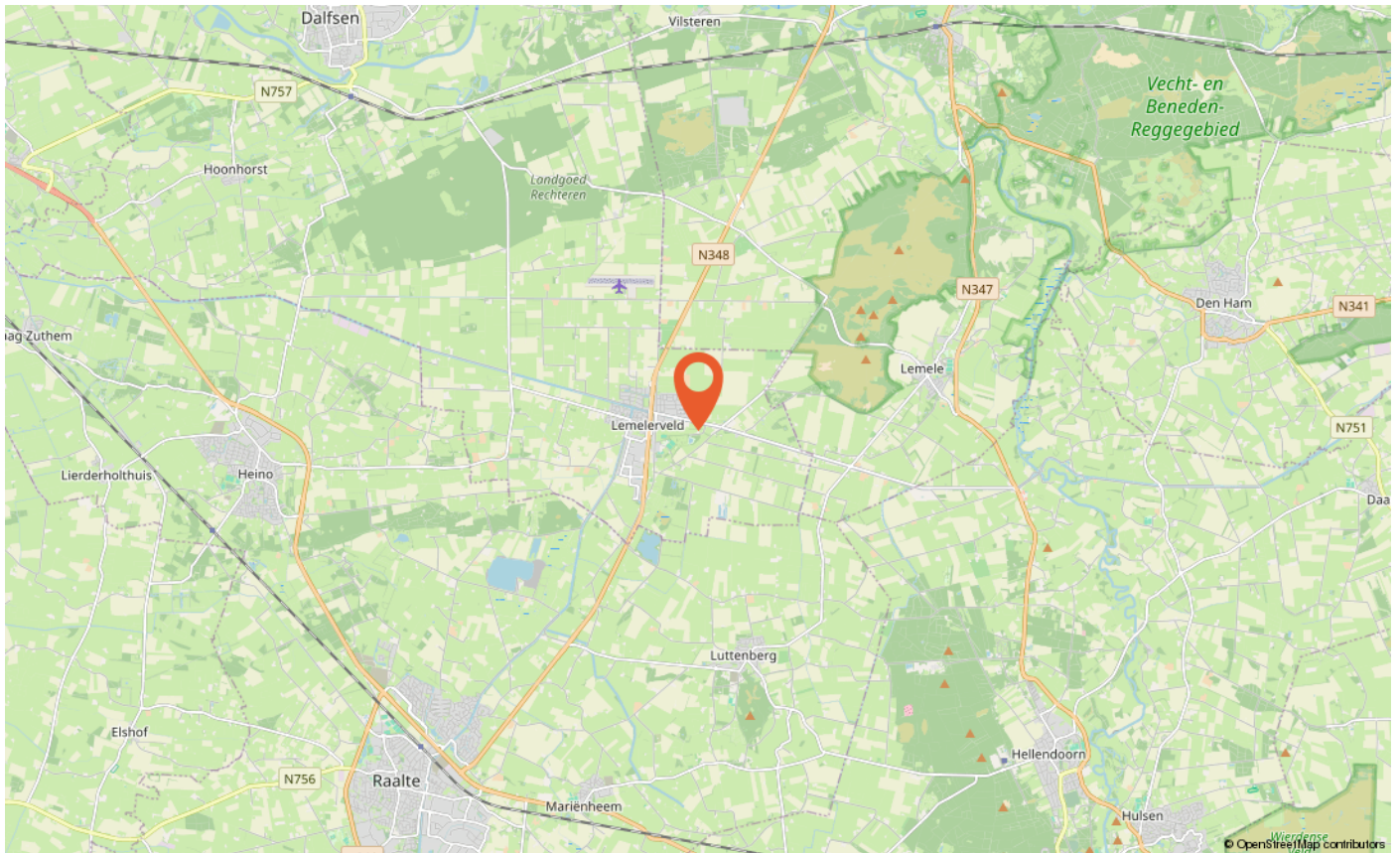
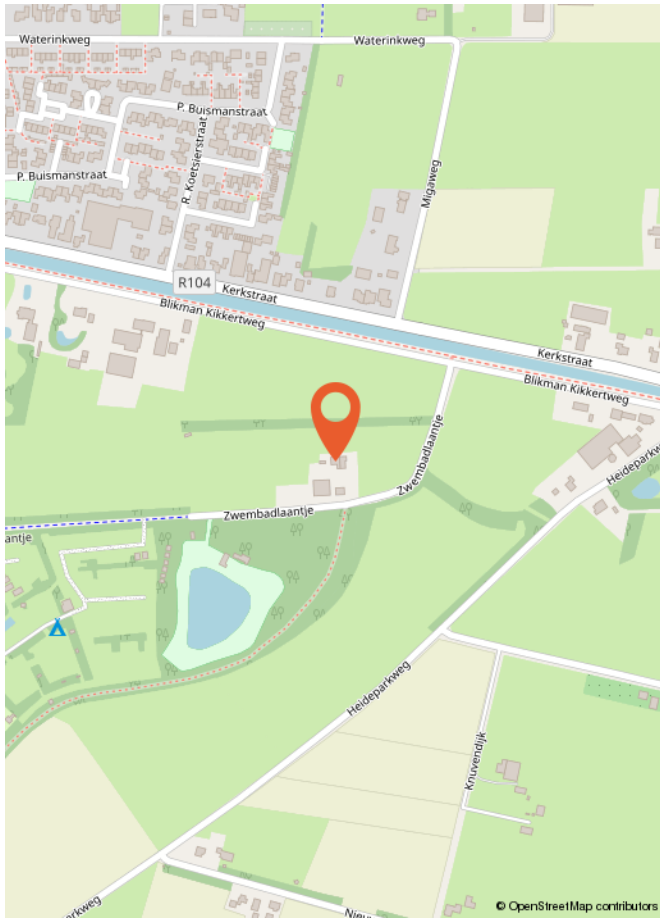


<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2100	
<b>25</b> Huisnummer	— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Dalfsen	
— Voorlopige kadastrale grens	— Administratieve kadastrale grens	Sectie M	
— Bebouwing		Perceel 2235	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 maart 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

Verlichting, te weten

- inbouwspots/dimmers      X

- Plafonniere      X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Kasten      X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails      X

- gordijnen      X

- overgordijnen      X

- rolgordijnen      X

- (losse) horren/rolhorren      X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking      X

- houten vloer(delen)      X

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)      X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis      X

- afzuigkap      X

- magnetron      X

- oven      X

- koelkast      X

- vriezer      X

- vaatwasser      X

## Woning - Sanitair/sauna

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		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Rookmelders	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	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.

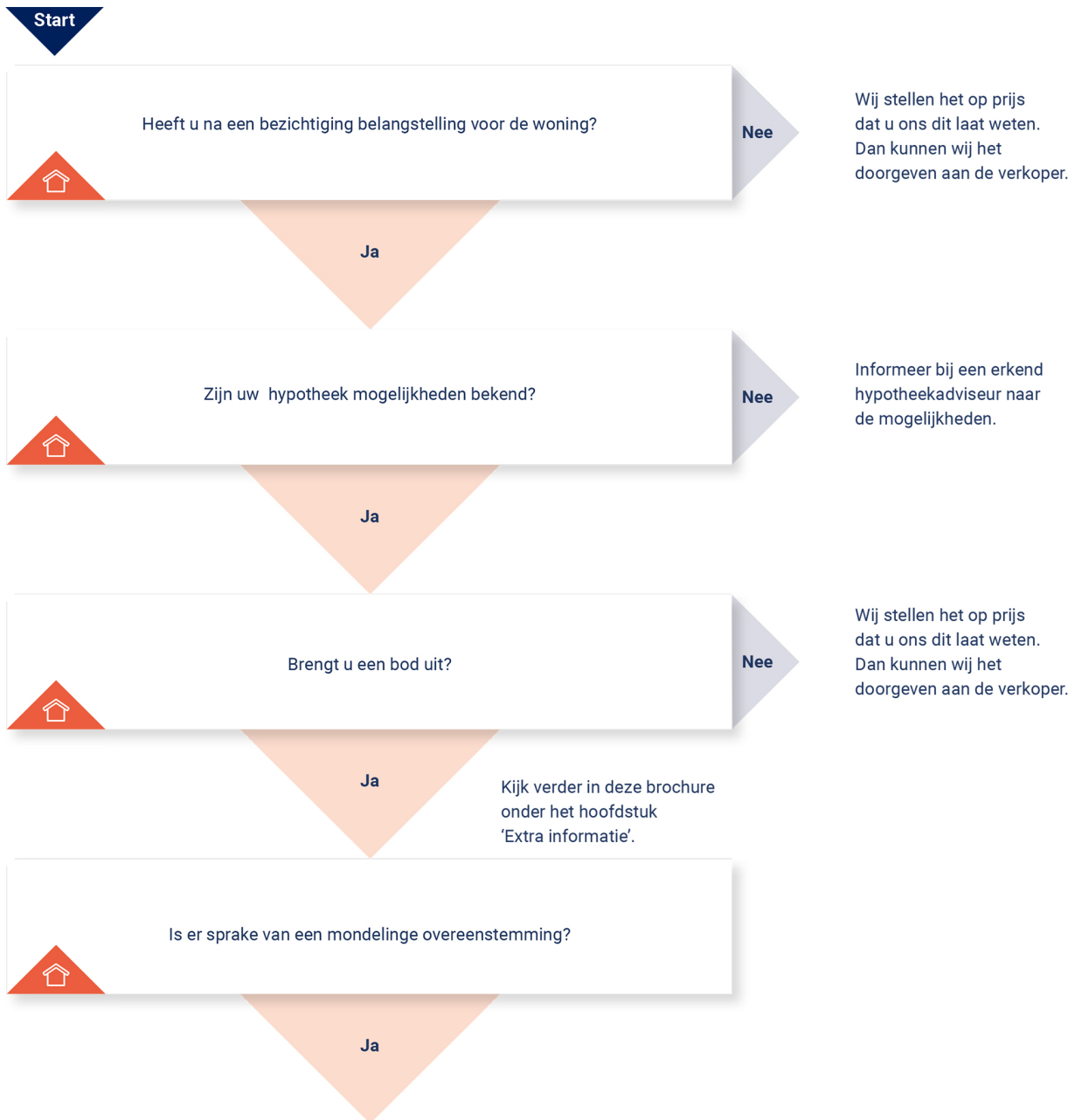
### **Meetinstructie**

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!**



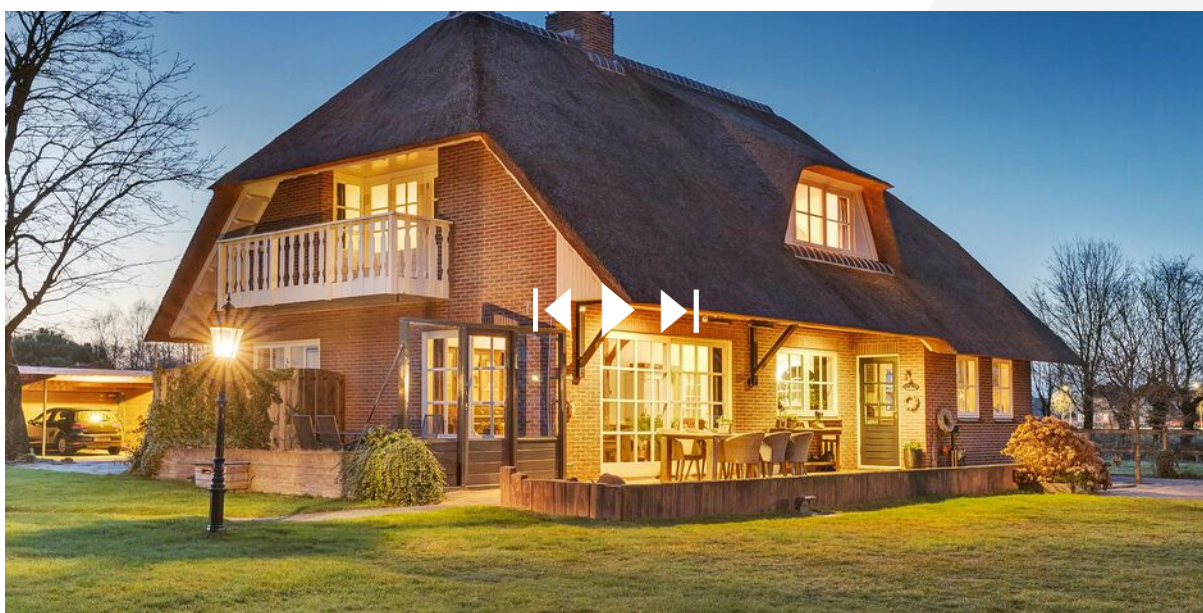


**BEKIJK DEZE  
WONING ONLINE!**

[zwembadlaantje1.nl](https://zwembadlaantje1.nl)

**HANNINK**  
MAKELAARS

Zwembadlaantje 1, Lemelerveld



**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.

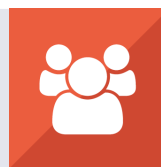
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1  
8102 CN Raalte  
T 0572 35 12 91

**hannink.nl**



**vastgoedcert  
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

