



Rijksstraatweg 103
8121 ED Olst

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 589.000 k.k.
Woonoppervlakte	95 m ²
Perceeloppervlakte	20170 m ²
Inhoud	574 m ³
Bouwjaar	1923
Energielabel	G

OMSCHRIJVING

Gelegen aan de Lange Kolk, nabij de IJssel, ligt deze vrijstaande woonboerderij met bijgebouwen uit 1923.

De woning is gesitueerd op een riante kavel van maar liefst 20.170 m². Het is een heerlijke plek om te genieten van het groen om u heen. Lekker tuinieren, hobbyen in de schuur, een moestuin bijhouden of (klein)vee laten grazen: deze locatie is hier uitermate geschikt voor.

Het perceel is riant en biedt volgens het bestemmingsplan diverse mogelijkheden. Aan de achterkant van het perceel ligt 'De Lange Kolk', een grote natuurswemvijver met een fijn strand en een prachtig wandel/recreatiegebied. Het perceel is vanaf de achtergevel van de boerderij tot aan de kolk maar liefst circa 325 meter diep!

Kenmerken:

- Woonoppervlakte ca. 95 m²
- Inhoud ca. 574 m³
- Overige inpandige ruimte ca 86 m²
- Externe bergruimte / bijgebouwen ca 68 m²
- De woning is aan de buitenzijde in redelijke tot goede staat. Er is in de jaren '70 een muur omheen geplaatst. De rieten kap is circa 15 a 20 jaar oud.
- De binnenzijde heeft renovatie en modernisering nodig, maar kunt u geheel naar eigen wens indelen en verbouwen.
- De bestemming is wonen. Het weiland heeft een agrarische bestemming. Informeer bij de verkopend makelaar voor het bouwblok of kijk hiervoor op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

De Duursche Waarden

Heeft u zin om het natuurgebied te ontdekken? Diverse wandel- en fietspaden van de Duursche Waarden en de natuur zijn in de directe nabijheid gelegen. Dit natuurgebied behelst een gebied van circa 120 hectare. Het gebied kenmerkt zich door een grote diversiteit aan dieren en planten. Zo leven er Schotse hooglanders en IJslanse paarden, maar ook vele verschillende vogelsoorten en insecten. Eén van de hoogtepunten van dit natuurgebied is de oude steenfabriek. Bij deze oude fabriek is een uitkijktoren en vogelkijkhut gebouwd. Tevens vindt u hier het fiets- en voetpandje naar Veessen (kozakkenveer), zodat u de IJssel kunt oversteken (geen autovervoer op dit pondje mogelijk).

Locatie Den Nul

De woning is nabij de dorpen Wijhe en Olst gelegen. Daarnaast liggen de schitterende Hanzesteden Deventer en Zwolle op nog geen 15 kilometer afstand.

Herinrichting Rijksstraatweg

De Rijksstraatweg zal de komende jaren een metamorfose ondergaan!

Doel van deze herinrichting is:

- Nieuw asfalt met een lager rijgeluid;
- Een groenere en daardoor leefbaarder en klimaatbestendiger dorpskern;
- Bomen worden vervangen of verplant;
- Een veiliger fietsroute;
- Een smallere rijbaan en een haag die bijdragen aan verlaging van de rijksnelheid en rijgeluid;
- Minder parkeerplaatsen aan de westkant van de Rijksstraatweg.

OMSCHRIJVING

Indeling.

Begane grond:

Hal/entree, woonkeuken, bijkeuken/kookhuis, toilet, woonkamer met meterkast en opkamer, 3 slaapkamers, badkamer voorzien van douche en wastafel.

In de oude deel is ruimte voor stalling. Daarnaast is het ook mogelijk om deze ruimte te verbouwen tot woonruimte. (totale oppervlakte ca. 36 m²).

Eerste verdieping:

Deze verdieping is niet ingericht en betreft een open zolderruimte, bereikbaar vanaf de hilde in de oude deel.



































Bron: Provincie Overijssel, aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend



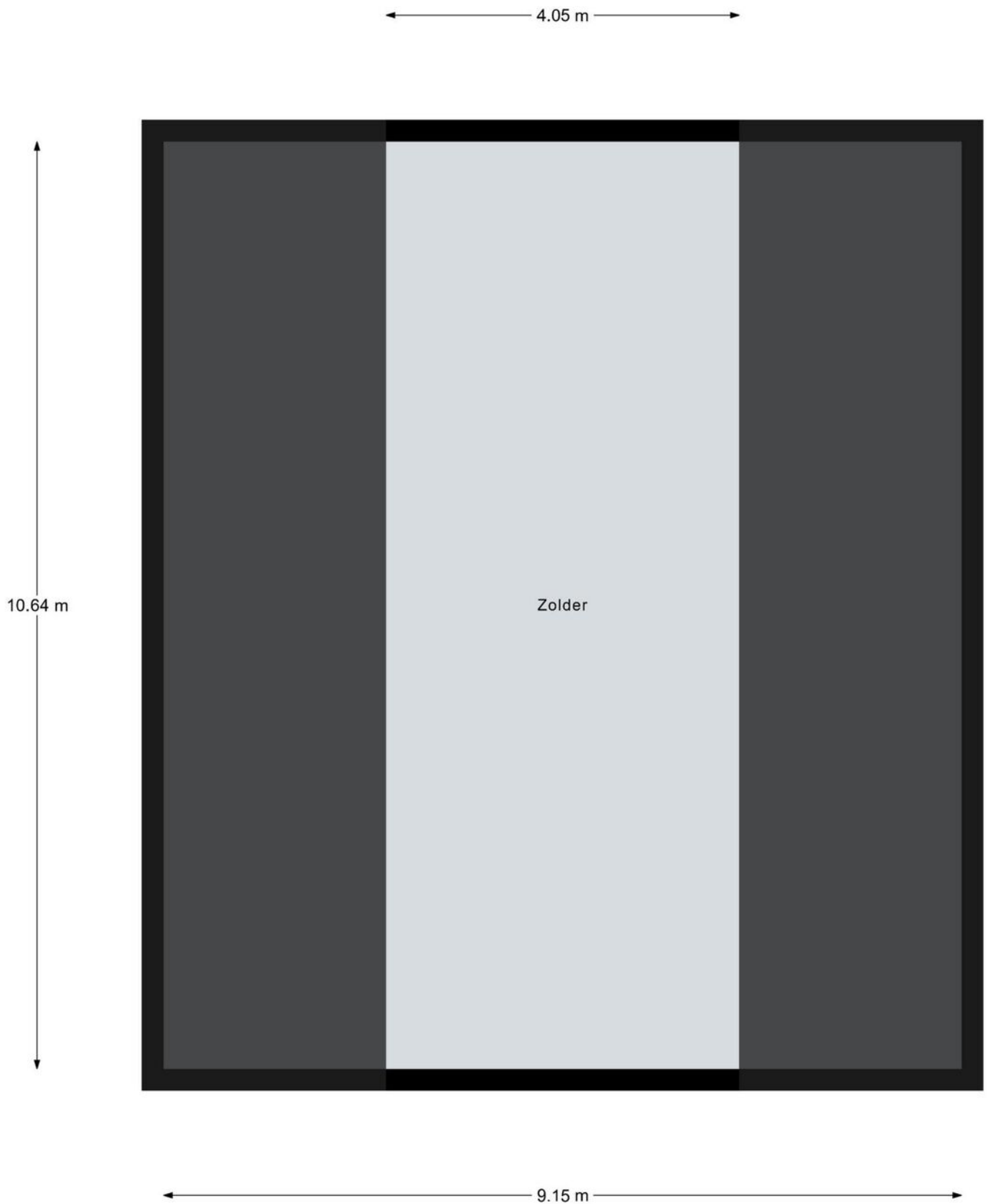
Bron: Provincie Overijssel, aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

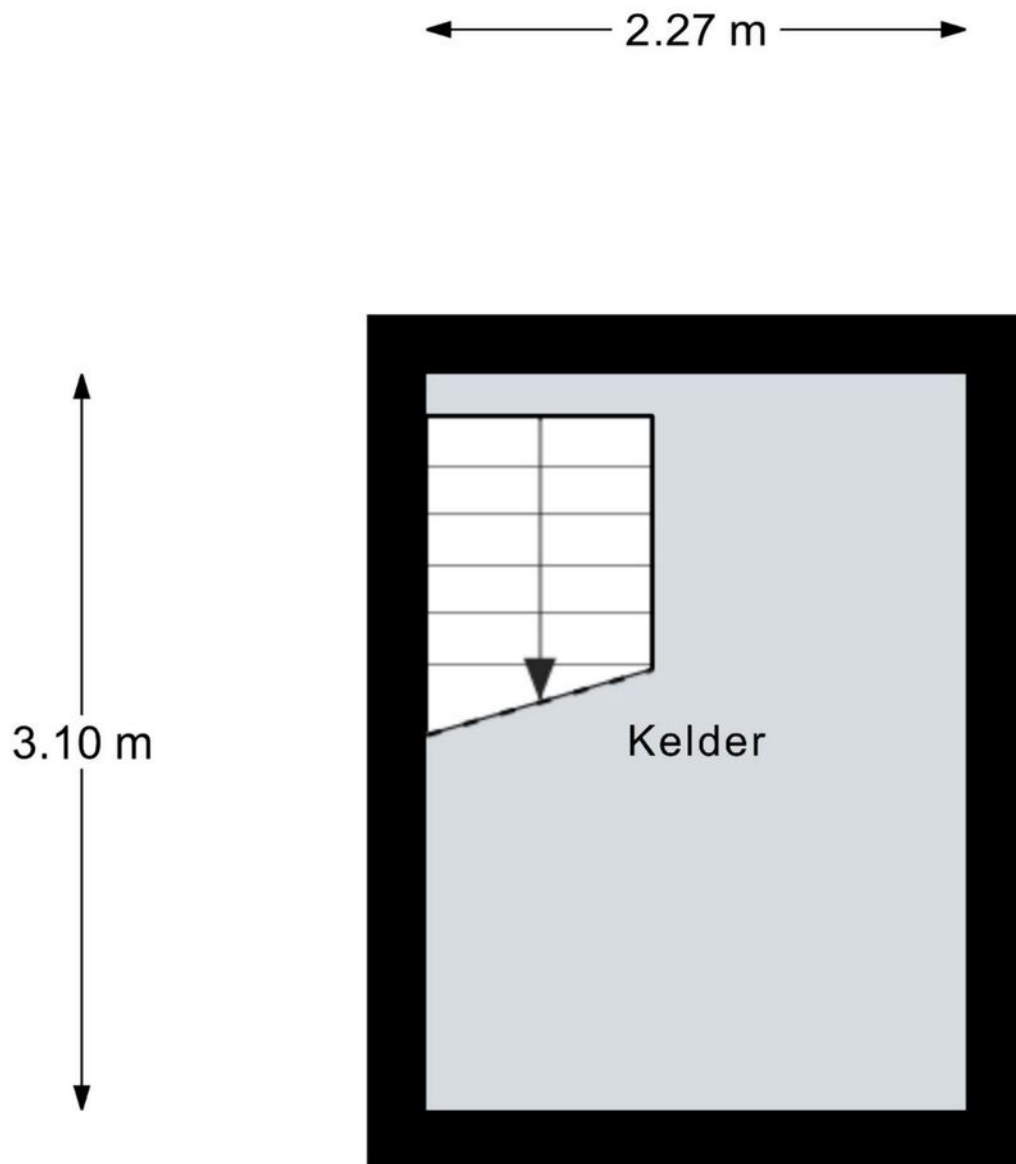


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

PLATTEGROND

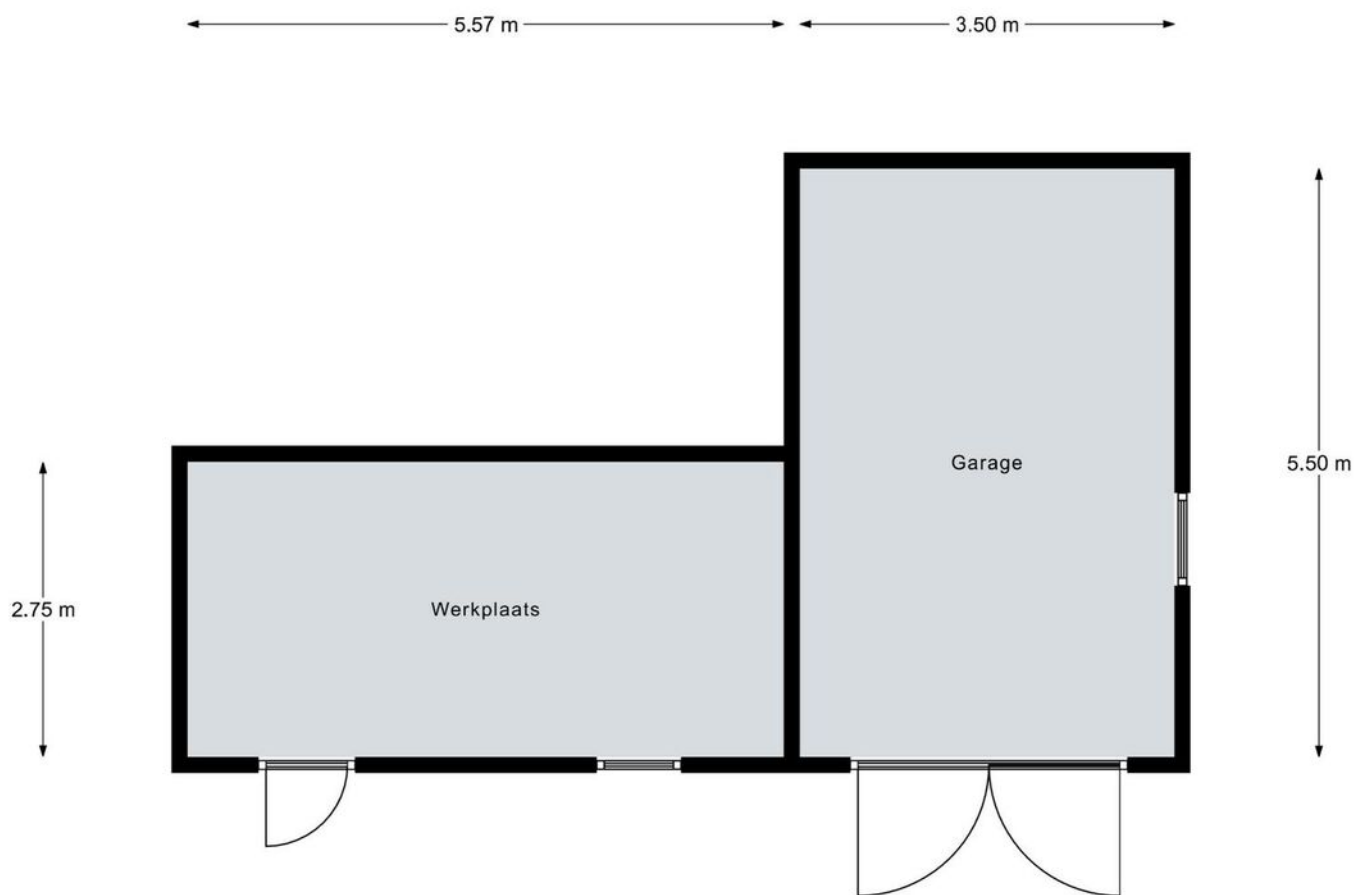


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



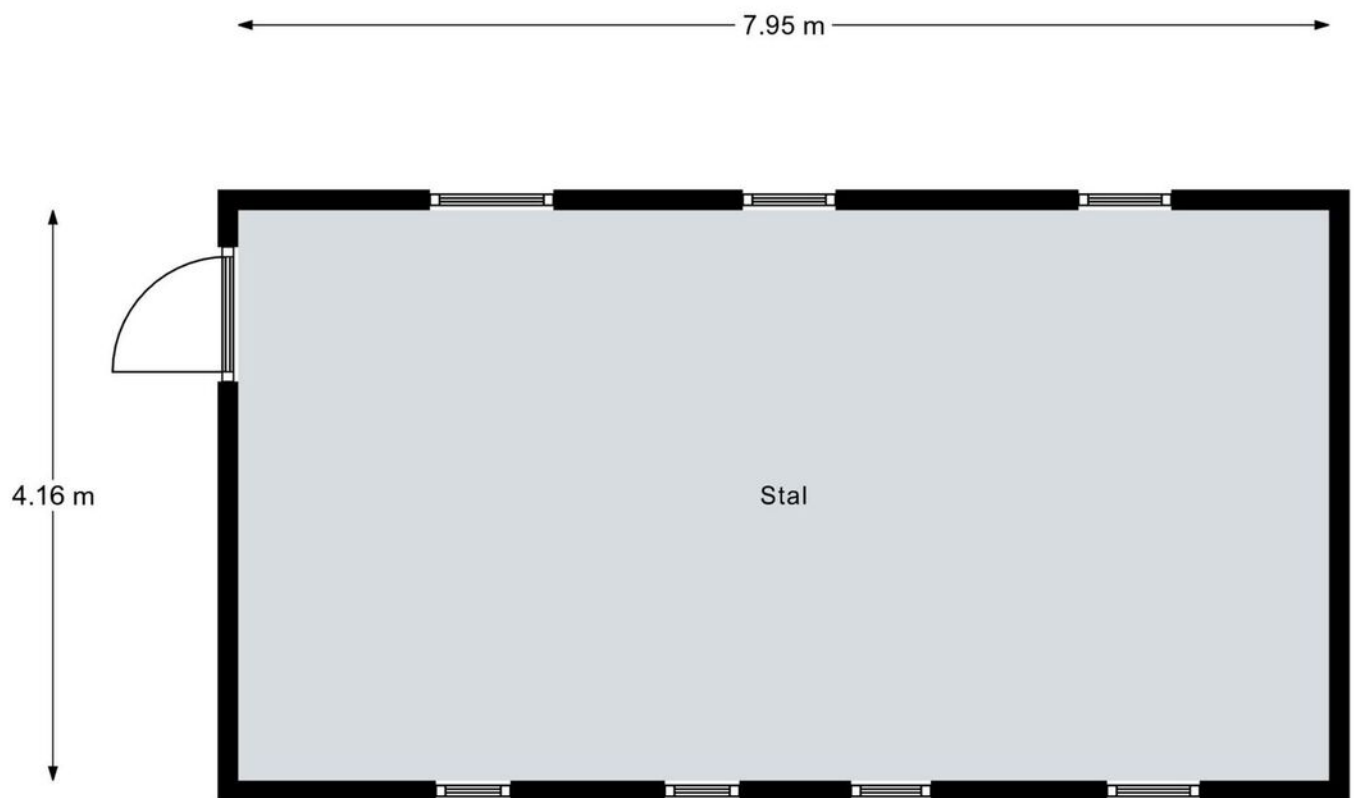
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

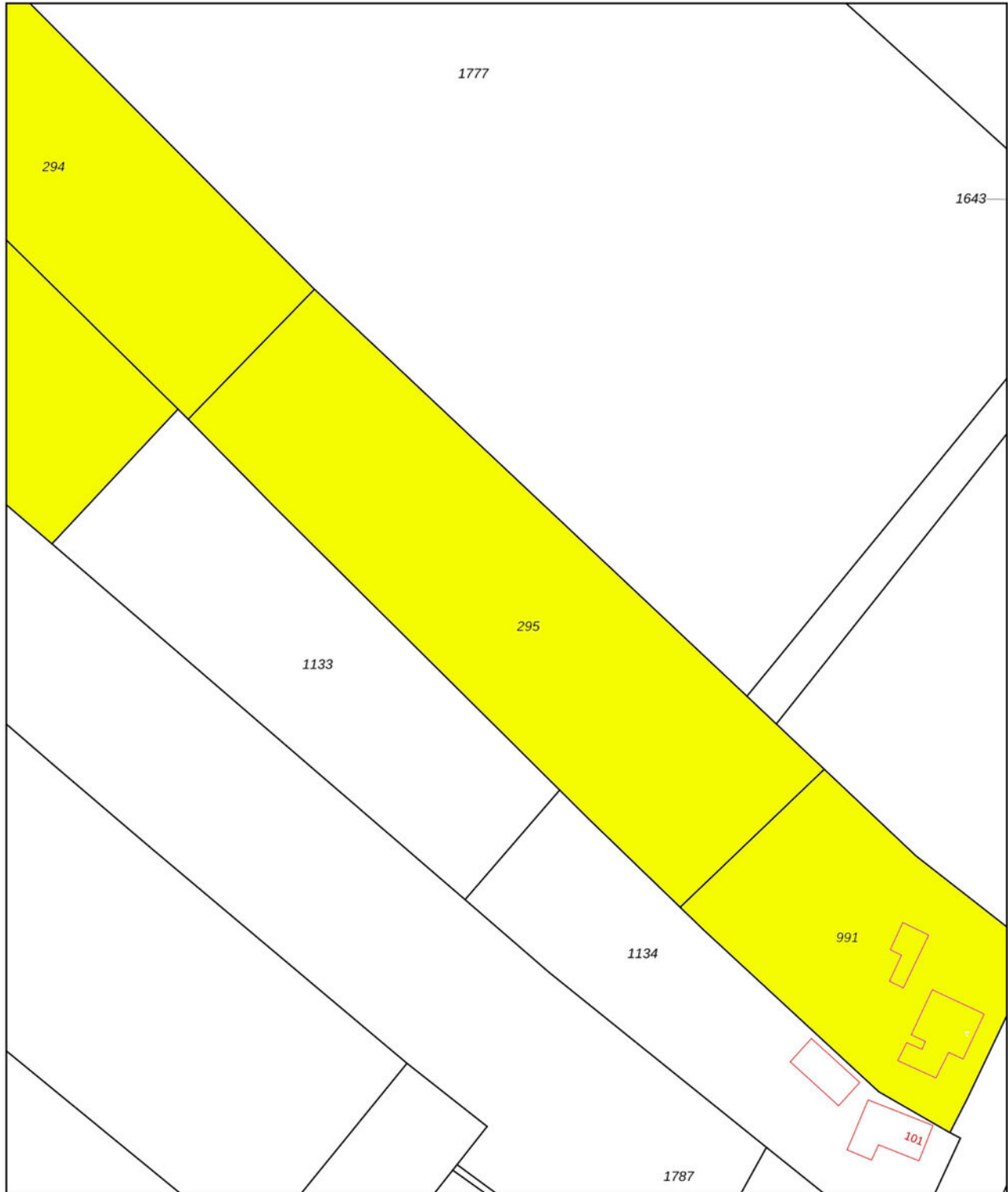


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rijksweg 103



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Olst
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 295
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing	
— Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 april 2024
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.



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rijksstraatweg 103

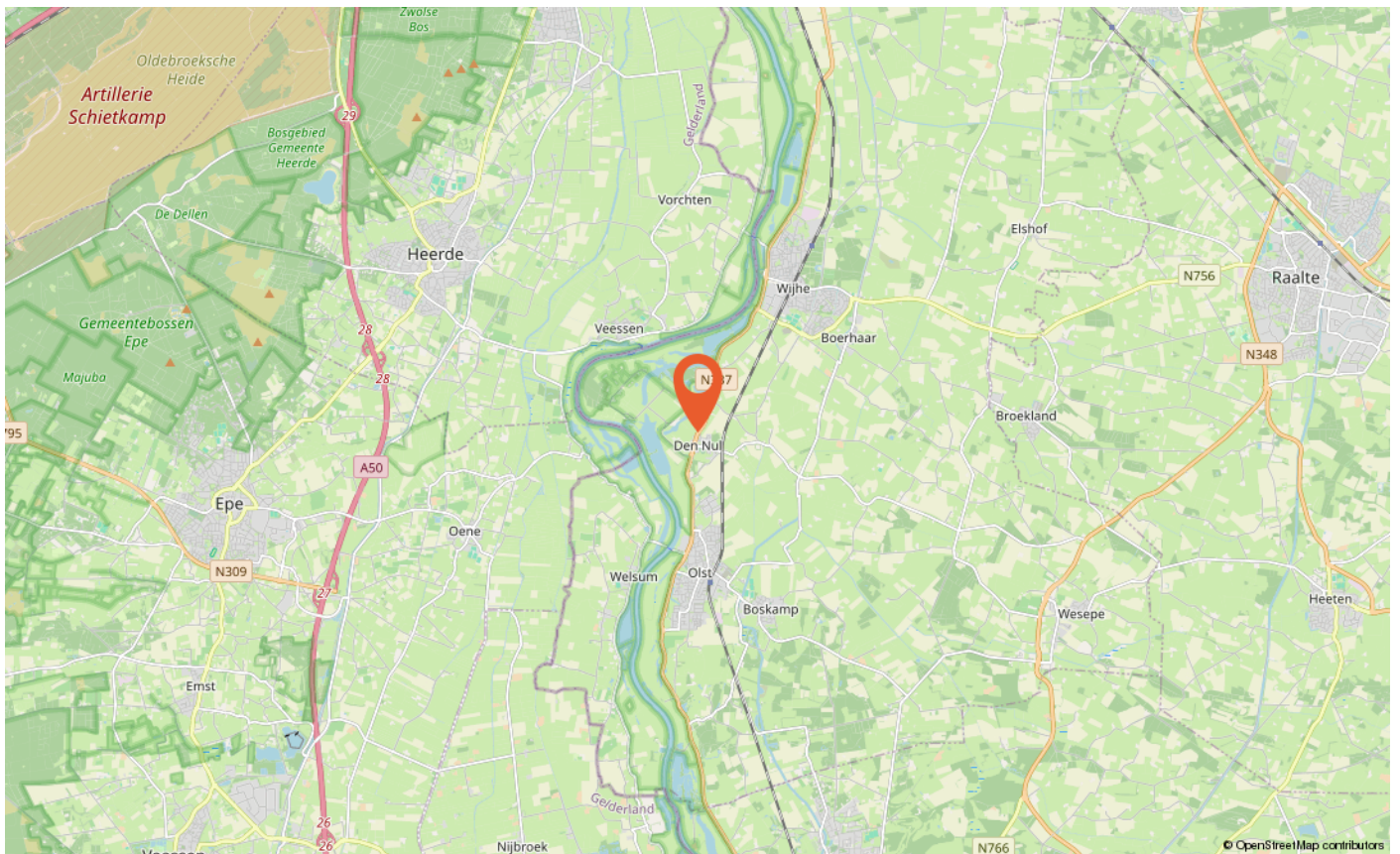
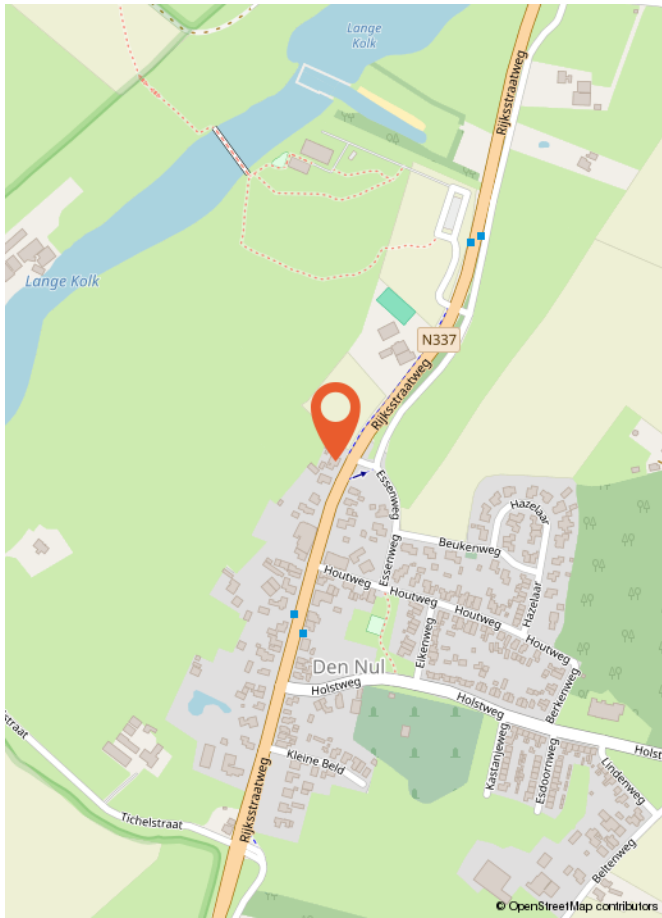


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Olst	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1132	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 april 2024
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



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.

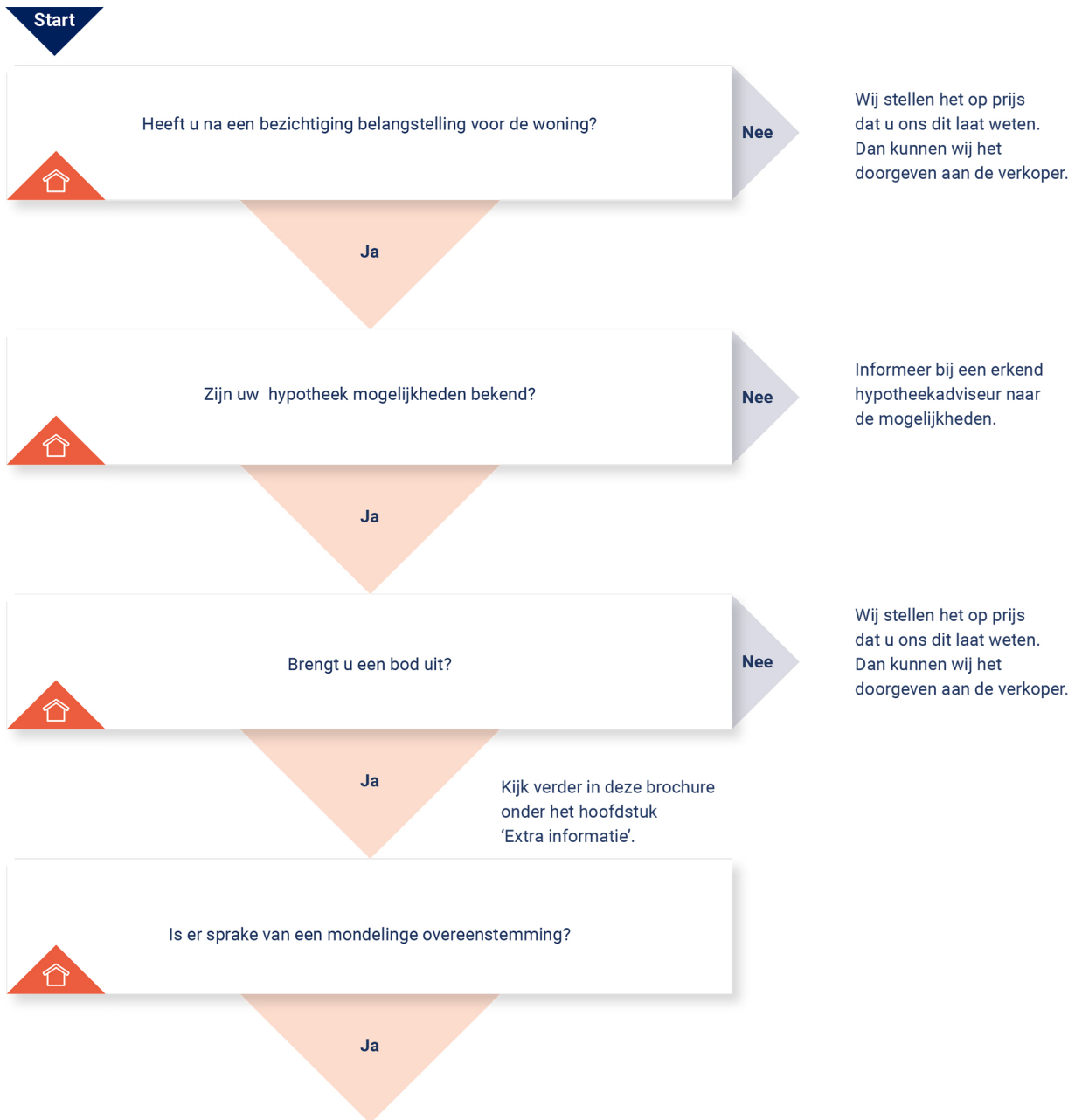
NEN2580

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!**

rijksstraatweg103.nl



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.

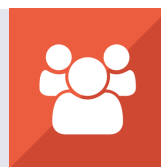
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

