



Ambachtsstraat 9, Nieuw Heeten

Vraagprijs € 490.000,- k.k.



RobersVincent
Makelaars

Wonen



www.robervincent.nl



R⁺

Omschrijving van de woning



In het centrum van Nieuw Heeten staat deze sfeervolle vrijstaande woning met dubbele garage en mancave. De woning ligt op een mooi perceel en heeft een zonnige, onderhoudsarme tuin op het zuidoosten.

Aansluitend aan de keuken is er een praktische bijkeuken, die o.a. is uitgerust met een kastenwand – ideaal als verlengstuk van de keuken. Op de eerste verdieping bevinden zich de badkamer en drie slaapkamers waarvan twee voorzien van een inbouwkast en de grootste slaapkamer ook een balkon.

De dubbele garage heeft een gebruiksoppervlakte van maar liefst 67 m². Ideaal voor de klussers en het stallen van auto's.

De indeling van de woning is als volgt:

begane grond: hal / entree met garderobe, toilet, trapopgang naar 1e verdieping en meterkast - keuken met vaste kast - woonkamer met vaste kast - bijkeuken met achteringang en toegang tot de kelder

1e verdieping: overloop - drie slaapkamers waarvan één met balkon - badkamer.

2e verdieping: ruime vliering, te bereiken via een vlizotrap

Via de tuin is de aangebouwde mancave bereikbaar.

De keuken is voorzien van een kookplaat met afzuigkap, vaatwasser, koelkast

De bijkeuken is voorzien van een magnetron, combi-oven, wasmachine aansluiting

De badkamer is voorzien van een bad, wastafelmeubel, douche en designradiator

Sfeervolle woning

Ligging:

De woning bevindt zich in het centrum van Nieuw Heeten, gunstig gelegen op korte afstand van plaatsen als Holten, Raalte, Nijverdal en Deventer. Daarnaast zijn zowel het Nationaal Park Sallandse Heuvelrug als de snelweg A1 uitstekend bereikbaar vanaf deze locatie.



Bijzonderheden:

- het erf is afsluitbaar middels een elektrisch bedienbaar hek
- elektrisch bedienbare jaloezieën
- vrijwel alle ramen zijn voorzien van rolluiken
- vliering voor extra opslagruimte
- zeer ruime, dubbele garage met automatische deuren
- voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein

Kenmerken van de woning

Algemeen

Vraagprijs	€ 490.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning
Bouwjaar	1957

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	111 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	5 m²
Externe bergruimte	67 m²
Perceeloppervlakte	475 m²
Inhoud	525 m³

Indeling

Aantal kamers	6
Waarvan slaapkamers	3
Voorzieningen	rolluiken, glasvezel kabel

Energie

Energielabel	D
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas, hr glas
Verwarming	Cv ketel
Warm Water	Cv ketel
CV-ketel	Nefit topline compact hrc 25/cw4 2011

Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg, in het centrum
Tuin	Voortuin, achtertuin



Woonkamer







Keuken



Bijkeuken als verlengstuk van de keuken





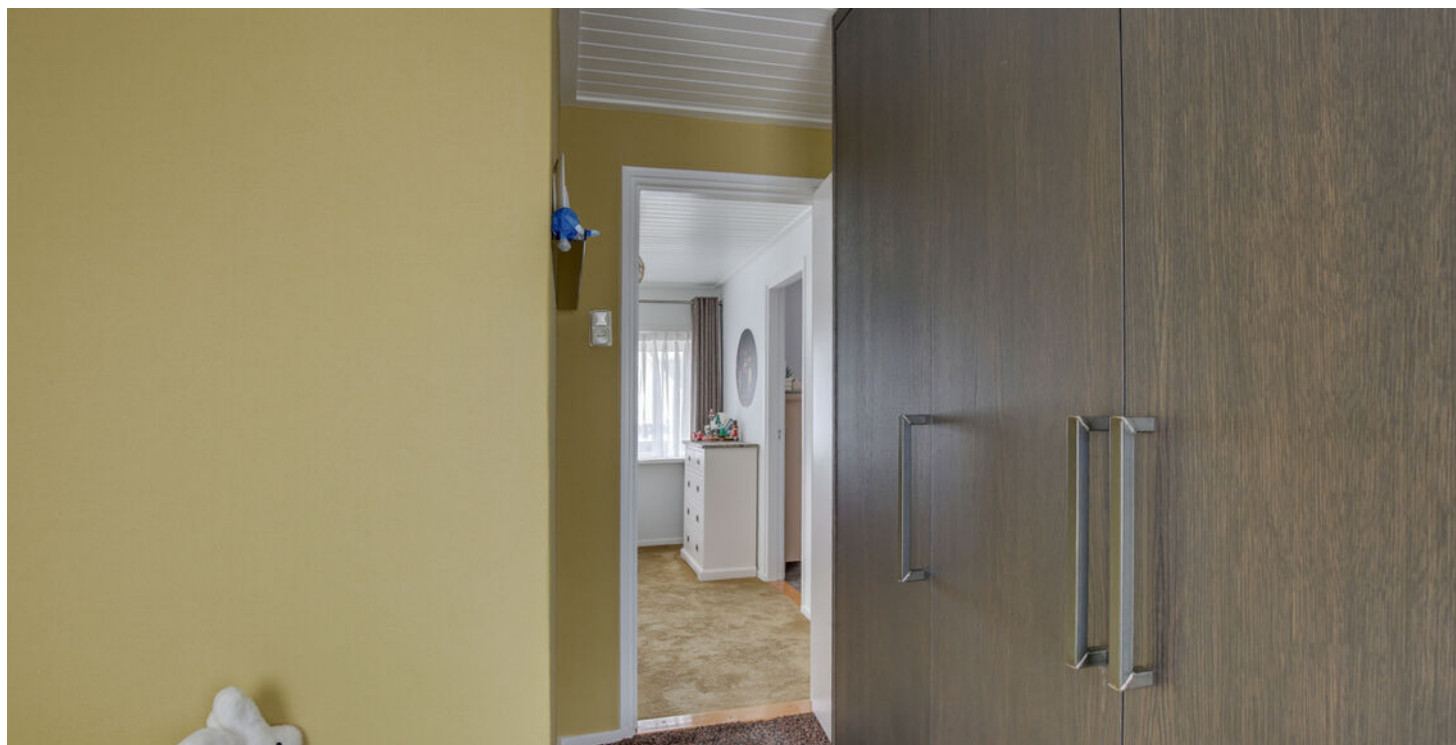
1e Verdieping met overloop, 3 slaapkamers en badkamer





Slaapkamer met toegang toe het balkon



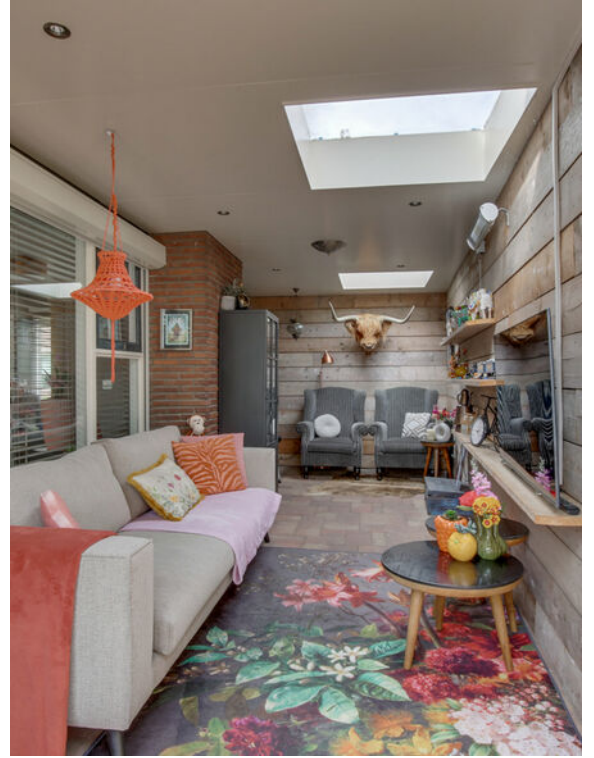




Tuin op het zuidoosten



Mancave







Dubbele garage





Ambachtstraat 9 - Nieuw Heeten
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond – begane grond

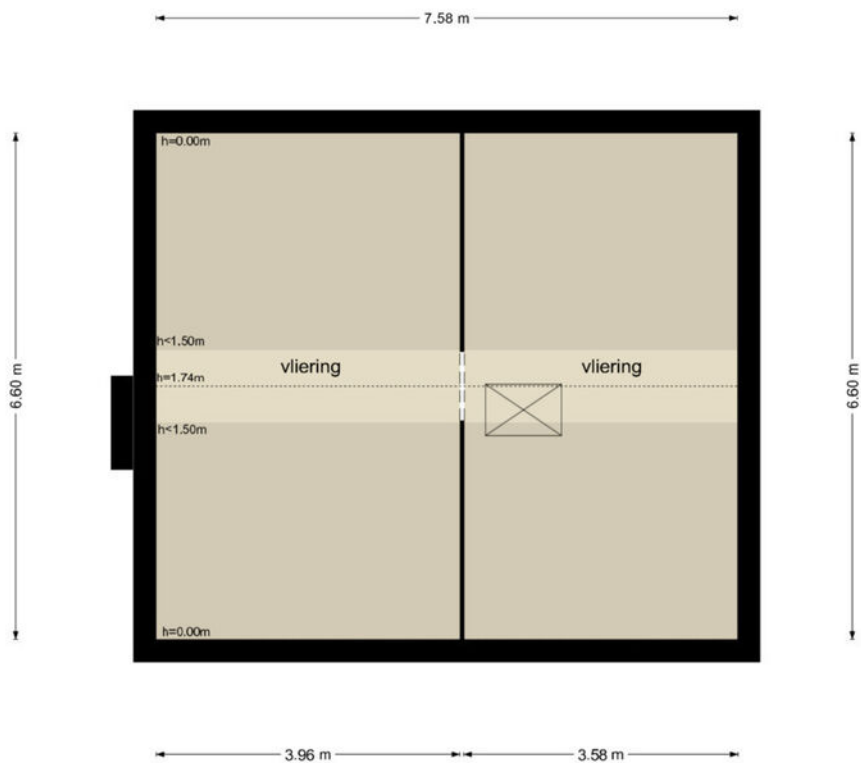
Ambachtstraat 9 - Nieuw Heeten
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond - 1e verdieping

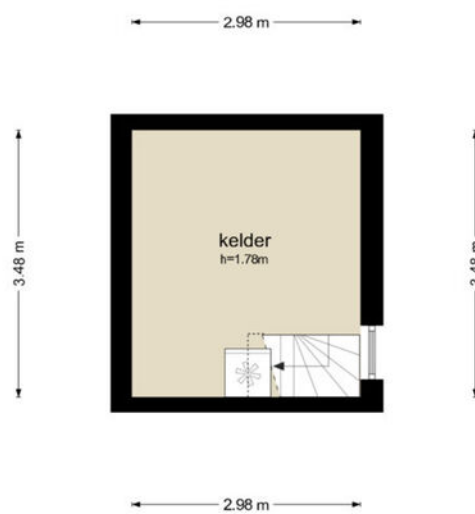
Ambachtstraat 9 - Nieuw Heeten
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

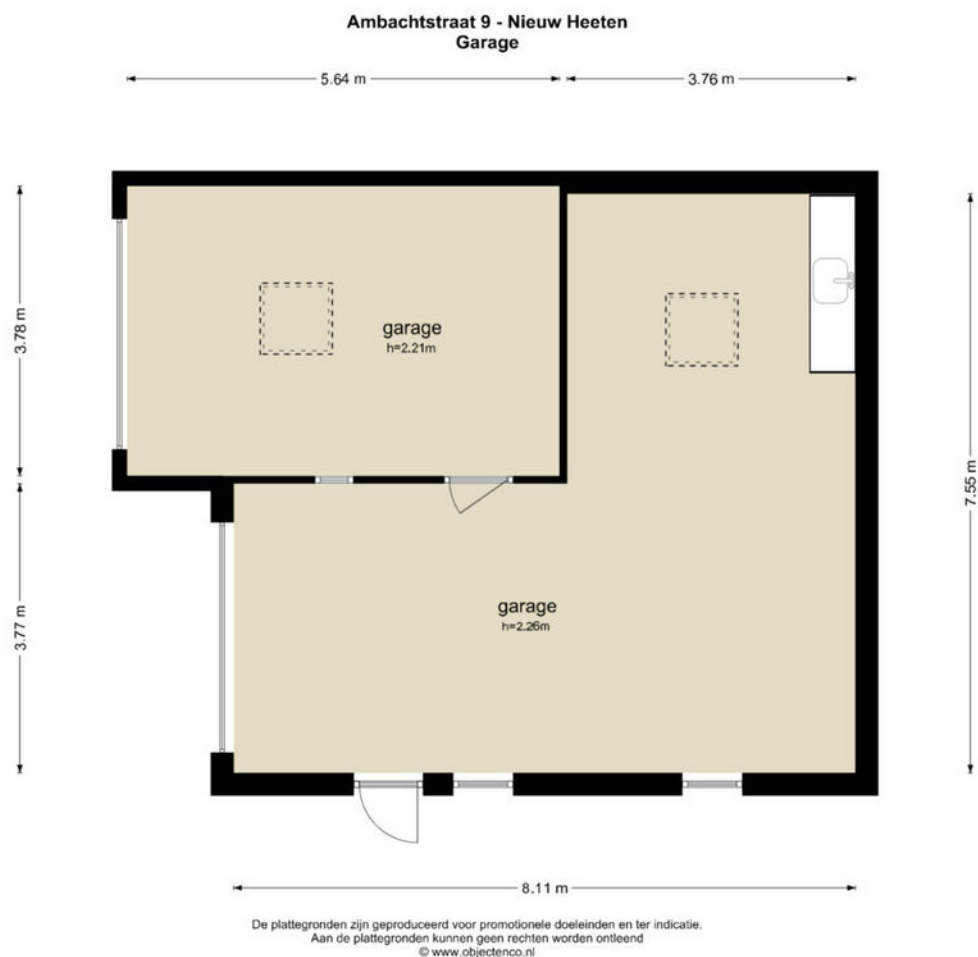
Plattegrond – vloering

Ambachtstraat 9 - Nieuw Heeten
Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

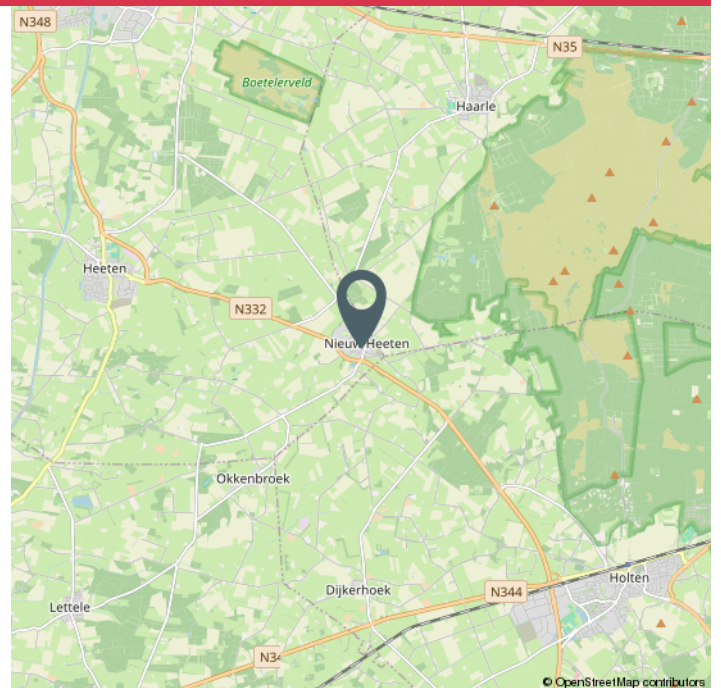
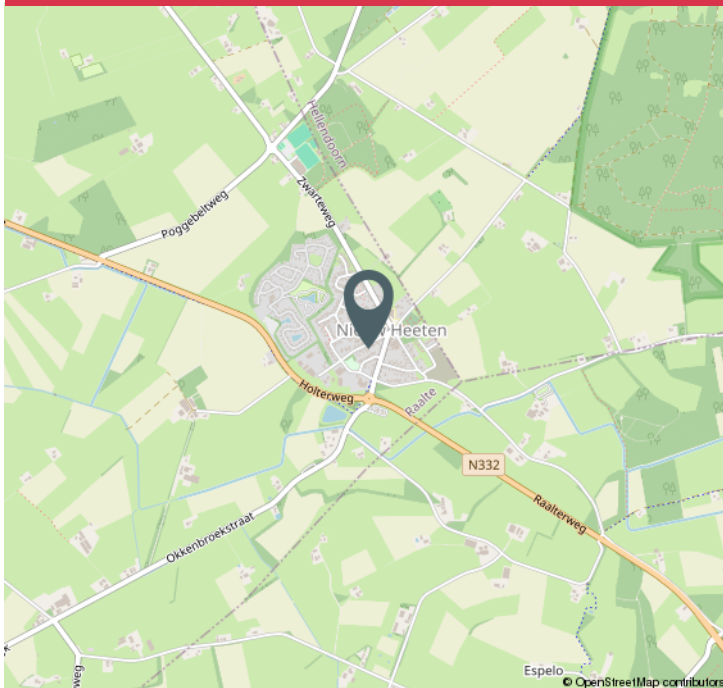
Plattegrond – kelder

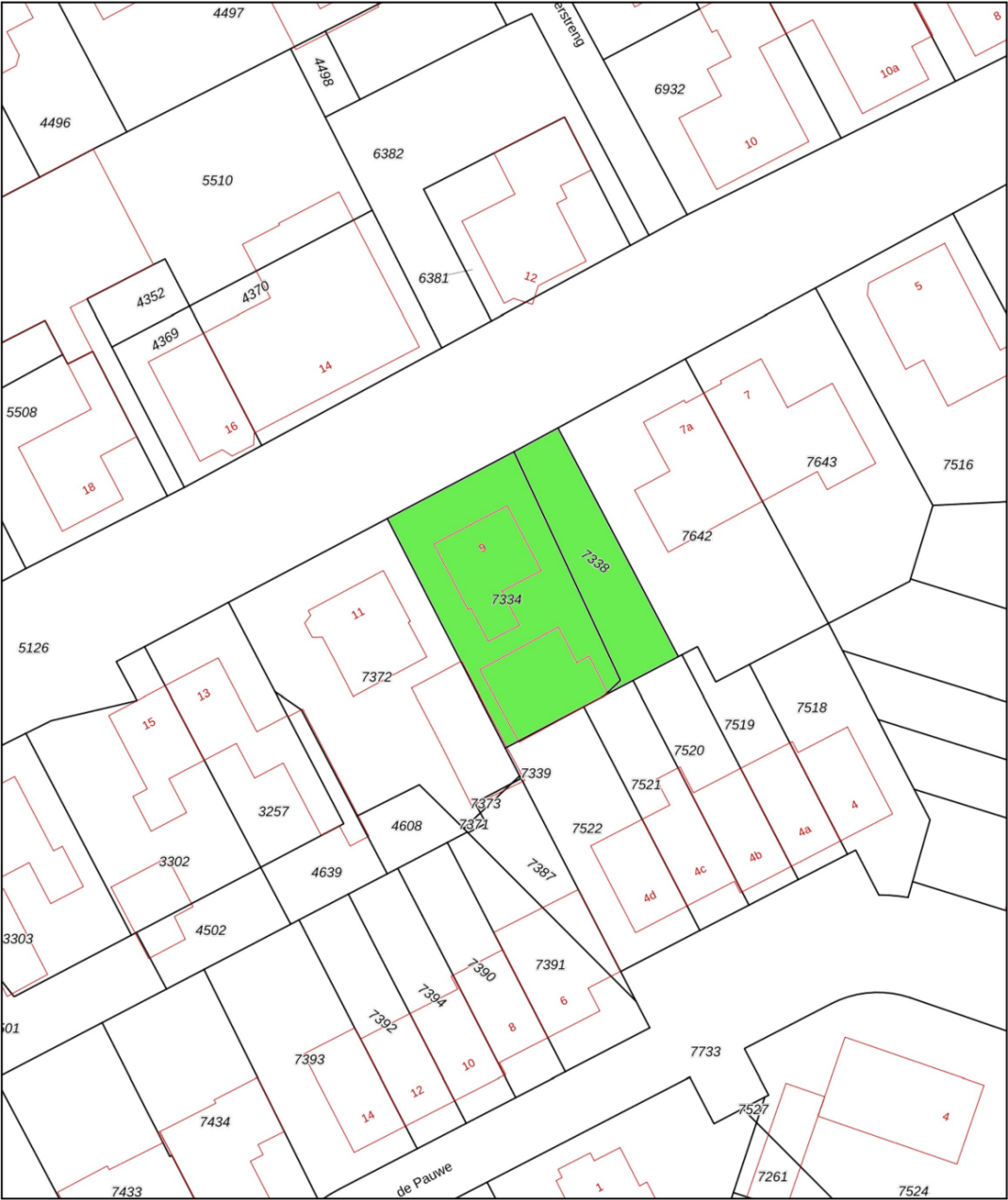


Plattegrond – garage

Kadaster & Locatie

Adres	Ambachtsstraat 9
Postcode / Plaats	8112 AH Nieuw Heeten
Gemeente	Raalte
Sectie / Perceel	H / 7334 en 7338
Oppervlakte	475 m ²
Soort eigendom	Volle eigendom





12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 april 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Raalte
Sectie	H
Perceel	7334

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

Kadastrale kaart

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Kasten/legplanken in grote slaapkamer, logeerkamer en kelder	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
Vloerbedekking	x		
Houten vloer(delen)	x		
Plavuizen	x		
Radiatorafwerking	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Diepvries in kelder	x		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Ligbad	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

Over ons

Wij houden van persoonlijk

Door onze jarenlange ervaring kennen we de plaatselijke en regionale markt als geen ander. Met de kennis en een zeer persoonlijke aanpak weten we continu verkopers en kopers bij elkaar te brengen.

Ons kantoor is aangesloten bij de NVM, de grootste en bekendste makelaarsvereniging in ons land. De NVM staat voor:

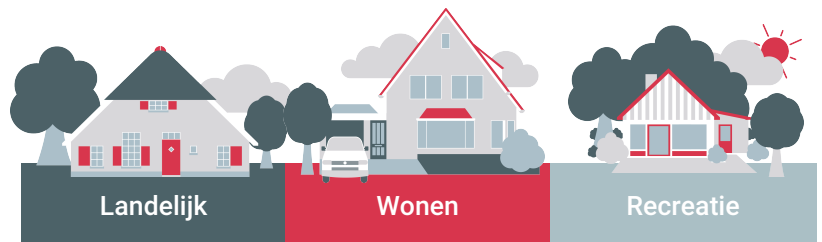
- ✓ Deskundigheid
- ✓ Betrouwbaarheid
- ✓ Zekerheid

U heeft interesse in een andere woning, maar u heeft zelf ook nog een woning te verkopen. Graag komen wij een keer bij u langs voor een geheel vrijblijvende en gratis waardebeoordeling.

Klanten geven ons een...

9.2

bron: Funda



Wat kunnen wij voor u betekenen?

Wij zijn gespecialiseerd in de aan- & verkoop en taxatie (NWWI) van woningen en recreatie objecten.

Daarnaast zijn wij ook deskundig op gebied van landelijk vastgoed. U kunt bij ons terecht voor de aan- & verkoop van (woon)boerderijen, taxaties, pacht- en grondzaken en productierechten. Ook voor advies op gebied van bijvoorbeeld Rood voor Rood of juridische & fiscale zaken bent u bij ons aan het juiste adres.

Heeft u vragen? **Bel ons voor een afspraak**, of loop bij ons binnen, dan zorgen wij voor de koffie.

(0548) - 36 16 49



Anja van der Neut

Jan Henk Berendsen

Marlon Lonkeers



Woning gevonden, wat nu?

Als u een woning wilt kopen, heeft u als koper een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. Daar staat tegenover dat de verkoper een meldingsplicht heeft en belangrijke zaken die bekend zijn moet melden.

Onderhandelen

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere potentiële kopers zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen.

De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden. Hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen.

Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – in overleg met zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Mondelinge overeenstemming

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken

over roerende zaken, dan is er een mondelinge overeenstemming. Let op! Koopt u als privépersoon een woning, dan is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend.

Bouwtechnische keuring

Een bouwtechnische keuring (of aankoopkeuring) maakt duidelijk welke gebreken een woning op het moment heeft en hoeveel onderhoud er nu én op termijn nodig is. Als koper krijgt u goed inzicht in wat u kwijt bent aan het herstellen van achterstallig onderhoud.

Koopovereenkomst

De verkopende NVM-makelaar legt de mondelinge afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. De particuliere koper heeft vervolgens nog drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgave van reden de koop kan ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in een dag nadat een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Negatieve uitkomst van een bouwtechnische keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie
- NVM No-Risk clause

Verkocht onder voorbehoud/verkocht

Nadat de drie dagen bedenktijd zijn afgelopen is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. De woning is dan verkocht onder voorbehoud.

Taxatie voor de financiering / de financiering is rond

Wanneer u als koper voor de aankoop van een woning een financiering nodig hebt, zal de geldverstrekker vragen om een onafhankelijk taxatierapport. In de koopovereenkomst is doorgaans een periode overeengekomen waarbinnen de koop ontbonden kan worden als de financiering niet rondkomt. De taxatie dient in de regel binnen deze periode uitgevoerd te worden, omdat deze mee beoordeeld wordt bij de financieringsaanvraag. Zorg er voor dat u tijdig actie onderneemt.

Bankgarantie

Enkele dagen nadat de financieringstermijn is afgelopen, wordt er een waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Dit wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Inspectie

Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

Overdracht notaris

Voor de officiële eigendomsoverdracht moet u naar de notaris. De notaris regelt alle juridische zaken rond de overdracht. Hij is ook de enige die dat mag doen. De notaris is onafhankelijk en onpartijdig en kijkt daarom naar de belangen van de koper én die van de verkoper.



**Robers
Vincent**
Makelaars

Interesse?

[0548] - 36 16 49
info@robersvincent.nl
www.robersvincent.nl

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld.
Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige
onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.
Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

RobersVincent Makelaars

Bezoekadres
Zwartepad 8
7451 BJ Holten

Postadres
Postbus 25
7450 AA Holten

☎ (0548) - 36 16 49
✉ info@robersvincent.nl

www.robersvincent.nl



Wonen

www.robersvincent.nl

