



Weidelaan 244
8103 GR Raalte

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 795.000 k.k.
Woonoppervlakte	213 m ²
Perceeloppervlakte	639 m ²
Inhoud	812 m ³
Bouwjaar	1996
Energielabel	A

OMSCHRIJVING

Moderne villa met eenheid, licht en rust
Weidelaan 244, Raalte Noord

In een rustig en groen hofje in Raalte Noord, op steenworp afstand van het buitengebied, staat deze stijlvolle vrijstaande villa op een royaal perceel van 639 m². De woning biedt een perfecte balans tussen comfort, luxe en sfeer – met een inrichting waarin alles klopt. Elke ruimte sluit naadloos aan op de volgende, wat zorgt voor een bijzondere eenheid en rust. Hier voelt elke dag als een beetje vakantie, maar dan gewoon thuis.

In het kort:

- Woonoppervlakte ca. 213 m²
- Inhoud ca. 812 m³
- Kavel van 639 m²
- Bouwjaar 1996, compleet geüpgraded
- 4 slaapkamers + kantoor
- 18 zonnepanelen (2021)
- Garage 38 m², volledig geïsoleerd
- Nabij buitengebied, voorzieningen en basisscholen op loopafstand

Wonen met sfeer, luxe en samenhang

De villa is met zorg onderhouden en stijlvol gemoderniseerd, met een smaakvolle afwerking die in het hele huis consequent is doorgevoerd. Van het strakke stucwerk tot de vloeren, kleuren en materialen: alles vormt een harmonieus geheel dat rust en kwaliteit uitstraalt.

De lichte woonkamer van ca. 50 m² is een sfeervolle leefruimte voorzien van een massief Frans eiken vloer, draaibare houtkachel, erker en openslaande terrasdeuren. De dubbele en-suite deuren verbinden deze ruimte elegant met een kantoor (ca. 10 m²), dat ook via de hal bereikbaar is.

De royale entree/hal geeft toegang tot een modern toilet, meterkast met krachtstroom en een trapopgang.

Woonkeuken met uitzicht op tuin

De moderne Siematic woonkeuken van ca. 17,5 m² is in 2012 volledig vernieuwd en uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur (AEG inductie kookplaat, Quooker, AEG combi-magnetron, AEG stoomoven, Miele vaatwasser en Liebherr koelkast). Vanuit de keuken heeft u prachtig uitzicht op de achtertuin. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met witgoedaansluitingen en cv-opstelling (HR ketel in eigendom), én directe toegang tot de tuin en de royale garage.

De garage is maar liefst 38 m² groot, volledig geïsoleerd, voorzien van verwarming, water en elektra en zeer geschikt voor hobby, opslag of eventueel een praktijkruimte. De carport aan de voorzijde biedt beschutte parkeergelegenheid.

Ruimte en rust op de verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich vier royale slaapkamers. De ouderkamer is een echte eyecatcher: ca. 24 m² groot, heerlijk licht en voorzien van vaste inbouwkasten. De andere ouderkamer heeft toegang tot een zonnig balkon en is voorzien van extra bergruimte achter de knieschotten .. De moderne badkamer (2019) is voorzien van een inloofdouche, Grohe Grotherm inbouwsysteem met regendouche, wastafelmeubel met dubbele wasbak voorzien van Grohe inbouwkransen, toilet, designradiator en comfortabele vloerverwarming. Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping met ruime bergzolder, stahoogte, dakraam en zijramen.

OMSCHRIJVING

Genieten van buiten – rust, privacy en groen

De tuin rondom de woning is met veel zorg en liefde aangelegd en biedt maximale privacy. Meerdere terrassen zorgen ervoor dat u op elk moment van de dag een plekje in de zon of schaduw vindt. Volgroeide beplanting, sierlijke borders, een houten berging, houtopslag, tuinverlichting én een automatische sproei-installatie maken de tuin compleet. Hierin kunt u alle seizoenen genieten van het buitenleven – met het comfort van een villa die van binnen net zo aangenaam is als van buiten. De tuin is 2021 geheel opnieuw aangelegd met o.a. een terras voorzien van keramische tegels en rondom grindbedden. De oprit is in 2022 geheel vernieuwd en biedt plaats aan meerdere auto's.

Dankzij de ligging in een hofje met uitsluitend bestemmingsverkeer en directe aansluiting op het buitengebied, geniet u hier van ultieme rust, ruimte én de natuur vlakbij.

Unique selling points:

- Villa met rust, ruimte en veel privacy, in een autoluw hofje
 - Volledig afgestemde stijlvolle inrichting en luxe afwerking
 - Elektrische screens (voorzijde)
 - Stucwerk begane grond vernieuwd (2017)
 - Nabij het buitengebied van Raalte
 - Volledig geïsoleerde garage (38 m²), carport en ruime oprit
 - Royale woonkamer en woonkeuken met uitzicht op de tuin
 - 18 zonnepanelen (2021)
 - Energielabel A
-

Ervaar het gevoel van rust, ruimte en eenheid zelf – maak vandaag nog een afspraak voor een bezichtiging!



































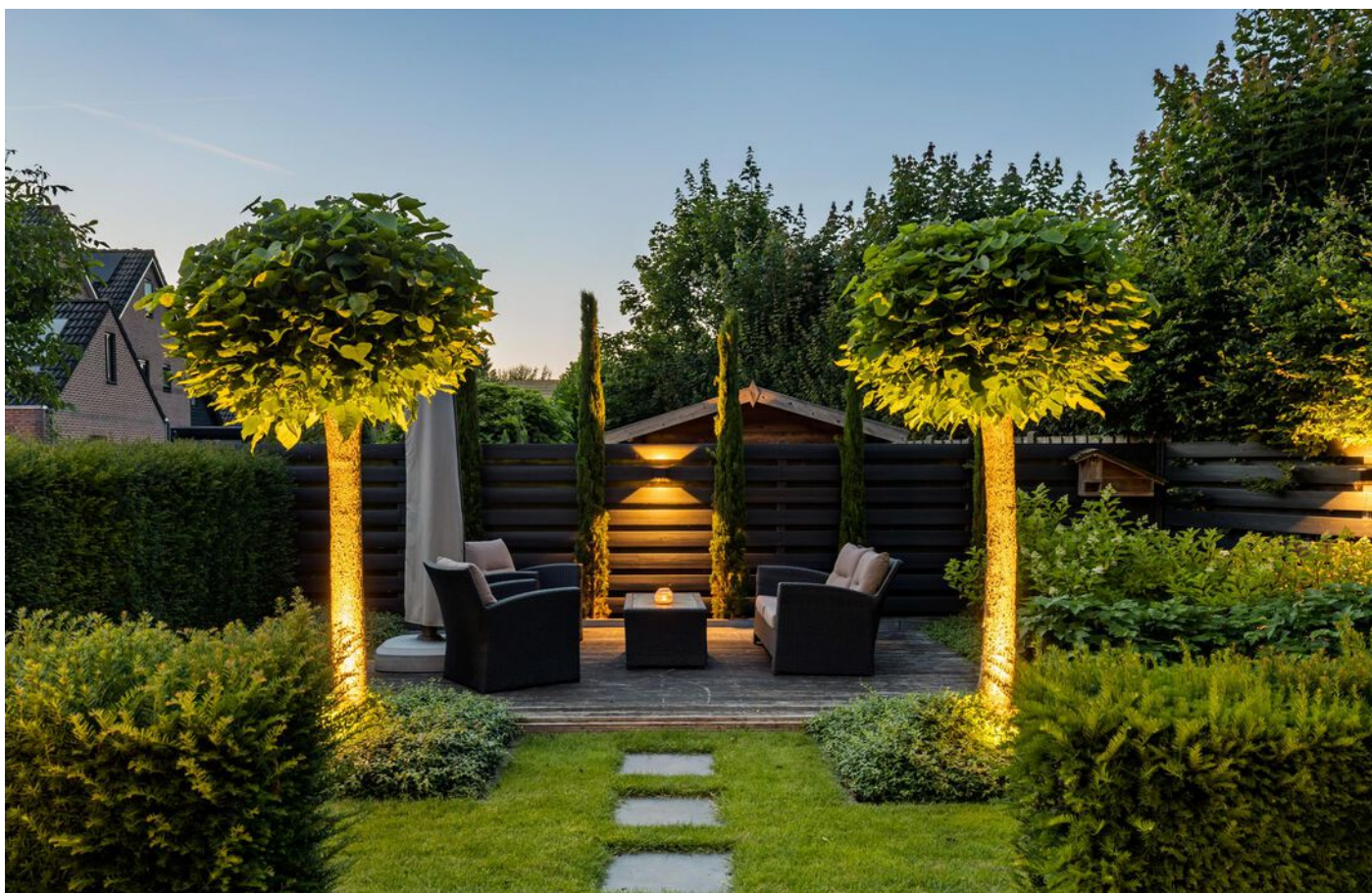


















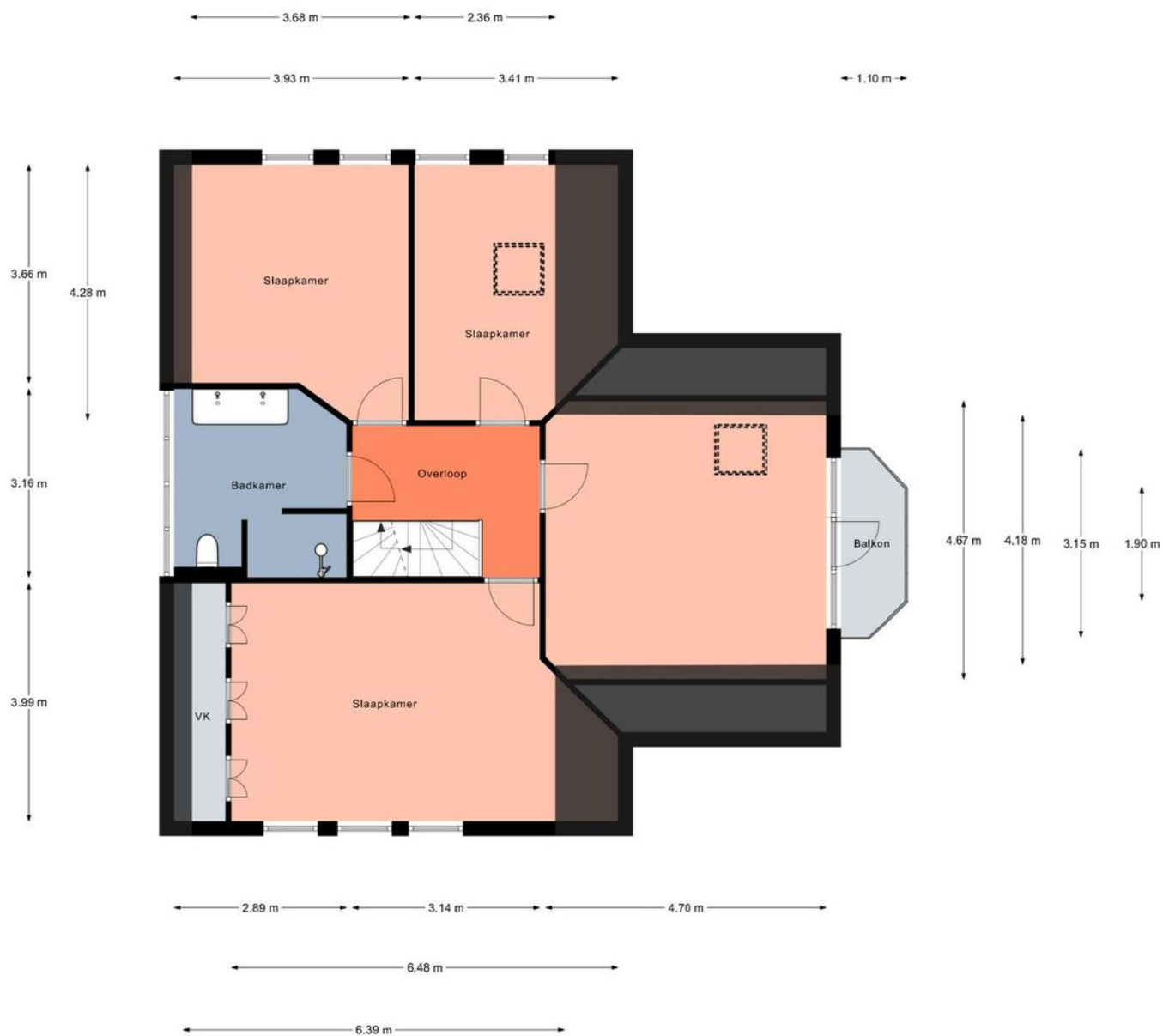


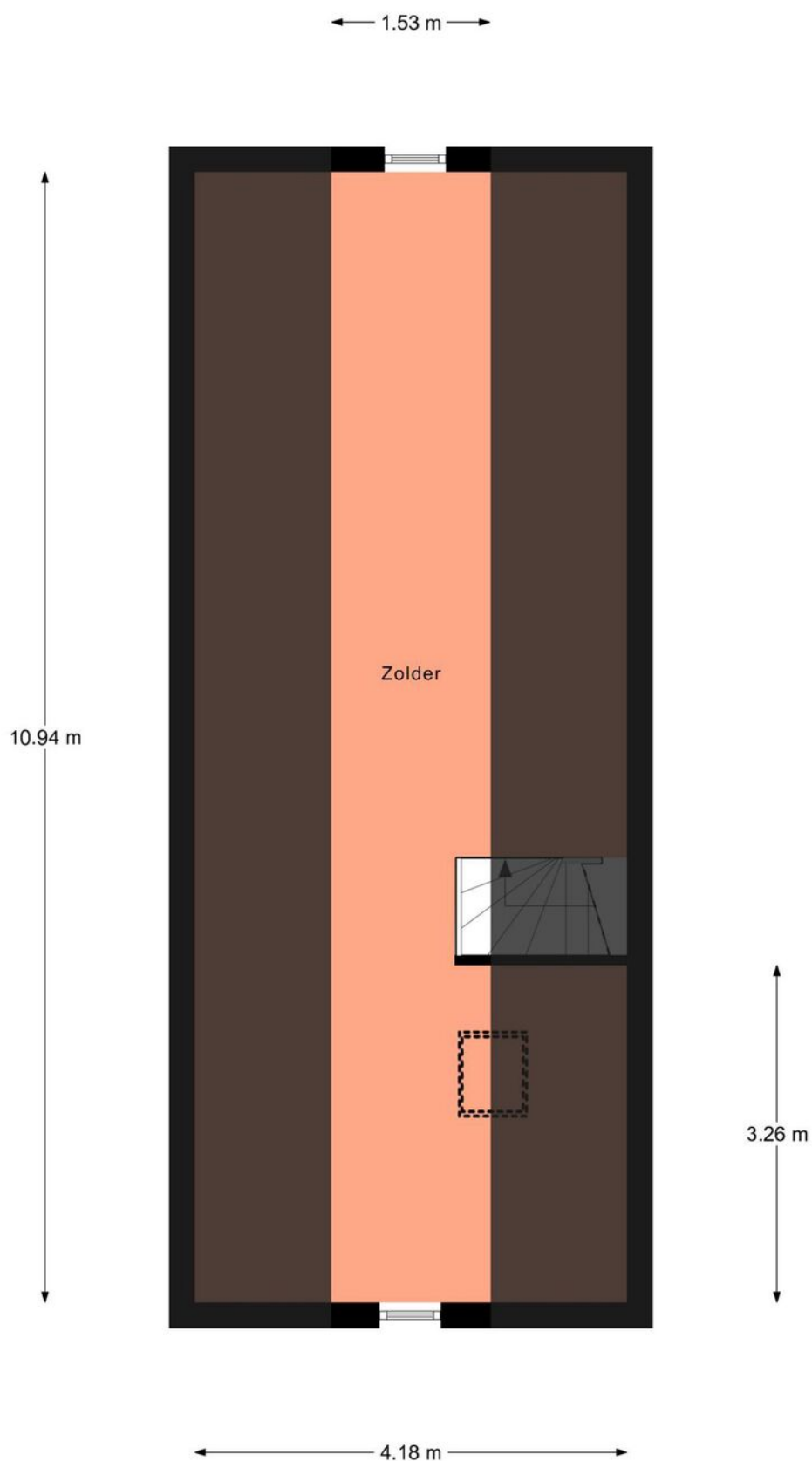


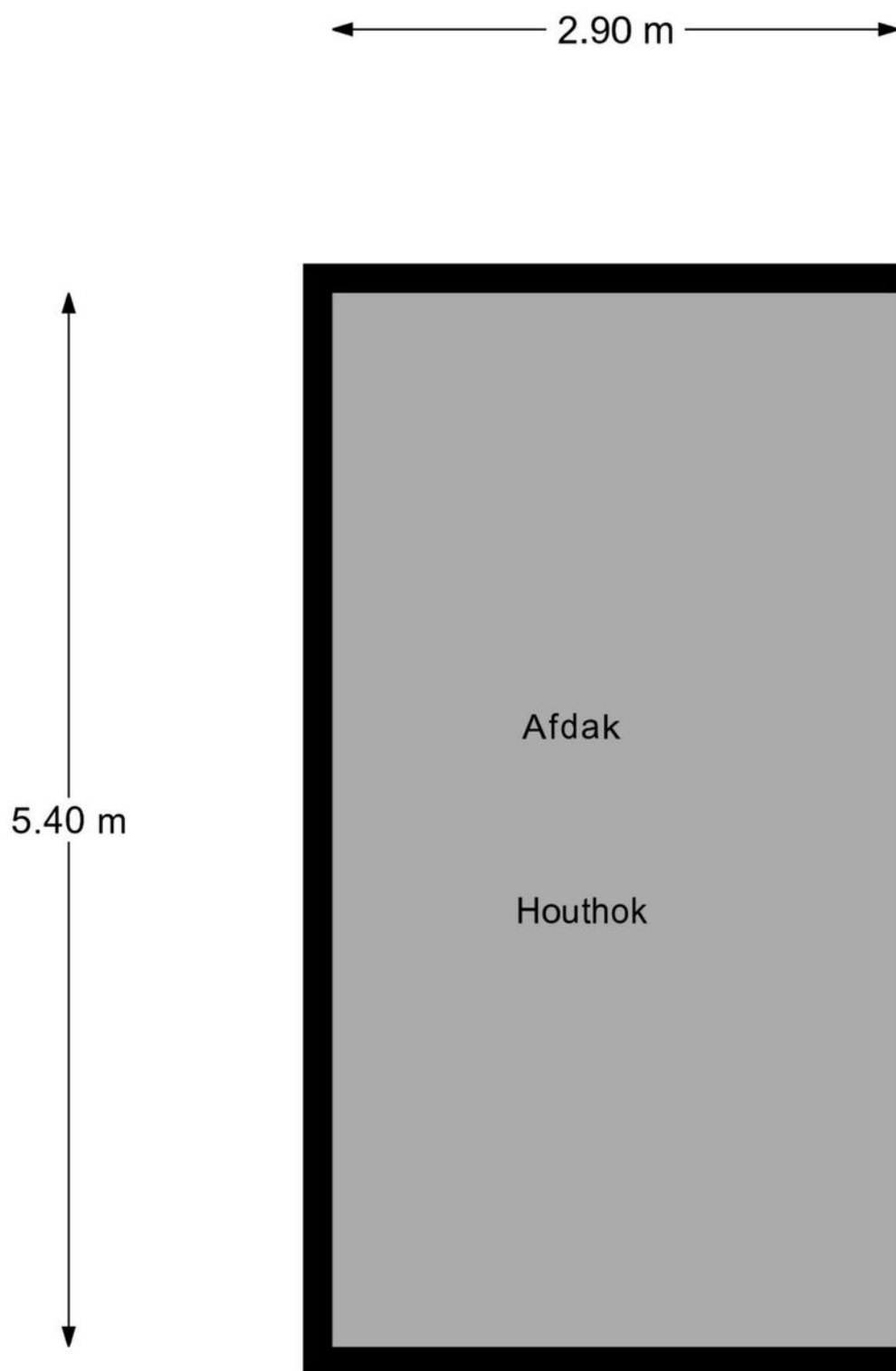




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

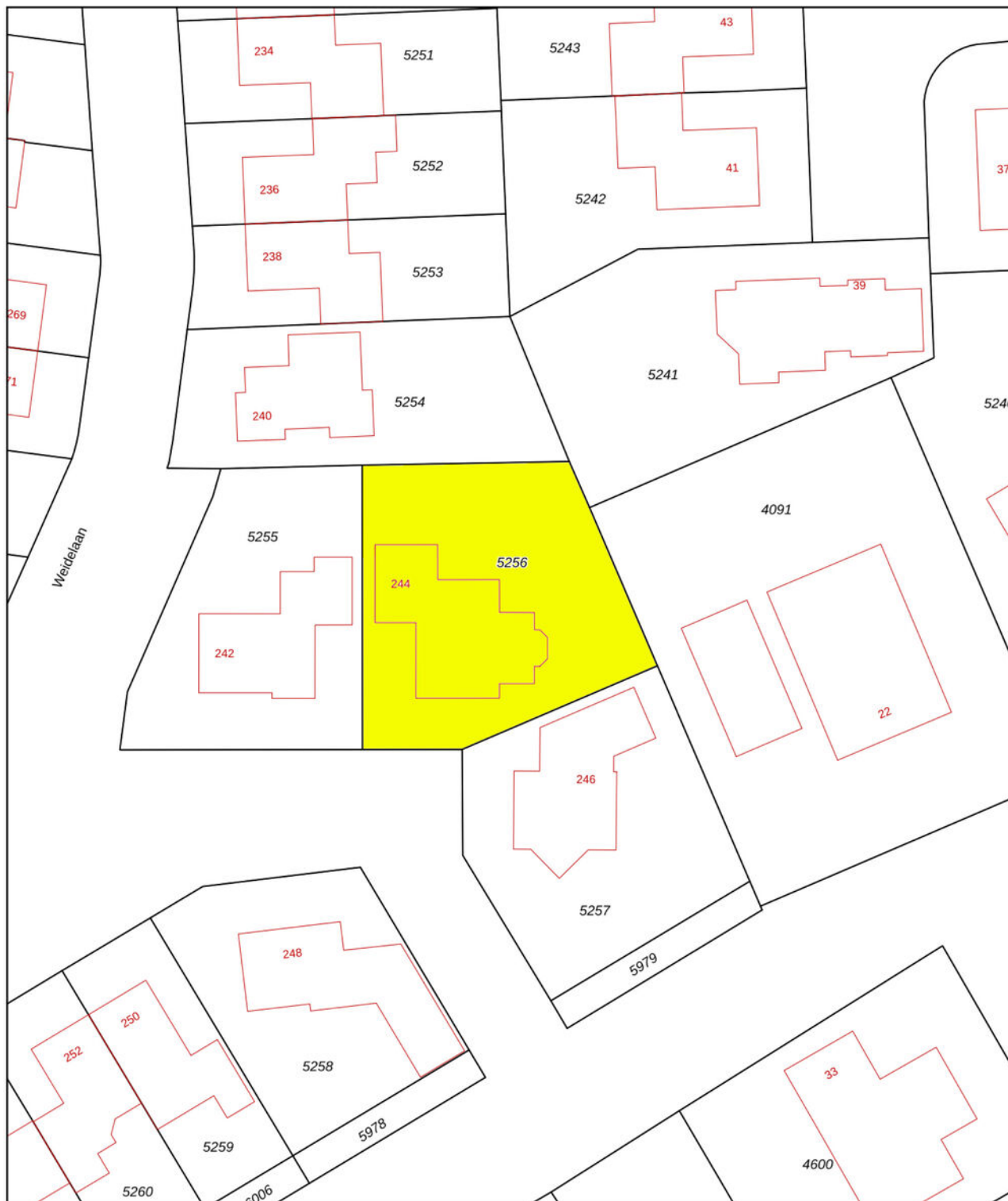






Kadastrale kaart

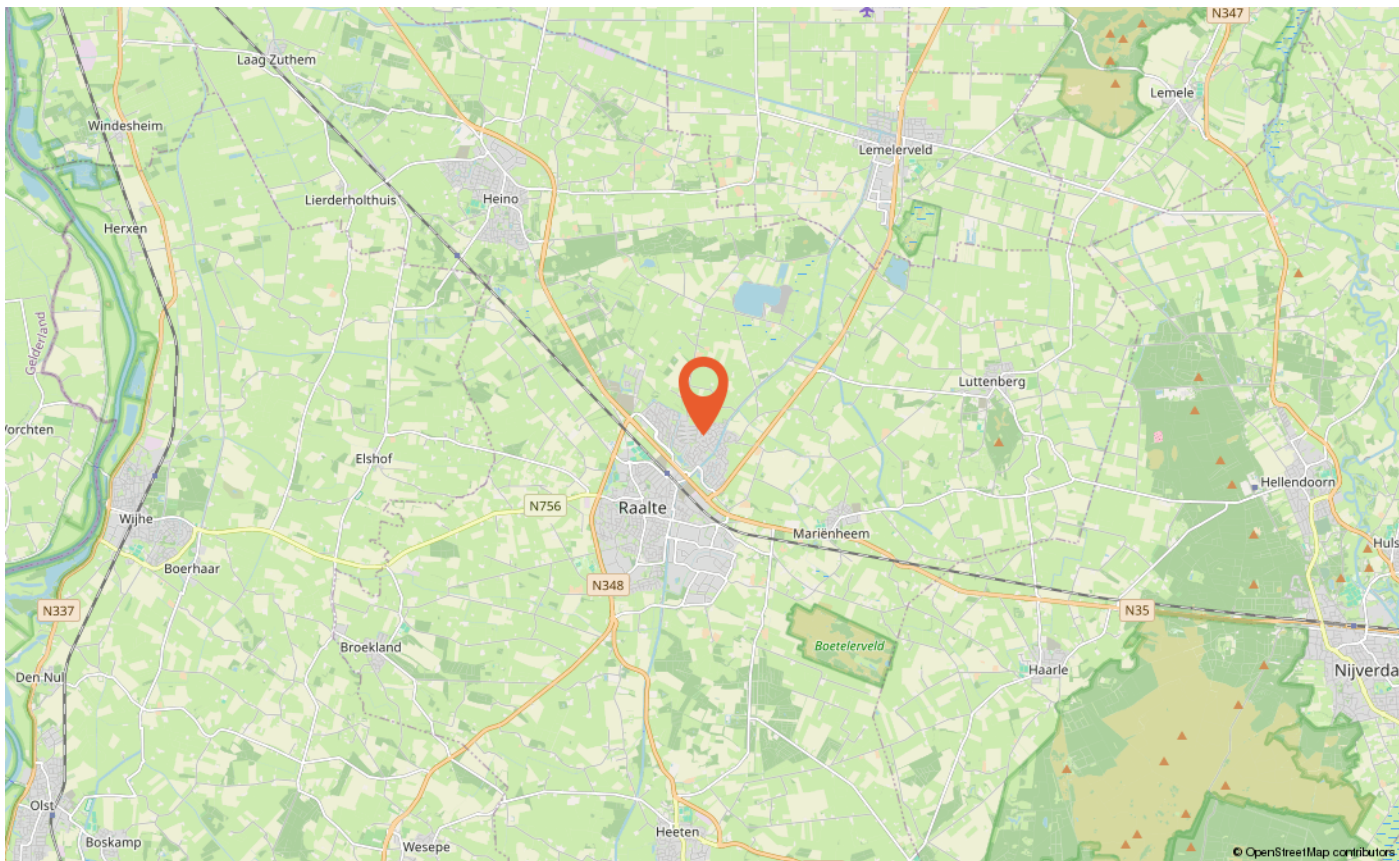
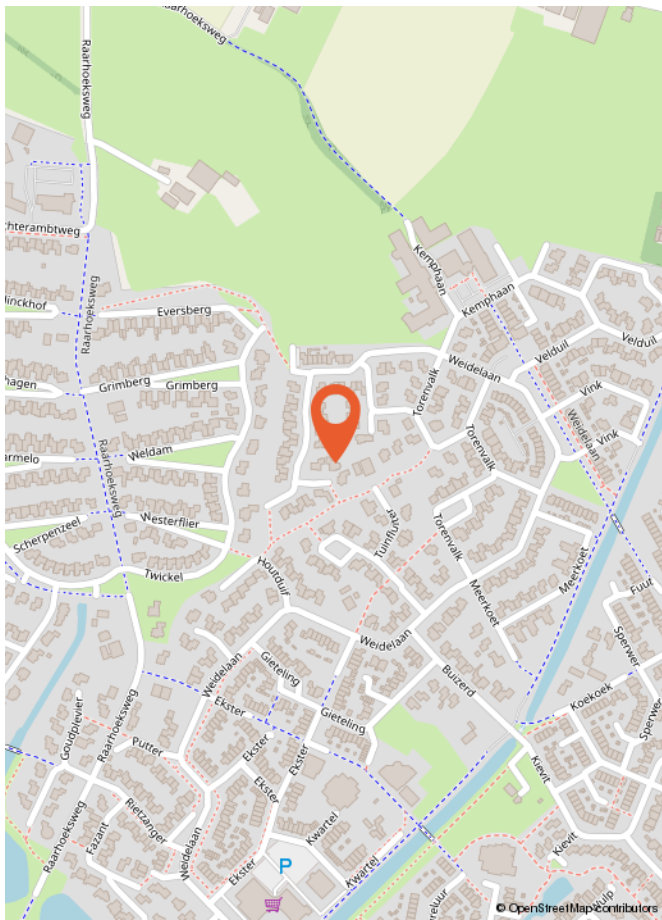
Uw referentie: Weidelaan 244



0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer			
 Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Raalte	
 Voorlopige kadastrale grens	Sectie	A	
 Administratieve kadastrale grens	Perceel	5256	
 Bebouwing			
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 mei 2025 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			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- Losse (hang)lampen woonkamer		X	
- Losse (hang)lampen slaapkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Slaapkamer/bijkeuken			X
- Woonkamer dressoir			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Waterontharder/vitalizer			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Stoomoven	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/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	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
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Mechanische ventilatie	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Lounge tuinset incl. kussens en tuinsetje (ronde tafel) incl. kussens voorzijde woning			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Elektrische grasmaaier	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Schutting	X		
- Eettafel tuin + 6 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.

Meetinstructie

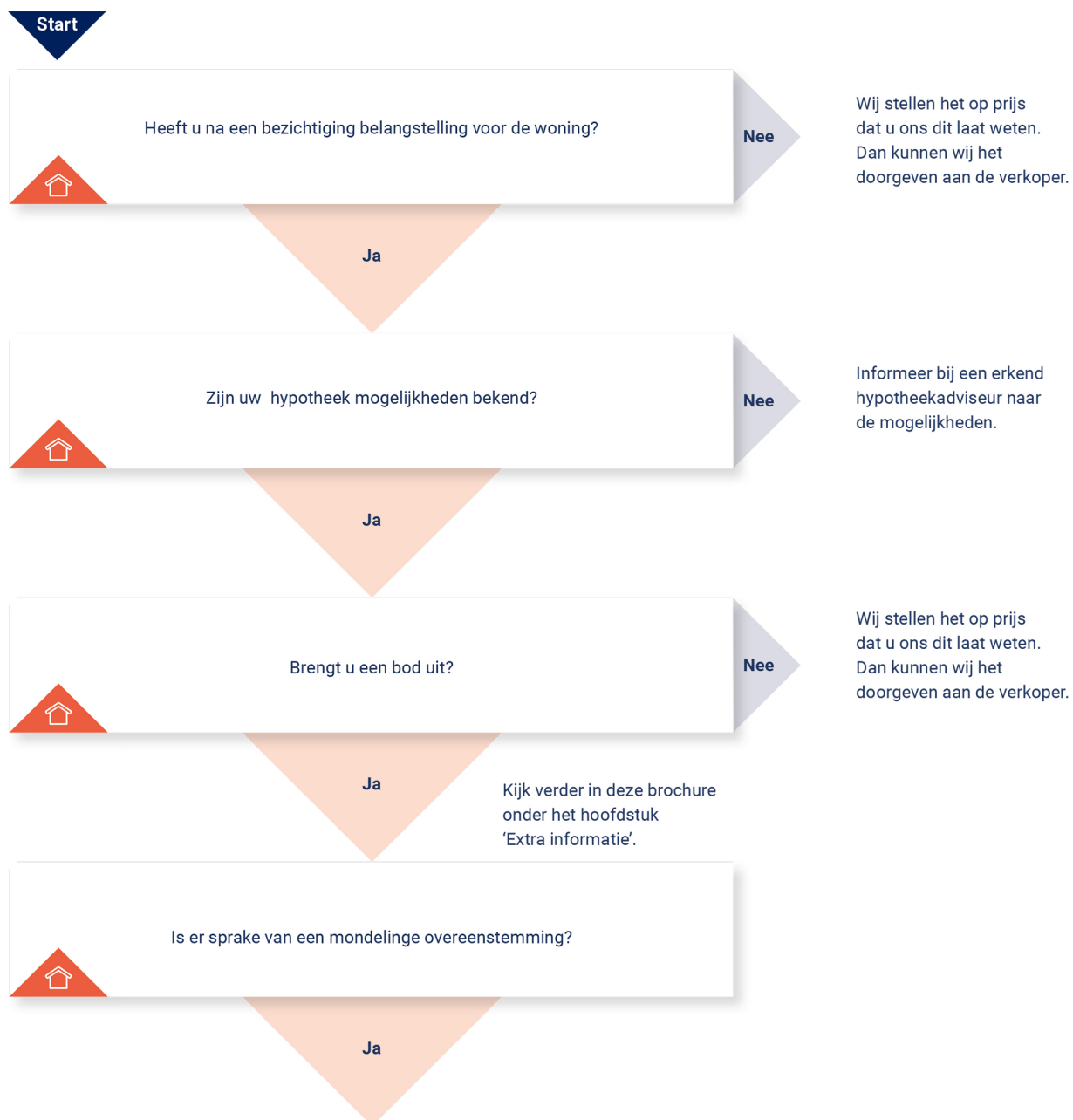
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie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



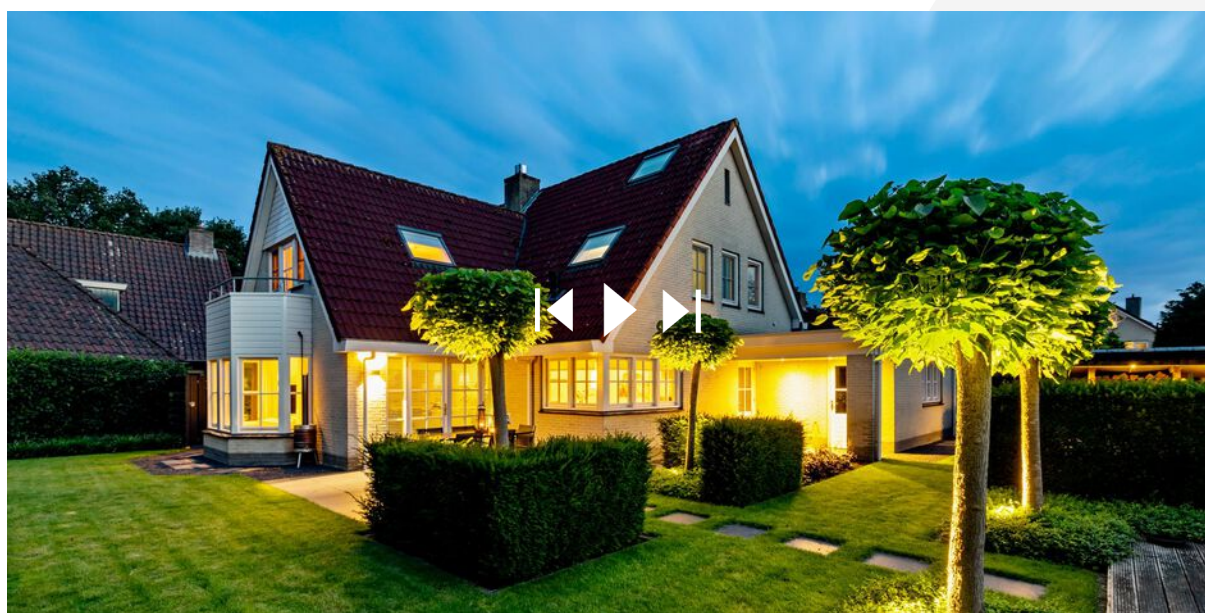


**BEKIJK DEZE
WONING ONLINE!**

weidelaan244.nl

HANNINK
MAKELAARS

Weidelaan 244, 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.

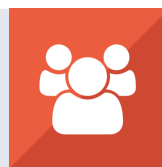
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

