



Zandrug 29
8105 BK Luttenberg

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 650.000 k.k.
Woonoppervlakte	134 m²
Perceeloppervlakte	492 m²
Inhoud	602 m³
Bouwjaar	1998
Energielabel	A

OMSCHRIJVING

Tot in de puntjes verzorgd, goed onderhouden, gemoderniseerd, verduurzaamd en charmant om te zien... deze royale vrijstaande woning is écht een plaatje!

Niet alleen de woning zelf is prachtig, maar ook de tuin is perfect. Volop privacy, meerdere terrassen, beregeningsinstallatie, grondwaterpomp en dan ook nog een ruime tuinkamer met glas, zonwering en een heater. Hier kun je van vroeg tot laat in het seizoen heerlijk genieten!

Deze woning is gebouwd in 1998, maar in de jaren gemoderniseerd, verduurzaamd en keurig onderhouden. Zo zijn er overal kunststof kozijnen, ligt er vloerverwarming beneden en in de badkamer, zijn de pannen recent geschilderd en liggen er 15 zonnepanelen op het dak.

De omgeving is al net zo mooi. Bossen, groen, maar ook de gemoedelijkheid van het dorp .. alles is op loopafstand bereikbaar. Luttenberg is een gezellig dorp, met verschillende voorzieningen zoals winkels, sportvoorzieningen, een goede basisschool en natuurlijk het openluchtwembad.

Centrale ligging:

- Raalte – ca. 10 min
- Ommen – ca. 20 min
- Deventer – ca. 25 min
- Zwolle – ca. 30 min
- Almelo – ca. 30 min
- Enschede – ca. 45 min

Indeling.

Begane grond:

Een royale hal verwelkomt ons in dit speels ingedeelde huis. De woonkamer ligt aan de voorzijde en heeft een sfeervolle erker, gashaard en comfortabele vloerverwarming. Je kijkt aan de voorzijde heerlijk groen weg. De keuken is in 2014 vernieuwd en er is gekozen voor mooie materialen en luxe inbouwapparatuur, zoals onder andere een stoomoven, Quooker kraan en inductiekookplaat. De schuifpui in de gevel geeft toegang tot de sfeervolle tuinkamer. Ook hier is aan alles gedacht. Verlichting, zonwering en zelfs een heater zorgen ervoor dat je het hele jaar heerlijk 'buiten' kunt zitten en kunt genieten van de prachtige tuin.

Via de keuken bereiken we tevens de bijkeuken, met wasmachine en droger opstelling op hoogte en royale provisiekast. Tevens kunnen we binnendoor naar de ruime garage, welke ook volledig geïsoleerd is. Hier vinden we de grondwaterpomp, veel ruimte en ook hier is toegang tot de tuin.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met vide, wat zorgt voor een statige entree. Op deze verdieping zijn maar liefst 4 slaapkamers gelegen. Ruimte genoeg om te wonen met een groot gezin, te werken aan huis of voor andere hobby's. De badkamer is ook ruim, voorzien van douche, ligbad, wastafelmeubel en een tweede toilet.

Vlizotrap naar tweede verdieping:

Bergzolder met inloophout en veel daglicht.



OMSCHRIJVING

De tuin:

De tuin is prachtig aangelegd en volledig rondom afgesloten. Aan beide kanten kun je langs het huis (via een deur) naar voren. Er is een extra berging achterin de tuin en genoeg ruimte om te tuinieren, te spelen en te genieten! Het grootste voordeel van deze tuin? De privacy! Er is zeer weinig inkijk door de vele bomen en daarnaast is de wijk ruim en groen opgezet.

Bijzonderheden:

- Ruime, moderne woning.
- Ontzettend goed onderhouden.
- Kunststof kozijnen en volledig geïsoleerd.
- Deels voorzien van vloerverwarming.
- Prachtige tuinkamer aangebouwd.
- De vierkante meters zijn exclusief tuinkamer, garage, vide e.d.
- Dit is écht een woning die u zal verrassen als u binnen bent!



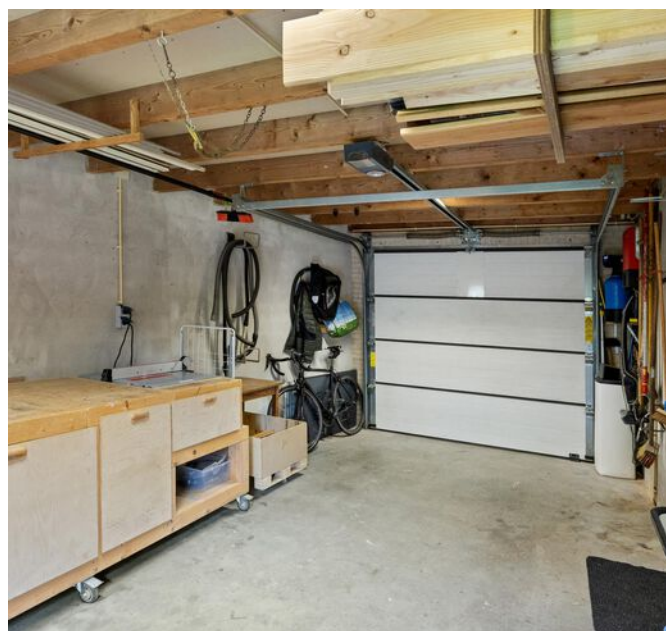


























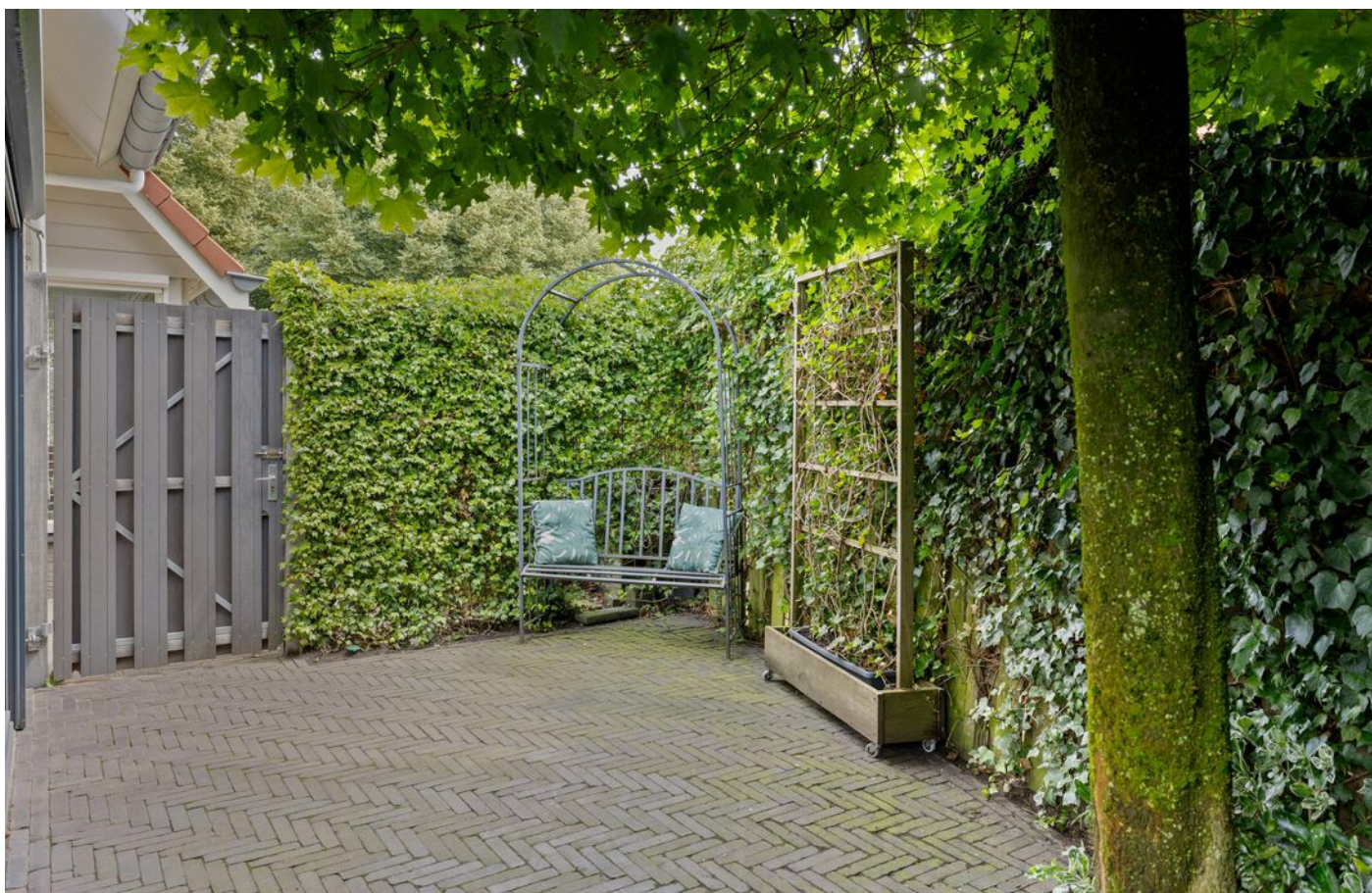




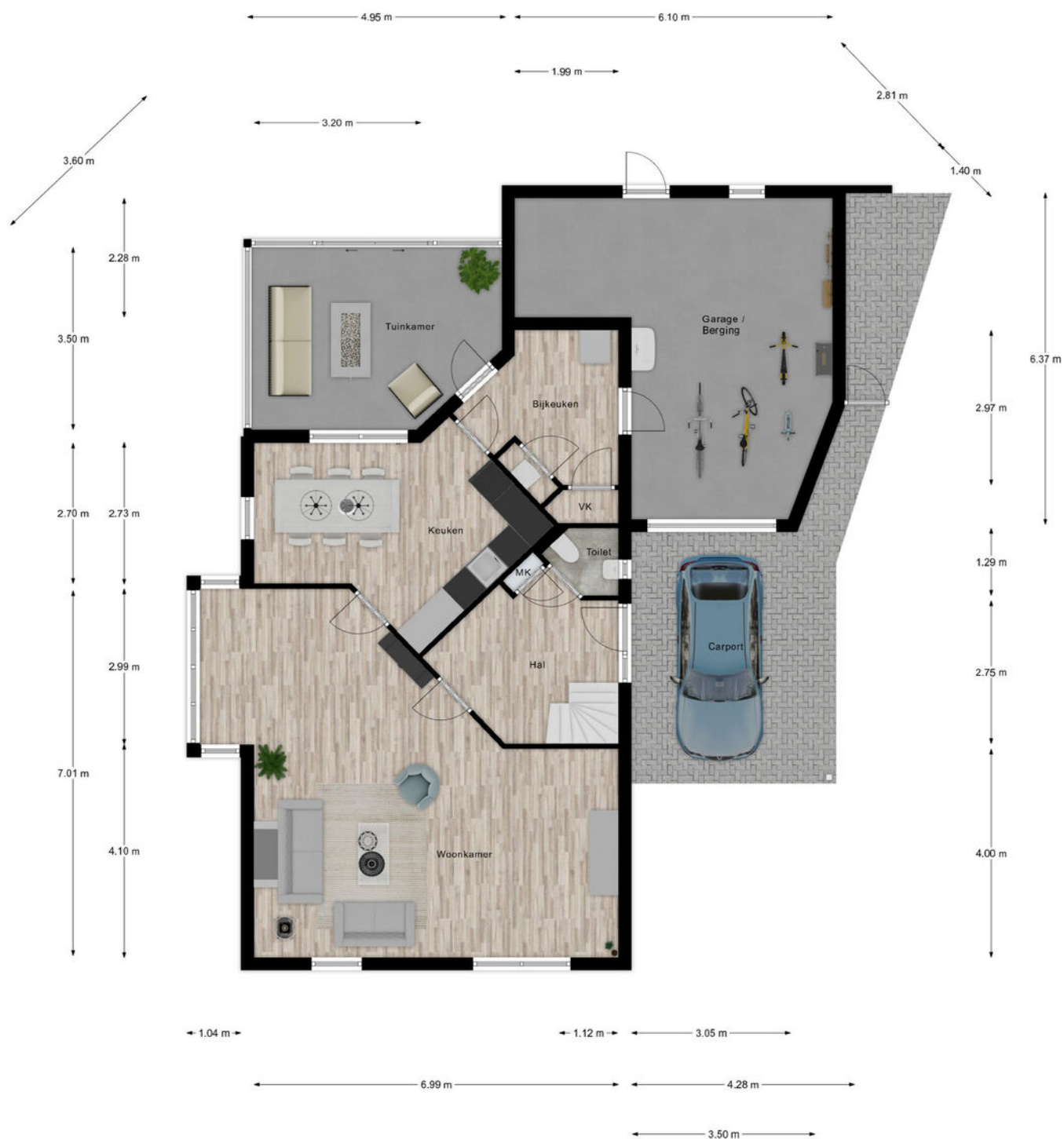








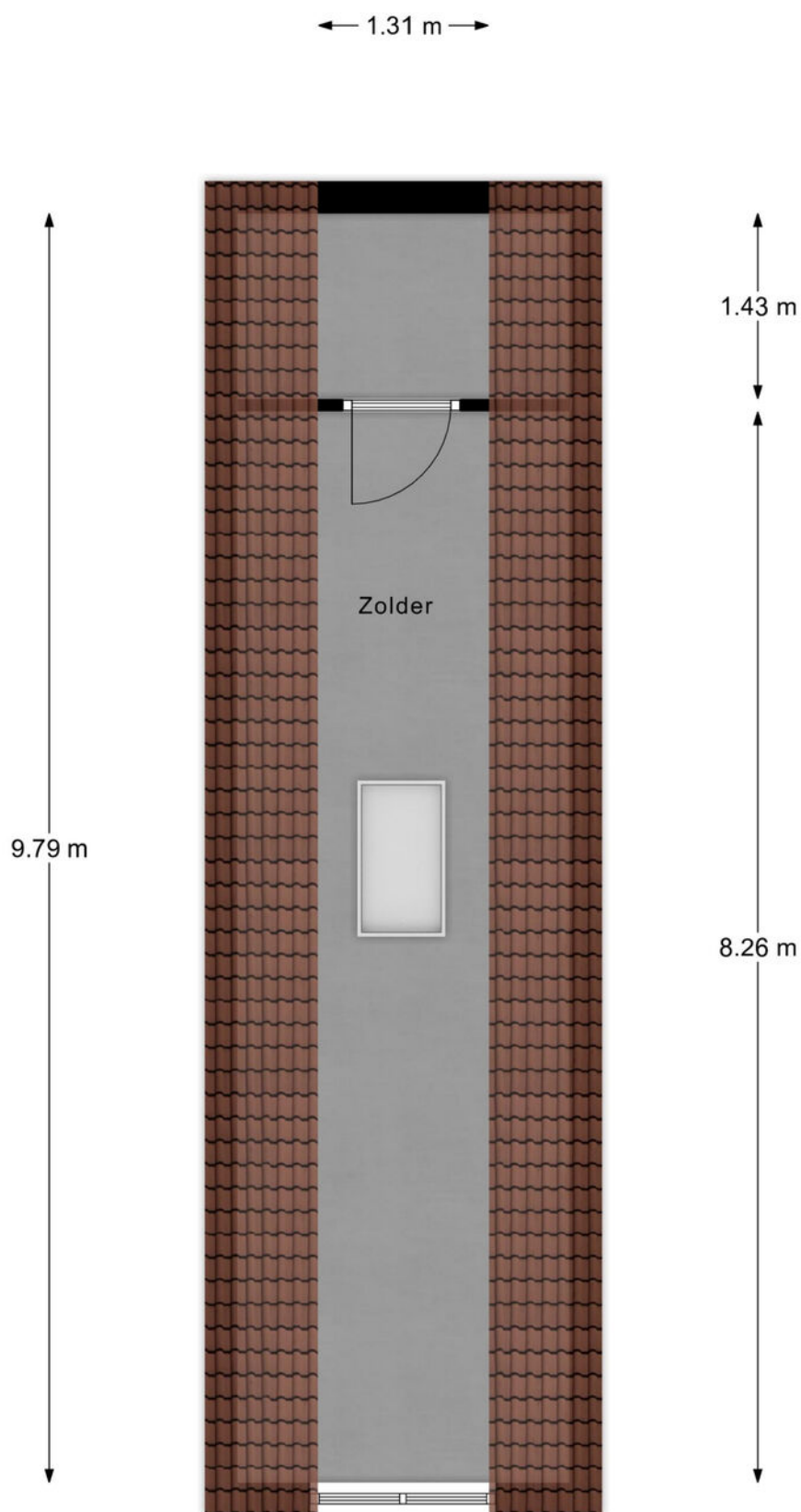


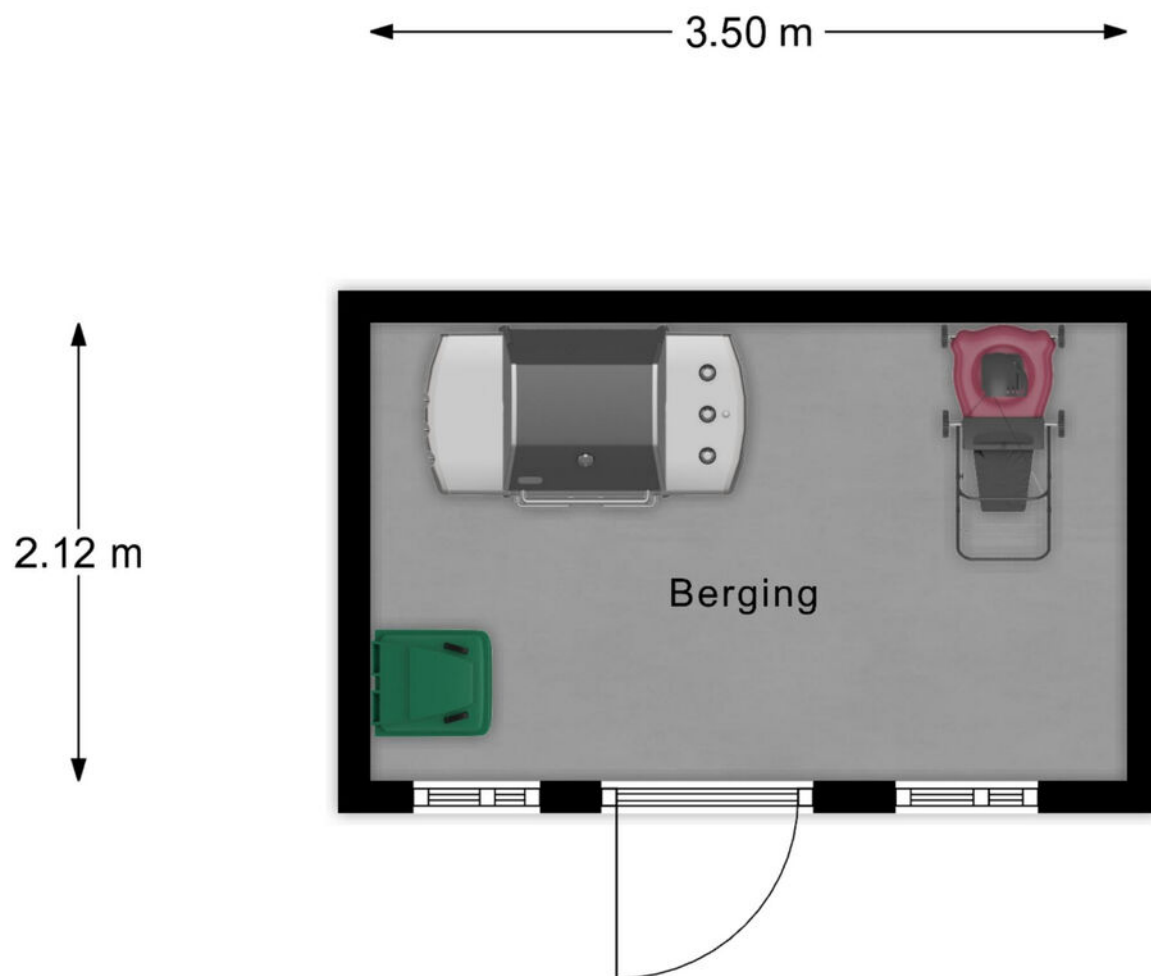


PLATTEGROND



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





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

Kadastrale kaart

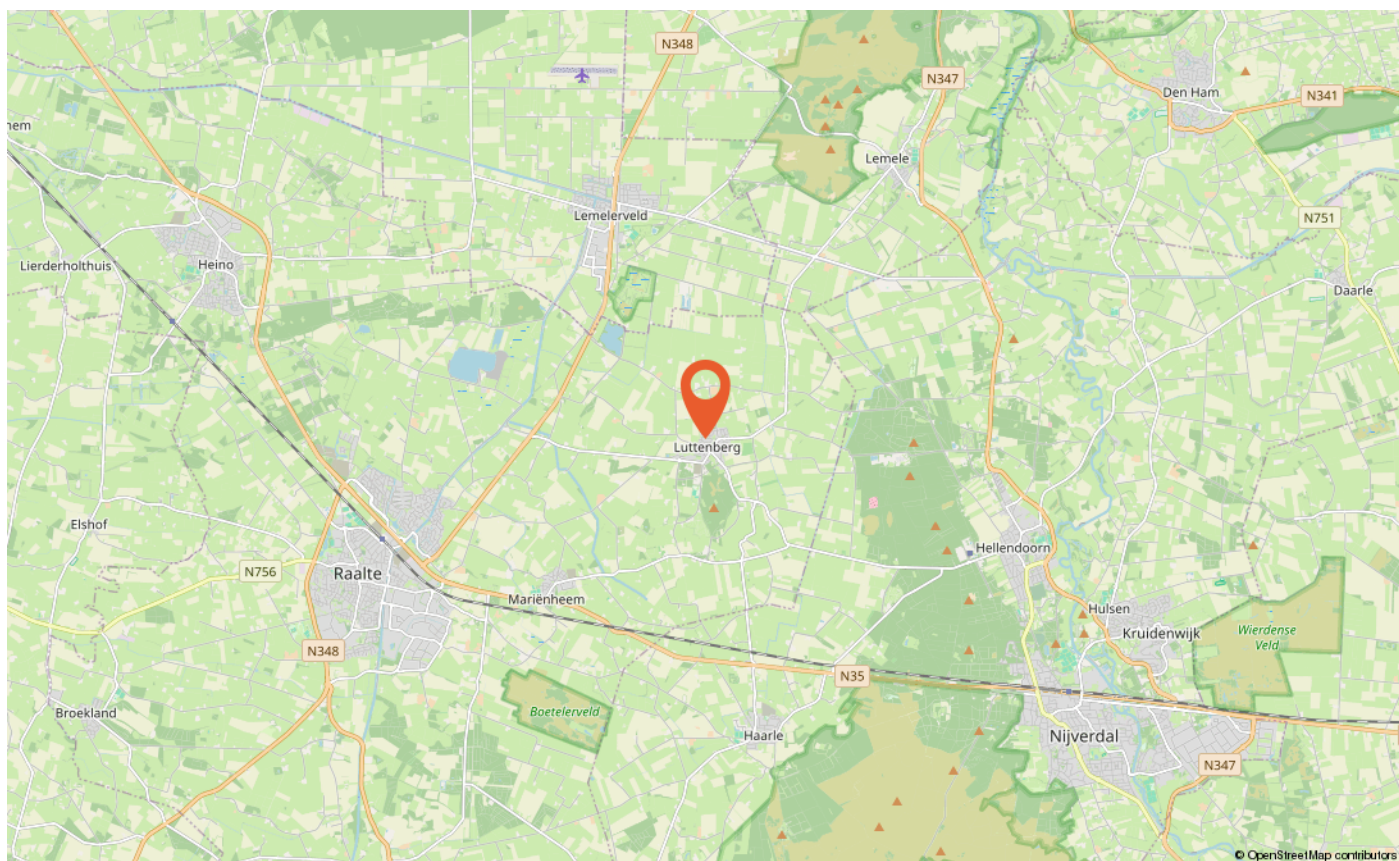
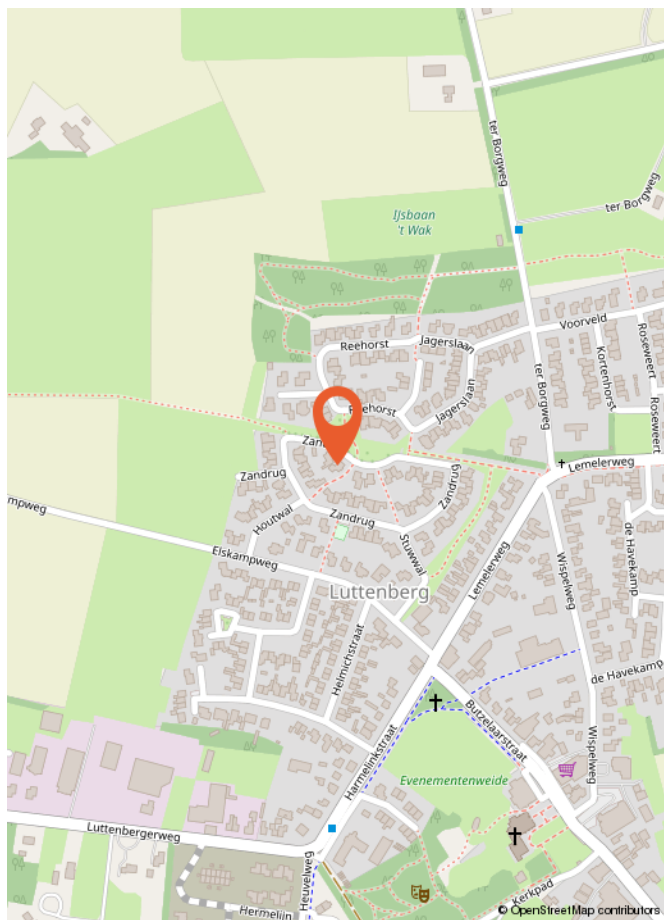
Uw referentie: Zandrug 29



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	R	
 Administratieve kadastrale grens	Perceel	1233	
 Bebouwing			
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 juni 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			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- lampen in keuken, kamer, overloop en slaapkamers.			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- op maat gemaakte garderobekast/ spiegel in hal			X
- garderobekast met 3 schuifdeuren (waarvan 1 spiegel)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- duettes in keuken	X		
- jasno houten jaloeziën in kamer (5 stuks)			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- pvc gehele benedenverdieping	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- waterontharder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
- stoomoven/hetelucht oven met accescoires	X		

Woning - Sanitair/sauna

Sauna met toebehoren		X	
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- toilet reserve rol houder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Tuin - Inrichting

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
trampoline	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
grote werkbank incl. afkortzaag, langzaag en stofzuiger in garage			X
beregeningscomputer en waterpomp			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- metalen tuinbankje	X		
- loungeset tuinkamer met hoekbank, 2 stoelen, hocker en tuintafel			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

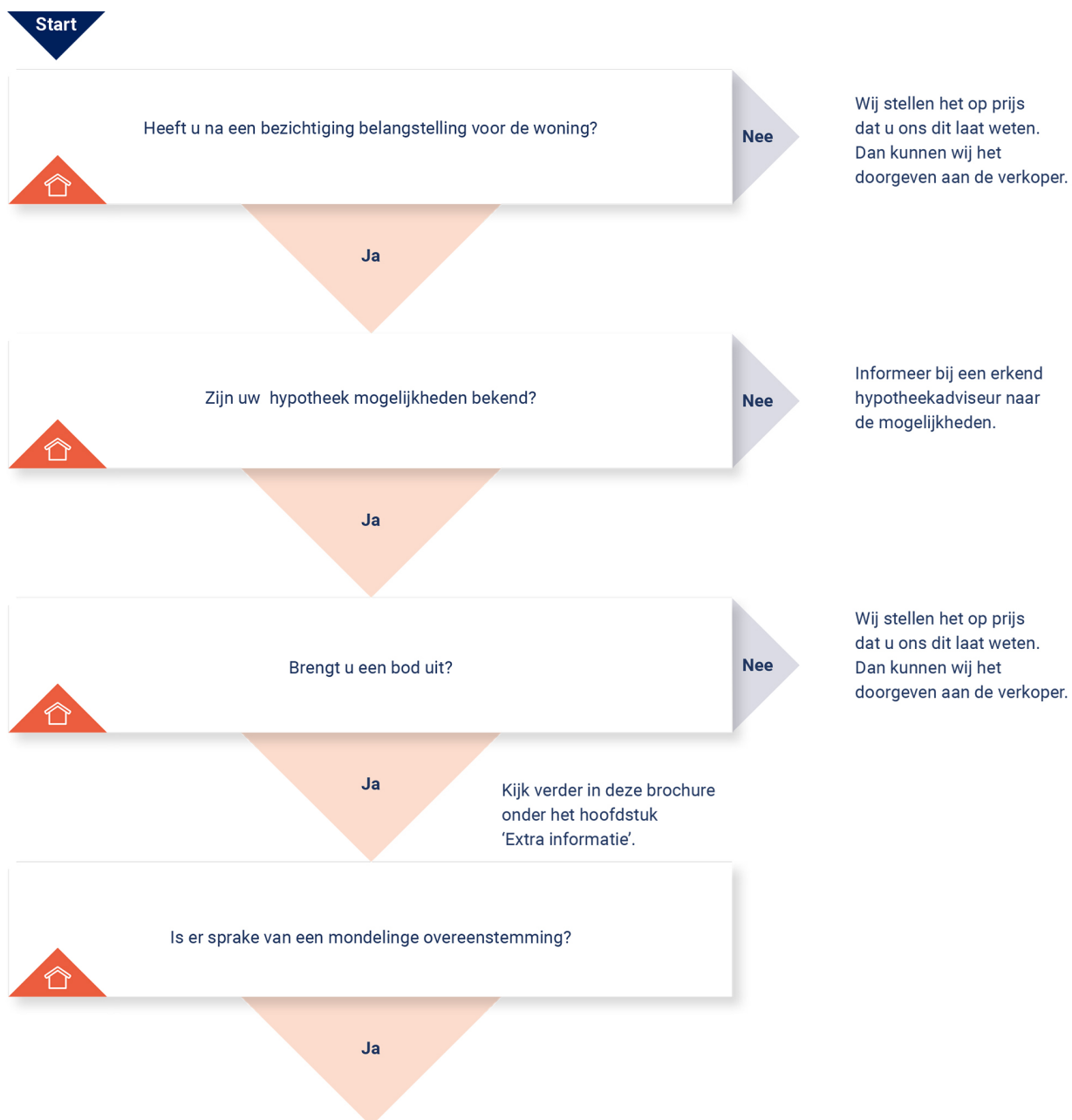
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie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



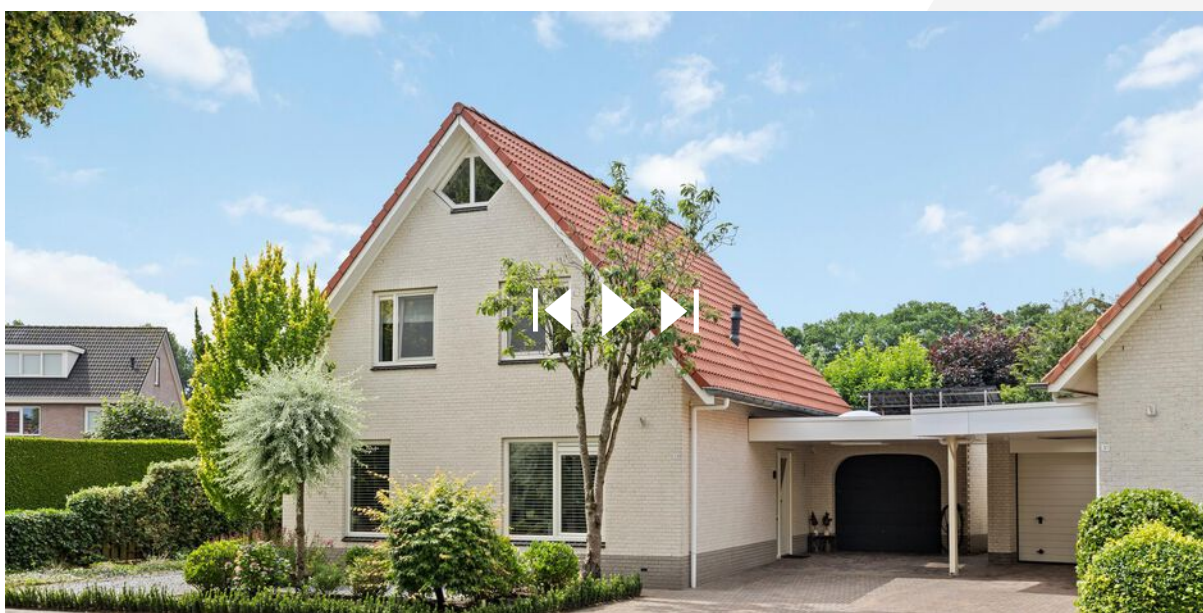


**BEKIJK DEZE
WONING ONLINE!**

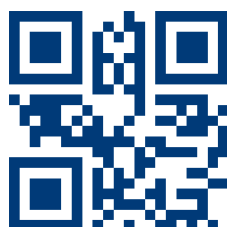
zandrug29.nl

HANNINK
MAKELAARS

Zandrug 29, Luttenberg



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.

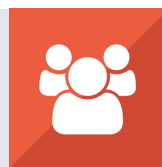
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

