



het Bivank 31, Nieuw Heeten

Vraagprijs € 595.000,- k.k.



RobersVincent
Makelaars



Wonen

www.robervincent.nl



Omschrijving van de woning



Soms zijn er van die woningen die u direct verrassen zodra u binnenstapt – Het Bivank 31 is daar een perfect voorbeeld van.

Een fraai ingedeelde woonkamer die naadloos overgaat in de royale veranda en de prachtig aangelegde tuin. Een plek die u eigenlijk zelf moet ervaren.

Deze goed onderhouden vrijstaande woning met garage en carport staat op een royaal perceel van maar liefst 763 m² en biedt volop privacy dankzij het omliggende groen. Hier woont u in alle rust, met ruimte om optimaal van het buitenleven te genieten.

De woning is bovendien levensloopbestendig dankzij een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Op de verdieping bevinden zich nog eens drie slaapkamers en een tweede badkamer, ideaal voor gezinnen of gasten.



De lichte woonkamer met eetgedeelte en open keuken staat via een schuifpui in directe verbinding met de veranda. Hierdoor lopen binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar over. De tuin biedt altijd een fijne plek in zowel zon als schaduw en beschikt onder meer over een tuinhuis en een volledig geïsoleerde wasruimte met douche.



Met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein en een energiezuinige uitvoering – voorzien van energielabel A, een warmtepomp en zonnepanelen – is dit een comfortabele en toekomstbestendige woning.





Omschrijving van de woning

Indeling

Begane grond:

Hal met meterkast, toilet en trapopgang, woonkamer met toegang tot de veranda, open keuken met toegang tot de bijkeuken en het eetgedeelte, slaapkamer met aangrenzende badkamer.

Eerste verdieping:

Overloop, drie slaapkamers en een badkamer.

Tweede verdieping:

Zolder, bereikbaar via een vlizotrap.

Voorzieningen:

De keuken is uitgerust met een vaatwasser (2024), Quooker, inductiekookplaat (2024), afzuigkap, koelkast en een combi-stoomoven (2022).

De royale badkamer op de begane grond beschikt over een inloopdouche, bidet, toilet, wastafelmeubel en twee vaste kasten.

De badkamer op de verdieping is voorzien van een douchecabine, toilet en wastafelmeubel.

Ligging:

Gelegen aan de rand van een rustige woonwijk in Nieuw Heeten combineert deze woning het beste van twee werelden: dorpse rust én een uitstekende bereikbaarheid. Plaatsen als Holten, Raalte en Deventer, evenals de A1, zijn snel bereikbaar.

Op korte afstand bevinden zich de Holterberg en de Haarlerberg (Nationaal Park Sallandse Heuvelrug), waar u volop kunt genieten van natuur, wandel- en fietsmogelijkheden. Nieuw Heeten kent daarnaast een actief verenigingsleven en een prettige, sociale sfeer.

Bijzonderheden:

- Energielabel A
- Warmtepomp
- 21 zonnepanelen
- Levensloopbestendig wonen
- Twee badkamers
- Perceel van 763 m²
- Parkeergelegenheid op eigen terrein

Kenmerken van de woning



Algemeen

Vraagprijs	€ 595.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning
Bouwjaar	1993

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	138 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	37 m ²
Externe bergruimte	50 m ²
Perceeloppervlakte	763 m ²
Inhoud	506 m ³

Indeling

Aantal kamers	5
Waarvan slaapkamers	4
Voorzieningen	mechanische ventilatie, rolluiken, buitenzonwering, airconditioning, schuifpui, glasvezel kabel, zonnepanelen

Energie

Energie label	A
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, HR glas, HR++ glas (schuifpui)
Verwarming	CV ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp lucht
Warm Water	CV ketel
CV-ketel	2 x Intergas HRE 28-24 2018

Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
---------	------------------------------



Fraai ingedeelde woonkamer





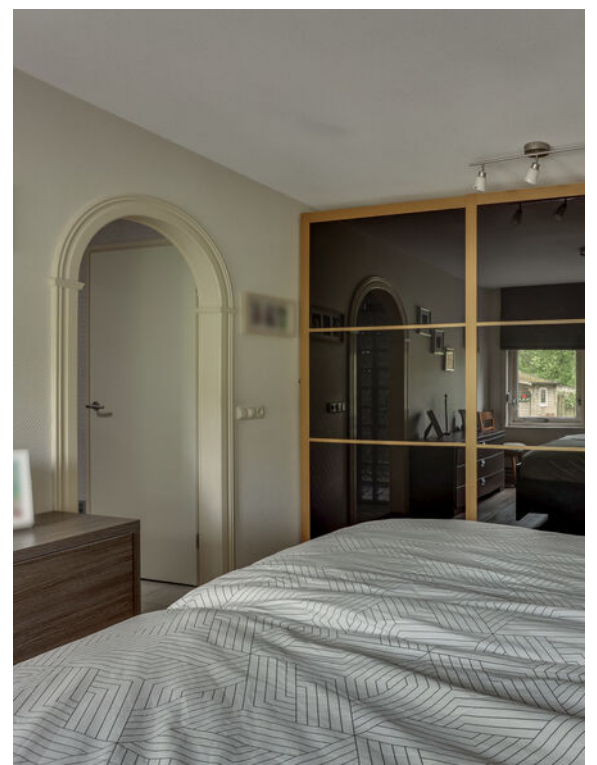


Open keuken met toegang tot de bijkeuken





Slaapkamer en badkamer op de begane grond



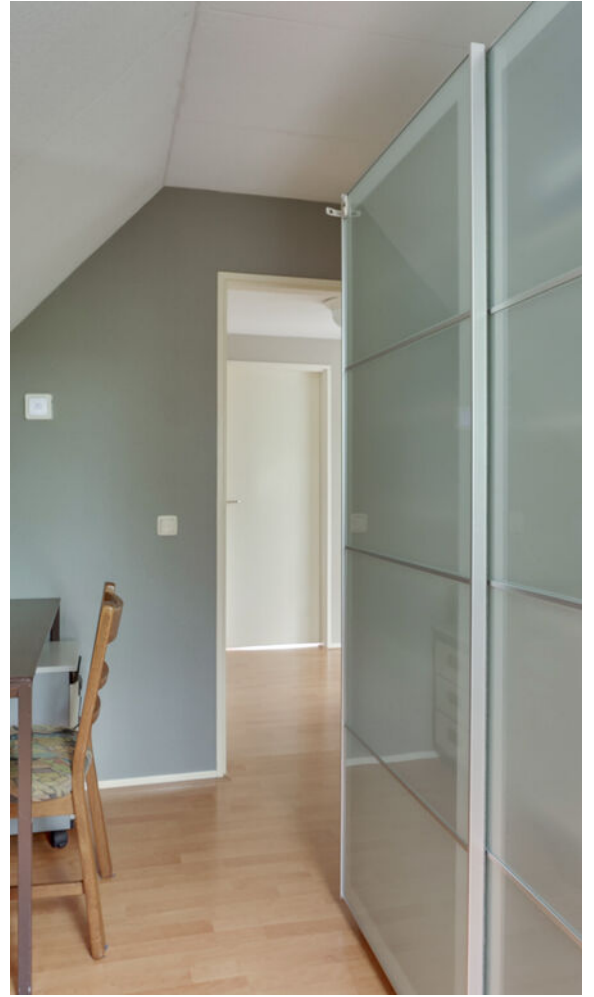
Hal met toilet en trapopgang





Drie slaapkamers en badkamer op de verdieping









*Royale veranda en prachtig aangelegde
tuin met volop privacy*

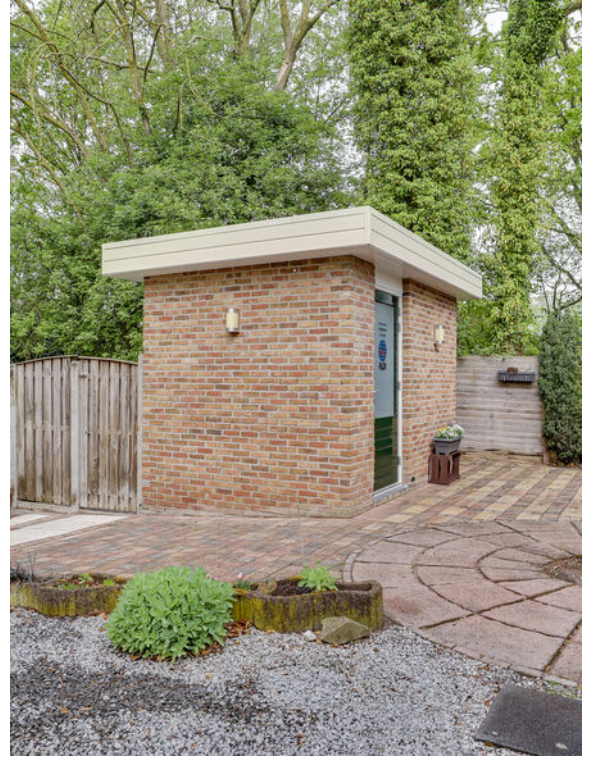








Volledig geïsoleerde wasruimte met douche





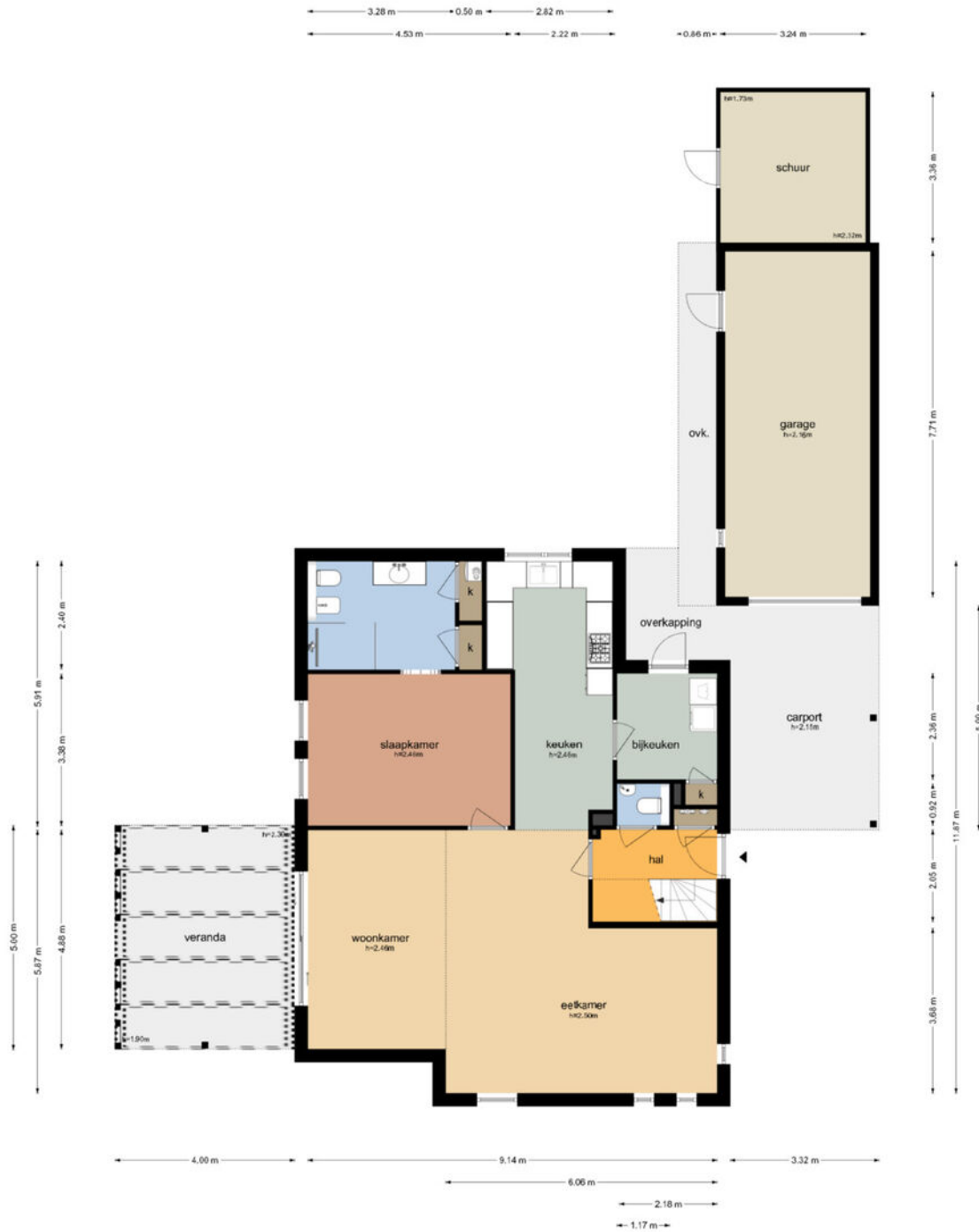




Gelegen aan de rand van een rustige woonwijk



Het Bivank 31 - Nieuw Heeten
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectinfo.nl

Plattegrond - Begane grond

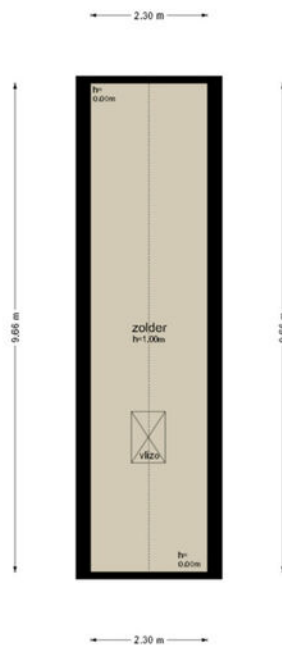
Het Bivank 31 - Nieuw Heeten
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.stijckenro.nl

Plattegrond - 1e Verdieping

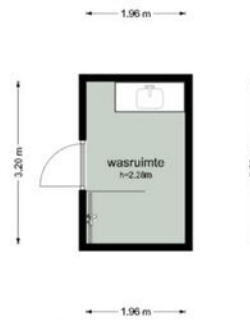
Het Bivank 31 - Nieuw Heeten
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.zbiedemooi.nl

Plattegrond - Zolder

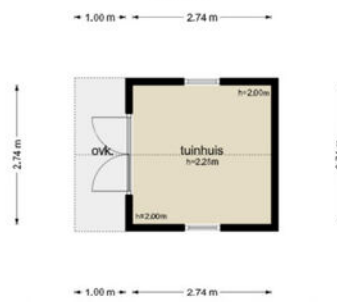
Het Bivank 31 - Nieuw Heeten
Tuinhuis



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl

Plattegrond - Wasruimte

Het Bivank 31 - Nieuw Heeten
Tuinhuis



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.aljandenco.nl

Plattegrond - Tuinhuis

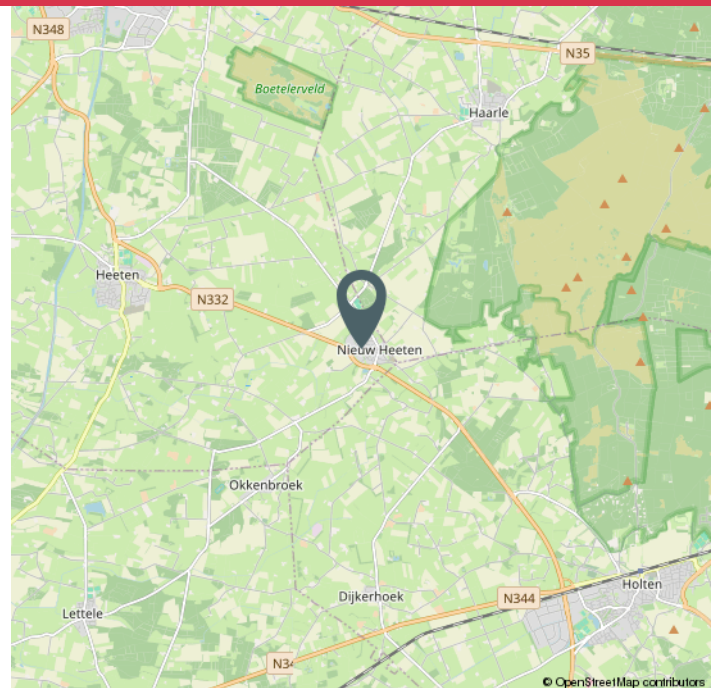
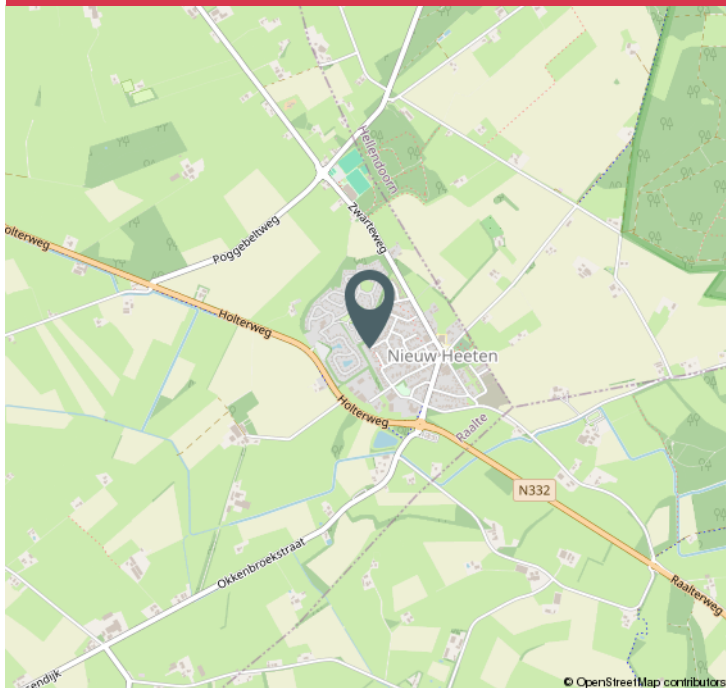


Kadaster & Locatie

Adres	het Bivank 31
Postcode / Plaats	8112 AS Nieuw Heeten
Gemeente	Raalte
Sectie / Perceel	H / 6389
Oppervlakte	763 m ²
Soort eigendom	Volle eigendom



Dorpse rust en uitstekende bereikbaarheid





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen			x
Kledingkasten en andere kasten			x
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
PVC vloeren	x		
Ophangstelsel TV			x
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
combi stoomoven	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		

Lijst van zaken

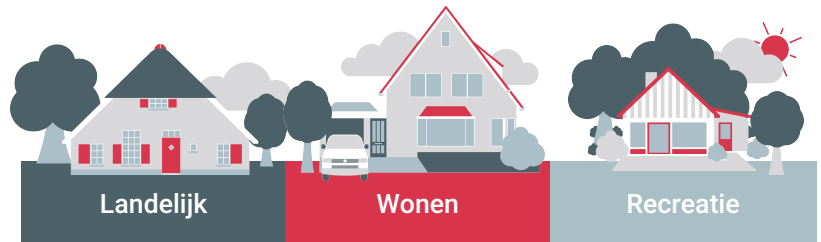
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel			x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
CV toestellen Intergas	x		
Screens	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Bepanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

Over ons



Wij houden van persoonlijk

Door onze jarenlange ervaring kennen we de plaatselijke en regionale markt als geen ander. Met de kennis en een zeer persoonlijke aanpak weten we continu verkopers en kopers bij elkaar te brengen.

Ons kantoor is aangesloten bij de NVM, de grootste en bekendste makelaarsvereniging in ons land. De NVM staat voor:

- ✓ Deskundigheid
- ✓ Betrouwbaarheid
- ✓ Zekerheid

U heeft interesse in een andere woning, maar u heeft zelf ook nog een woning te verkopen. Graag komen wij een keer bij u langs voor een geheel vrijblijvende en gratis waardebeoordeling.

Klanten geven ons een...

9.2

bron: Funda

Wat kunnen wij voor u betekenen?

Wij zijn gespecialiseerd in de aan- & verkoop en taxatie (NWWI) van woningen en recreatie objecten.

Daarnaast zijn wij ook deskundig op gebied van landelijk vastgoed. U kunt bij ons terecht voor de aan- & verkoop van (woon)boerderijen, taxaties, pacht- en grondzaken en productierechten. Ook voor advies op gebied van bijvoorbeeld Rood voor Rood of juridische & fiscale zaken bent u bij ons aan het juiste adres.

Heeft u vragen? **Bel ons voor een afspraak**, of loop bij ons binnen, dan zorgen wij voor de koffie.

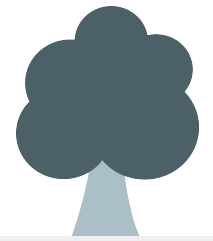
(0548) - 36 16 49



Anja van der Neut

Jan Henk Berendsen

Marlon Lonkeers



Woning gevonden, wat nu?

Als u een woning wilt kopen, heeft u als koper een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. Daar staat tegenover dat de verkoper een meldingsplicht heeft en belangrijke zaken die bekend zijn moet melden.

Onderhandelen

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere potentiële kopers zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen.

De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden. Hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen.

Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – in overleg met zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Mondelinge overeenstemming

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken

over roerende zaken, dan is er een mondelinge overeenstemming. Let op! Koopt u als privépersoon een woning, dan is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend.

Bouwtechnische keuring

Een bouwtechnische keuring (of aankoopkeuring) maakt duidelijk welke gebreken een woning op het moment heeft en hoeveel onderhoud er nu én op termijn nodig is. Als koper krijgt u goed inzicht in wat u kwijt bent aan het herstellen van achterstallig onderhoud.

Koopovereenkomst

De verkopende NVM-makelaar legt de mondelinge afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. De particuliere koper heeft vervolgens nog drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgaaf van reden de koop kan ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in een dag nadat een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Negatieve uitkomst van een bouwtechnische keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie
- NVM No-Risk clausule

Verkocht onder voorbehoud/verkocht

Nadat de drie dagen bedenktijd zijn afgelopen is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. De woning is dan verkocht onder voorbehoud.

Taxatie voor de financiering / de financiering is rond

Wanneer u als koper voor de aankoop van een woning een financiering nodig hebt, zal de geldverstrekker vragen om een onafhankelijk taxatierapport. In de koopovereenkomst is doorgaans een periode overeengekomen waarbinnen de koop ontbonden kan worden als de financiering niet rondkomt. De taxatie dient in de regel binnen deze periode uitgevoerd te worden, omdat deze mee beoordeeld wordt bij de financieringsaanvraag. Zorg er voor dat u tijdig actie onderneemt.

Bankgarantie

Enkele dagen nadat de financieringstermijn is afgelopen, wordt er een waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Dit wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Inspectie

Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

Overdracht notaris

Voor de officiële eigendomsoverdracht moet u naar de notaris. De notaris regelt alle juridische zaken rond de overdracht. Hij is ook de enige die dat mag doen. De notaris is onafhankelijk en onpartijdig en kijkt daarom naar de belangen van de koper én die van de verkoper.



**Robers
Vincent**
Makelaars

Interesse?

[0548] - 36 16 49

info@robervincent.nl

www.robervincent.nl

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld.
Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige
onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.
Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

RobersVincent Makelaars

Bezoekadres
Zwartepad 8
7451 BJ Holten

Postadres
Postbus 25
7450 AA Holten

☎ (0548) - 36 16 49
✉ info@robervincent.nl

www.robervincent.nl



Wonen

www.robervincent.nl

