



Op den Hof 5
8121 MA Olst

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 359.000 k.k.
Woonoppervlakte	61 m ²
Perceeloppervlakte	151 m ²
Inhoud	245 m ³
Bouwjaar	2024
Energielabel	A+++

OMSCHRIJVING

Een gezellig huis met 2 slaapkamers en een fijne tuin! Deze 2-laagse hoekwoning, met een woonoppervlakte van circa 60 m², is sfeervol gelegen tegen de achterzijde van het hofje. Ook ligt de woningen naast een parkje met een speeltuin. Wanneer je de voordeur uitstapt loop je vanuit het hofje hier zo naar toe. Daarnaast ligt de tuin ook heerlijk vrij door het ontbreken van achterliggende bebouwing. Aan de voorzijde is er voldoende parkeergelegenheid en kun je direct voor deur parkeren. Heb je voldoende aan 2 slaapkamers? Dan is dit jouw huis. Een gezellige woonkamer met luxe open keuken en extra bergzolder maken het af. In de tuin is een extra royale vrijstaande berging geplaatst en een overkapping.

De kavels is 151 m² groot (inclusief voetpad).

Kom binnen!

Je komt binnen in de hal/entree aan de voorzijde, met toilet en meterkast. Loop je verder dan kom je in de open keuken. Deze heeft in de voorgevel een draai-/kiepraam welke tot aan de grond doorloopt. Dit zorgt voor veel daglicht! Hierdoor heb je ook ruim zicht op het hofje. De keuken is luxe afgewerkt met inbouwapparatuur (Bora inductie kookplaat met downdraft afzuiging, combi-magnetron, koelkast, vriezer en vaatwasser)

De tuingerichte woonkamer met een glazen achterpui en buitendeur geven vrij achteruitzicht en ook veel lichtinval. De trap is in de woonkamer gesitueerd en leidt uiteraard naar de eerste verdieping. Onder het trapje is een handig kastje gecreëerd.

Op de eerste verdieping treffen we de overloop en 2 slaapkamers van respectievelijk 11 en 6 m² met dakramen. De grootste kamer heeft nog een speelse dakkapel. De badkamer is ingericht met douche, vaste wastafel en wasmachine aansluiting.

Een vlizotrap vanuit een slaapkamer leidt naar de bergzolder met de opstelling van de technische installaties voor de woning (warmtepomp en boiler)

De woning is uiteraard geheel gasloos gebouwd en voorzien van vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping, een luchtwaterwarmtepomp en 8 zonnepanelen. Na oplevering is de woning perfect afgewerkt met o.a. een luxe keuken, pvc-vloer, waterontharder en een vergrootte berging met overkapping!

Zelfs de tuin is perfect ingericht en biedt een heerlijke plek om tot in de late uren buiten te kunnen zitten.

Maak kennis met "Op den Hof" op Den Nul.

Wonen Op den Hof zijn veertien eigentijdse woningen gebouwd in een gezellig hofje. Hier wonen is een uitgelezen kans voor mensen die houden van een kleinschalige woonomgeving, noaberschap en willen genieten van de rust die Den Nul te bieden heeft. Er is een mooie variatie in typologie woningen. Deze hoekwoning is een ideale woning om je wooncarrière te starten of omdat je gewoon in een echt huis wilt gaan wonen in plaats van een klein appartementje.

De woning is duurzaam, heeft een stijlvolle uitstraling en biedt alle comfort. Hier kun je in de luwte van grotere plaatsen genieten van dorpse gezelligheid. Het bruisende stadsleven opzoeken doe je in steden als Deventer en Zwolle. Iets dichterbij vind je de dorpen Olst en Wijhe voor de dagelijkse boodschappen. Het plan wordt ontsloten via de Holstweg.

OMSCHRIJVING

DUURZAAM WONEN

De woning voldoet aan de allerlaatste duurzaamheidseisen, wat inhoudt dat de woning voldoet aan de BENG norm. BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen. Dat betekent geen gas meer, uitstekend geïsoleerd, met vloerverwarming, voorzien van zonnepanelen en een luchtwarmtepomp. En dat bespaart aanzienlijk op de maandelijkse energiekosten en is beter voor het milieu. De huidige bewoners hebben een maandlast van circa € 15,00 voor elektra.

GESCHIEDENIS EN OMGEVING

De naam Den Nul stamt af van Nol, dat 'open plek in het bos' betekent. Deze open plek heeft plaatsgemaakt voor Den Nul. Het dorp bevindt zich in een lus van de IJssel. Daarmee is het een groene en waterrijke plek waar je mooi en fijn kunt wonen en recreëren tussen de Hanzesteden Zwolle en Deventer.

Wonen in "Op den Hof" betekent wonen op een plek nabij de Duursche Waarden, een uitgestrekt gebied aan de IJssel waar hard is gewerkt om het natuurlijke rivierenlandschap terug te brengen. Het gebied wordt gekenmerkt door moerassen, rivier-armen en een bos. Ook leven er allerlei dieren, zoals Schotse Hooglanders, IJslandse paarden en diverse vogels. Bij Infocentrum Den Nul, dat aan de Lange Kolk staat, komt alles samen. Je kunt hier heerlijk wandelen, fietsen, eten, drinken, spelen en zwemmen. Voorzieningen als winkels, horeca, scholen, kinderopvang en sportgelegenheden bevinden zich in de directe omgeving van Den Nul. De bereikbaarheid van deze voorzieningen is goed. Dwars door het dorp loopt namelijk de N337, beter bekend als de Rijksstraatweg. Via deze weg rijd je in een paar minuten naar Wijhe en Zwolle of - de andere kant op - naar Olst en Deventer. Reis je liever met het openbaar vervoer? Dan kun je bus 161 pakken die tussen Zwolle en Deventer rijdt of de intercity op het station in Olst.



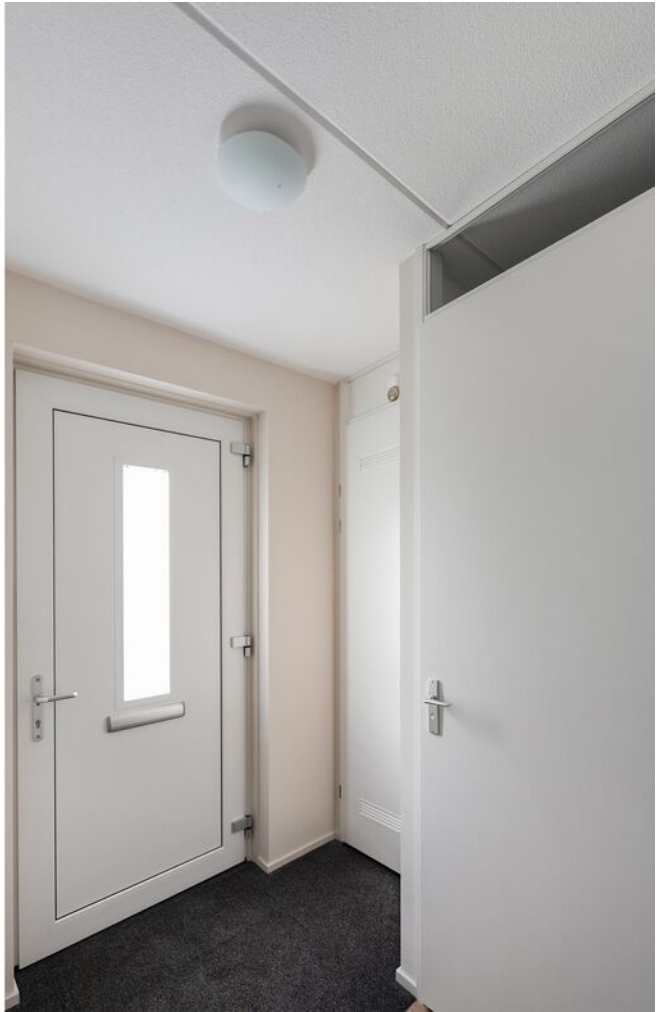




















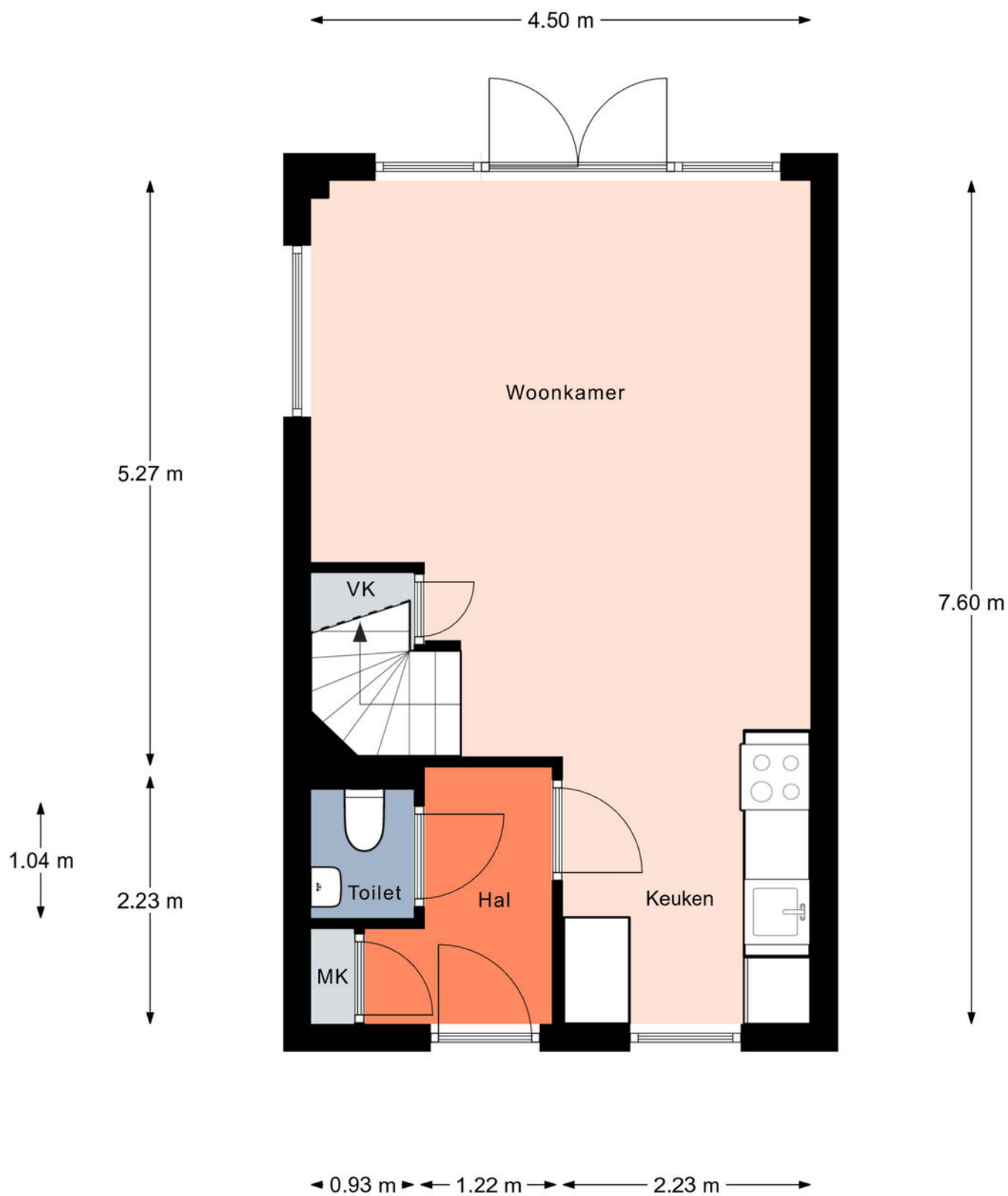




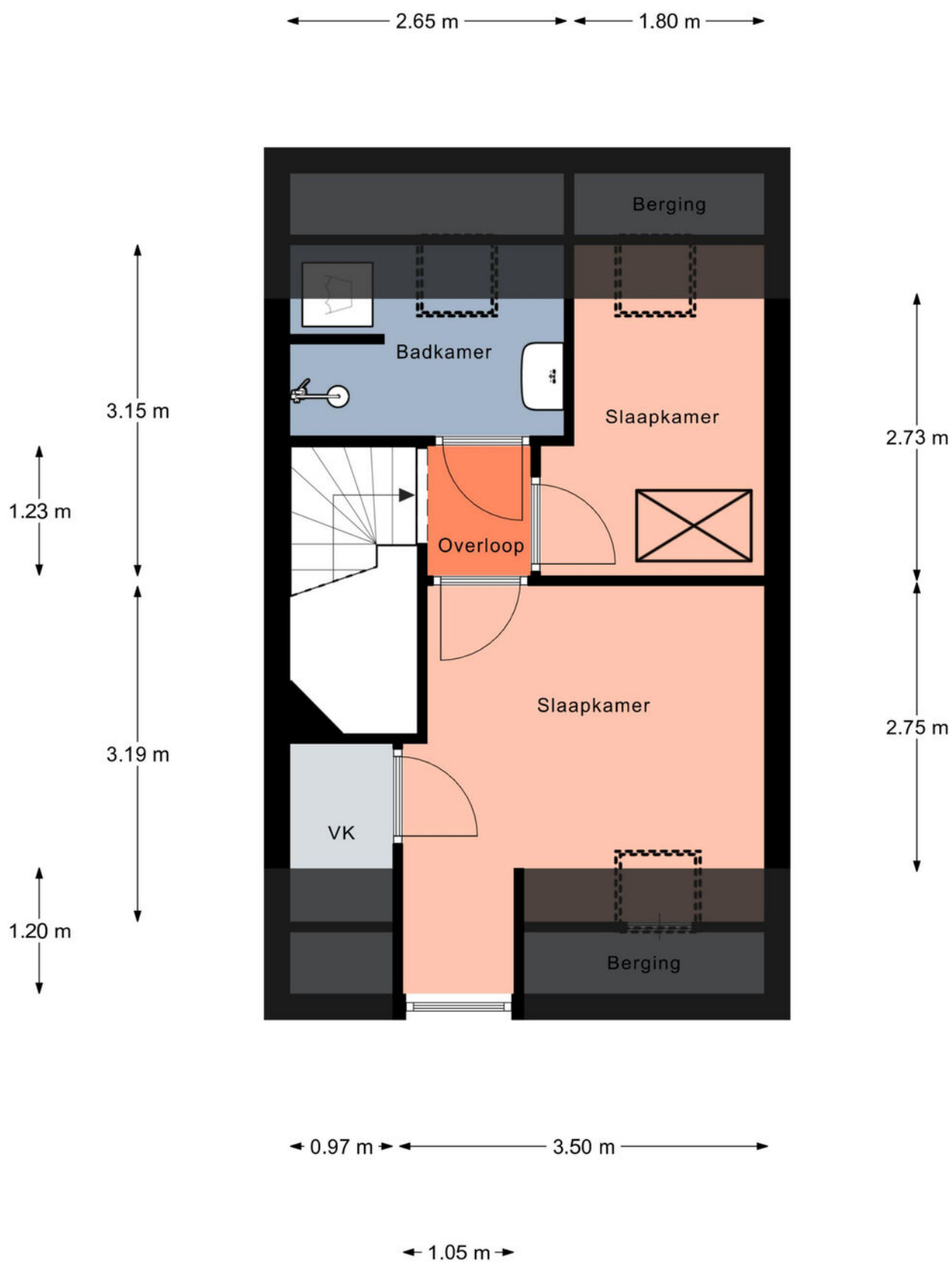


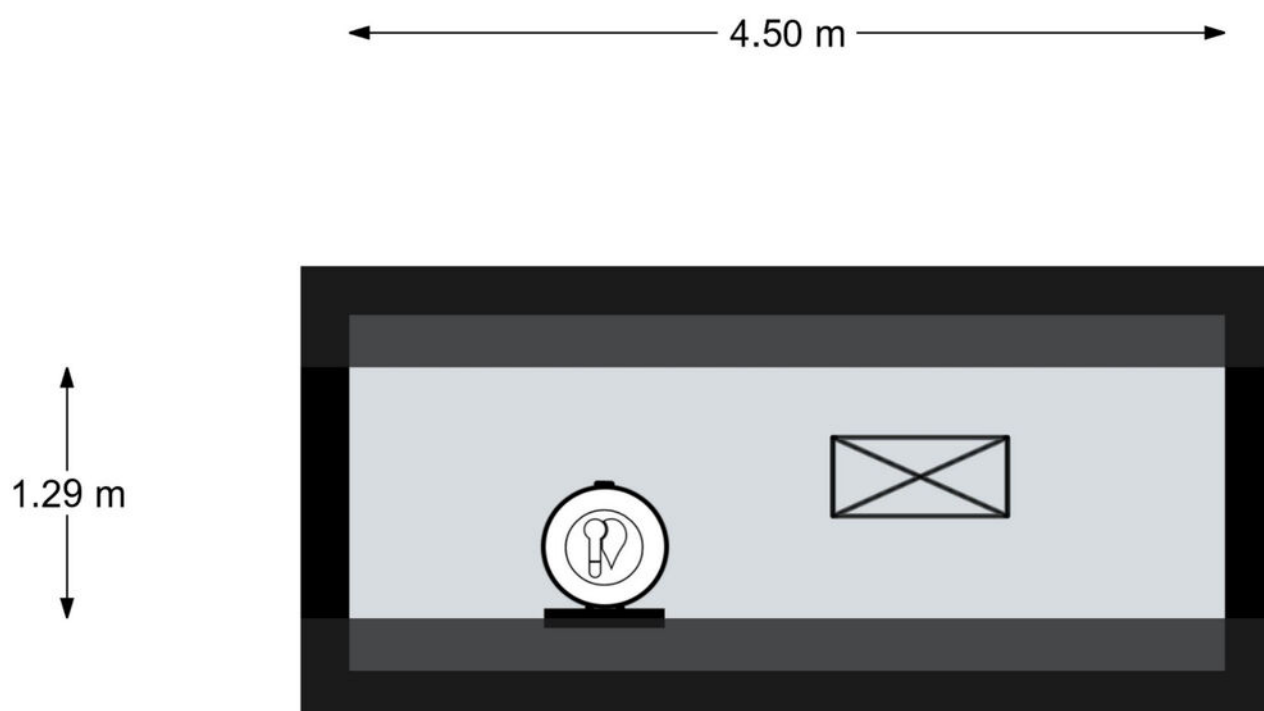


PLATTEGROND



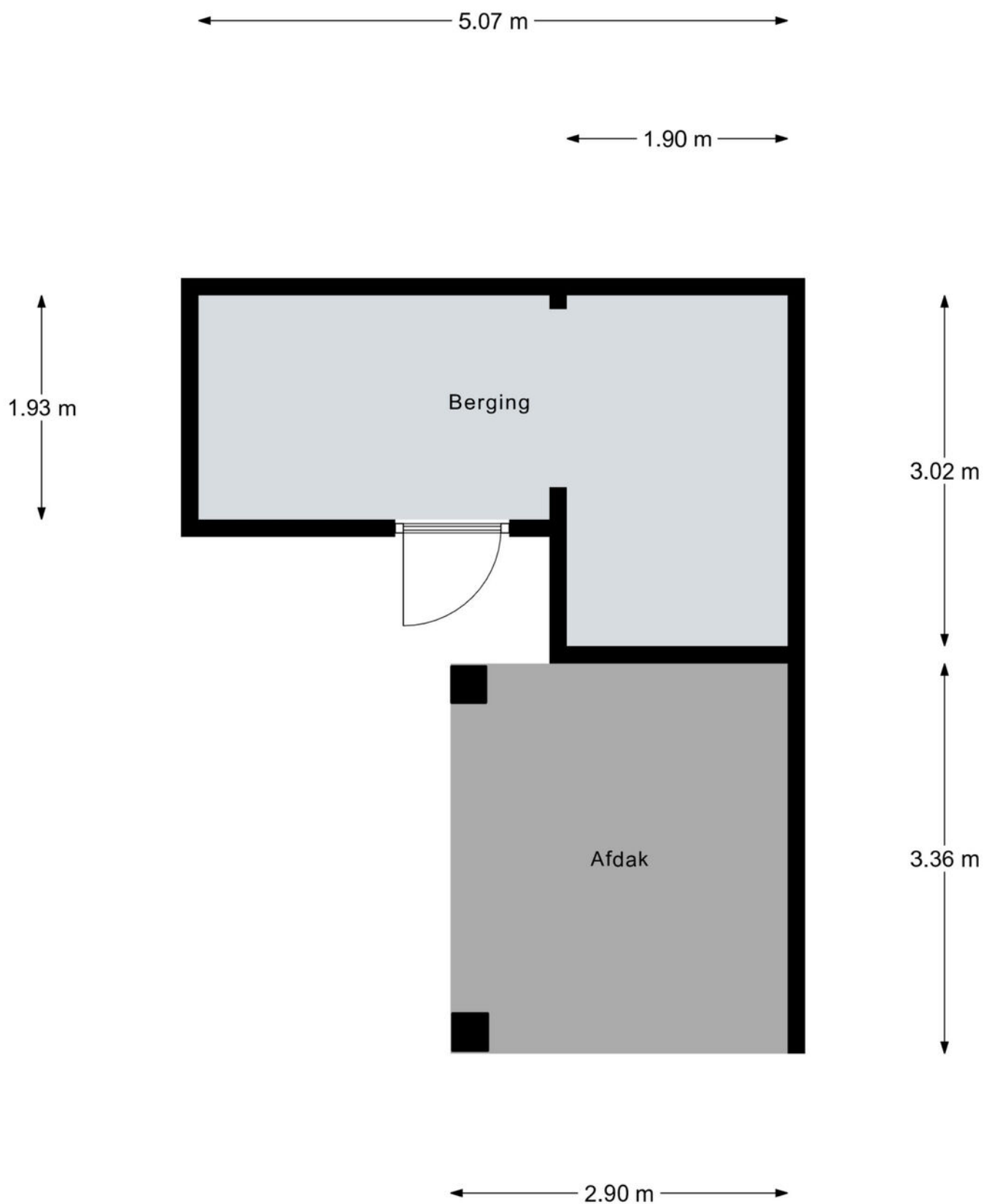
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl





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

PLATTEGROND



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

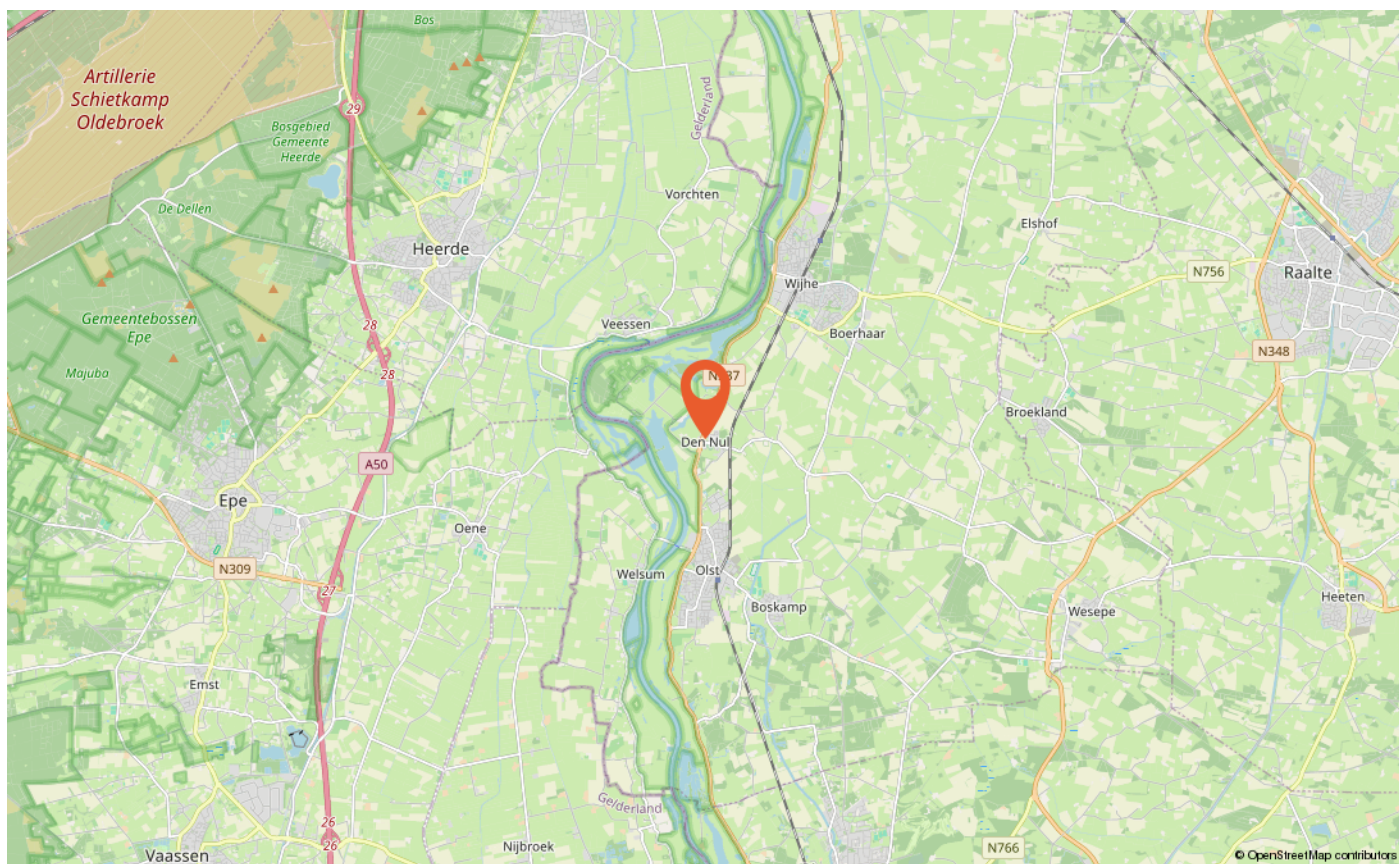
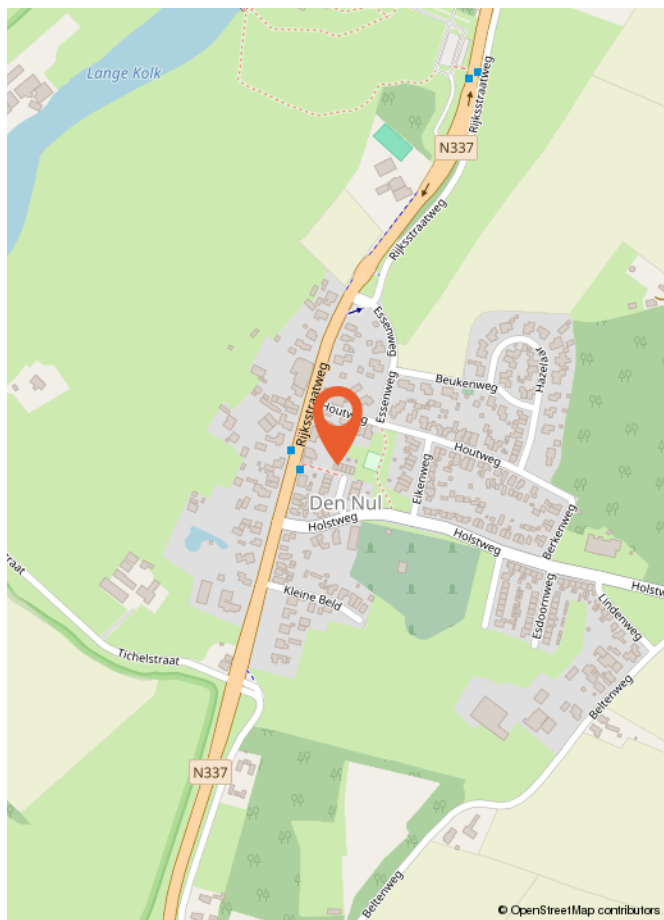
Kadastrale kaart

Uw referentie: op den hof 5



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Olst	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 5647	
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 november 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			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer begane grond	X		
- Trapbekleding	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		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Mechanische ventilatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse planten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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

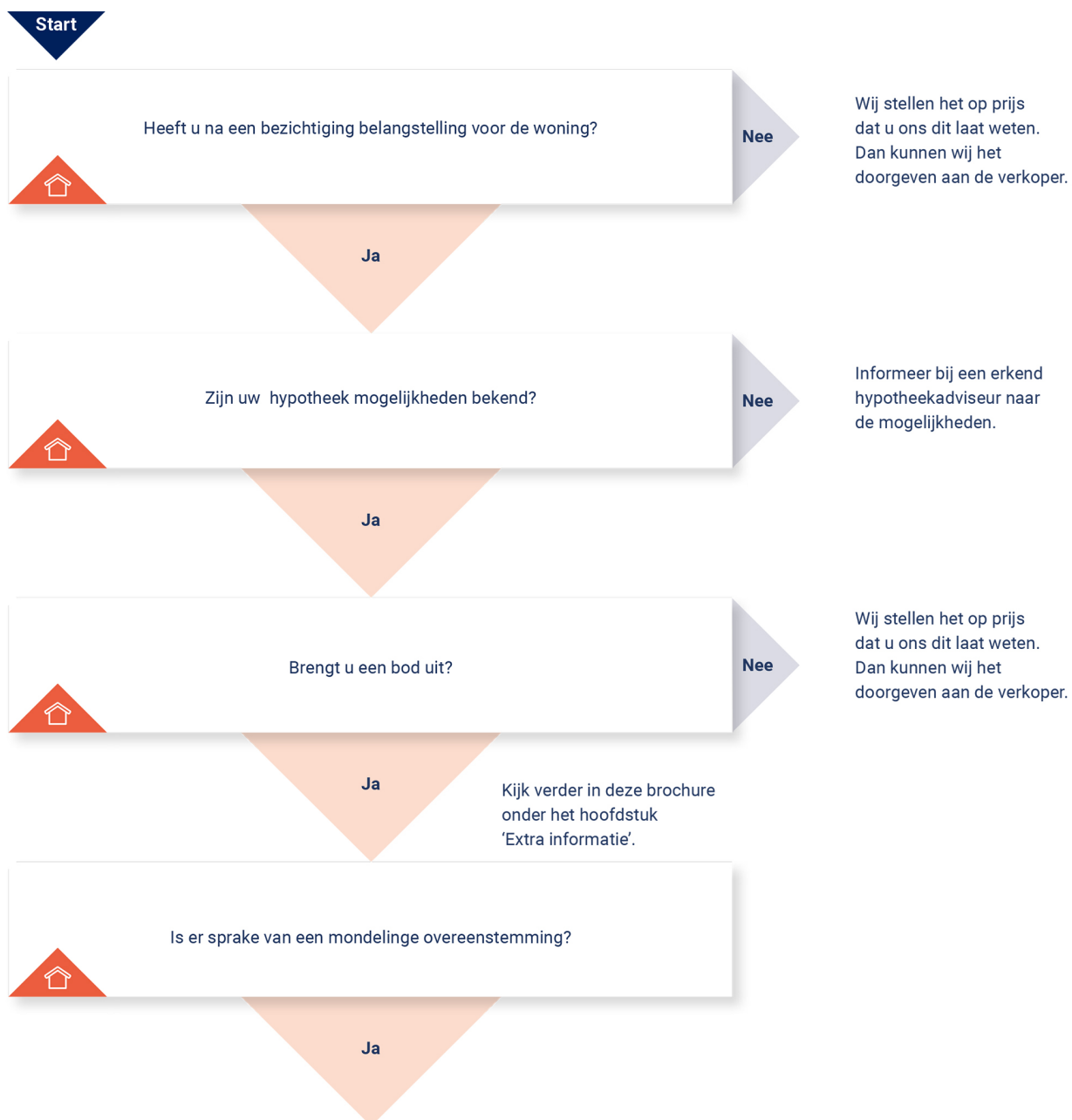
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie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

opdenhof5.nl

HANNINK
MAKELAARS

Op den Hof 5, 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.

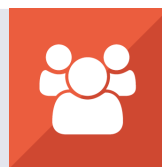
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

