



Tunnelweg 2
7448 RW Haarle

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 675.000 k.k.
Woonoppervlakte	229 m ²
Perceeloppervlakte	1.385 m ²
Inhoud	1.072 m ³
Bouwjaar	1984
Energie label	D

OMSCHRIJVING

Wil je zeer royaal wonen? Op een mooi woonperceel met veel groen? Aan de rand van natuurgebied de Sallandse Heuvelrug? Dan is de Tunnelweg 2 jouw droomwoning!

Deze woning beschikt over circa 229 m² aan woonoppervlakte en is circa 1.070 m³ groot! Je hebt maar liefst zes slaapkamers tot je beschikking, waarvan één op de begane grond (met badkamer en-suite). In het kader van rood-voor-rood-ontwikkeling is er ook nog ruimte voor een nieuw bijgebouw(en) op dit perceel, van maximaal 150 m² (100 m² binnen het bestemmingsplan en 50 m² extra vergunningsvrij). Ideaal voor een mooie overkapping en/of schuur voor het opslaan van spullen of een hobby die extra ruimte vergt. Solide gebouwd begin jaren 80, biedt deze woning alle ruimte voor (grote) gezinnen en veel woonplezier.

Locatie

De ligging is fantastisch te noemen! Nationaalpark de Sallandse Heuvelrug ligt praktisch in je achtertuin. Dit is een prachtig natuurgebied, dat zich kenmerkt door vele mooie wandel- en fietspaden. Het bezoekerscentrum in Nijverdal ligt op slechts 7 minuten rijden. Het centrum van Nijverdal ligt op slechts 8 minuten rijden en kenmerkt zich door een gezellig centrum en voorziet in veel gewenste voorzieningen, zoals meerdere supermarkten, horeca, scholen en een NS-station. Kortom, op het perceel zelf ervaar je de weidsheid en ruimte, maar gewenste voorzieningen zijn toch in de nabijheid aanwezig. Een mooie combinatie!

Directe omgeving van het perceel

De directe omgeving van deze woning wordt er alleen maar mooier op. In het kader van de rood-voor-rood regeling zijn diverse agrarische opstallen op dit perceel gesloopt. In ruil daarvoor zijn twee bouwkavels gecreëerd en hebben alle woningen een eigen woonbestemming gekregen. Deze twee bouwkavels liggen naast deze woning. Deze kavels zijn al verkocht en hier komt een mooie twee-onder-één-kap woning in schuurwoning-stijl, met bijgebouwen.

Tuin

De tuin is nu nog een 'blanco canvas', maar biedt ontzettend veel ruimte. Je kan hier fantastisch vertoeven, met uitzicht op al het groen. In het kader van de rood-voor-rood ontwikkeling is er een erfinrichtingsplan waaraan alle vier de erven moeten voldoen. Deze erfinrichting is recent aangepland en dient alleen nog door de koper in stand gehouden te worden. Als alles volgroeid is, dan heb je meer privacy en heb je fantastisch veel groen om je heen. Een afbeelding van deze erfinrichting is toegevoegd aan de presentatie.

Meer agrarische grond te koop

Tegen meerprijs is er agrarische grond te koop, grenzend aan het perceel. Droom je dus van een paard of kleinvee aan huis? Ook dat kan hier gerealiseerd worden! Informeer bij de makelaar voor informatie hierover.

Indeling

Begane grond

Als je via de voordeur naar binnenstapt, betreed je een prachtige royale hal met een mooie vide op de 1e verdieping. Vanuit deze hal betreed je vrijwel alle kamers op de eerste verdieping. Aan de voorzijde van de woning vind je de keuken en de woonkamer. De keuken is voorzien een elektrische kookplaat (2021), vaatwasser (2025), koelkast (2020) en oven (2021). Alle 'essentials' zitten erin. De woonkamer is zeer ruim van opzet. Je kijkt aan de voorzijde prachtig weg over de weilanden. De sfeervolle houtkachel maakt het plaatje compleet. Terug naar de entree/hal. Als je die uitloopt, vind je een slaapkamer, met badkamer en-suite. Verder een separaat toilet en toegang tot de kelder. Vanuit de hal heb je ook toegang tot de ruime bijkeuken met vaste kasten. Via de bijkeuken heb je ook toegang tot de zeer royale dubbele (in pandige) garage aan de achterzijde. Deze ruimte kan gebruikt worden voor het parkeren van de auto's, maar is ook ideaal voor het opslaan van spullen. Omdat deze garage in pandig is, is deze ook geïsoleerd.

Eerste verdieping

Ruime overloop, met toegang tot maar liefst vijf slaapkamers, het toilet en een cv-/bergruimte. Alle ruimte voor een groot gezin, of hobby's die extra ruimte vergen. Met name de slaapkamer boven de garage is zeer royaal en kan een prachtige master-bedroom worden, met geweldig uitzicht naar achteren toe. Tevens kan dit prima dienst doen als praktijkruimte, omdat het een eigen toegang heeft vanuit de garage.

Kenmerken

- Woonoppervlakte: circa 229 m²
- Inhoud: circa 1.072 m³
- Perceeloppervlakte: 1.385 m²
- Bouwjaar: 1984
- Dak-, muur- en (deels) vloerisolatie: energielabel D.
- Aanvaarding op z'n vroegst in januari 2026, omdat de woning nu nog verhuurd wordt t/m 31 december 2025 (opzegging huurder reeds binnen).
- Heb je bouw-/verbouwingswensen? Dan raden we aan om contact op te nemen met de gemeente Hellendoorn en te vragen naar de (on)mogelijkheden.
- Notariaat Salland Raalte is de aangewezen projectnotaris.

Overige mooie eigenschappen

- Buitenschilderwerk in juli 2024 nog uitgevoerd.
- Inbouwapparatuur keuken vervangen in 2020, 2021 en 2025.
- Nieuwe meterkast geplaatst in 2023.
- Woonkamer, hal en 1e verdieping gestuct in 2024.
- Vloerverwarming in de hal, toilet, keuken, woonkamer en badkamer.

Concluderend kunnen we wel stellen dat dit een prachtige buitenkans is op zeer royaal wonen, tegen de natuur aan, maar ook in de nabijheid van de voorzieningen. De directe omgeving wordt er alleen maar mooier op én je krijgt de kans om nog een ruime schuur te bouwen. Wil je deze kans benutten? Plan dan zeker een bezichtiging in!







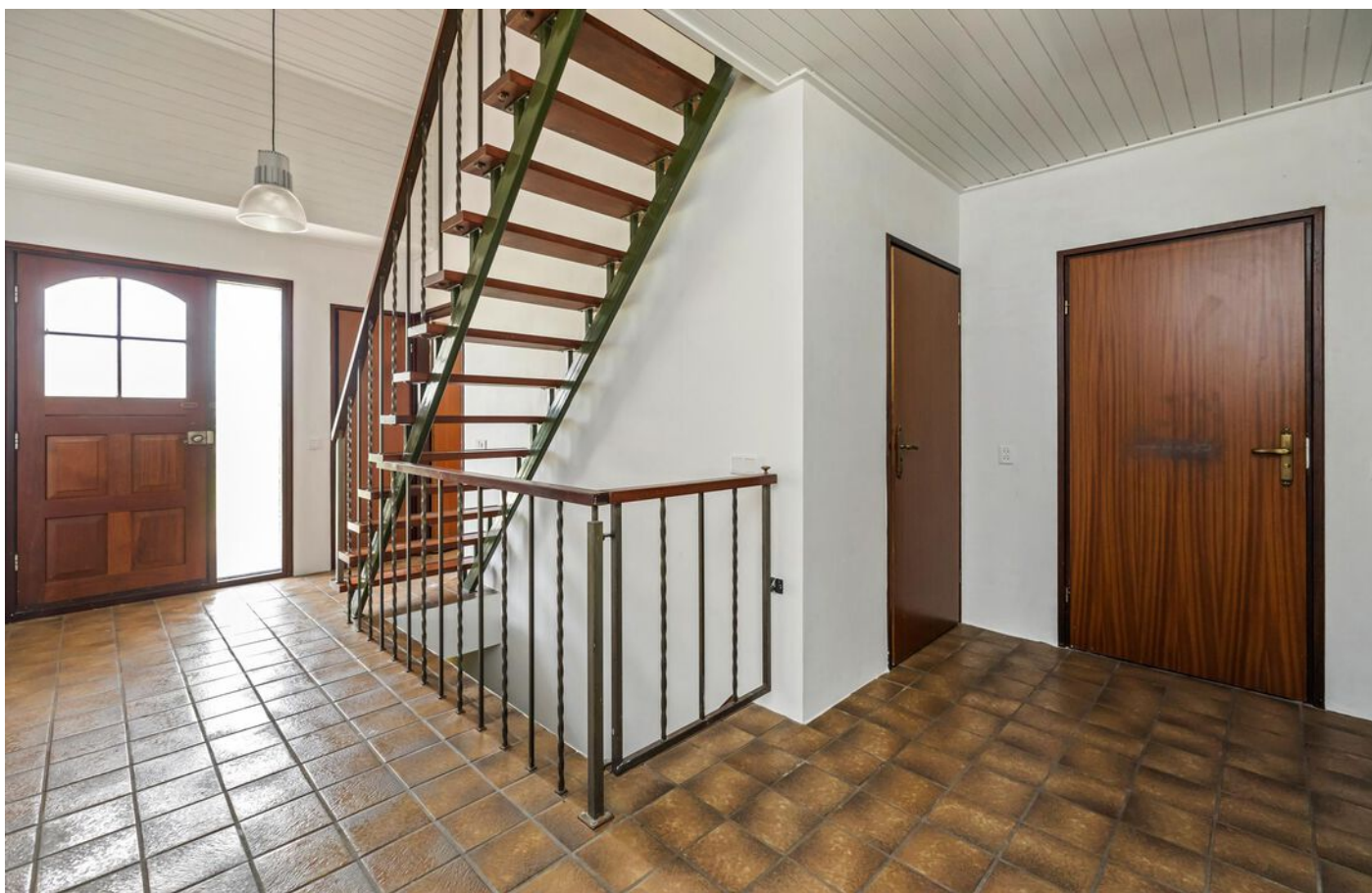




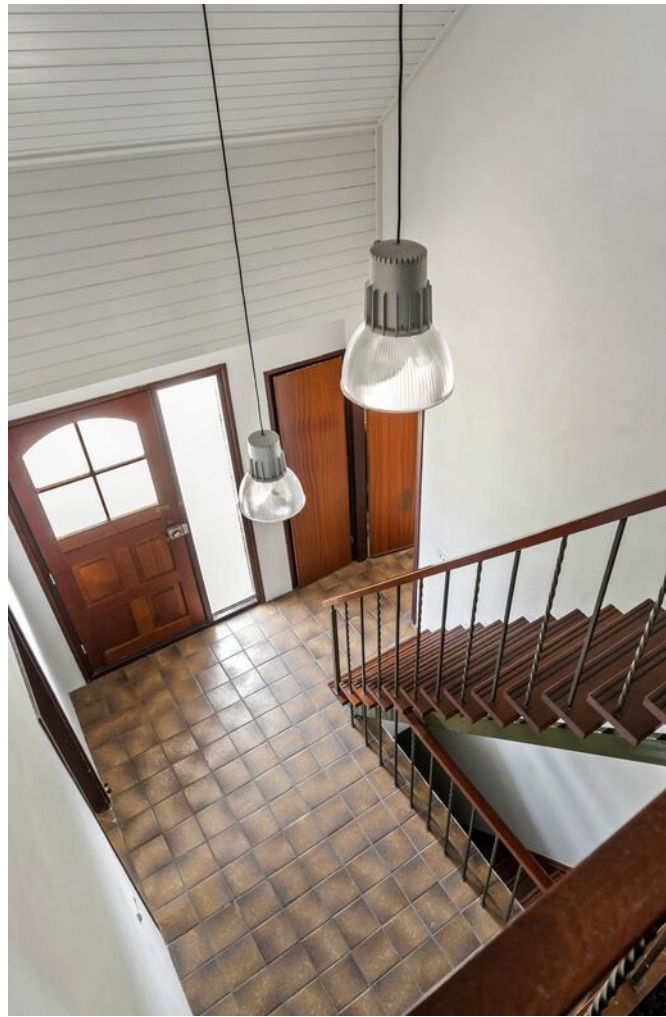


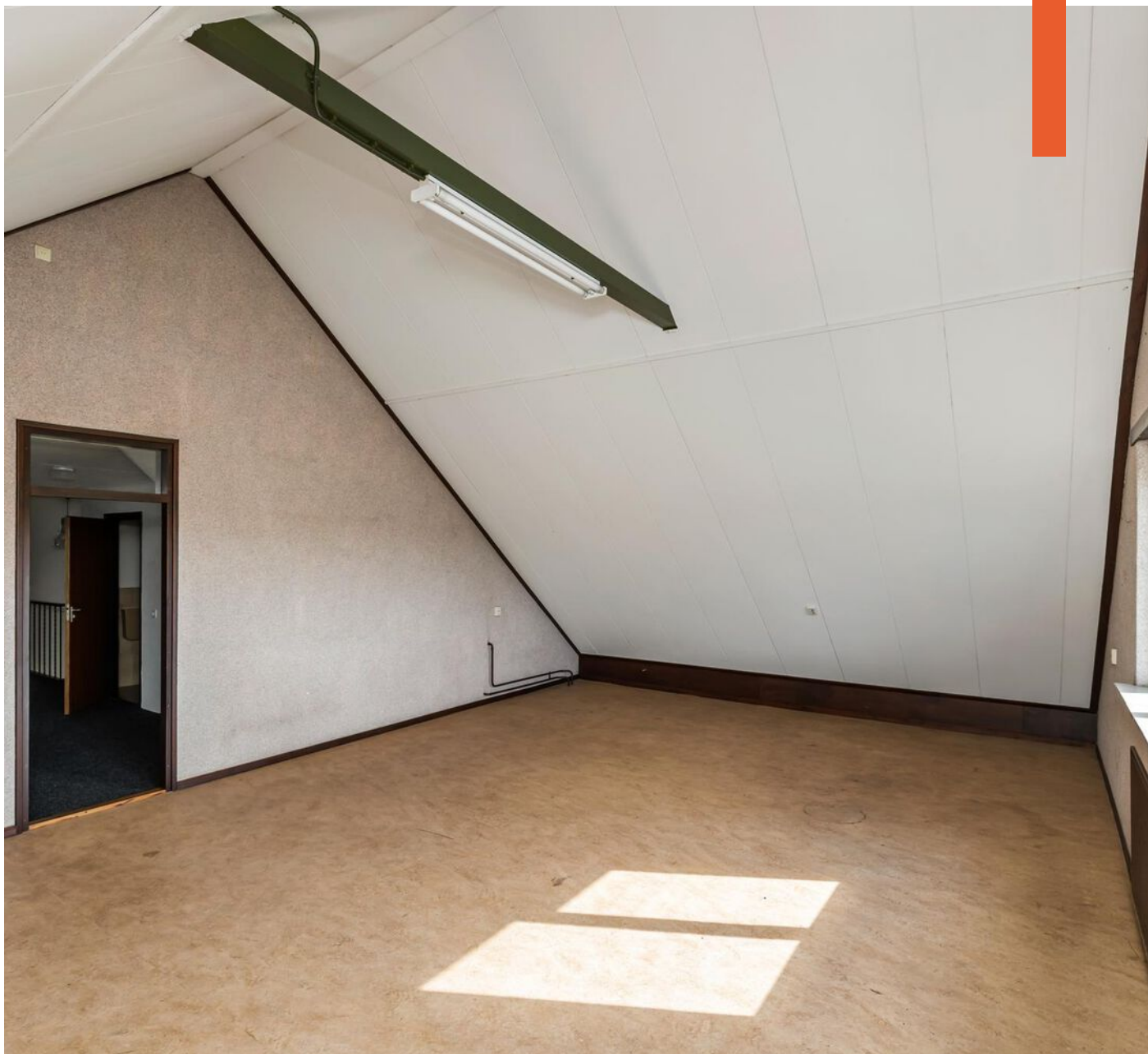
















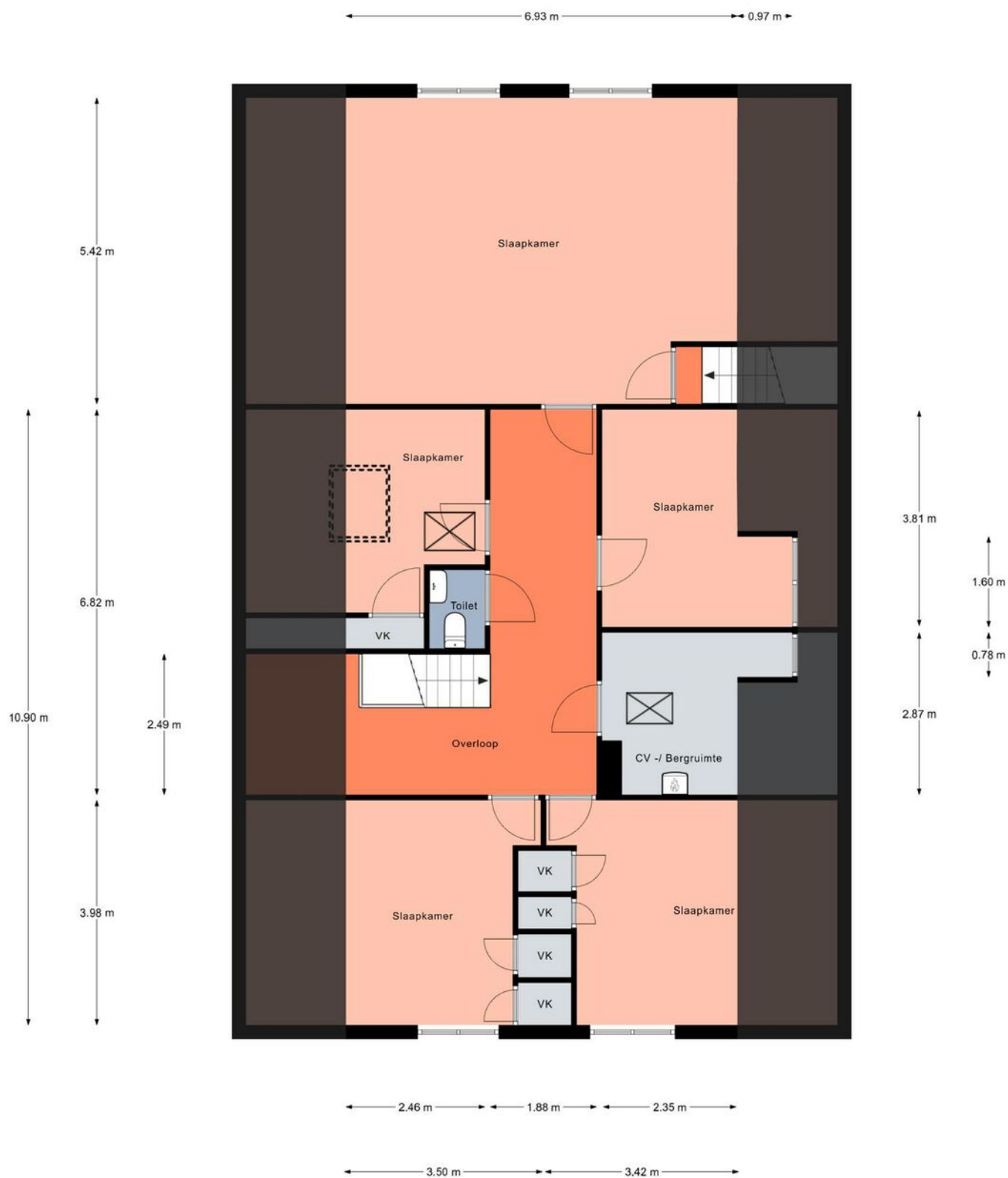




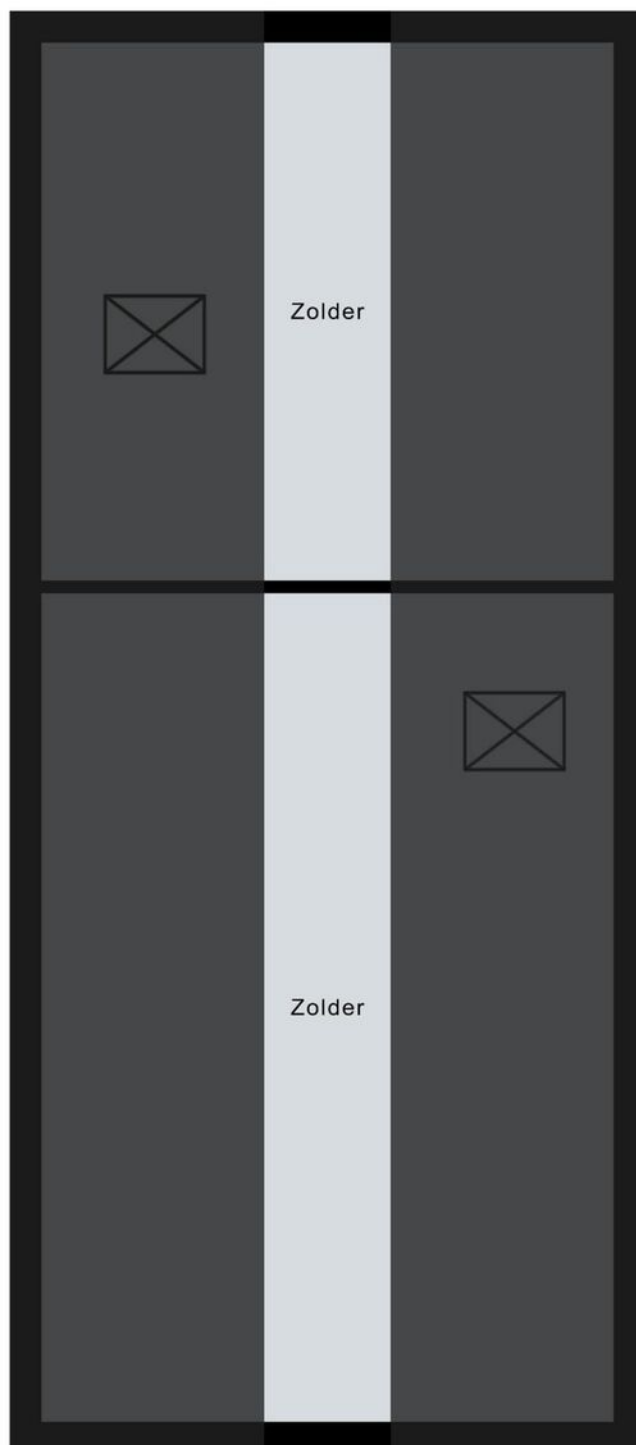


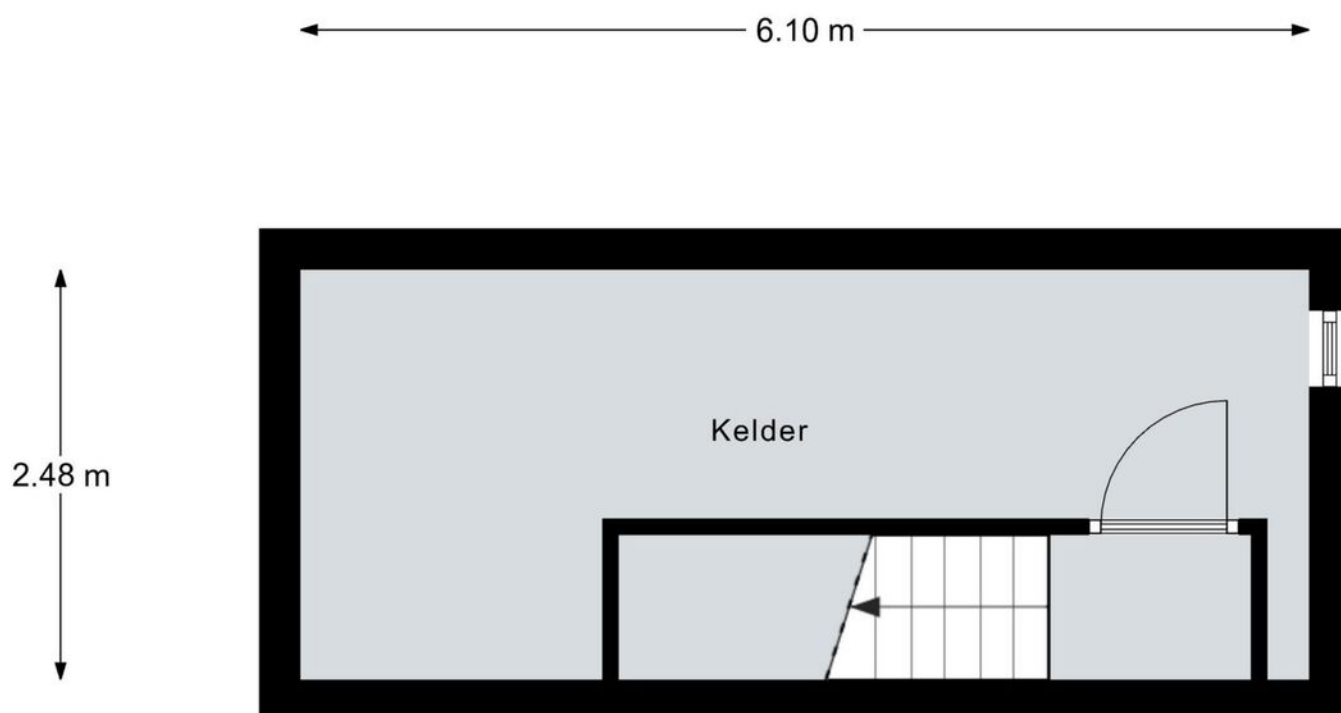






← 1.00 m →

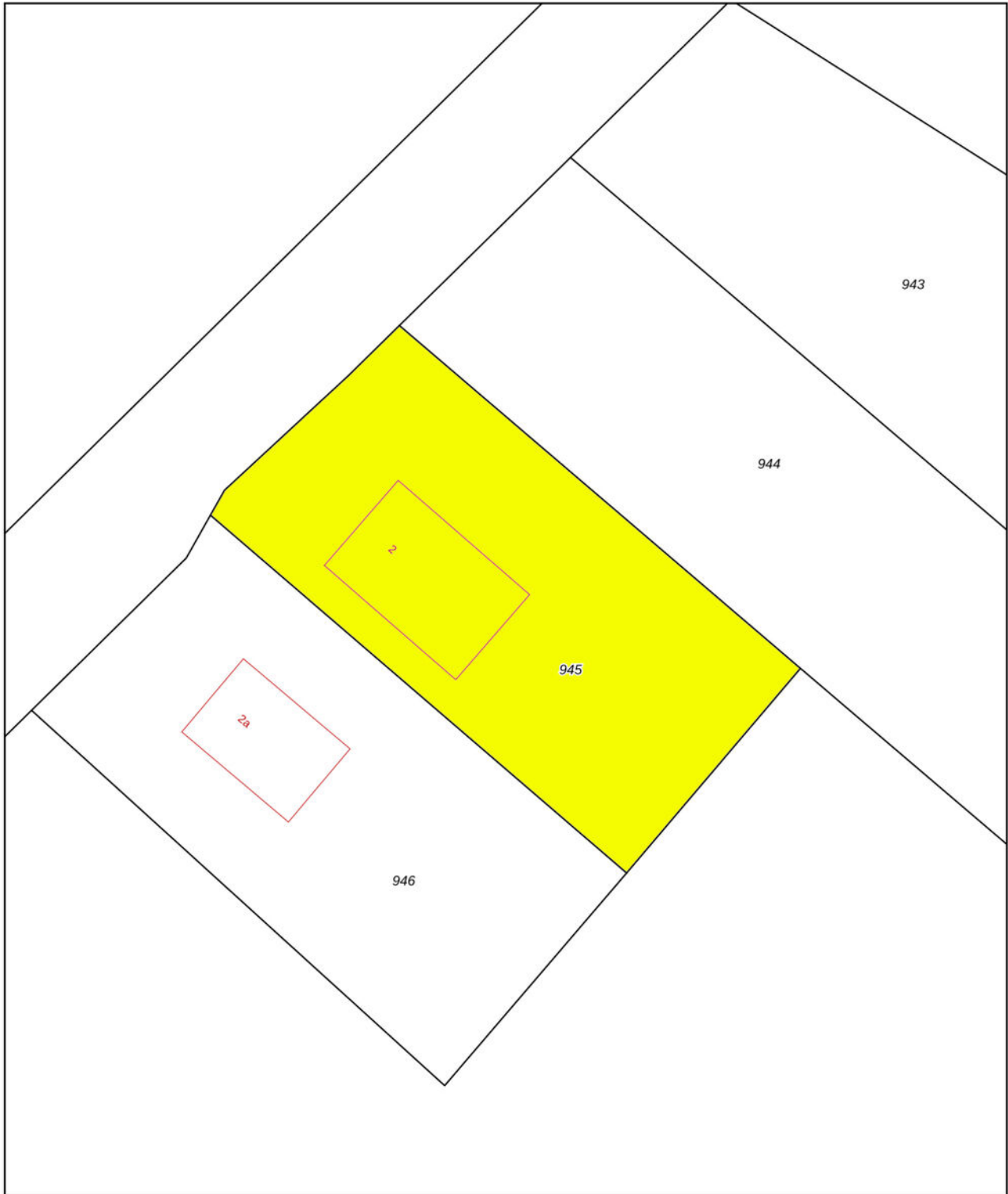




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tunnelweg 2



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hellendoorn

Sectie R

Perceel 945

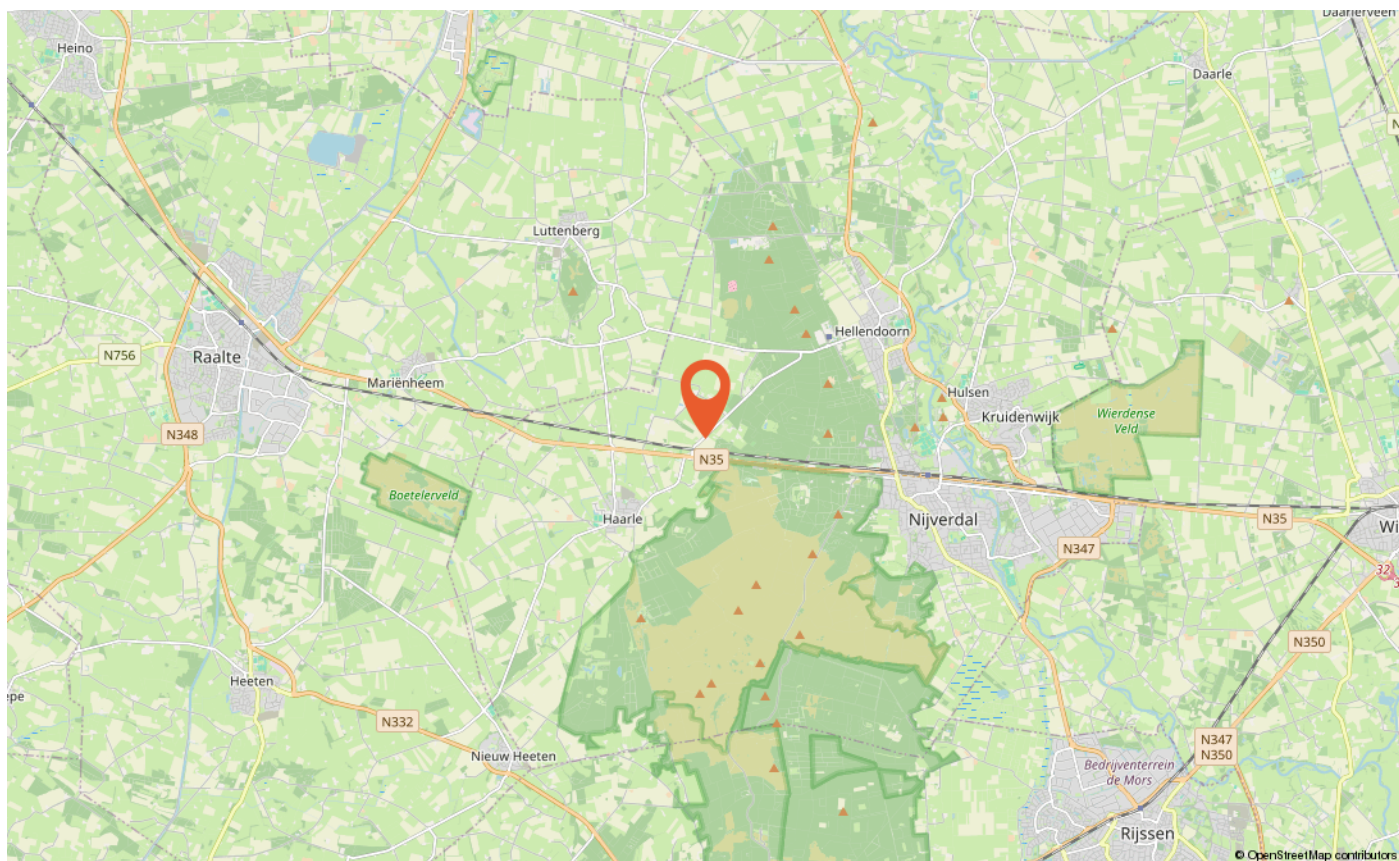
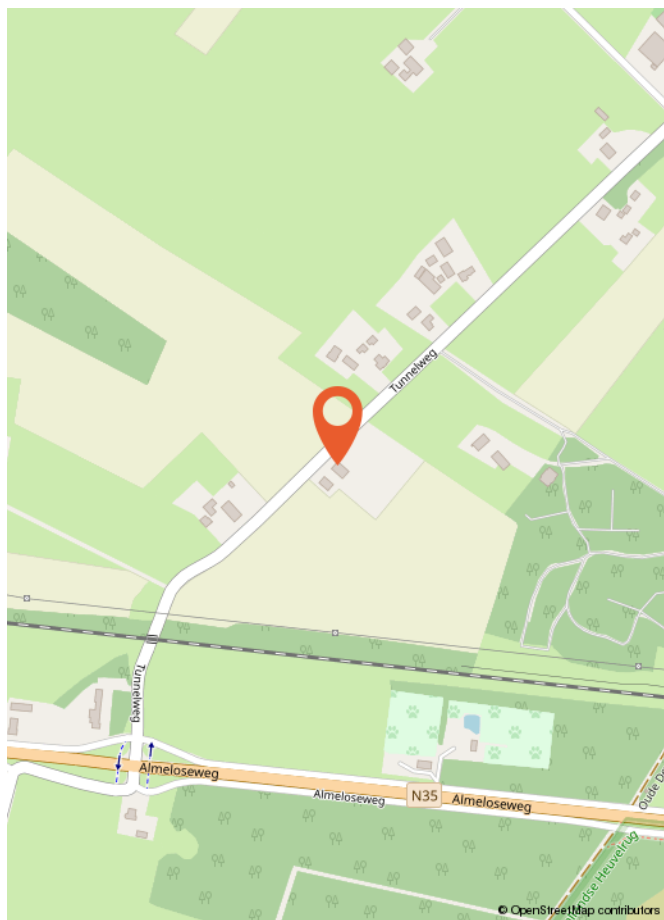
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 juli 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		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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

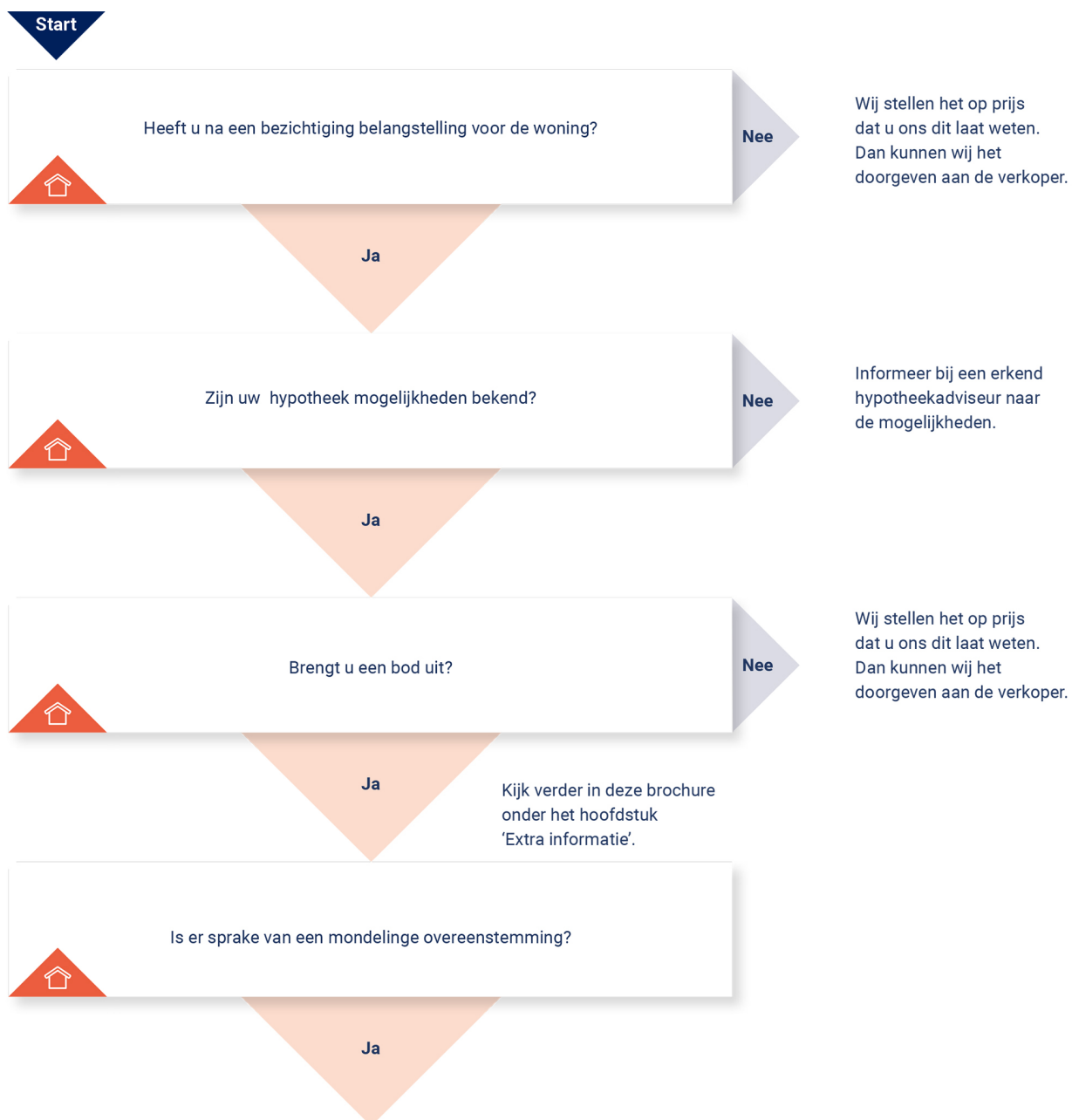
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie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



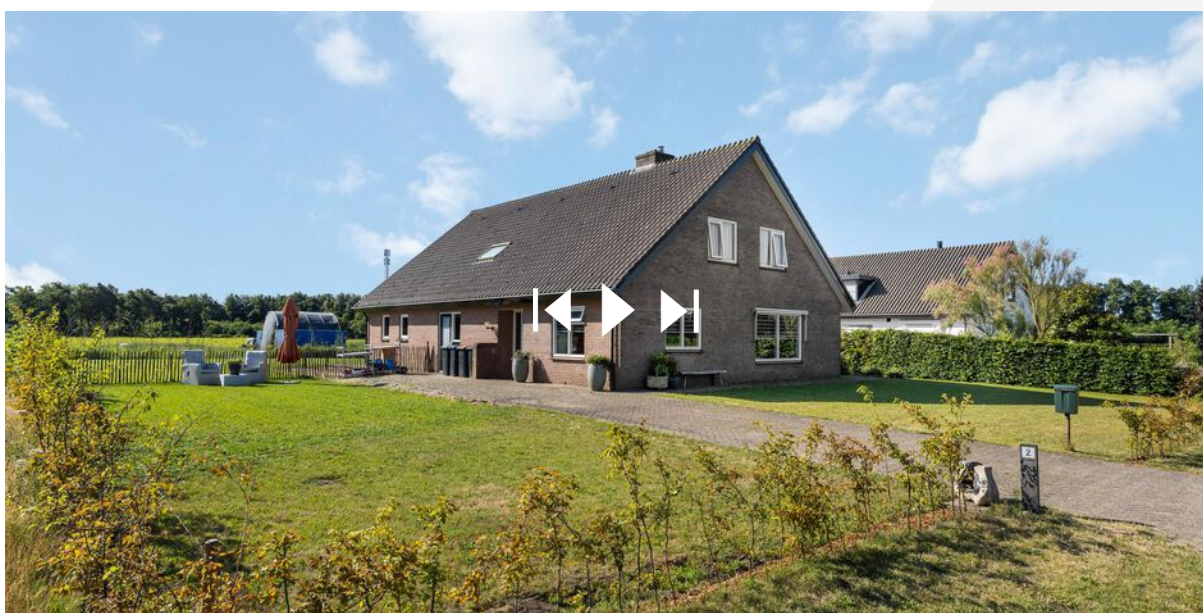


**BEKIJK DEZE
WONING ONLINE!**

tunnelweg2.nl

HANNINK
MAKELAARS

Tunnelweg 2, Haarle



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.

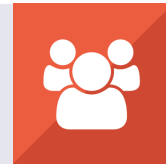
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

