



Koningspil 30
8102 DL Raalte

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 785.000 k.k.
Woonoppervlakte	171 m ²
Perceeloppervlakte	502 m ²
Inhoud	628 m ³
Bouwjaar	2007
Energie label	A

OMSCHRIJVING

Sfeervol wonen met een vleugje jaren '30 charme, hedendaags comfort én luxe extra's – op een toplocatie in Raalte!

Op loopafstand van het gezellige centrum en het NS-station van Raalte staat deze karakteristieke, in 2007 gebouwde vrijstaande woning met dubbele carport, uitgevoerd in geliefde jaren '30 stijl. Authentieke elementen zoals royale overstekken en glasroeden worden gecombineerd met modern wooncomfort en duurzaamheid, wat resulteert in een woning met een warme, luxe uitstraling.

Bij aankomst maakt de woning direct indruk: verrijkt met een erker, dakkapel en een stijlvolle uitbouw aan de zij-achterzijde.

Een verrassend veelzijdig geheel

Een absoluut pluspunt is het multifunctionele bijgebouw. Hier vindt u onder andere een luxe wellness-ruimte met douche. Een heerlijke plek om na een dag werken te ontspannen. Daarnaast beschikt het bijgebouw over een garage en een royale verdieping, ideaal als thuiswerkplek, atelier of hobbyruimte.

Genieten in stijl – binnen én buiten

De fraai aangelegde achtertuin op het zuiden vormt een verlengstuk van de woning. Met meerdere terrassen, een vijver en een luxe veranda voorzien van houtkachel, is dit een plek waar u het hele jaar door kunt genieten van rust, privacy en comfort.

Met maar liefst 20 zonnepanelen en een gunstig energielabel is bovendien sprake van een energiezuinige en toekomstbestendige woning.

Indeling

Begane grond

Entree met trapopgang, meterkast en toiletruimte. De sfeervolle woonkamer en-suite is voorzien van een warme houten vloer en een karakteristieke erker die zorgt voor extra lichtinval en ruimtebeleving.

De keuken is doordacht ingedeeld met een praktisch werkgedeelte voorzien van inbouwapparatuur en een aansluitende royale eetkamer. De openslaande deuren naar de tuin creëren een prachtige verbinding tussen binnen en buiten.

Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken met keukenblok en aansluitingen voor de wasmachine en droger. De begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping

Ruime overloop met toegang tot drie volwaardige slaapkamers, waarvan twee zijn voorzien van vaste kasten. De complete badkamer is luxe uitgevoerd met een inloopdouche, ligbad en dubbele wastafel. Daarnaast is er een separaat tweede toilet aanwezig.

Tweede verdieping

Overloop met bergruimte en cv-opstelling. Hier bevindt zich een vierde slaapkamer met airconditioning, dakkapel en vaste kasten en een royale open ruimte eveneens voorzien van een dakkapel.

OMSCHRIJVING

Buitenruimte

De zonnige achtertuin op het zuiden is met zorg aangelegd en biedt optimale privacy. De luxe veranda met houtkachel maakt het mogelijk om al vroeg of juist tot laat in het seizoen te genieten van de tuin. Meerdere terrassen en een sfeervolle vijver maken het geheel compleet.

Bijgebouw

Het vrijstaande bijgebouw is multifunctioneel en hoogwaardig afgewerkt, bestaande uit:

- Luxe wellness-ruimte met douche
- Garage/berging
- Royale verdieping, geschikt voor diverse doeleinden

Bijzonderheden

- Bouwjaar: 2007
- Energiezuinig met 20 zonnepanelen
- Gelegen op loopafstand van centrum en NS-station
- Karakteristieke jaren '30 stijl met moderne afwerking
- Extra leefruimte door erker, uitbouw en dakkapellen
- Luxe en multifunctioneel bijgebouw
- Dubbele carport

Een unieke combinatie van karakter, ruimte, luxe en duurzaamheid – deze woning moet u ervaren.

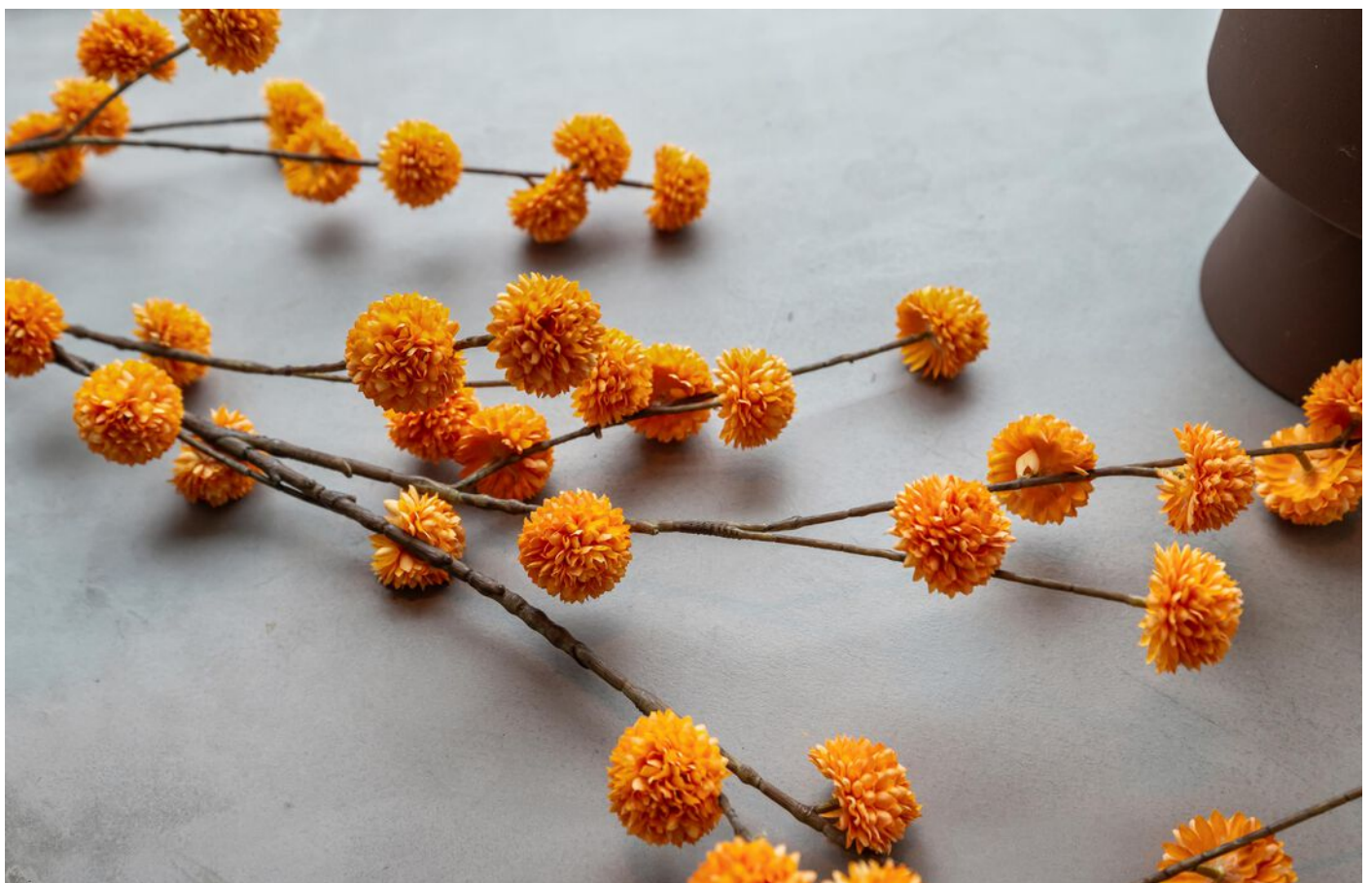
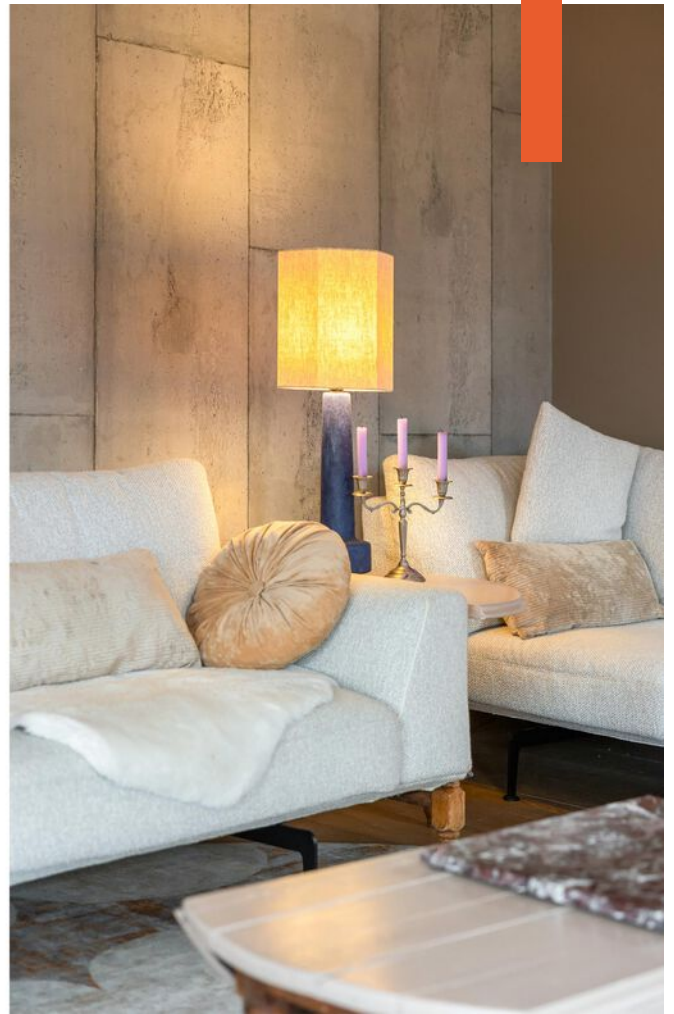






























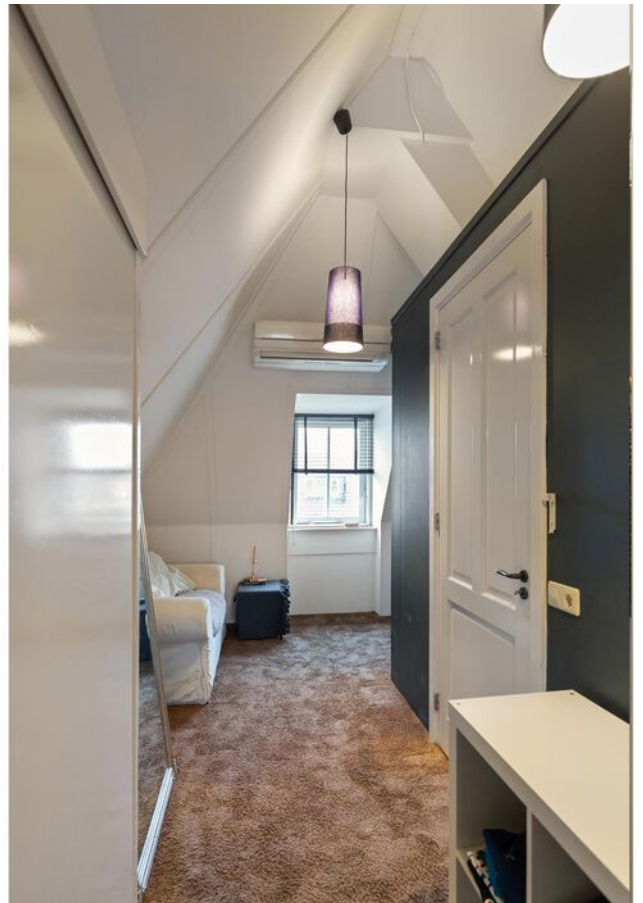






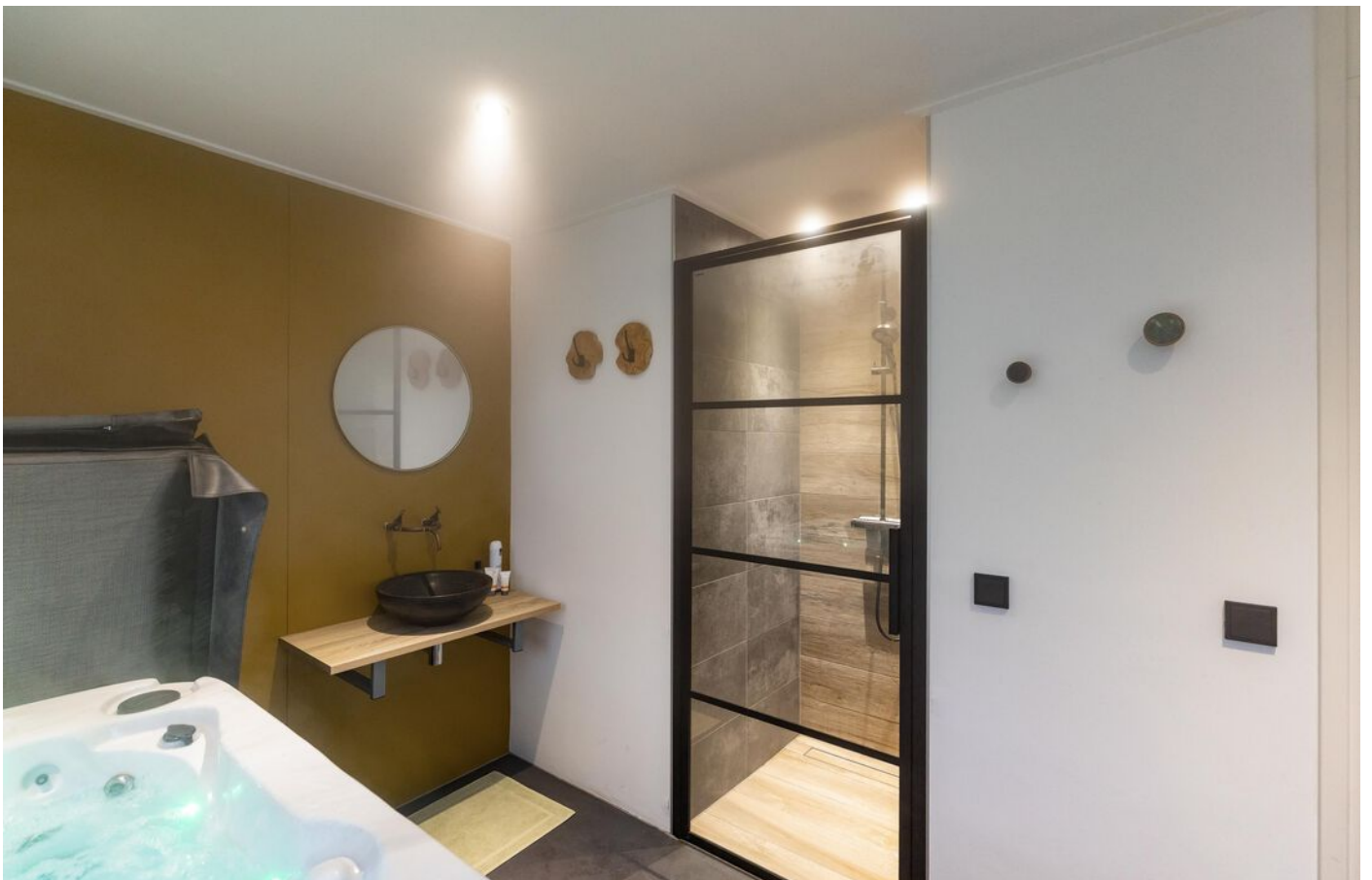












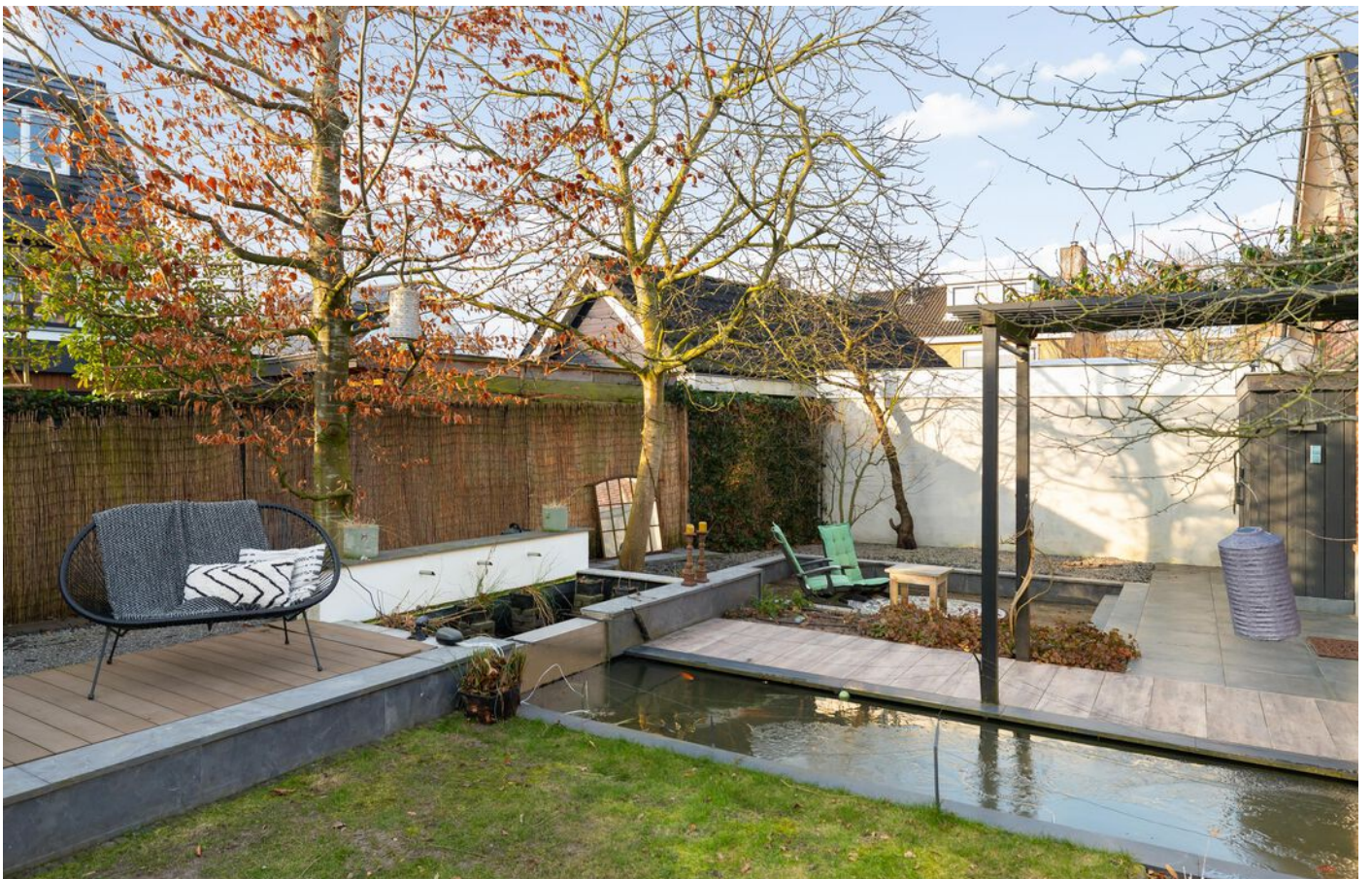




















PLATTEGROND



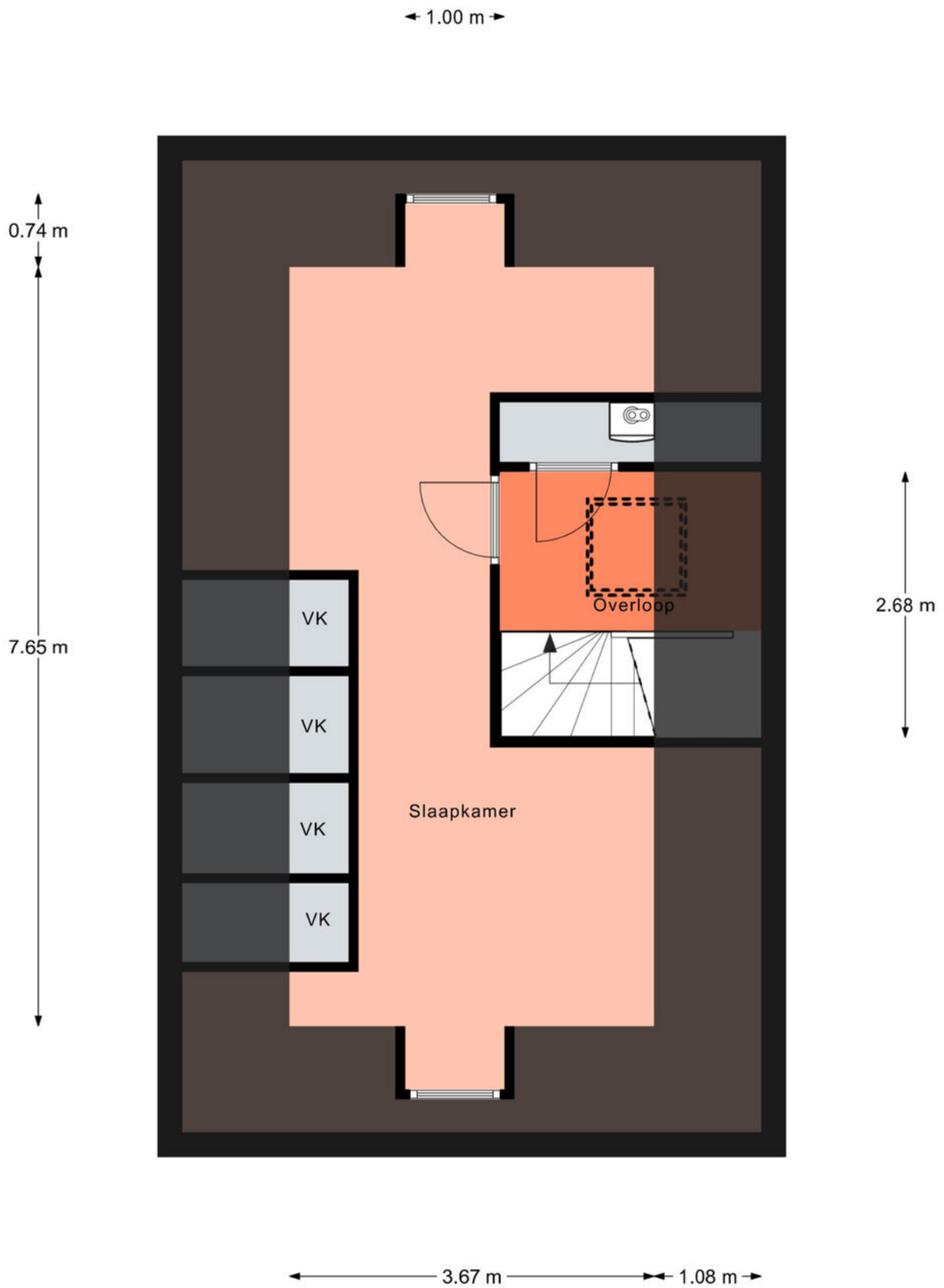
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Realax www.realax.nl

PLATTEGROND



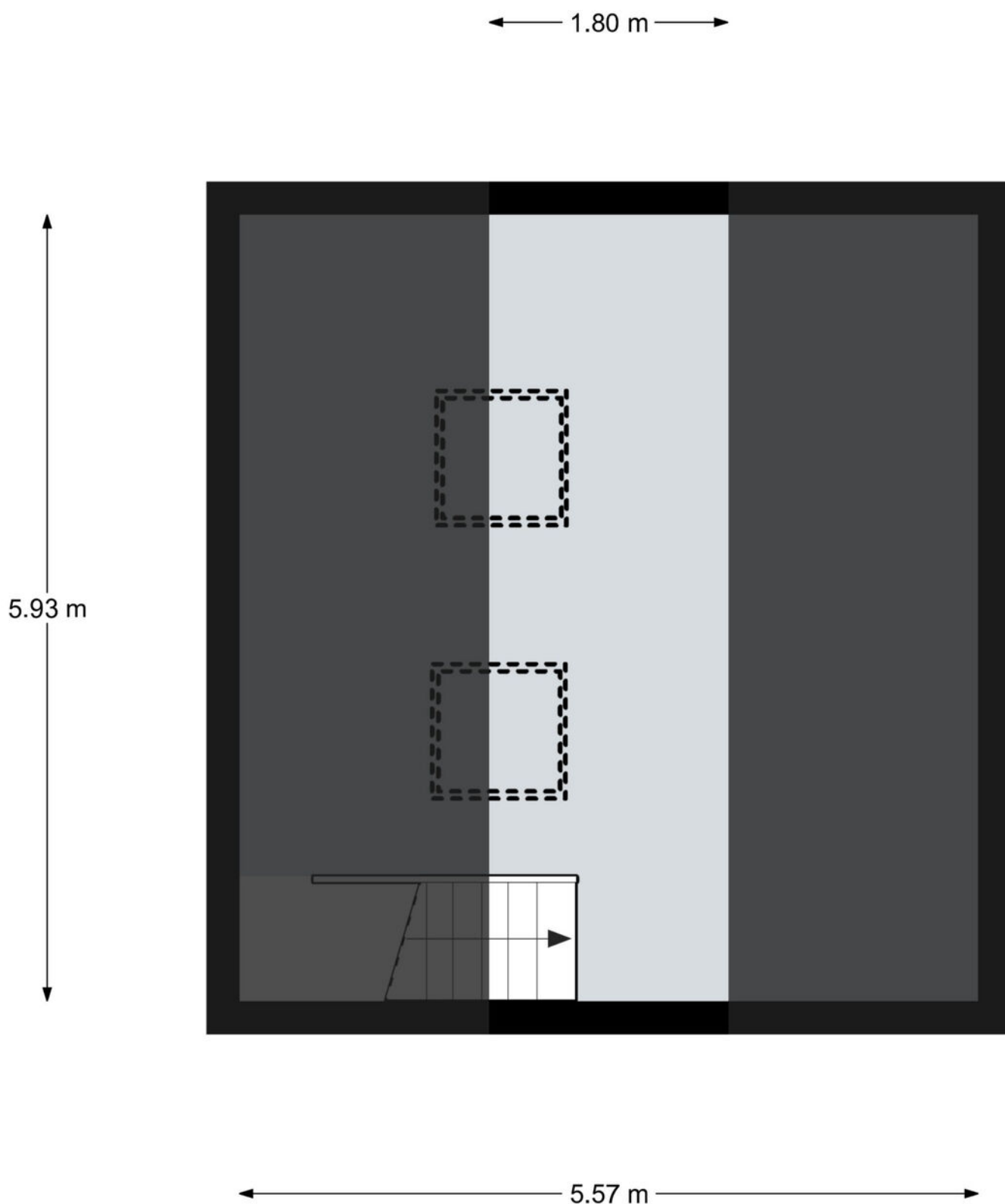
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.realax.nl

PLATTEGROND

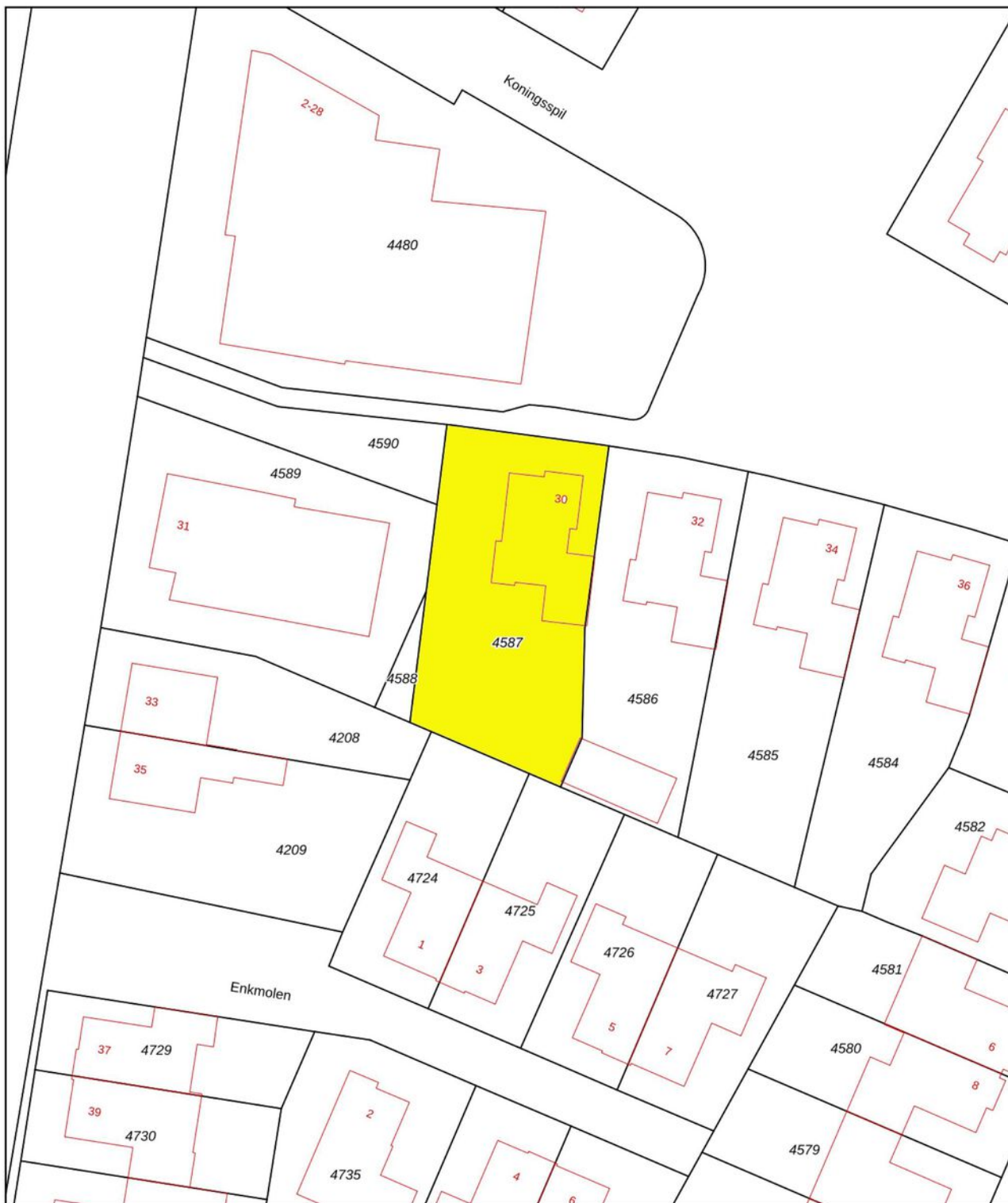


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.relax.nl

PLATTEGROND



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

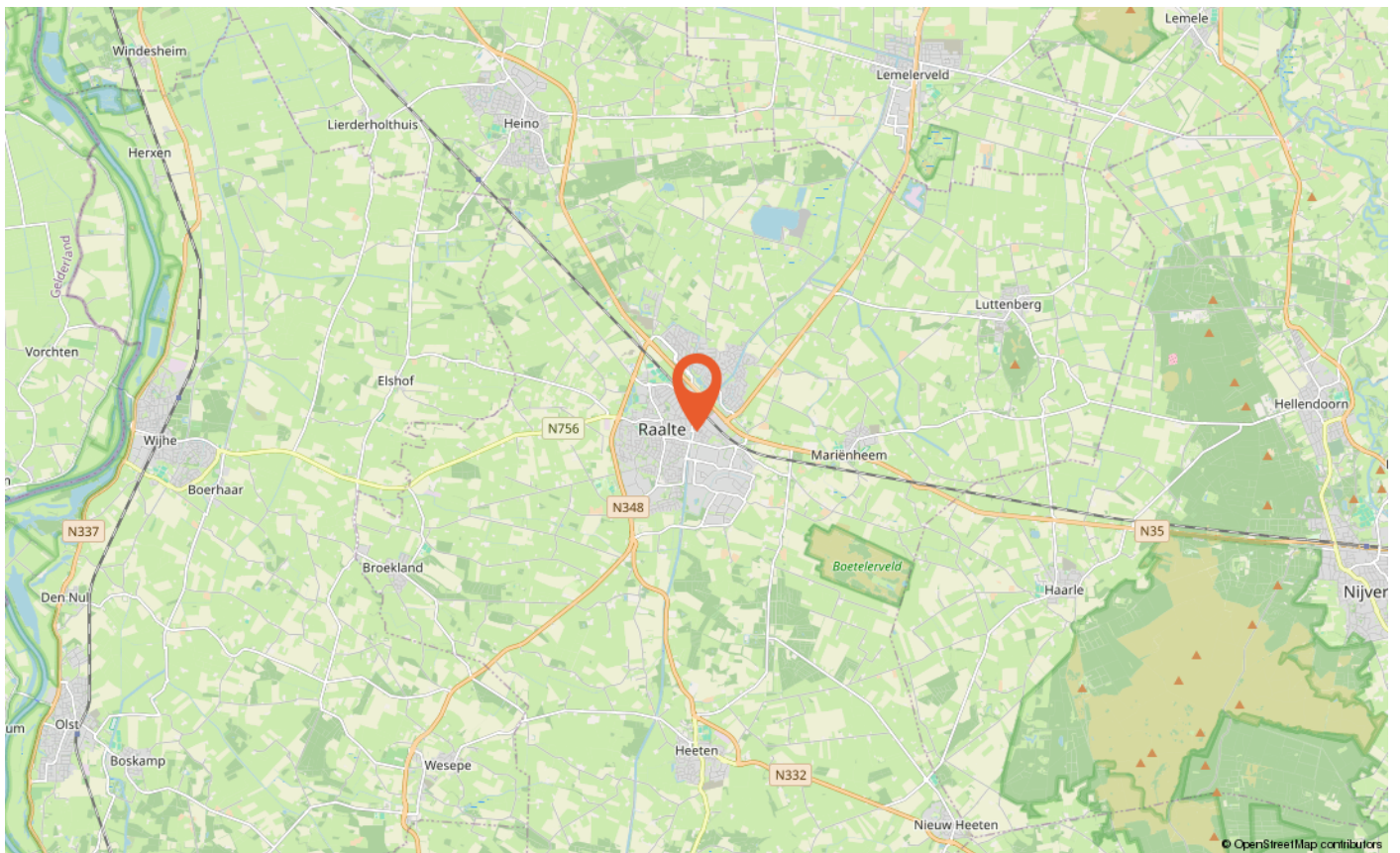
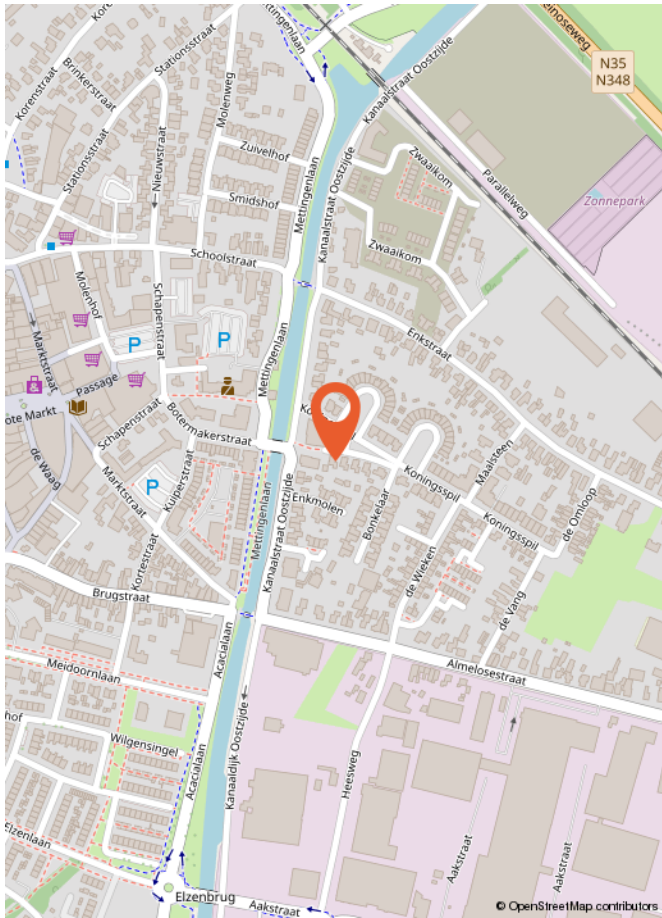


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Raalte</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 4587</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>
--	--	--



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel		X	
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Jaloezieën bij Jacuzzi		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- warmhoudlade	X		
Woning - Sanitair/sauna			
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		
- jacuzzi/whirlpool		X	
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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.

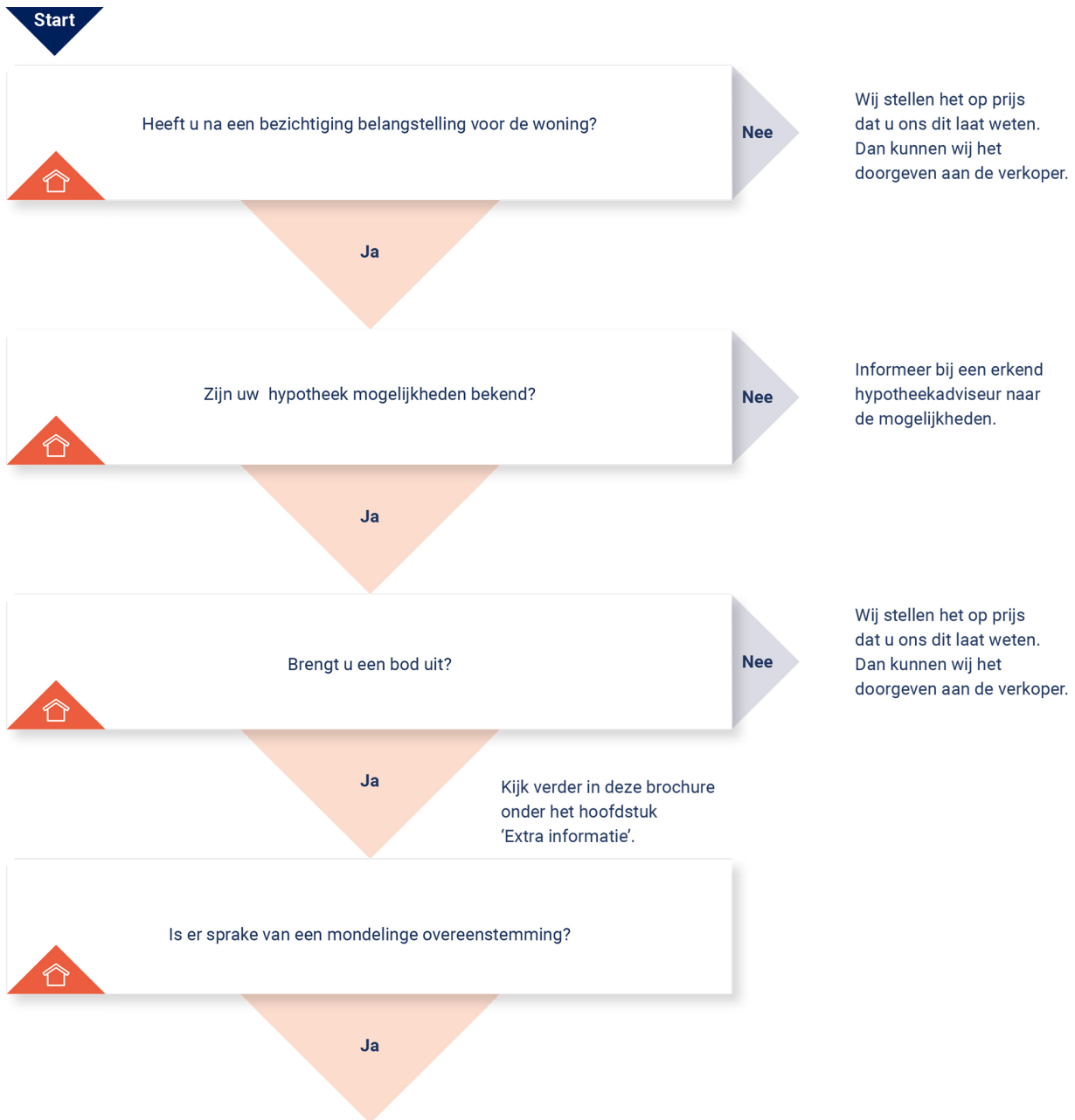
Meetinstructie

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 verzorgd 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!**

koningsspil30.nl

HANNINK
MAKELAARS

Koningsspil 30, Raalte



Scan deze code en bekijk de woning op je mobiel!



ONS TEAM

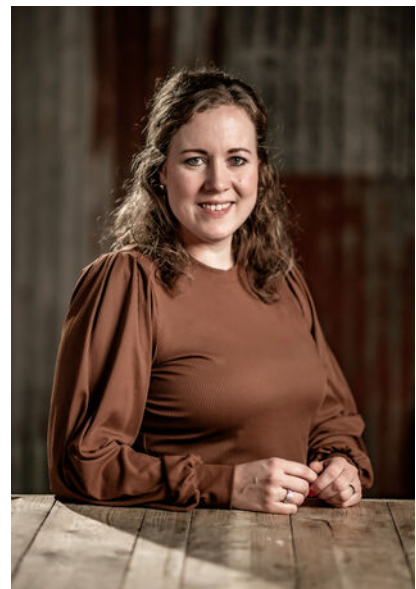
We zetten ons elke dag vol passie en enthousiasme in voor al jouw woonwensen. We helpen je zodat jij jouw gewenste stap op de woningmarkt kan zetten. We lopen graag net wat harder dan de rest en geven onze klanten de aandacht die ze verdienen. Dat doen we sinds 1932 en dat geeft ons elke dag nieuwe energie!

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.

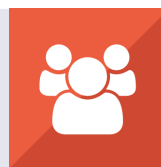
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

