



Averbergen 2
8103 JL Raalte

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 735.000,- k.k.
Woonoppervlakte	137 m ²
Perceeloppervlakte	411 m ²
Inhoud	567 m ³
Bouwjaar	2019
Energielabel	A+

OMSCHRIJVING

Onder architectuur ontworpen stijlvolle vrijstaande woning! Een unieke woning, met een prachtige uitstraling en goede doordachte keuzes. Dat belichaamt deze prachtige woning, gelegen in een geliefde woonwijk.

Wil jij vrijstaand wonen in een woning met een uniek design, die net een beetje anders is dan een standaard woning? Dan is dit jouw thuis! Aan de buitenzijde valt meteen het grote raam op en de strakke maar sfeervolle uitstraling! De combinatie van het witte stucwerk met het houtwerk geeft de woning haar eigen karakter.

Aan de binnenzijde hebben de eigenaren ook goed nagedacht over hoe zij de ruimtes zo optimaal mogelijk konden benutten. Daardoor zijn er geen ruimtes verloren gegaan en is alles efficiënt ingericht. De begane grond beschikt dus over alles wat je van een modern huis mag verwachten: een grote woonkeuken met kookeiland, een zithoek die ruim genoeg is voor het hele gezin, een bijkeuken én een berging/garage. Op de eerste verdieping vind je vier slaapkamers (waarvan de master-bedroom een echte eyecatcher is door de hoge nok!), een ruime badkamer en een separaat toilet.

Met bouwjaar 2019 is deze woning ook nog eens uitstekend geïsoleerd (energielabel A+). Hoewel er nog geen warmtepomp in zit, is de woning verder wel helemaal voorbereid voor gasloos wonen. Het heeft namelijk ook nog eens 19 zonnepanelen (geplaatst in 2023) én vloerverwarming op de begane grond en de 1e verdieping.

Combineer al het bovenstaande ook nog met kwalitatief goede materialen, zoals Fraké Noir houten gevelbekleding (circa 50 jaar onderhoudsvrij), mooie materialen in de keuken (zoals een hitte- en krasvrij Dekton aanrechtblad) en een PU-gietvloer.

Kortom, deze woning biedt zoveel mooie en goede kenmerken, dat we die graag laten zien tijdens de bezichtiging. Kom dat vooral zelf ervaren!

Overige mooie kenmerken:

- Het platte dak van de berging is voorbereid om het gewicht van een dakopbouw te dragen;
- De woning is voorzien van een waterontharder (ter overname);
- Het buitenschilderwerk aan de voorzijde (zonkant) is in 2023 nog uitgevoerd;
- De berging/garage is ook volledig geïsoleerd en beschikt over vloerverwarming;
- PVC-vloer op de 1e verdieping;
- Airco-units op de begane grond en 1e verdieping (kunnen ook verwarmen).

Indeling

Begane grond

Entree in de hal. Toegang tot het toilet, de meterkast, trapkast en de woonkamer met open keuken. Deze ruimte is het kloppend hart van het huis! Een heerlijke plek waar alles samen komt: koken, tafelen en ontspannen. Mooie details zoals een nis waar je in kan zitten of een groot raam (met een elektrische screen) om veel daglicht binnen te laten, geven de ruimte net dat beetje extra. De keuken beschikt over diverse luxe inbouwapparatuur, namelijk: Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, koelkast, ovenmagnetroncombi en een separate oven (zelfreinigend). Vanuit de keuken loop je via een schuifpui zo de tuin in. Op de begane grond zit tevens een bijkeuken met een wastafel. Hier staan ook de wasmachine en droger. Vanuit deze bijkeuken betreed je de ruime berging/garage. Ideaal voor het opslaan van spullen. In deze ruimte zit ook de cv-ketel gesitueerd.

OMSCHRIJVING

Eerste verdieping

Overloop, toegang tot vier slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet. De master-bedroom is een plaatje! De hoge ramen, de inloopkast, de balken in het zicht en de hoge nok van ruim 4 meter: simpelweg prachtig! De mooie badkamer beschikt over een bad, dubbele wastafel en een inloopdouche.

Tweede verdieping

Met een vlizotrap heb je toegang tot een bergruimte.

Erf en tuin

De woning ligt op een mooi perceel van 411 m². Daardoor heb je een ruime oprit voor meerdere auto's, kan je rondom de woning lopen en is de achtertuin van een goed formaat. Deze tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd. Door de breedte en diepte kan je altijd wel een plekje in de schaduw of zon vinden.

Ligging

De woning staat in een zeer geliefde woonwijk van Raalte. Het betreft een jonge woonwijk die ruim opgezet is met veel groenstroken en wadi's. Diverse speeltuinen in de buurt zorgen ervoor dat het ook kindvriendelijk is.

Kenmerken

- Woonoppervlakte: circa 137 m²
- Inhoud: circa 567 m³
- Perceeloppervlakte: 411 m²
- Bouwjaar: 2019









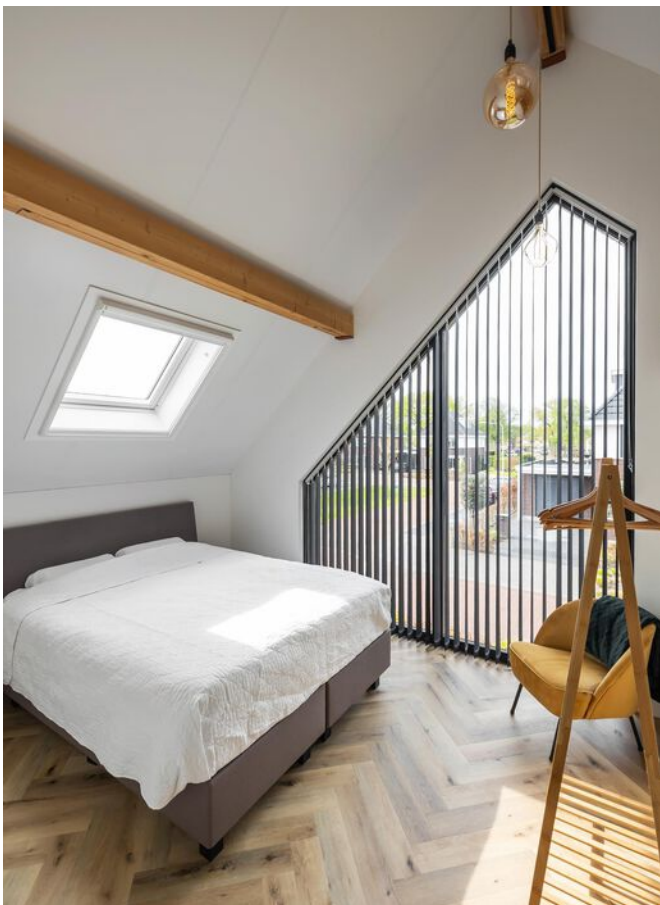




























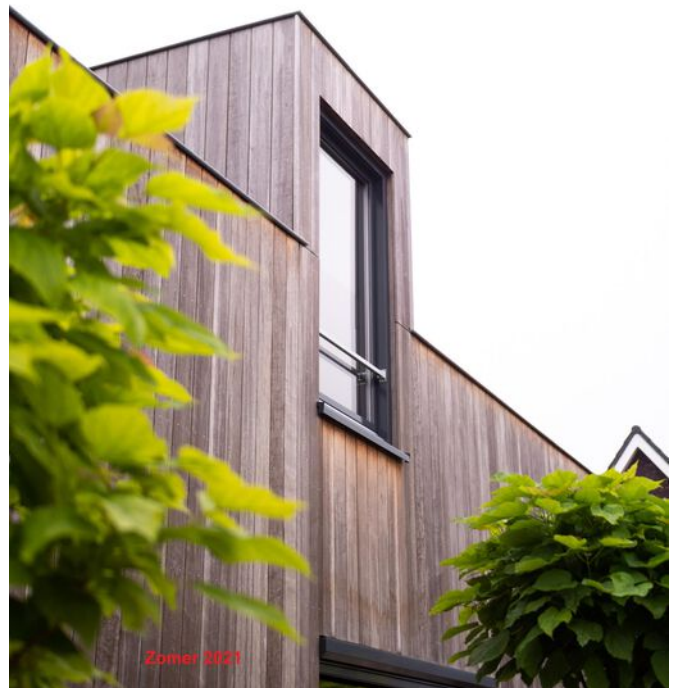




Zomer 2021



Zomer 2021



Zomer 2021



Zomer 2021



Zomer 2021



Zomer 2021

PLATTEGROND



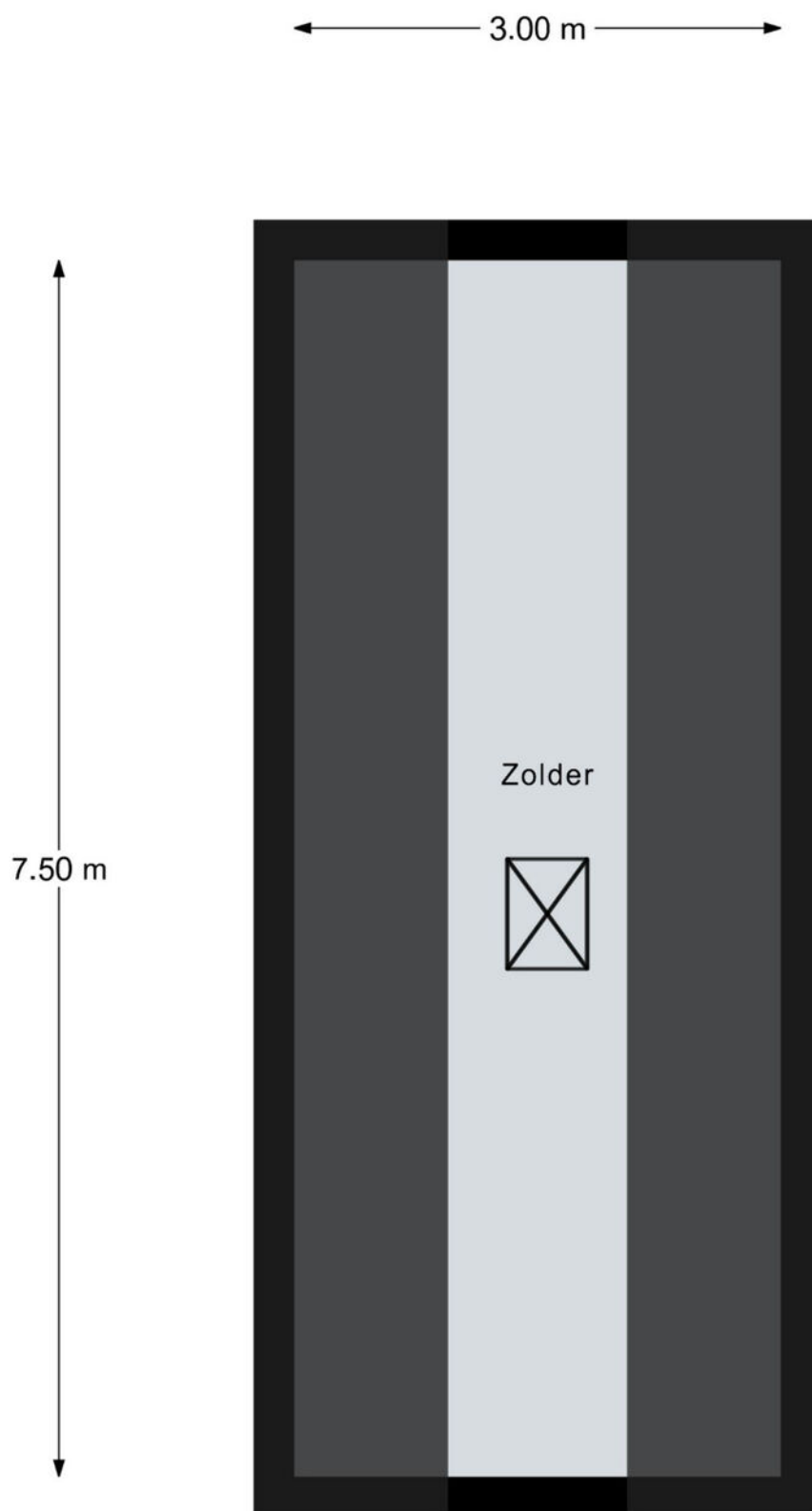
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

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



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Raalte</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 6726</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 maart 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.

LIJST VAN ZAKEN

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- Armaturen keuken, woonkamer en slaapkamer (zonder de lampen) X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Zwarte legplanken badkamer en woonkamer X

- Televisiemeubel, zwarte kasten slaapkamer en overige losse kasten boven, zwarte steigerbuizen garderobes X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- lamellen X

- (losse) horren/rolhorren X

- Raambekleding boven X

Vloerdecoratie, te weten

- Pvc vloer boven X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X

- oven X

- combi-oven/combimagnetron X

- koelkast X

- vaatwasser X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet X

- toiletrolhouder X

- fontein X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad X

- douche (cabine/scherm) X

- wastafel X

- wastafelmeubel X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- Spiegel badkamer	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Mechanische ventilatie	X		
- Waterontharder			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Olijfbom met bijbehorende bak			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Tuin tafel en stoelen			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.

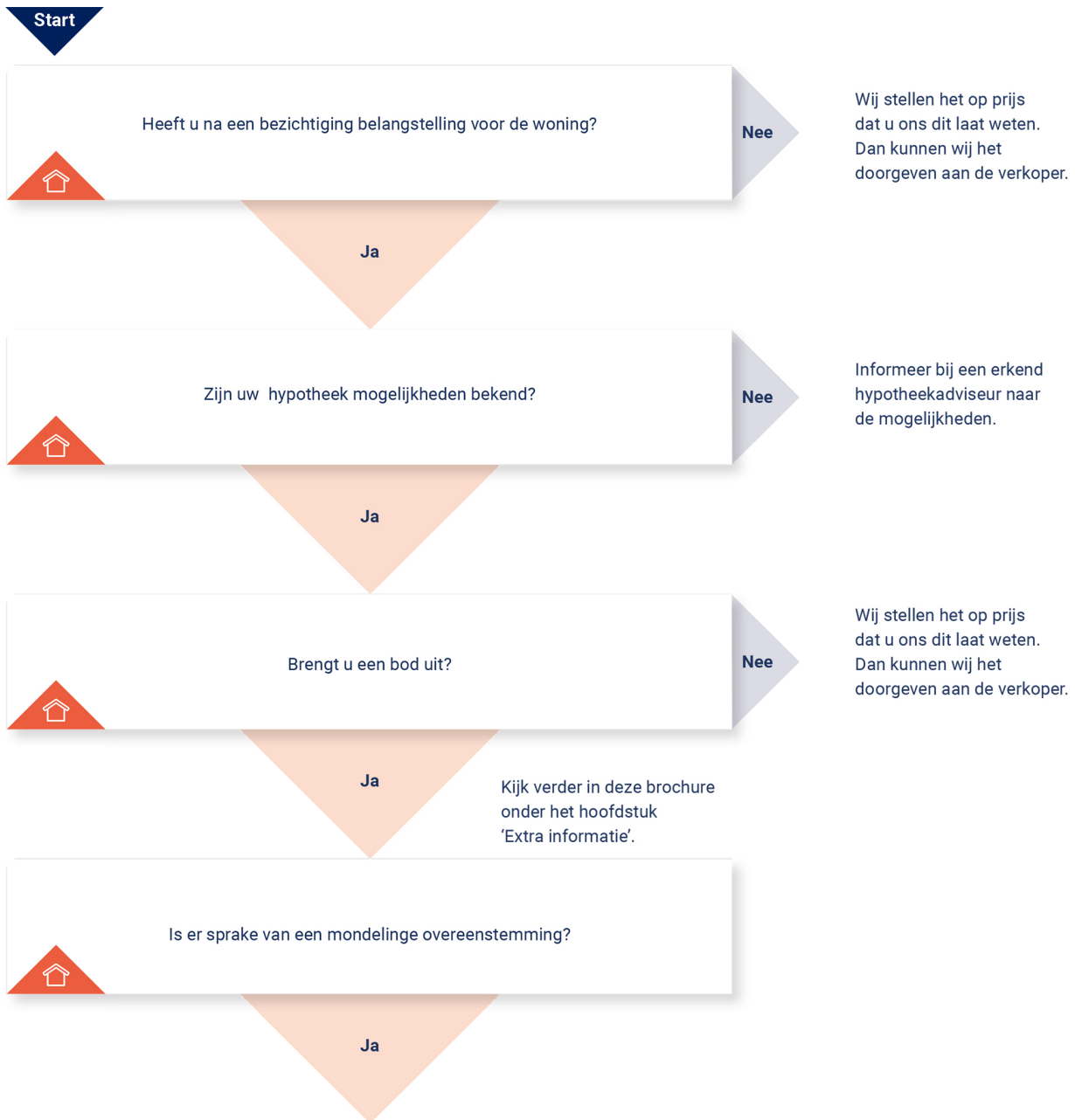
NEN2580

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



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!**

[averbergen2.nl](https://www.averbergen2.nl)

HANNINK
MAKELAARS

Averbergen 2, 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.

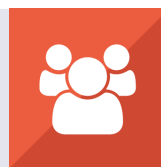
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



Wij brengen dromen thuis

