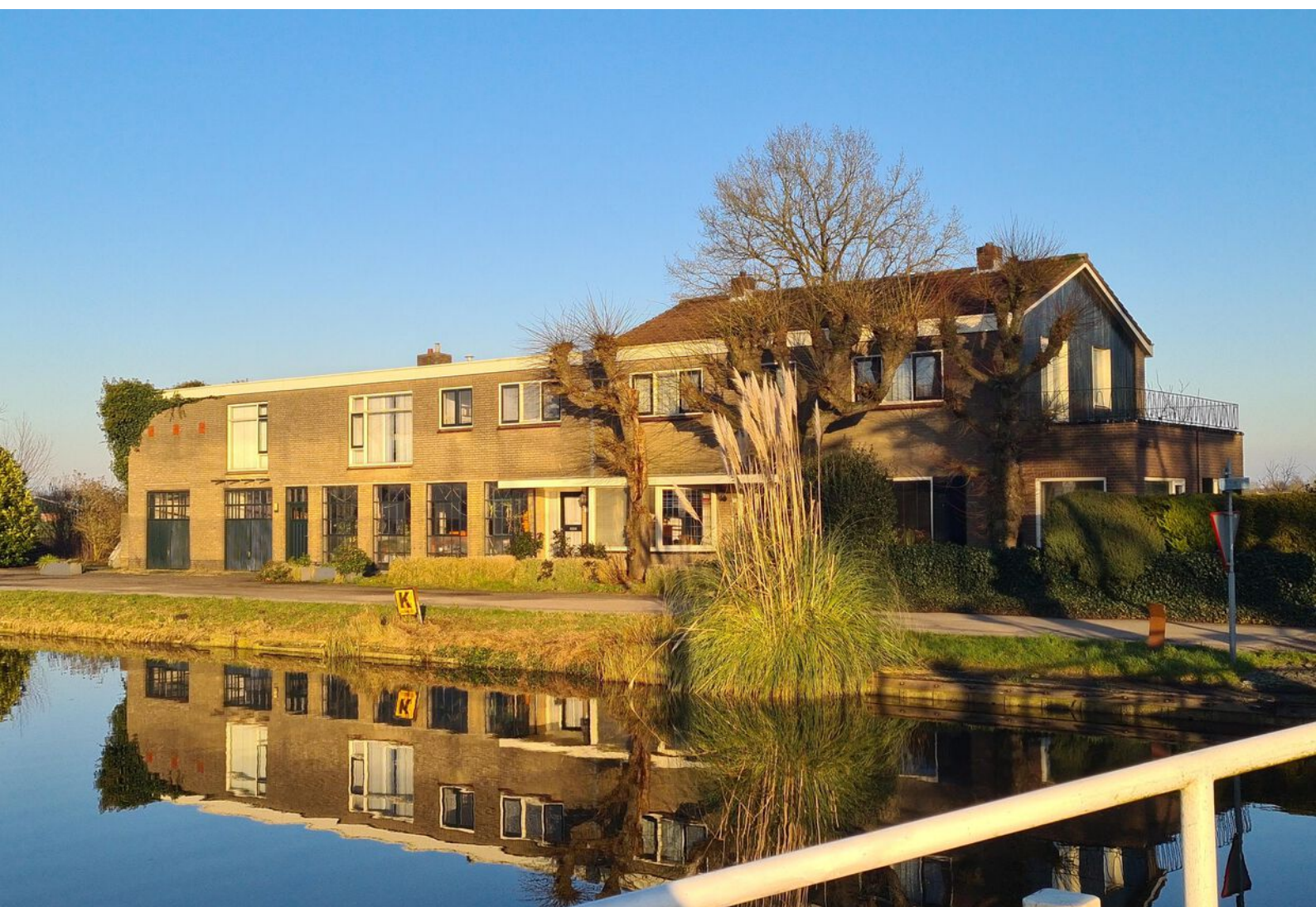


Buitenwonen[®]

Makelaars met verstand van het échte buitenleven



Bleerhorstdijk OZ 5, Heeten



Dit zeggen de verkopers zelf over hun woning:

Verhuizen van de stad naar het buitengebied was voor ons 20 jaar terug best een flinke stap. En dat zeker naar een bijzonder huis zoals dit. We hebben er nooit spijt van gehad. Deze woning met voormalige timmerwerkplaats van een lokale aannemer bood niet alleen hééél veel ruimte maar ook een prachtige plek. Echt een huis dat je van binnen moet ervaren.

Thuiswerken, hobby en alle ruimte voor sociale activiteiten o.a. in de voormalige grote werkplaats.

Omgeven door het groen van weides, akkers en bos. Het oude bruggetje over het kanaal is een prachtig herkenningssteken voor onze bezoekers. Je woont hier in het groen maar zeker niet afgelegen

De seizoenen maak je hier heel bewust mee en daarmee is dit huis een fijne plek voor een actieve of passieve buitenbeleving, waarbij je dichtbij huis zomaar een ijsvogeltje ziet vliegen, een kano- of schaatstocht kunt starten of een duik in het water kunt nemen. Je kunt de zon zien opkomen en vanuit huis volgen totdat die weer onder gaat en daarbij heb je elke keer een ánder, maar altijd móóí uitzicht. En in de nacht is het hier nog donker genoeg om bij helder weer een prachtige sterrenhemel te zien.











Dit willen wij u graag nog vertellen:

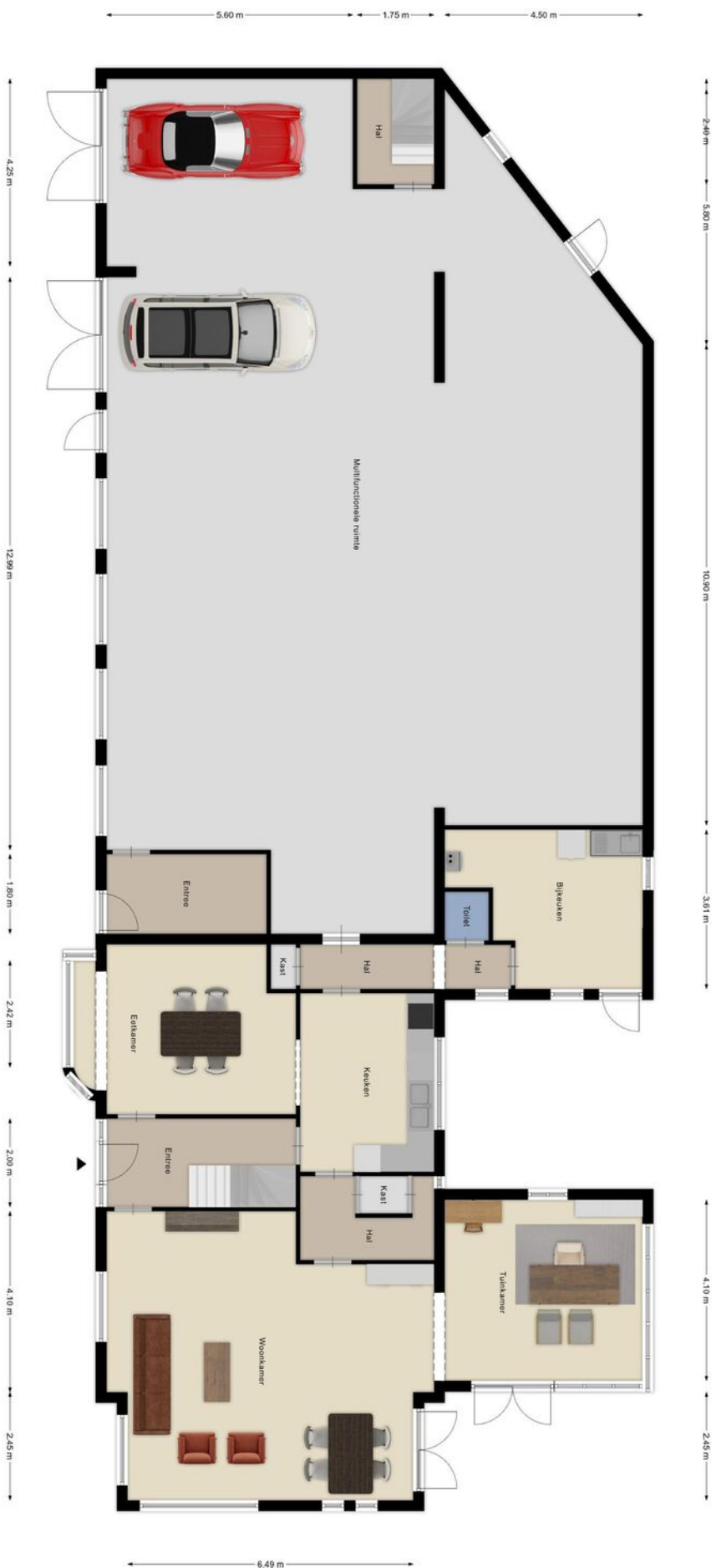
Gelegen aan een zijtak van het Overijssels kanaal in het prachtige buitengebied van Heeten, bevindt zich aan de Bleerhorstdijk OZ 5 deze vrijstaande woning met daaraan vast, een grote, multifunctionele ruimte met daarboven een royale verdieping met meerdere ruimtes. Een unieke combinatie van comfortabel wonen en volop ruimte om te werken of te hobbyen – en dat alles in een groene, landelijke omgeving met vrij uitzicht over de weilanden en het kanaal.

Het dorp Heeten is een gezellig en actief dorp met een sterke gemeenschapszin. De dagelijkse voorzieningen zijn binnen handbereik en steden als Deventer, Raalte en Zwolle zijn goed bereikbaar per auto. De ligging aan de rand van de Sallandse Heuvelrug biedt daarnaast volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen en recreëren in de natuur.

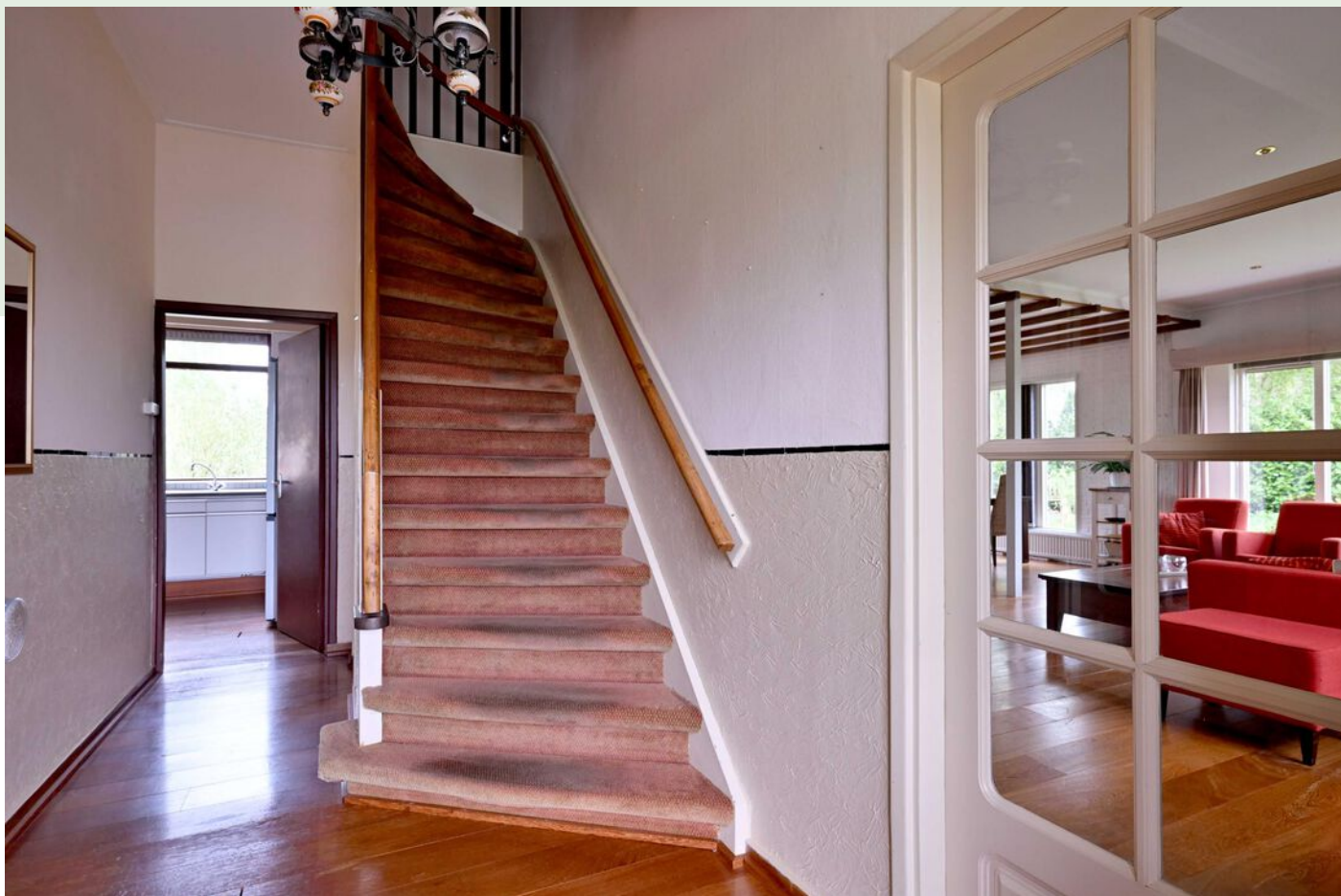


BEGANE GROND

Laat ons u meenemen door de woning: De voordeur (met huisnummer 5) geeft toegang tot de centrale hal. Rechtsaf komt u in de ruime woonkamer met veel lichtinval en openslaande tuindeuren. Aan de woonkamer is de tuinkamer gebouwd met eveneens openslaande tuindeuren. Al deze ruimtes zijn voorzien van een massieve, houten vloer. Er is een tussenhal om in de keuken te komen. Linksaf bij de centrale hal, komt u in de eetkamer met hier een fraaie erker. Vanuit hier heeft u uitzicht over het kanaal en het bruggetje. Vanuit de eetkamer loopt u zo de keuken in. Deze is eenvoudig maar ruim en biedt uitzicht op de achtertuin, een heerlijke beschutte plek om de vroege voorjaarszon te pakken. Via een tussenhal heeft u toegang tot het toilet, de bijkeuken en de werkplaats. Vanuit de bijkeuken met aansluiting wasmachine, is er toegang tot de achtertuin.



Deze plattegrond is uitsluitend voor indicatieve doeleinden.
Hiervan kunnen geen rechten worden afgeleid.























EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping van het woonhuis treft u 3 ruime slaapkamers aan, waarvan 1 met toegang tot dakterras. Ook is hier de royale badkamer met ligbad op pootjes, douchecabine, 2e toilet en dubbele wastafel. Er bestaat een mogelijkheid om in een van de kamers een doorgang te maken naar de ruimtes boven de werkplaats. Hier treft u nog vijf separate ruimtes aan. Deze zijn ingericht met een badkamer, keuken en 3 slaapkamers. De rest van de verdieping betreft de voormalige kantine en kantoorruimte.



Deze plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.
Hierin kunnen geen rechten worden ontleend.

















WERKPLAATS EN RUIMTES BOVEN DE WERKPLAATS

Dan de voormalige werkplaats, dit is een unieke ruimte! Deze multifunctionele ruimte met zijn kenmerkende ramen is tot 2005 gebruikt als timmerwerkplaats voor een aannemers bedrijf maar nu heel goed hobbymatig bruikbaar. De ruimte is ruim 19 meter lang en grotendeels ruim 12 meter diep. Er zijn hier ook 2 garagedeuren aanwezig. De totale oppervlakte van deze met een heater verwarmde ruimte is 211 m². Deze ruimte is uitstekend geschikt om te werken, of een hobby uit te voeren, maar denk ook aan een atelier of met de bovenliggende ruimtes aan inwoning, of een B&B.

















KENMERKEN

- Woonoppervlakte 265 m²
 - Inhoud 1490 m³
 - Perceeloppervlakte 825 m²
 - Bouwjaar 1930
 - Energielabel F
 - De woning is de afgelopen jaren flink verduurzaamd (o.a. spouwmuurisolatie, HR++ glas)
 - C.V. 2022
-
- Vrijstaande woning op ruim perceel
 - Aangebouwde, grote, multifunctionele werkplaats (geschikt voor o.a. ZZP'ers, klussers, hobbyisten of opslag)
 - Rustige ligging in het buitengebied van Heeten
 - Goede bereikbaarheid richting Raalte, Deventer en A1



3

5

De afbeelding is een illustratie en kan afwijken van de werkelijkheid.













Achtergevel

Bleerhorstrijk Oostzijde 3 | 8111 MA | Heeten

schaal 1:100



Voorgevel

Bleerhorstrijk Oostzijde 3 | 8111 MA | Heeten

schaal 1:100



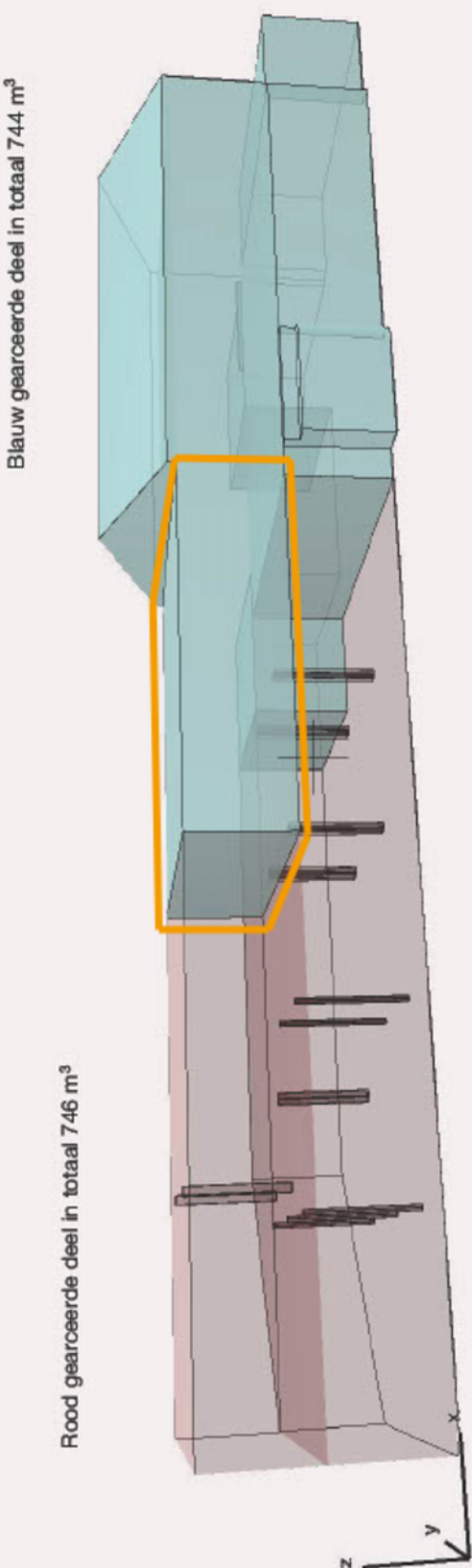
| Heeten



Inhoud

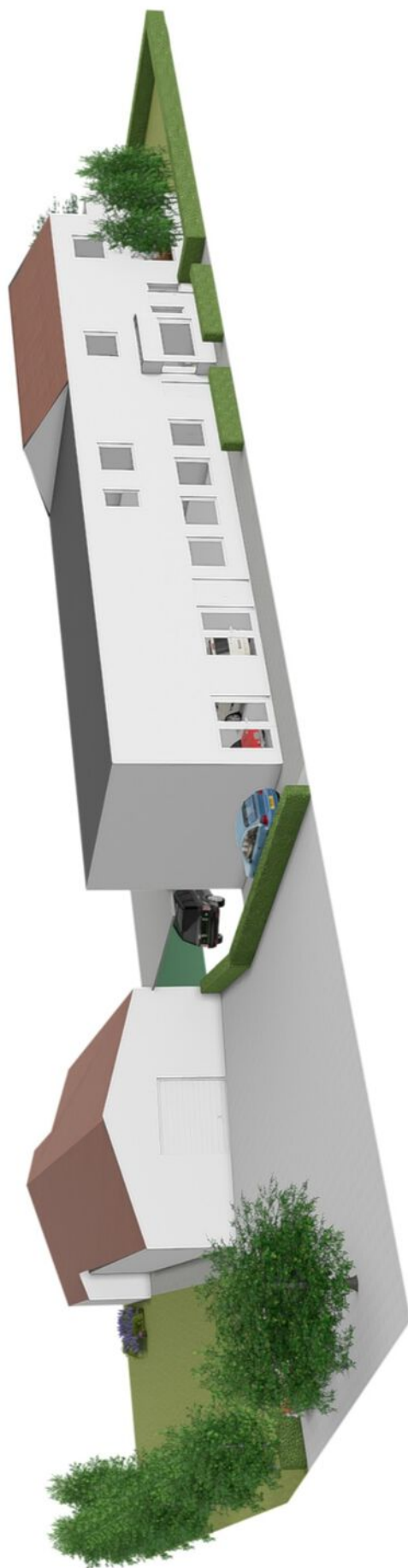
Bleerhorstrijk Oostzijde 3 | 8111 MA | Heelen

schaal 1:1



Zones per verdieping				
Verd.	Categorie	Nr.	Naam	Inhoud
Begane grond				
a	Verstijfing	1	Woning Begane grond	132,06
f	Begruining	2	Bijgebouw begane g...	211,75
				343,81
1e verdieping				
a	Verstijfing	1	Woning verdieping	136,30
f	Begruining	2	Bijgebouw verdieping	85,66
				221,96
2e verdieping				
a	Verstijfing	1	Woning	75,59
				75,59
				1,480,00 m ³

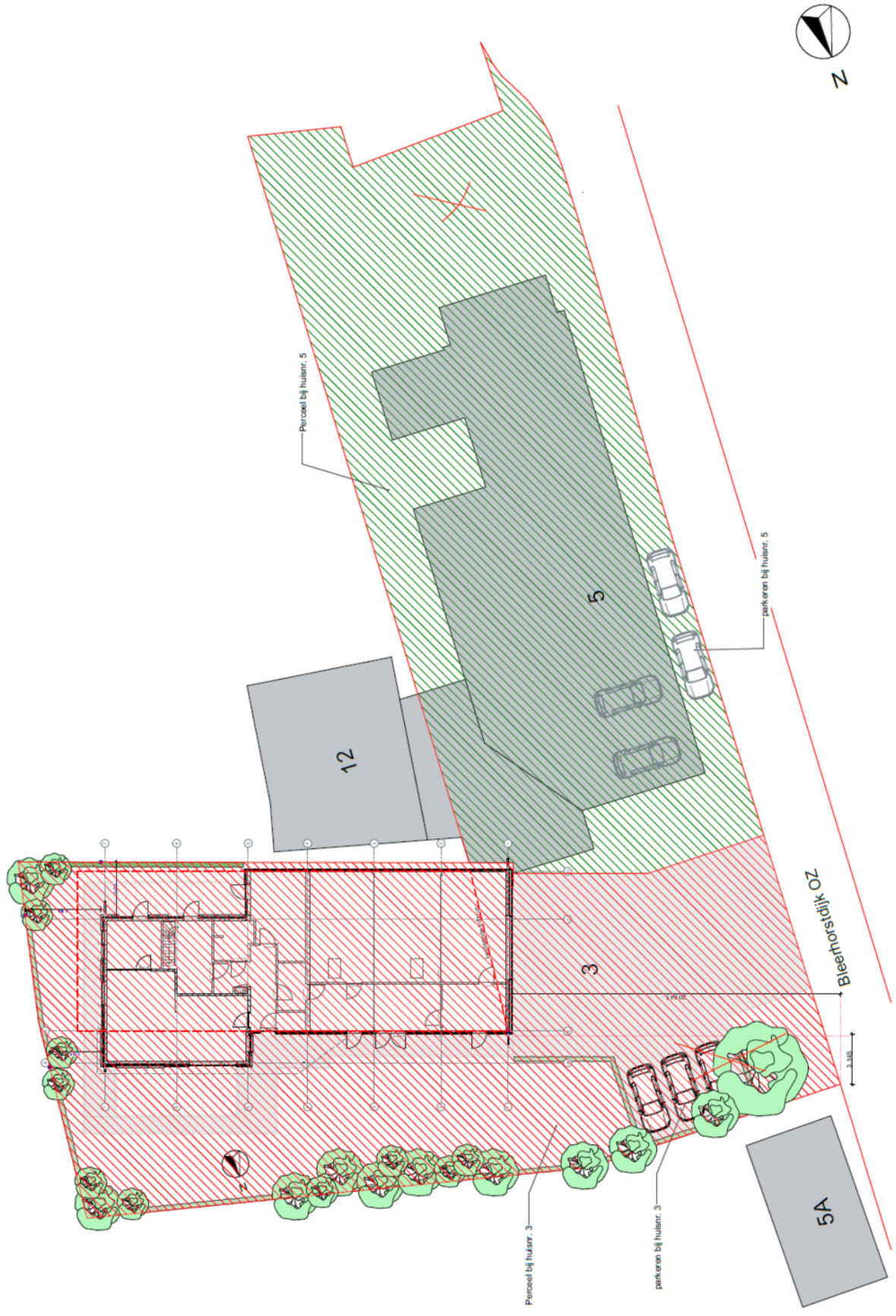
Impressie met nieuwe woning



Impressie woning op Nr. 3



-  **Groen** = te verkopen woning
-  **Rood**= Locatie Nr. 3 met nieuwe woning



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
- rode hanglamp boven tafel in huiskamer		X		
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- louverkasten slaapkamer	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen				X
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- ventilatoren onder radiatoren verwarming	X			
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron		X		
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie		X		
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren		X		
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X

LIJST VAN ZAKEN

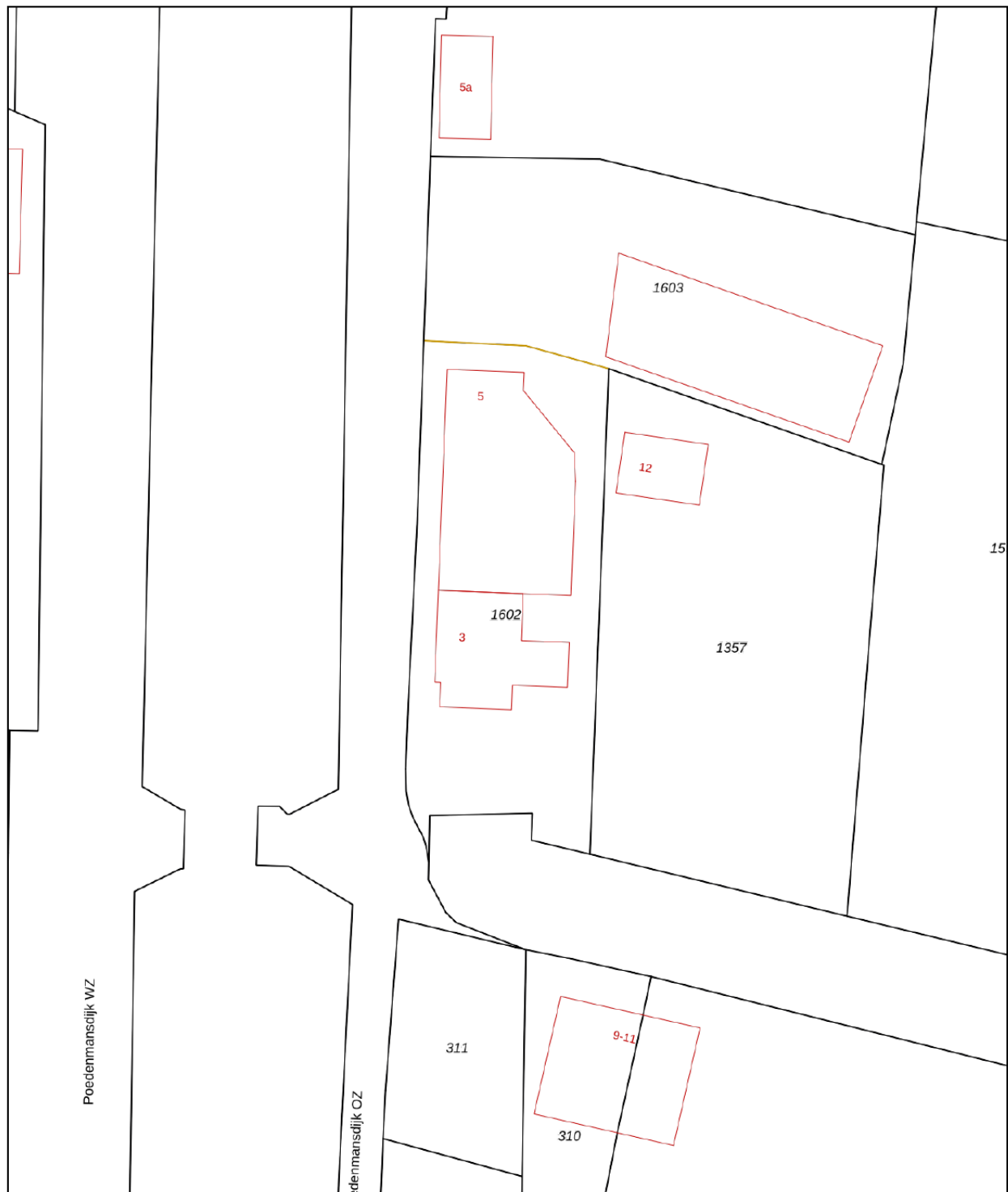
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- in het huis zijn 3 elektrische keukenboilers aanwezig	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
- radiatorfolie	X			
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- 3 stalen bloembakken	X			
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Raalte Sectie V Perceel 1602	kadaster 
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 september 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.

Algemene informatie

Algemene informatie

Zojuist heeft u een brochure ontvangen van een door Buitenwonen aangeboden pand. De verkoper, onze opdrachtgever, heeft besloten om het pand exclusief via ons kantoor te koop aan te bieden. Dit betekent dat als u meer informatie wenst of een afspraak wilt maken voor een (2e) bezichtiging, u hiervoor contact op kan nemen met ons kantoor. Ons telefoonnummer is 0570-591007 (Buitenwonen Oost) of 0592-390322 (Buitenwonen Noord).

Pand bekijken

Voor u besluit om een bepaald pand te kopen, dient u ook te letten op de omgeving, de buurt en de omliggende panden. U mag gerust kieskeurig zijn. Als kopende partij heeft u een wettelijke onderzoekplicht naar alle zaken die voor u belangrijk zijn en kunt u zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die u zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Vanzelfsprekend kunnen wij u doorverwijzen naar de desbetreffende instanties of deskundigen. U mag verwachten dat melding plichtige zaken gemeld zullen worden, tenminste voor zover ze bij verkoper of makelaar bekend zijn. Het geeft echter geen garantie voor het aan- dan wel afwezig zijn van eigenschappen. Van de meeste panden zijn kadastrale gegevens, een bestemmingsplan en een eigendomsbewijs beschikbaar.

(Agrarische) bestemming

Veel Buitenwonen-objecten worden of werden agrarisch gebruikt. Als u een door Buitenwonen aangeboden object koopt, krijgt u het geleverd met de vigerende bestemming. Het onderzoeken en nagaan van de mogelijkheden om het pand te gebruiken zoals u dat wilt, behoort uitdrukkelijk tot de onderzoek plicht van de koper. Buitenwonen adviseert u om bij koop van een object met een agrarische bestemming informatie in te winnen bij de gemeente, zeker als u bouw- of verbouwplannen heeft. Voor woonhuizen bedraagt de overdrachtsbelasting 2% echter voor (aanhorige) grond en overige opstallen kan de overdrachtsbelasting 10,4% bedragen.

Interesse en nu?

Indien u het pand met één van onze makelaars heeft bezichtigd en u heeft interesse, kunt u een bod op het pand uitbrengen. Een bieding kunt u mondeling doorgeven, u mag dit telefonisch of per mail doen. Tevens is het verstandig om vooraf contact met ons op te nemen of er bijzonderheden betreffende het biedsysteem bestaan en of wij nog "vrij" zijn met de woning. Een bieder kan niet afdwingen dat hij in onderhandeling is. Men is pas in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet. Men is niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod met de verkoper zal overleggen. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. Een makelaar mag ondanks onderhandelingen doorgaan met de bezichtigingen bij het pand. Verkoop/koop komt niet eerder tot stand nadat over alle hoofdzaken en details overeenstemming is bereikt en deze schriftelijk is vastgelegd.

Geen interesse?

Indien dit object toch niet datgene is wat u zoekt, kunnen wij voor u op zoek gaan naar een woning in het NVM-uitwisselingssysteem. Mochten wij geen reactie van u ontvangen dan zal een van onze medewerkers contact met u opnemen om te bespreken of deze woning aan uw wensen voldoet, of dat wij wellicht een ander object in de verkoop hebben of krijgen, die dat wel doet. Mocht u op dit moment eigenaar zijn van een eigen woning dan geven wij u graag een indicatie van de te verwachten opbrengst en een inzicht in de verkoopmogelijkheden. Naast het samenstellen van deze brochure doen wij nog veel meer voor u om een woning te verkopen. Hierover informeren wij u graag in een vrijblijvend gesprek.

Koopakte

Na de bovengenoemde overeenstemming wordt door ons kantoor een koopakte opgesteld. Tenzij de verkoper anders bepaalt, wordt er een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom als zekerheid voor de verkoper in de akte opgenomen. Indien van toepassing wordt de ouderdomsclausule in de koopovereenkomst opgenomen. In overleg kunnen er eventueel ontbindende voorwaarden opgenomen worden. Als de koper ontbinding inroept, omdat hij geen financiering kan verkrijgen, dan dient hij dat goed gedocumenteerd te doen. Vanzelfsprekend is het verstandig en gaan wij er ook vanuit dat u, voordat u een bieding doet, uw financiële situatie goed op een rij heeft gezet.

In de koopovereenkomst zullen wij standaard een waarborgsom van 10% van de koopsom opnemen. Bij oudere woningen wordt ook een ouderdomsclausule en asbestclausule opgenomen.

Kosten koper

Tenzij anders vermeld is de verkoopprijs kosten koper. Dit wil zeggen dat de kosten voor het in eigendom verkrijgen van het pand voor rekening van de koper zijn. Dit betreft vaak de overdrachtsbelasting (10,4%, 2% of 0%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte, de hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers, de kadasterkosten en de afsluitprovisie. De makelaarscourtage komt niet voor rekening van de koper. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn object te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst. De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper en niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Hoewel deze verkoopbrochure door ons met de nodige zorgvuldigheid is samengesteld, wordt voor eventuele onjuistheden noch door Buitenwonen, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen. Alle verstrekte informatie dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

De eventuele in deze brochure opgenomen plattegronden, tekeningen, situatieschetsen en dergelijke dienen uitsluitend ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Eventueel aangegeven maten zijn indicatief en dienen ter plaatse te worden nagemeten en kunnen eveneens afwijken van de werkelijkheid.



John Vrielink
NVM makelaar



Daniëlle Leerkes
NVM makelaar



Anneli Hullegie
Makelaar in opleiding



Erica Assenberg
Aankoop coördinator



Jan Grotentraast
Bordenman

Wunderink Financier en Verzekeren.

Met 20 jaar ervaring in woon-, bedrijfs- en verhuurhypotheken heeft u bij ons toegang tot het aanbod van alle geldverstrekkers en verzekeraars. Dankzij korte lijnen en persoonlijk contact vinden wij altijd de best passende oplossing voor uw financiering of verzekering, zowel voor zakelijke als particuliere vragen.

Onze aanpak

Bij Wunderink staan we voor u klaar om uw financiële- en verzekeringszaken professioneel en op maat te regelen. Of u nu een particulier, ondernemer of vastgoedbelegger bent, wij bieden onafhankelijk advies, ontzorgen u en bieden financiële oplossingen die helemaal bij u passen.

Dichtbij, vertrouwd en altijd op maat

De behoefte aan lokaal en persoonlijk advies is nu sterker dan ooit. Daarom staan wij voor korte lijnen, persoonlijke aandacht en deskundig advies. Wij zijn uw vertrouwde lokale partner: dichtbij, betrokken en we richten ons op uw persoonlijke wensen. Ontdek wat wij voor u kunnen betekenen en neem vandaag nog contact met ons op via **085-4019552** of **info@wunderink.nl**.

Woonhypothek

Bedrijfshypothek

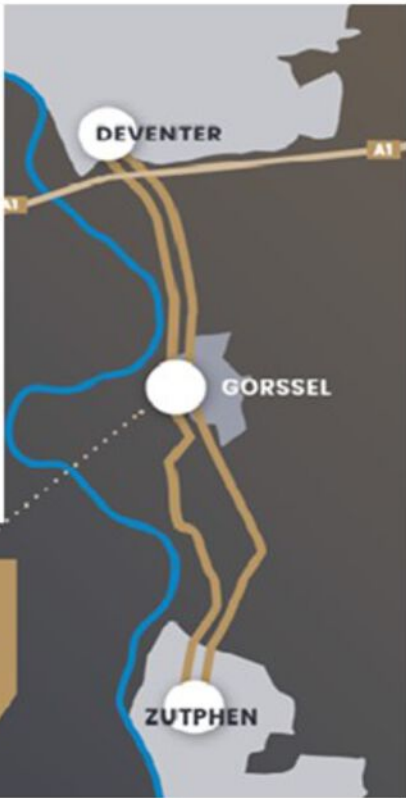
Verhuurhypothek

Blijf op de hoogte
**EN VOLG
ONS**

f i



W
ALTIJD DICHTBIJ
Je vindt ons op nog
geen 2 minuten
van de A1.



Buitenwonen®

Makelaars met verstand van het échte buitenleven

Welle 10, 7411 CA Deventer

T (0570) 591 007 | info@buitenwonen.nl | www.buitenwonen.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.buitenwonen.nl



NWWI