



Steunenbergerweg 18
8121 RJ Olst

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 975.000 k.k.
Woonoppervlakte	240 m ²
Perceeloppervlakte	2170 m ²
Inhoud	934 m ³
Bouwjaar	2024
Energie label	A++++

OMSCHRIJVING

Je droomwoning bouwen en door relatiebeëindiging moet het helaas weer verkocht worden...

Deze riante woning is in het najaar van 2024 opgeleverd en biedt wellicht voor u een buitenkans!

Een luxe vrijstaande villa met o.a. slaap- en badkamer op begane grond, gelegen op een prachtige locatie in het buitengebied in de driehoek van Deventer/Zwolle/Raalte.

De onder moderne architectuur gebouwde villa (ontwerp van Yellow Lines) kenmerkt zich door een hoogwaardig afwerkingsniveau met onder meer strakke (flexibele) gietvloeren met vloerverwarming en luxe keukens, badkamers en toiletruimte, de grote raampartijen met schuifpuien, aangenaam veel lichtinval én vrij zicht op de tuin en landerijen. De ligging is perfect, heerlijk rustig en middenin de natuur. Daarbij is Deventer in circa 15 minuten te bereiken, Olst op ca. 5 km en Raalte op ca. 10 minuten.

Wij nodigen je graag uit om dit unieke (t)huis met ons te komen beleven.

- Woonoppervlakte ca. 240 m²
- Inhoud ca. 934 m³
- Bouwjaar 2023/2024
- Perceelgrootte 2.170 m²
- Royale living en woonkeuken van ruim ca. 73 m²
- Zeer luxe en moderne afwerking
- Zeer vrij gelegen tuin met fantastisch uitzicht over de landerijen
- Riante slaapkamer begane grond met open badkamer
- Vijf ruime slaapkamers op de eerste verdieping (allen gelijke afmeting a ca. 15 m²) met tweede badkamer.
- Energielabel A++++ (40 zonnepanelen, luchtwarmtepomp, vloerverwarming)
- Inpandige berging met installatiewerk, aansluiting voor wasmachine en droger en stallingsruimte.

- Mandelig perceel van 690 m² met gezamenlijke oprit en binnenerf (1/5e onverdeeld aandeel hierin)

Begane grond:

Royale, lichte entree met trapopgang en luxe afgewerkte toiletruimte. De living met open keuken is zeer riant (totaal ca. 73 m²), grote raampartijen en schuifdeuren. Door een schuifpui aan de voorzijde kunt u ook daar een terras bereiken en de zon proeven tot het laatste moment van de dag! De tuin is vanuit de keuken door schuifdeuren maar ook een loopdeur bereikbaar. De living en de keuken is in een L-vorm gebouwd waarbij er tevens een mogelijkheid bestaat om hier bijvoorbeeld een glazen kamer scheidende wand te plaatsen mocht u de ruimtes willen scheiden. De living loopt over in de riante woonkeuken waar een kwalitatief hoogwaardige en flexibele gietvloer is gelegd. De woonkeuken is uitgevoerd met een modern keukenblok, kookeiland en luxe inbouwapparatuur (fornuis met downdraft afzuigstelsel, vaatwasser, koel/vriescombinatie en combi-oven). Vanuit de woonkeuken is het uitzicht op de tuin en landelijke woonomgeving adembenemend.

Via de centrale hal is de riante ouderslaapkamer bereikbaar. Door een slimme indeling is er eerste een lange wand met grote kledingkast gerealiseerd, vervolgens kom je in de slaapkamer. De slaapkamer, met schuifpui naar de tuin, staat in open verbinding met de eerste badkamer (indien gewenst ook dicht te maken). De badkamer heeft een luxe uitstraling met een vrijstaand bad, duo douche en een riant wastafelmeubel met 2 wasbakken.

Achter deze slaap-/badkamer ligt de praktische bijkeuken van de woning, die eveneens ruim is opgezet en voorzien van de wasmachine- en drogeraansluiting, opstelling technische installatie (luchtwarmtepomp, warm waterboiler), stallingsruimte en eigen buitendeur. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

OMSCHRIJVING

De begane grond heeft luxe, massief eiken deur met een warme uitstraling, speciaal op maat gemaakt voor deze woning!

Eerste verdieping:

De ruime en lichte vide annex overloop biedt toegang tot maar liefst 5 slaapkamers die nagenoeg allemaal even groot zijn (ca. 15 m²). De twee slaapkamers aan de voorzijde van de woning hebben dakramen en waarvan één met een fraaie lage raampartij voor speels uitzicht. Drie Slaapkamers zijn aan de achterzijde van de woning gerealiseerd waarbij er dakramen onder elkaar zijn geplaatst waardoor ook vanuit uw bed zicht over de landerijen.

De luxe badkamer is ruim bemeten en prettig licht door het dakraam. De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een ligbad, inlooptdouche, badmeubel met twee wastafels en tweede toilet. Ook op deze verdieping zijn massief eiken deuren geplaatst voor een warm en landelijk karakter.

Tot slot is op de overloop een ruime bergkast bereikbaar voor opslag. Via een luik in deze ruimte met vlizotrap is de bergzolder bereikbaar.

De villa is te bereiken via de (mandelige) oprit op het grote gemeenschappelijke perceel, dat wordt gedeeld met de drie aangrenzende villa's. Iedere villa beschikt over parkeergelegenheid op eigen terrein.

De tuin voldoet aan het erf- en landschapsplan welke inmiddels is aangeplant. Ook de bestrating van de inrit en terrassen is aangelegd. Nu de basis er ligt kunt u naar eigen idee uw afronding daarin gaan vinden!

Het terras aan de achterzijde biedt fantastisch uitzicht over uw eigen grond en over de landerijen om te kunnen genieten van de natuur in al haar glorie!

Aan de zijgevel is kap nog circa twee meter doorgetrokken waardoor een fijne overkapping is ontstaan. De afwerking met robuuste houten balken is een echte eye-catcher.

Historie locatie

Deze locatie, van oorsprong in zijn geheel Steunenbergerweg nummer 6, is herontwikkeld in het kader van een Rood-voor-Rood regeling. De bestaande karakteristieke boerderij mocht worden opgesplitst in twee woningen met daarnaast een extra een woning, waardoor mogelijkheid tot drie woningen op het voorerf.

Op het achtererf stonden grote schuren. Deze waren niet meer in gebruik en konden worden beschouwd als landschap ontsierend. In 2019 is een bestemmingsplan vastgesteld die de nieuwe woningen op het achtererf mogelijk maakten.

Deze nieuwe woningen (in totaal vier stuks) moeten een

eenheid zijn. Vanaf grotere afstand was de wens ze te laten voelen als een tweetal grote schuren. Deze twee grote schuren vormen een mooie balans met de boerderij op het voorerf.

De woningen zijn niet aan elkaar verbonden. Een ruimte tussen de dakvlakken van de woningen is denkbaar en voelt het van afstand als één dak/volume.

Het beeldkwaliteitsplan heeft geborgd dat de uitwerking van de vier woningen ook daadwerkelijk op deze wijze is uitgevoerd.

Erf- en landschapsplan

Niet alleen voor de woningen is eenheid en rust geborgd, ook in het landschapsplan is dit geregeld. Het plan is het uitgangspunt voor herstel, behoud en versterken van de ruimtelijke kwaliteit en het realiseren van een fijne landschappelijke woonplek. Zowel het beeldkwaliteitsplan als het erf-/landschapsplan zijn beide dus onderdeel van het bestemmingsplan.

Het erf, vroeger genaamd "Stunnenberg" is ontstaan omstreeks 1920 en gelegen in een waardevol kampenlandschap welke zich kenmerkt met sloten (beekdalen). Het landschap bestaat uit weiland, bospercelen en houtwallen. In de weidegebieden liggen verspreid boerenhoeven die het meest zijn ontstaan omstreeks 1880-1920. De boerderijen die later zijn ontstaan liggen langs de wegen.

In de presentatie van deze woning treft u het plan aan. Specifieke voor nummer 18 (en de andere drie woningen) is vooral openheid en transparantie geborgd door situering van de heggen, de verhardingen en gras. De invulling van het binnenerf (mandelige grond) is belangrijk voor alle bewoners en met zichtlijnen op het landschapsplan. Om deze redenen is parkeren op eigen terrein royaal mogelijk en niet op het binnenerf zelf.

Het wonen richt zich op het landschap met zitplekken en terras. Binnen de bestemming "Wonen" is eigen invulling mogelijk met als mooie (verplichte) basis de beplanting uit het erf- en landschapsplan.

De grond met "Agrarische" bestemming is nu ingericht met o.a. een poel (waar ook de hemelwaterafvoer van de woning in terecht komt). Een toekomstige bewoner kan de grond eventueel verder invullen met een bij de bestemming passend gebruik, bv. telen van groente of kleinfruit, bloemrijk gras, toevoegen van enkele inheemse bomen, steil- of akkerranden of extensief bloemrijk grasland.

Voor het gehele bestemmingsplan verwijzen wij u naar omgevingswet.overheid.nl

Mogen wij u verwelkomen op deze unieke locatie?!







Impressie



Impressie





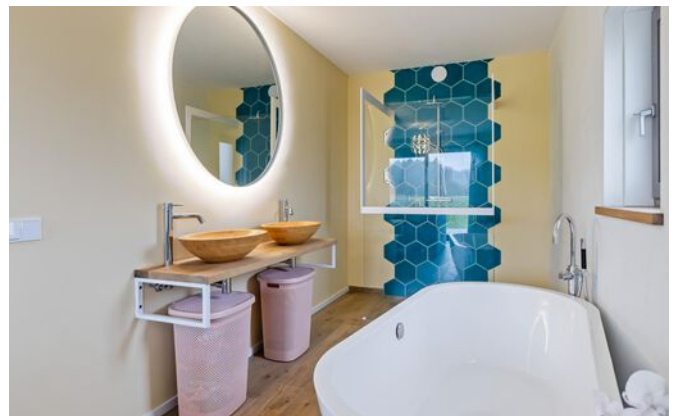


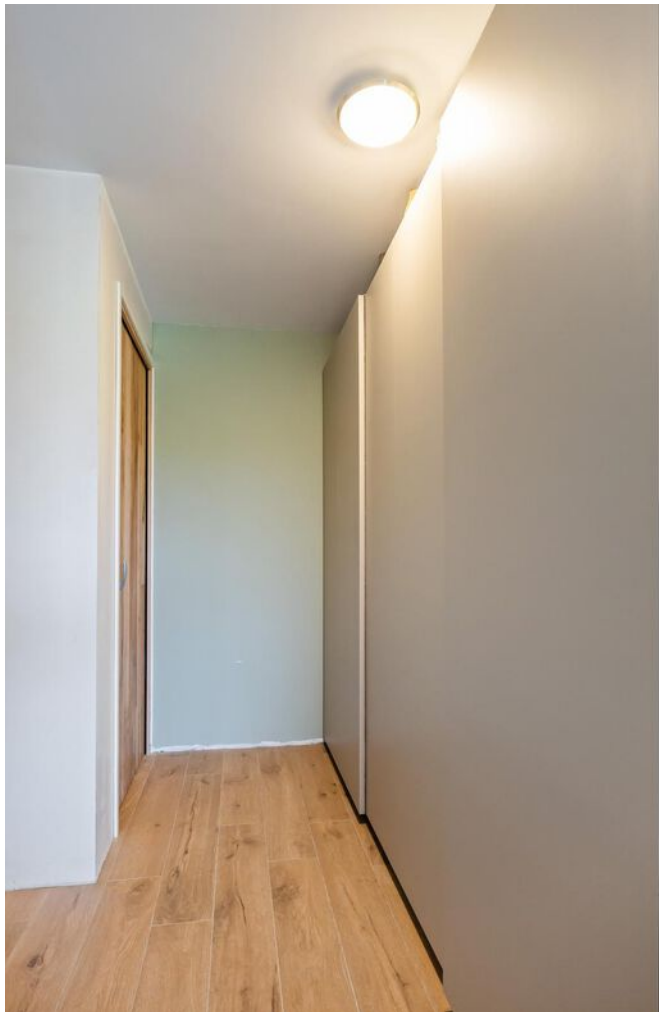




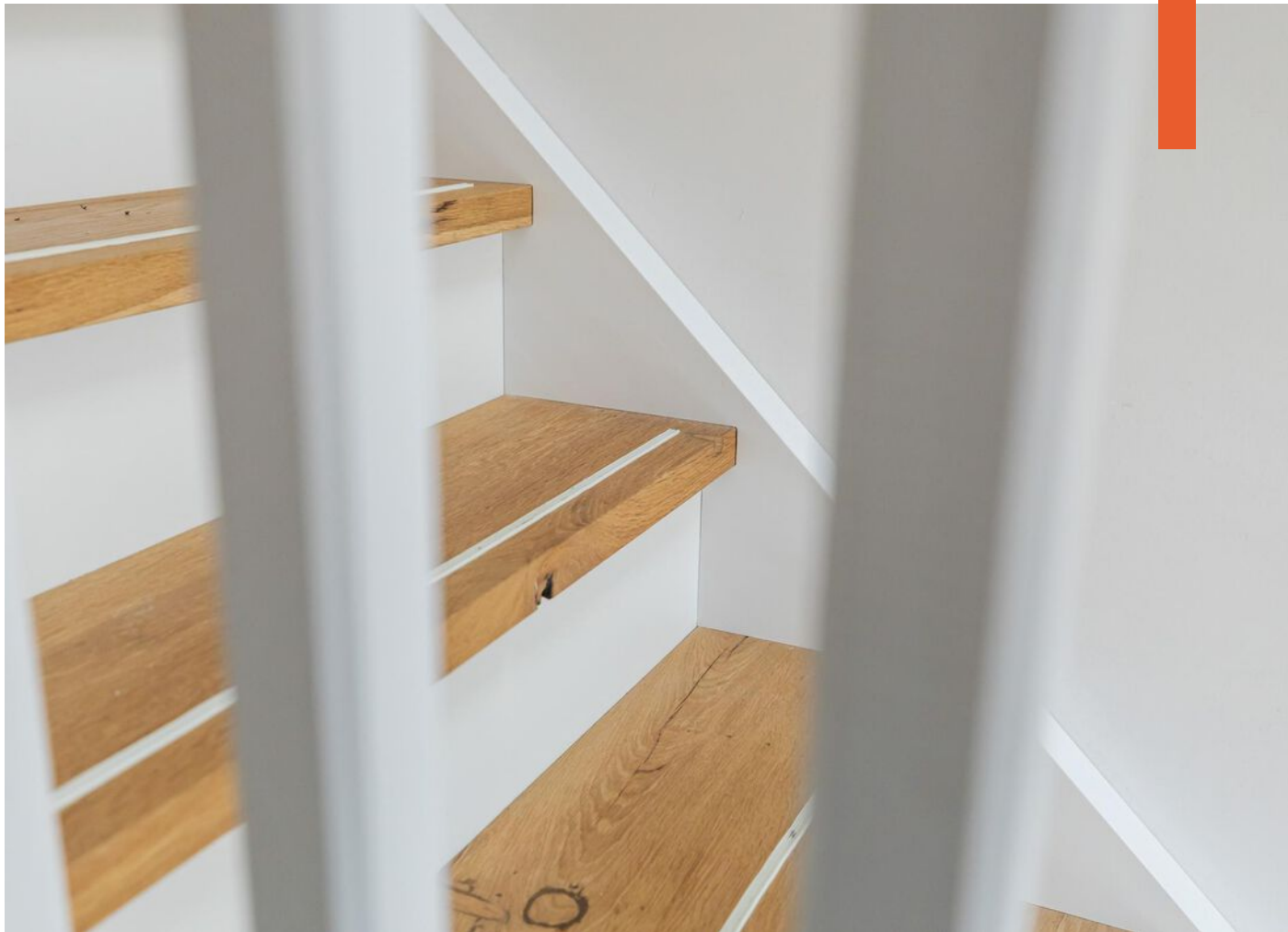




























Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



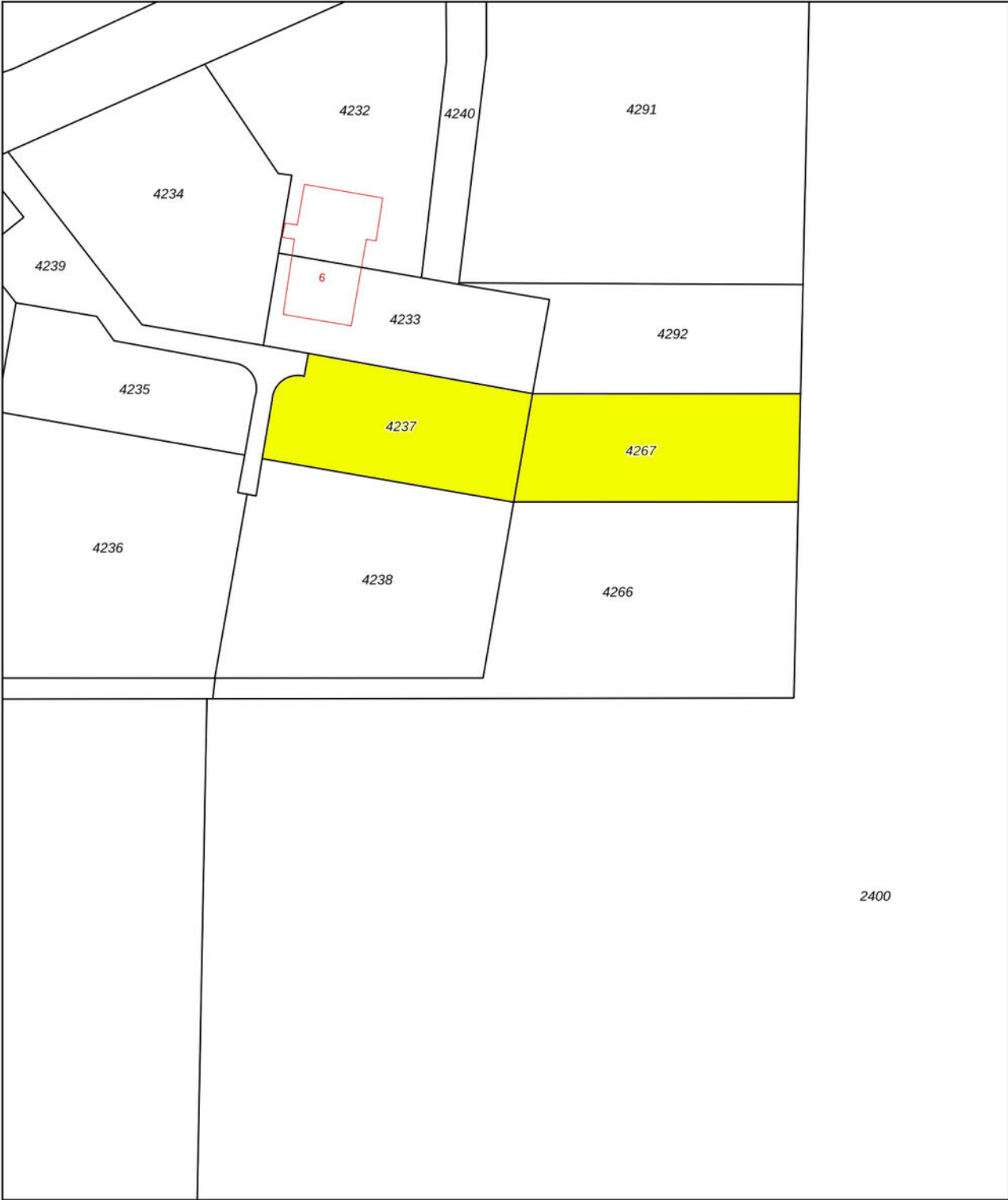
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Steunenbergerweg 18



0 10 20 30 40 50m

12345

25

- Deze kaart is noordgericht
- Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Olst

Sectie H

Perceel 4266

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 december 2024

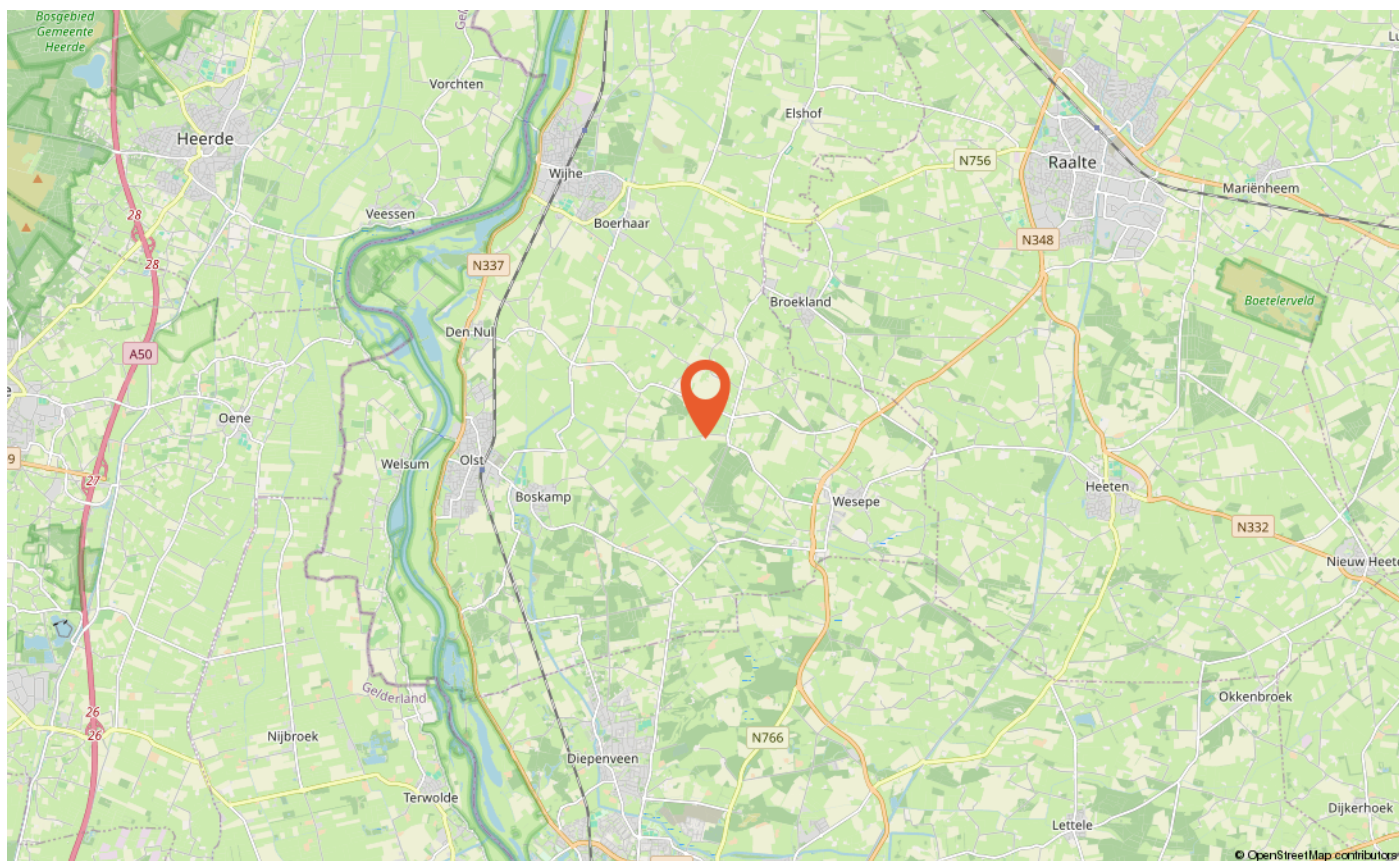
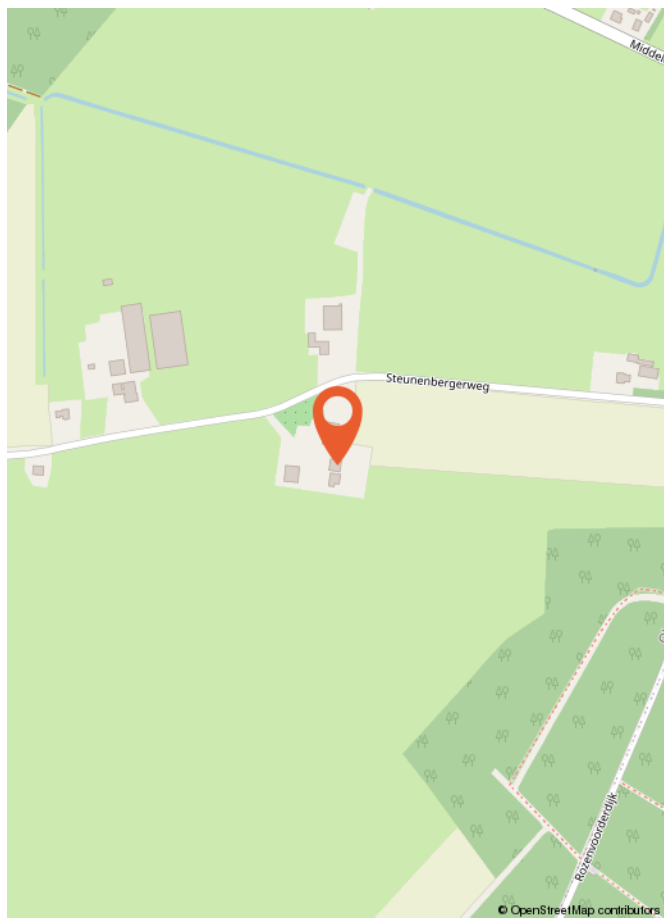
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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

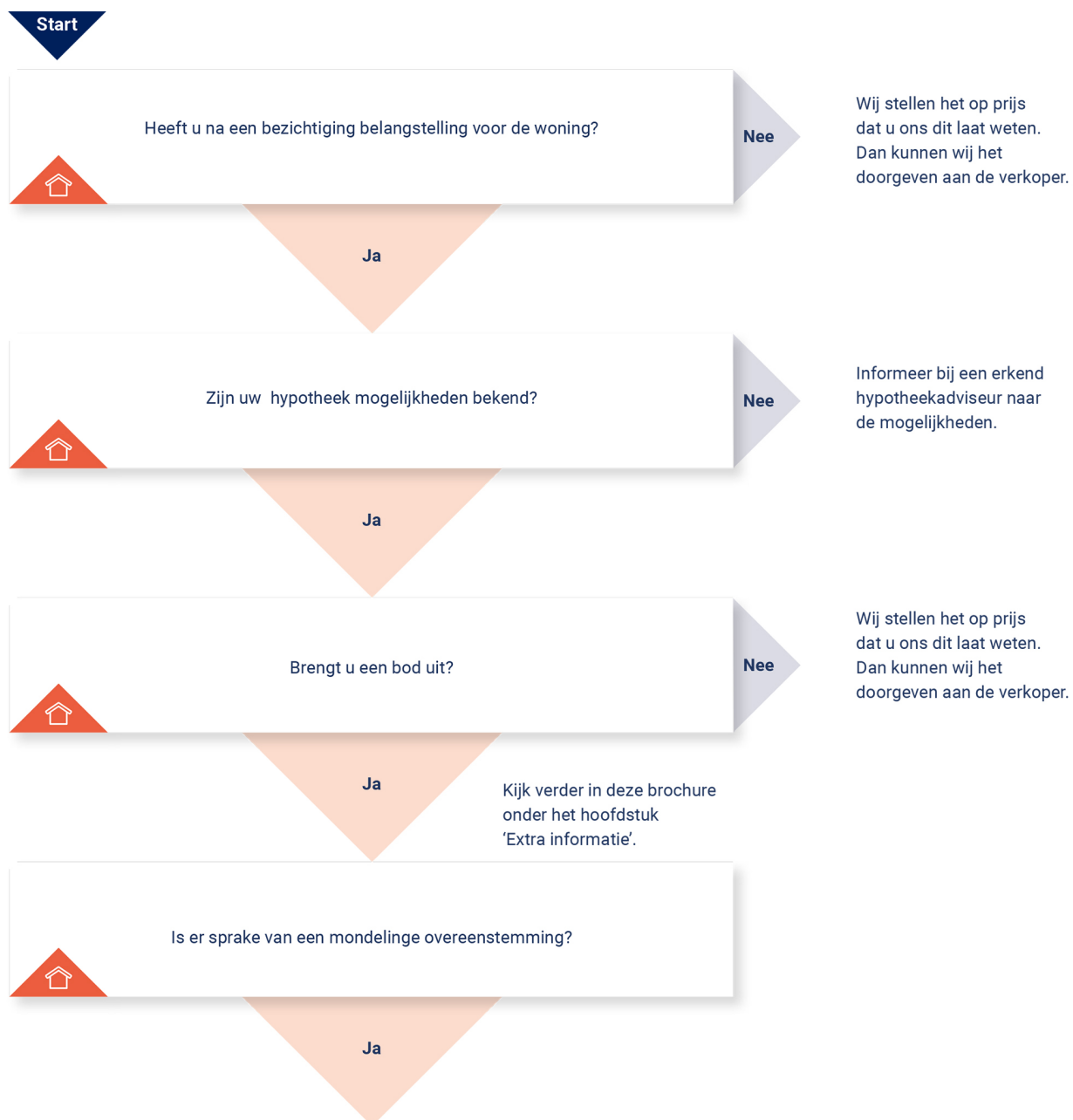
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie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

steunenbergerweg18.nl

HANNINK
MAKELAARS

Steunenbergerweg 18, 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.

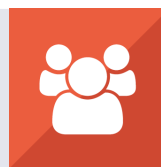
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

