



**Braamsluiper 13**  
8121 JN Olst

## KENMERKEN

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Vraagprijs         | € 539.000 k.k.     |
| Woonoppervlakte    | 125 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 369 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 499 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar           | 2007               |
| Energielabel       | A++                |

## OMSCHRIJVING

Instapklare, energiezuinige 2-onder-1-kapwoning met garage, carport en zonnige tuin.

Ben je op zoek naar een uitstekend onderhouden gezinswoning waar comfort en duurzaamheid samenkomen? Dan is deze uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning op een royale kavel van maar liefst 369 m<sup>2</sup> precies wat je zoekt!

Met energielabel A++, 15 zonnepanelen, een hybride cv-ketel en airconditioning op de begane grond, eerste en tweede verdieping is deze woning niet alleen comfortabel, maar ook klaar voor de toekomst. Bovendien zorgen de kunststof kozijnen voor een onderhoudsvriendelijk geheel.

### Begane grond

Via de entree met meterkast en moderne toiletruimte kom je in de lichte en sfeervolle woonkamer. Dankzij de grote raampartijen en de loopdeur naar de tuin heb je veel daglicht in de woonkamer. De praktische trapkast biedt extra bergruimte.

De open keuken aan de voorzijde is uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, combi-oven/magnetron, vaatwasser, keramische kookplaat, afzuigkap én een Quooker. Tussen de woonkamer en keuken ruimte voor een eethoek.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, waarvan de ouderslaapkamer is voorzien van een vaste kast. Alle slaapkamers zijn uitgerust met screens. De badkamer beschikt over een inloepdouche, ligbad, wastafelmeubel en een tweede toilet.

### Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt een ruime overloop met opstelling van de hybride cv-ketel, vaste kast, bergruimte en aansluiting voor de wasmachine en droger. Daarnaast vind je hier een volwaardige vierde slaapkamer. Ideaal voor een groot gezin, thuiswerken of als hobbyruimte.

### Tuin

De zonnige achtertuin ligt op het oosten – perfect om 's ochtends te genieten van de eerste zonnestralen. Dankzij het grote zonnescherp en de heater aan de achtergevel kun je hier vrijwel het hele jaar door comfortabel buiten zitten. Achter in de tuin bevindt zich een pergola met schaduwdoek en een tweede ruim terras. Of je nu van zon of schaduw houdt: in deze tuin vind je altijd een fijne plek.

De ruime oprit met carport biedt plaats aan meerdere auto's en daarnaast beschikt de woning over een aangebouwde stenen garage met elektrische sectionaaldeur.

### Bijzonderheden

- Energietabel A++
- 15 zonnepanelen
- Hybride cv-ketel
- Carport en aangebouwde stenen garage met elektrische sectionaaldeur
- Airconditioning op begane grond, eerste én tweede verdieping
- Kunststof kozijnen
- Uitgebouwde woonkamer
- 4 slaapkamers

Kortom: een ruime, comfortabele en duurzame gezinswoning op een fijne kavel, waar je zó in kunt trekken. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen!





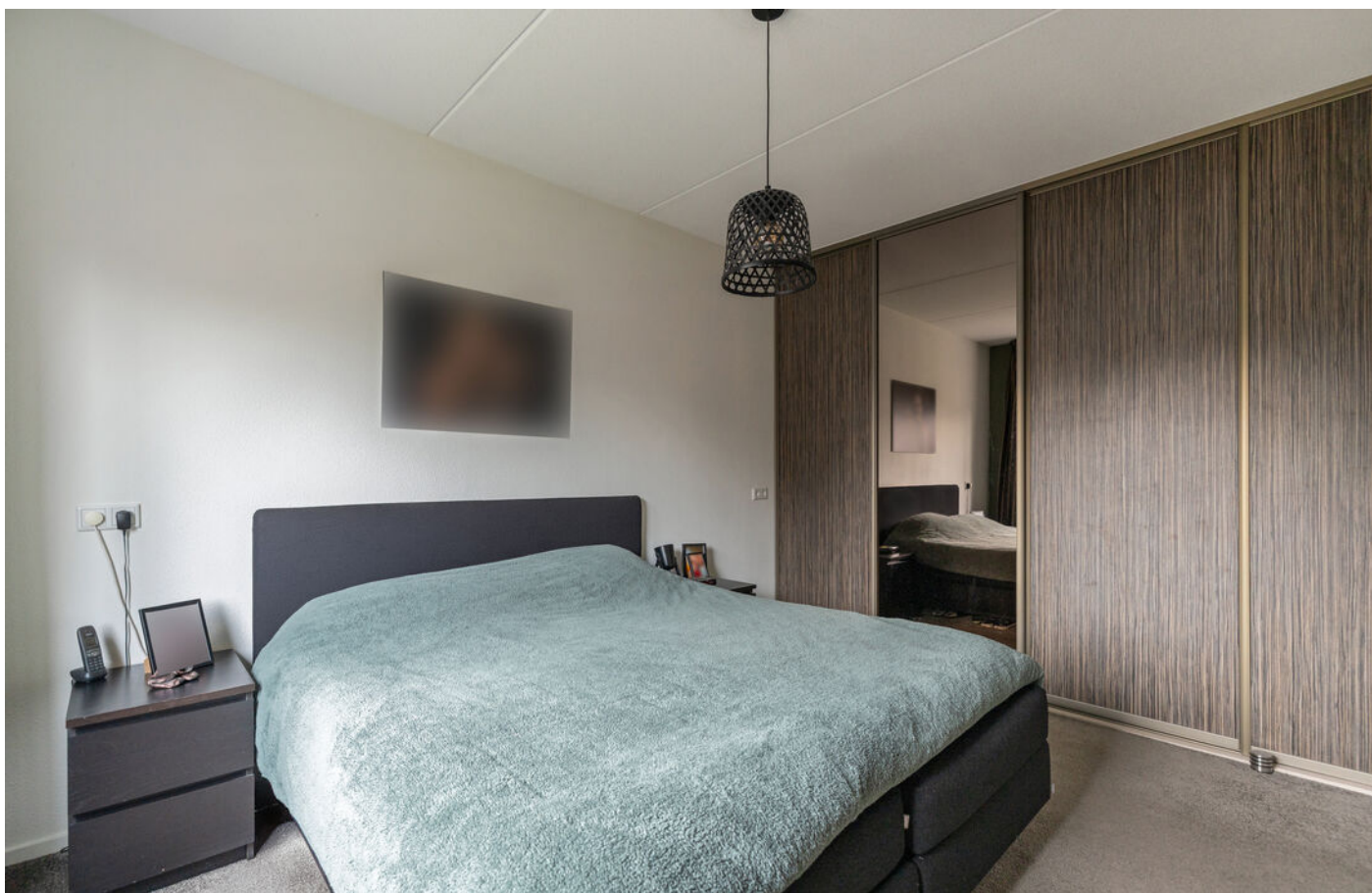






























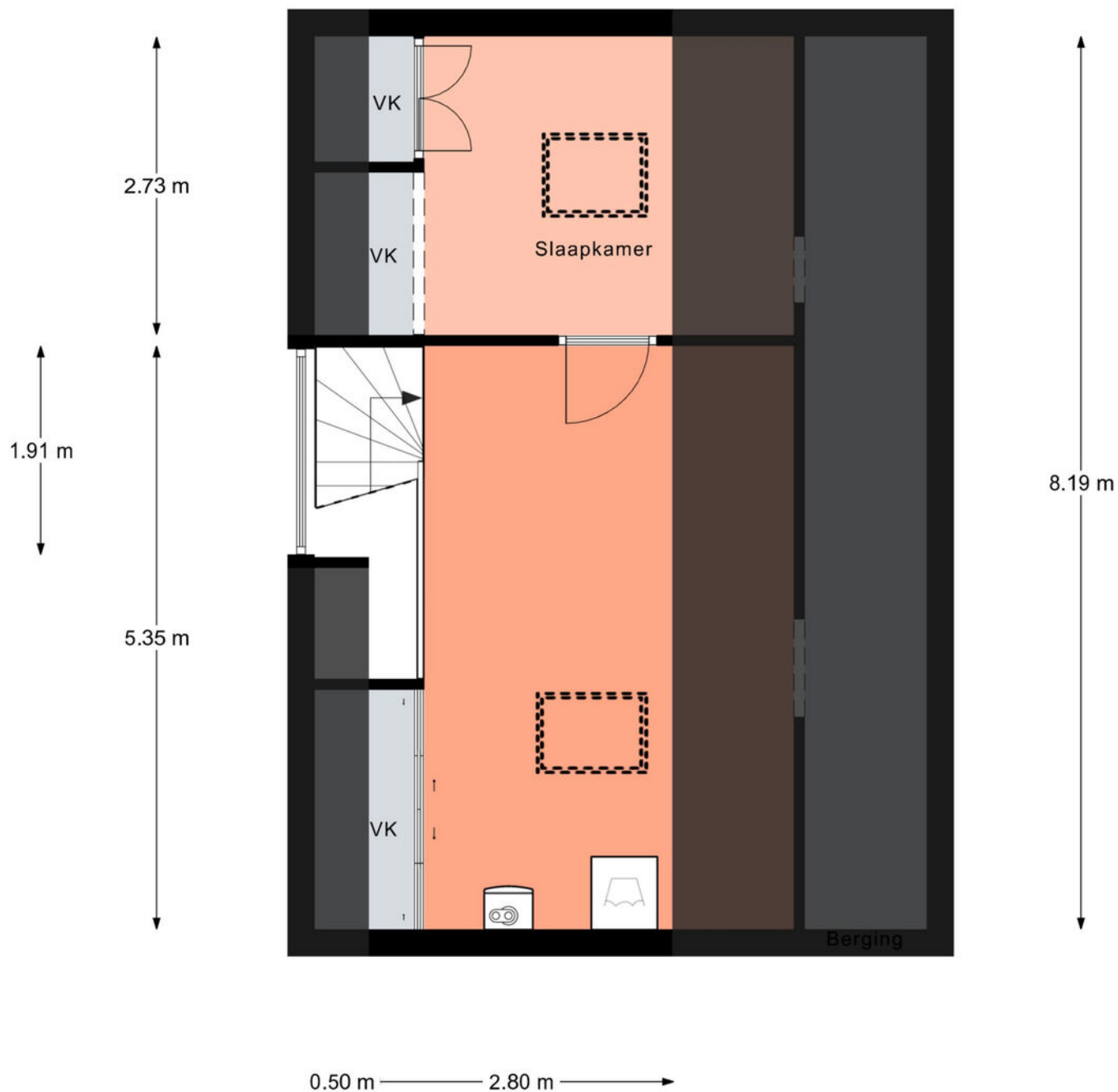


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Relax [www.relax.nl](http://www.relax.nl)

# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)



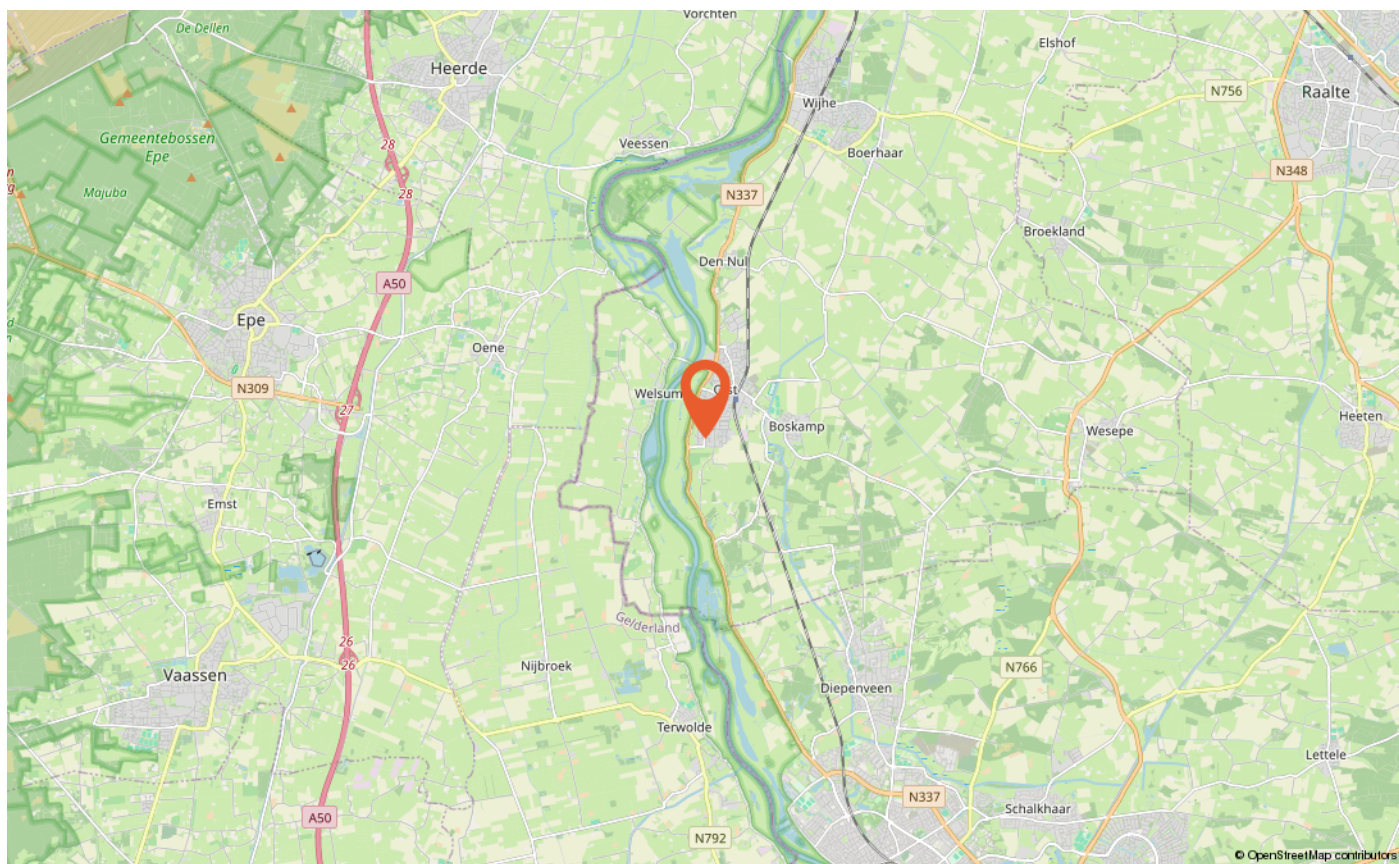
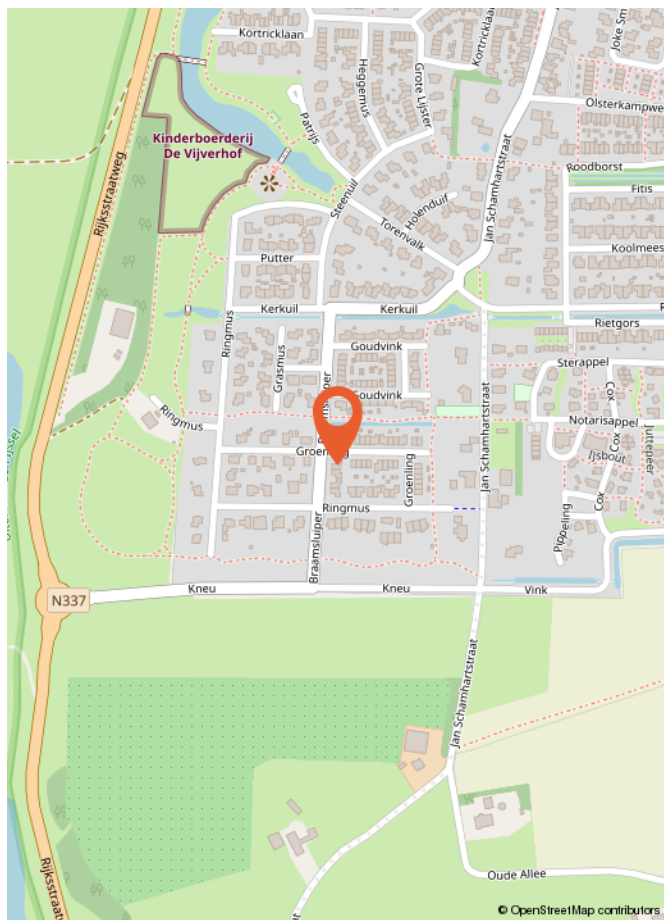
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)



Uw referentie: Braamsluiper



# LOCATIE



# LIJST VAN ZAKEN

|                                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                           |               |          |              |
| Verlichting, te weten                               |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                               | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers              |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                                |               | X        |              |
| -                                                   |               | X        |              |
|                                                     |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                 |               |          |              |
| - Inbouwkast op grote slaapkamer                    | X             |          |              |
| - Inbouwkasten op zolder (slaapkamer en wasmachine) | X             |          |              |
|                                                     |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten            |               |          |              |
| - gordijnrails                                      | X             |          |              |
| - gordijnen                                         |               | X        |              |
| - overgordijnen                                     |               | X        |              |
| - vitrages                                          |               | X        |              |
| - rolgordijnen                                      | X             |          |              |
| - lamellen                                          |               | X        |              |
| - jaloezieën                                        |               | X        |              |
| - (losse) horren/rolhorren                          | X             |          |              |
|                                                     |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                            |               |          |              |
| - vloerbedekking                                    | X             |          |              |
| - laminaat                                          | X             |          |              |
|                                                     |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                              |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                        | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                 |               |          |              |
| - kookplaat                                         | X             |          |              |
| - afzuigkap                                         | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                         | X             |          |              |
| - koelkast                                          | X             |          |              |
| - vaatwasser                                        | X             |          |              |
| - Quooker                                           | X             |          |              |
|                                                     |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                      |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                   |               |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      |               | X        |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| Airconditioning                                                    | X             |          |              |
| Screens                                                            | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Waterslot wasautomaat                                              |               | X        |              |
| Zonnepanelen                                                       | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Pergula in hoek tuin                                               | X             |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                               | Blijft achter           | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------------------------|-------------------------|----------|--------------|
| <b>Tuin - Overig</b>                          |                         |          |              |
| Overige tuin, te weten                        |                         |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                         | X                       |          |              |
| <b>Overig - Contracten</b>                    |                         |          |              |
| AID is eigendom buurt, hangt bij ons aan huis | Moet worden overgenomen |          |              |

### **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**

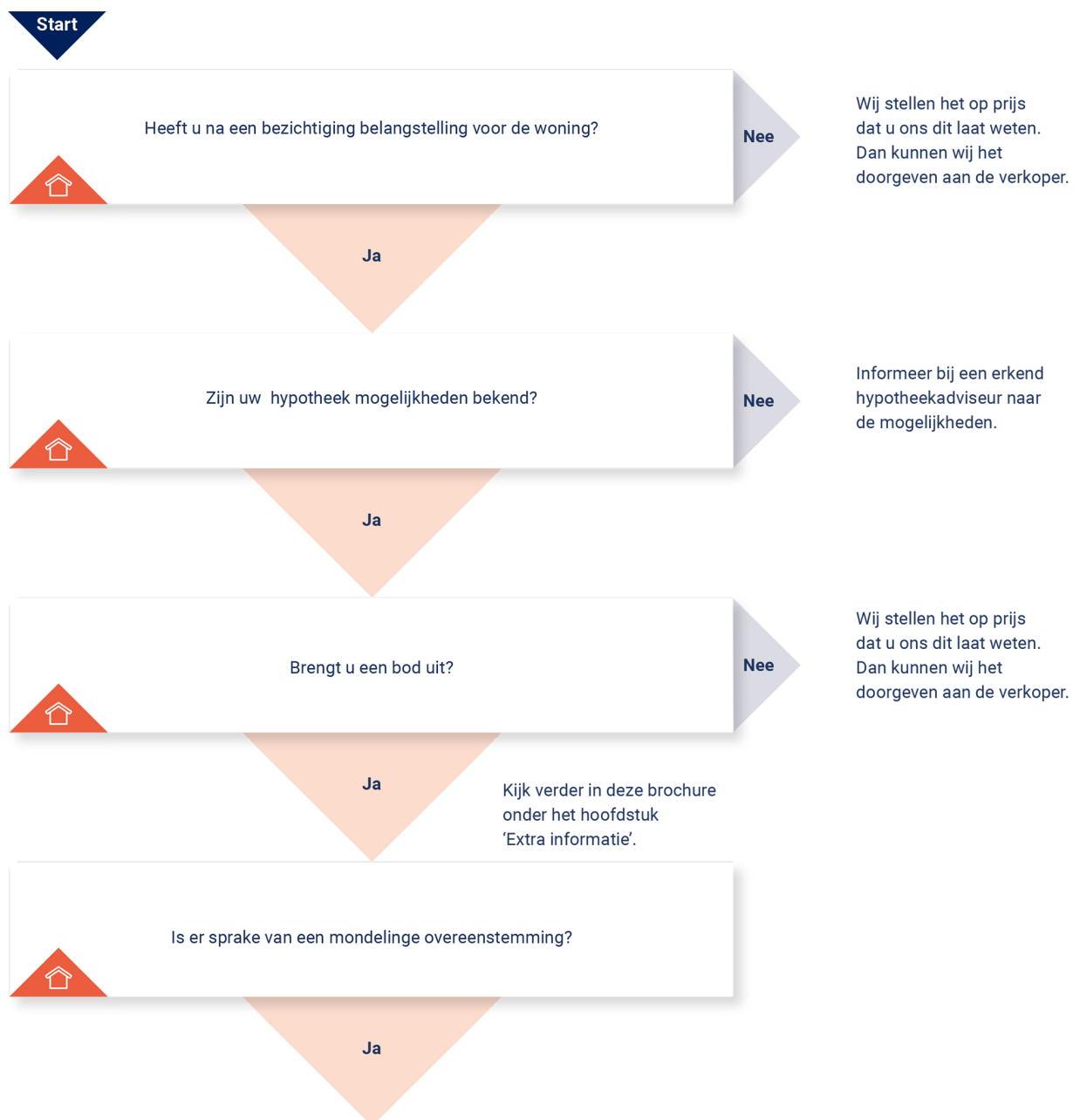
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie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



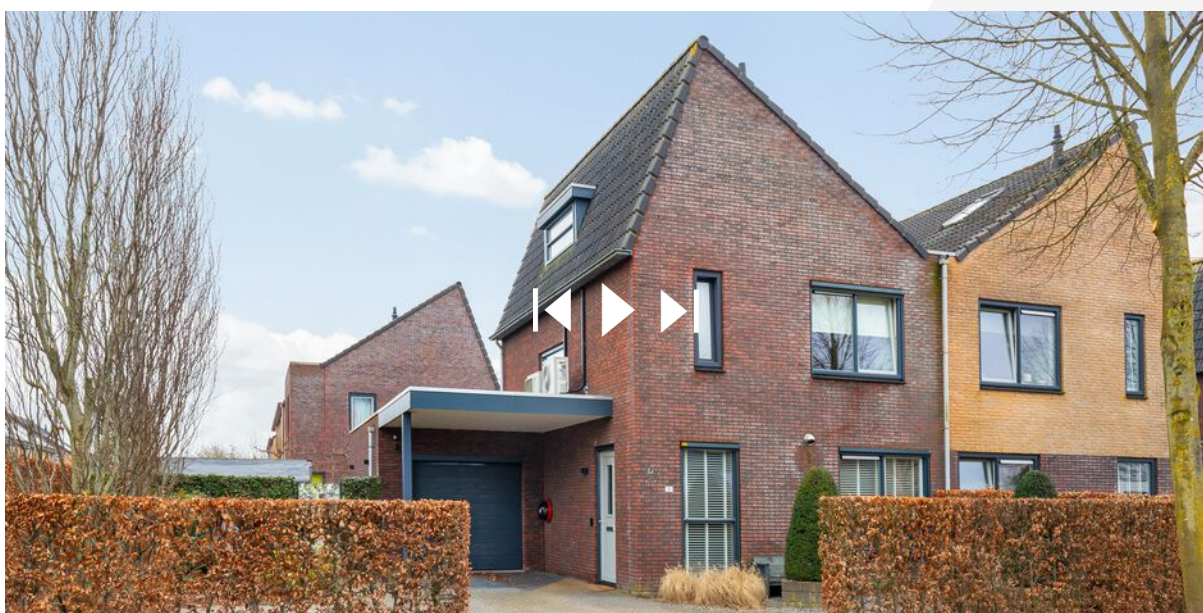


**BEKIJK DEZE  
WONING ONLINE!**

[braamsluiper13.nl](https://braamsluiper13.nl)

**HANNINK**  
MAKELAARS

Braamsluiper 13, 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.

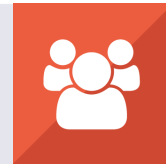
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1  
8102 CN Raalte  
T 0572 35 12 91

**[hannink.nl](http://hannink.nl)**



**vastgoedcert  
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

