



Drosteweg 9
8101 NB Raalte

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 1.475.000,-
Woonoppervlakte	461 m ²
Perceeloppervlakte	5545 m ²
Inhoud	1800 m ³
Bouwjaar	1914
Energielabel	C

OMSCHRIJVING

Midden in het groene buitengebied van Raalte ligt deze fantastische woonboerderij die bijzonder veel te bieden heeft!

Via een lange eigen toegangsweg rijdt u tussen de weilanden naar deze volledig verbouwde en gemoderniseerde woonboerderij. Het geheel bestaat naast de woonboerderij uit een royale garage met aangebouwde bergingen en carport, een tweede vrijstaande houten hobbyschuur, dierenverblijf en tuinhuis.

Bijzonder is dat het woonoppervlak circa 460 m² meet. Deze ruimte komt tot uiting in onder andere drie badkamers, 7 slaapkamers, 3 keukenopstellingen en een sfeervolle woonkamer met zicht over de landerijen. De vele ruimte in deze woning biedt mogelijkheden voor inwoning, mantelzorg, een B&B of atelier.

Het fraai en onder architectuur aangelegde perceel heeft een oppervlak van ruim 5.500 m² en beschikt over een zwembad met biofilter-installatie en meerdere terrassen. Op deze plek geniet u van het buitenleven in combinatie met het comfort van een eigentijdse woonboerderij.

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

Indeling

Begane grond woonhuis:

Via een statige entree komt u de woning binnen. Wat direct opvalt zijn de massieve eiken houten gebinten die op veel plekken in de woning terugkomen.

Op de vloer Belgisch hardsteen dat ter plaatse van de keuken

en woonkamer overgaat in Vietnamees hardsteen. 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. Open keukenopstelling met riante eethoek. De keuken en sfeervolle woonkamer wordt deels gescheiden door maatwerk element met daarin een tweezijdige M-design liftdeurhaard en kastruimte. De sfeervolle en met zorg ingerichte woonkamer is een prachtige plek! Veel lichtinval door de grote glaspartijen, zicht op de tuin en het buitengebied en via een dubbele aluminium schuifpui toegang tot het terras.

Aan de voorzijde van de woning een luxe eetkamer met gezellige houtkachel en luxe keuken met kookeiland en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Verder zijn op de begane grond een moderne badkamer met douche, wastafelmeubel, toilet, slaapkamer en separate toiletruimte onderdeel van de woonboerderij.

Eerste verdieping woonhuis:

Via de eikenhouten trap bereikt u de volledig gemoderniseerde verdieping. De overloop is voorzien van een vaste kast. Eye-catcher van de verdieping is de ruime ouderslaapkamer met zicht op het buitengebied. Deze slaapkamer is voorzien van grote raampartijen met aluminium kozijnen en een inloopkast. De kinderkamer is net als de ouderslaapkamer voorzien van een dakkapel. Op dezelfde verdieping bevindt zich een stijlvolle luxe badkamer met oa elektrische vloerverwarming, regendouche, sunshower, warmtelamp, nekwaterval, wastafelmeubel met luxe kranen en toilet. Vervolgens bereikt u via de overloop met tweede trapgang nog eens drie slaapkamers waarbij de grootste slaapkamer voorzien van inbouwkasten.

OMSCHRIJVING

Tweede woongedeelte

Via een hal met een bijzonder fraai toilet bereikt u twee tot in de puntjes afgewerkte slaapkamers waarvan een met een badkamer en-suite. Deze badkamer is voorzien van een douche, bad, wastafel en toilet. Naast de badkamer een technische CV ruimte en aansluitend de woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en separaat toilet. De orangerie is een heerlijke plek om in het voor- en najaar te genieten en geeft dit deel van de woonboerderij veel karakter. boven het tweede woongedeelte bevindt een ruime zolderverdieping bereikbaar via een vlizotrap.

Tuin

De fraai en onder architectuur aangelegde tuin (2023) is voorzien van diverse terrassen, zwembijver, luxe tuinhuis, buitendouche, beregeningsinstallatie en automatische tuinverlichting.

Garage met berging

De grote garage is voorzien van 3 elektrische overheaddeuren, 66 zonnepanelen, berging en carport. Deze geeft ruimte aan meerdere voertuigen.

Vrijstaande schuur/hobby-ruimte

Deze vrijstaande schuur kan dienstdoen als klusruimte en grotendeels geïsoleerd.

Tuinhuis

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

Bijzonderheden

- Conform het vigerende bestemmingsplan is de bestemming agrarisch
- Energielabel C
- Deels kunststof en aluminium kozijnen met dakcapellen 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 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
- Toepassing van ouderdomsclausule









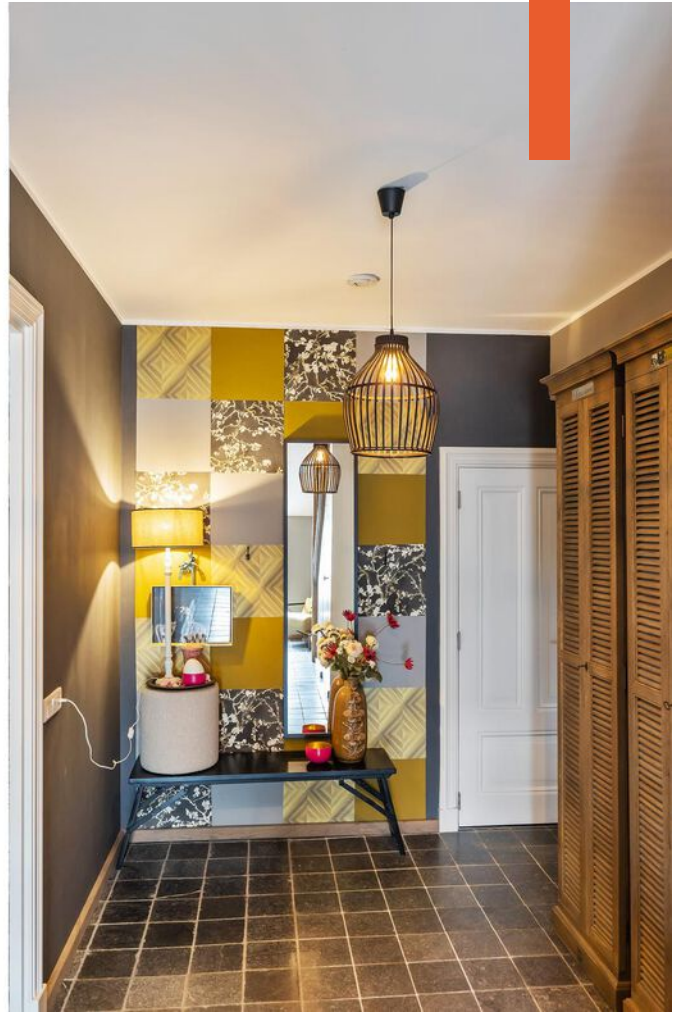






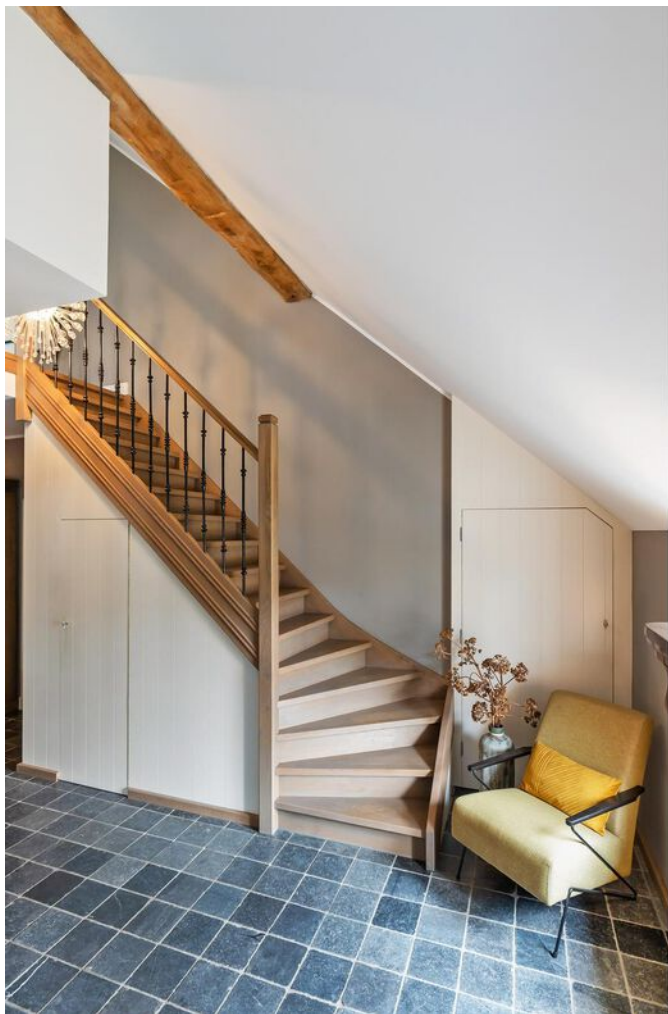








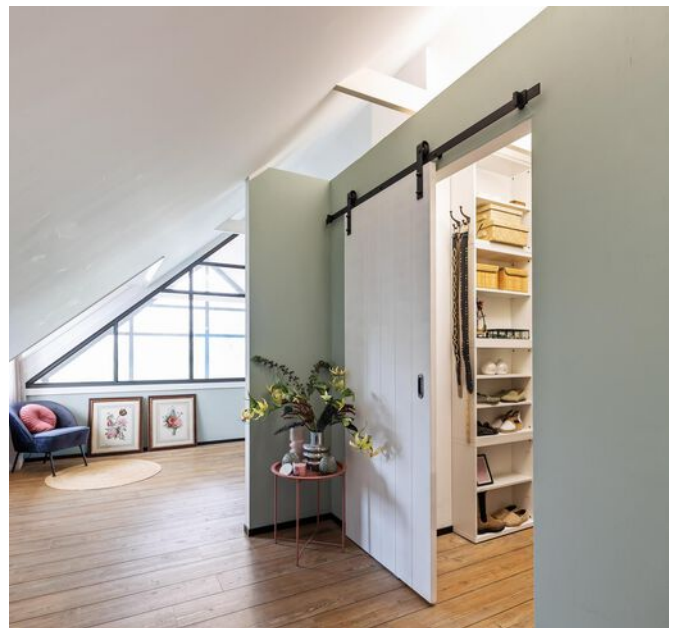




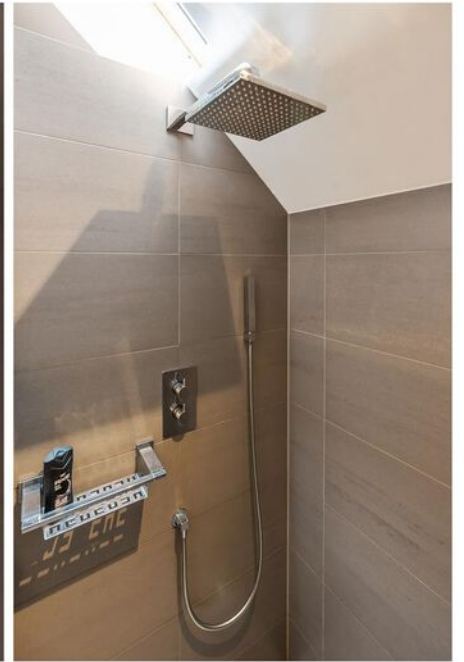


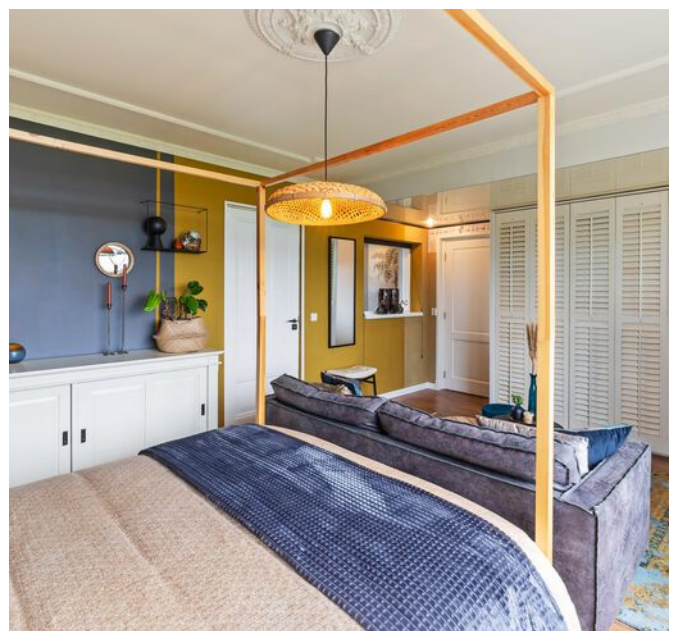








































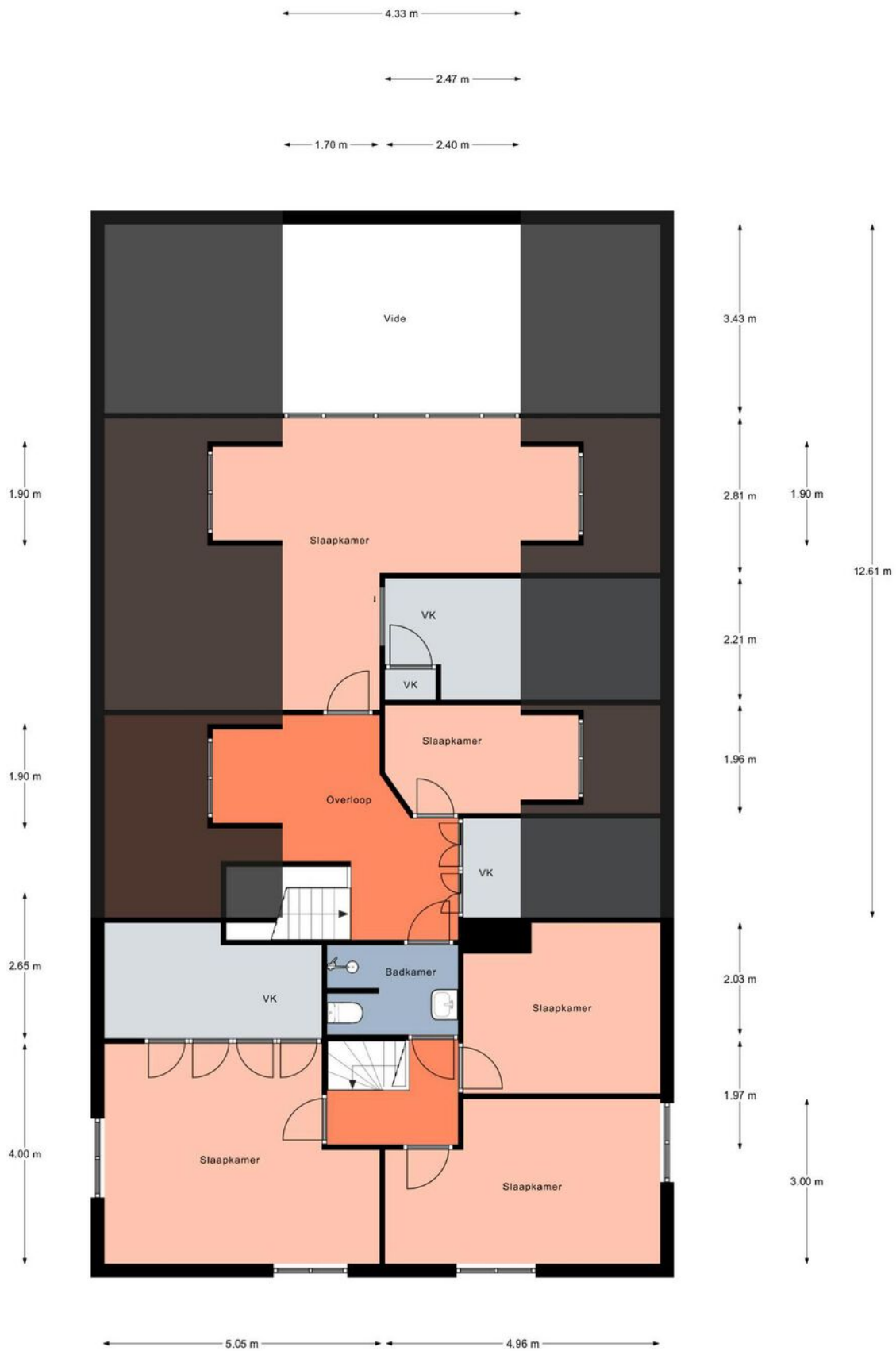


PLATTEGROND



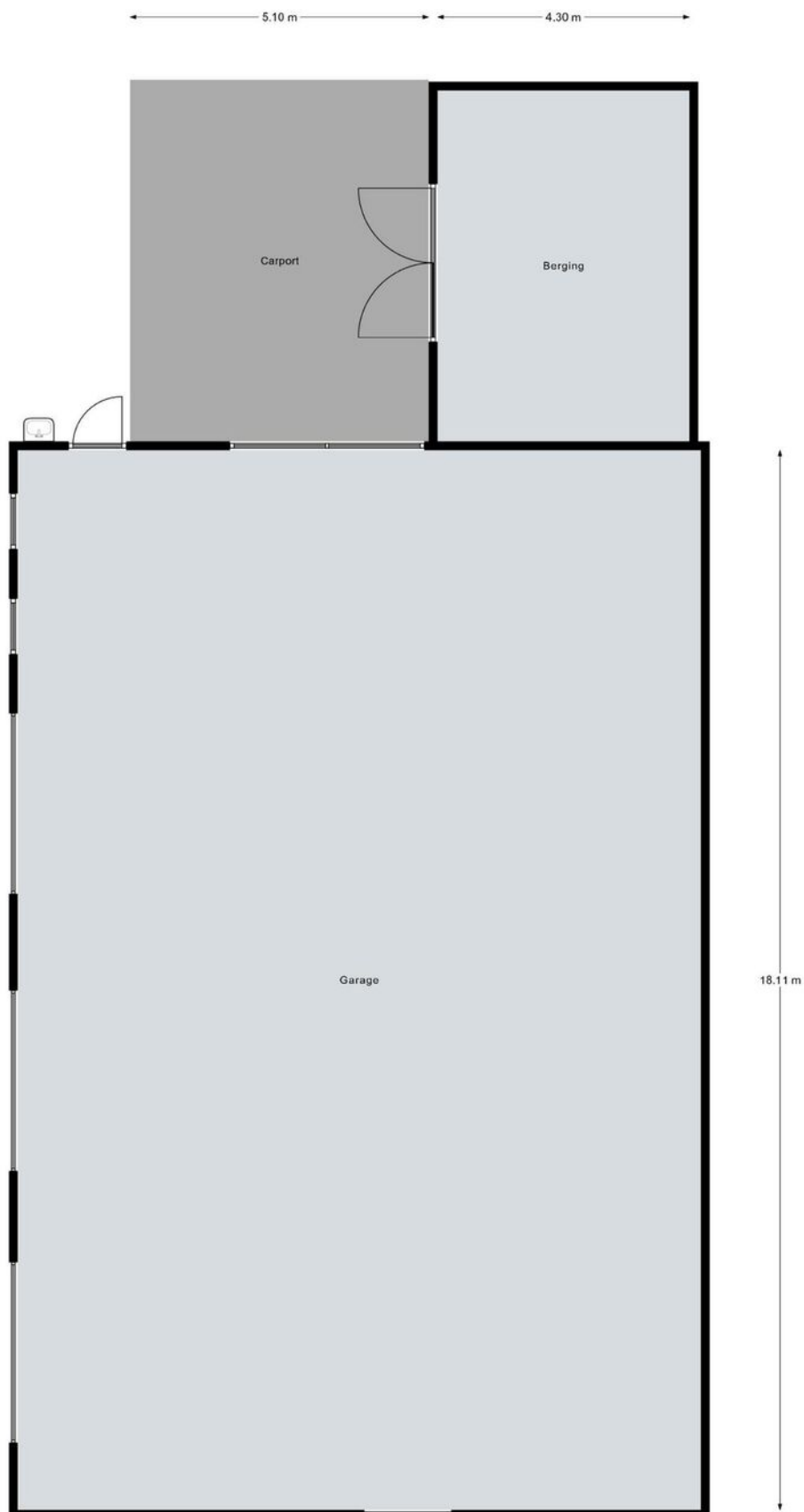
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

PLATTEGROND



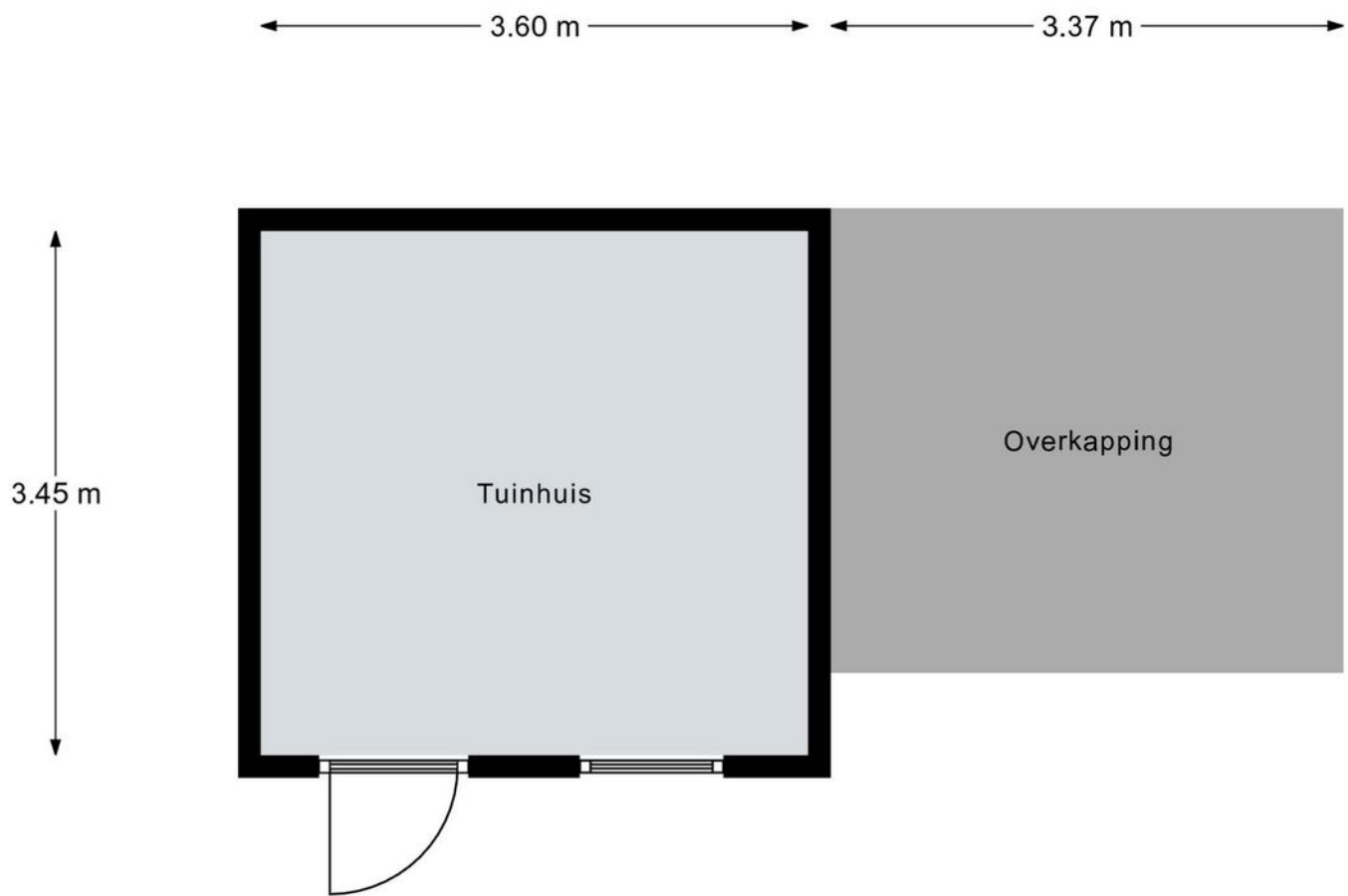
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

PLATTEGROND



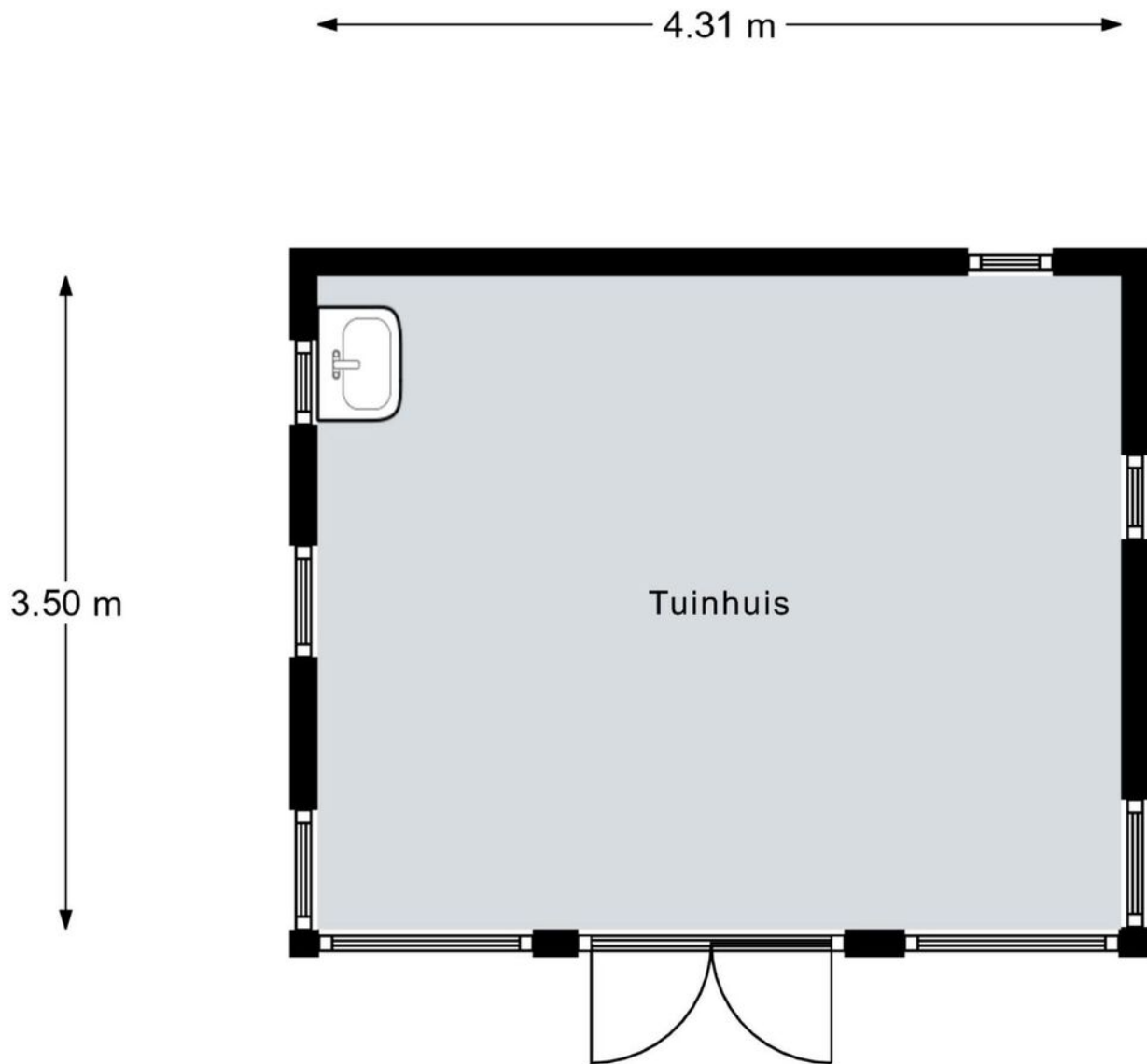
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

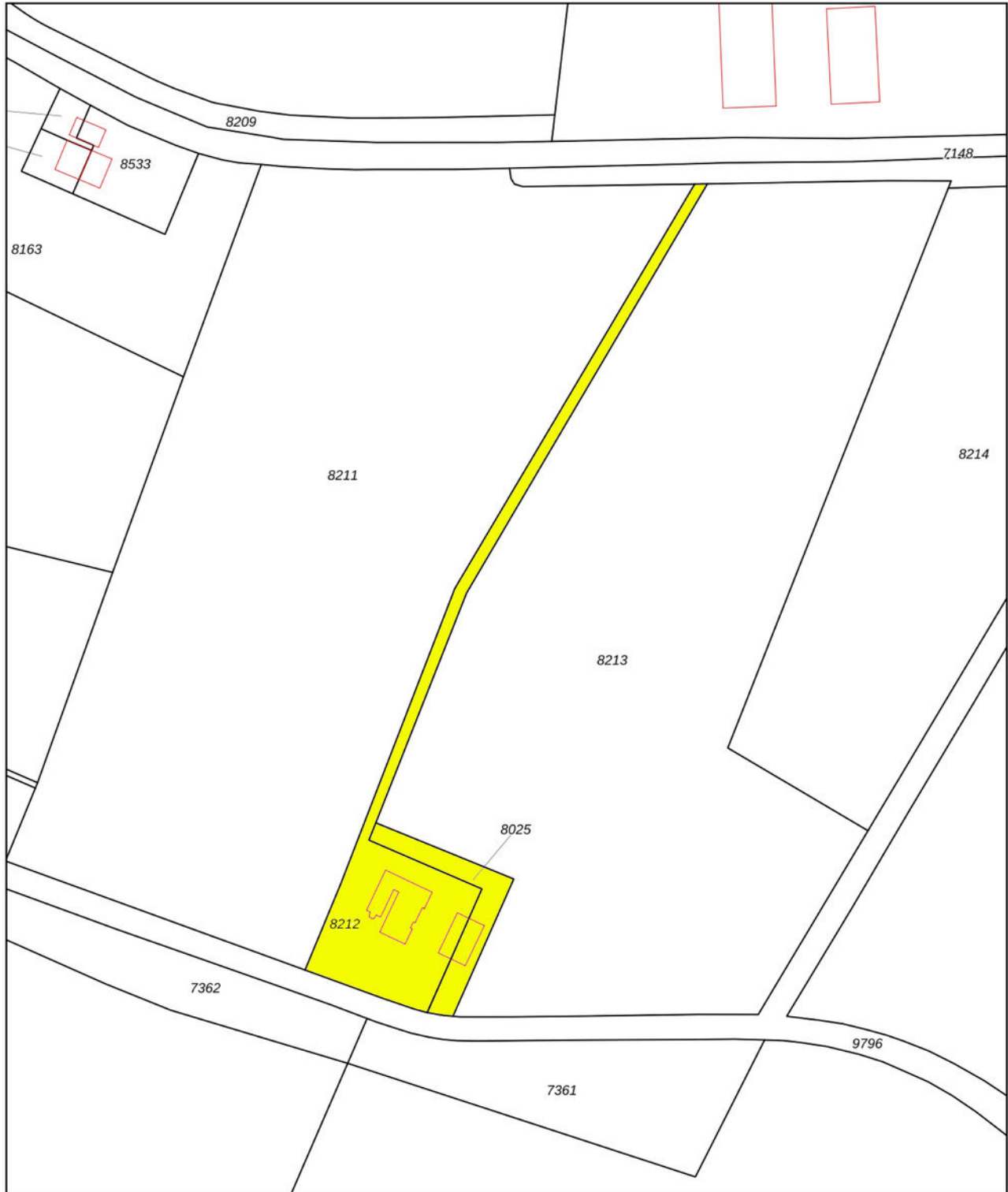


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Drosteweg 9

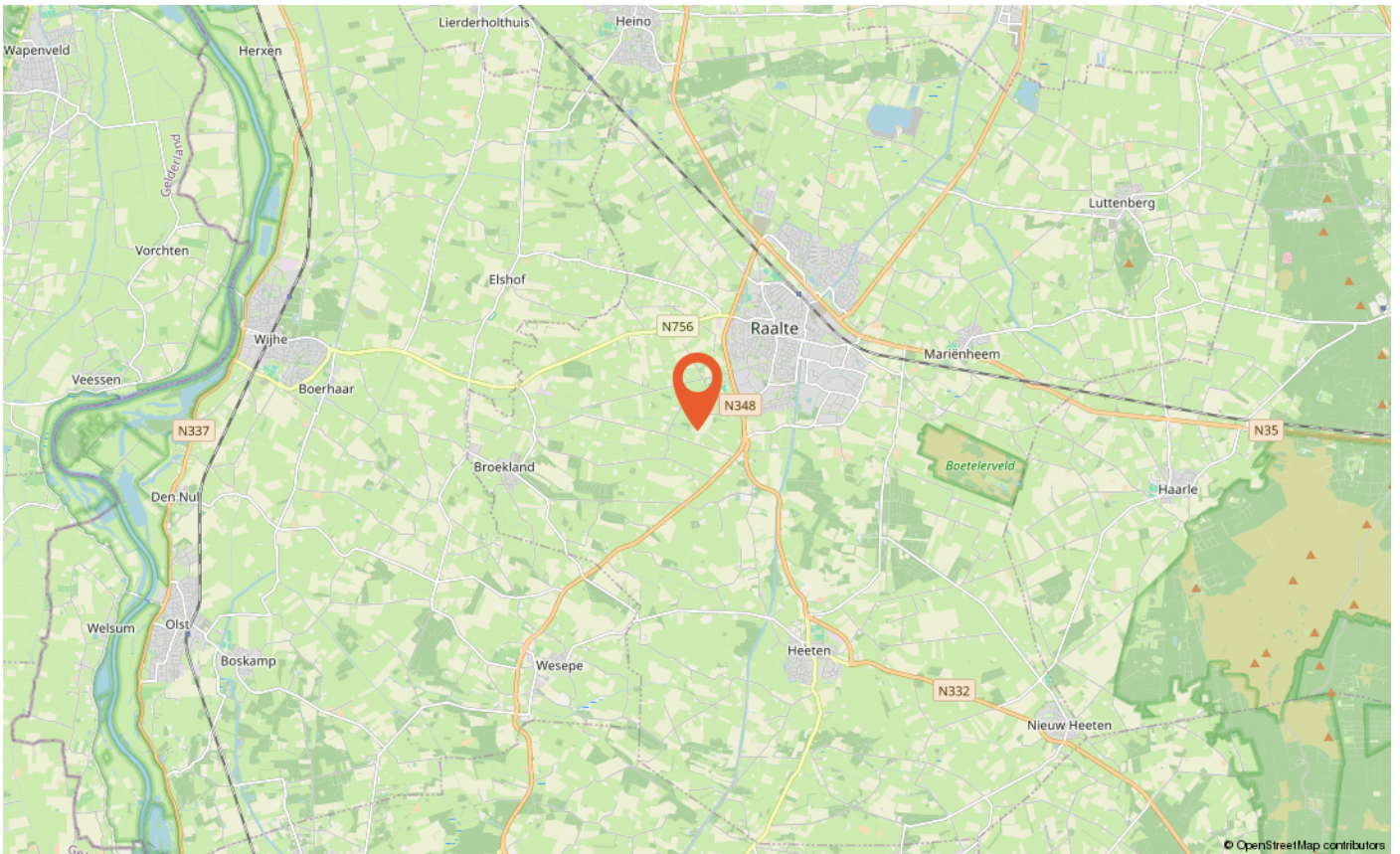
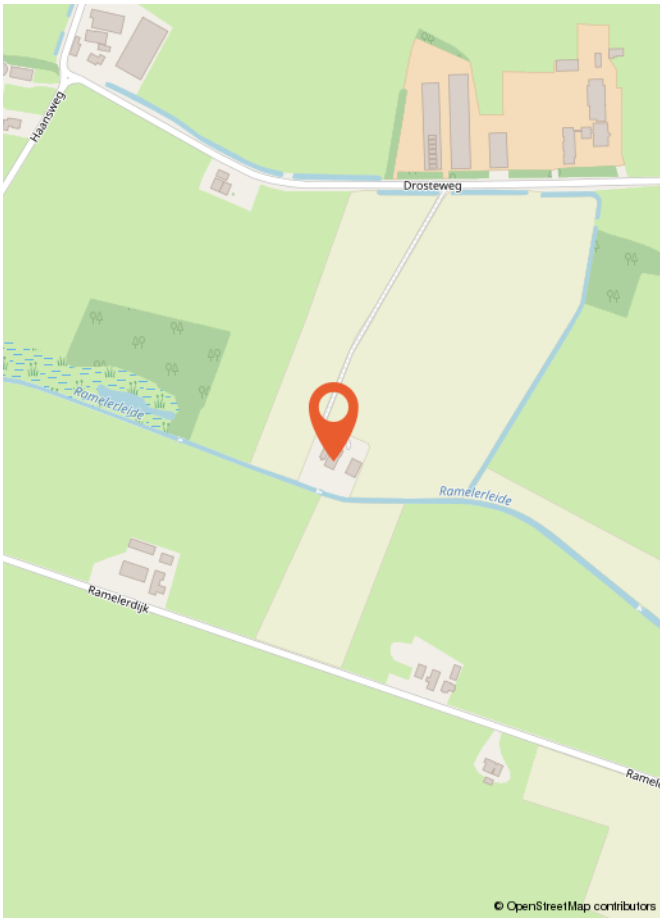


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2100	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Raalte	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie L	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 8212	
— Administratieve kadastrale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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 december 2023
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		
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		
Woning - Keuken			
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	
Woning - Sanitair/sauna			
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		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
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		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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.

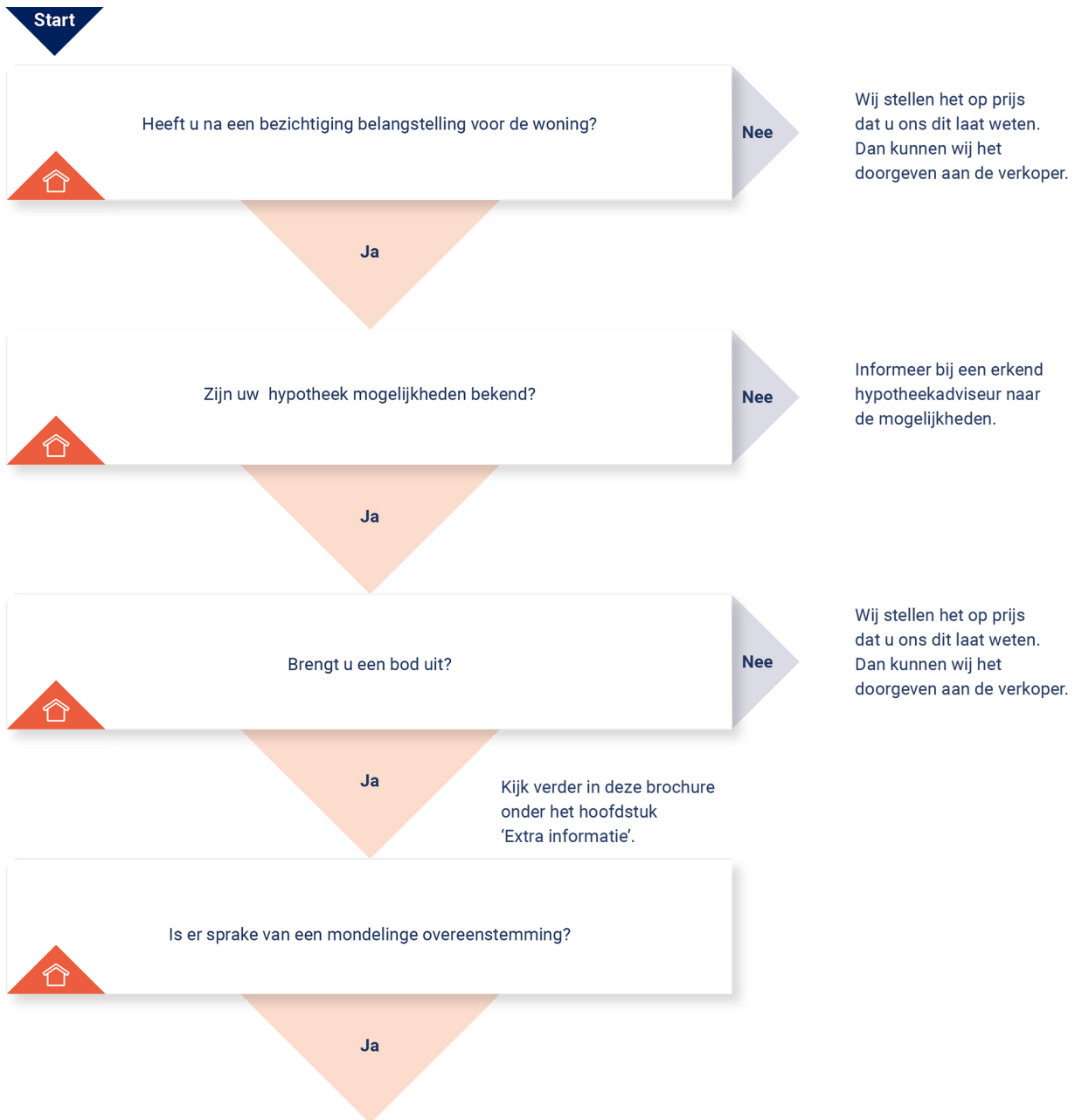
NEN2580

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!**

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.

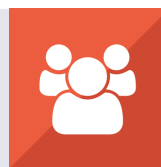
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

