



Lijster 49
8103 AE Raalte

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 407.500 k.k.
Woonoppervlakte	138 m ²
Perceeloppervlakte	226 m ²
Inhoud	431 m ³
Bouwjaar	1984
Energielabel	A+

OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een ruime woning, die in veel facetten verduurzaamd én gerenoveerd is? Zoek dan niet verder, want de Lijster 49 heeft dit allemaal te bieden! De huidige bewoners hebben vanaf 2021 veel zaken in de woning aangepakt, om de woning weer helemaal van deze tijd te maken. Daardoor heeft de woning energielabel A+! Onderstaand een overzicht van wat zoal uitgevoerd is.

- Een nieuwe keuken
- Een nieuwe badkamer
- Vloerverwarming op de begane grond aangelegd
- Extra zonnepanelen geplaatst
- Hybride warmtepomp geplaatst
- Nieuwe dakramen geplaatst
- Beglazing op de begane grond vervangen
- Kunststof schuifpui in de woonkamer geplaatst

Van oorsprong was dit een hoekwoning. In de jaren 90 is er aan de zijkant een uitbouw geplaatst én is er een dakopbouw geplaatst (2e verdieping). In 2005 is de woonkamer ook nog eens aan de achterzijde uitgebouwd. Hierdoor is het in de basis een zeer ruime woning met circa 138 m² woonoppervlakte. Combineer dat ook nog eens met de zaken die recent gerenoveerd zijn en je krijgt een fijne (gezins)woning.

Indeling

Begane grond

Entree/hal, toegang tot het toilet, de meterkast en de woonkamer met open keuken. Dit is het hart van het huis! De zithoek is ruim van opzet. Via de nieuwe schuifpui heb je snel toegang tot de mooie tuin. In de uitbouw aan de zijkant zit de eethoek. Alle ruimte om een grote tafel kwijt te kunnen en heerlijk te tafelen. Hier heb je uitzicht op het watertje aan de voorzijde.

In het midden zit de moderne keuken (uit 2022). Deze keuken is voorzien van mooie inbouwapparatuur, namelijk een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigunit, Quooker, vaatwasser, koelkast, magnetron/oven-combi en een separate oven. Via de eethoek kan je de riante bijkeuken bereiken. Hier staat een grote vaste kast en heb je alle ruimte voor bijvoorbeeld een losse vriezer.

Eerste verdieping

Overloop, toegang tot twee slaapkamers, een wasruimte met een toilet en een ruime badkamer. Deze badkamer is volledig vernieuwd in 2021 en is een echte eyecatcher van deze woning. Het beschikt over een bad, wastafel en een douche.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je deze verdieping, waar maar liefst drie slaapkamers gesitueerd zijn. Twee ruime en één wat kleinere, waar ook de hybride warmtepomp geplaatst is. Deze kamer kan ook dienen als kantoor of inloopkast. In het trapgat hangt ook een airco-unit, die de 1e en 2e verdieping kan koelen.

Tuin

De tuin is verzorgd aangelegd en gelegen op het zuid-westen (ideaal voor de zon!). Een grote overkapping biedt een heerlijk plekje in de schaduw. Een schuurtje en een tweede overkapping zorgen voor de benodigde opslagruimte. Aan de achterzijde heb je een eigen parkeerplaats voor één auto.

OMSCHRIJVING

Kenmerken

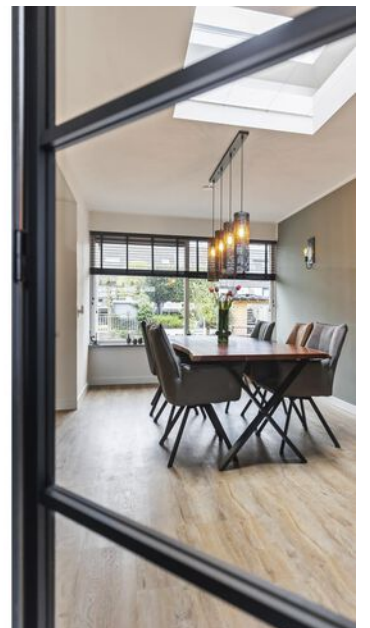
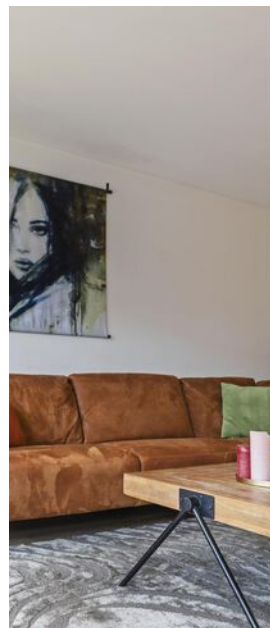
- Woonoppervlakte: circa 138 m²
- Inhoud: circa 431 m³
- Perceeloppervlakte: 226 m²
- Bouwjaar: 1984

Overige mooie kenmerken

- Aan de voorzijde mooi gelegen aan het water;
- Gelegen in een verkeersluwe woonwijk met en speeltuin om de hoek;
- Een deel van de zonnepanelen uit 2021, de overige uit 2013;
- De begane grondvloer van de originele woning is in 2022 nageïsoleerd;
- Voorzieningen zoals basisscholen en het winkelcentrum van Raalte-Noord bevinden zich op loopafstand van de woning.































PLATTEGROND



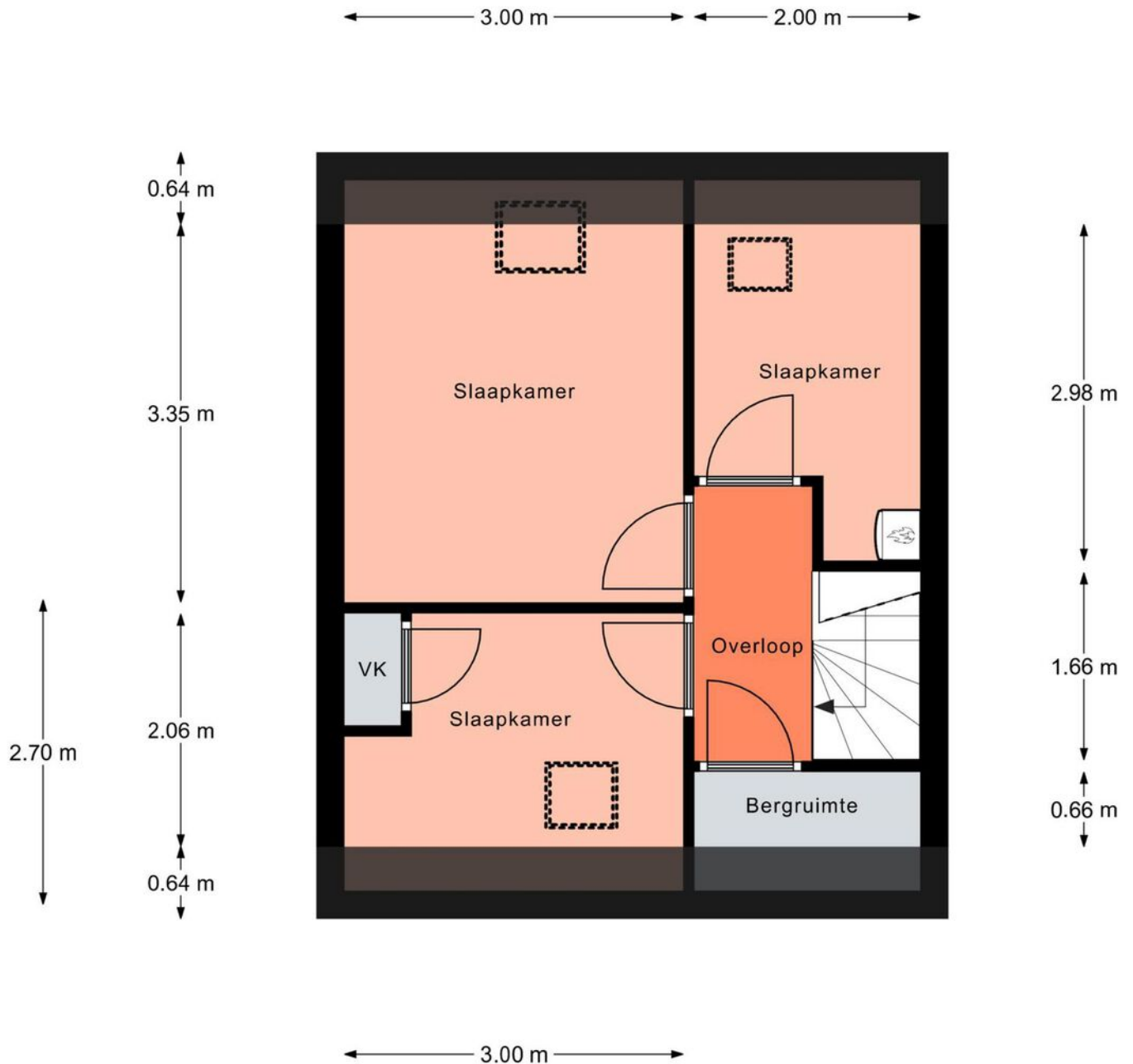
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.realax.nl

PLATTEGROND



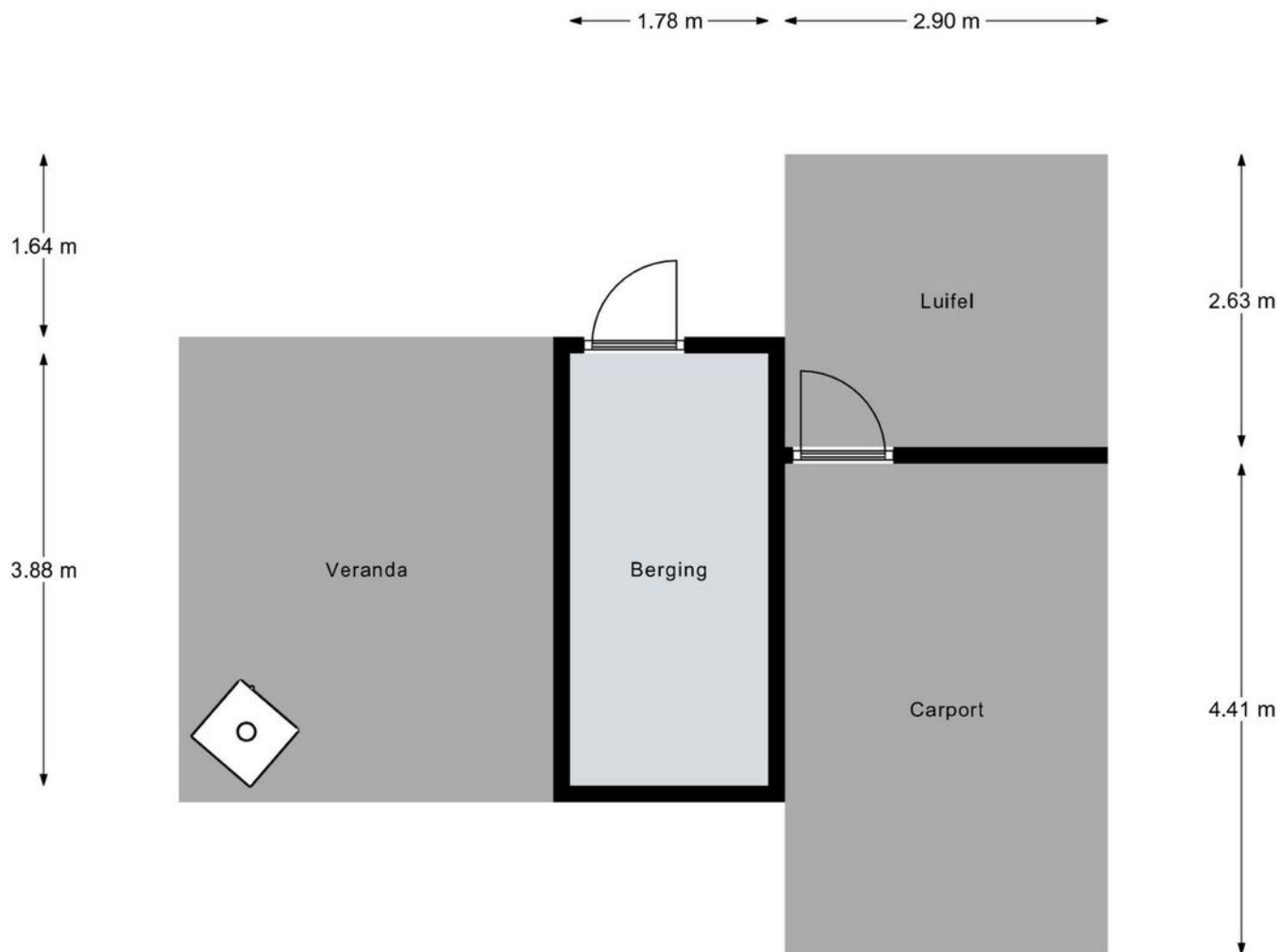
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

PLATTEGROND

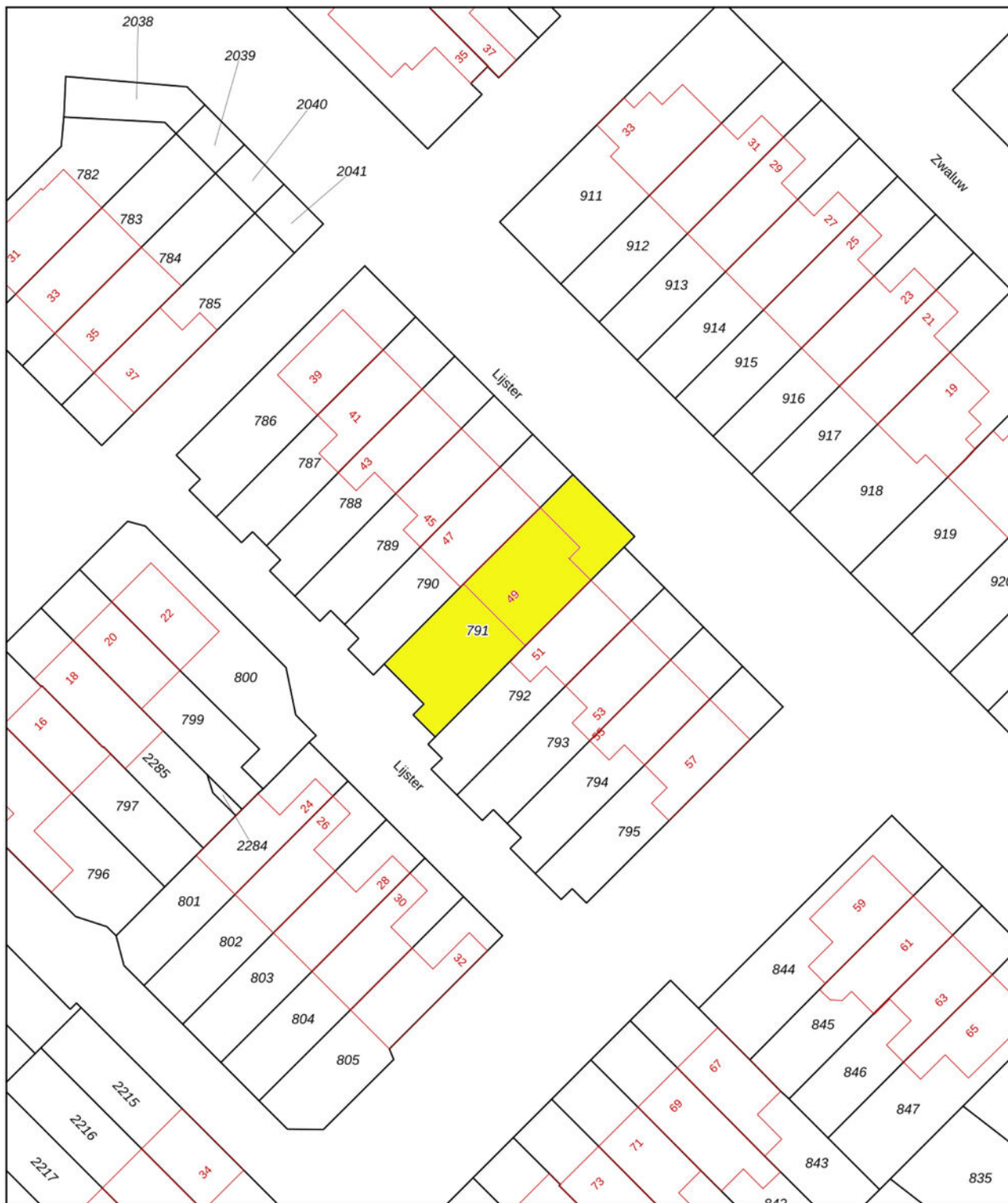


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.realax.nl

PLATTEGROND



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

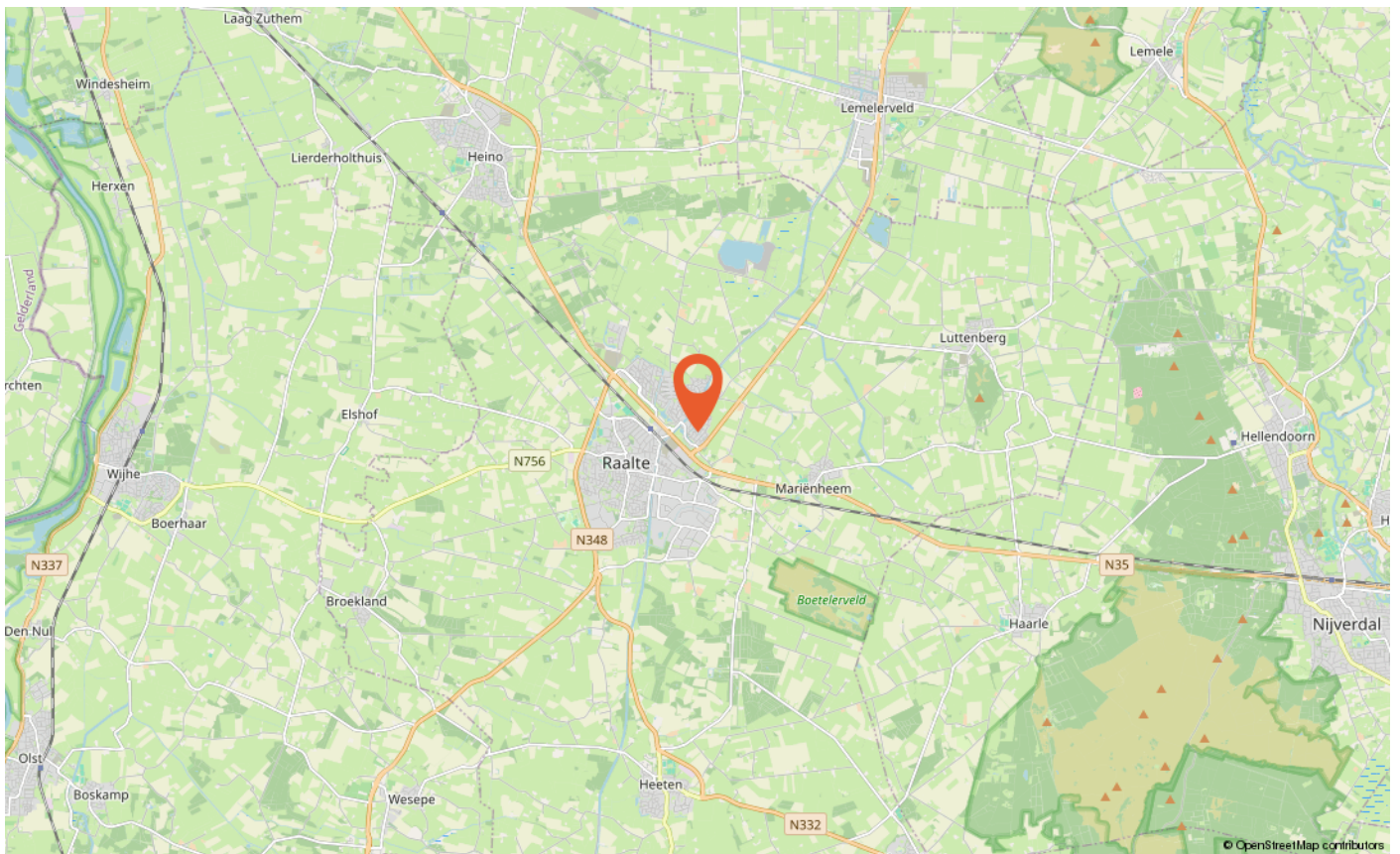
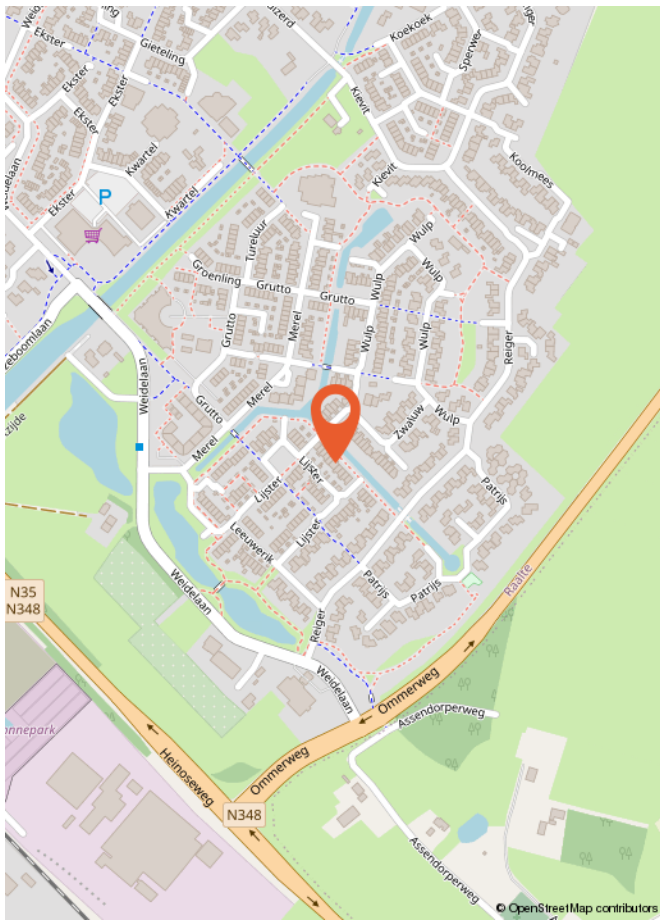


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Raalte</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 791</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 maart 2024
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Wandlampen eethoek (excl. lichtbron)	X		
- Wandlampen grote slaapkamer 1e verdieping (excl. lichtbron)	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast bijkeuken	X		
- Inbouwkast grote slaapkamer 1e verdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Duette	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- schilderij ophangstelsel		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		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		
- Wc washok	X		

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Pompschakelaar		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Hybride warmtepomp	X		
- Bel voordeur	X		
- Bel achterdeur		X	

Tuin - Inrichting

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)		X	
- Trampoline en zonneschermbank	X		
- Kachel			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.

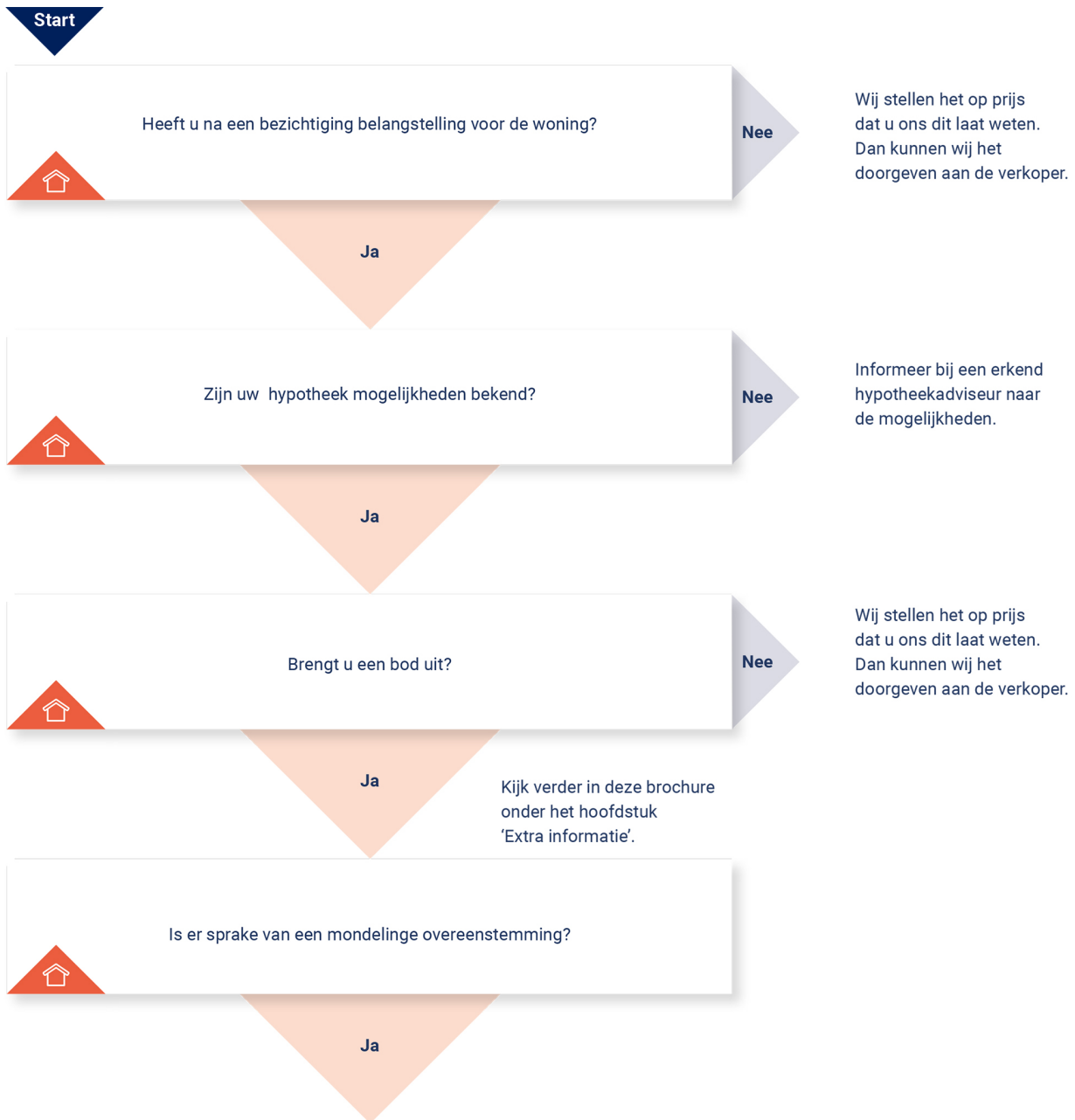
NEN2580

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!**

lijster49.nl

HANNINK
MAKELAARS

Lijster 49, 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.

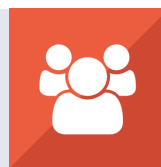
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

