



Laarhoeksweg 7
8107 AP Broekland

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 1.520.000 k.k.
Woonoppervlakte	375 m ²
Perceeloppervlakte	8060 m ²
Inhoud	1436 m ³
Bouwjaar	1920
Energie label	B

OMSCHRIJVING

Wonen in alle rust, omringd door natuur en luxe

Grenzend aan een bosperceel ligt deze karaktervolle woonboerderij met multifunctioneel bijgebouw op een royaal perceel van ruim 8.000 m². Hier gaan luxe, ruimte en stilte moeiteloos samen. De boerderij is van oorsprong gebouwd omstreeks 1920 en in 2000, 2004 en 2021 grondig gerenoveerd, waarbij authentieke details op fraaie wijze zijn gecombineerd met hedendaags wooncomfort. Dankzij de royale raampartijen en doordachte indeling voelt het buitenleven overal dichtbij. De natuur dringt letterlijk tot diep in huis door.

Ook het naastgelegen bijgebouw – in 2011 getransformeerd van schuur naar kantoor- en wellnessruimte – biedt volop mogelijkheden. Van werken aan huis of praktijkruimte tot gastenverblijf, studio of ontspanningsruimte: hier krijgt wonen een extra dimensie.

Indeling

Voorhuis – luxe woonkeuken

De woonkeuken van circa 45 m² vormt het hart van het huis. Deze ruimte is in 2020 volledig vernieuwd en afgewerkt met hoogwaardige maatwerk elementen en voorzien van een mooie tegelvloer met vloerverwarming. Het kookeiland, de fraaie kastenwand en de luxe apparatuur maken deze keuken compleet. De keuken is onder meer voorzien van een inductiekookplaat met downdraft-systeem, Quooker, wijnkoeler, koffiemachine, vaatwasser op hoogte en een royale koelkast.

Hier leeft u samen, ontvangt u vrienden en geniet u van het vrije uitzicht over de tuin en omliggende natuur. Dankzij de extra zithoek en domotica-gestuurde verlichting is dit een heerlijke plek om de dag te beginnen én af te sluiten.

Achterhuis – riante living

De voormalige deel is in 2004 volledig verbouwd tot een indrukwekkende living van ruim 75 m². De authentieke gebinten en delen van hildes zijn behouden gebleven en geven de ruimte een sfeervolle uitstraling. De grote glazen pui aan de achterzijde, geplaatst op de plek van de voormalige staldeuren, zorgt voor een prachtige lichtinval. De living is voorzien van een luxe marmeren vloer met comfortabele vloerverwarming.

Centrale hal

De stijlvolle centrale hal met vide vormt een ware eyecatcher van de woning. Vanuit de hoofdentree bereikt u de hal en vervolgens de living, woonkeuken, badkamer en bijkeuken. De zwevende trap met massief houten treden en elektrische dakramen zorgen voor een luxe uitstraling en optimale lichtinval.

De badkamer (bj. 2021) op de begane grond is modern en sfeervol afgewerkt met marmerlook wanden, een dubbele wastafel, royale inloopdouche, tweede toilet en gietvloer.

Ook de bijkeuken is volledig op maat ingericht met kastenwand, vriesladen, aansluitingen voor wasmachine en droger en een extra keukenblok. Daarnaast beschikt de woning over een royaal separaat toilet en een volledig vernieuwde meterkast met o.a. meerdere krachtstroomaansluitingen en opstelling c.v.-ketel.

OMSCHRIJVING

Bijgebouw – kantoor, wellness en studio

Op de plek van de voormalige schuur is een volledig nieuw bijgebouw gerealiseerd van circa 70 m². Momenteel ingericht als kantoor/praktijkruimte en wellness, maar multifunctioneel inzetbaar.

Het voorste gedeelte beschikt over een kantoorruimte met maatwerk wandmeubel en schuifpui naar het eigen terras.

Via een vaste trap bereikt u de royale zolderverdieping.

Het achterste gedeelte is ingericht als wellnessruimte met Finse sauna, douche en derde toilet. Via de schuifpui loopt u direct naar buiten, waar de jacuzzi is geplaatst onder een overkapping (ter overname). Tevens zijn in een aparte kleine ruimte voorbereidingen aanwezig voor een stoomcabine. De fraaie kapconstructie met zichtbare balken geeft deze ruimte extra karakter. Ook hier is vloerverwarming aanwezig.

Verdieping boerderij

De verdieping beschikt over een royale overloop met toegang tot vier slaapkamers en een tweede badkamer. De master bedroom bevindt zich aan de voorzijde van de boerderij en strekt zich uit over de volledige breedte. Deze kamer is voorzien van een pvc-vloer en maatwerk kastenwand met geïntegreerde verlichting.

De overige drie slaapkamers zijn eveneens ruim van opzet.

De tweede badkamer beschikt over een douche, wastafel en vierde toilet. Daarnaast is er een praktische walk-in closet aanwezig.

Vliering

Via een losse trap is de vliering bereikbaar. Momenteel niet in gebruik als bergruimte, maar desgewenst verder te benutten.

Schuur en carport

Het royale bijgebouw van circa 111 m² is praktisch ingedeeld in een schuur, dubbele carport en een ruime overdekte ruimte. Ideaal voor het organiseren van workshops of feesten, maar ook geschikt voor het stallen van meerdere voertuigen. De oorspronkelijke sfeer van de voormalige koeienstal is behouden gebleven in de schuur.

Het geheel is tijdens de renovatie voorzien van zwart potdekselwerk en nieuwe (asbestvrije) golfplaten.

Buitenleven

De tuin ademt rust, vrijheid en natuur. Picknicktafels, fruitbomen en groene doorkijken nodigen uit om optimaal van het buitenleven te genieten. Reeën, hazen en fazanten laten zich hier regelmatig zien. Er is volop ruimte voor een moestuin, kleinvee of pony's.

Een vrijstaande veranda met houtkachel en buitendouche vormt een heerlijke plek om tot in de late avonden buiten te zitten. Dankzij de ligging van de veranda, het terras bij het bijgebouw en het omliggende groen ervaart u hier maximale privacy en een vrij uitzicht over de landerijen. Om u te ontzorgen is er al een beregeningsinstallatie en robotmaaier aanwezig.

Ligging

De woonboerderij is gelegen in het buitengebied van het gemoedelijke en actieve dorp Broekland, tussen Deventer en Raalte. Een omgeving die zich uitstekend leent voor wandelen, fietsen en genieten van rust en natuur. Broekland beschikt over een basisschool, winkelveorziening en een actief verenigingsleven.

Op korte afstand ligt het Landgoed Neppelenbroek, een particulier landgoed van circa 175 hectare met bossen, watergangen, akkers en karakteristieke lanen. Een prachtig gebied voor wandelingen en buitenritten.

Daarnaast bevinden sportverenigingen, restaurants, winkels, terrassen, voortgezet onderwijs en culturele voorzieningen zich op korte afstand in Raalte en Deventer.

Ook een bushalte ligt op korte loop/fietsafstand (lijn 165).

Om op de trein te stappen kunt u kiezen voor station Raalte, Wijhe of Deventer.

Bouwenmerken

- Bouwjaar: circa 1920
- Perceeloppervlakte: 8.060 m²
- Inhoud: circa 1.436 m³
- Gebruiksoppervlakte wonen: circa 375 m²
- Externe bergruimte: circa 111 m² (vrijstaande schuur)
- Dakbedekking: rietgedekt schroefdak, ca. 2001 gelegd.
- Verwarming: cv-installatie (2019)
- Isolatie: dak-, muur- en vloerisolatie
- Beglazing: nagenoeg geheel HR++ (m.u.v. kleine stalraampjes)
- Vloerverwarming aanwezig in living, woonkeuken, hal, badkamer, kantoor en wellness
- 48 zonnepanelen (bj. 2016, totale opbrengst ca. 13.000 wp)
- Laadpaal aanwezig
- Grondwaterbron aanwezig
- Laadpaal aanwezig
- Energielabel B
- Bestemming: wonen met gedeeltelijk agrarische grond

Bekijk ook de eigen woningwebsite: laarhoeksweg7.nl



























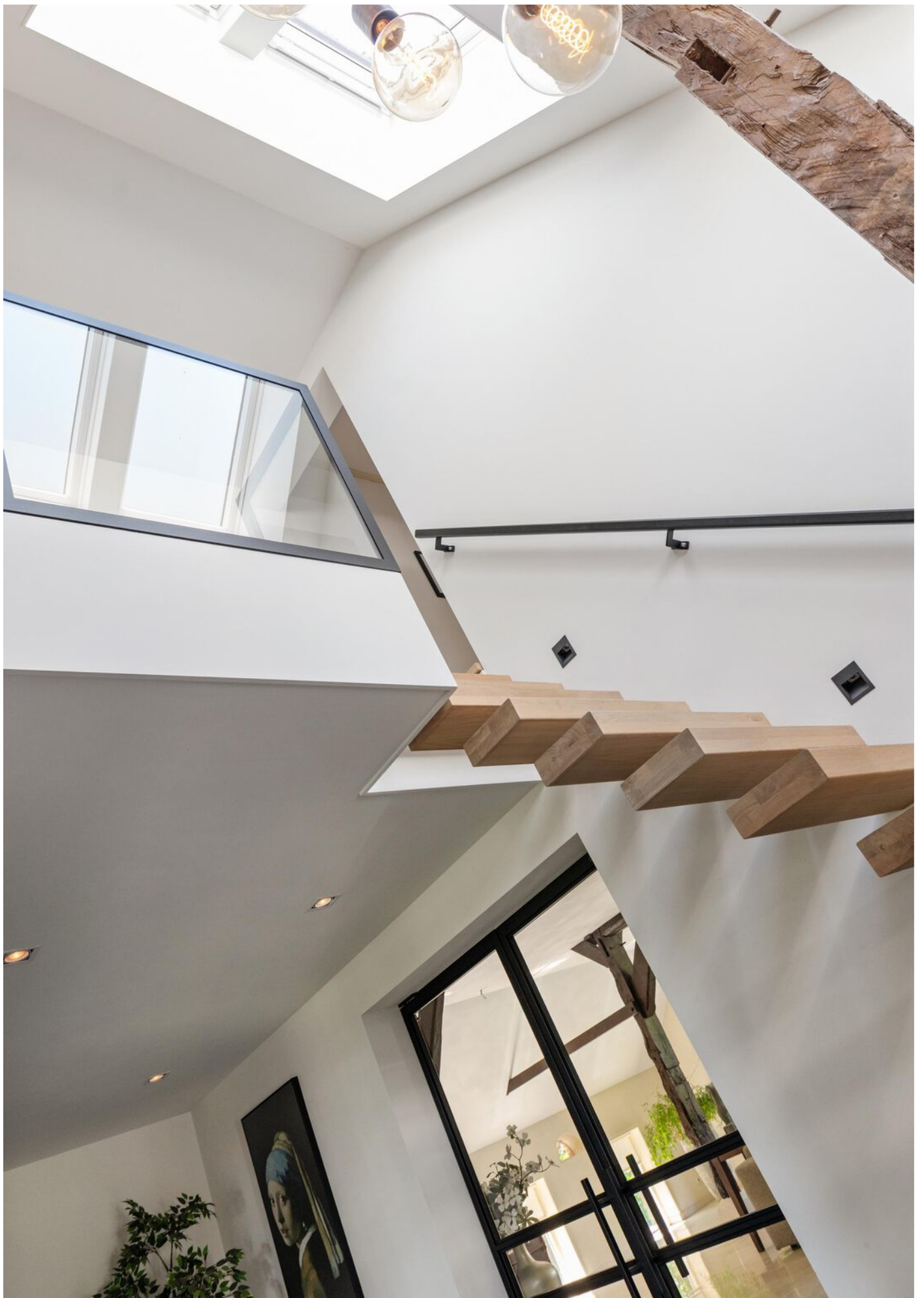


















































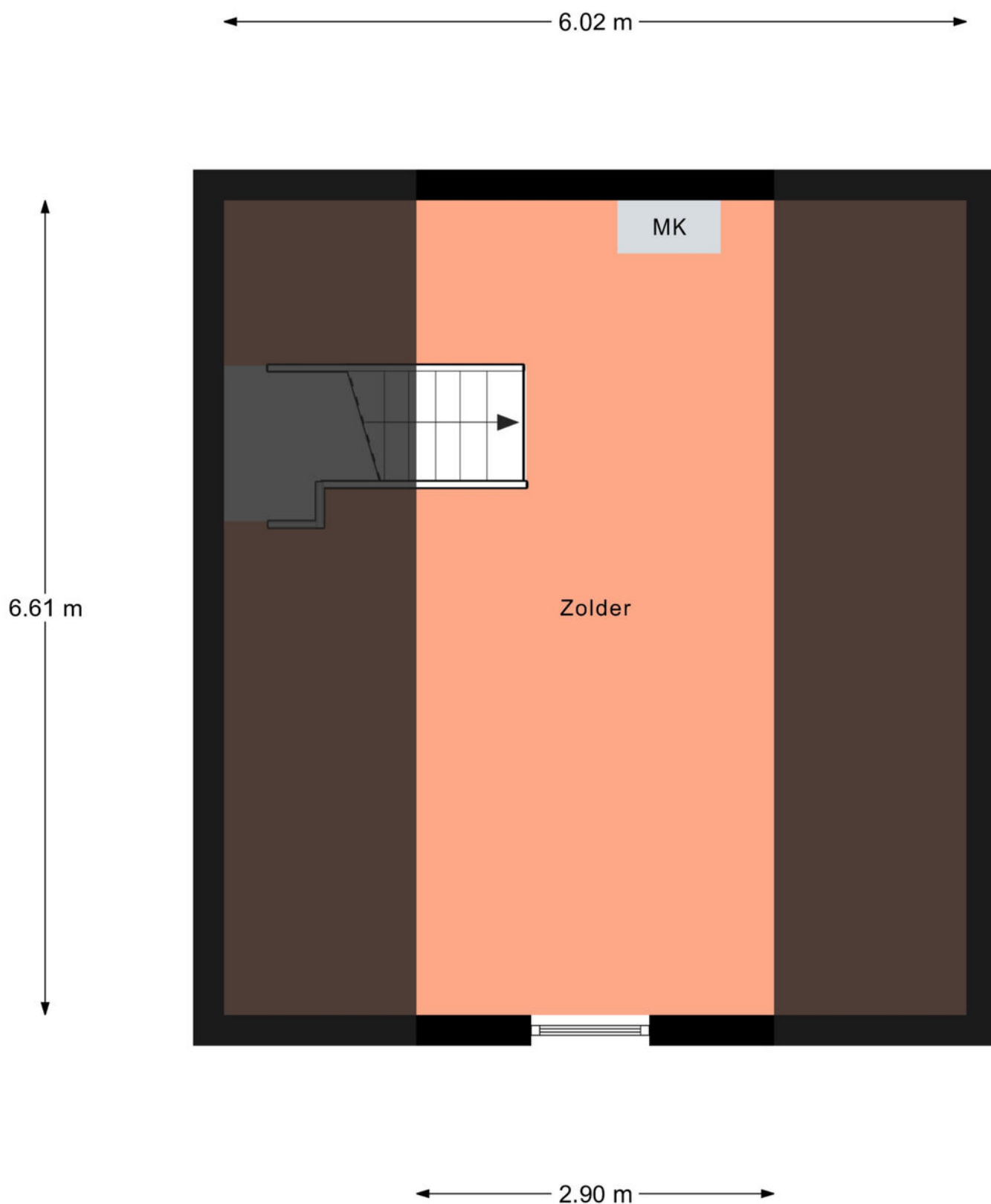




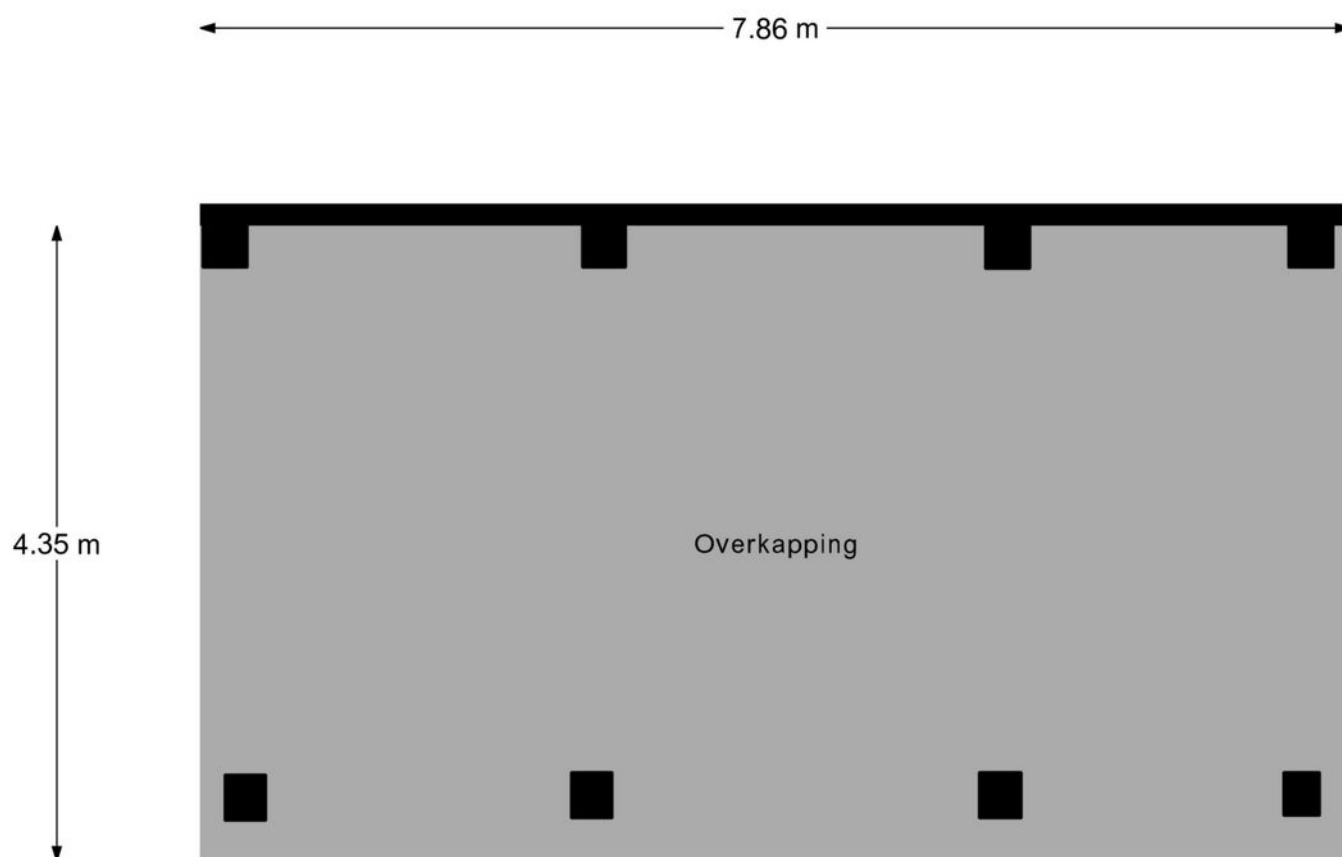
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



PLATTEGROND



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



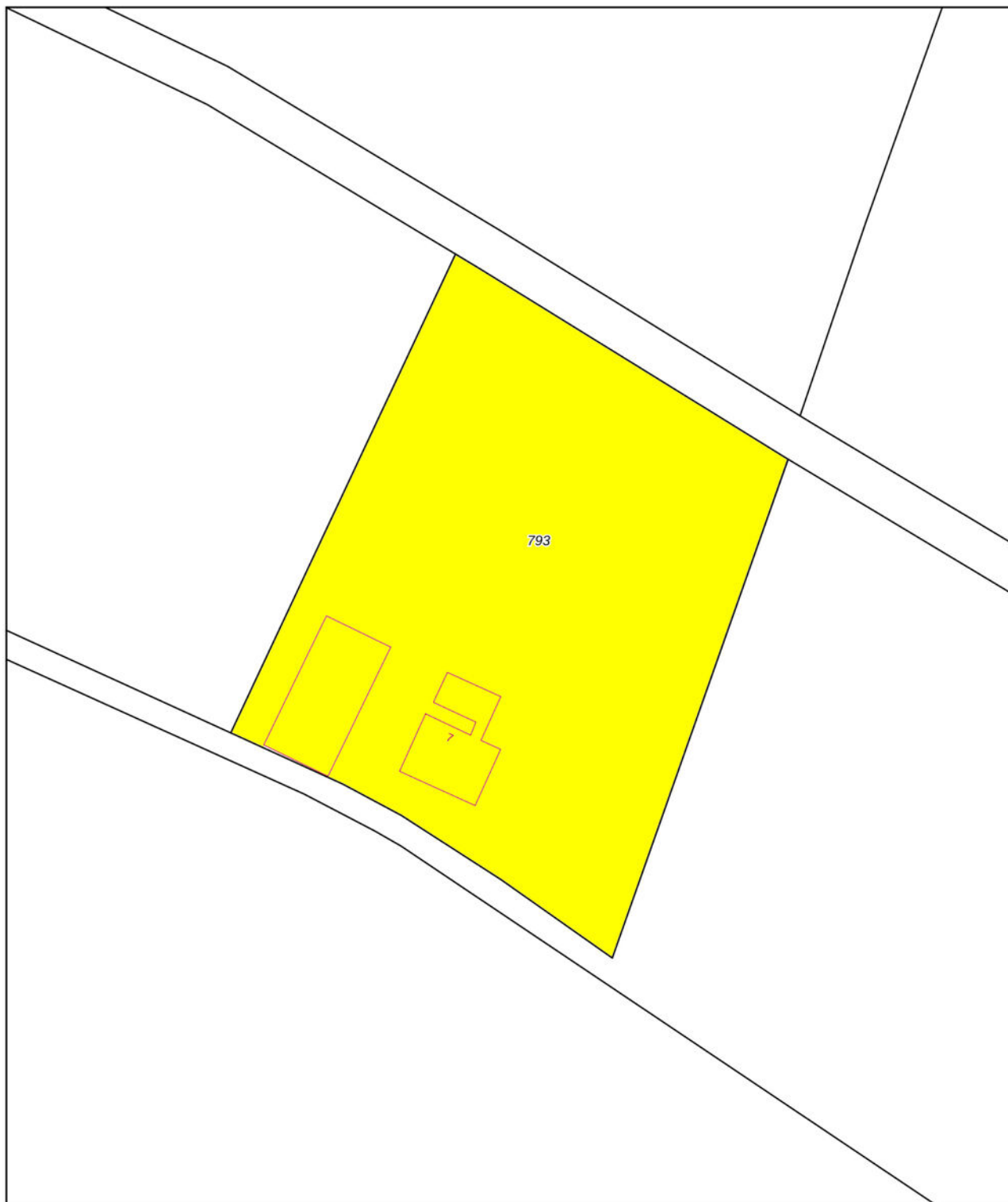
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Laarhoeksweg 7



0 10 20 30 40 50m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Raalte

Sectie N

Perceel 793

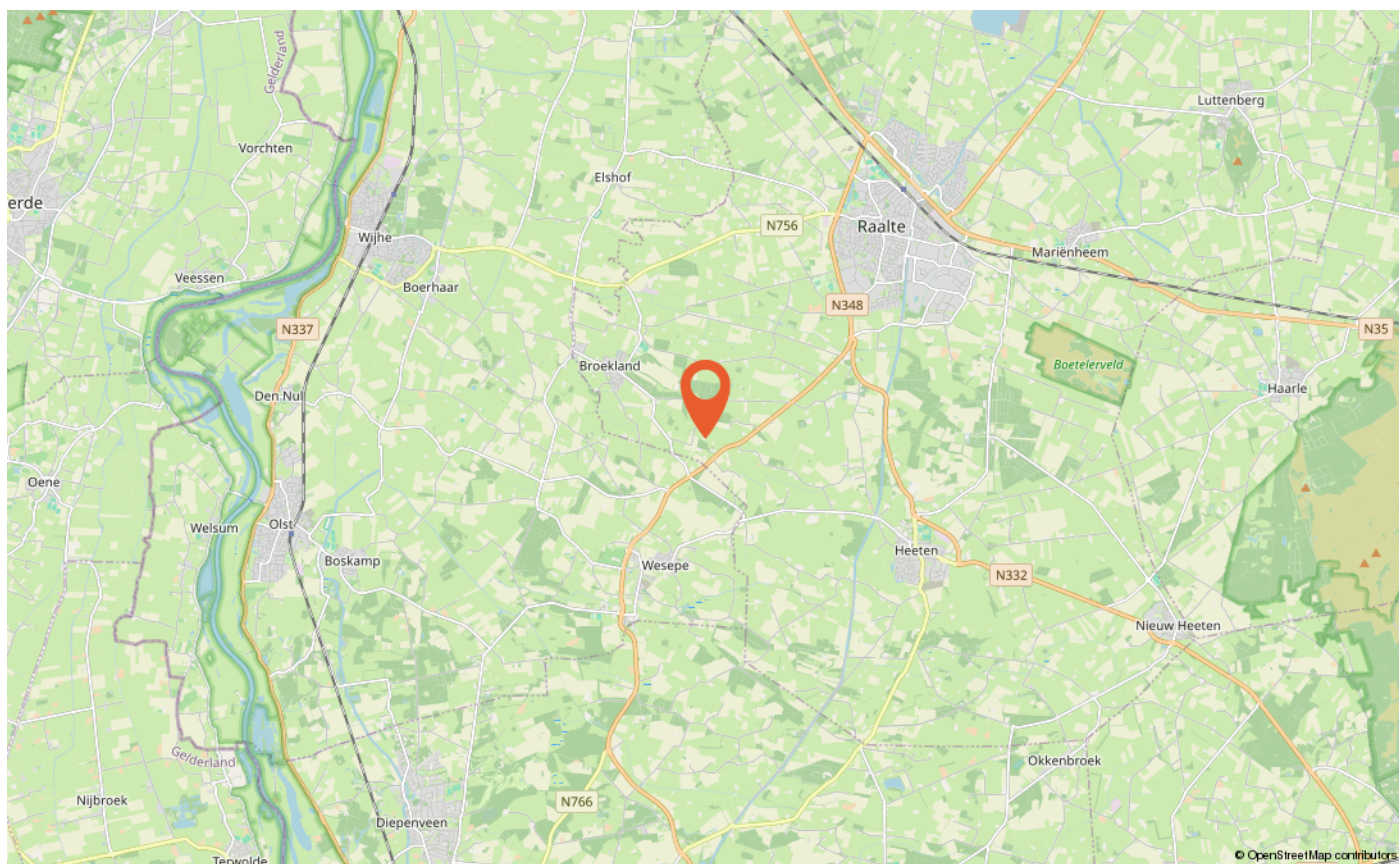
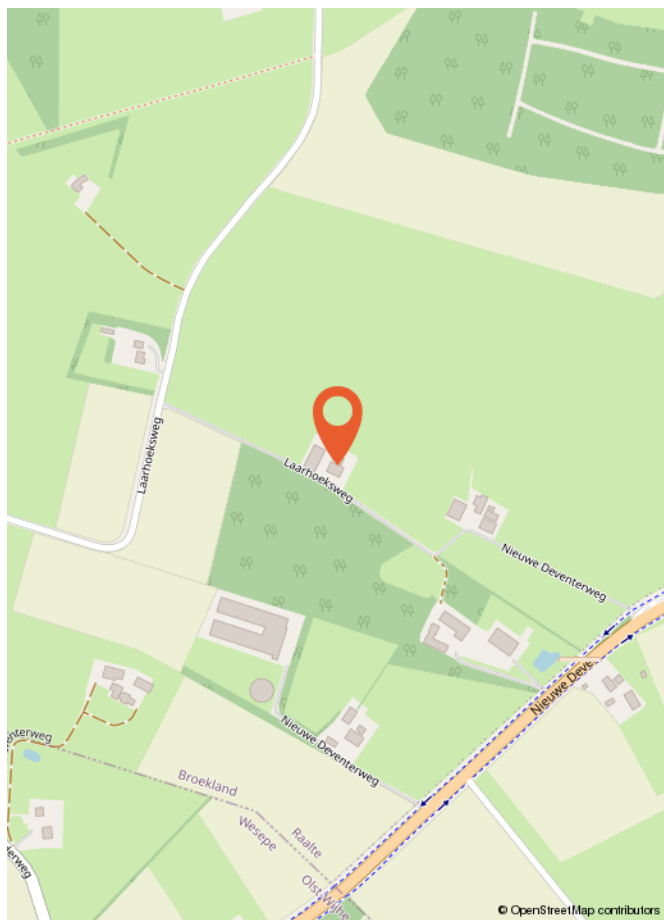
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juni 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.

LOCATIE



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
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
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Mechanische ventilatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- jacuzzi			X
- grondwaterpomp, reservebestrating en dadakpannen	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

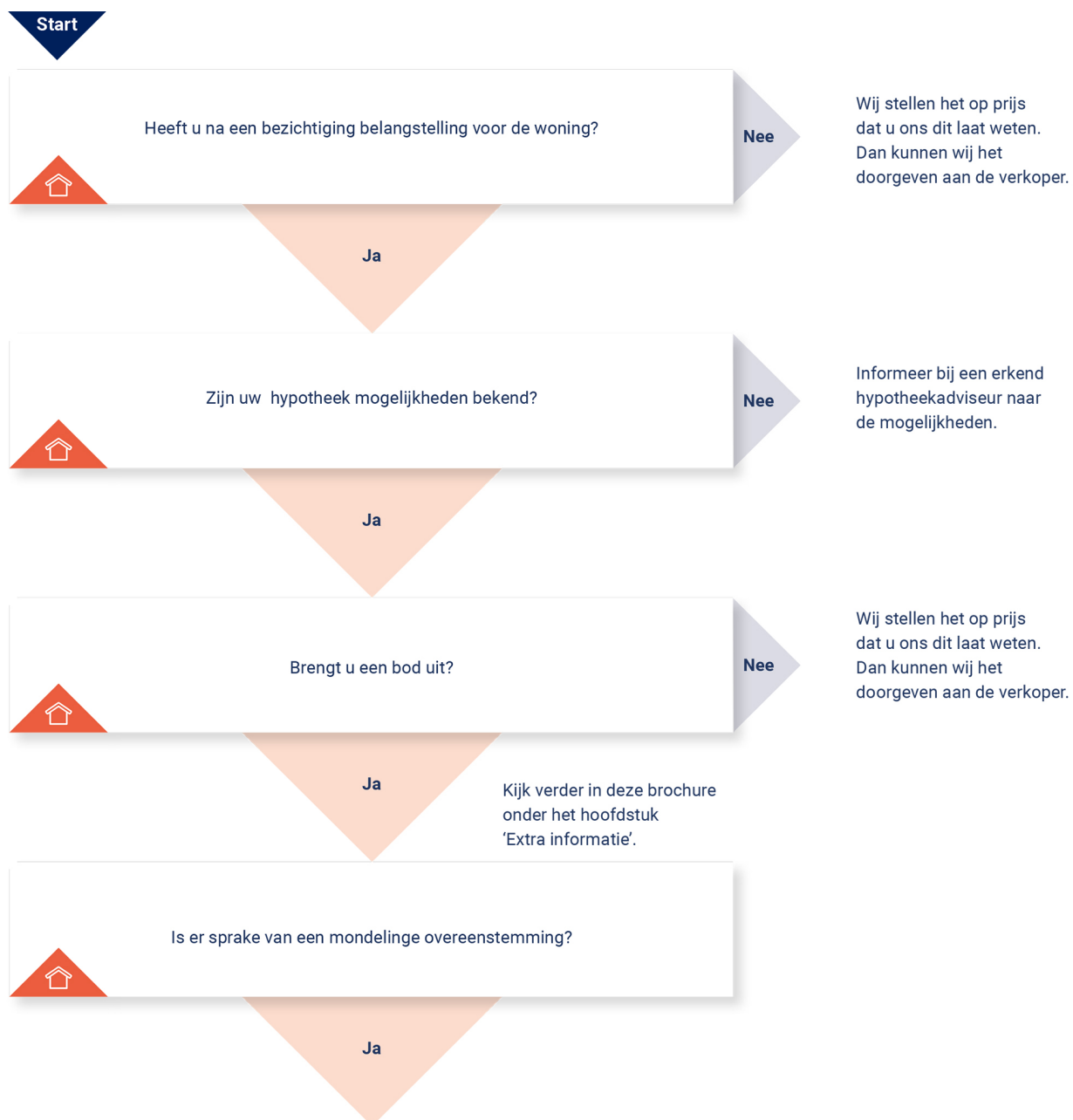
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie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

laarhoeksweg7.nl

HANNINK
MAKELAARS

Laarhoeksweg 7, Broekland



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.

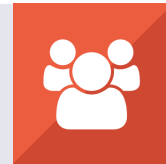
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

