



**Woolhuisweg 39**  
8141 RX Heino

## KENMERKEN

Vraagprijs	€ 750.000 k.k.
Woonoppervlakte	245 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	1094 m <sup>2</sup>
Inhoud	1179 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1981
Energielabel	C

## OMSCHRIJVING

### **Royale vrijstaande woning met levensloopbestendige indeling op een prachtige locatie in Heino!**

Met een woonoppervlak van maar liefst 245 m<sup>2</sup> en een perceel van circa 1.094 m<sup>2</sup> biedt deze vrijstaande woning ongekend veel ruimte en mogelijkheden. Een ideale kans voor woningzoekers die op zoek zijn naar vrijheid, comfort én de mogelijkheid om de woning geheel naar eigen wens vorm te geven.

De ligging is daarbij uitstekend: op loopafstand van het gezellige centrum van Heino, het NS-station en diverse sportvoorzieningen. Hier woon je rustig en ruim, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen. Bovendien zijn steden als Zwolle en Deventer dankzij de goede weg- en spoorverbindingen snel bereikbaar.

De woning is volledig ingericht voor levensloopbestendig wonen dankzij alle belangrijke voorzieningen op de begane grond. Daarnaast biedt de woning de mogelijkheid voor maar liefst zes slaapkamers, waardoor deze uitermate geschikt is voor grote gezinnen, thuiswerken of een hobbykamer. De praktische kelder met drie afzonderlijke ruimtes biedt bovendien volop extra bergruimte en multifunctionele mogelijkheden.

#### **Indeling** **Begane grond**

Via de ruime entreehal ervaar je direct ruimtelijke opzet van de woning. De hal biedt toegang tot de trapopgang, meterkast en toiletruimte.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote schuifpui naar de tuin en vormt een fijne leefruimte met een prettige verbinding tussen binnen en buiten. De gesloten keuken beschikt over ruimte voor een eethoek en biedt uitzicht op de tuin. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met toegang tot de garage.

Op de begane grond bevinden zich maar liefst drie slaapkamers. Uiteraard zijn deze ruimtes ook uitstekend te gebruiken als thuiswerkplek, speelkamer of atelier. De complete badkamer is voorzien van een douche, ligbad, dubbele wastafel en toilet. Daarnaast beschikt de begane grond, waar de plavuizen liggen, over vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort.

#### **Eerste verdieping**

De eerste verdieping biedt verrassend veel extra ruimte. Vanaf de overloop is een praktische bergruimte bereikbaar met de opstelling van de zonneboiler. Verder bevinden zich hier nog twee ruime slaapkamers en een extra kamer, ideaal als werkkamer, inloopkast of derde slaapkamer.

#### **Kelder**

De woning beschikt over een grote kelder met drie afzonderlijke ruimtes. Ideaal voor opslag, hobby's of een werkruimte. Tevens bevindt zich hier de opstelling van de cv-ketel.

#### **Buitenruimte**

Rondom de woning ligt een groene tuin met terras en een royale oprit. Dankzij het grote perceel zijn er volop mogelijkheden om de tuin geheel naar eigen wens in te richten en optimaal te genieten van rust, ruimte en privacy.

# OMSCHRIJVING

## **Bijzonderheden**

- Woonoppervlak circa 245 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlak circa 1.094 m<sup>2</sup>
- Levensloopbestendig wonen mogelijk
- Mogelijkheid tot maar liefst zes slaapkamers
- Vloerverwarming ter plaatse van de plavuizen op de begane grond.
- Ruime kelder met drie afzonderlijke ruimtes
- Zonneboiler aanwezig
- Energielabel C
- Gunstige ligging nabij centrum, NS-station en sportvoorzieningen

**Een unieke kans om royaal en comfortabel te wonen op een prachtige locatie in het gezellige Heino!**







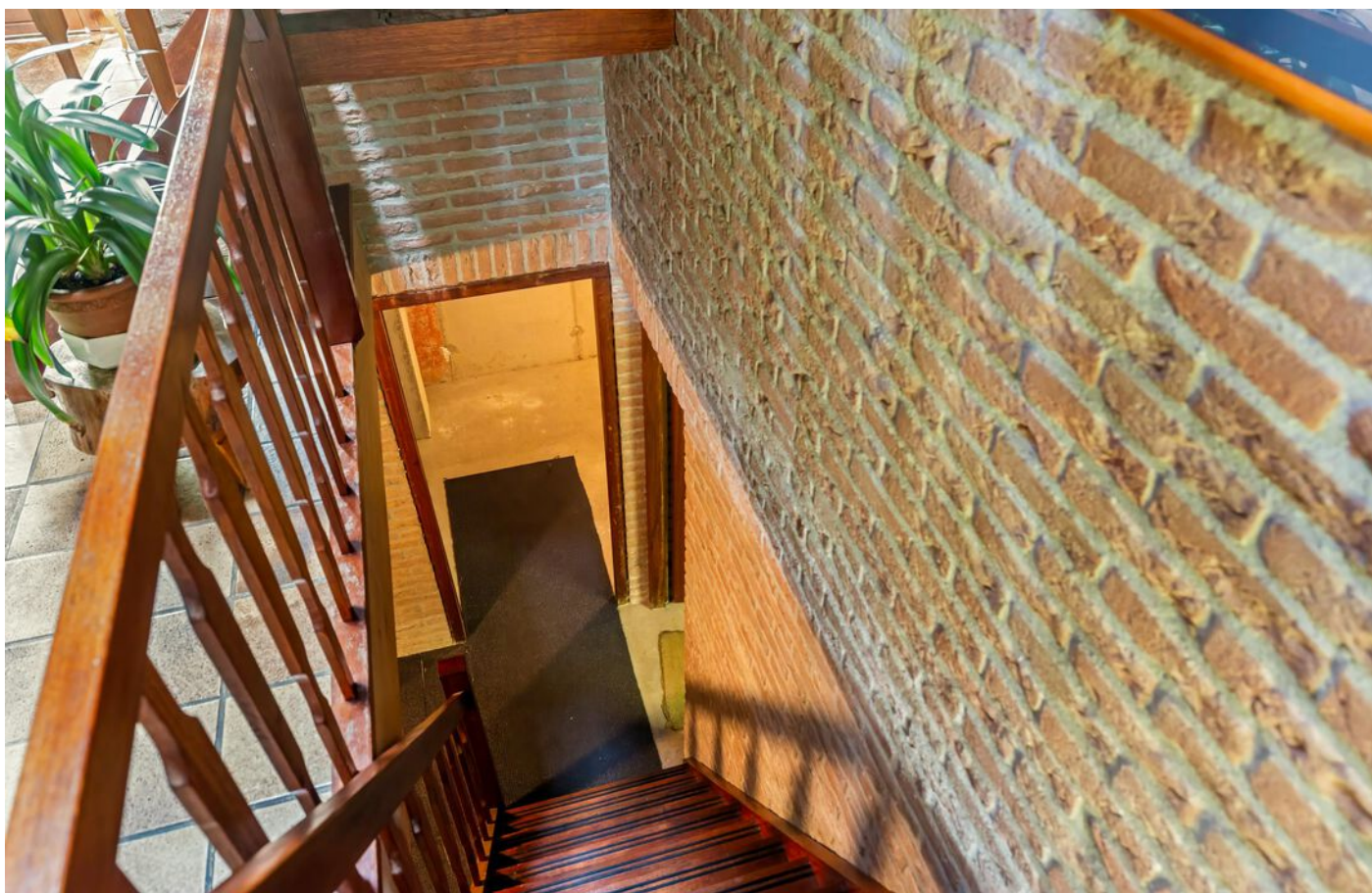










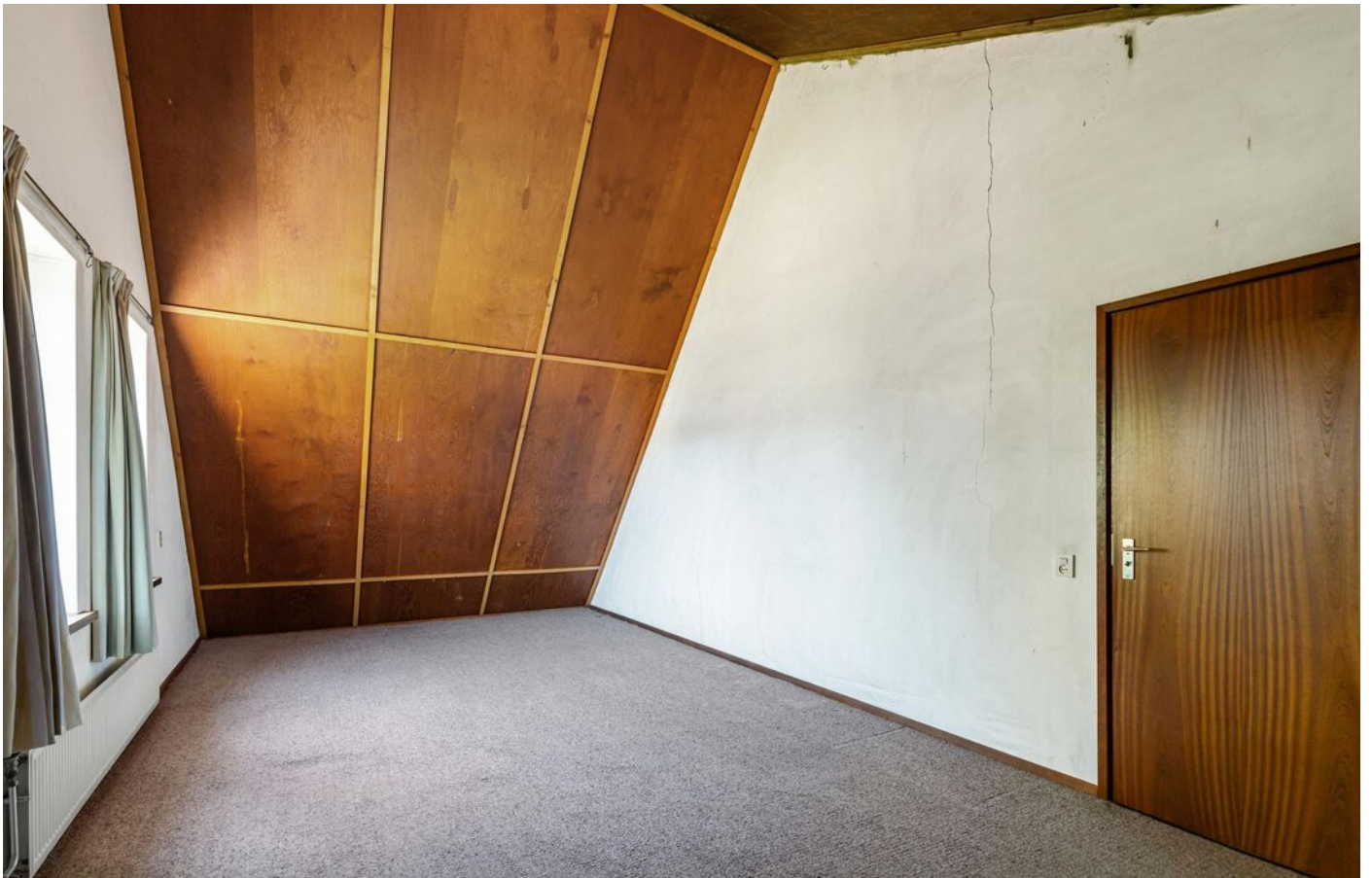


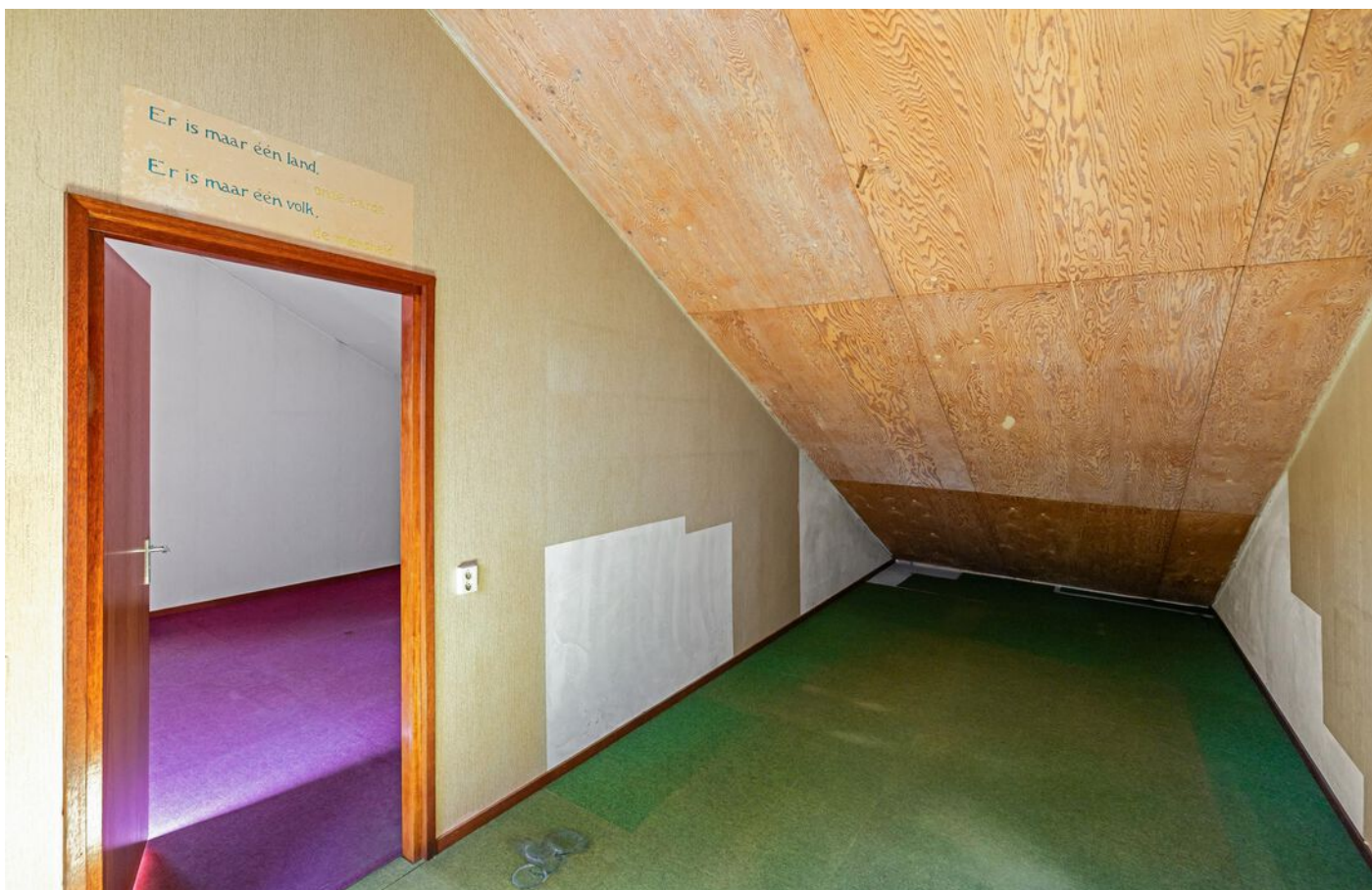


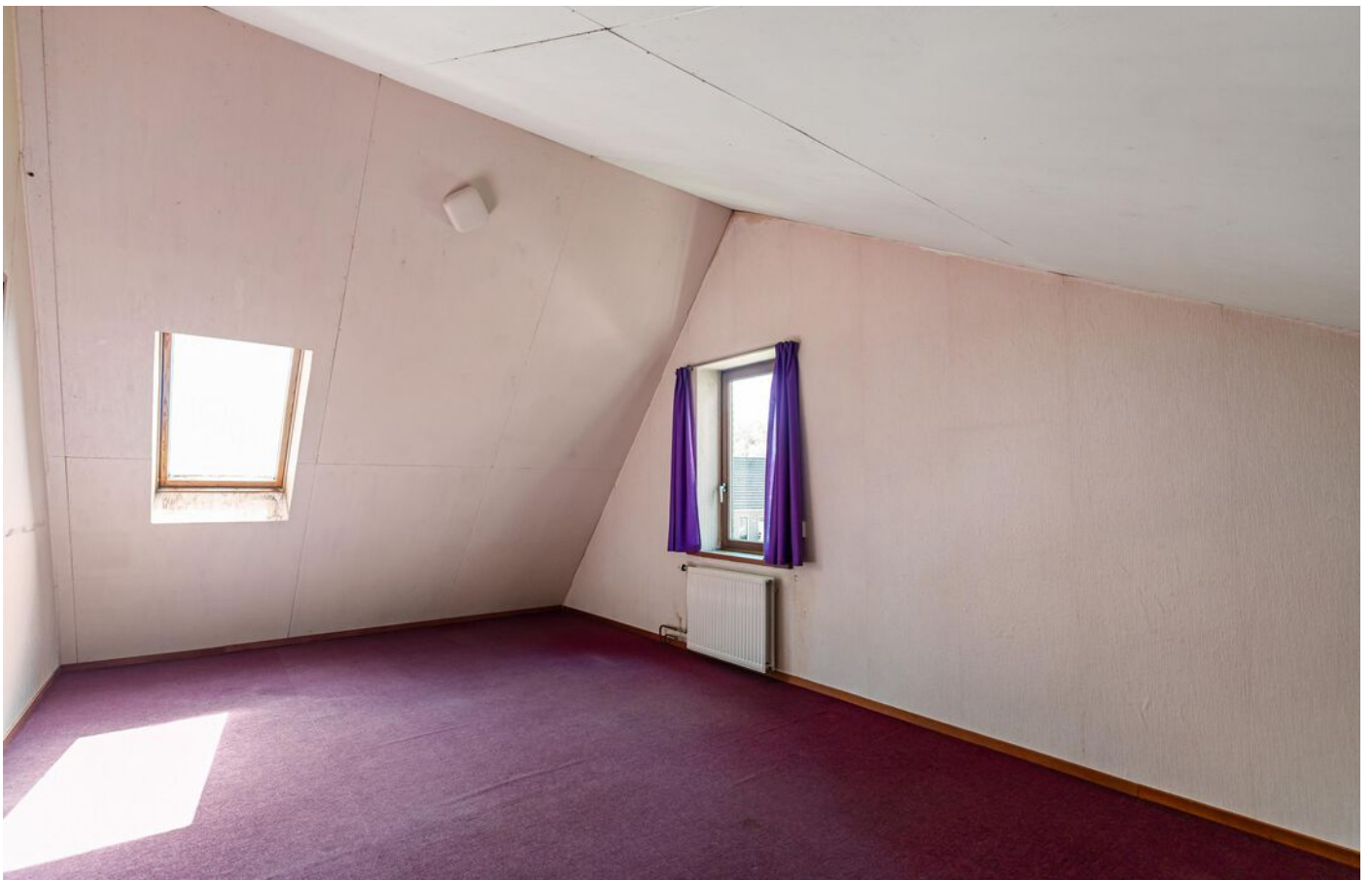






















# PLATTEGROND



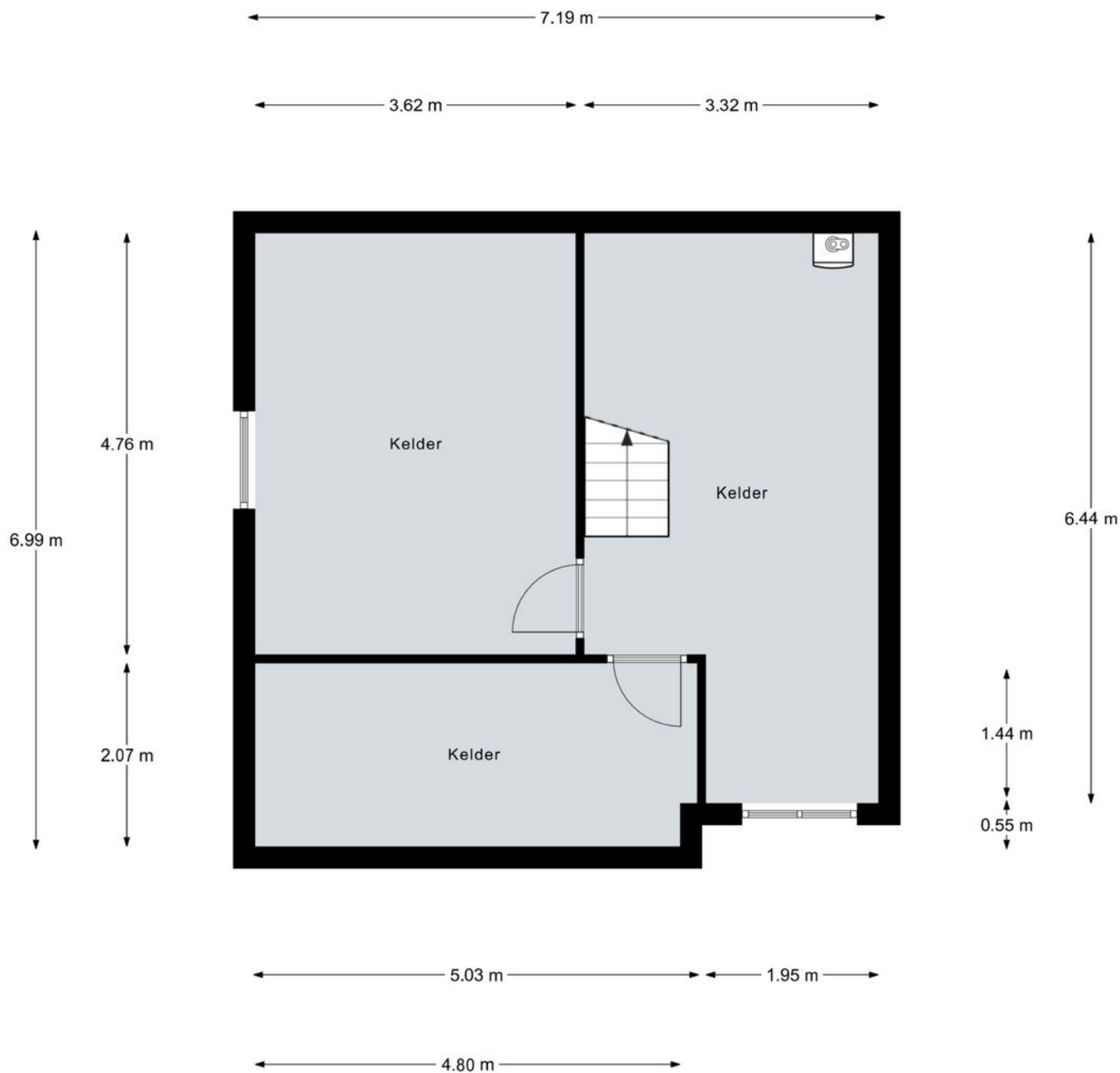
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Realax [www.realax.nl](http://www.realax.nl)

# PLATTEGROND



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

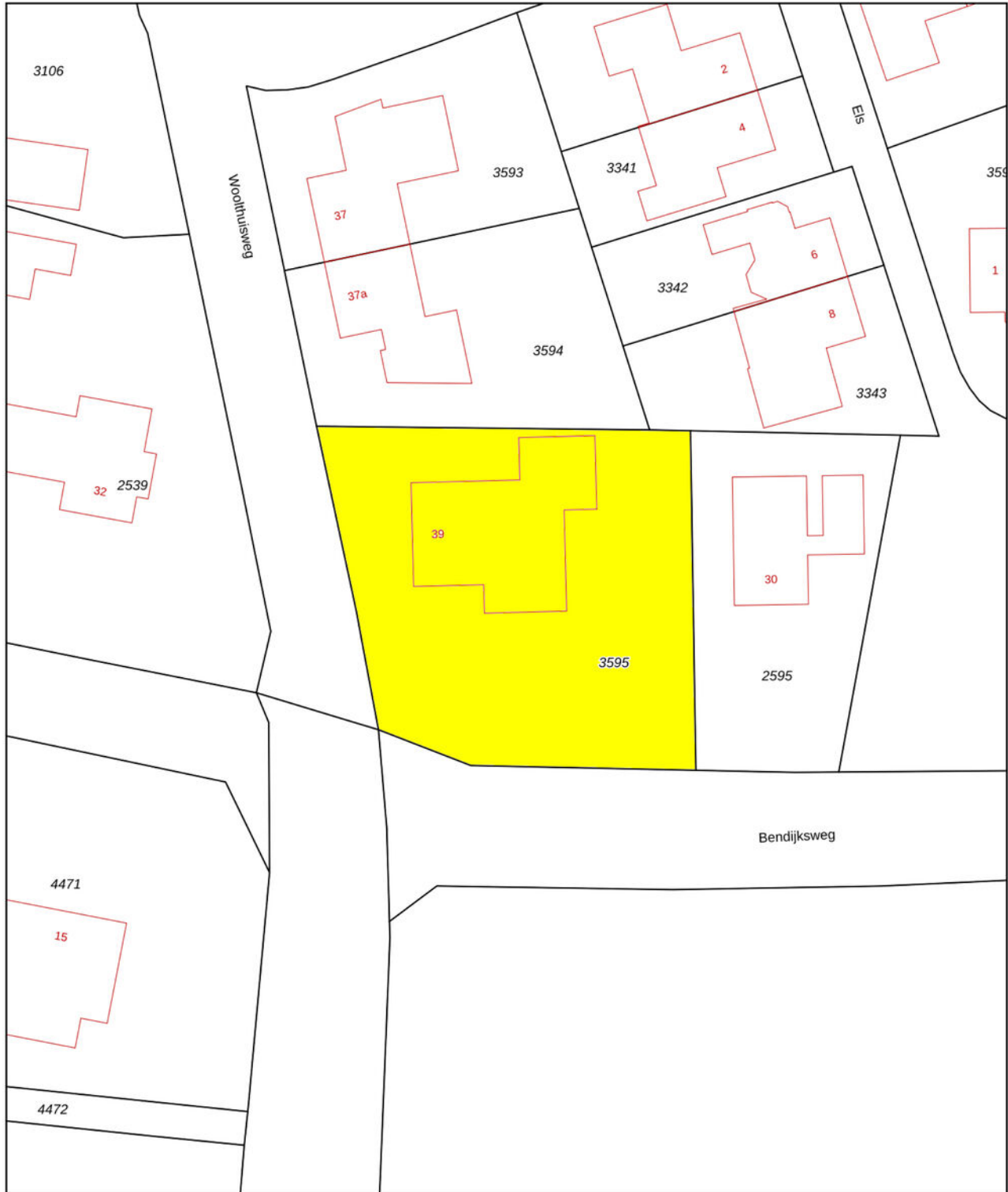
# PLATTEGROND




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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Woolthuisweg 39



<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>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heino</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3595</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 maart 2026  
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.



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Hanglamp achterkamer			X
- Wandlamp slaapkamer beneden			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kastenwand in achterkamer			X
- Bedstee + kastruimte slaapkamer boven	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		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
- Losse werkbank in kelder		X	
- 3-delige aluminium reformladder in garage			X
- Werkblad + kapstok bijkeuken	X		
- 2 houten maatwerk kasten in hal		X	
<b>Woning - Keuken</b>			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
Walnotenboompje langs oprit		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Sokkel met zonnewijzer in voortuin	X		
- Puntstuk + elektr.pomp met slangen en tuinsproeier	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.

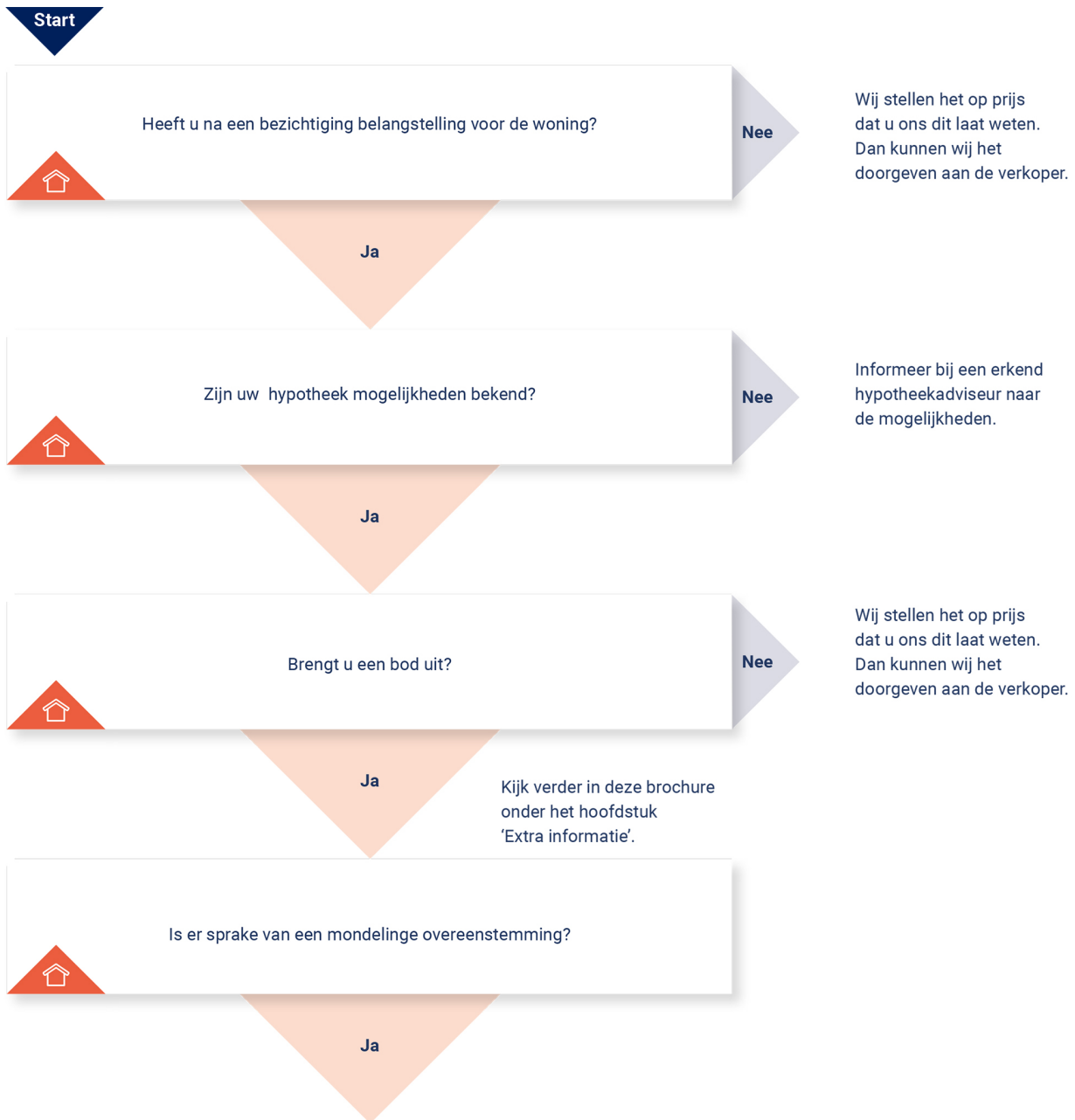
### **Meetinstructie**

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!**

[woolthuisweg39.nl](https://woolthuisweg39.nl)

**HANNINK**  
MAKELAARS

Woolthuisweg 39, Heino



**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.

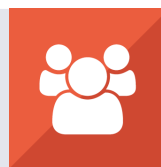
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1  
8102 CN Raalte  
T 0572 35 12 91

**hannink.nl**



**vastgoedcert  
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

