



Klipperstraat 5
8152 BS Lemelerveld

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 595.000 k.k.
Woonoppervlakte	159 m²
Perceeloppervlakte	472 m²
Inhoud	623 m³
Bouwjaar	1977
Energielabel	A

OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een ruim en vrijstaand (familie)huis met een grote tuin en een mooie woonkeuken? Dan is deze woning aan de Klipperstraat een bezichtiging waard!

Deze royale woning combineert een verzorgde afwerking met veel (slaap)kamers, een mooie woonkeuken en een duurzaam karakter, zoals blijkt uit het energielabel A. Verder valt de vrije ligging achter op. Je kijkt uit op een groenstrook met bomen en struiken, waardoor je veel privacy hebt. Een kleine wandeling door deze groenstrook geeft toegang tot een speeltuin. Ideaal voor kinderen!

Indeling

Begane grond

Entree/hal, toegang tot de meterkast, toilet en woonkamer met open keuken. De woonkamer beschikt over een erker en veel ramen. Veel ruimte en natuurlijk lichtinval in de woonkamer dus. De woonkamer en keuken worden deels gescheiden door een sfeervolle gashaard. Het zorgt voor een mooie 'room-divider', maar het open karakter blijft behouden. Je loopt vanuit de woonkamer zo de prachtige woonkeuken in. Wat een ruimte! Een grote eettafel om met vrienden of familie te eten kan je hier met gemak kwijt. De keuken zelf komt uit 2012 en is van divers inbouwapparatuur voorzien: keramische kookplaat, koelkast, vaatwasser en een oven/magnetron-combi. Vloerverwarming zorgt voor extra comfort. Vanuit de woonkeuken heb je toegang tot de bijkeuken (met bergzolder) en de berging. Deze ruimten zijn niet alleen praktisch voor het opslaan van spullen, maar herbergen ook alle installaties: de cv-ketel, twee zonneboilers (één voor warm water en één voor de verwarming), omvormer zonnepanelen en de regelunit van de hybride warmtepomp.

Eerste verdieping

Overloop, toegang tot drie royale slaapkamers, de badkamer en een vierde kamer (boven de carport/berging), die bruikbaar is als kantoor of extra bergruimte. De badkamer heeft een moderne uitstraling en beschikt over een douche, wastafel en toilet. Het is tevens voorzien van vloerverwarming.

Tweede verdieping

Met een vaste trap bereik je de ruime overloop, waar je toegang hebt tot de vierde slaapkamer. Deze ruimte kan ook prima dienen als werkruimte of bergruimte. Op de overloop hangt een airco, ideaal voor de warme zomeravonden.

Tuin

De tuin is een aparte vermelding waard. Wat een heerlijke plek om te vertoeven! Wil je veel privacy, groen en rust? Dan is dit dé plek. De veranda die tegen de woning aangezet is, is een fijne plek te zitten en de mooie zomeravonden door te brengen, genietend van al het groen om je heen. Ondanks de hoge bomen en de oost-ligging, heb je hoog zomer tussen circa 13.00 en 19.00 uur zon in de tuin. Een houten schuur in de hoek van de tuin geeft je nog extra opslagruimte.

Duurzaamheid

De woning beschikt over energielabel A, ondanks dat de woning in 1977 gebouwd. De laatste jaren zijn er diverse zaken verduurzaamd namelijk. De begane grondvloer is nageïsoleerd, er zijn 16 zonnepanelen geplaatst en de woning beschikt over een hybride warmtepomp en maar liefst twee zonneboilers.

OMSCHRIJVING

Kenmerken

- Woonoppervlakte: circa 159 m²
- Inhoud: circa 623 m³
- Perceeloppervlakte: 472 m²
- Bouwjaar: 1977
- Gewenste datum overdracht is in overleg, maar voorkeur voor begin februari 2026

Deze woning is oprecht een bezichtiging waard, om de mooie ruimtes in de woning, maar ook zeker de vrije ligging en al het groen om je heen écht te beleven. We nodigen je graag uit om langs te komen!









































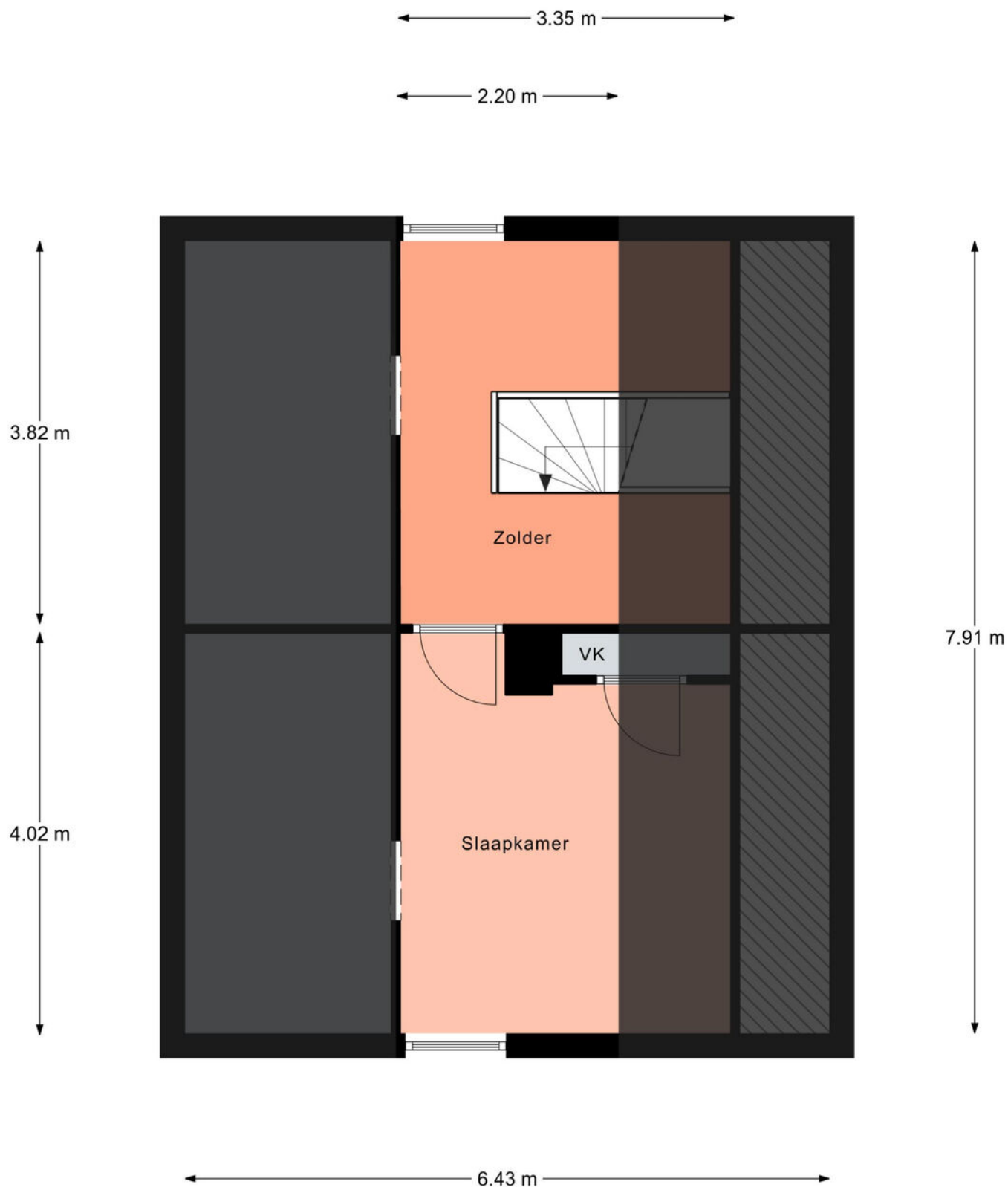




PLATTEGROND

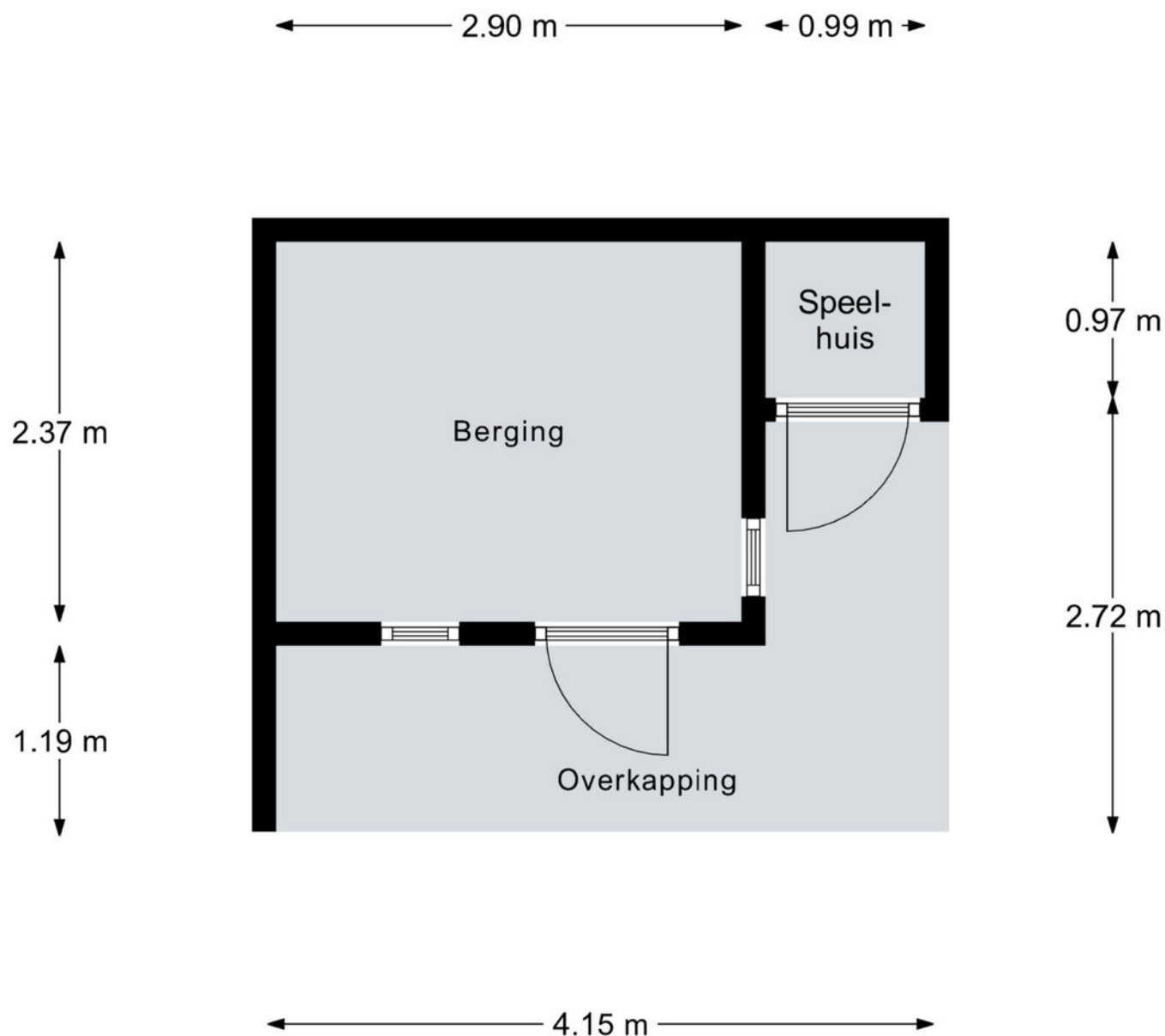


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Klipperstraat 5



0 5 10 15 20 25m

12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 september 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

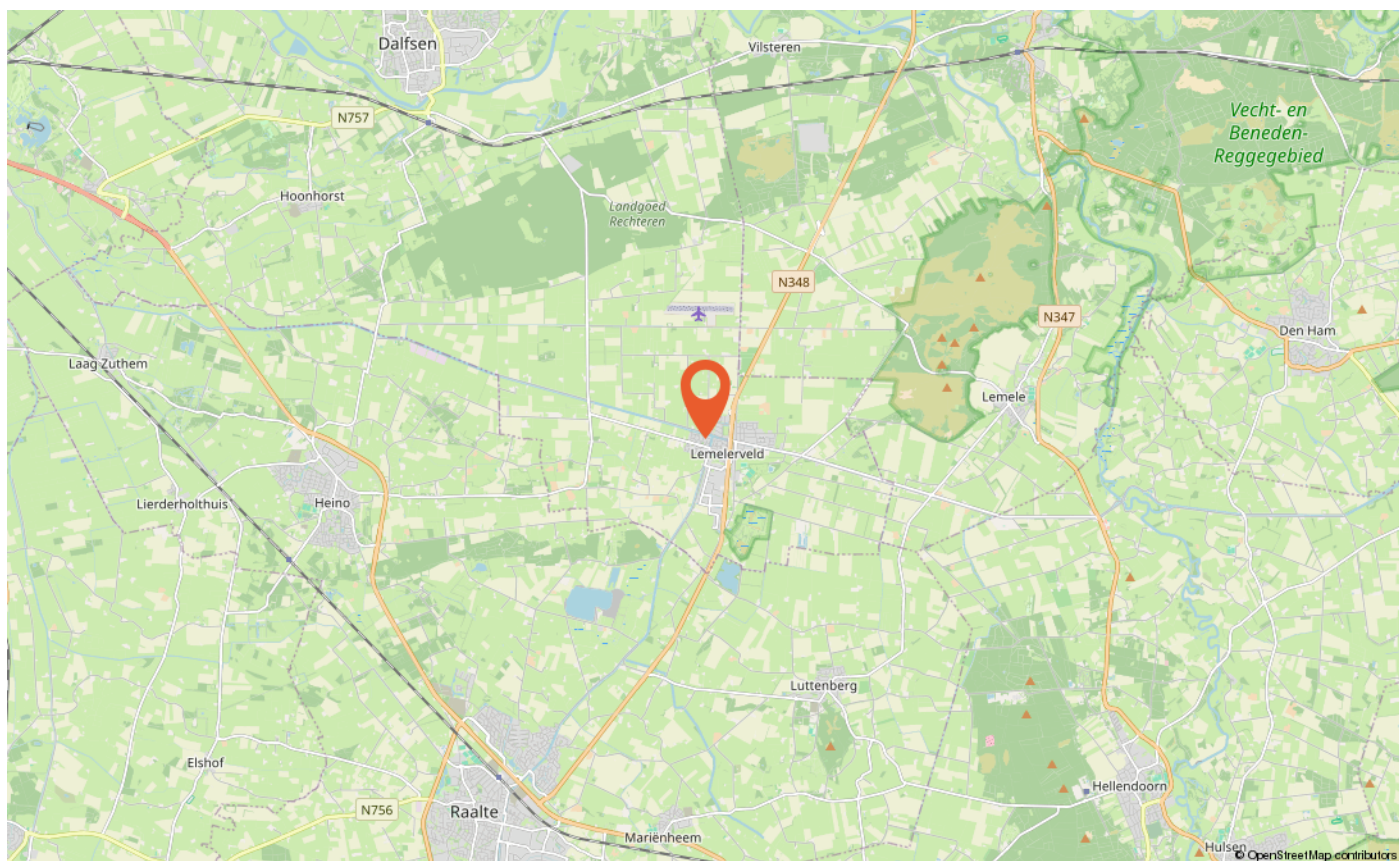
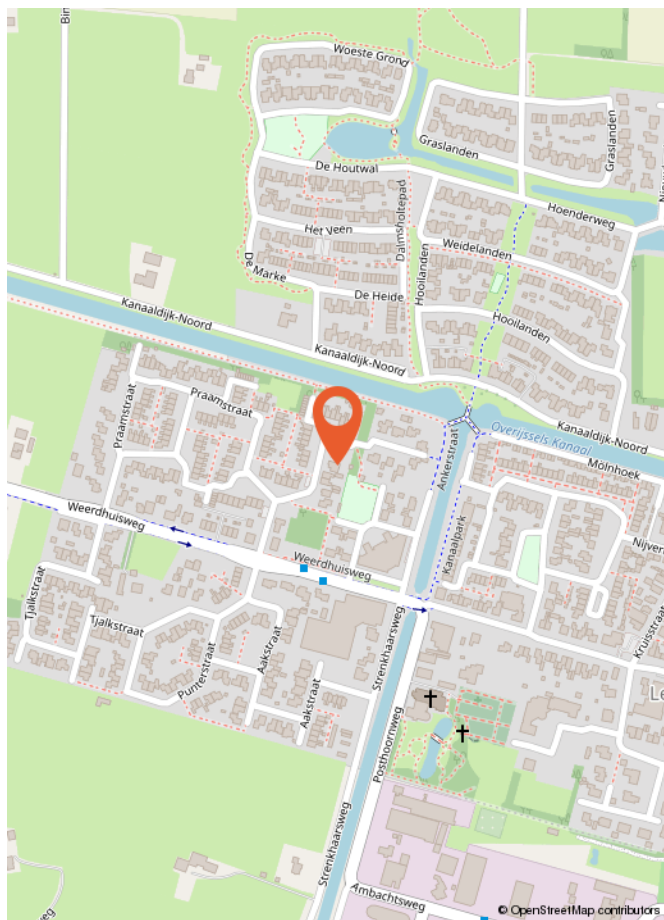
Kadastrale gemeente Dalfsen
Sectie F
Perceel 5310

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.

kadaster



LOCATIE



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Lamp en beweging sensor garage	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Op maat gemaakte inbouwkast + planken woonkamer (van meubelmakerij Vlaskamp)	X		
- Boekenplanken kantoor	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisségordijnen woonkamer & keuken	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Bureaublad kantoor	X		
- Houten wandpaneel keuken	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Keuken en koelkast bijkeuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Zonneboiler warmwater	X		
- Zonneboiler verwarming	X		
- Warmtepomp	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Trampoline (gat wordt gevuld)		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			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Waterpomp		X	
- Watertonnen zijkant huis		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.

Meetinstructie

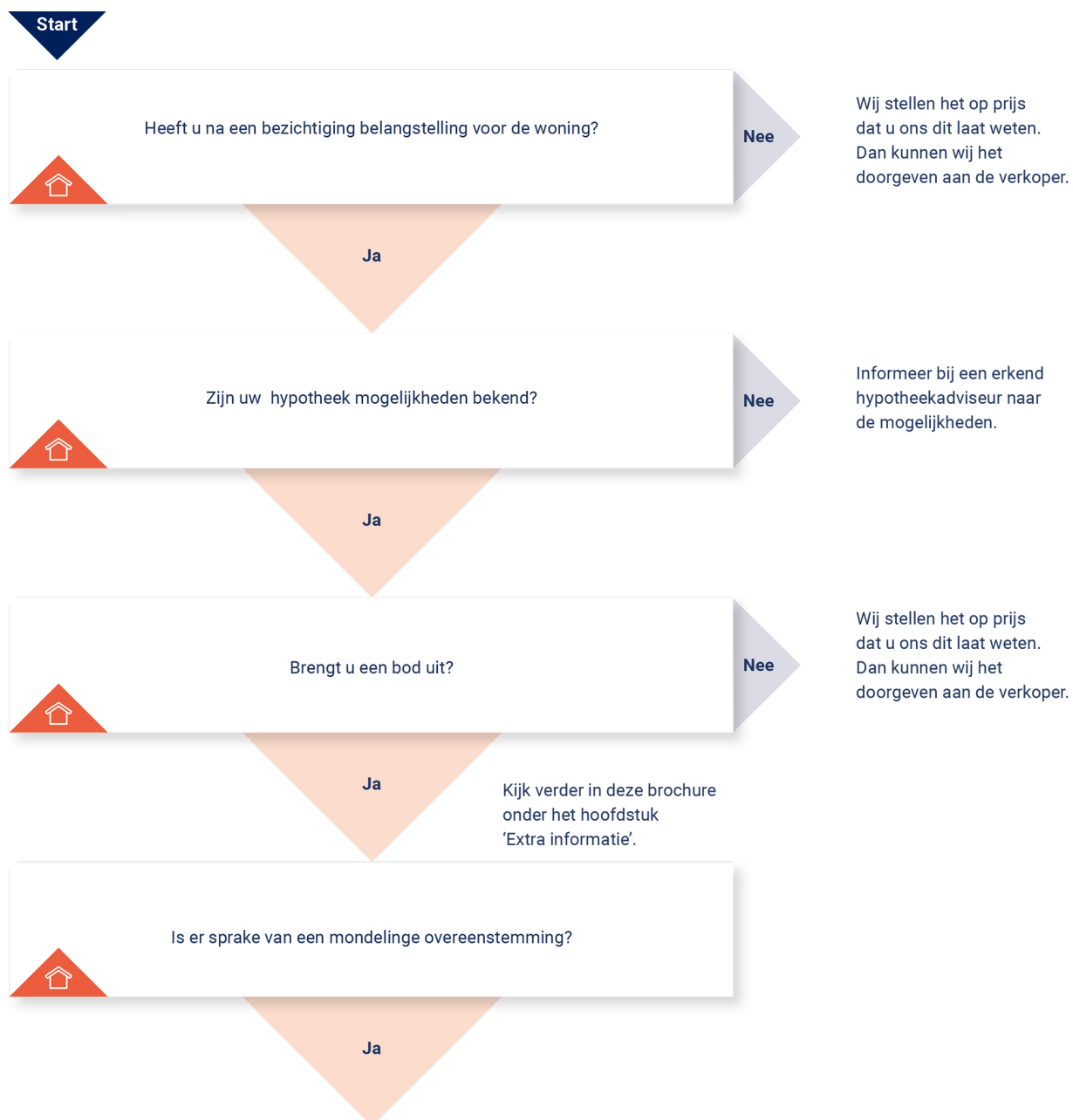
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie is niet hetzelfde als de NEN2580. 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 verzorgt 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!**

klipperstraat5.nl

HANNINK
MAKELAARS

Klipperstraat 5, Lemelerveld



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.

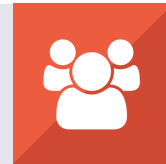
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

