



Kletterstraat 17
8121 PE Olst

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 800.000 k.k.
Woonoppervlakte	143 m ²
Perceeloppervlakte	6500 m ²
Inhoud	518 m ³
Bouwjaar	1910
Energielabel	E

OMSCHRIJVING

Landelijk wonen in een bosrijk gebied, op korte afstand van Deventer en Olst, dat kan in deze VRIJSTAANDE WONING met ruime schuren. Ooit rond 1910 gebouwd als boerderijtje, later gesplitst in twee woningen (inwoning) en in de jaren '60 teruggebracht naar één woning.

De laatste grote verbouwing heeft plaatsgevonden rond 1985. De foto's laten zien dat dit is gebeurd met de smaak, materialen en inzichten van destijds. Deze verbouwingen zijn op een degelijke wijze uitgevoerd.

Deze locatie in buurtschap Hengforden is fantastisch! De omgeving kenmerkt zich door het bosrijke gebied, de IJssellinie met zijn rijke historie, wandelroutes, de uiterwaarden en goede bereikbaarheid ten opzichte van de steden.

De kavel is maar liefst 6.500 m² groot. De mogelijkheden voor het houden van kleinvee, het aanleggen van een boomgaard of het creëren van een moestuin zijn heel goed aanwezig. Wat meteen opvalt is dat de woning op flinke afstand van de Rijksstraatweg ligt. Hierdoor ervaart u de rust die het wonen in het buitengebied zo prettig maakt maar profiteert u ook optimaal van de plek richting de uitvalswegen naar Deventer/Olst/Zwolle

Het tegenover gelegen bosperceel maakt het plaatje helemaal compleet. De aanwezigheid van een slaapkamer én badkamer op de benedenverdieping maken de woning zeer geschikt voor de vitale 50 plusser die wel wat extra ruimte kan gebruiken en graag rust wil. De volwaardige eerste verdieping, met eveneens twee slaapkamers, maakt de woning tevens de ideale gezinswoning.

Indeling:

Begane grond:

Bij binnenkomst een ruime entree / centrale hal met trapopgang en toegang tot kelder, ruime woonkamer (ca. 30 m²) met houtkachel. Slaapkamer, badkamer met douche, bad, en wastafel, woonkeuken met hoekopgesteld keukenblok.

Verdieping:

Overloop met vaste kasten, stookruimte met opstelling cv-ketel (bj. 2021), bergruimte met tevens opstelling toilet, 2 riante slaapkamers.

Bijgebouwen:

Vrijstaande loods

Afmetingen ca. 11,5 x 7,5 meter, bj. 2000, opgetrokken uit damwandprofielplaten en met golfplaten gedekt. Voorzien van aluminium sectionale deur en loopdeuren

Vrijstaande schapenschuur

Afmetingen ca. 8 x 5 meter, bj. 2000, opgetrokken uit damwandprofielplaten en met golfplaten gedekt. Voorzien van loopdeuren.

OMSCHRIJVING

Goed om te weten:

- De NVM vragenlijst van het woonhuis is beschikbaar en is voor een ieder inzichtelijk die een bezichtiging heeft.
- De woning wordt opgeleverd inclusief de roerende zaken die aanwezig zijn tijdens de bezichtiging
- de 'as-is-where-is' clause zal onderdeel uitmaken van de koopovereenkomst;
- Drukriolering is aanwezig, welke doorloopt naar de buurpercelen (klik melding is aanwezig).
- Glasvezel ligt nabij de woning aan de weg, maar nog niet in de woning.
- Om kandidaat-kopers een goed beeld te geven van de bouwkundige staat van de woning hebben verkopers alvast een bouwkundige keuring laten uitvoeren. Hiermee geven we een zo transparant mogelijk beeld van de staat van de woning. Hoe prettig is dat! De bouwtechnische keuring is in te zien voor iedereen die een bezichtiging heeft.
- Conform het vigerende bestemmingsplan heeft het woonerf de bestemming 'wonen' (vrijstaand) en het weiland de bestemming 'agrarisch'.
- Voor optimale helderheid zijn alle grenzen door het Kadaster opnieuw aangewezen in het veld (grensreconstructie). De informatie is bedoeld ter kennisgeving. Verkoper zal niet de feitelijke grenzen aanpassen waar nodig.
- De oppervlakte van de bijgebouwen (ca. 128 m²) betreft de loods en schapenschuur. De oude houten schuur direct naast de woning is hier niet in meegenomen en moet eigenlijk worden gesloopt. Ook de overige houten opstallen aan de zuidzijde van het perceel zijn hier niet in meegenomen.
- De weg aan de voorzijde wordt gezamenlijk onderhouden met de burens/gebruikers.
- Kletterstraat 17 is lang in het familiebezit geweest en is vanaf de verbouwing met liefde en zorg bewoond. Wij zijn op zoek naar diegene die kan bewerkstelligen wat het pand verdient. Bent u die liefhebber die het geheel naar eigen smaak en inzicht de woning met dezelfde liefde en zorg wilt bewonen? Vraag dan een bezichtiging aan.





























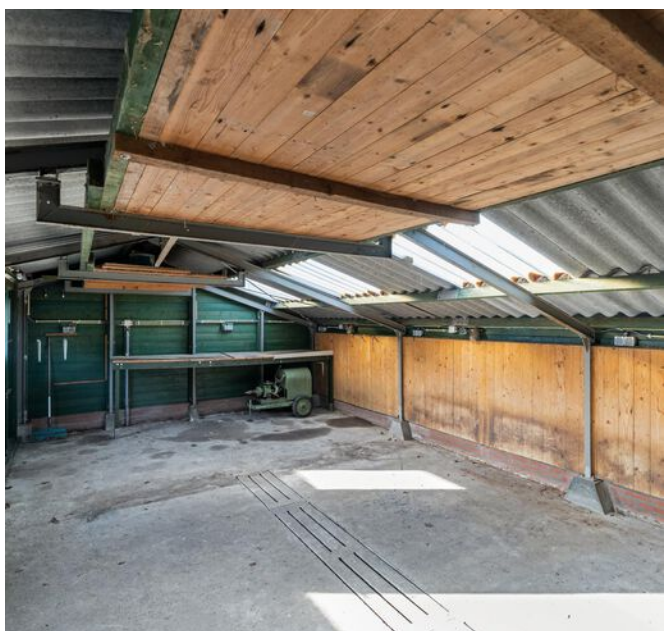








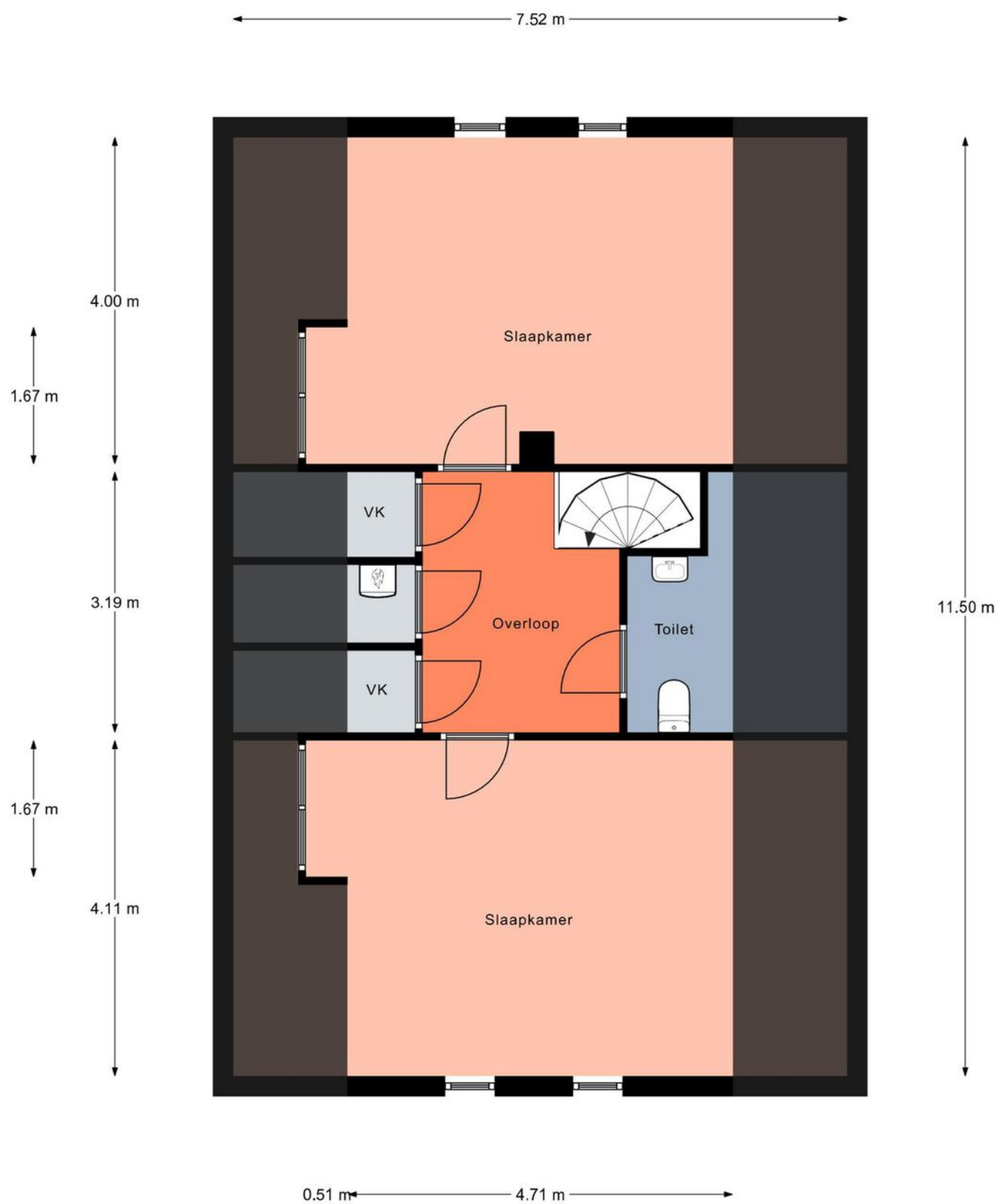




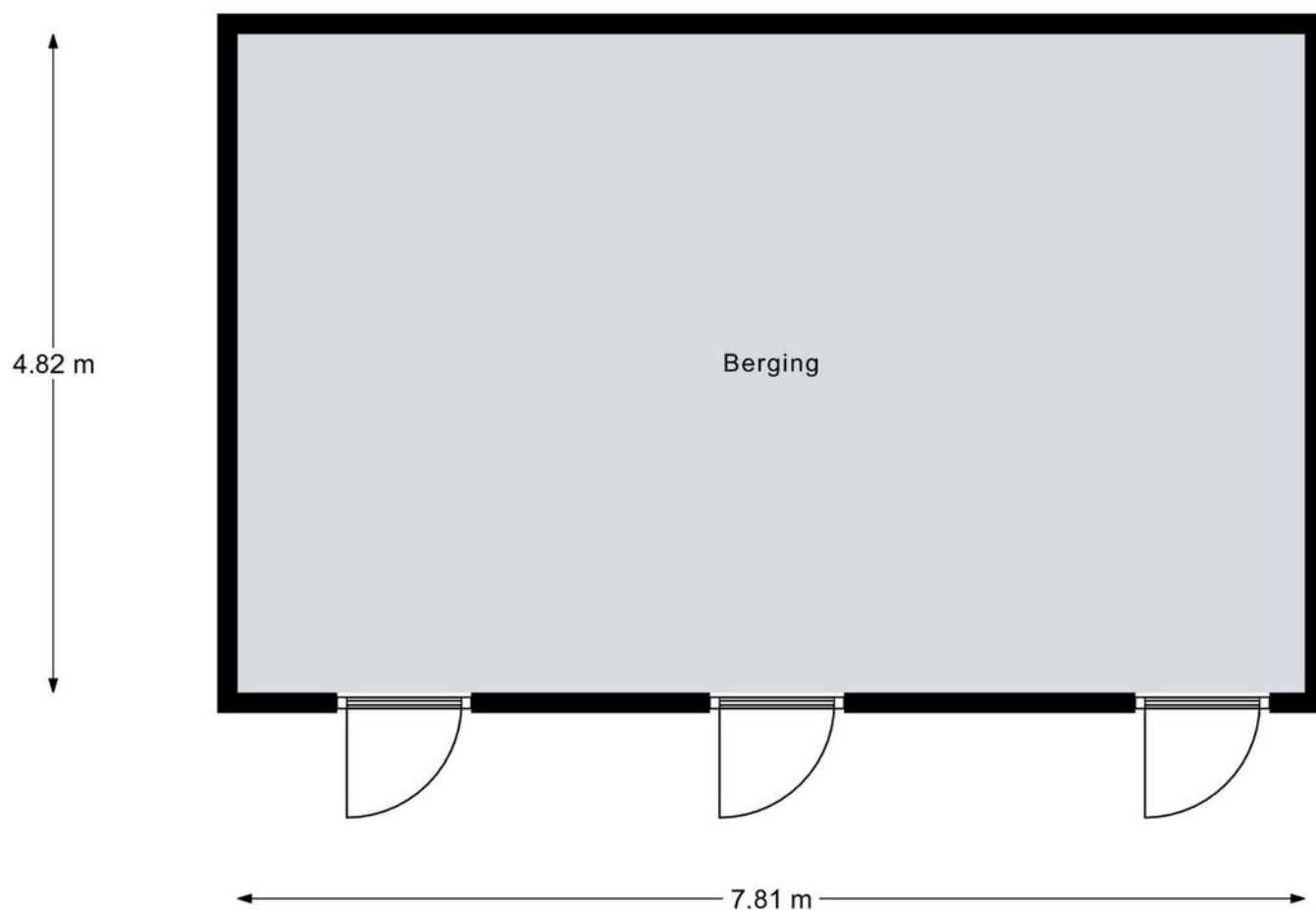


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.realax.nl

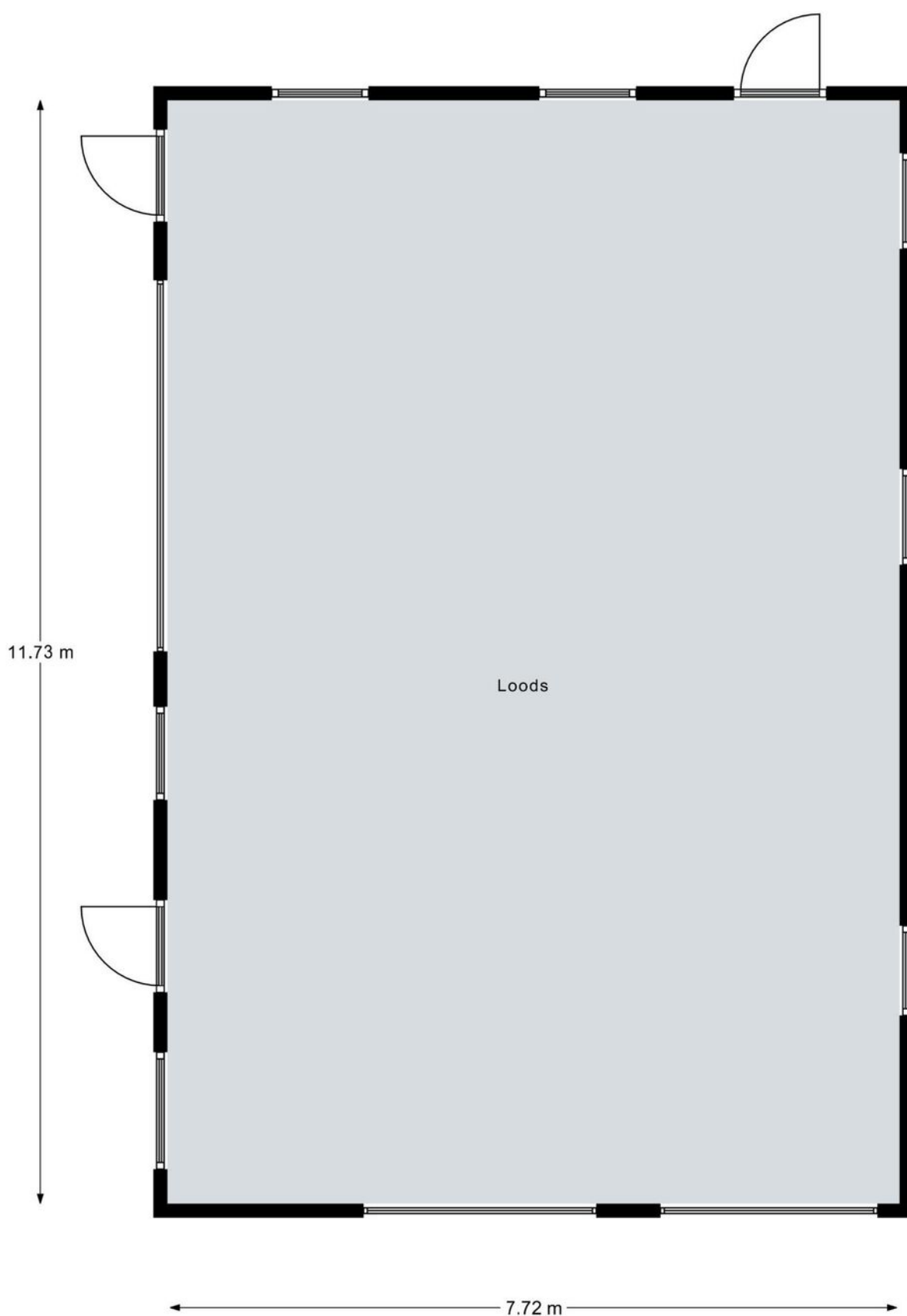
PLATTEGROND



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



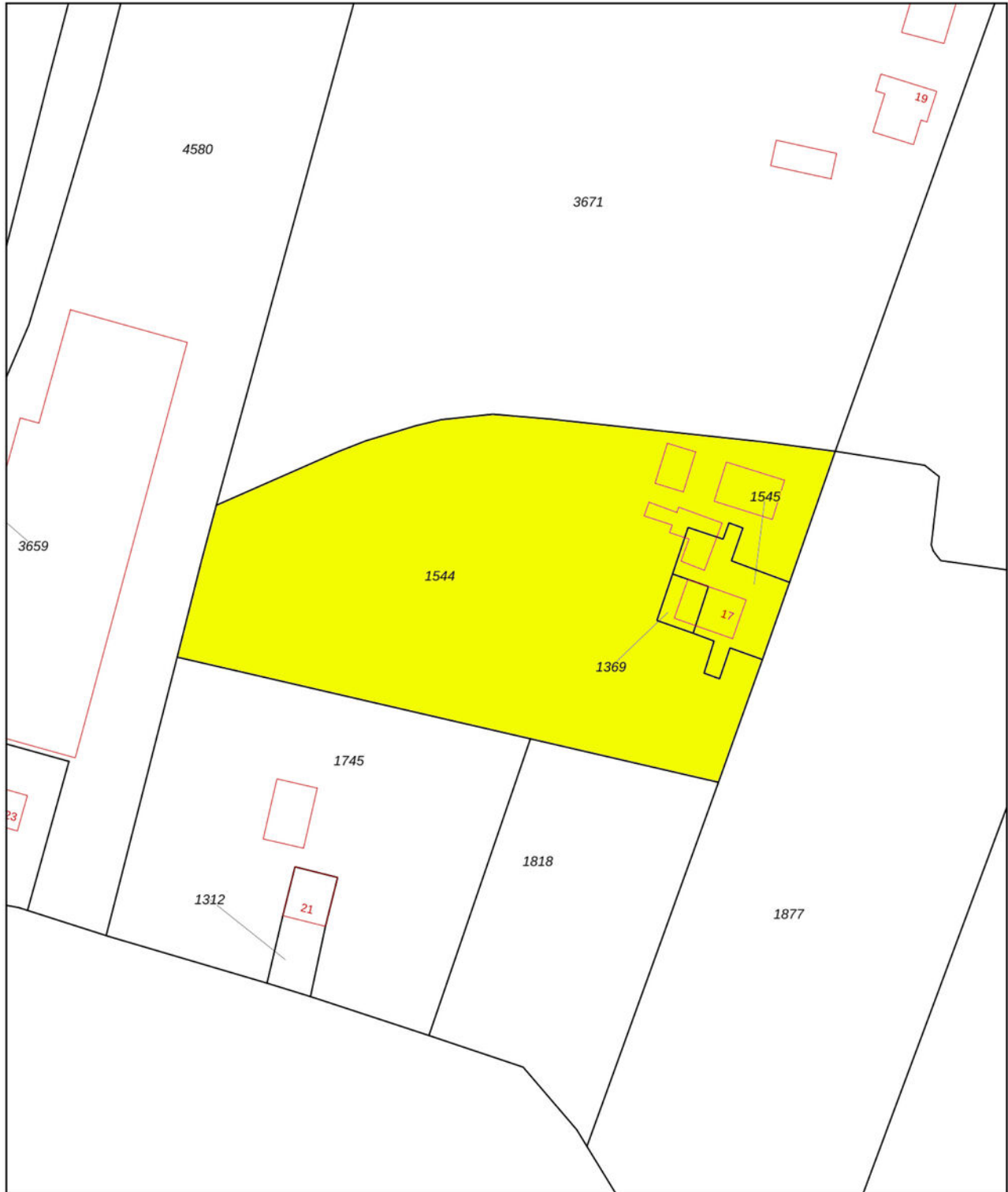
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: kletterstraat 17



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 F

Perceel 1544

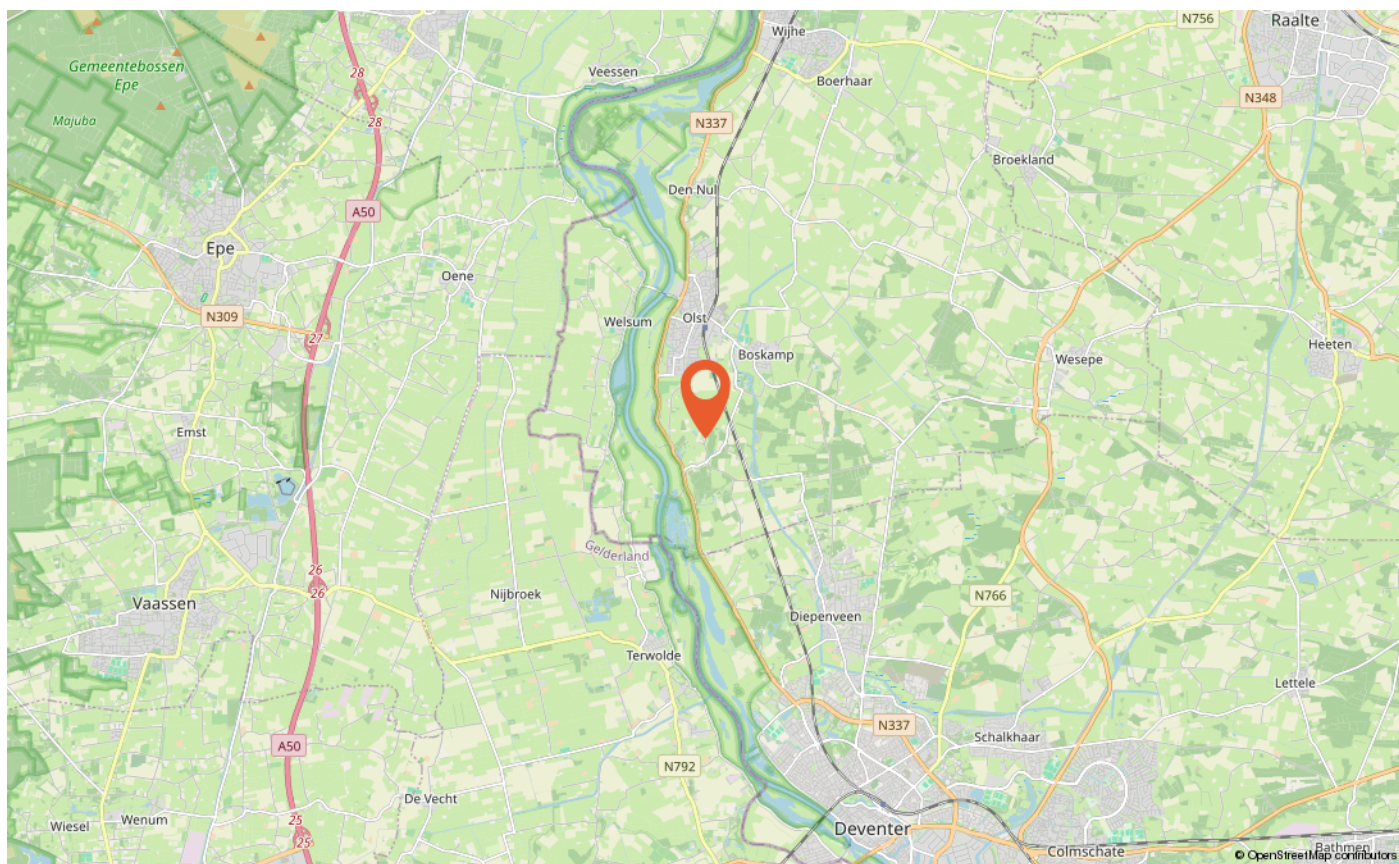
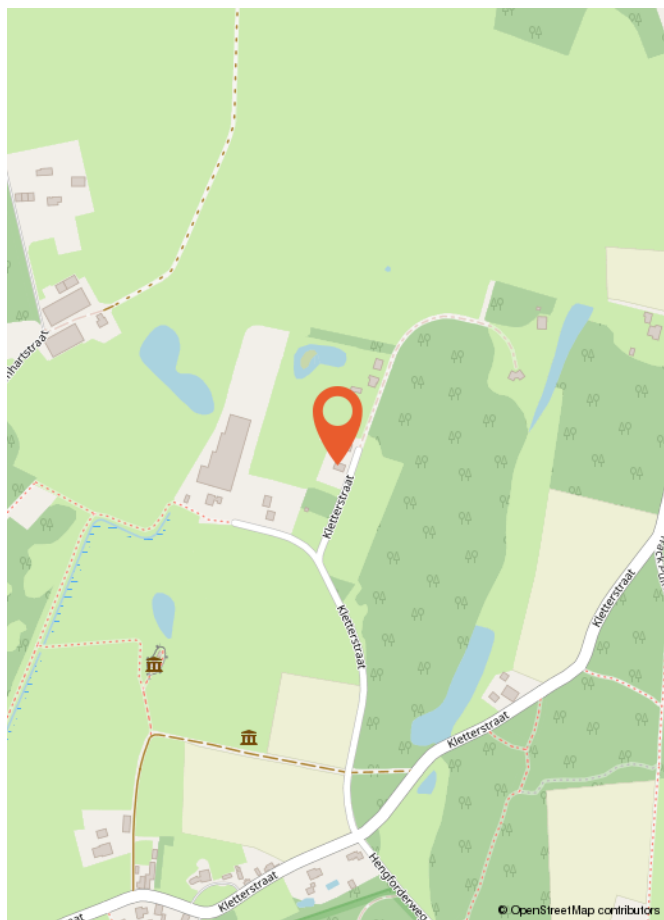
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 november 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



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

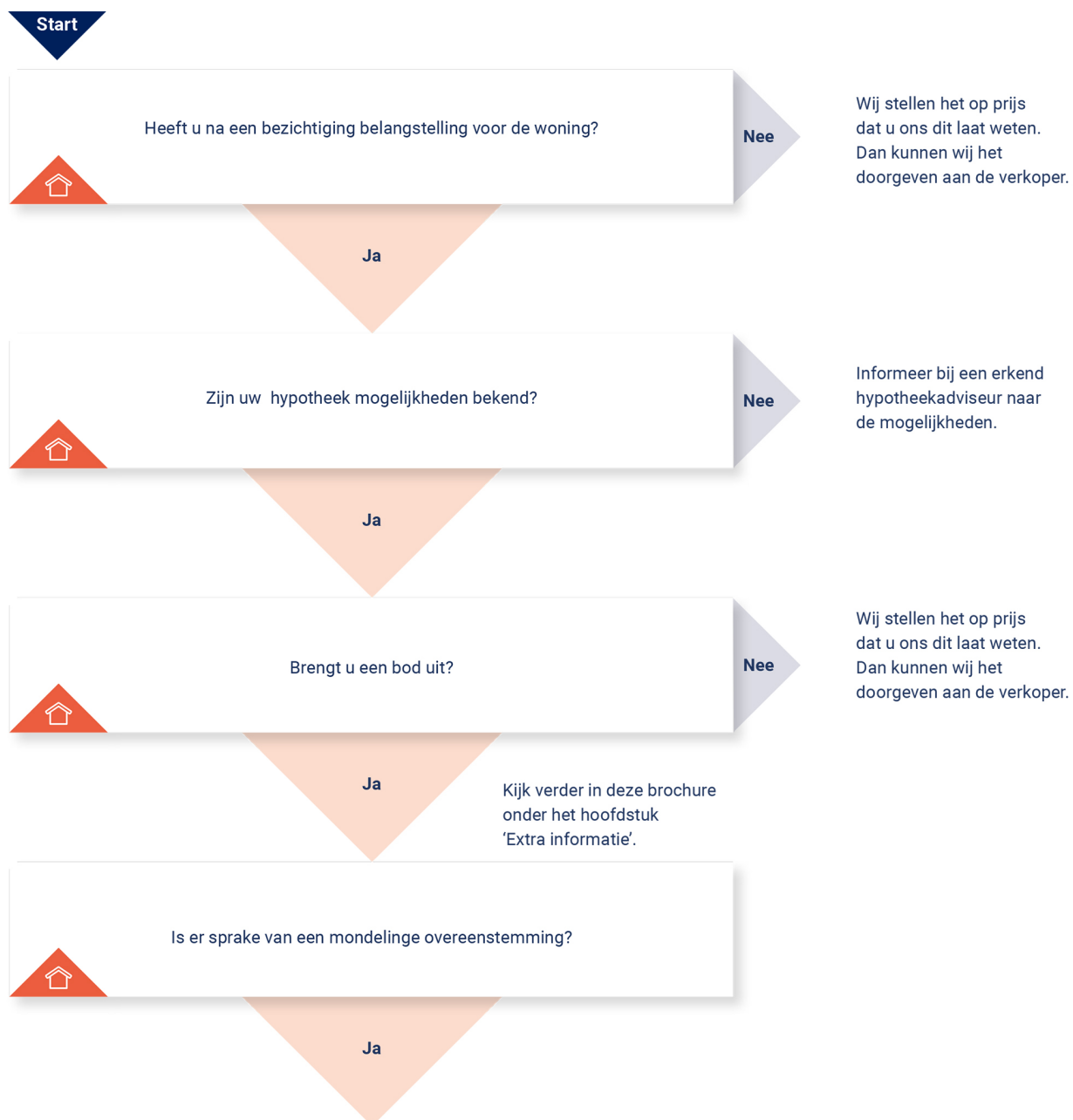
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie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

kletterstraat17.nl

HANNINK
MAKELAARS

Kletterstraat 17, 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.

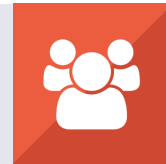
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

