



Lemelerweg 31
8105 AC Luttenberg

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 850.000 k.k.
Woonoppervlakte	306 m ²
Perceeloppervlakte	3190 m ²
Inhoud	1485 m ³
Bouwjaar	1968
Energielabel	D

OMSCHRIJVING

Uniek wonen in Luttenberg!

Onder architectuur gebouwde villa met o.a. een zwembad, parkachtige landschapstuin, ruime kelder en ontzettend veel ruimte in én om de woning.

Een bijzondere woning, op een fantastische locatie; dat is deze vrijstaande woning. Voorheen werd wonen gecombineerd met een huisartsenpraktijk. Het praktijkgedeelte is zo'n 20 jaar geleden verbouwd tot woonruimte, waardoor er ontzettend veel woonruimte is ontstaan! De mogelijkheden zijn dan ook enorm: je kan het instandhouden als woonruimte, maar het biedt ook de mogelijkheid om het weer te gebruiken als praktijkruimte. Het bestemmingsplan voorziet nog steeds in die mogelijkheid. Daarnaast heeft dit gedeelte van de woning een eigen ingang en toilet behouden. Het is dus weer relatief eenvoudig om te zetten tot praktijk aan huis. Verder zorgen de slaap- en badkamers op de begane grond ervoor dat de woning geschikt is voor een brede doelgroep. In totaal beschikt het over zo'n 300 m² woonoppervlakte. Volop ruimte en dus een prachtige (gezins)woning!

Luttenberg

De woning is gelegen in het hart van het dorp Luttenberg. Het dorp wordt gekenmerkt door een actief en gezellig dorpsleven. Het heeft meerdere voorzieningen zoals een supermarkt, diverse horeca, een basisschool en verschillende sportverenigingen. Combineer dat ook nog eens met de ligging in de nabijheid van natuurgebied de Sallandse Heuvelrug waar je heerlijke fiets- en wandeltochten kan maken. Luttenberg ligt op slechts 30 minuten rijden van Deventer en Zwolle, wat de bereikbaarheid naar deze steden en de snelwegen goed maakt.

Indeling

Begane grond

Entree, toegang tot de ruime hal. De hal is het centrale punt in de woning. Vanuit hier heb je toegang tot de voormalig praktijk, thans in gebruik als woonruimte met een eigen ingang en toilet. Vanuit de hal heb je tevens toegang tot de slaapvleugel, waar twee slaapkamers en een badkamer gesitueerd zijn. Als laatste heb je toegang tot de uiterst ruime woonkamer met open keuken. Met de vele ramen rondom is dit een fijne plek om te vertoeven. Prachtig zicht op de mooie tuin! Naast de keuken zit de praktische bijkeuken, waar ook de sauna en een extra douche gecreëerd zijn.

Eerste verdieping

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en een zeer riante hobbyruimte. Dit is makkelijk in te richten als een extra slaapkamer, maar je kan er ook een ontspan- of werkruimte van maken. Vanuit één van de slaapkamers bereik je de vijfde kamer op deze verdieping. Dit is nu in gebruik als opbergruimte, maar door het grote dakraam ook prima in te richten als kamer of werkruimte. Op deze verdieping zit tevens een badkamer (met toilet en douche) en zijn er grote inbouwkasten over de volle breedte van de overloop gesitueerd.

Kelder

De kelder beschikt in totaal over drie ruimten. Eén ruimte is de techniekruimte. Hier zijn de cv-ketel en de boiler gesitueerd. De tweede ruimte is de wijnkamer. De derde ruimte is de garage, die tevens goed kan dienen voor het opslaan van veel spullen. De hellingbaan richting de weg komt op deze garage uit.

OMSCHRIJVING

Tuin

De tuin heeft parkachtige allure, is zeer riant en biedt alle mogelijkheden voor ontspanning, tuinieren, sporten en gewoon genieten van het groen om je heen. Het verwarmde zwembad maakt het plaatje compleet. In de tuin, bij het zwembad, is een overkapping/zithoek aanwezig, waar het heerlijk vertoeven is in de zomermaanden. Er is tevens een stenen berging aanwezig, waar ook de cv-ketel (om het zwembad te verwarmen) en installaties van het zwembad zijn gesitueerd.

Kenmerken

Woonoppervlakte: circa 306 m²

Inhoud: circa 1.485 m³

Perceeloppervlakte: 3.190 m²

Bouwjaar: 1968

Een WTW systeem zorgt voor een goede balans ventilatie

Deze woning heeft een eigen woningwebsite;
lemelerweg31.nl









Artist Impression













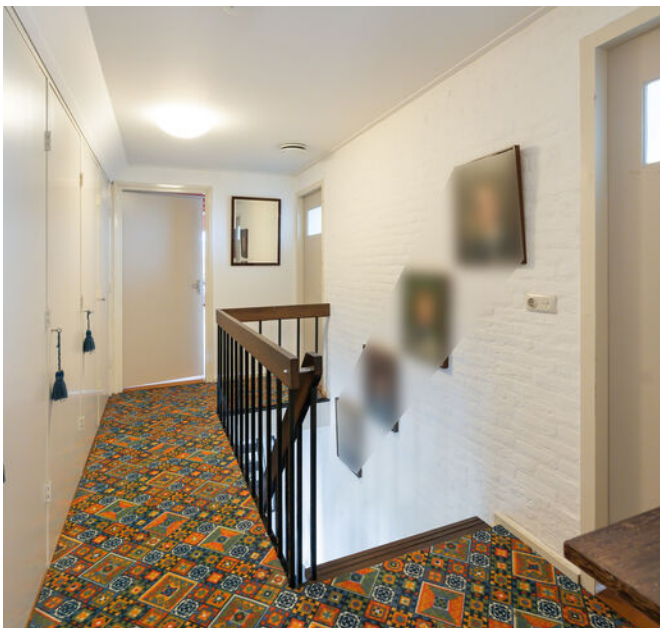
















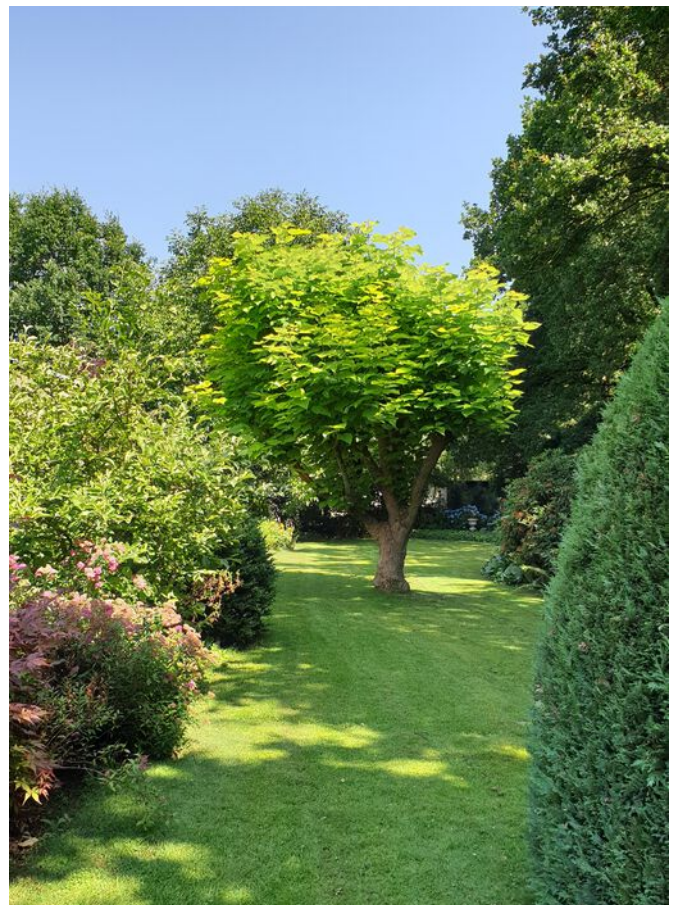














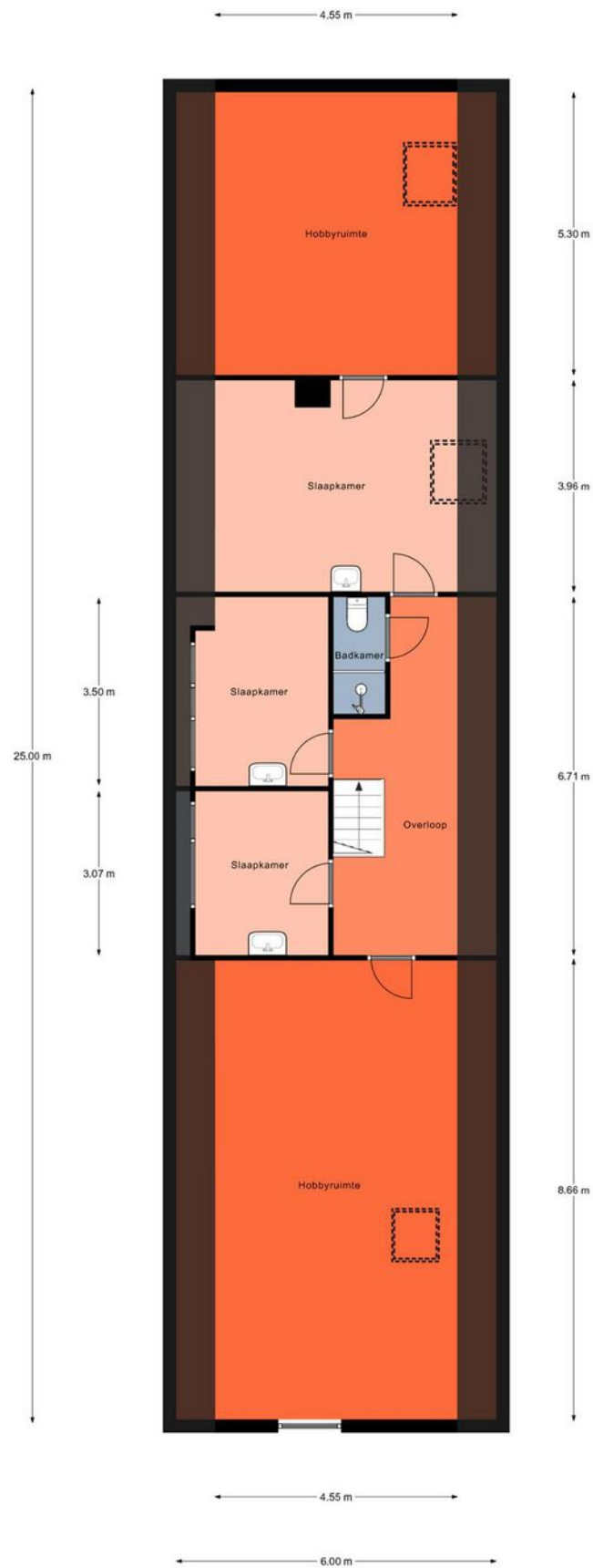


PLATTEGROND



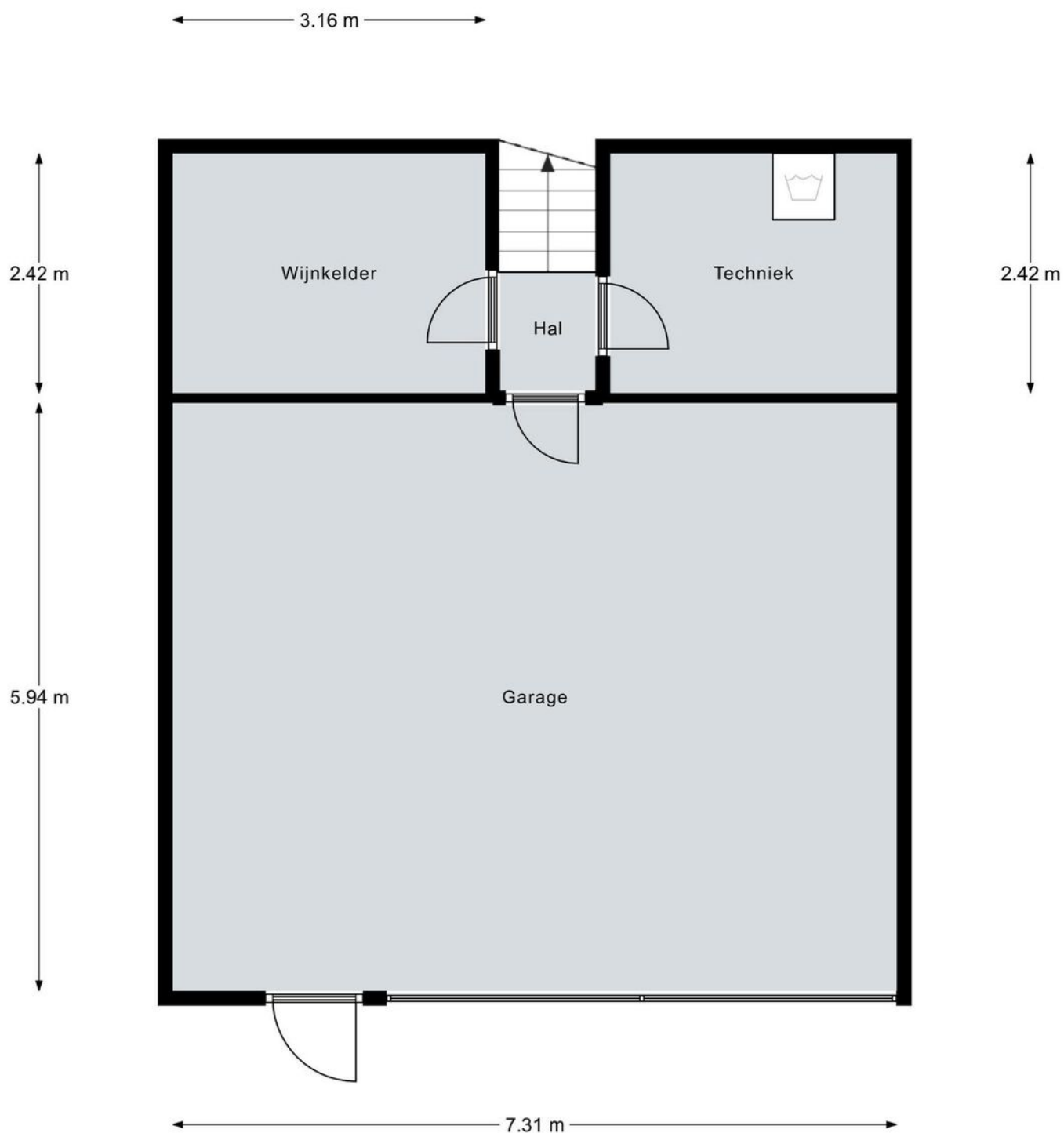
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

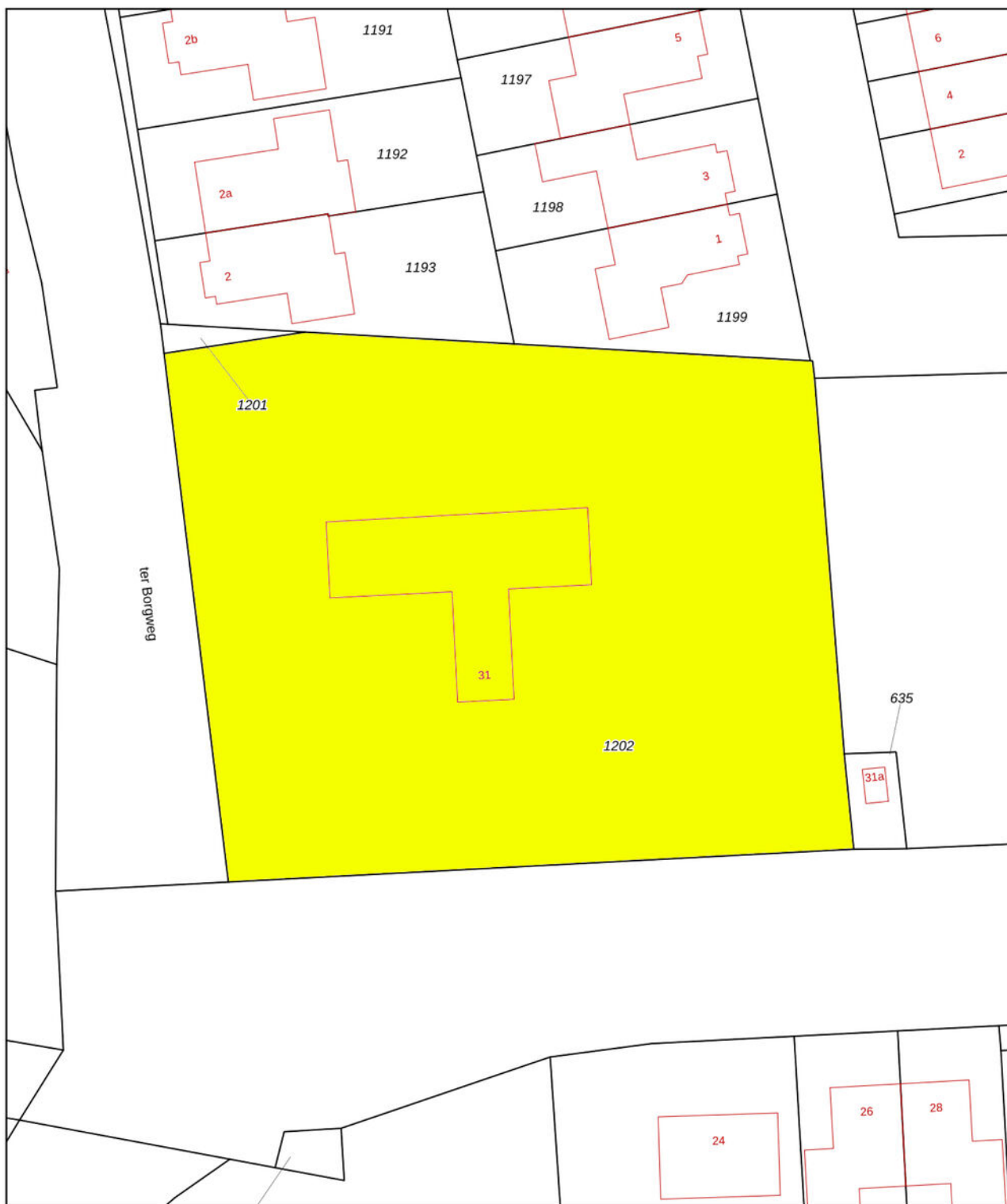


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lemelerweg 31



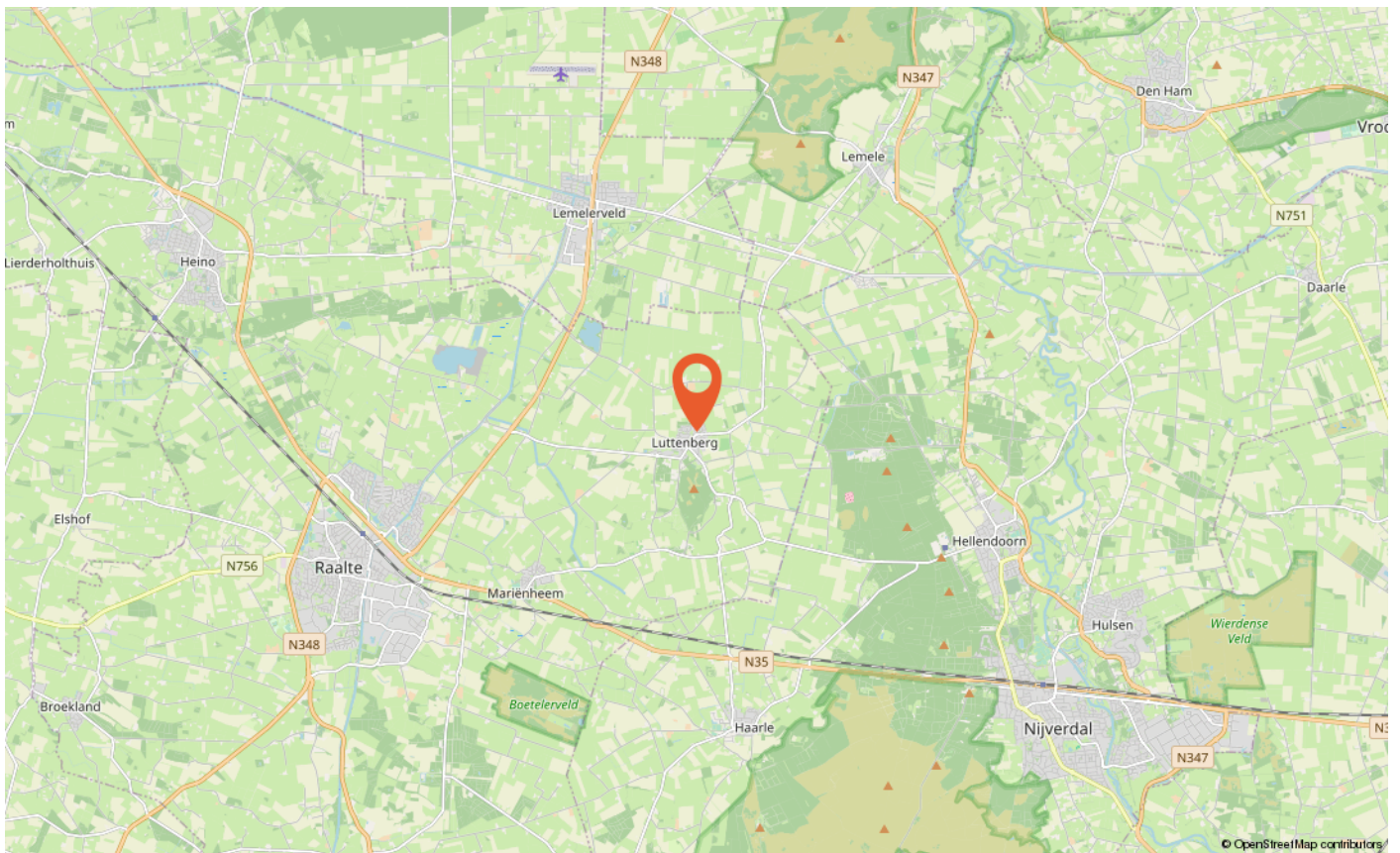
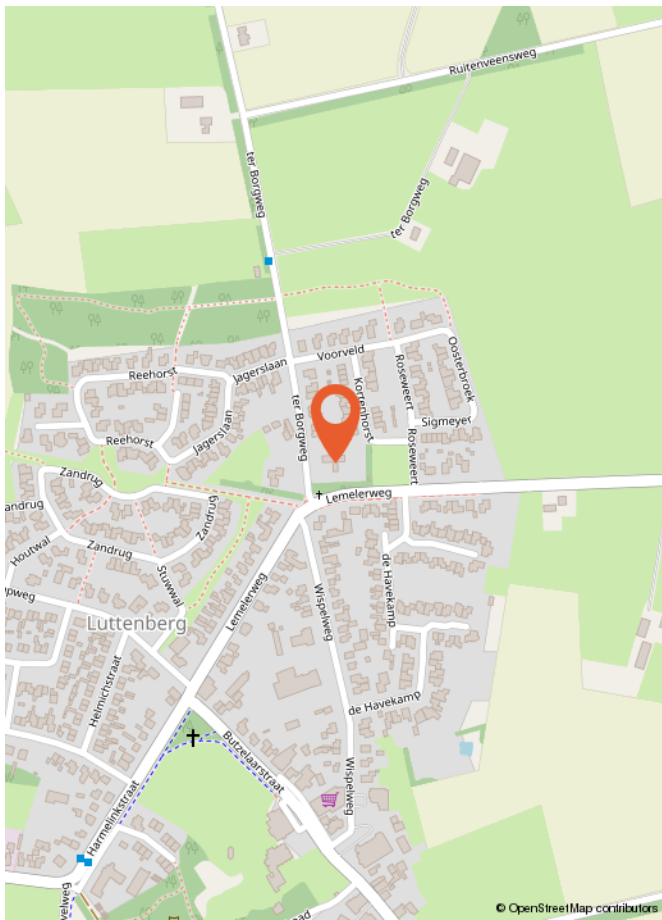
12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
25 Huisnummer		
— Vastgestelde kadastrale grens		Kadastrale gemeente Raalte
— Voorlopige kadastrale grens		Sectie O
— Administratieve kadastrale grens		Perceel 1202
— Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 december 2022
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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Bedden	X		
- Rode kast	X		
- Eettafel eetkamers			X
- Bureau en wandmeubel kantoorruimte			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	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		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- WTW	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Fietsenrek garage	X		
Stofzuiger robot zwembad			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Tuinmeubilair	X		
- Bank zitkuil			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.

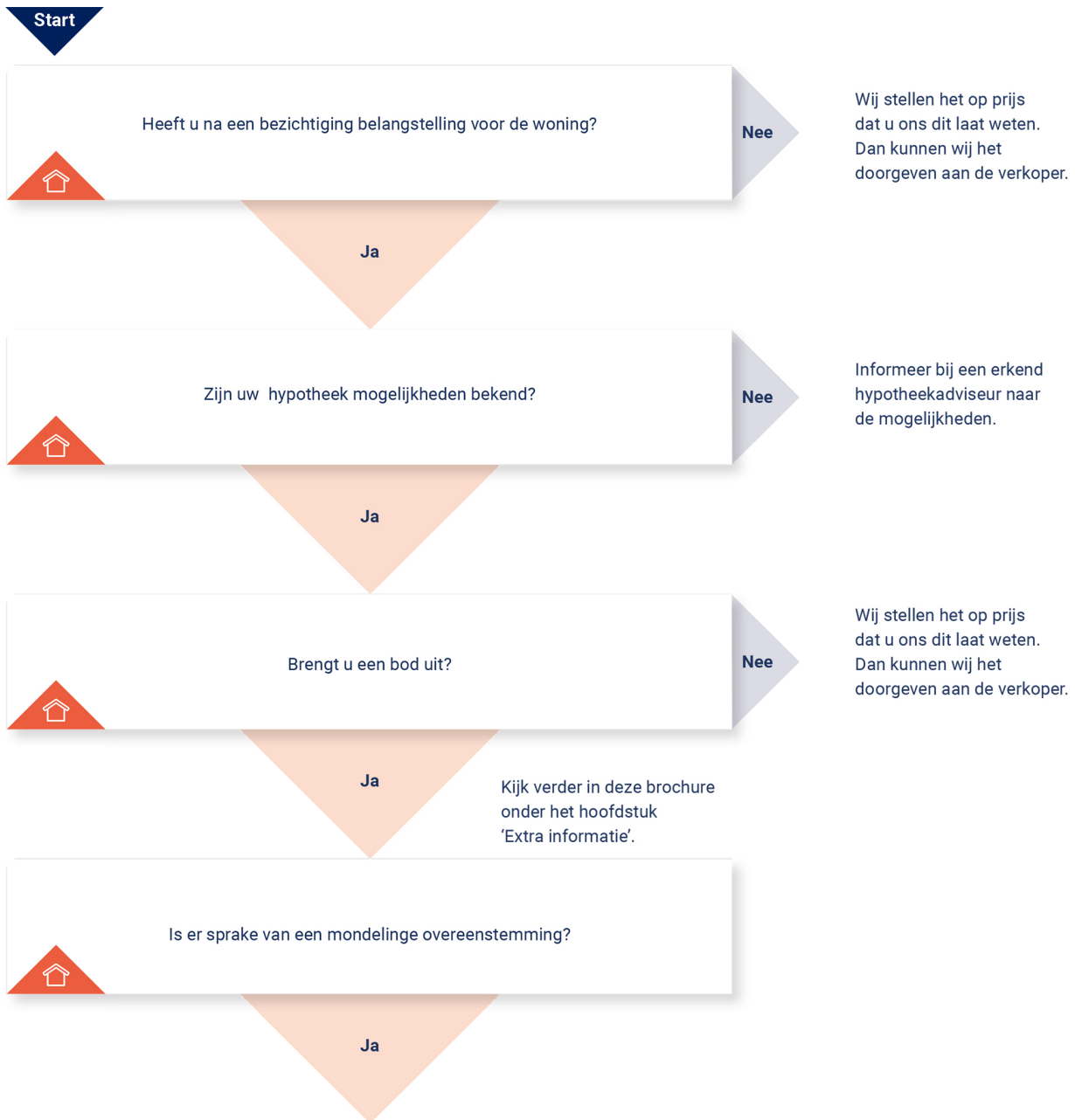
NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. 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!**

lemelerweg31.nl

HANNINK
MAKELAARS

Lemelerweg 31, Luttenberg



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.

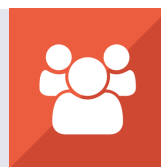
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

