



**VAN DER CAPELLENWEG 26  
HEINO**

**Vraagprijs € 330.000 K.K.**



## VOORWOORD

Bedankt voor uw interesse in deze woning. In deze brochure treft u de meest relevante informatie aan over de woning alsmede over de omgeving. Het is natuurlijk zo dat de bezichtiging voor u het beste inzicht geeft in alle aspecten die deze woning u te bieden heeft maar ik hoop u op deze wijze een goede indruk van de woning te geven.

Met vriendelijke groet namens DW Makelaardij,

Dirk Woesthoff - RMT Wonen

Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld zijn er geen rechten aan te ontleen.

# KENMERKEN

## ADRES

Van Der Capellenweg 26  
8141 EH  
Heino

## WOONOPPERVLAKTE

76m<sup>2</sup>

## PERCELOPPERVLAKTE

274m<sup>2</sup>

## INHOUD WONING

302m<sup>3</sup>

## BOUWJAAR WONING

1965



# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs	€ 330.000,- k.k.
Aanvaarding	Direct

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1965
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	274 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	76 m <sup>2</sup>
Inhoud	302 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	10 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	19 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	25 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	---

## Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Noord-oost
Staat	Normaal

# KENMERKEN

Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 2 - Staat	Dient nog te worden aangelegd.

## CV ketel

CV ketel	Vaillant
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2011
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Carport
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond



*“Kom binnenkijken!”*



## Omschrijving

Klusersobject met potentie

Wonen aan een van oudsher statige straat? De Van der Capellenweg kenmerkt zich door haar ruime opzet, volwassen groen en een fraaie mix van stijlvolle woningen, wat zorgt voor een rustige en aangename woonomgeving. De brede straat en het groene karakter dragen bij aan een prettige en ruimtelijke woonsfeer. De woning zelf is een knusse jaren '60 woning met een ruime carport en een tuin gelegen op het zuidwesten. Binnen dient de woning volledig te worden gerenoveerd en gemoderniseerd. Ook aan de buitenzijde is enig onderhoud gewenst, al zijn in 2005 al diverse kozijnen vervangen door kunststof exemplaren met HR+ + glas. Daarnaast beschikt de woning over 12 zonnepanelen uit 2021, geplaatst op de carport, wat bijdraagt aan de duurzaamheid van het geheel.

Heino is een sfeervol en gemoedelijk dorp in de gemeente Raalte, gelegen in het groene hart van Salland. Het dorp staat bekend om zijn prettige leefomgeving, waar rust, ruimte en noaberschap centraal staan. In het centrum vindt u een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden, waardoor de dagelijkse voorzieningen altijd binnen handbereik zijn. Voor gezinnen is Heino een aantrekkelijke woonplaats, met diverse basisscholen, sportverenigingen en een actief verenigingsleven. Ook op het gebied van recreatie heeft de omgeving veel te bieden: uitgestrekte landerijen, bossen en natuurgebieden nodigen uit tot wandelen, fietsen en buiten genieten. Daarnaast is de ligging gunstig ten opzichte van steden als Zwolle en Deventer. Dankzij de goede bereikbaarheid via weg en spoor combineert Heino het beste van twee werelden: rustig wonen in een groene omgeving, met stedelijke voorzieningen op korte afstand.

Parkeer uw auto('s) eenvoudig op de eigen oprit, met ruimte voor twee voertuigen op de voor de deuren en één onder de carport achter de deuren. De voordeur ligt beschut achter een groene, rijk beplante voortuin, die zorgt voor een prettige en privacyvolle entree. Treedt binnen in de hal met toilet, trapopgang en toegang tot zowel de woonkamer als de gesloten keuken. De doorzonwoonkamer is een knusse en lichte leefruimte met een schuifpui naar de tuin, wat zorgt voor een fijne verbinding tussen binnen en





buiten. Vanuit zowel de hal als de woonkamer is de keuken bereikbaar. Deze is eenvoudig maar praktisch ingericht en voorzien van een inductiekookplaat en afzuigkap. Tevens bevindt zich hier de CV-ketel. Aansluitend is er een handige berging.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers, allen voorzien van praktische inbouwkasten. De badkamer ligt aan de voorzijde en is uitgerust met een douche en wastafel. Via een vlizotrap is de bergzolder met dakraam bereikbaar, ideaal voor extra opslagruimte.

De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten en biedt volop mogelijkheden om een heerlijke buitenruimte te creëren. De tuin is verrassend diep; door de huidige beplanting aan de achterzijde wordt een deel van de ruimte nog niet volledig benut. Zoals bij de burens te zien is, kan de tuin eenvoudig met circa twee meter worden vergroot. In de tuin vindt u daarnaast een praktisch tuinhuis en een vrijstaande stenen hoogwaardige berging. Deze berging is aan de voorzijde voorzien van veel glas en biedt daarmee potentie voor bijvoorbeeld een praktijk- of hobbyruimte, zoals een kapsalon of nagelstudio aan huis. Aansluitend bevindt zich een aangebouwde carport met deuren, wat zorgt voor extra bergruimte en beschermt parkeren.

Kenmerken:

- Twee-onder-één-kapwoning
- Woonoppervlak: 76 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte: 10 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte: 19 m<sup>2</sup>
- Perceel: 274 m<sup>2</sup>
- Deels kunststof kozijnen met HR-glas, 12 zonnepanelen
- Berging met ruime carport
- Ligging nabij alle voorzieningen
- Tuinligging op zuidwesten

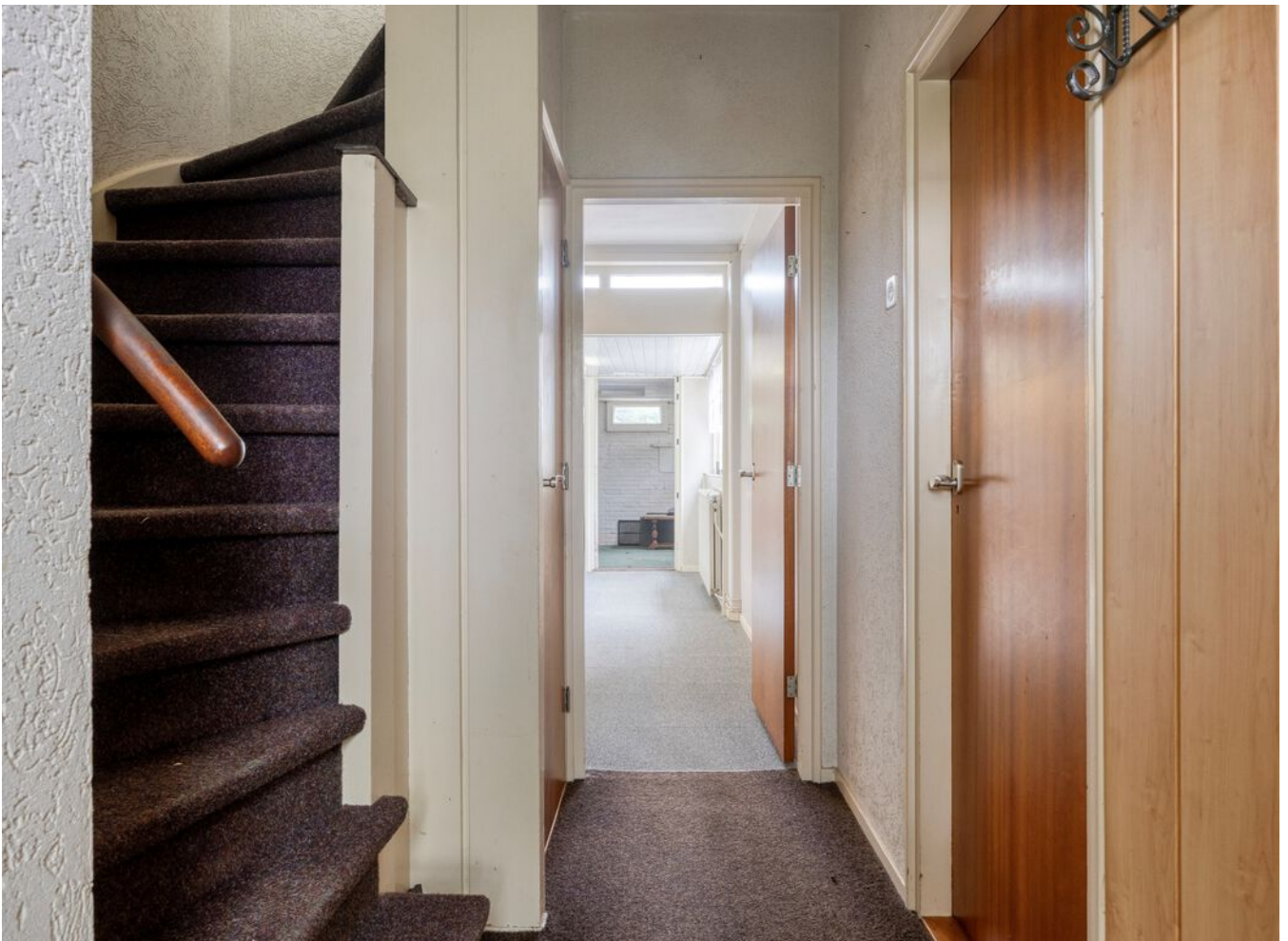
Kortom een unieke kans voor wie niet bang is om de handen uit de mouwen te steken en hier zijn eigen thuis van te maken. Kom kijken en ontdek de mogelijkheden!



























# Plattegrond

Ontdek de begane grond met bijgebouwen



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

# Plattegrond

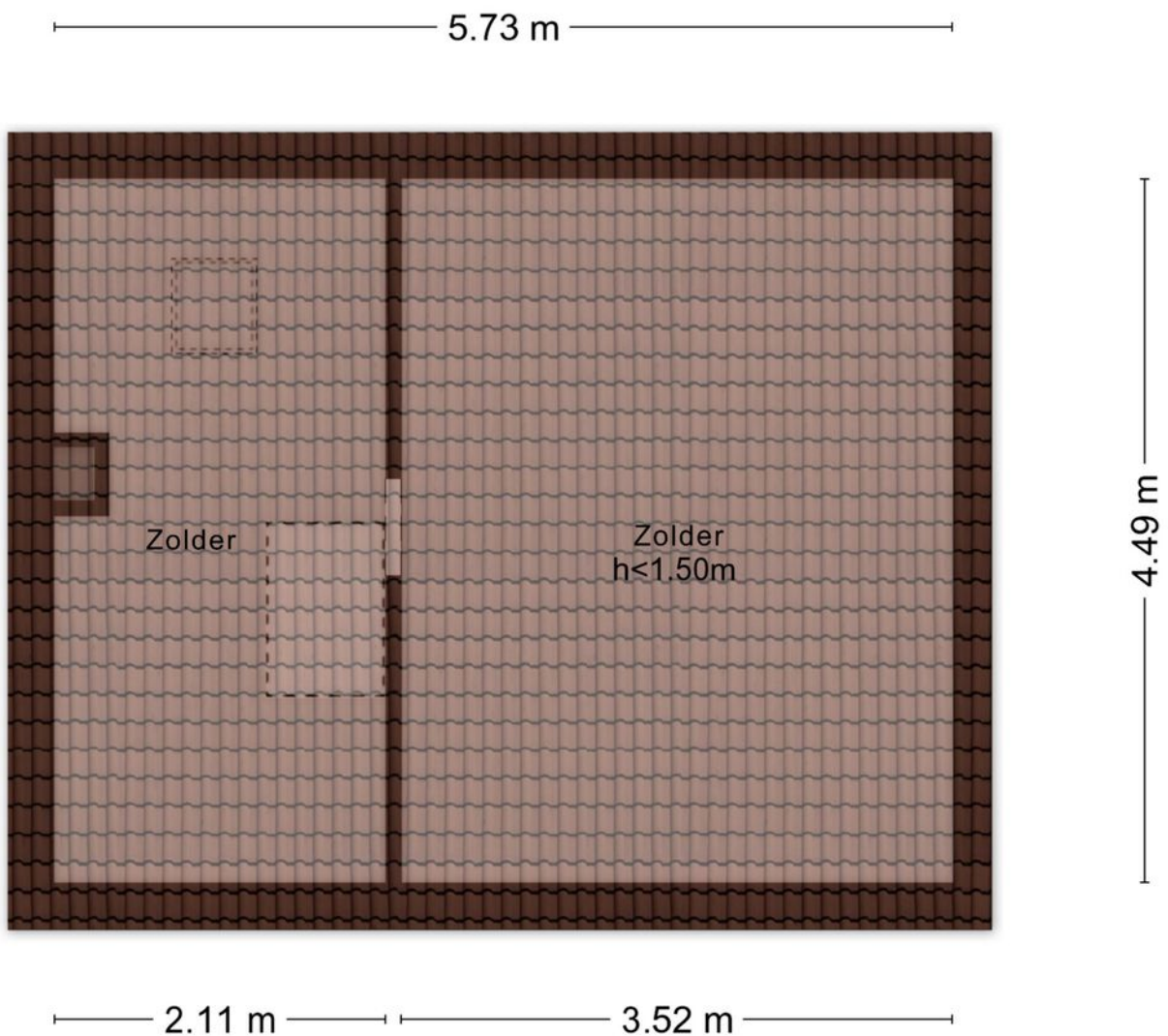
Ontdek de eerste verdieping



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

# Plattegrond

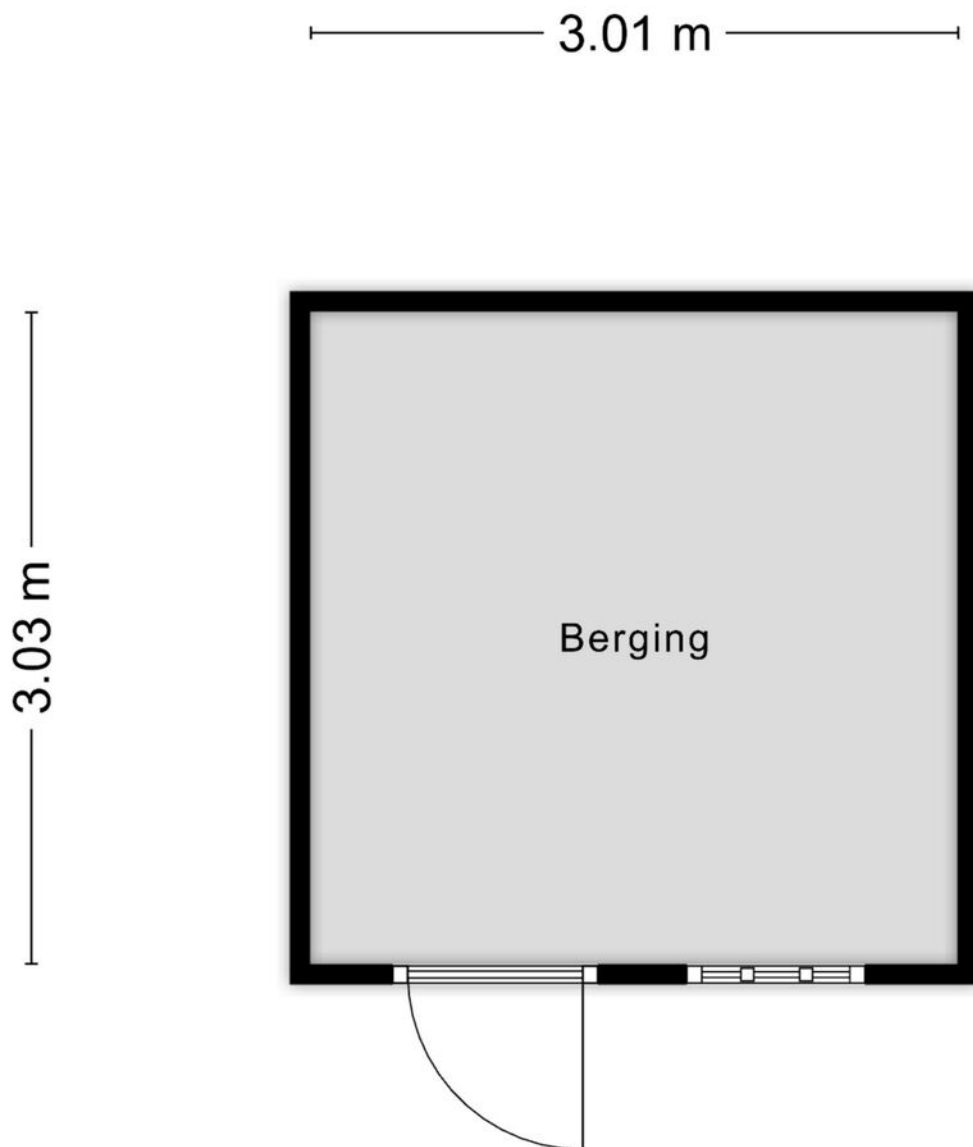
Ontdek de vlizzolder



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

# Plattegrond

Ontdek de vrijstaande bering




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

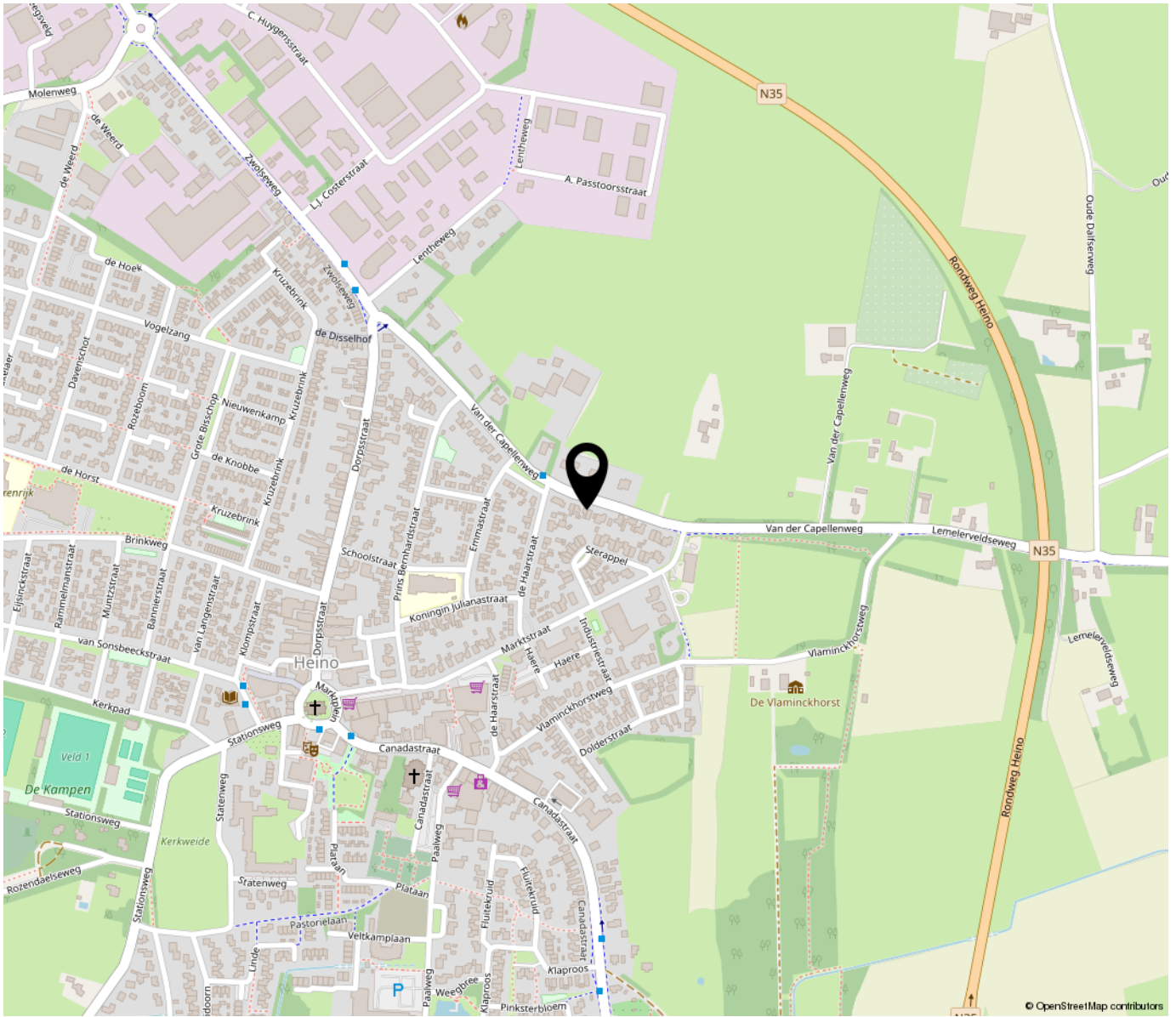
Kadastrale kaart

Uw referentie: DWM



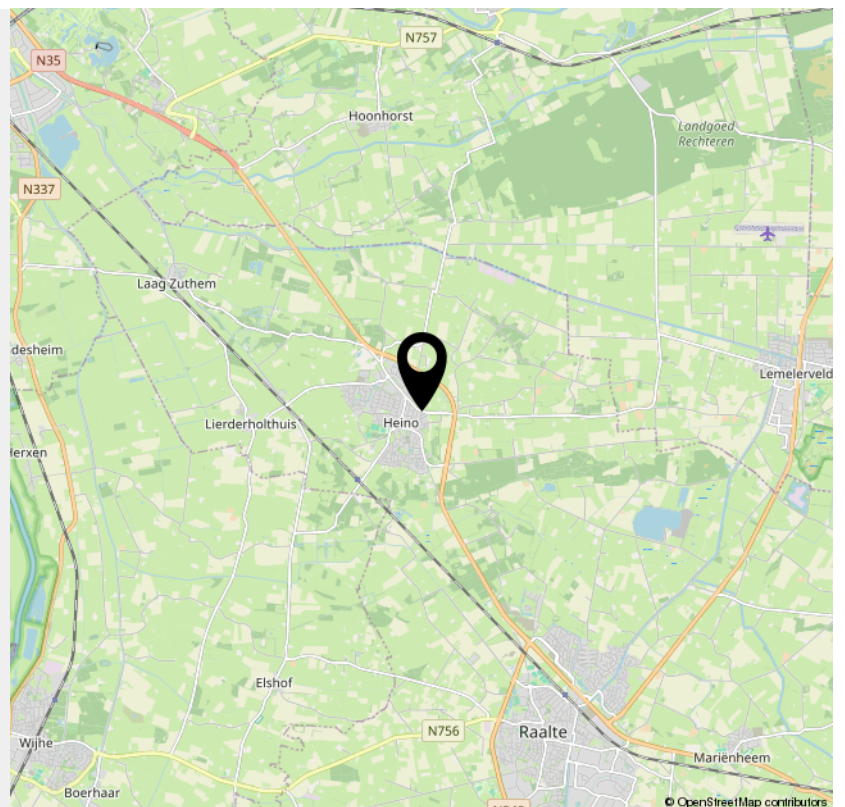
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heino	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2436	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

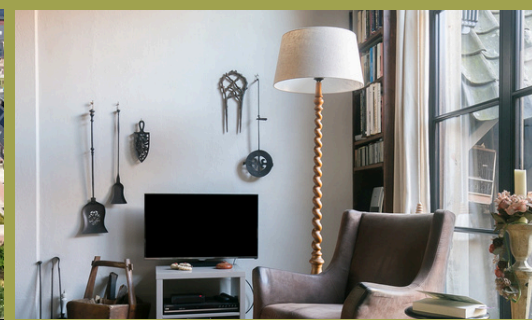
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



## “Woont u binnenkort op deze locatie?”

Heino is een sfeervol en gemoedelijk dorp in de gemeente Raalte, gelegen in het groene hart van Salland. Het dorp staat bekend om zijn prettige leefomgeving, waar rust, ruimte en noaberschap centraal staan. In het centrum vindt u een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden, waardoor de dagelijkse voorzieningen altijd binnen handbereik zijn. Voor gezinnen is Heino een aantrekkelijke woonplaats, met diverse basisscholen, sportverenigingen en een actief verenigingsleven.





## Onderzoeks- en meldingsplicht

Als u een huis kopen gaat, wilt u als koper er zeker van zijn dat alles in het huis in goede staat verkeerd. Een bezichtiging is veel meer dan 'even kijken' in een leuk huis. Zowel de koper als de verkoper hebben plichten tegenover elkaar.

De verkoper is verplicht u te informeren over zaken die van belang kunnen zijn, dit heet de mededelingsplicht (Artikel 7:17 lid 1 BW). Verkoper geeft in de ingevulde vragenlijst vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht. De vragenlijsten zijn in de meest zorgvuldige vorm samengesteld door de verkoper. Hierin worden vragen besproken die betrekking hebben op de onderhoudssituatie van de woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de vraag er of sprake is geweest van een lekkage danwel bouwkundig gebrek. Lees daarom goed de ingevulde vragenlijsten door als koper. De mededelingsplicht gaat echter niet verder dan dat verkoper over de woning bekend is.

Gebreken die zichtbaar zijn vallen niet onder de mededelingsplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u onderzoek instelt naar zichtbare gebreken. Dit heet de onderzoeksplicht (Artikel 7:17 BW). Bijvoorbeeld als het gaat om kozijnen die zichtbaar verrot zijn, of scheuren in muren. De verkoper hoeft u daar niet uitdrukkelijk op te wijzen.

## Bijzondere rechten en plichten

De onderzoeksplicht geldt niet alleen voor de gebreken aan een woning, maar ook voor de juridische aspecten. Een goed voorbeeld van juridische aspecten of ook wel bijzondere rechten en plichten zijn bijvoorbeeld een recht van overpad, recht van opstal of hoe hoog de heg aan de voorzijde mag zijn. Daarnaast kunnen er ook zakelijke rechten berusten op een deel van het perceel. Dit is vaak ten behoeve van de gemeente of bepaalde nutsbedrijven.

Wilt u weten welke bijzondere rechten en plichten op de woning rusten? Lees dan altijd het eigendomsbewijs (akte van levering) goed door. Als u er zelf niet uitkomt, vraag dan een makelaar of hij/zij u kan informeren over de bijzondere rechten en plichten die rusten op de woning.

## Koopovereenkomst

U bent samen met de verkoper op een geschikte prijs uitgekomen, mogelijk met ontbindende voorwaarden. Nu jullie het eens zijn over de koop, is het tijd om een koopovereenkomst op te stellen die je daarna gezamenlijk ondertekent. Een goede koopovereenkomst beschermt zowel koper als verkoper en voorkomt misverstanden. De makelaar stelt de koopovereenkomst op en neemt gemaakte afspraken op in de koopovereenkomst. Daarna zal de makelaar een "concept" sturen waarbij het belangrijk is om de controleren of alles volgens afspraak is opgenomen in de koopovereenkomst. Ook worden de nodige bijlagen zoals de eigendomsinformatie, akte van levering en lijst van zaken toegevoegd. Bij akkoord van beide partijen zal de koopovereenkomst ondertekend worden en bent u een stap dichterbij uw nieuwe woning.

## Ontbinding

Om een koopovereenkomst voor een woning te ontbinden, moet u dit schriftelijk laten weten aan de verkopende partij. In de koopovereenkomst kunt u ontbindende voorwaarden laten opnemen, zoals een financieringsvoorbehoud of voorbehoud van verkoop van je eigen woning. Als u de koopovereenkomst wilt ontbinden, moet u één aanvraag en afwijzing van de geldverstrekker overhandigen aan de verkopende partij. Dit doet u door een aangetekende schriftelijke mededeling te versturen naar de notaris en de verkopend makelaar. Als u geen ontbindende voorwaarden hebt afgesproken, bent u meestal verplicht om 10% van de koopsom te betalen.

## Financiering en bankgarantie

U heeft de koopovereenkomst ondertekend, maar dan bent u er nog lang niet. Meer dan de helft van alle woningen in Nederland hebben een hypotheekrecht op de woning. Vaak weet u vooraf al wat de mogelijkheden zijn en welk deel u moet financieren. In de koopovereenkomst wordt dan ook de termijn voor de financiering opgenomen. Gemiddeld is dit 6 weken maar in principe mogen dit er ook meer zijn. Als u binnen de bepaalde termijn geen financiering hebt, kunt u de woning ontbinden onder specifieke voorwaarden zoals vermeld in "ontbinding". Als alles geregeld is, wordt de koop onvoorwaardelijk.

Daarna dient u voor de zekerheid van de koop een koopsom van 10% van het aankoopbedrag te storten op de rekening van de gekozen notaris. Als u de bankgarantie gestort heeft kunt u toelevens naar de levering en is alles geregeld.

## Bedenkijd

Nadat de koop is gesloten, heeft de koper drie dagen bedenktijd. Gedurende deze periode kan de koper de koopovereenkomst ontbinden. Zo kan hij een overhaaste koopbeslissing herstellen. De termijn begint te lopen om 00.00 uur de dag nadat koper een exemplaar van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Minimaal twee van de drie dagen moeten niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Eindigt de drie dagen bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, dan wordt de bedenktijd verlengd tot en met de eerstvolgende dag die dat niet is. De verkoper heeft geen bedenktijd.





**DW MAKELAARDIJ**

# Uw makelaar

Vindt u droomhuis!

Wat doen wij?

- **Verkoop**
- **Aankoop**
- **Taxatie**
- **Verhuur**

Bent u op zoek naar een nieuwe woning of wilt u graag eens kijken wat de mogelijkheden zijn voor de verkoop van uw eigen woning?

contact

☎ **0570 523134**

🌐 **www.dwmakelaardij.nl**

📍 **Enkweg 1, 8131 VD WIJHE**



# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder.

DW Makelaardij  
Enkweg 1  
8131 VD

+31 570 523 134  
dwmakelaardij.nl  
info@dwmakelaardij.nl

