



Rijksstraatweg 76
8121 EG Den Nul (Olst)

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 315.000 k.k.
Woonoppervlakte	121 m ²
Perceeloppervlakte	330 m ²
Inhoud	455 m ³
Bouwjaar	1930
Energielabel	G

OMSCHRIJVING

Vrijstaande geschakelde jaren 30 woning. Gunstig gelegen tussen Deventer, Zwolle en Raalte.

Tussen de Hanzesteden Deventer en Zwolle ligt deze geschakelde jaren 30 woning in Den Nul.

Wat deze vrijstaande geschakelde woning, naast het eigen karakter, bijzonder maakt, is de nabijheid van de IJssel, op slechts een steenworp afstand. De uitgestrekte uiterwaarden van de IJssel nodigen uit tot ontspannende wandelingen, gevolgd door een heerlijke kop koffie in het knusse Infocentrum IJssel in Den Nul. Bovendien kunt u op loopafstand genieten van het groene en bosrijke buitengebied van Olst, met zijn karakteristieke oude boerderijen en diverse wandel- en fietsroutes.

De directe omgeving ondergaat een transformatie. Achter deze woning wordt kleinschalige nieuwbouw gerealiseerd, met ontsluiting via de Holstweg. Daarnaast zijn er plannen om de Rijksstraatweg te herinrichten en nieuw leven in te blazen, met als doel de dorpskern groener en aangenamer te maken.

Deze karaktervolle woning beschikt over een moderne keuken en badkamer. De keuken is voorzien van eigentijdse inbouwapparatuur, zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast. De ruime woonkamer heeft een sfeervolle houten vloer die de woning extra charme geeft. De keuken biedt tevens toegang tot een praktische kelder voor extra opbergruimte.

De indeling van de woning omvat een entree aan de zijkant, een handige wasruimte/berging, een gemoderniseerde badkamer met een douche en wastafel, een apart toilet, een ruime woonkamer met een prachtige houten vloer, en een gemoderniseerde keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur.

Op de eerste verdieping bevindt zich een overloop met een vaste kast en vier slaapkamers. De tweede zolderverdieping heeft extra bergruimte.

Daarnaast wordt een voormalige aangebouwde winkel-/bedrijfsruimte afzonderlijk aangeboden, waardoor de mogelijkheid ontstaat om een tweede woning te realiseren, zoals toegestaan door het bestemmingsplan.

Enkele opmerkelijke aandachtspunten zijn onder meer het feit dat het perceel nog nader moet worden ingemeten, waarvan de kosten voor rekening van de verkoper zijn. De kosten voor de aanleg van een haag op eigen terrein zijn voor de koper (zie bijlage voor een impressie). Bij verkoop zijn aanpassingen aan de nutsvoorzieningen nodig, en deze kosten zijn voor de koper. De woning wordt as-is, where-is aangeboden en de koper vrijwaart de verkoper van aanspraken die verband houden met de herontwikkeling van de voormalige locatie van een vleesverwerkingslocatie in de buurt.



















SITUATIE

- type **A** **2 Halfvrijstaande woningen**
Deze woningen staan aan de rand van het plan. Je beschikt over veel woonruimte, een grote garage en een eigen oprit.
- type **B** **4 Rijwoningen 3-laags**
Sfeervol wonen in het hofje. Je auto staat voor de deur en je geniet van een mooie tuin, drie slaapkamers en een ruime zolder.
- type **C** **5 Rijwoningen 2-laags**
Deze rijwoningen liggen naast een parkje met speeltuin. Wanneer je de voordeur uitstapt, loop je er zo naartoe.
- type **D** **3 levensloopbestendige woningen**
Van koken tot koffiedrinken en van douchen tot slapen, bij deze woningen kan het allemaal op de begane grond.

IMPRESSIE MOGELIJKHEDEN



Aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.







PLATTEGROND



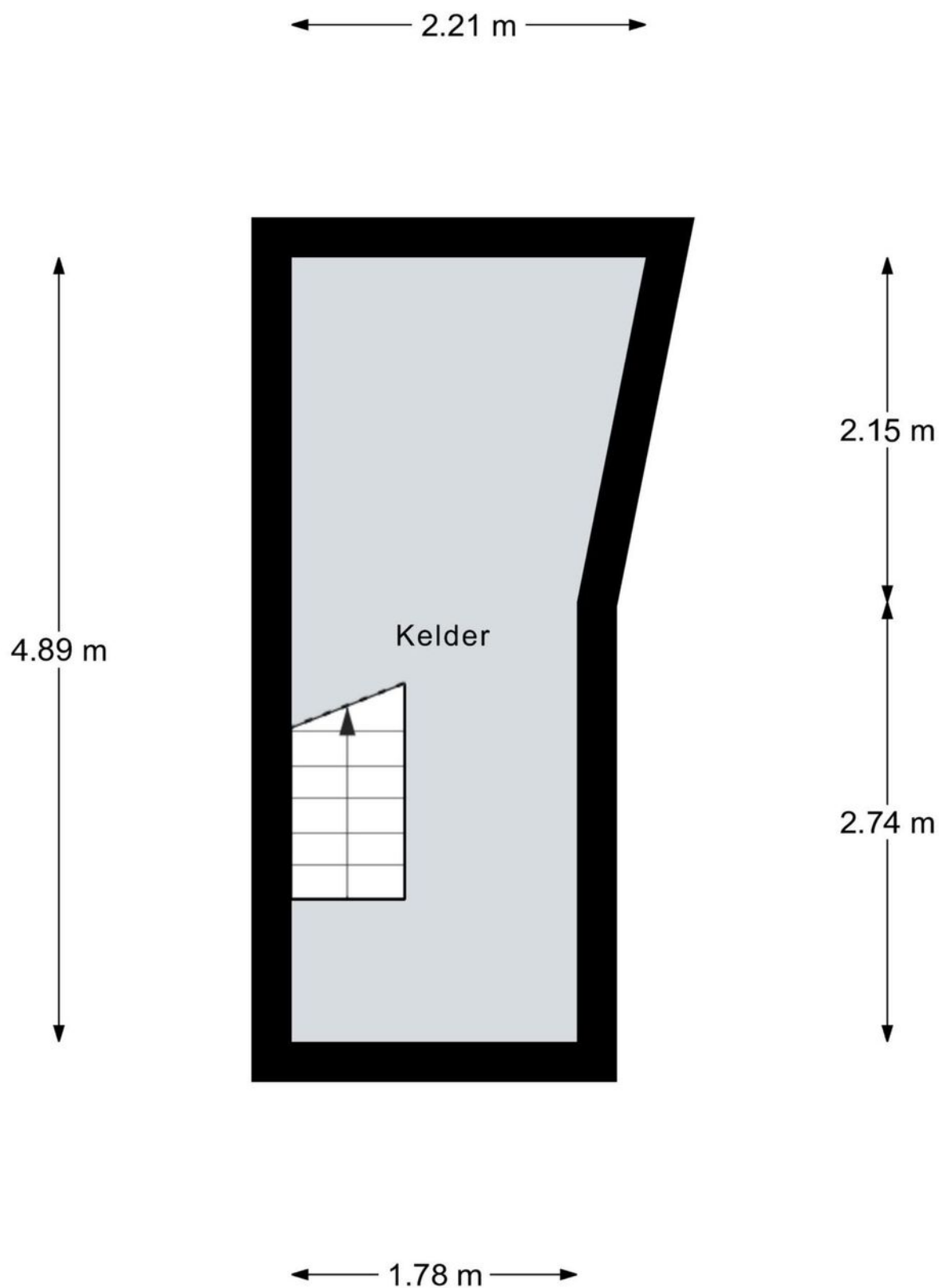
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.relax.nl

PLATTEGROND



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

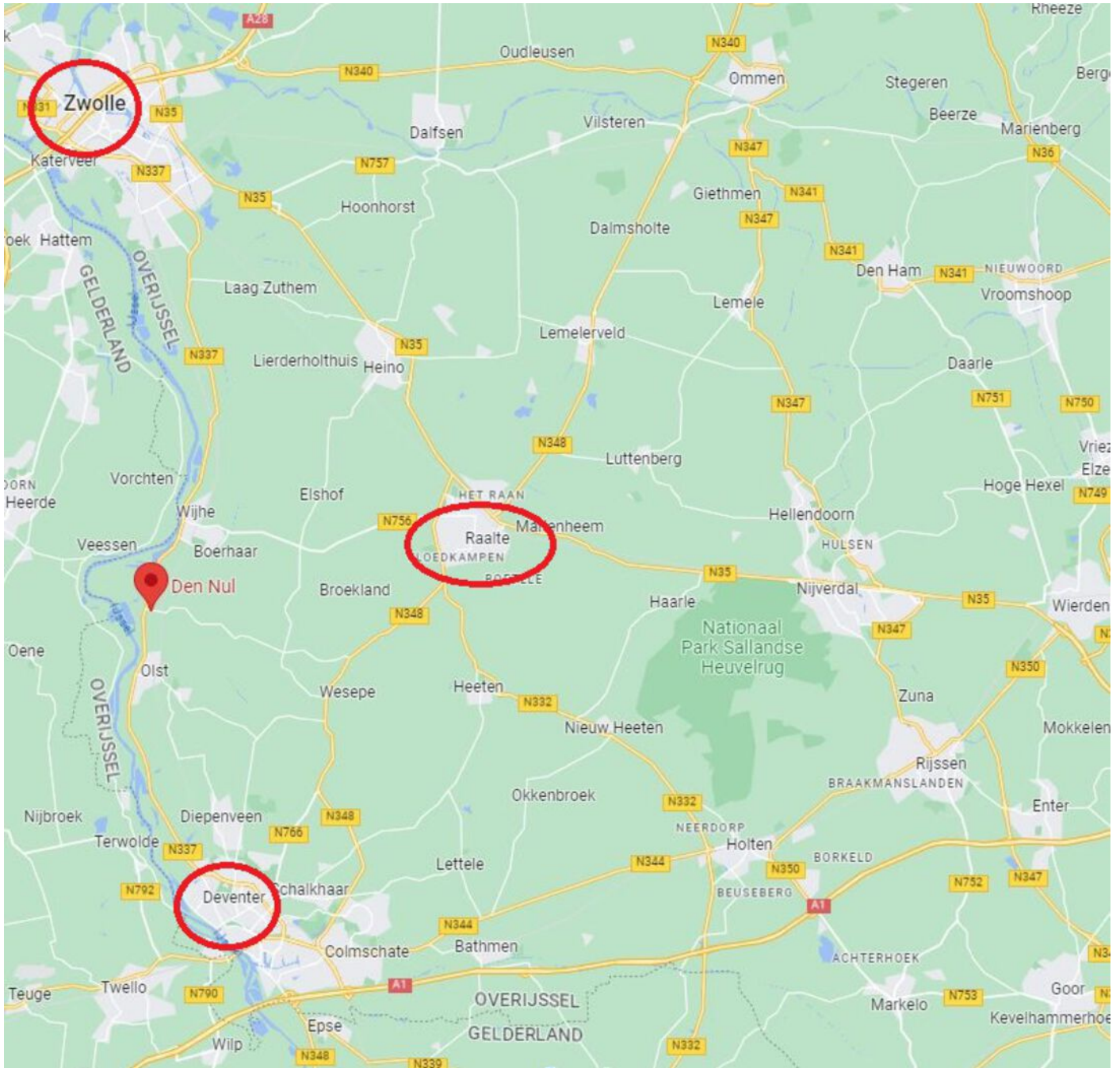
PLATTEGROND



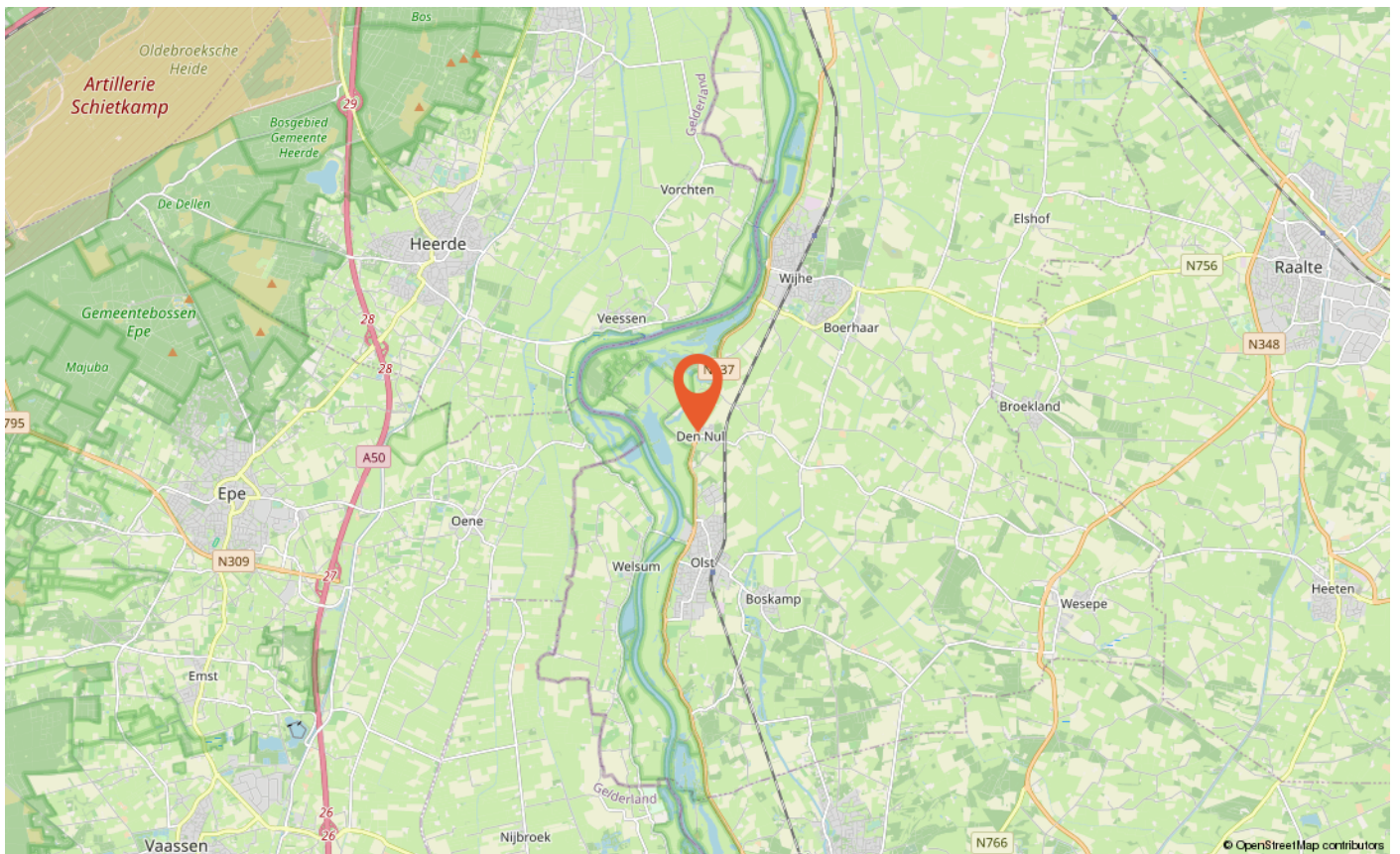
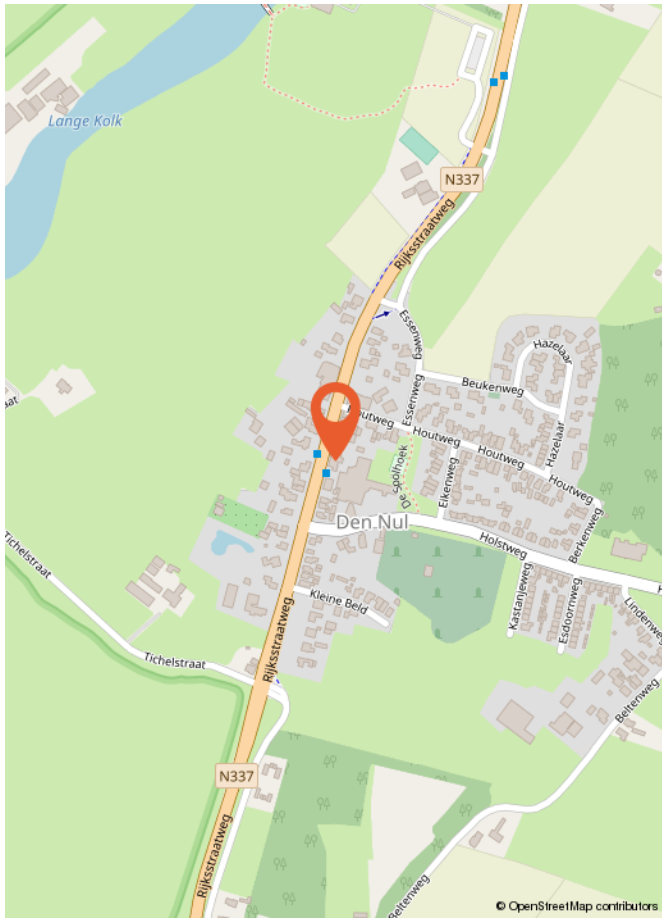
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



LOCATIE



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.

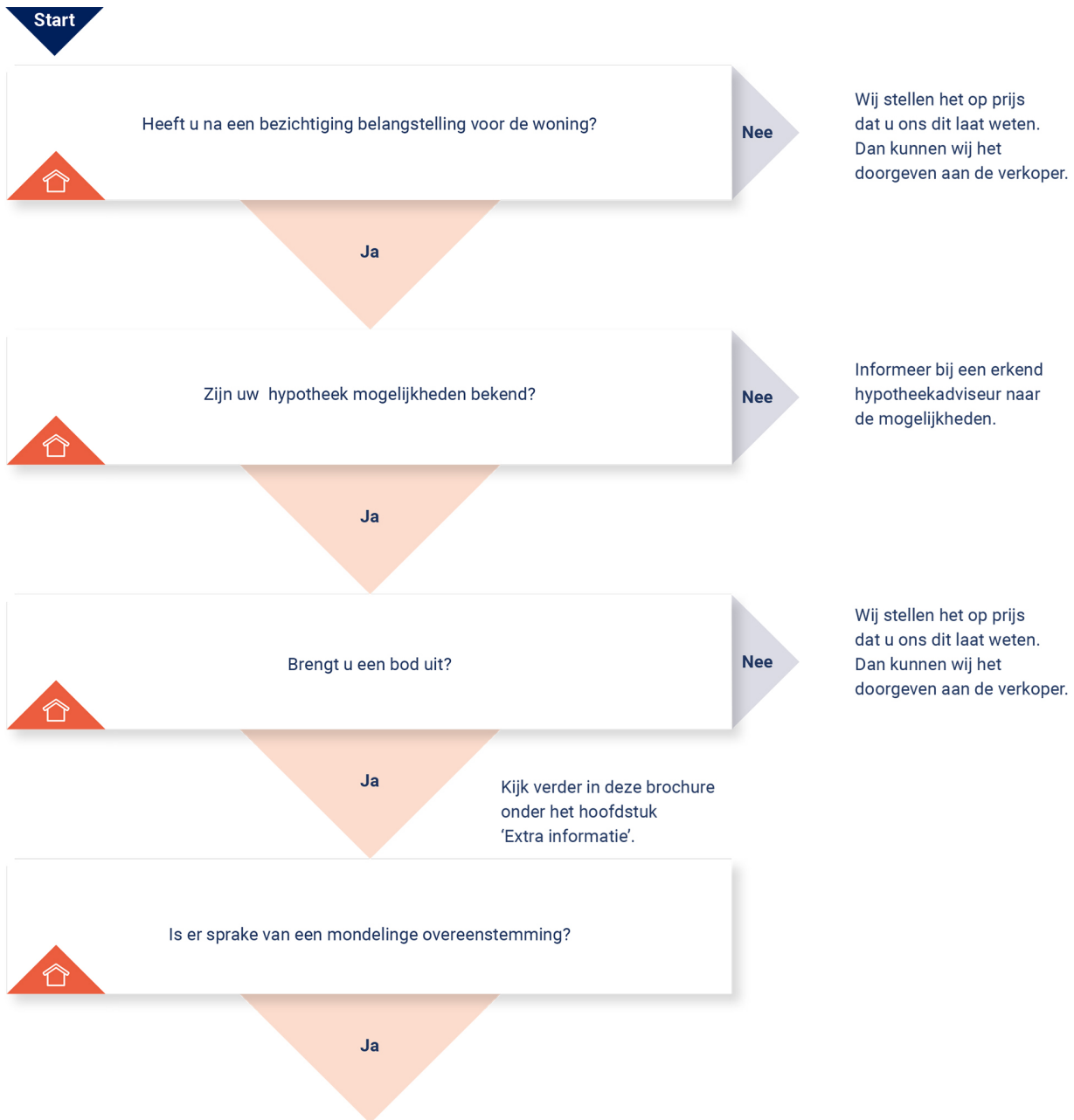
NEN2580

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!**

rijksstraatweg76olst.nl

HANNINK
MAKELAARS

Rijksstraatweg 76, 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.

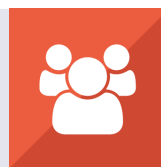
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



Wij brengen dromen thuis

