



**Benedendijk 132**  
8121 AE Olst

## KENMERKEN

Vraagprijs	€ 500.000 k.k.
Woonoppervlakte	107 m <sup>2</sup>
Inhoud	401 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2002
Energie label	A

## OMSCHRIJVING

Uniek wonen met uitzicht over de IJssel!

Het is prachtig wonen in dit penthouse op de derde verdieping in het appartementencomplex 'de Kleine Rooze'. Het uitzicht over de IJssel kenmerkt deze plek. Een fantastisch schouwspel, waar je iedere dag van kan genieten als je hier woont. De vele boten die voorbij komen, de vogels die er vliegen en de diversiteit van de uiterwaarden: het is allemaal te zien vanuit dit penthouse.

Niet alleen het uitzicht is mooi, maar ook de binnenzijde is uniek. Het heeft een hoge nok (meer dan 5 meter!), waardoor het ruimtelijke gevoel in de woning versterkt wordt. Door het vele glas, heb je overal in de woonkamer én eethoek uitzicht op de IJssel. Binnen en buiten worden hier echt met elkaar verbonden. De riante woonkamer staat in verbinding met de open keuken. Vanuit de woonkamer betreed je tevens de zeer ruime loggia/balkon, waar het heerlijk (overdekt) vertoeven is. Genietend van de IJssel en de reuring die het verkeer op de dijk geeft, raak je hier niet uitgekeken.

Door de nokhoogte, is er zelfs ruimte voor een mooie vide waar een extra kamer gesitueerd is. Op dit moment is het in gebruik als slaapkamer voor gasten, maar het kan ook perfect dienst doen als hobbykamer of opbergruimte.

Als eigenaar van dit penthouse, word je tevens eigenaar van een eigen garagebox, gelegen achter het complex. De garagebox is ruim van opzet (circa 5,5 x 3,53). Een ideale plek voor het parkeren van een auto of het opslaan van spullen.

Indeling

Entree in de lange hal. Aan deze hal zijn alle kamers gesitueerd. Hier vind je de meterkast, een zeer ruime slaapkamer met riante kast, de badkamer (met een inloopdouche, dubbele wastafel en een bad), een separaat toilet en de living van deze woning: de woonkamer met open keuken en vide. Vanuit de keuken heb je nog toegang tot een bergruimte, waar ook de cv-ketel en het WTW-systeem gesitueerd zijn.

Het appartementencomplex

Dit complex ligt aan de rand van Olst en bestaat uit 12 appartementen. Het heeft een vlotte verbinding richting de weg naar Zwolle en Deventer, maar ook het centrum van Olst is slechts op een paar minuten fietsen gelegen. Het complex is gebouwd in 2002 en is dus volledig geïsoleerd. Het beschikt tevens over een overdekte gezamenlijke fietsenberging (die afgesloten kan worden). Zelfs een jeu de boules baan is aanwezig om het contact bij de bewoners onderling te vergroten. Er is uiteraard ook een actieve Vereniging van Eigenaren. De maandelijkse VvE bijdrage is voor 2024 vastgesteld op € 157,- per maand.

Diverse andere highlights

- Elektrische rolluiken bij alle dakramen. Het helpt om warmte en geluid deels buiten te houden;
- De loggia / het balkon is gelegen op het noorden, maar de avondzon laat zich op een gegeven moment hier toch zien. Ideaal om de laatste zonnestralen van de dag mee te pikken buiten;
- Het penthouse is per lift bereikbaar;
- Energie label A.

## OMSCHRIJVING

### Olst en omgeving

Het centrum van Olst biedt diverse voorzieningen zoals supermarkten, winkels, de wekelijkse markt en meerdere horecazaken. De omgeving van Olst heeft fantastische wandel- en fietsmogelijkheden in o.a. de uiterwaarden. Het natuurgebied de Duursche Waarden ligt op slechts 5 minuten rijden. Daarnaast zijn de bruisende steden Deventer en Zwolle in respectievelijk 10 autominuten en 20 autominuten bereikbaar. Olst beschikt ook over een treinstation, welke op slechts 5 minuten fietsen ligt.

### Kenmerken

- Woonoppervlakte: circa 107 m<sup>2</sup>
- Inhoud: circa 401 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar: 2002
- Gewenste aanvaarding: in overleg, maar kan snel.

Altijd al in een prachtig penthouse willen wonen? Die ook nog eens uitzicht geeft over de IJssel? Zo vaak komt er niet wat beschikbaar die al het bovenstaande combineert, dus grijp uw kans en kom tijdens een bezichtiging de ruimte en het uitzicht zelf ervaren.























































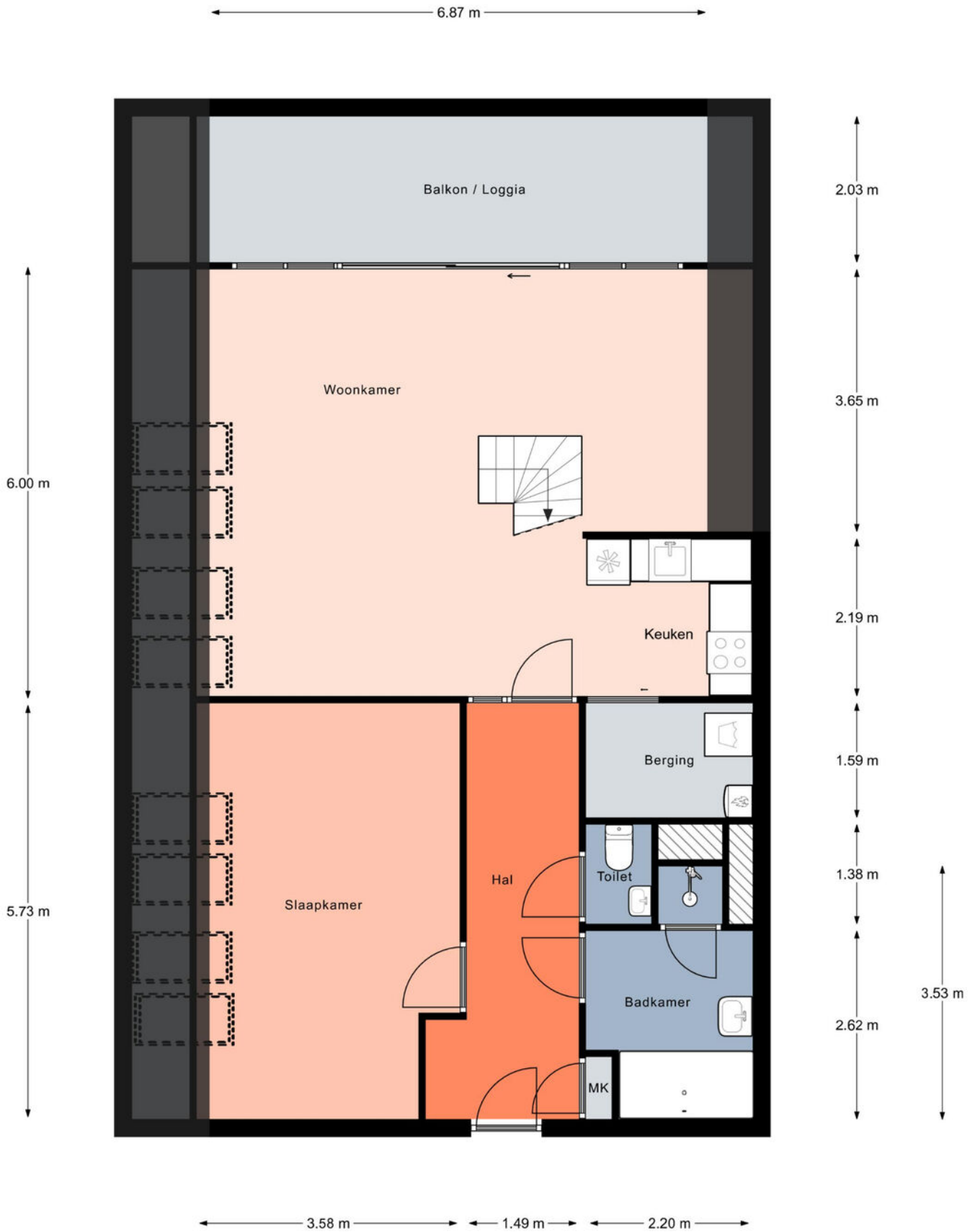








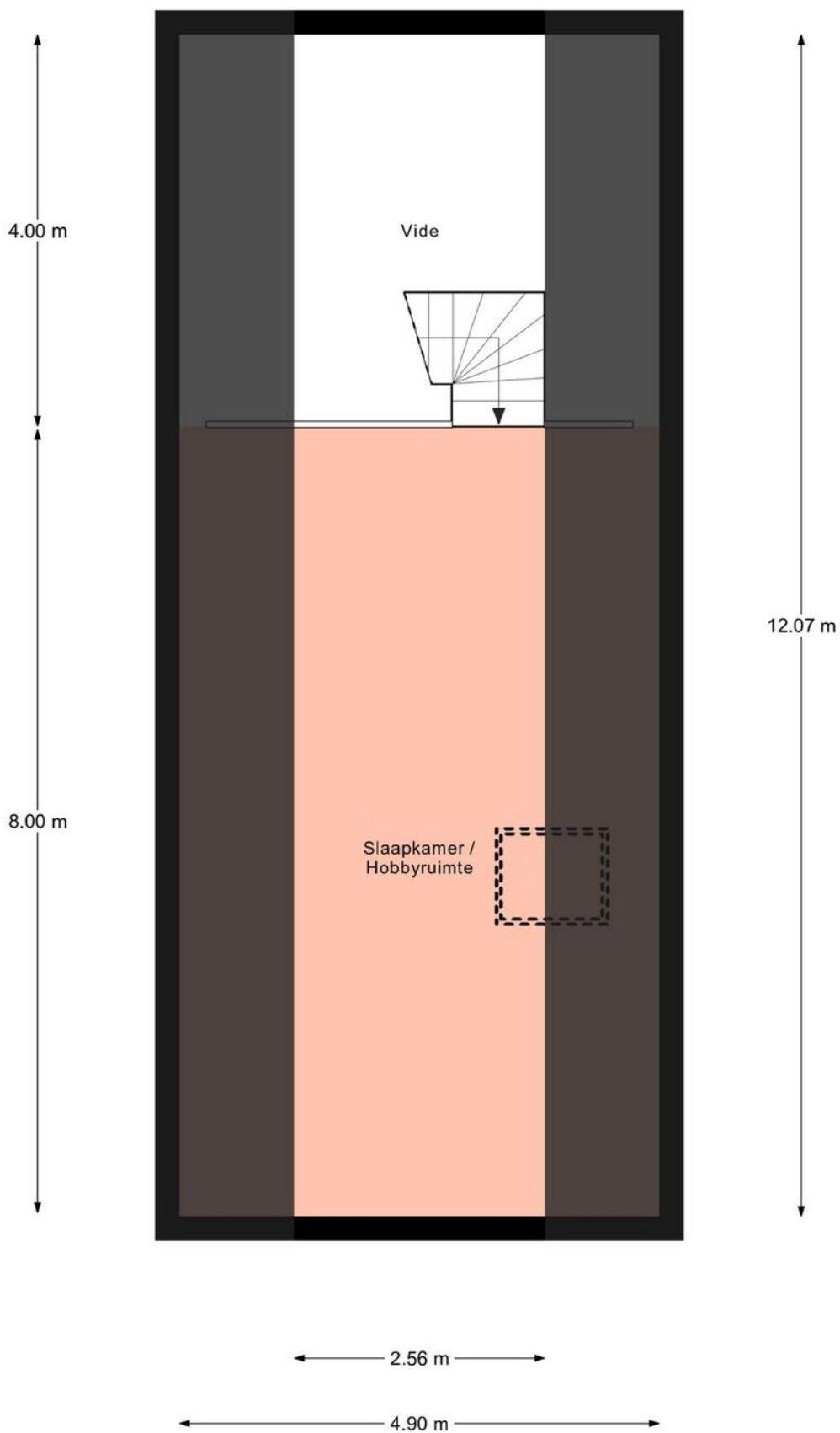
# PLATTEGROND



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

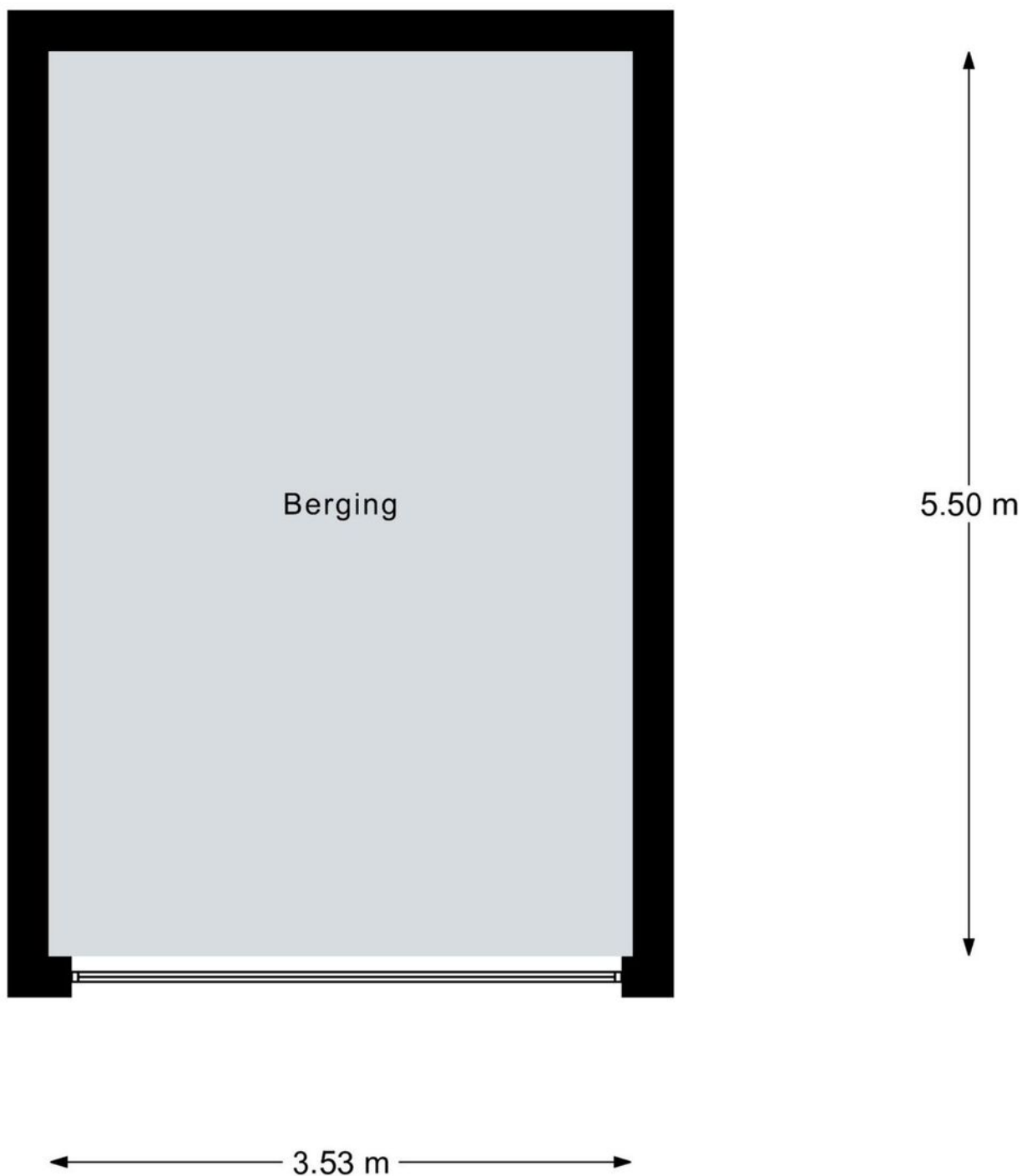


# PLATTEGROND



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





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

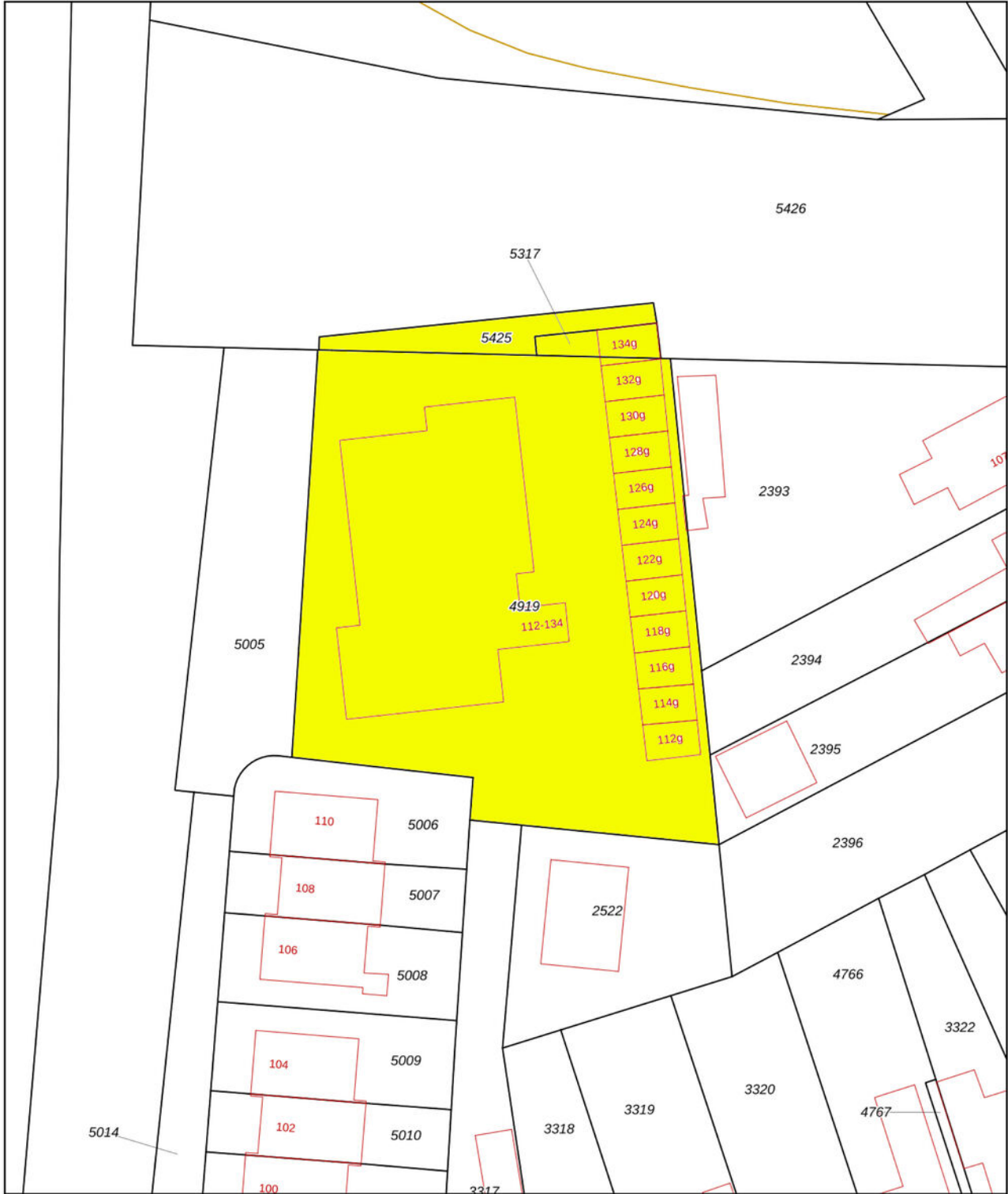
# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Hang-, leg- en boekenkasten slaapkamer	X		
- planken berging en garage + opbergkast garage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- 8 rolluiken VELUXDakramen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- Wasmachine en droger			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

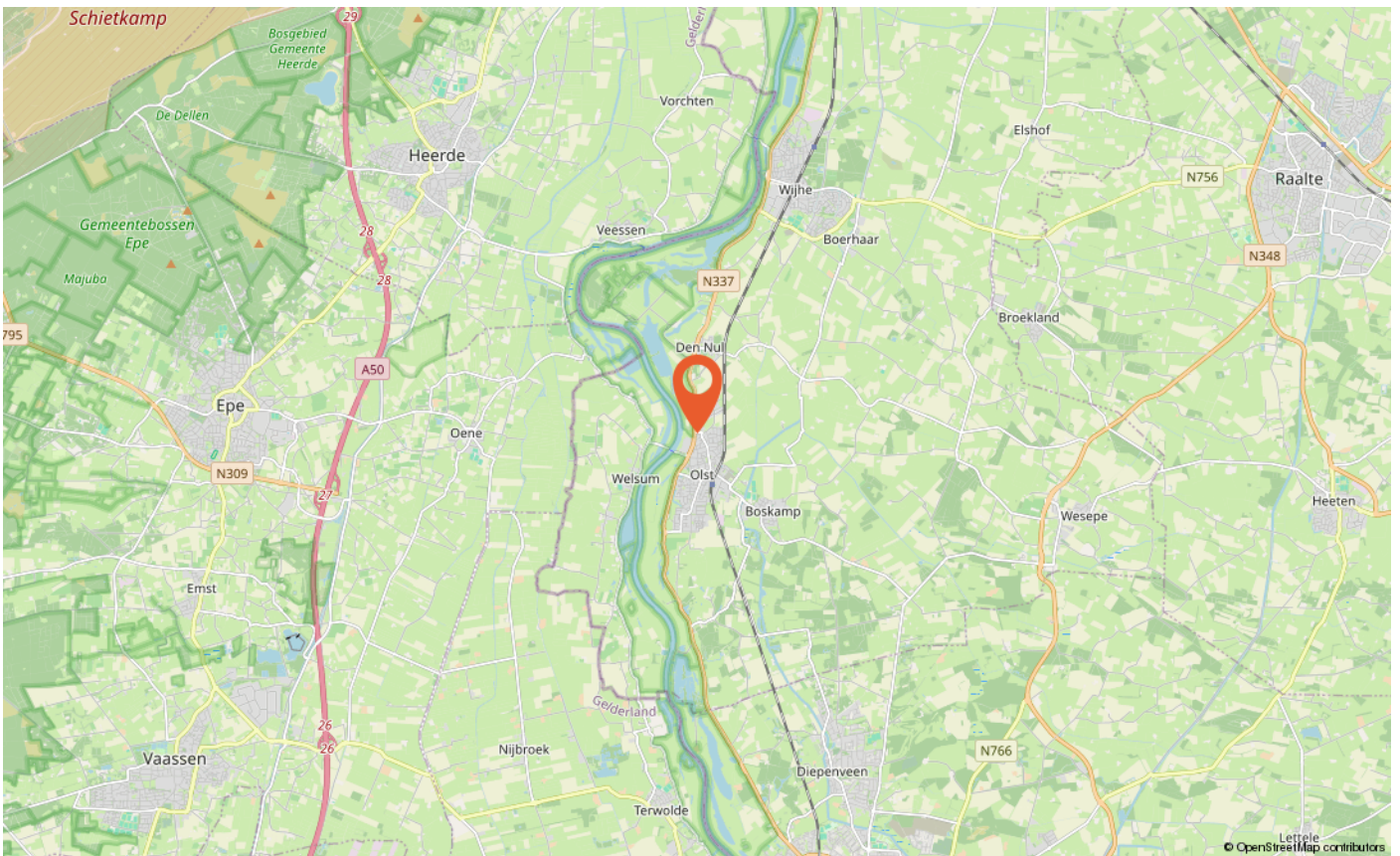
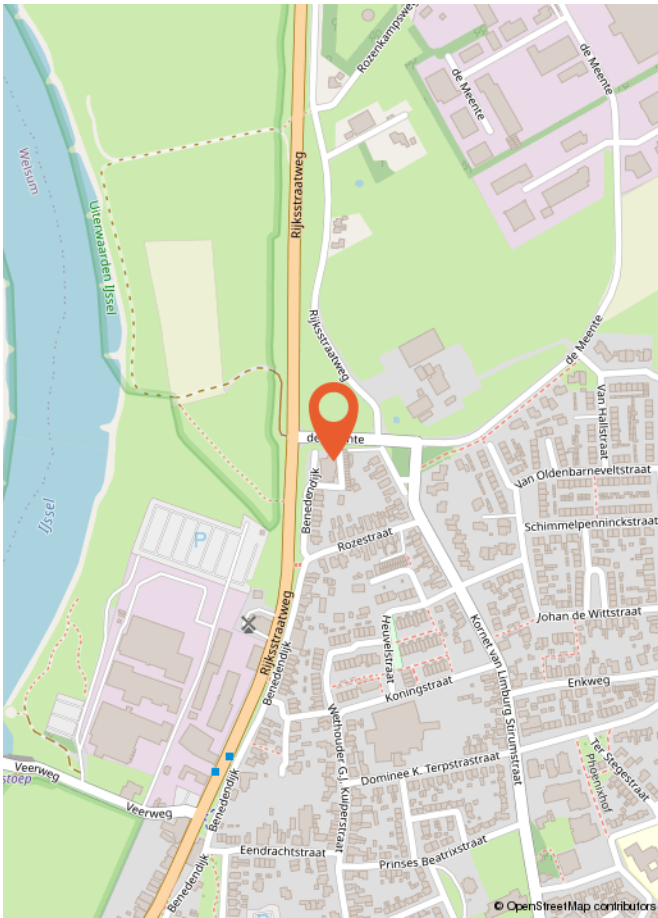


<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Olst</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4919</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>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 januari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# LOCATIE



### **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**

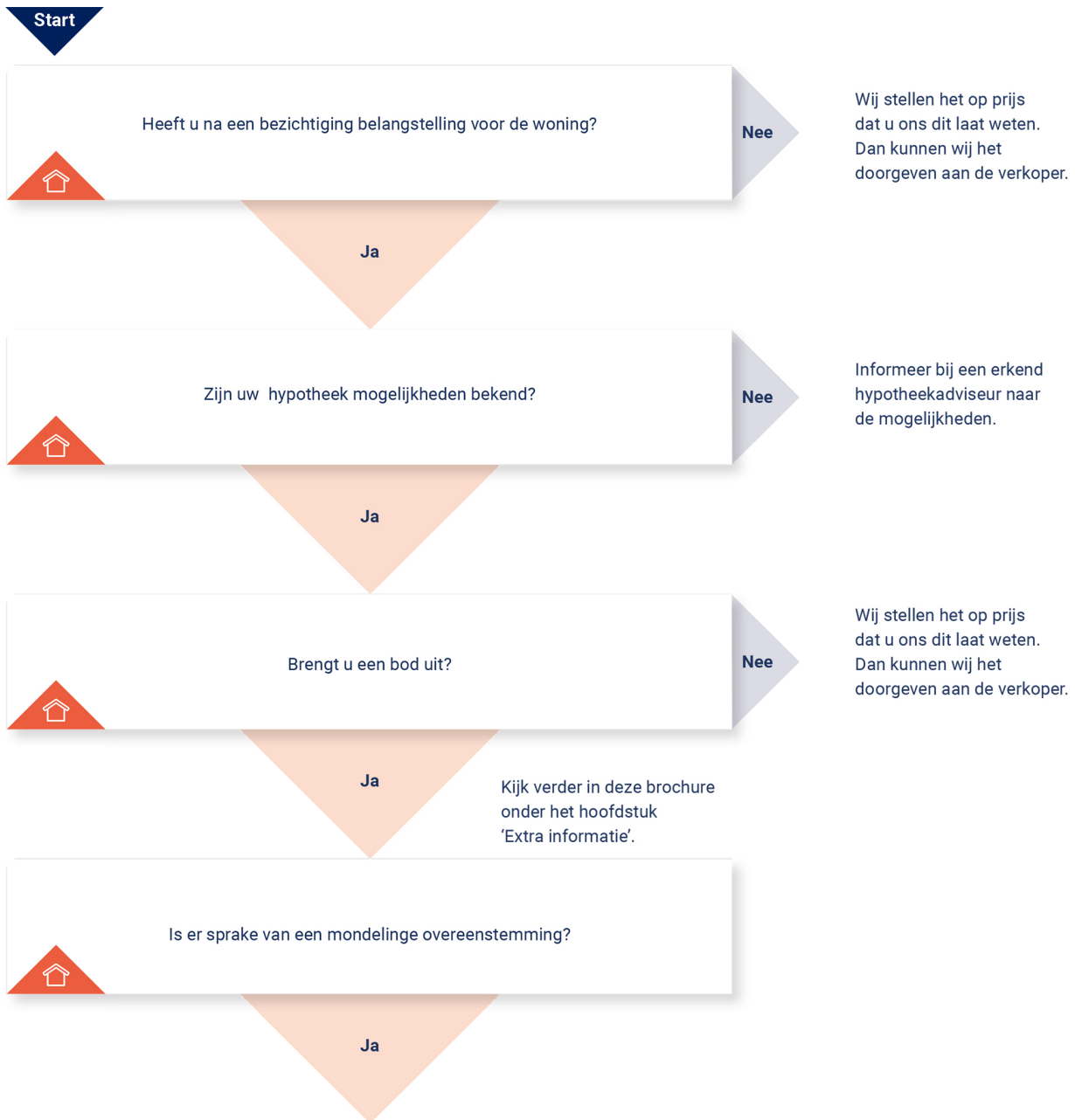
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, 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



## KOOPVEREENKOMST:

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!**



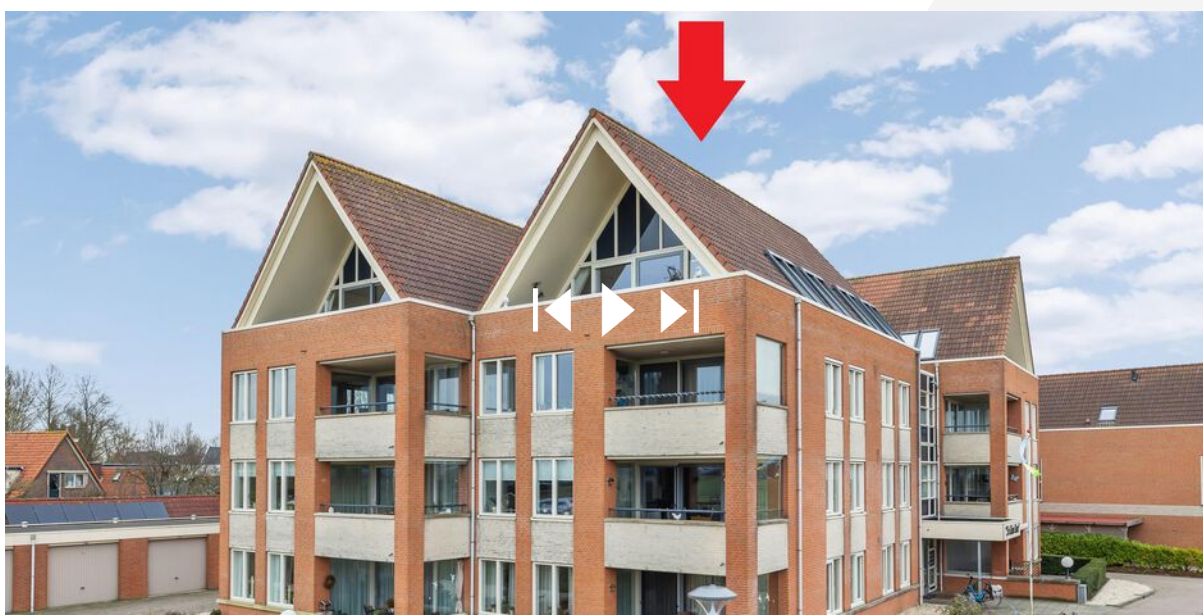


**BEKIJK DEZE  
WONING ONLINE!**

[benedendijk132.nl](https://www.benedendijk132.nl)

**HANNINK**  
MAKELAARS

Benedendijk 132, Olst



**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.

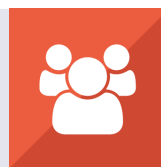
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1  
8102 CN Raalte  
T 0572 35 12 91

**hannink.nl**



Wij brengen dromen thuis

